



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (47) lipiec – wrzesień 2005 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



Stare Miasto w Lublinie.

Fot. Zbigniew Januszewski

- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości • Rola założeń i jakości danych w procesie szacowania a niepewność wyceny • Sprawozdanie z XIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie • Wykorzystanie danych z katastru nieruchomości dla potrzeb gospodarki nieruchomościami • Nieruchomość jako przedmiot inwestycji • Rynek najmu nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce • 24 godziny • Kolorowe gwasze • Profesjonalny lobbysta receptą na skuteczność działania w warunkach konkurencji • Z prasy •

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

XIV

KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

w Lublinie, 8-10 września 2005 roku

KIERUNKI DZIAŁAŃ I ROLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

W ROZWOJU NOWOCZESNYCH SYSTEMÓW INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH



Koleżanki z Biura Organizacyjnego Konferencji:
Teresa Janicka i Monika Kowal

Sala obrad w Centrum
Kongresowym AR przed
uroczystym rozpoczęciem
XIV Krajowej Konferencji
Rzecznawców Majątkowych



Wykład programowy prezydenta PFSRM prof. Andrzeja Hopfera

Goście honorowi
XIV Krajowej Konferencji
Rzecznawców Majątkowych:
Ryszard Jan Kurylczyk –
Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Infrastruktury,
Jerzy Albin - Prezes GUGiK,
Andrzej Kurowski –
Wojewoda Lubelski,
Tadeusz Sobieszek –
Sekretarz Urzędu Miasta Lublin



Wystąpienie Sekretarza Stanu
w Ministerstwie Infrastruktury
Ryszarda Jana Kurylczyka



Przewodniczący Komisji
Arbitrażowej PFSRM Iwo Betke
odpowiada na pytania



Prezentacja Zdzisławy Ledzion-
Trojanowskiej, przewodniczącej Rady
Programowo-Naukowej PFSRM



Wykład Dyrektora Departamentu
Informacji o Nieruchomościach
GUGiK Witolda Radzio



Wystąpienie Przewodniczącego RSRM w Lublinie Piotra Walczyka na zakończenie
XIV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych



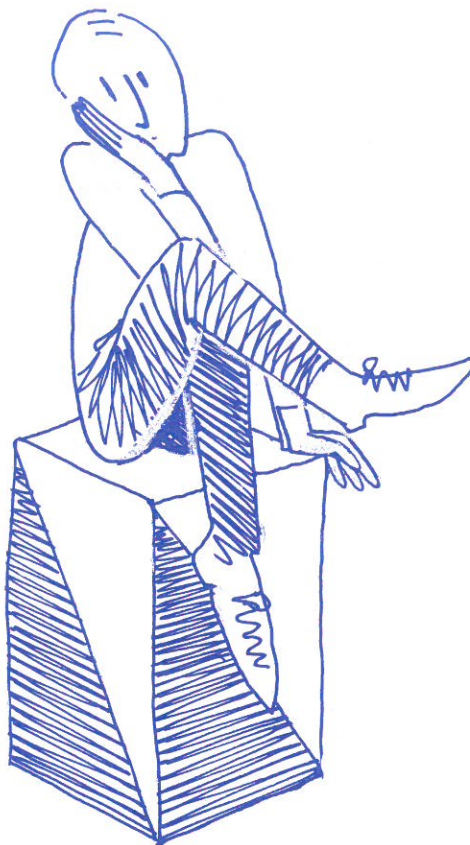
Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer wręcza srebrną
odznakę federacyjną Wojciechowi Ratajczakowi



Drodzy czytelnicy!

Po wyborach

Rzeczoznawcy majątkowi, jako osoby uprawiające zawód zaufania publicznego, nie powinni – jak sądzę – angażować się w bieżące rozgrywki polityczne. Powinni raczej zachować jednakowy dystans w stosunku do różnych opcji politycznych. Przeżyliśmy już wiele rządów, z którymi raz lepiej, a raz gorzej nasze środowisko, reprezentowane przez zarządy PFSRM, współpracowało. Ogłaszane przed wyborami programy wygranych partii zapowiadały tzw. deregulację w stosunku do różnych korporacji zawodowych. Jeszcze przed wyborami zmieniono ustawę dotyczącą zawodów prawniczych wprowadzając egzaminy państwowe. Wcześniejsze oczekiwania i prace nad ustawą o Izbie samorządowej dla rzeczoznawców majątkowych wydają



się w tym kontekście jakby mało realne. Profesja nasza, w jej obecnych uwarunkowaniach, jest wciąż bardzo młoda. Rozwój zawodu i obrona interesów naszego środowiska wymaga nowego spojrzenia, głębszej refleksji. Na początku lat dziewięćdziesiątych, gdy tworzyliśmy podstawy rzeczoznawstwa majątkowego, koledy z Anglii czy Stanów Zjednoczonych, od których czerpaliśmy wzory, często nam mówili o tym, co świadczy o dojrzałości zawodu. Oprócz podstaw prawnych, podkreślali rolę standardów zawodowych, aktywnej pracy stowarzyszeń oraz organu prasowego, który wyrażałby poglądy środowiska. Podkreślali także ważną rolę wewnętrznej kontroli świadczonych usług. Można powiedzieć, że wszystko to już mamy i żeby zachować nasz zawód w należyłym stanie należy strzec tego dorobku i wciąż go rozwijać.

Mieczysław Prystupa

SPIS TREŚCI

PRAWO

Rozporządzenie Rady Ministrów z 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości 2

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 5

STANDARDY I METODY WYCEN

Mirosław Chumek
Propozycja określania wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości na tle przyjętego rynku nieruchomości 8

Jerzy Adamiczka
Rola założeń i jakości danych w procesie szacowania a niepewność wyceny 13

Radosław Cyran
Wpływ stosowanej polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym na wartość nieruchomości 17

XIV KRAJOWA KONFERENCJA

Wojtek Nurek
Sprawozdanie z XIV KKRM w Lublinie 20

Andrzej Hopfer
Rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach 27

Stanisław Cegielski
Wykorzystanie danych z katastru nieruchomości dla potrzeb gospodarki nieruchomościami 36

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Elżbieta Gołąbeska
Nieruchomość jako przedmiot inwestycji 44

Katarzyna Michnikowska
Rynek najmu nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce 47

STOWARZYSZENIA

Seminarium na promie 50
Seminarium w Unieściu 51

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
24 godziny 52

PASJONACI

Kolorowe gwasze 54

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Małgorzata Petry-Węclawowicz
Profesjonalny lobbysta – receptą na skuteczność działania w warunkach konkurencji 55

Korespondencja 59

Jan Konowalczuk
Standardy międzynarodowe – recenzja 67

Nowości wydawnicze 69

Z prasy 70

Z życia Federacji 72



ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW Z DNIA 29 CZERWCA 2005 R. W SPRAWIE POWSZECHNEJ TAKSACJI NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 173 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782) zarządza się, co następuje:

§1. Rozporządzenie określa sposób przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości, zwanej dalej „taksacją”, uwzględniając:

- zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzaniu taksacji;
- cechy nieruchomości wpływające na wartość katastralną;
- źródła danych o nieruchomościach dla potrzeb taksacji;
- sposób ustalania wartości katastralnych;
- sposób zakończenia taksacji;
- sposób i terminy przeprowadzania kontroli taksacji;
- rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu taksacji oraz sposób ich sporządzania.

§2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) jednostce taksacyjnej – należy przez to rozumieć:
 - w odniesieniu do gruntu – działkę gruntu lub jej część o przeznaczeniu odmiennym od działek sąsiednich lub pozostałej części działki, ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub o innym sposobie użytkowania danej części działki w przypadku braku tego planu,
 - w odniesieniu do części składowych gruntu – budynek, lokal w budynku wielolokalowym lub inne urządzenie trwale z gruntem związane.

§3. Zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzeniu taksacji obejmuje w szczególności:

- określenie osób, o których mowa w art. 170 ust. 4 ustawy, obowiązanych uczestniczyć w procedurach związanych z przeprowadzeniem taksacji;
- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i katastru nieruchomości;
- przeznaczenie nieruchomości ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- sposób użytkowania nieruchomości;
- rodzaje części składowych gruntu.

§4. 1. Nieruchomości reprezentatywne wybiera się z uwzględnieniem charakterystycznych cech dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie, o której mowa w art. 166 ust. 1 ustawy, zwanej dalej „strefą taksacyjną”.

2. Wartość nieruchomości w procesie taksacji ustala się z uwzględnieniem charakterystycznych cech nieruchomości wpływających na ich wartość katastralną.

§5. Do celów taksacji wyodrębnia się dwa rodzaje gruntów:

- grunty zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, a także grunty przeznaczone na inne cele niż rolne i leśne;
- grunty rolne i leśne.

§6. 1. Do charakterystycznych cech gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, a także gruntów przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- położenie;
- przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku tego planu sposób użytkowania;
- stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- stan zagospodarowania;
- klasę gleboznawczą gruntu, jeżeli została określona w katastrze nieruchomości.

2. Do charakterystycznych cech gruntów rolnych i leśnych wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- położenie;
- rodzaj użytku gruntowego;
- stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej służące produkcji rolnej lub leśnej;
- klasę gleboznawczą gruntu.

3. Do charakterystycznych cech budynków wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- położenie;
- rodzaj budynku;
- sposób użytkowania;
- wyposażenie w instalacje wewnętrzne;
- dane techniczne w rozumieniu przepisów o katastrze nieruchomości;
- stopień zużycia.

4. Do charakterystycznych cech lokali wpływających na wartość katastralną zalicza się:

- położenie w budynku;
- rodzaj lokalu;
- sposób użytkowania;
- wyposażenie w instalacje wewnętrzne;
- stopień zużycia.

5. Do charakterystycznych cech gruntów, budynków i loka-



li, o których mowa w ust. 1-4, można także zaliczać inne cechy, jeżeli są one charakterystyczne dla danej strefy taksacyjnej.

§7. 1. Podstawowymi źródłami danych o nieruchomościach dla potrzeb taksacji są:

- kataster nieruchomości;
- księgi wieczyste;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- dane o cenach transakcyjnych, czynszach i dochodach z nieruchomości;
- mapa zasadnicza;
- geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu;
- dokumenty i informacje, o których mowa w art. 171 ust. 1 ustawy;
- informacje uzyskane od organów administracji publicznej, w tym od organów podatkowych, a także agencji, którym Skarb Państwa powierzył w drodze ustaw wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- ustalenia dokonane podczas oględzin w terenie.

2. Dodatkowymi źródłami danych o nieruchomościach dla potrzeb taksacji mogą być w szczególności:

- wyniki inwentaryzacji;
- oświadczenia składane przez osoby, o których mowa w art. 170 ust. 4 ustawy;
- rejestry pozwoleń na budowę i dokumentację budowlaną; dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego.

§8. Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza się odrębnie dla każdej gminy w granicach obrębów, o których mowa w przepisach o katastrze nieruchomości.

§9. 1. Przed przystąpieniem do sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych należy dokonać analizy danych, o których mowa w § 7.

2. Granice stref taksacyjnych ustala się na podstawie analiz, o których mowa w ust. 1.

§10. 1. Na mapie taksacyjnej sporządzanej na mapie katastralnej (ewidencyjnej) dla każdej strefy taksacyjnej podaje się granice tej strefy, jej identyfikator, wartość 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości reprezentatywnych oraz cechy tych nieruchomości.

2. Integralną częścią mapy taksacyjnej jest wykaz stref taksacyjnych.

3. Wykaz stref taksacyjnych zawiera:

- identyfikator strefy taksacyjnej;
- identyfikator działki gruntu według katastru nieruchomości;
- rodzaj gruntu;
- wartość 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości reprezentatywnych;
- cechy nieruchomości reprezentatywnej;
- współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnej a cechami innych nieruchomości w danej strefie taksacyjnej;
- jednostkowe wartości katastralne poszczególnych działek gruntu.

4. Wzór wykazu stref taksacyjnych określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§11. 1. Podstawą sporządzenia tabeli taksacyjnej są wykazy jednostek taksacyjnych o jednakowych wartościach powierzchni 1 m² części składowych gruntu, określonych na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych.

2. W każdej strefie taksacyjnej dla każdej grupy części składowych gruntu sporządza się tabelę taksacyjną.

3. Tabela taksacyjna zawiera następujące dane:

- identyfikator strefy taksacyjnej;
- identyfikator działki gruntu według katastru nieruchomości;
- rodzaj części składowych gruntu;
- wartość 1 m² części składowych nieruchomości reprezentatywnej;
- cechy nieruchomości reprezentatywnej;
- współczynniki korygujące różnice między cechami nieruchomości reprezentatywnej a cechami innych nieruchomości w danej strefie taksacyjnej;
- jednostkowe wartości katastralne części składowych gruntu.

4. Wzór tabeli taksacyjnej określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§12. Wielkości współczynników korygujących, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 6 oraz w § 11 ust. 3 pkt 6, ustala się przy zastosowaniu metod analizy statystycznej.

§13. Wartość katastralna nieruchomości składa się z:

- wartości jednostki taksacyjnej, jeżeli jednostkę tę stanowi cała nieruchomość;
- sumy wartości jednostek taksacyjnych, jeżeli każda z tych jednostek stanowi tylko część nieruchomości lub jeżeli stanowią one poszczególne części składowe gruntu.

§14. Po ustaleniu wartości katastralnych nieruchomości, wpisaniu do katastru nieruchomości oraz nadaniu im mocy danych urzędowych na podstawie art. 170 ustawy, organ przeprowadzający taksację składa wniosek do wojewody o ogłoszenie w wojewódzkim dzienniku urzędowym obwieszczenia o zakończeniu taksacji.

§15. 1. W okresie pięciu lat od zakończenia taksacji lub poprzedniej kontroli taksacji dokonuje się kontroli wartości katastralnych wszystkich nieruchomości, dla których tę wartość ustalono.

2. Kontrola, o której mowa w ust. 1, obejmuje coroczną kontrolę wartości katastralnych co najmniej 20% powierzchni nieruchomości na kolejno wybranych obszarach w granicach każdej gminy. Sprawdzenie aktualności wartości katastralnych wpisanych w katastrze nieruchomości następuje przez porównanie z cenami uzyskiwanymi w obrocie nieruchomościami oraz wartościami nieruchomości zawartymi w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości.

3. Przy kontroli, o której mowa w ust. 1, stosuje się metody analizy statystycznej.

4. Wyniki kontroli taksacji przekazuje się do dnia 31 marca każdego roku właściwym terytorialnie gminom.

§16. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.



INFORMACJA O ROZPORZĄDZENIU

Rozporządzenie RM z dnia 29 czerwca w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości stanowi wykonanie delegacji zawartej w art. 173 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, z późn. zm.) i doprecyzowuje sposób i tryb przeprowadzania tego postępowania. Rozporządzenie nie zawiera zasadniczych zmian merytorycznych w stosunku do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2001 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 135, poz. 1514), które regulowało tę problematykę i 22 września 2004 r. utraciło moc w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej ustawę o gospodarce nieruchomościami.

W rozporządzeniu uregulowano zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzeniu powszechnej taksacji nieruchomości. Postanowiono też, że wybór nieruchomości reprezentatywnych będzie dokonywany z uwzględnieniem charakterystycznych cech dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie taksacyjnej. Wskazano również jakie cechy nieruchomości powinny być uwzględnione w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, a także źródła danych o nieruchomościach. W rozporządzeniu rozstrzygnięto także zakres obszarowy map i tabel taksacyjnych. Dokumenty te będą sporządzane odrębnie dla każdej gminy w granicach ob-

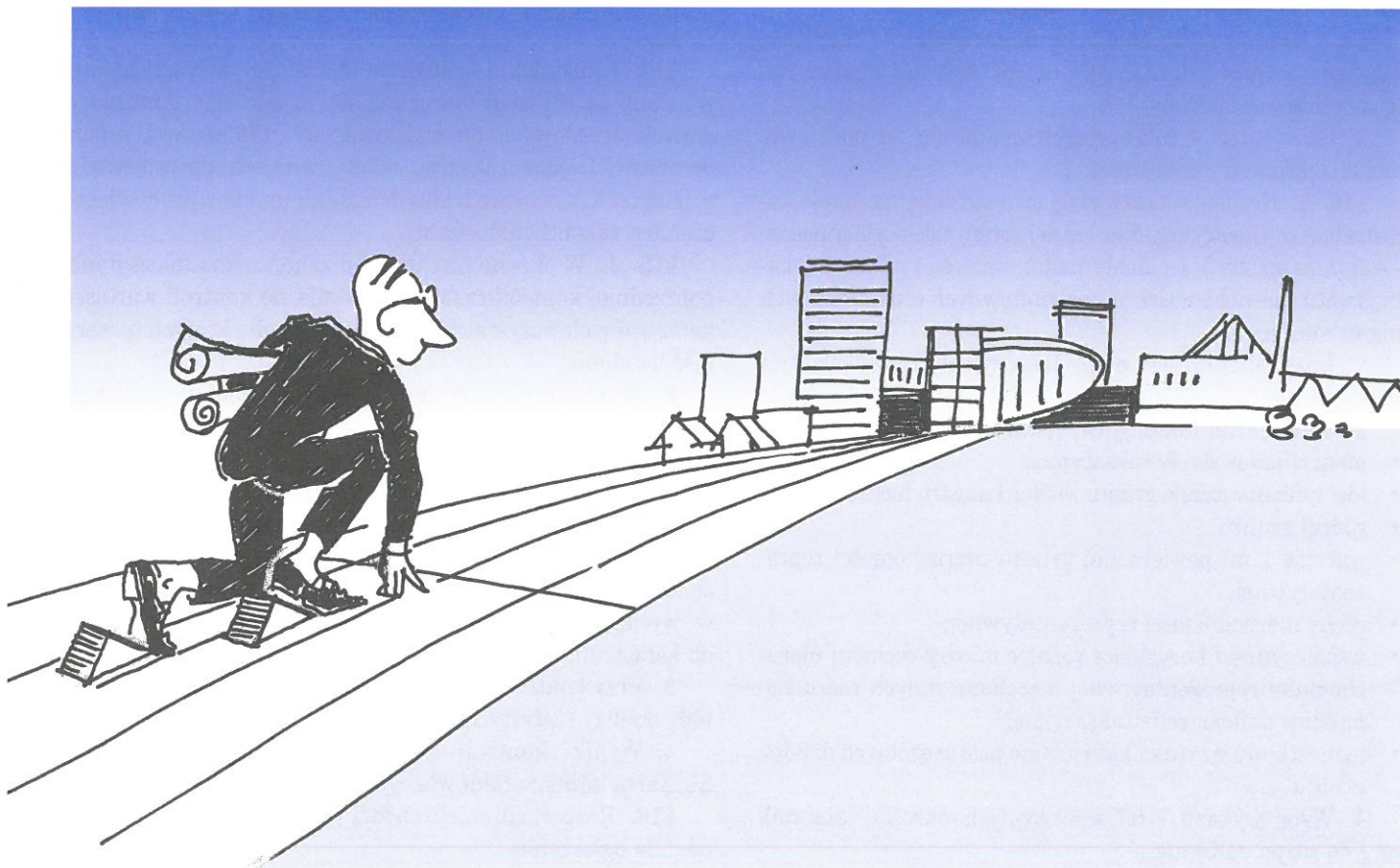
reńców, o których mowa w przepisach o katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków). Przepisy rozporządzenia określają, jakie elementy powinna zawierać mapa taksacyjna. Uregulowano również sposób sporządzenia tabel taksacyjnych.

Przewiduje się podanie do publicznej wiadomości faktu zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości poprzez ogłoszenie informacji w dzienniku urzędowym województwa.

W rozporządzeniu zawarto także regulacje dotyczące kontroli aktualności wartości katastralnych nieruchomości ustalanych przeprowadzaniu powszechnej taksacji nieruchomości.

Wydanie niniejszego rozporządzenia nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego, gdyż jego wejście w życie (14 dni od dnia ogłoszenia) nie powoduje wszczęcia procedur powszechnej taksacji nieruchomości. Zgodnie z art. 163 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozpoczęcie oraz zakończenie powszechnej taksacji nieruchomości nastąpi po uchwaleniu odrębnej ustawy.

(Fragment komunikatu Centrum Informacyjnego Rządu po posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 29 czerwca br.)





KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 3 czerwca 2005 r. w sprawie górnych i dolnych granic stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2006 (M. P. Nr 33, poz. 462).

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 czerwca 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 887).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2005 r.

3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 1 czerwca 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 106, poz. 901).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2005 r.

4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 czerwca 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 112, poz. 946).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2005 r.

5. Ustawa z 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 113, poz. 954).

Weszła w życie z dniem 28 lipca 2005 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 98, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2005 r.;
- 2) art. 1 pkt 103, 116, 130 oraz 132 lit. a i c, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.;
- 3) art. 1 pkt 132 lit. b, który wejdzie w życie w pierwszym dniu po wyborach do sejmików województw następnej kadencji;
- 4) art. 1 pkt 64, pkt 109 w zakresie dotyczącym art. 305 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, pkt 110 w zakresie dotyczącym art. 305a ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, a także pkt 119 w zakresie dotyczącym art. 340 ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, które wejdą w życie 28 lipca 2007 r.

6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 20 czerwca 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie kryteriów bilansowości złóż kopalin (Dz. U. Nr 116, poz. 978).

Weszło w życie z dniem 14 lipca 2005 r.

7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 20 czerwca 2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać operaty ewidencyjne zasobów złóż kopalin (Dz. U. Nr 116, poz. 979).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2005 r.

8. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 22 czerwca 2005 r. w sprawie rozporządzania prawem do in-

formacji geologicznej za wynagrodzeniem oraz udostępniania informacji geologicznej wykorzystywanej nieodpłatnie (Dz. U. Nr 116, poz. 982).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2005 r.

9. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 czerwca 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Centralnej Informacji Książ Wieczystych (Dz. U. Nr 119, poz. 1011).

Weszło w życie z dniem 19 lipca 2005 r.

10. Ustawa z 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024).

Weszła w życie z dniem 22 lipca 2005 r.

11. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 27 czerwca 2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać projekty zagospodarowania złóż (Dz. U. Nr 128, poz. 1075).

Weszło w życie z dniem 28 lipca 2005 r.

12. Ustawa z 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 130, poz. 1087).

Weszła w życie z dniem 30 lipca 2005 r.

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. Nr 131, poz. 1092).

Weszło w życie z dniem 2 sierpnia 2005 r.

14. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 6 lipca 2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje geologiczne złóż kopalin (Dz. U. Nr 136, poz. 1151).

Weszło w życie z dniem 9 sierpnia 2005 r.

15. Ustawa z 30 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 143, poz. 1199).

Weszła w życie z dniem 1 września 2005 r., z wyjątkiem:

- art. 1 pkt 71, pkt 105, pkt 107, pkt 112, pkt 113 oraz pkt 114, które weszły w życie z dniem 2 sierpnia 2005 r.;
- 2) art. 7 pkt 5 i 6, które weszły w życie z dniem 2 sierpnia 2005 r. i mają zastosowanie do przychodów (dochodów) uzyskanych od dnia 1 lipca 2005 r.;
- 3) art. 1 pkt 1, pkt 5 w zakresie dodawanego pkt 3, pkt 8, pkt 30, pkt 94, pkt 96 lit. b, pkt 106, pkt 108, pkt 109 lit. b i pkt 110, art. 6, art. 7 pkt 1-4, art. 10, art. 16 pkt 1 oraz



*art. 17, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.;
4) art. 1 pkt 2-4, pkt 29, pkt 63, pkt 65-69, pkt 72 lit. a i pkt 73,
art. 3, art. 4, art. 5, art. 12, art. 13, art. 14 oraz art. 16 pkt 2-4,*

które wejdą w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.;

*5) art. 1 pkt 5 w zakresie dodawanego pkt 5, pkt 49 lit. a, b
i d oraz art. 18, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.*

16. Ustawa z 8 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o działalności ubezpieczeniowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 143, poz. 1204).

Weszła w życie z dniem 17 sierpnia 2005 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 34, który wejdzie w życie z dniem 26 marca 2006 r.;

2) art. 1 pkt 35, który wszedł w życie z dniem 2 sierpnia 2005 r.

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2005 r. (M. P. Nr 42, poz. 565).

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2005 r. (M. P. Nr 42, poz. 566).

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 lipca 2005 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2005 r. (M. P. Nr 44, poz. 605).

20. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 lipca 2005 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2005 r. (M. P. Nr 44, poz. 606).

21. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 21 lipca 2005 r. w sprawie stażu adaptacyjnego i testu umiejętności w toku postępowania o uznanie kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych (Dz. U. Nr 147, poz. 1226).

Weszło w życie z dniem 20 sierpnia 2005 r.

22. Ustawa z 30 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. Nr 150, poz. 1247).

Weszła w życie z dniem 24 sierpnia 2005 r.

23. Ustawa z 7 lipca 2005 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 150, poz. 1251).

Weszła w życie z dniem 24 sierpnia 2005 r.

24. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 153, poz. 1272).

Weszła w życie z dniem 27 sierpnia 2005 r.

25. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym oraz ustawy o transporcie drogowym (Dz. U. Nr 155, poz. 1297).

Weszła w życie z dniem 1 września 2005 r.

26. Ustawa z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315).

Weszła w życie z dniem 19 września 2005 r.

27. Ustawa z 7 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 157, poz. 1316).

Wejdzie w życie z dniem 20 lutego 2006 r.

28. Ustawa z 30 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo o adwokaturze i niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 163, poz. 1361).

Weszła w życie z dniem 10 września 2005 r., z tym że:

1) art. 1:

a) pkt 7 lit. b w zakresie dodawanego w art. 66 ust. 1a,

b) pkt 14 w zakresie dodawanego art. 75a ust. 1, 2, 4 i 5,

c) pkt 15 w zakresie dodawanych art. 75b, 75c ust. 1 i ust. 3-

9, art. 75d-75f, art. 75j ust. 2 i 3, d) pkt 19 i 20,

2) art. 2: a) pkt 6 lit. b,

b) pkt 16 w zakresie dodawanych art. 331 ust. 1, 2, 4 i 5,

art. 332, art. 333 ust. 1 i ust. 3-9, art. 334-336 i art. 3310

ust. 2 i 3, c) pkt 19 i 20,

3) art. 3: a) pkt 3 w zakresie dodawanego art. 12 § 2,

b) pkt 16 w zakresie dodawanych art. 71 b § 1, 2, 4 i 5,

art. 71c, art. 71d § 1 i § 3-9, art. 71e-71g, art. 71k § 2 i 3,

c) pkt 19 i 20,

4) art. 4 pkt 2 i 3

– stosuje się od dnia 1 stycznia 2006 r.

29. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 163, poz. 1364).

Weszła w życie z dniem 26 września 2005 r., z wyjątkiem

art. 1 pkt 3, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

30. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 sierpnia 2005 r. w sprawie właściwości organów podatkowych (Dz. U. Nr 165, poz. 1371).

Weszło w życie z dniem 1 września 2005 r., z wyjątkiem § 5

i 6, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

31. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 sierpnia 2005 r. w sprawie wzoru oświadczenia o nieruchomościach i prawach majątkowych mogących być przedmiotem hipoteki przymusowej (Dz. U. Nr 165, poz. 1372).

Weszło w życie z dniem 1 września 2005 r.



32. Ustawa z 8 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, ustawy o działalności ubezpieczeniowej oraz ustawy o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. Nr 167, poz. 1396).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 21, 23 i 24, które wejdą w życie z dniem 26 marca 2006 r.

33. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398).

Wejdzcie w życie z dniem 2 marca 2006 r.

34. Ustawa z 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418).

Wejdzcie w życie z dniem 7 października 2005 r.

35. Ustawa z 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1419).

Weszła w życie z dniem 21 września 2005 r., z wyjątkiem art. 13 ust. 2, który wejdzcie w życie z dniem 1 czerwca 2006 r.

36. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. Nr 169, poz. 1420).

Wejdzcie w życie z dniem 7 października 2005 r., z wyjątkiem art. 44, który wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

37. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1438).

Wejdzcie w życie z dniem 10 grudnia 2005 r.

38. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1440).

Weszła w życie z dniem 24 września 2005 r.

39. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 172, poz. 1441).

Wejdzcie w życie z dniem 10 października 2005 r.

40. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o państwowym przedsiębiorstwie użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. Nr 172, poz. 1442).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

41. Ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459).

Wejdzcie w życie z dniem 13 października 2005 r.

42. Ustawa z 29 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o lasach oraz ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 175, poz. 1460).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

43. Ustawa z 29 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. Nr 175, poz. 1462).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r., z wyjątkiem:

1) art. 35, art. 37, art. 38 ust. 2, art. 42, art. 45, art. 46

i art. 47 ust. 3, które weszły w życie

z dniem 12 września 2005 r.;

2) art. 19, art. 20 oraz art. 21, które wejdą w życie

z dniem 1 stycznia 2008 r.

44. Ustawa z 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 177, poz. 1468).

Wejdzcie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

45. Ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 178, poz. 1478).

Wejdzcie w życie z dniem 17 października 2005 r.

46. Rozporządzenie Rady Ministrów z 19 lipca 2005 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2006 (Dz. U. Nr 178, poz. 1482).

Wejdzcie w życie z dniem 1 października 2005 r.

47. Ustawa z 29 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 179, poz. 1486).

Wejdzcie w życie z dniem 4 października 2005 r.

48. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 sierpnia 2005 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2005 r. (M. P. Nr 52, poz. 726).

49. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 5 września 2005 r., sygn. akt P 18/04 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 160 §5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, ze zm.) w zakresie, w jakim przewiduje trzydziestodniowy termin do wniesienia powództwa do sądu powszechnego (Dz. U. Nr 181, poz. 1524).

50. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 6 września 2005 r. w sprawie wysokości górnych jednostkowych stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2006 (M. P. Nr 53, poz. 734).



PROPOZYCJA OKREŚLANIA WIELKOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH WYNIKAJĄCYCH Z OCEN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI NA TLE PRZYJĘTEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Mirostaw Chumek

Metoda korygowania ceny średniej stając się najpowszechniej używaną przez rzeczoznawców majątkowych metodą określania rynkowej wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, wymaga coraz większej wiedzy na temat mechanizmów jej działania. Standardy zawodowe pokazują procedury związane z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, jednak ani standardy, ani komentarz do nich nie narzucają nam algorytmu na to, jak dochodzić do wartości i-tego współczynnika korygującego, odzwierciedlającego wpływ i-tej cechy na wartość nieruchomości wycenianej. Przeważnie wartość i-tego współczynnika korygującego ustalana jest na podstawie zakresu sumy współczynników korygujących oraz wartości jaką przypisujemy wadze i-tej cechy nieruchomości. W zależności od oceny każdej z cech, a szczególnie od ilości stopni tej oceny, dobierane są poszczególne współczynniki korygujące.

Trzeba jednak pamiętać, że „dobry” znaczy „dobry” wyłącznie w świecie „złych” i „przeciętnych”. W świecie „bardzo dobrych” ten sam np. lokal oceniony może być jako przeciętny lub nawet zły. Podobnie też uzbrojenie działki wyposażonej w prąd i wodę może być raz określane jako „dobre” (w stosunku do działek w ogóle pozbawionych uzbrojenia) a innym razem jako „złe” (w stosunku do działek w pełni uzbrojonych). Oznacza to, że oceny nieruchomości wycenia-

nej dokonujemy wyłącznie na tle przyjętego do wyceny rynku nieruchomości podobnych i w ścisłym związku z tym rynkiem. Idąc więc tym torem rozumowania domniemywać należy, że „przeciętny” lub „średni” oznaczać będzie nieruchomości o cechach zbliżonych (lub tożsamy) z nieruchomością o cenie przeciętnej (średniej) w danej próbie reprezentatywnej.

Dalsze rozważania poprowadźmy na przykładzie, w którym rzeczoznawca wyceniając nieruchomością gruntową przeprowadził analizę lokalnego rynku i uzyskał następujące dane przyjęte do wyceny:

- cena minimalna wyniosła 22,12 zł/m²
- cena maksymalna wyniosła 36,50 zł/m²
- cena średnia wyniosła 27,31 zł/m²

Rzeczoznawca ustalił też następujący rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na ceny działek oraz określił wagi tych cech, a także ustalił stopnie oceny poszczególnych cech.

Rzeczoznawca stwierdził, że nieruchomości o cenie minimalnej ma wszystkie oceny słabe, natomiast nieruchomości o cenie maksymalnej ma wszystkie oceny dobre. Nieruchomości wyceniana w każdej z cech oceniana jest jako średnia. Przy tak przyjętych danych przeprowadzono następującą procedurę wyceny:

Tabela cech porównawczych, wag i ocen

L. p.	Nazwa cechy	Waga cechy	Oceny cechy
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości	30 %	słaba
			średnia
			dobra
2.	Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego	25 %	słaba
			średnia
			dobra
3.	Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej	25 %	słaby
			średni
			dobry
4.	Wielkość i kształt działki	20 %	słaba
			średnia
			dobra



1.1. Obliczanie wartości metodą korygowania ceny średniej – wariant tradycyjny

$$C_{\min} = 22,12 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 36,50 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 27,31 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{kraniec dolny } K_d = C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,810$$

$$\text{kraniec górny } K_g = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,337$$

Określenie sumy współczynników korygujących

l.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo	30	0,243 – 0,401	0,322
2.	Funkcja w planie	25	0,203 – 0,334	0,269
3.	Stopień uzbrojenia	25	0,203 – 0,334	0,269
4.	Wielkość i kształt działki	20	0,162 – 0,267	0,215
	Suma	100	0,810 – 1,337	1,075

l.p.	Określenie wartości	
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo	27,31 zł/m ²
2.	Funkcja w planie	1,075
3.	Stopień uzbrojenia	29,36 zł/m ²
4.	Wielkość i kształt działki	28 991 m ²
5.	Wartość	851 176 zł

Jak widać wartość jednostki powierzchniowej wycenianej nieruchomości nie jest tożsama z wartością średnią przyjętą w próbie, mimo że wyceniana nieruchomość miała wszystkie cechy oceniane jako średnie. Innymi słowy, przeciętna (średnia) działka nie osiąga w naszej wycenie poziomu wartości odpowiadającego przeciętnej (średniej) cenie. Dzieje się tak dlatego, że cena średnia nie pokrywa się ze środkiem przedziału ograniczonego ceną minimalną i maksymalną. Cena średnia nie jest jednocześnie ceną środkową i w przytoczonym przykładzie bliższa jest cenie minimalnej niż cenie maksymalnej.

Zgodnie z nazwą metody (korygowania ceny średniej), należałoby dążyć, aby korygowanie ceny średniej było silniej związane z wartością tej średniej niż w dotychczas stosowanych rozwiązaniach. Można to osiągnąć, przyjmując dla „średkowych” współczynników korygujących, (w naszym przykładzie dla średkowych, przeciętnych ocen danej cechy), wartości zgodne z wagami tej cechy.

Po przyjęciu powyższych zaleceń wycena podanej w przykładzie nieruchomości gruntowej przedstawiać się będzie następująco:

1.2. Obliczanie wartości metodą korygowania ceny średniej – wariant zmodyfikowany

Jak widać, wartość przeciętnej nieruchomości gruntowej odpowiada dokładnie wartości średniej dla przyjętej próbki – co jest logiczne i zgodne z powszechnie przyjętą interpretacją ceny średniej.

Na bazie powyższych rozważań można przyjąć następujące sposoby ustalania wartości współczynników korygujących:

1. W przypadku, gdy ilość ocen cechy rynkowej wynosi 2, przyjmują one (jak dotychczas) wartości zgodne z zakresem współczynników korygujących, przyjętych dla tej cechy,
2. W przypadku, gdy ilość ocen cechy rynkowej wynosi 3, oceny skrajne przyjmują (jak dotychczas) wartości zgodne z zakresem współczynników korygujących, przyjętych dla tej cechy, natomiast ocena środkowa (przeciętna, średnia) zawsze przyjmuje wartość równą wadze danej cechy,
3. W przypadku, gdy ilość ocen cechy rynkowej wynosi 4, oceny skrajne przyjmują wartości zgodne z zakresem współczynników korygujących, przyjętych dla tej cechy, natomiast oceny pośrednie obliczane są według formuły:

$$\text{a) ocena pośrednia niższa} = \frac{(\text{waga cechy} - \text{wsp.min.}) \cdot 2}{3} + \text{wsp.min}$$

$$\text{b) ocena pośrednia wyższa} = \text{wsp.max} - \frac{(\text{waga cechy} - \text{wsp.min.}) \cdot 2}{3}$$

4. W przypadku gdy ilość ocen cechy rynkowej wynosi 5, oceny skrajne przyjmują wartości zgodne z zakresem współczynników korygujących, przyjętych dla tej cechy, ocena środkowa przyjmuje wartość równą wadze danej cechy, natomiast oceny pośrednie stanowią średnie arytmetyczne dla wartości wagi i oceny minimalnej oraz odpowiednio wagi i oceny maksymalnej.

Zbadajmy, jak działa zmodyfikowana metoda wyznaczania współczynników korygujących w przykładzie następnym. Wycenie podlega lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość. Rzeczoznawca analizujący rynek nieruchomości lokalowych zidentyfikował na nim cechy rynkowe wpływające na poziom cen oraz określił wagi tych cech, a także ustalił, jakie oceny mieć będą poszczególne cechy rynkowe. Wnioski z analizy zawarte są w tabeli (na nast. stronie).

Rzeczoznawca stwierdził, że nieruchomość o cenie minimalnej ma wszystkie oceny najslabsze, nieruchomość o cenie maksymalnej ma wszystkie oceny najlepsze, natomiast nieruchomość wyceniana ma oceny następujące: lokalizacja – dostateczna, standard



Tabela cech porównawczych, wag i ocen

L. p.	Nazwa cechy	Waga cechy	Oceny cechy
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości	30 %	zła
			dostateczna
			przeciętna
			dość dobra
2.	Standard wykończenia lokalu	30 %	bardzo dobra
			niski
			podstawowy
			dość dobry
3.	Stan techniczny budynku	15 %	bardzo dobry
			zły
			przeciętny
			dobry
4.	Funkcjonalność lokalu	10 %	pogorszona
			przeciętna
			dobra
			złe
5.	Piętro	10 %	dobre
			najrzadziej poszukiwana
6.	Powierzchnia użytkowa lokalu w stosunku do ilości pokoi	5 %	przeciętna
			najczęściej poszukiwana

– dość dobry, stan budynku – przeciętny, funkcjonalność – przeciętna, piętro – dobre, powierzchnia – najlepsza (oceny te wyróżnione są w tabeli pogrubieniem). Rynek, na tle którego dokonywana będzie wycena, charakteryzuje się następującymi wielkościami:

Cena minimalna (C_{\min}) = 1000,00 zł/m²,

Cena maksymalna (C_{\max}) = 2000,00 zł/m²,

Cena średnia (C_{sr}) = 1400,00 zł/m²,

Przy tak przyjętych danych procedurę wyceny przeprowadzono w dwóch wariantach:

Rynek nr 1 – NIŻSZE CENY

Przedstawienie procedury obliczeniowej – wariant tradycyjny

$$C_{\min} = 1000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 1400,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{kraniec dolny } K_d = C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,714$$

$$\text{kraniec górny } K_g = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,429$$

Określenie sumy współczynników korygujących

l.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników
1.	Lokalizacja	30	0,214 – 0,429	0,268
2.	Standard wykończenia	30	0,214 – 0,429	0,357
3.	Stan budynku	15	0,107 – 0,214	0,161
4.	Funkcjonalność lokalu	10	0,071 – 0,143	0,107
5.	Piętro	10	0,071 – 0,143	0,143
6.	Powierzchnia użytkowa	5	0,036 – 0,071	0,071
	Suma	100	0,714 – 1,429	1,105

l.p.	Określenie wartości	
1.	Cena średnia C_{sr}	1400,00 zł/m ²
2.	Wartość współczynnika	1,107
3.	Wartość 1m ² lokalu	1549,80 zł
4.	Powierzchnia użytkowa	61,80 m ²
5.	Wartość lokalu	95 777,64 zł

W zaokrągleniu do wartości rynkowej

96.000 zł



Rynek nr 1 – NIŻSZE CENY

Przedstawienie procedury obliczeniowej – wariant zmodyfikowany

$$C_{\min} = 1000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 1400,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{kraniec dolny } K_d = C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,714$$

$$\text{kraniec górny } K_g = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,429$$

Określenie sumy współczynników korygujących

I.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników
1.	Lokalizacja	30	0,214 – 0,429	0,257
2.	Standard wykończenia	30	0,214 – 0,429	0,343
3.	Stan budynku	15	0,107 – 0,214	0,150
4.	Funkcjonalność lokalu	10	0,071 – 0,143	0,100
5.	Piętro	10	0,071 – 0,143	0,143
6.	Powierzchnia użytkowa	5	0,036 – 0,071	0,071
	Suma	100	0,714 – 1,429	1,064

I.p.	Określenie wartości	
1.	Cena średnia C_{sr}	1400,00 zł/m ²
2.	Wartość współczynnika	1,064
3.	Wartość 1m ² lokalu	1489,60 zł
4.	Powierzchnia użytkowa	61,80 m ²
5.	Wartość lokalu	92 057,28 zł

W zaokrągleniu do wartości rynkowej

92.000 zł.

Spróbujmy teraz dokonać ponownej wyceny, ale na tle innego rynku podobnych nieruchomości lokalowych. Przyjmijmy, że ceny skrajne naszego nowego rynku są takie same, natomiast cena średnia jest usytuowana bliżej ceny maksymalnej niż minimalnej, co oznacza, że większość lokali na naszym nowym rynku ma cechy lepsze niż większość lokali w poprzednim przykładzie.

$$\text{Cena minimalna } (C_{\min}) = 1000,00 \text{ zł/m}^2,$$

$$\text{Cena maksymalna } (C_{\max}) = 2000,00 \text{ zł/m}^2,$$

$$\text{Cena średnia } (C_{\text{sr}}) = 1650,00 \text{ zł/m}^2,$$

Czy zatem na tle tego nowego, „lepszego”, rynku nasz lokal będzie miał te same oceny poszczególnych cech rynkowych co poprzednio? Czy, na przykład, standard wykończenia lokalu wycenianego nadal określić możemy jako „dość dobry”, skoro do porównania mamy prawdopodobnie w większości lokale bardzo dobre? A może na tle tego „lepszego” rynku nasz wyceniany lokal będzie prezentował zaledwie „podstawowy” standard wykończenia? Wyceniemy więc ponownie nasz lokal przy zastosowaniu tych samych co poprzednio ocen i sprawdzimy, jaki wynik otrzymamy w wariancie tradycyjnym i wariantcie zmodyfikowanym.

Rynek nr 2 – WYŻSZE CENY

Przedstawienie procedury obliczeniowej – wariant tradycyjny

$$C_{\min} = 1000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 1650,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{kraniec dolny } K_d = C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,606$$

$$\text{kraniec górny } K_g = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,212$$

Określenie sumy współczynników korygujących

I.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników
1.	Lokalizacja	30	0,182 – 0,364	0,228
2.	Standard wykończenia	30	0,182 – 0,364	0,303
3.	Stan budynku	15	0,091 – 0,182	0,137
4.	Funkcjonalność lokalu	10	0,061 – 0,121	0,091
5.	Piętro	10	0,061 – 0,121	0,121
6.	Powierzchnia użytkowa	5	0,030 – 0,061	0,061
	Suma	100	0,606 – 1,212	0,941



l.p.	Określenie wartości	
1.	Cena średnia C_{sr}	1650,00 zł/m ²
2.	Wartość współczynnika	0,941
3.	Wartość 1m ² lokalu	1552,65 zł
4.	Powierzchnia użytkowa	61,80 m ²
5.	Wartość lokalu	95 953,77 zł

W zaokrągleniu do wartości rynkowej

96.000 zł.

Rynek nr 2 – WYŻSZE CENY

Przedstawienie procedury obliczeniowej – wariant zmodyfikowany

$$C_{\text{min}} = 1000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 2000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 1650,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{kraniec dolny } K_d = C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 0,606$$

$$\text{kraniec górny } K_g = C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 1,212$$

Określenie sumy współczynników korygujących

l.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników
1.	Lokalizacja	30	0,182 – 0,364	0,241
2.	Standard wykończenia	30	0,182 – 0,364	0,321
3.	Stan budynku	15	0,091 – 0,182	0,150
4.	Funkcjonalność lokalu	10	0,061 – 0,121	0,100
5.	Piętro	10	0,061 – 0,121	0,121
6.	Powierzchnia użytkowa	5	0,030 – 0,061	0,061
	Suma	100	0,606 – 1,212	0,994

l.p.	Określenie wartości	
1.	Cena średnia C_{sr}	1650,00 zł/m ²
2.	Wartość współczynnika	0,994
3.	Wartość 1m ² lokalu	1640,10 zł
4.	Powierzchnia użytkowa	61,80 m ²
5.	Wartość lokalu	101 358,18 zł

W zaokrągleniu do wartości rynkowej

101.000 zł.

Widać więc wyraźnie, że przy stosowaniu tradycyjnej metody ustalania wysokości współczynników korygujących otrzymujemy te same wyniki mimo, że szacowany lokal oceniany jest raz na tle rynku „słabego”, a drugi raz na tle rynku „dobrego”. Jak zaznaczono na wstępie, poszczególne oceny cech rynkowych nie mogą być uniwersalne i w odniesieniu do tych dwóch, znacznie różniących się między sobą rynków, powinny dawać różne wyniki. Skutek taki otrzymujemy dopiero po wprowadzeniu zaproponowanej modyfikacji, co może oznaczać, że ma ona istotne uzasadnienie.

Mirosław Chumek jest wiceprezesem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Słupsku, członkiem Zarządu Stowarzyszenia Środkowopomorskiego Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Jest współwłaścicielem Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomości „Delta” w Słupsku.





ROLA ZAŁOŻEŃ I JAKOŚCI DANYCH W PROCESIE SZACOWANIA A NIEPEWNOŚĆ WYCENY

Jerzy Adamiczka

Wstęp oraz propozycja obszaru, którym warto, a nawet trzeba się zająć

Są dziedziny funkcjonowania człowieka, gdzie bezwładność i wygoda ciągłego funkcjonowania raz opisanych i sprawdzonych w działaniu teorii pozwala spokojnie żyć specjalistom w bezpiecznym przekonaniu swojej wiedzy i wartości. Niestety, wycena, a w szczególności wycena nieruchomości, do takich nie należy. Oczywiście pewne paradygmaty z teorii wyceny się nie zmieniają, ale w związku z tym, że gospodarka i rynek podlegają ciągłemu rozwojowi (czy chcemy tego czy nie), to teoria wyceny, sposób szacowania i przedstawiania wyniku wyceny musi również ulegać zmianie – musi nadążać za rynkiem. W związku z tym musi ulec zmianie rola rzeczoznawcy majątkowego, który w procesie szacowania stara się zaobserwować i przedstawić zjawiska rynkowe w sposób pozwalający na otrzymanie w wyniku wyceny maksymalnie obiektywizowanej wartości rynkowej. Czy jest to możliwe? Czy istnieje coś takiego, jak wartość obiektywna, bezwzględna? Teoretycy wyceny (szczególnie w UK) już jakiś czas temu doszli do wniosku, że wartość określona przez konkretnego rzeczoznawcę zawsze niesie ze sobą piętno subiektywizmu. Jest to związane z różnymi korzeniami, z których wyrósł, z różnym postrzeganiem tych samych zjawisk rynkowych, z różną umiejętnością i sposobami gromadzenia i wykorzystania danych zaobserwowanych na rynku. W końcu z różną interpretacją tych danych i różnymi sposobami wyciągania wniosków. A jeśli tak, to w każdym przypadku, przy szacowaniu mamy do czynienia z subiektywną próbą obiektywizacji rynku podczas procesu szacowania nieruchomości. Tak więc, bez wielkiego ryzyka, można stwierdzić, że trudno jest znaleźć dwie takie same wyceny jednej nieruchomości. Nigdy nie możemy więc być pewni wyniku wyceny zlecając ją różnym rzeczoznawcom. Możemy i musimy za to mówić o niepewności wyceny. Niepewność jest immanentną cechą wyceny (prof. E. Kucharska-Stasiak 2005).

Idąc tym tropem dalej, obserwując proces szacowania, podczas którego powstaje wartość, dostrzegamy, że rzeczoznawca szukając danych wejściowych do wyceny, niezależnie od przyjętej metody i modelu wyceny zawsze wybiera pewną wielkość dla danej zmiennej przed wstawieniem jej do modelu (najbardziej prawdopodobną z zakresu „proponowanego” przez rynek dla każdej zmiennej w przyjętym do szacowania modelu – jak moglibyśmy powiedzieć w dużym uproszczeniu). Cały proces szacowania składa się więc z wielu analiz i poszczególnych ocen parametrów, które wstawione ostatecznie do modelu dadzą końcową liczbę. Od razu widać, że poszczególne, cząstkowe de-

cyzje, w dużym (różnym w zależności od wpływu danego parametru) stopniu wpływają na wynik końcowy. Można sobie wyobrazić, że istnieje pewien obszar wyników o akceptowanym przez rynek prawdopodobieństwie (czytaj niepewności), użytkiwany w zależności od zmiany kombinacji parametrów. Oczywiście, przy założeniu, że zakres zmienności wartości poszczególnych parametrów jest akceptowany przez rynek – a więc tym samym przez rzeczoznawcę (co też powinno wynikać z analizy rynku i analizy poszczególnych parametrów). Widać więc, że rozpatrując wycenę wykonaną przez jednego rzeczoznawcę, również możemy mówić o niepewności wyceny wynikającej z jego cząstkowych decyzji w zakresie parametrów mających w następstwie wpływ na końcową wartość.

Analizując tak postawiony problem i chcąc coś więcej wiedzieć o niepewności wyceny, a więc o prawdopodobieństwie wystąpienia określonego wyniku, a raczej o prawdopodobieństwie wystąpienia określonego scenariusza zdarzeń rynkowych, należy zastanowić się jaki przyjąć obszar badań i co powinno leżeć w sferze naszych zainteresowań. W dalszym ciągu spróbujemy rozważyć elementy mające wpływ na niepewność, a w szczególności zajmiemy się tymi parametrami wejścia, które w zasadniczy sposób wpływają na niepewność i które mogą tę niepewność ograniczyć. Można też powiedzieć tak: wycena zawsze pozostanie w pewnym sensie sztuką, a nie tylko nauką. Niemożliwa jest więc pełna obiektywizacja zjawisk mających wpływ na proces szacowania. Jednak niezbędne jest podjęcie próby wyeliminowania jak największej ilości subiektywnych decyzji z procesu szacowania na korzyść pokazania odbiorcy analizy zakończonej rekomendacją rzeczoznawcy. Takie podejście pozwoli stworzyć pole decyzyjne dla odbiorców wycen. A to z kolei będzie próbą odpowiedzi na potrzeby rynku inwestorów i całego biznesu. O konieczności wpisania się w środowiska rzeczoznawców w obszar potrzeb rozwijającego się rynku nieruchomości wspominał już w 1994 r. Raport Mallinsona (RICS 1994).

Zostanie podjęta też próba odpowiedzi na pytanie: co niepewność wyceny i wiedza o jej istnieniu oznacza dla rzeczoznawców i dla użytkowników ich wycen? W obszarze zainteresowania znajdują się więc bazy danych o cenach nieruchomości i ich jakości oraz sposób ich oddziaływania na proces i wynik wyceny.

Przegląd literatury i rodzące się pytania w zakresie niepewności wyceny

French i Gabrielli (2004) uważają, że jest znacząca różnica między podejściem do niepewności i prawdopodobieństwa wyce-



ny, jeśli rozpatrujemy różnice pomiędzy wynikami otrzymanymi przez różnych rzeczoznawców a różnymi wynikami otrzymanymi przez jednego rzeczoznawcę w związku z zastosowaniem modelu o różnym prawdopodobieństwie danych wejściowych. Naturalnie należy to rozgraniczyć, ale z drugiej strony w obydwu przypadkach mamy do czynienia z przyjęciem różnych założeń na wejściu i różnych danych wejściowych. Jeśli przyjmiemy, a takie założenie jest niezbędne dla naszych rozważań, że wszystkie te wyceny są wykonane poprawnie i zgodnie ze sztuką mniejsze znaczenie będzie mieć fakt czy robił je ten sam, czy też różni rzeczoznawcy. Ocenie i rozważaniu w obydwu przypadkach będzie podlegać prawdopodobieństwo wystąpienia określonych danych wejściowych. Wyniki końcowe są już tylko naturalną konsekwencją przyjętych założeń.

I w tym momencie, gdy popatrzymy na pracę rzeczoznawcy jak na pracę doradcy – eksperta dostarczającego danych i dowodów pomagających w podjęciu przez użytkowników wycen określonych decyzji związanych z prognozowaną wartością, większą uwagę skupimy na danych wejściowych, które rozstrzygają o wynikach, a w konsekwencji o decyzjach użytkowników wycen.

Innym aspektem, jeśli mówimy o niepewności, są błędy w wycenach mające wpływ na ostateczną wartość. Jest to odrębny (bolesny) temat, który opisany został dokładnie przez prof. E. Kucharską-Stasiak (2005). Trzeba sobie jednak uświadomić, że różne wyceny tej samej nieruchomości, (w tym samym czasie lub w okresie, w którym nie występował trend czasowy rosnący lub malejący) nie muszą i najczęściej nie świadczą o błędach procesu szacowania (ilość spraw trafiających do arbitrażu w stosunku do ilości wykonanych wycen to tak naprawdę promil, nieistotny z punktu widzenia „problemu” występowania takiego zjawiska). Wspomniane różnice są najczęściej spowodowane różną interpretacją zjawisk rynkowych, różnego dostępu do danych i przyjęcia różnych założeń – a więc różnych danych wejściowych. Tę prostą prawdę uświadomić sobie musi przede wszystkim środowisko rzeczoznawców, ale również użytkownicy ich wycen. Nie jest to proste, zwłaszcza w krajach, gdzie wartość podpisana przez rzeczoznawcę uznawana jest za liczbę „pewną”. Tam, gdzie mówienie o niepewności wyceny budzi strach, a wręcz popłoch u wszystkich: rzeczoznawców, użytkowników wycen, a nawet u części środowiska naukowego, nie mówiąc już o decydentach w rządzie i samorządzie terytorialnym. Jest to rzeczywiście temat delikatny i należy podejść do niego ostrożnie, żeby nie wylać dziecka z kąpielą. Argumenty oponentów, którzy twierdzą, że jeśli będziemy mówić o tym, że nie jesteśmy pewni wyniku, podważą zaufanie do rzeczoznawców, są niewątpliwie chwytliwe i pozornie przekonujące, ale niestety rynek i życie przekonują, że właśnie przyznawanie wynikowi wyceny statusu nieomyślności i pewności prowadzi ku katastrofie. Fakty bowiem są takie:

- poszczególne wyceny dotyczące tych samych nieruchomości różnią się między sobą (odbiorcy uważają więc, że

któraś z nich musi być błędna), a z reguły mamy do czynienia z różnymi danymi na wejściu,

- ceny uzyskiwane na rynku odbiegają, często znacznie, od określonej wcześniej wartości (odbiorcy uważają więc, że wyceny były błędne), a z reguły wystąpił inny scenariusz niż przewidywany przez rzeczoznawcę – zdarzyły się inne fakty na wejściu niż przewidywał to wyceniający – znowu więc wystąpiły inne dane wejścia,
- Ceny sprzedaży nieruchomości licytowanych, które były zabezpieczeniem kredytów bankowych są najczęściej znacząco niższe od wycenionej przez rzeczoznawcę wartości. (banki nagminnie mają pretensje o to, że rzeczoznawcy popełnili błąd w wycenie i tracą zaufanie do środowiska), a w tym przypadku, z reguły, mamy zupełnie inne dane wejścia: rzeczoznawca określał wartość rynkową zgodnie z definicją tej wartości zakładając wystarczający czas ekspozycji na rynku, oraz wszystkie inne elementy wyczerpujące definicję wartości rynkowej, a w przypadku sprzedaży zabezpieczenia warunki te nie są zachowywane. Następuje sprzedaż tzw. szybka czy wymuszona. Bank ma silny imperatyw sprzedaży w krótkim czasie, o czym ewentualny kupujący doskonale są poinformowani i rzadko udaje się uzyskać wartość rynkową w przypadku gdy strona zbywająca jest zmuszona do szybkiej sprzedaży.

Właśnie takie fakty podważają zaufanie do rzeczoznawców i wartości przez nich określanych. Jeśli wszyscy aktorzy na rynku rozumieją i zaakceptują fakt, że wartość określona przez rzeczoznawcę jest tylko, lub aż, prognozą ceny, która wystąpi przy spełnieniu określonych rynkowych warunków, odbędzie się to z korzyścią dla użytkowników wycen, a przede wszystkim z korzyścią dla podejmowanych przez nich decyzji związanych z tymi wartościami, gdyż będą sobie zdawali sprawę z faktu, że decyzja ta obarczona jest pewnym ryzykiem związanym z niepewnością określanej wartości.

Wartość, jak napisano w wielu opracowaniach, jest zdjęciem, migawką z danej chwili. Odwołując się do tego trafnego nadzwyczaj porównania dodałbym jeszcze, w aspekcie niepewności wystąpienia konkretnej wartości jako prognozowanej ceny, że jest to ekspozycja – zdjęcie w pewnym momencie czasu, ale również w określonych warunkach oświetlenia. Gdyby te warunki oświetlenia były w tym momencie inne – zdjęcie byłoby inne – wartość byłaby inna. Te zmieniające się warunki oświetlenia to właśnie zmienne warunki wejścia dla wyceny, to przedziały zmienności poszczególnych parametrów: poziomu stopy kapitalizacji, poziomu pustostanów i zaległości czynszowych, poziomu czynszów i wydatków itp. Tak rozumiane podejście do szacowania od razu sugeruje możliwość wystąpienia różnych scenariuszy, a rzeczoznawca powinien próbować określić prawdopodobieństwo ich wystąpienia i pokazać to odbiorcy wyceny. Bo właśnie do użytkownika wyceny będzie należało podjęcie odpowiedniej decyzji związanej z nieruchomością. Bardziej lub mniej ryzykownej, co będzie zależało od jego apetytu na zysk i od jego stopnia



akceptacji określonego poziomu ryzyka. Ale będzie to wtedy decyzja świadoma, podjęta w oparciu o analizę i doradztwo rzeczoznawcy, a nie w oparciu o jedną liczbę, którą życie i rynek mogą następnie brutalnie zweryfikować. I właśnie proces wyceny a zwłaszcza przedstawienie wyniku rozumiane w opisany wyżej sposób będzie budować prestiż i zaufanie do rzeczoznawców i ich produktów czyli wycen i analiz rynkowych.

Tak więc paradygmatem i główną osią tych rozważań jest stwierdzenie niepewności wyceny. Pojawiające się tym tle pytania to:

- Jak ograniczyć tę niepewność, czy można ją mierzyć, a jeśli tak to jak to zrobić?
- Co ogranicza tę niepewność?
- Jak prezentować wynik wyceny i jego niepewność w opracowaniach wykonywanych przez rzeczoznawców w sposób akceptowalny dla użytkowników wycen i zwiększający zaufanie do rzeczoznawców?
- Jaka jest przydatność takiego podejścia do wyceny dla różnych użytkowników i czy jest ona akceptowalna?

Wydaje się, że dla banków i innych pożyczkodawców takie widzenie wartości jest do zaakceptowania – niepewność wyceny rozumiana jako poziom ryzyka związanego z przyjęciem wartości nieruchomości, jako wartości zabezpieczenia wierzytelności. Trudno będzie się pogodzić z nim jednak instytucjom określającym podatki i opłaty od wartości. Dlatego właśnie podejście do tematu niepewności wymaga dogłębnego rozważenia.

Część autorów rozróżnia niepewność – jako element niemierzalny, od ryzyka – jako element mierzalny (A. Dehesh 2004; Hutchinson, Adair, H. Leheny 2004). Choć czasem mówi się o podziale niepewności na mierzalną, zwaną właśnie ryzykiem i właściwą niepewność niemierzalną (Knight 1985). Niepewność jest jednak napędzana prawdopodobieństwem (French, Gabrielli 2003). Niewątpliwie konieczna jest dokładniejsza analiza literatury w tym zakresie i dopracowanie się jednolitej terminologii. Taką analizę, z powołaniem znacznie większej ilości interpretacji i ich źródeł, przedstawia w swojej pracy prof. E. Kucharska-Stasiak (Lublin 2005). Z drugiej jednak strony, niewątpliwie ważny watek terminologiczny, jest wtórny w stosunku do istoty rzeczy, jaką jest próba ograniczenia ryzyka podejmowania decyzji związanych z wartością nieruchomości przez użytkowników wyceny. Wszyscy zgadzają się bowiem, że ryzyko jest mierzalne, a jego znajomość wpływa na racjonalizację decyzji podejmowanych w odniesieniu do niego.

Istnieje potrzeba zrozumienia jeszcze jednego paradygmatu wynikającego z subiektywnego (pomimo wszystko) charakteru pojedynczej wyceny – wynik szacunku zależy od przyjętych założeń. Jeśli przez założenia będziemy rozumieć dane wejściowe, to wracając do podstawowej tezy, że zmienność wyceny jest funkcją danych wejściowych – należy szukać prawdopodobieństwa wystąpienia określonych danych wejściowych.

„Niepewność w dostępnej, porównywalnej informacji;

niepewność w bieżących i przyszłych warunkach rynkowych i niepewność specyficznych danych wejściowych dla przedmiotowej wyceny. Te niepewności wejścia będą przekładać się na końcowy wynik – liczbę, czyli na ostateczną wycenę” (French, Gabrielli 2003). [tłum. autor]

Silnym punktem rozpoczęcia dyskusji na temat niepewności wyceny był tzw. raport Mallisona (RICS 1994). Stwierdza on, że „RICS powinien przedsięwziąć szereg inicjatyw, które byłyby pomocne w poprawieniu pozycji rzeczoznawcy majątkowego w kontaktach ze światem biznesu”. [tłum. autor] I to jest potwierdzenie tezy, że wycena musi nadążać za rynkiem, a jeśli tego nie zrobi będzie martwą nauką, której adepci przestaną być wykorzystywani przez biznes. Dyskusja prowadzona na ten temat w literaturze (głównie w Wielkiej Brytanii) od tamtego czasu zaowocowała m.in. raportem Carsberga (2002/2005), którego rekomendację 15 przytacza prof. E. Kucharska-Stasiak we wspomnianej już publikacji (Lublin 2005). Jeśli nie chcemy płynąć pod prąd zmian rynkowych, (jedyne co możemy wtedy osiągnąć na dłuższą metę to zalanie falą postępu i sił rządzących wolnym rynkiem) to i my musimy zastanowić się nad sposobem przedstawiania wyniku wyceny oraz jego niepewności w sposób akceptowalny dla użytkowników naszych opracowań, a jednocześnie nie sprzeniewierający się prawom rynkowym.

Problem, który „wynurza się” z literatury dotyczy sposobów mierzenia niepewności i sposobów podejścia do wyceny w tym aspekcie. Toczy się dyskusja o przydatności tradycyjnego indywidualnego podejścia do wyceny i o zastosowaniu rozwiniętych modeli matematycznych w aspekcie zjawiska niepewności. Sprawy te poruszają liczni autorzy (French, Gabrielli 2003; Adair, Hutchinson 2005; French, Mallison 1998 i inni). Wydaje się, że rozwinięte modele statystyczne mogą być pomocne, jednak proces wyceny nie jest ćwiczeniem matematycznym lecz umiejętnością wykrywania nowych faktów i związków między faktami rynkowymi (French, Gabrielli 2003). W każdej wycenie pozostaje pewien pierwiastek sztuki i intuicji i w tym wyraża się geniusz niektórych doradców, a zwłaszcza inwestorów osiągających sukcesy na rynku nieruchomości. Modele wykorzystujące elementy statystyki pomagają jednak analizować rynek i bezsprzecznie bywają użyteczne przy podejmowaniu decyzji.

Jest jeszcze kwestia jakości danych transakcyjnych zbieranych z rynku. W Polsce jest to bardzo istotny problem, gdyż jeśli bazy danych o transakcjach nie zawierają np. szczególnych warunków transakcji (a tylko rzeczoznawcy wpisują takie informacje do tworzonych przez siebie baz danych) to opierając się na niepełnych danych z aktów notarialnych spisanych przez np. służby w starostwach, rzeczoznawca może popełnić nieświadomie ogromne błędy w wycenie. Dane wejściowe użyte do wyceny będą bowiem na samym wstępie fałszywe i wpłyną na końcowy wynik wyceny.

Prof. Kucharska-Stasiak przytacza w swojej pracy (Lu-



blin 2005) metody proponowane przez Anglików do pomiaru ryzyka i w konsekwencji niepewności wyceny. Należałoby przetestować i zaproponować najefektywniejszy i najwygodniejszy instrument do oceny zmienności wyceny wykonywanej przez jednego rzeczoznawcę, a więc do oceny prawdopodobieństwa wystąpienia różnych scenariuszy w aspekcie różnych danych wejścia. Przy czym warto w aspekcie naszego rynku skupić badania na wybranym elemencie wejścia – analizie baz danych dotyczących transakcji rynkowych nieruchomości i jakości tych baz oraz ich wpływu na wynik, a także na możliwość ograniczania niepewności i zarządzania ryzykiem wyceny przez użytkowników tych wycen.

Mówiąc o niepewności muszę przyznać, że nie jestem do końca pewien czy wynik wyceny powinien być podawany jako pojedyncza liczba, czy jako przedział wartości. Należy rozważyć za i przeciw pamiętając oczywiście czego wymagają od nas dzisiaj przepisy prawa i standardy zawodowe. Wszystko w życiu się zmienia i nie jest powiedziane, że i sposób podawania wyniku wyceny nie może ulec zmianie. Nie traktowałbym tego, jako paradygmatu z zakresu wyceny.

„Z punktu widzenia zarówno teorii wyceny jak i praktyk, wartość podana jako jedna liczba jest jednak mitem” (E. Kucharska-Stasiak, ERES 2005, Lublin)

Aspekt etyczny niepewności wyceny

Przyznanie się do niepewności wyniku wyceny, który podajemy, jawi się jako duży problem etyczny dla wszystkich uczestników rynku. Musimy nauczyć siebie i odbiorców, że podawana przez nas liczba na końcu opracowania to rekomendowany przez nas punkt spośród przedziału wielu wartości, o zbliżonym prawdopodobieństwie wystąpienia, w zależności od zdarzeń które wystąpią w środowisku.

Na tle tak rozumianej wartości zarysowuje się kolejny etyczny problem. Dotyczy on możliwości polemiki z naszą wartością, a w zasadzie z zaobserwowanymi i przyjętymi przez nas danymi na wejściu. Powinno być oczywiste, że można polemizować z naszą wyceną. Drugi już raz powołam się na przykład związany z projektowaniem architektonicznym. Jeśli jako architekt wykonam projekt, to po oddaniu go inwestorowi z reguły zamówi on u innego architekta koreferat do niego. A ja się na to nie mam prawa obrazać. Wykonałem dzieło, które znalazło się na rynku i rynek ma prawo je weryfikować. Nie oznacza to, że jeżeli w koreferacie znajdują się uwagi krytyczne, to przekreśla to wartość mojego projektu. Oznacza to tylko, że inwestor może je wziąć pod uwagę lub nie (oczywiście w tym przypadku w zakresie praw autorskich) – ma on jedynie więcej danych przy podejmowaniu decyzji czy projekt przyjąć czy poprosić abym ustosunkował się do uwag i ewentualnie uwzględnił je w projekcie.

Wszyscy musimy zrozumieć, że prawem twórcy jest tworzyć, a prawem rynku jest tę twórczość weryfikować na różne sposoby.

Jako odbiorcy różnych utworów z różnych dziedzin życia

chętnie i często korzystamy z prawa do oceny tych utworów, ale jako rzeczoznawcy nie chcemy dać takiego prawa innym odbiorcom czy użytkownikom naszych wycen. Całe szczęście, rynek nas o pozwolenie nie pyta i brutalnie weryfikuje naszą „twórczość” i jest to znacznie gorsze niż otwarte uznanie prawa do polemiki z określaną przez nas wartością i z góry przyjęcie jej niepewności i zmienności. Niepewność ta, pokazana już z góry w naszym opracowaniu, pozwoli skutecznie zarządzać ryzykiem wyceny nieruchomości i spowoduje większą użyteczność naszych opracowań dla użytkowników wycen.

W powyższym tekście zaledwie zasygnalizowano złożoność problematyki związanej z niepewnością wycen, z rolą założeń w procesie wyceny i jakości danych przyjmowanych do analiz i wyceny, a w szczególności baz danych dotyczących transakcji rynkowych związanych z nieruchomościami. Temat z pewnością wymaga pogłębienia, dyskusji i wart jest pochylene się nad nim, choćby z jednego, najważniejszego powodu – rynek tego oczekuje.

Bibliografia

- An investigation into the expression of uncertainty in property valuations* Joslin, Alexander, 2005 r.
- Uncertainty in property valuation – The nature and relevance of uncertainty and how it might be measured and reported* Mallinson, Michael; French, Nick; 2000 r.
- The uncertainty of valuation* French, Nick; Gabrielli, Laura; 2004 r.
- The nature and use of uncertainty in property valuation expert systems* Scott, Ian; Gronow, Stuart; Rosser, Brian; 1989 r.
- The reporting of risk in real estate appraisal property risk scoring* Adair, Alastair; Hutchison, Norman; 2005 r.
- Decision theory and real estate investment* French, Nick; French, Simon; 1997 r.
- Carsberg Report RICS, 2002/2005*
- Międzynarodowe Standardy Wyceny IVSC, 2005 (wydanie polskie).*
- Uncertainty of Valuation in the Emerging Markets. The Polish Case* Prof. E. Kucharska-Stasiak, University of Łódź, ERES Conference 2005, Łódź 2005 r.
- O zawodzie rzeczoznawcy na tle wizyty w RICS, Jerzy Adamiczka, 2005.*

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, członkiem Komisji Standardów PFSRM.



WPŁYW STOSOWANEJ POLITYKI CZYNSZOWEJ W ZASOBIE MIESZKANIOWYM NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Radosław Cyran

Skutki kontroli czynszów można rozpatrywać w krótkim i długim okresie. W krótkim okresie skutki wprowadzenia kontroli czynszów są łatwe do uchwycenia, gdyż sprowadzają się w głównej mierze do redystrybucji dochodów¹. Oszacowanie efektu długoterminowego kontroli czynszów nie jest proste ze względu na ciągłe zmiany zasad i istoty kontroli. Dodatkową trudnością jest oddzielenie efektu kontroli czynszów od zmieniających się w czasie trendów makroekonomicznych i zmian w prawie, obejmujących zasady najmu i uwarunkowań dla właścicieli mieszkań czynszowych. Zmianom ulegają również przepisy dotyczące podatku dochodowego, a także przepisy obejmujące pozostałe środowisko lokali mieszkalnych, nie objętych polityką kontroli czynszów.

W zachodniej literaturze przedmiotu podjęta została próba udowodnienia, że system kontroli czynszów generuje w średnim i długim okresie różne niepomyślnie efekty, takie jak:

- **utratę wartości zasobu mieszkaniowego objętego kontrolą czynszów i wzrost wartości zasobu nie objętego kontrolą,**
- nieefektywną ekonomicznie alokację mieszkań,
- pogłębienie niedoborów w zasobie mieszkaniowym,
- pogorszenie się standardu zamieszkania,
- powiększanie się luki remontowej w ujęciu ilościowym i kwotowym,
- zahamowanie budownictwa nowych mieszkań².

Przedmiotowe dotowanie mieszkań czynszowych opiera się na błędnym założeniu, iż mieszkania te użytkowane są przez grupy ludności jedynie o najniższych dochodach. Efektem kontroli czynszów jest więc wystąpienie zjawiska renty mieszkaniowej³, którą osiągają bogate gospodarstwa domowe, korzystając z lokali z niższym od rynkowego czynszem kontrolowanym, a których stać jest na płacenie rzeczywistych kosztów za usługi mieszkaniowe⁴. Ponadto, kontrola czynszów spowodowała niechęć najemców do wyprowadzania się z mieszkań objętych polityką niskich czynszów oraz zajmowaniem dużych powierzchni przez jedno lub dwuosobowe gospodarstwa domowe. Wydaje się, że rozdział dóbr rzadkich tj. mieszkań wynajmowanych za cenę czynszu nieekonomicznego, nie trafia w każdym przypadku do osób najbardziej tej pomocy potrzebującej. Na tej podstawie można wysunąć wniosek, że regulacja czynszów jest nieefektywnym narzędziem alokacji i redystrybucji dochodów.

Poziom czynszów w Polsce nie pokrywa wszystkich kosztów związanych z właściwą eksploatacją zasobów czynszo-

wych, co nie zapewnia właściwej restytucji zasobu. Minimalny poziom czynszu, występujący w gospodarce mieszkaniowej, powinien uwzględniać nakłady ponoszone na bieżącą gospodarkę zasobami czynszowymi, takie jak: koszty eksploatacji, koszty technicznego utrzymania budynków i odpisy na odtworzenie lub spłatę kredytów. Powstanie luki remontowej spowodowane zostało uzależnieniem gospodarki remontowej od środków finansowych państwa i gminy, bowiem niskie czynsze nie pozwalały i nadal nie pozwalają na samofinansowanie się działalności remontowej. Musiało to wpłynąć negatywnie na stan techniczny zasobu publicznego i prywatnego czynszowego, gdyż wielkość strumienia zasilającego działalność remontową była uzależniona od możliwości finansowych państwa (obecnie gminy) w danym okresie, zależała więc od sytuacji gospodarczej w jakiej znajdowało się państwo. Najbardziej odczuli te negatywne powiązanie gospodarki remontowej od decyzji państwa właściciele prywatnych zasobów czynszowych. Brak odpowiednich nakładów na działalność remontową wpływa bezpośrednio na standard wynajmowanych lokali. Negatywne skutki kontroli czynszów odczuwają więc również sami najemcy.

Kolejnym skutkiem kontroli czynszów, realizowanej poprzez mechanizm ograniczenia praw właściciela do swobodnego dysponowania budynkiem i lokalami oraz kształtowania wysokości czynszu, jest obniżenie się wartości rynkowej nieruchomości które podlegają systemowi kontroli czynszów w warunkach wzrostu wartości zasobu nie objętego kontrolą czynszów. A. Stelmachowski traktował owe rozwiązania prawne jako nacjonalizację pośrednią⁵.

Badanie wpływu kontroli czynszów na wartość nieruchomości, przeprowadzone w 1983 roku przez Smith'a i Tomlinson'a w Toronto wykazało, że podczas pięciu lat od nałożenia kontroli czynszów realna wartość wielolokalowych nieruchomości obniżyła się o 39%, podczas gdy realna wartość domów i kondominium, które zwolnione były z kontroli czynszów, wzrosła w tym samym okresie o 30%⁶. Autorzy badania uzasadniają to zdarzenie, jako wynik tego, że kontrola czynszów zamroziła przepływy gotówkowe netto na poziomie sprzed obowiązywania kontroli czynszów, powodując tym samym stałe uszczuplanie realnych przepływów gotówkowych netto, co przełożyło się na redukcję wartości kapitałowej. Również Harold Davidson dowodzi na podstawie własnych badań z 1978 roku, iż po wprowadzeniu kontroli czynszów w Stanach Zjednoczonych nastąpiło znaczące obniżenie wartości sprzedawa-



nych mieszkań⁷. Z kolei badanie⁸ przeprowadzone w 1989 roku przez Departament Ekonomii Uniwersytetu Kalifornijskiego w Berkeley dowiodło, że restrykcyjna polityka kontroli czynszów od 1980 roku w Berkeley spowodowała spadek realnej wartości mieszkań czynszowych, podczas gdy w innych miastach o mniej restrykcyjnej polityce kontroli czynszów wartość ta wzrosła. Najczęściej po wynajęciu nowego obiektu, który objęty jest systemem kontroli czynszu, wartość tego obiektu spadnie poniżej kosztów realizacji projektu⁹. Zmniejszenie wartości mieszkań, które podlegały restrykcyjnej kontroli czynszów w Berkeley, było tak znaczne, że w 1988 roku wartość¹⁰ tych mieszkań była niższa niż w roku 1970. W tym samym okresie realna wartość mieszkań w miastach nie objętych kontrolą czynszów podwoiła się w stosunku do wartości z 1970 roku. Z analizy wynika, że mniej restrykcyjna polityka czynszowa nie wpływa znacząco na obniżenie się wartości nieruchomości, podczas gdy restrykcyjna obniża wartość nieruchomości.

Na podstawie wyników przeprowadzonych badań można wysunąć tezę, że negatywne i uboczne efekty publicznej polityki czynszowej prawdopodobnie zależą od jej formy i zakresu. Obniżka wartości nieruchomości wywołana przez restrykcyjną kontrolę czynszów prowadzi prawdopodobnie do rozwoju negatywnych efektów, przede wszystkim do obniżki podaży mieszkań czynszowych. Przy czynszach niższych od poziomu rynkowego niewielu najemców będzie chciało dobrowolnie opuścić mieszkania objęte kontrolą czynszów, powodując usztywnienie podaży. Z kolei właściciele mieszkań czynszowych, jeżeli mieszkanie zostanie zwolnione, będą starali się sprzedać to mieszkanie, aby nie dopuścić do jego ponownego wynajęcia przy poziomie czynszu kontrolowanego. Niska cena za usługi mieszkaniowe obniża podaż mieszkań na wynajem, przy równoczesnym wzroście popytu na te mieszkania,

powodując powstanie niedoboru mieszkań objętych kontrolą czynszów. Nowe budownictwo mieszkaniowe na wynajem może skompensować straty w zasobie czynszowym, spowodowane negatywnymi skutkami regulacji czynszów, jednakże są dwa powody, by podejrzewać, że nie skompensuje tych skutków:

- budownictwo na wynajem stanowi na ogół mały udział w budownictwie mieszkaniowym ogółem, a do przeciwdziałania skutkom kontroli czynszów potrzebna jest duża skala podaży nowego budownictwa na wynajem;
- inwestorzy mogą obawiać się rozszerzenia w przyszłości kontroli czynszów na nowy zasób czynszowy.

Innym efektem wprowadzenia kontroli czynszów jest wzrost wartości mieszkań czynszowych, które nie zostały objęte kontrolą. Dzieje się tak z powodu przeniesienia się części popytu, który nie został zrealizowany w sektorze mieszkań czynszowych objętych kontrolą czynszów. Jeżeli podaż mieszkań czynszowych jest niewystarczająca, najemcy zwiększają popyt na nowe budownictwo czynszowe, stymulując jego podaż. Wzrost popytu na mieszkania czynszowe z wolnym czynszem powoduje wzrost poziomu czynszów, zatem część kosztu regulacji czynszów ponoszona jest przez gospodarstwa domowe, zamieszkujące w mieszkaniach czynszowych o czynszu wolnym.

W polskiej literaturze przedmiotu nie podjęto analizy wpływu kontroli czynszów na kształtowanie się wartości nieruchomości. Dlatego też dla udowodnienia tezy o niewątpliwiej korelacji pomiędzy kontrolą czynszów a poziomem wartości nieruchomości posłużono się w artykule badaniem pierwotnym przeprowadzonym w kamienicy czynszowej, która w części objęta została kontrolą czynszów na podstawie decyzji administracyjnej. Obliczono wartość nieruchomości przy założeniu kontroli czynszów oraz jej braku (tabela 1 i 2).

Tabela 1: Stawki czynszów, przychody oraz zaległości w kamienicy czynszowej objętej częściową kontrolą czynszów

Lp.	Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Stawka czynszu umownego (zł/m ²)	Straty w dochodach z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych (w %)	Efektywny dochód brutto* miesięczny (w zł)	Efektywny dochód brutto* roczny (w zł)
1.	Lokale mieszkalne o czynszu regulowanym	420,00	4,20	10	1 587,60	19 051,20
2.	Lokale mieszkalne o czynszu wolnym	888,30	5,30	10	4 237,19	50 846,28
3.	Lokale użytkowe	142,00	10,00	20	1 136,00	13 632,00
	Razem	1450,30			6 961	83 530

* Efektywny dochód brutto wyznaczony został jako potencjalny, tj. maksymalny dochód brutto pomniejszony o straty w dochodach

Źródło: opracowanie własne

Wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem i utrzymaniem nieruchomości wynoszą:

$$1450,30 \text{ m}^2 \cdot 2,00 \text{ zł/m}^2/\text{miesiąc} \cdot 12 \text{ miesięcy} = 34 807$$

Dochód operacyjny netto (DON) stanowiący różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi wynosi:

$$\text{DON} = 83 530 - 34 807 = 48 723 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości wyliczona metodą inwestycyjną wynosi:

$$W = D/R$$

gdzie:

W – wartość nieruchomości

D – dochód operacyjny netto

R – przyjęta stopa kapitalizacji (15%), odwzorowująca ryzyko osiągnięcia dochodów

$$W = 48 723 / 0,15 = 324 820 \text{ zł}$$



Tabela 2: Stawki czynszów, przychody oraz zaległości w kamienicy czynszowej po uwolnieniu czynszów

Lp.	Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Stawka czynszu umownego (zł/m ²)	Straty w dochodach z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych (w %)	Efektywny dochód brutto* miesięczny (w zł)	Efektywny dochód brutto* roczny (w zł)
1.	Lokale mieszkalne po uwolnieniu czynszów	420,00	10,00	10	3780,00	45 360,00
2.	Lokale mieszkalne o czynszu wolnym	888,30	10,00	10	7994,70	95 936,40
3.	Lokale użytkowe	142,00	19,00	20	2158,40	30 217,60
	Razem	1450,30			13 933,10	167 197,20

Zródło: opracowanie własne

Po zaokrągleniu wartość nieruchomości w przypadku kontroli czynszów wynosi 325 000 zł.

Zniesienie kontroli czynszów pozwala na podwyższenie stawek czynszowych nie tylko dla powierzchni objętej kontrolą ale także umożliwia osiągnięcie rynkowego poziomu stawek dla lokali użytkowych, dla których gmina ustala relatywnie niski poziom stawek. Podwyższenie stawek może jednak przyczynić się do zwiększenia ryzyka osiągnięcia dochodu. W rozważanym przykładzie obliczenia przeprowadzono przy założeniu dwóch poziomów stóp kapitalizacji:

- dotychczasowej stopy na poziomie 15%,
- stopy na poziomie 15,5% dla zaznaczenia rosnącego ryzyka osiągnięcia dochodów.

Kształtowanie się stawek czynszów oraz efektywnego dochodu brutto miesięcznego i rocznego, przy założeniu braku kontroli zawarto w tabeli 2.

Wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem i utrzymaniem nieruchomości wynoszą:

$$1450,30 \text{ m}^2 \cdot 2,00 \text{ zł/m}^2/\text{miesiąc} \cdot 12 \text{ miesięcy} = 34 807$$

Dochód operacyjny netto stanowiący różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi wynosi:

$$\text{DON} = 167 197 - 34 807 = 132 390 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości wyliczona metodą dochodową wynosi:

$$W = D / R$$

gdzie:

W – wartość nieruchomości

D – dochód operacyjny netto

R – przyjęta stopa kapitalizacji (15%)

$$W = 132 390 / 0,15 = 882 600 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu wartość nieruchomości w przypadku zniesienia kontroli, przy stopie kapitalizacji 15% wynosi 883 000 zł.

Wartość nieruchomości przy stopie kapitalizacji przyjętej na poziomie 15,5% wynosi:

$$W = 132 390 / 0,155 = 854 129 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu wartość nieruchomości w przypadku zniesienia kontroli, przy stopie kapitalizacji 15,5% wynosi 854 000 zł.

Na podstawie przytoczonego przykładu potwierdzić można wysuniętą tezę o wpływie kontroli czynszów na kształtowanie się wartości rynkowej nieruchomości. Kontrola czynszów w analizowanym przykładzie zaniża wartość nieruchomości

ści 2,5-krotnie. Po zniesieniu kontroli poziom czynszów a więc i dochodów z nieruchomości wzrosłby, co znalazłoby odzwierciedlenie we wzroście wartości nieruchomości.

Reasumując, regulacja czynszów w krótkim okresie powoduje, że część mieszkańców miast odnosi korzyści z regulacji, jednakże część osób ponosi z tego tytułu negatywne konsekwencje. Korzyści odnoszą przede wszystkim najemcy mieszkań czynszowych z niższym czynszem, natomiast skutki niewłaściwej polityki czynszowej odczuwają głównie właściciele mieszkań czynszowych poddanych systemowi kontroli, gdyż nie mogą swobodnie dysponować swoją własnością, jak również czerpać z niej odpowiednio wysokich dochodów czynszowych. Negatywne skutki kontroli czynszów w długim okresie mogą odczuć najemcy poprzez obniżenie się standardu mieszkań i budynków, w skrajnym przypadku konieczność wyburzenia zdekapitalizowanej części zasobu czynszowego.

Skutki stosowania kontroli czynszów będą zależały w głównej mierze od zastosowanych środków legislacyjnych. Wydaje się, że pomimo gospodarki rynkowej w wielu krajach zachodnich, a także w Polsce, stworzono nadmiar uregulowań w obszarze polityki czynszowej. Rozwiązania prawne w tej dziedzinie stoją niestety w sprzeczności z zasadą efektywności. Pozbawiony rzeczywistych sygnałów cenowych oraz bodźców ekonomicznych sektor czynszowy traci racjonalność rynkową, staje się deficytowy, a mieszkania objęte kontrolą czynszów podlegają szybszemu procesowi dekapitalizacji.

Przypisy

1. Michael St. John, *The Impact of Rent Controls on Property Value, Conference of the Western Economics Association San Diego, California, July 2, 1990*, w: *Center For Real Estate and Urban Economics Working Paper Series No 90-178*, s.1.
2. Por. W.Block, E.Olsen, *Rent Control: Myths and Realities, The Fraser Institute, Vancouver 1981*.
3. *Jeśli poziom czynszów w pewnych częściach sektora mieszkań czynszowych jest utrzymywany, na skutek interwencji publicznej, poniżej poziomu rynkowego, gospodarstwa domowe najmujące te mieszkania czynszowe korzystają z bezgotówkowej formy pomocy publicznej, z racji opłacania niższego czynszu, niż ten który musieliby zapłacić w przypadku braku interwencji.*
4. Por. J. Łaszek, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju, Monografie i opracowania 525, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2004*.



5. A. Stelmachowski, *Wstęp do teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1984, s. 277.
6. Michael St. John, *The Impact of Rent Controls on Property Value*, Conference of the Western Economics Association San Diego, California, July 2, 1990, w: *Center For Real Estate and Urban Economics Working Paper Series No 90-178*, s. 4.
7. Harold Davidson, *The Impact of Rent Control on Apartment Investment*, w: *The Appraisal Journal*, October 1978, no 44, s. 570-580.
8. Program kontroli czynszów w Kalifornii został wprowadzony w okresie od 1977 do 1984 roku. W badaniu 61 procent mieszkań objętych było programem regulacji czynszów a 39 procent nie podlegało tym rozwiązaniom prawnym. Dodatkowo w badanych miastach różny jest poziom restrykcyjności kontroli czynszów.

- Badanie oparto o ceny sprzedaży wielolokalowych nieruchomości mieszkaniowych pomiędzy 1970 a 1988 rokiem. W tym czasie zgromadzono 2630 obserwacje sprzedaży, z czego 26 procent dotyczyło mieszkań nie objętych systemem regulacji czynszów.*
9. W. D. Fraser, *Principles of Property Investment nad Pricing*, Macmillan 1993 r.
 10. Liczona z uwzględnieniem inflacji.

Dr **Radosław Cyran** jest specjalistą w dziedzinie ekonomiki nieruchomości, zarządzania nieruchomościami i organizacji rynku nieruchomości. Jest wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Strzecha” w Bielsku-Białej.

SPRAWOZDANIE Z XIV KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W LUBLINIE

Wojtek Nurek

Tytuł tegorocznej XIV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Lublinie, która odbyła się w dniach 8-10 września, brzmiał: „Kierunki działań i rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach”. Przebieg obrad zdominowały owe „kierunki działań”. Ranga poruszonych zagadnień w tym obszarze tematycznym skłania do stwierdzenia, że konferencja miała charakter przełomowy. Oczywiście o nowoczesnych systemach informacji o nieruchomościach także się na konferencji mówiło. Prezentowane były przede wszystkim obecne i przyszłe możliwości instytucji publicznych w tej dziedzinie. Omawiano również zamierzenia tych instytucji. Niestety, mało mówiło się o tym na jakich zasadach rzeczoznawcy majątkowi będą mogli skorzystać z tych publicznych osiągnięć. Wieloletnie sugestie praktyków dotyczące konieczności dokonania zmian w sposobie podejścia do procesu wyceny oraz zorganizowania środowiska znalazły swoje odbicie w treści obrad tegorocznej Krajowej Konferencji. Zmianom w tej dziedzinie z pewnością pomoże wpływ czynników zewnętrznych, mających swe źródło zarówno w Międzynarodowych Standardach Wyceny jak i w przemianach, które toczą się przy aktywnym udziale PFSRM w TE-GOVA. Sprzyja temu kierunek, w którym idzie światowa teoria wyceny, a także aktywność samego środowiska ujęta w przedstawionej podczas lubelskiej konferencji „Diagnozy obecnego stanu zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Przyczynkiem do refleksji nad koniecznością zmian stał się także lekceważący stosunek do naszej społecznej organizacji zawodowej urzędników Ministerstwa Infrastruktury. W zaistniałych okolicznościach ujawniła się wyraźna wola i determinacja Zarządu PFSRM co do konieczności przeprowadzenia ewolucyjnych zmian w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.

Osiągnięcie docelowych zmian zasygnalizowanych na Konferencji wymagać będzie czasu, rozważań i intensywnej pracy środowiska. Obrady tegorocznej Konferencji wykazały, że środowisko rzeczoznawców majątkowych winno przygotować się na istotne i nierzadko radykalne zmiany. Tym razem otwarcie Konferencji oraz jej część oficjalna nie przyćmiły obrad. Wystąpienia zaproszonych gości miały charakter krótki i rzeczowy. Na XIV KKRMM przybyli: Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury – Jan Ryszard Kurylczyk, Prezes Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – Jerzy Albin oraz wojewoda lubelski – Andrzej Kurowski. Tradycyjnie rozdęta ceremonia wręczenia federacyjnych odznak przeniesiona została na drugi dzień konferencji i odbyła się w kameeralnej, spokojnej atmosferze mając charakter życzliwej środowiskowej uroczystości.

Wystąpienia liderów PFSRM

Obrady rozpoczęły wystąpienia przedstawicieli PFSRM, którzy zajęli się przedstawieniem obecnej sytuacji zawodu i organizacji zawodowej, problemów na jakie napotyka środowisko zawodowe, prac realizowanych przez PFSRM oraz najbliższych zamierzeń jakie wyznaczono w wyniku prowadzonych prac. Prezydent Andrzej Hopfer w referacie „Rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach.” wskazywał na istotę wyceny nieruchomości oraz rolę dostępu do informacji w procesie wyceny. Wszystko w kontekście sytuacji bieżącej, która jest wciąż odległa jest od oczekiwanej. Przewodnicząca Rady Naukowej Zdzisława Ledzion-Trojanowska przedstawiła w referacie „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego” główne zagadnienia dokonanej w ostatnim czasie „Diagnozy obecnego stanu zawodu rzeczoznawcy majątkowe-



go”. Jest to dokument zespołowy, który powstał na bazie dotychczasowych doświadczeń, przemyśleń i dyskusji, w tym także tej która przetacza się przez internetową listę dyskusyjną. Celem i zadaniem „Diagnozy...” było zinventaryzowanie środowiskowych problemów i określenie kierunków, w których powinni dążyć liderzy środowiska by te problemy rozwiązywać. W wyniku wielomiesięcznych prac zespołu powstał obszerny i istotny dla środowiska dokument, który porządkuje problematykę zawodu i ruchu zawodowego. Wystąpienie wiceprezydenta Jerzego Adamczki „Brytyjskie doświadczenia wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a polska rzeczywistość” stanowiło omówienie różnicy jaka występuje pomiędzy sposobami zorganizowania i funkcjonowania rzeczoznawców polskich i znacznie dojrzałego i bardziej doświadczonego środowiska rzeczoznawców brytyjskich. Referat uprzytomnił nam miejsce, w którym znajduje się środowisko polskich rzeczoznawców oraz wskazał drogę, którą trzeba przebyć. Michał Kosmowski oraz Wojciech Ratajczak mówili o „Modelu rozwoju zawodowego rzeczoznawcy majątkowego”, natomiast ewentualna ewolucja sposobu zorganizowania ruchu zawodowego omówiona została przez wiceprezydenta Jerzego Filipiaka w referacie „Kształt ruchu zawodowego rzeczoznawstwa majątkowego”. Systematycznie wzrasta w Polsce i na arenie międzynarodowej ranga i rola Międzynarodowych Standardów Wyceny. W dokumencie tym zakłada się, że jedną z form ochrony interesów klienta – odbiorcy usług w zakresie wy-

ceny nieruchomości jest obowiązek przynależności rzeczoznawcy do uznanej organizacji zawodowej. Ruch zawodowy polskich rzeczoznawców majątkowych stoi przed koniecznością wyboru sposobu zorganizowania środowiska. Jednym z rozwiązań jest izba samorządowa, drugi model organizacji społecznej zbliżony jest do modelu funkcjonowania RICS w Wielkiej Brytanii. W referacie przedstawione zostały dobre i złe strony obu tych rozwiązań. Wybór samorządu zawodowego wiąże się z decyzją o wyborze administracyjnego sposobu zorganizowania środowiska. To rozwiązanie ma wiele pozytywnych cech, jednak doświadczenia istniejących w Polsce samorządów zawodowych pokazują, że istnieje coraz silniejsze zagrożenie wynikające ze skłonności czynników administracyjnych do ingerowania w kształt ruchu samorządowego. Model funkcjonujący w Wielkiej Brytanii, a więc forma organizacji społecznej (autentycznego ruchu zawodowego), którą prezentuje RICS, jest drogą wydłużoną, wymagającą czasu. Sześć lat merytoryczna środowiskowa debata uwzględniająca uwarunkowania zewnętrzne winna zdecydować o ostatecznym wyborze. Zadaniem PFSRM jest obecnie dostarczanie stosownych argumentów do merytorycznej dyskusji.

Los certyfikacji europejskiej

Działania Federacji na arenie międzynarodowej przedstawione zostały przez Krzysztofa Grzesika – przewodniczącego Komii-

Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer powiedział na zakończenie lubelskiej konferencji:

Spotykamy się na konferencjach, by mówić o rzeczach ważnych, wymagających poruszenia w takim gronie. Konferencja jest wtedy atrakcyjna, gdy temat jest atrakcyjny. Dlatego sprawy drażliwe trzeba poruszać, ale nie w sposób piętnujący kogokolwiek z obecnych.

Powiedzieliśmy na konferencji co trzeba zrobić i dlaczego trzeba to zrobić. Słyszałem wiele wątpliwości zgłaszanych przez kolegów rzeczoznawców dotyczących planów naszej przyszłości zawodowej. Chcę wszystkich uspokoić. Jest nas 4500 rzeczoznawców z uprawnieniami. KOZ i KA zajmowały się dotychczas około 200 sprawami. My pracujemy dobrze, zgodnie z prawem, które sami stworzyliśmy za czasów Henryka Jędrzejewskiego. Jeśli teraz nie mamy żadnego wpływu na to prawo, musimy próbować sami tę kwestię rozwiązać. Chcemy mieć to pod kontrolą. Nie chcemy, aby nam ktoś „zza węgla” mówił – róbcie tak albo inaczej.

Gdy tworzona była ustawa o gospodarce nieruchomościami wycena mienia publicznego stanowiła dużą część naszej pracy. Teraz zaś schodzi na zdecydowanie drugi plan. Prawo, ustawy i rozporządzenia są nam oczywiście potrzebne – byśmy i my istnieli, mieli zlecenia. Ale ta sfera dotycząca nieruchomości skarbu państwa i samorządów się kurczy. Coraz bardziej wchodzi w sferę naszego działania rynek biznesowy. A ten rynek rządzi się swoimi zasadami.

Dlatego nie ufajmy zbyt mocno naszemu prawu, nie bójmy się go reformować, naturalnie zostawiając w nim te fragmenty, które są nam niezbędne do funkcjonowania. Chciałem wyraźnie podkreślić, że uważam iż to, co się dzieje z naszym zawodem jest pozytywne. To, że myślimy o naszej przyszłości – jako zawodu – jest także pozytywne. Nie chodzi tu o wygrzebywanie grzechów i błędów. Nie chcę, abyście wyjechali z konferencji z przekonaniem, że Rada Krajowa, Zespół Diagnostyczny i ja uważamy, że jest źle, a będzie jeszcze gorzej. Pracujemy wszyscy razem przez te cztery dni nad tym, by w polskim rzeczoznawstwie było inaczej, bo lepiej to już było (co powiedziałem Henrykowi Jędrzejewskiemu, jak tu jeszcze był z nami).

Paradoksalnie – uważam, że przez to że w resorcie infrastruktury pojawili się ludzie odpowiedzialni za nasze sprawy, a jednocześnie niekompetentni i nam niezyczliwi – pozwoliło to nam pomyśleć o tym, że musimy działać niezależnie od rządu i osób odpowiedzialnych za te sprawy w resorcie. Myślimy o reformowaniu prawa, które nas dotyczy, ale o takiej reformie, aby to prawo – przy naszym współudziale – było prawem służącym nam, naszym klientom, całej gospodarce i całemu społeczeństwu.

Jestem winien wielką wdzięczność wszystkim ekspertom, którzy pracowali z nami przed konferencją i na niej. Diagnoza, którą zamieściliśmy w materiałach konferencyjnych i przedstawiliśmy na samej konferencji jest dopiero początkiem naszej drogi. Podczas posiedzenia Rady Krajowej postanowiliśmy, że do grudnia na pewno nad nią jeszcze popracujemy i będziemy czekać na Państwa uwagi.



sji Międzynarodowej PFSRM. Przez 6 lat TEGOVA starała się wdrażać w poszczególnych krajach członkowskich proces certyfikacji według wzoru systemu niemieckiego „Hypzert” potwierdzonego przez euronormę 45013. System opracowany przez TEGOVA wymagał od każdego kandydata zdania egzaminu niezależnie od lokalnych, krajowych systemów egzaminowania. W krajach, w których (podobnie jak ma to miejsce w Polsce) istnieje sprawny i skuteczny system egzaminowania, pomysł na powielanie przyjmowano z niezadowolaniem. Od momentu wdrożenia certyfikacji przez TEGOVA w 2000 r. certyfikat zdobyło 500 rzeczoznawców niemieckich w ramach Hypzert, 70 greckich oraz 100 rzeczoznawców w Czechach. Na łączną ilość 50.000 rzeczoznawców majątkowych w Europie była to więc ilość marginalna. Dodatkowo okazało się, że w Czeskiej Republice jedynie 30 certyfikatów zdobyli Czesi natomiast resztę rzeczoznawcy z Rosji i Ukrainy, którzy przyjeżdżali na egzaminy do Pragi. Nadawanie certyfikatów potraktowano więc tam jako biznes przynoszący dochód. Fakt ten wywołał w TEGOVA mocne poruszenie. Niektóre krajowe organizacje zagroziły wystąpieniem z TEGOVA. PFSRM występowała zarówno trzy lata temu jak i w roku ubiegłym z wnioskiem o zmianę systemu certyfikacji, która doprowadzałaby do uznawania istniejących, krajowych uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości. Dążenie PFSRM poparły inne organizacje i w efekcie doprowadzono do istotnych zmian. Na miejsce certyfikacji pojawiła się nowa idea pod nazwą „Uznanie Zawodowe

w Zakresie Wyceny Nieruchomości”. Założeniem nowej koncepcji jest zapewnienie klientowi – odbiorcy usług, że korzysta z usług uprawnionego rzeczoznawcy, który nieprzerwanie praktykuje w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego oraz ustawicznie się kształci. Jeszcze w tym roku okaże się, czy nowa koncepcja uzyska akceptację TEGOVA. Proponuje się w niej, by warunki zdobycia „Uznania Zawodowego” były następujące: ukończone studia wyższe lub podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, minimum dwuletnia praktyka w zawodzie, minimum 20 wycen w ciągu ostatnich dwóch lat oraz zaświadczenie o członkostwie w organizacji zawodowej należącej do TEGOVA. Prócz tego wymagane będzie zaświadczenie o odbyciu rocznie co najmniej 20 godzin zajęć w ramach ustawicznego kształcenia. Zmiana wobec koncepcji certyfikacji polega na tym, że „Uznanie Zawodowe” nie wymaga zdawania egzaminu, a tym samym powoływania komisji sprawdzającej wiedzę. Zakłada się jedynie konieczność stworzenia jednostki organizacyjnej badającej spełnianie powyższych wymagań administracyjnych. Tak przyznawane uprawnienia winny mieć charakter okresowy być ponawiane co 5 lat. Po ich upływie wymagane będzie przedłożenie cv dokumentującego kontynuowanie praktyki w zakresie wyceny, przedstawienie dwóch przykładów wycen spośród 20 ostatnio zrealizowanych oraz spełnienie obowiązujących wymogów w zakresie ustawicznego kształcenia. W Polsce za administrowanie systemem będzie odpowiedzialna PFSRM. Z chwilą wdrożenia tego systemu prze-

Piotr Walczyk, przewodniczący RSRM w Lublinie, organizator konferencji:

W dniu 10 września 2005 roku zakończyła się XIV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie, której organizatorem było Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie. Zanim jednak uczestnicy i zaproszenie goście mogli przyjechać do Lublina, Stowarzyszenie czekało wiele pracy i przygotowań, powierzenie mu przez Radę Krajową organizacji XIV Krajowej Konferencji było bowiem nie tylko przywilejem, ale też ogromnym wyzwaniem. Zwłaszcza wobec pojawiających się w środowisku głosów o wyczerpywaniu się dotychczasowej formuły krajowych konferencji. Jednocześnie rok 2005 miał być dla lubelskiego Stowarzyszenia rokiem szczególnym, gdyż miało wówczas świętować dziesięciolecie powstania. Mimo obaw i niepewności chcieliśmy zatem spróbować.

Doskonale zdawaliśmy sobie sprawę, że konferencja powinna mieć nie tylko ciekawy temat i interesujący program merytoryczny, przydatny dla rzeczoznawców majątkowych, ale też atrakcyjne imprezy towarzyszące, które będą integrować uczestników konferencji. Temu podwójnie trudnemu zadaniu miał sprostać Komitet Organizacyjny Konferencji i Zarząd Stowarzyszenia pod kierunkiem duetu Beaty Szukalskiej i niżej podpisanego Piotra Walczyka. I myślę, że udało się pogodzić aspiracje ducha z wyrozumiałością dla ciał uczestników konferencji. Satysfakcje umysłu uzupełnialiśmy wielorakimi satysfakcjami podniebienia, ucha i oka.

Podczas konferencji przedstawiono bardzo wiele referatów i prezentacji. Często kontrowersyjnych, nieraz inspirujących i nowatorskich, ale zawsze ciekawych i znakomicie wygłaszanych, w doskonale do tego przygotowanej sali konferencyjnej Centrum Kongresowego Akademii Rolniczej. Uczestnicy Konferencji mieli również możliwość wzięcia udziału w dyskusjach i dynamicznie prowadzonych debatach. Nie będę ich opisywał, bo obszernie sprawozdanie z obrad Konferencji przygotowane przez Wojtkę Nurka znajdziemy w tym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Ze swej strony mogę tylko dodać, że program merytoryczny konferencji był bogaty i z pewnością nie pozwalał na nudę.

Na zakończenie pierwszego dnia odbył się Bal Rzeczoznawców w foyer Centrum Kongresowego. Uczestnicy konferencji bawili się znakomicie przy muzyce znanego z programu telewizyjnego Jaka to melodia? zespołu AKT. Szampańska zabawa trwała do trzeciej nad ranem. Zanim jednak rozpoczął się bal, uczestnicy konferencji otrzymali potężne uderzenie decybeli muzyki rockowej zespołu Bracia. Uderzenie było tak potężne, że niektórzy starsi rzeczoznawcy majątkowi chyłkiem wymykali się z sali konferencyjnej Centrum Kongresowego, zamienionej doraźnie na scenę, aby w parkowym otoczeniu zaznać chwili ciszy. Niemniej jednak podczas krótkiego, gościnnego występu Krzysztofa Cugowskiego sala była wypełniona nie tylko mocnym głosem lubelskiego piosenkarza, a teraz i senatora, lecz również uczestnikami i gośćmi konferencji.

Na zakończenie obrad drugiego dnia Konferencji jej uczestników czekał piękny wieczór, pomysłany jako święto Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie, które właśnie w 2005 roku obchodzi dziesięciolecie swego istnienia i które było organiza-



stanie być obojętne członkostwo w uznanej przez TEGOVA organizacji zawodowej oraz wrośnie ranga i znaczenie ustawicznego kształcenia. TEGOVA ma nadzieję wdrożyć ten system od początku przyszłego roku. Od decyzji naszego środowiska zawodowego zależy kiedy zostanie on wdrożony w Polsce.

Ewolucja zasad wyceny nieruchomości

Z wielkim zainteresowaniem spotkało się ze strony uczestników konferencji spotkanie przewodniczącego Komisji Standardów Zdzisława Małeckiego. Zaprezentował on przyjęte przez komisję kierunki prac nad krajowymi standardami zawodowymi z wykorzystaniem Międzynarodowych Standardów Wyceny, które Rada Krajowa PFSRM zaaprobowala na posiedzeniu w dniu 8 września 2005 r. Głównym powodem konieczności odnoszenia polskich zasad wyceny do Międzynarodowych Standardów Wyceny stał się fakt ich ścisłego powiązania z wkraczającymi stopniowo do Polski Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, a także z wymaganiami Bazylejskiego Komitetu Nadzoru Bankowego. Opracowywane przez Komisję Standardów zmiany w zasadach wyceny muszą nawiązywać do zasad obowiązujących na rynku międzynarodowym. Konieczność podążania w innym niż dotychczas kierunku wynika z obecnego stanu i stopnia rozwoju rynku nieruchomości, wymagań rynku nieruchomości, potrzeb

rozwojowych zawodu stosownych do wymagań rynku oraz uwarunkowań międzynarodowych. Upieranie się przy obecnych rozwiązaniach w zakresie wyceny nieruchomości może spowodować, że praca polskich rzeczoznawców majątkowych stanie się na rynku międzynarodowym niezrozumiała, a przez to mało przydatna. Dużą pomocą dla pracy Komisji Standardów stało się polskie tłumaczenie siódmego wydania Międzynarodowych Standardów Wyceny [MSW] opracowanego przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (ang. International Valuation Standards Committee – IVSC), które wydane zostało nakładem PFSRM we wrześniu br. Należy się więc spodziewać, że duch nowych zasad wyceny będzie zbliżony z duchem MSW. Obowiązujące zasady wyceny rozlokowane są w nich na trzech poziomach. Pierwszy poziom Międzynarodowych Standardów Wyceny stanowią trzy standardy o charakterze fundamentalnym: MSW 1. Wartość rynkowa jako podstawa wyceny, MSW 2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny, MSW 3. Operat szacunkowy. Kolejny poziom nosi nazwę „Zastosowania Międzynarodowych Standardów Wyceny” [ZMSW] i dotyczy zasad stosowania MSW w poszczególnych sytuacjach. Poziom ten podzielono następująco: ZMSW 1. Wycena dla celów sprawozdań finansowych, ZMSW 2. Wycena dla celów kredytowych. Trzeci poziom MSW zawiera wskazówki interpretacyjne, z których rzeczoznawca dowiaduje się o szczegółach rozwiązywania problemów i zagadnień, które mogą wystąpić

torem tegorocznej konferencji. Stała się ona niezwykle kontekstem owego jubileuszu, w jego obchodach wzięli bowiem udział liczni goście, uczestnicy Konferencji – rzeczoznawcy majątkowi ze wszystkich stowarzyszeń w Polsce, przyjaciele i sympatycy, na których pomoc i życzliwość Stowarzyszenie i jego poszczególni członkowie mogli zawsze liczyć w ciągu dziesięciu lat istnienia.

Atrakcją wieczoru był wirtuozerski koncert Grupy MoCarta. Pomysł zaproszenia czterech przebojowych muzyków z Warszawy okazał się strzałem w dziesiątkę. Ale jeszcze przed koncertem nastąpiło uroczyste wręczenie odznak federacyjnych, a wśród nich trzech srebrnych członkom Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie: Krystynie Kowaluk, Tadeuszowi Janowskiemu i Piotrowi Walczykowi. Ceremonia miała charakter kameralnej, sympatycznej i pełnej humoru uroczystości.

Jubileuszowe święto Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie zakończył bankiet w foyer Filharmonii. Prawdziwą atrakcją menu był wspaniały tort z logo lubelskiego Stowarzyszenia. Podczas bankietu niżej podpisany, jako Przewodniczący Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców w Lublinie, przypomniał gościom historię i osiągnięcia Stowarzyszenia oraz podziękował swoim poprzedniczkom Beacie Szykulskiej i Jadwidze Zielińskiej, a także wszystkim członkom Stowarzyszenia za trud i zaangażowanie na rzecz budowania autorytetu lubelskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych. Bardzo miłym akcentem spotkania były toasty, listy gratulacyjne, życzenia i okolicznościowe prezenty od Federacji i zaprzyjaźnionych stowarzyszeń.

Trzeci dzień obrad był dla uczestników konferencji i dla organizatorów na pewno najtrudniejszy. Nie tylko z uwagi na godzinę rozpoczęcia, bo program przewidywał spotkanie uczestników Listy Dyskusyjnej już o godzinie ósmej, ale też ze względu na przewidziane w tym dniu w programie debaty i sformułowanie wniosków z konferencji. Część merytoryczna konferencji zakończyła się przedstawieniem przez Komisję Wnioskową wniosków pokonferencyjnych, które zostały przyjęte przez uczestników przez aklamację.

Zamknięcia konferencji dokonał Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych prof. Andrzej Hopfer. Inaczej niż poprzednie, lubelska konferencja nie zakończyła się przekazaniem statuetki federacyjnej organizatorowi następczej – nie było chętnych do podjęcia tego trudu. Statuetka pojechała na razie do Warszawy – do siedziby Federacji.

Pewnie przyjdzie jeszcze czas na pełne podsumowanie wyników XIV Krajowej Konferencji, na analizę referatów, na wyciągnięcie wniosków z dyskusji i debat, ale już dziś nasuwa się garść refleksji. Na pewno lubelska konferencja była udana, świadczą o tym opinie licznych uczestników, podziękowania składane na ręce organizatorów, a wreszcie kierowane przez tych, którzy nie uczestniczyli w konferencji, prośby o nadesłanie biuletynu konferencyjnego. Była wydarzeniem znaczącym w procesie rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, a być może nawet przełomowym. Poziom dyskusji i waga poruszanych spraw świadczą o drodze, którą w ciągu piętnastu lat przeszli polscy rzeczoznawcy majątkowi, ale jednocześnie wykazały, co musimy jeszcze zrobić. Międzynarodowe Standardy Wyceny, deregulacja zasad wyceny, proces wyceny a nie procedura, niepewność wycen, polubowne załatwianie sporów, uznanie zawodowe – to pojęcia, które często pojawiały się w referatach,



w trakcie wyceny. Obecne wydanie MSW zawiera 14 takich wskazówek interpretacyjnych. Można powiedzieć, że MSW wymuszają oparcie procesu wyceny na wnikliwych badaniach i analizach założeń, które stanowią podstawę wyceny. Rzeczoznawca zobowiązany jest w treści operatu szacunkowego precyzyjnie wskazywać tok rozumowania i sposób wnioskowania, a także metody użyte przy określaniu wartości. W Międzynarodowych Standardach Wyceny brak jest sztywnych i szczegółowych procedur, które są obecnie zmorą praktyków. Głównym zadaniem wyceny ma być określenie obiektywnej i rzetelnej wartości wycenianej nieruchomości. Podażenie w tym kierunku wymaga jednak czasu i namysłu na wprowadzanie stopniowych zmian w dotychczas obowiązujących przepisach prawa. O zagrożeniach i uwarunkowaniach, z którymi się należy liczyć, mówił życzliwie, choć dobitnie Henryk Jędrzejewski, przestrzegając przed zbyt pośpieszną i daleko idącą deregulacją ustawową, która – jego zdaniem – może prowadzić do dezorientacji co do zadań i roli rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Z ogromnym poparciem przyjęto plany i kierunki zmian przedstawione przez przewodniczącego Komisji Standardów. Przedstawiciele środowiska dziękowali PFSRM za podjętą decyzję w sprawie kierunków zmian, jakim będą stopniowo ulegały standardy. Odzwierciedleniem nastroju wywołanego przebiegiem obrad była wypowiedź Tadeusza Żurowskiego, który stwierdził: „Potwierdziły się moje nadzieje, że to będzie wspaniała konferencja. Widzę, że jest ona przełomowa. Kończy się okres, który trwał zaledwie 15 lat, w którym brak wiedzy zastępowaliśmy przepisami. Ponieważ nie wiedzieliśmy, co to jest wartość rynkowa, to staraliśmy się wzmocnić przepisami i w tym kierunku poszły standardy. Nie miały tak jak na świe-

cie charakteru poradnika zawodowego tylko nabrały charakteru regulaminów wojskowych”. Przedstawiona ewolucja zmian w zasadach wyceny pociągnąć musi za sobą zmianę zasad opiniowania operatów szacunkowych. Zarząd PFSRM i kierownictwa KA nie są obojętne na krytyczne głosy związane z istniejącym systemem oceny. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej – Iwo Betke przedstawił jednak uwarunkowania, które należy mieć na względzie przy przemodelowaniu zasad funkcjonowania kierowanej przez niego komisji.

Niepewność wyceny

Istotnym elementem rozważań podejmowanych na XIV KKRK w Lublinie było wystąpienie prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak dotyczące problematyki niepewności wyceny. W wystąpieniu tym przedstawiony został pogląd naukowców europejskich na zagadnienie niepewności towarzyszącej procesowi wyceny. Kwestia jest istotna zarówno na rynkach dojrzałych jak i rynkach wschodzących, do których zakwalifikowana została Polska. Zdaniem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak ujawnienie istnienia niepewności zwiększa wiarygodność rzeczoznawcy majątkowego oraz sprzyja użyteczności wyceny. Dyskusja nad niepewnością uprzytamnia nam czym jest w swej istocie proces wyceny. Niepewność towarzysząca procesowi wyceny omówiona została w dwóch kontekstach. Po pierwsze: jako niepewność wyniku szacunku – wycena polega bowiem na określeniu wartości, która jest kategorią ekonomiczną a w ekonomii wynik jest zależny od przyjętych założeń. Po drugie: niepewność jako zmienność wyceny, czyli różnica pomiędzy wycenami. W swoim wystąpieniu autorka wyraźnie zaznaczy-

Wypowiedź Piotra Walczyka, ciąg dalszy ze str. 22-23

dyskusjach i debatach na lubelskiej konferencji. Można tylko żywić nadzieję, że istotnie zmienią one model wyceny. I tu nasuwa się dalsza refleksja: w tym ważnym dla kształtowania się nowych kierunków rozwoju zawodu wydarzeniu uczestniczyło zaledwie ponad dwustu rzeczoznawców majątkowych. Niektóre stowarzyszenia było bardzo słabo reprezentowane, zabrakło też wielu osób znanych z wyrazistych, choć czasami kontrowersyjnych poglądów, które powinny być jednak artykułowane w szerokich gremiach. Być może przyczyną jest dość powszechny brak wiary w moc sprawczą konferencji, choć nadzieją napawa fakt, że wśród jej uczestników było jednak wielu młodych rzeczoznawców majątkowych, patrzących z optymizmem w przyszłość. Pewnie potrzebne są zmiany nie tylko w sferze świadomości, ale również w formule dorocznych spotkań rzeczoznawców majątkowych i przekształceniu ich w spotkania delegatów lokalnych środowisk, mających ich mandat do podejmowania decyzji o kierunkach rozwoju zawodu. O potrzebie takich zmian świadczy zapewne, po raz pierwszy, brak organizatora następnej – XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. Niewykluczone, że Lubelska XIV Konferencja była ostatnią w tradycyjnej formule, a w przyszłym, czyli 2006 roku odbędzie się I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych.

I wreszcie ostatnia refleksja. Konferencja była najważniejszym wydarzeniem w dziesięcioletniej historii Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie. Zorganizowanie obrad w naszym mieście nie tylko dało szansę pełniejszego uczestnictwa członkom Stowarzyszenia, ale też pozwoliło nawiązać bliskie kontakty z rzeczoznawcami majątkowymi z całej Polski. Mam nadzieję, że te kontakty zaowocują w przyszłości licznym uczestnictwem członków RSRM w Lublinie w imprezach organizowanych przez inne stowarzyszenia i odwrotnie – rzeczoznawcy z całej Polski będą częstymi gośćmi na imprezach organizowanych przez nasze Stowarzyszenie.

Na zakończenie chciałbym w imieniu Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie i swoim własnym podziękować wszystkim uczestnikom konferencji za udział, za wspaniałą atmosferę, którą tworzyliście, chciałbym podziękować wszystkim referentom oraz uczestnikom debat i dyskusji za istotny wkład merytoryczny, jaki wnieśli do naszego spotkania. Szczególne słowa podziękowania pragnę skierować do Pana Profesora Andrzeja Hopfera Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych; bez jego osobistego zaangażowania i wielkiego wkładu pracy konferencja z pewnością nie mogłaby się udać.



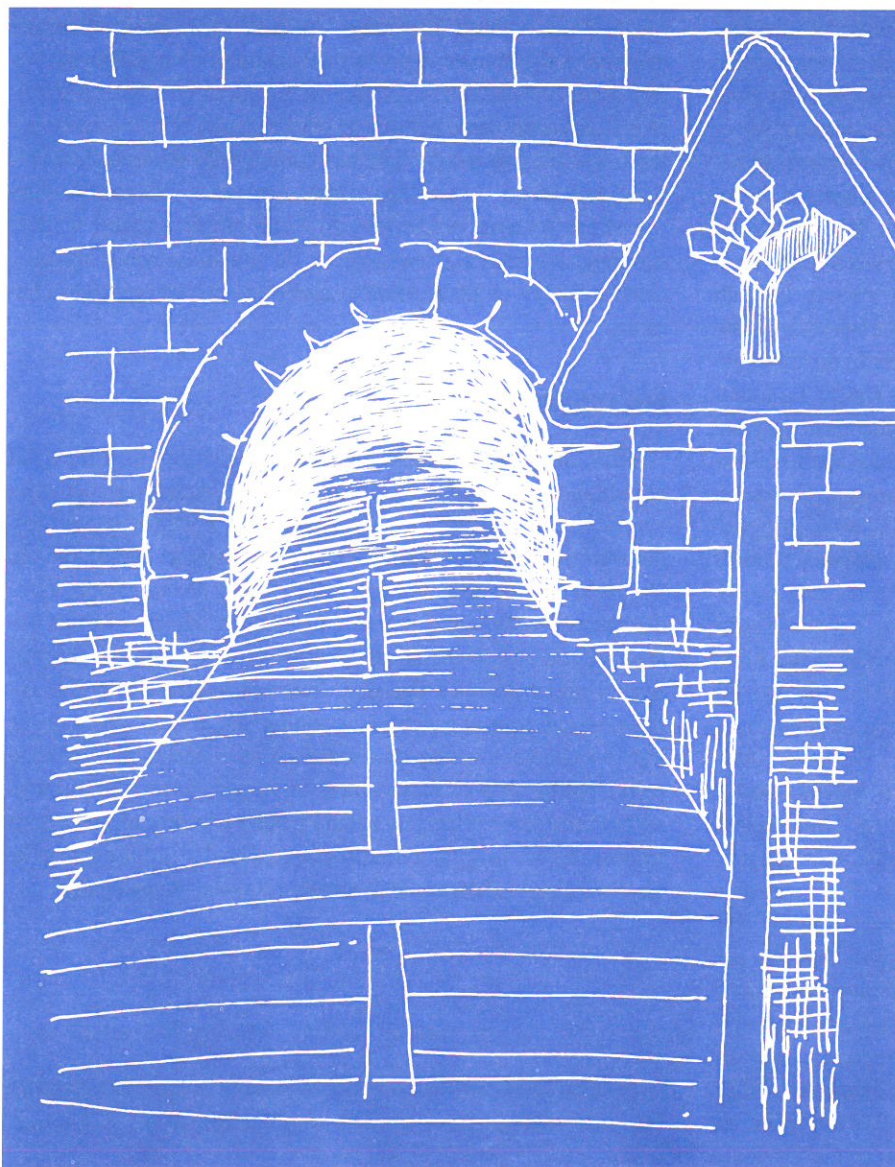
ła, że zagadnienie niepewności wyceny odnosi się do wycen poprawnych z punktu widzenia przyjętych założeń i zastosowanych metod. Zagadnienia niepewności nie należy w żadnym przypadku odnosić do wartości, które powstały w wyniku złych wycen, opracowywanych na podstawie wadliwych założeń oraz wycen, które posiadają błędy merytoryczne i rachunkowe. Zagadnienie niepewności jest odległe od obowiązującego obecnie w Polsce modelu wyceny. Aktualnie przyjmowane jest założenie, że wycena poprawna z punktu widzenia zastosowanej procedury, zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi daje jednoznaczny i pewny wynik – nie zakłada się możliwości wystąpienia niepewności wobec określonej przez rzeczoznawcę wartości. Praktyka jednak pokazuje, że takie podejście do wyceny stanowi zbyt daleko idące uproszczenie. Z uwagi na wymogi formalne rzeczoznawca zmuszony jest przyjmować na siebie cały ciężar odpowiedzialności za określoną wartość. Brak dyskusji nad niepewnością wyceny sprawia, że

niepewność wyniku wiązana jest prawie wyłącznie z wadliwą jakością usługi świadczonej przez rzeczoznawcę. Rozpoczęta dyskusja nad tym problemem jest zdecydowanie bliższa zasadom wyceny wynikającym z Międzynarodowych Standardów Wyceny. Należy więc oczekiwać, że wraz z zapowiedzianymi ewolucyjnymi zmianami zasad wyceny pojawi się ten istotny, choć egzotyczny dziś dla nas, wątek.

Nowoczesne publiczne systemy informacji o nieruchomościach a praktyka rzeczoznawcy majątkowego

Na temat realizowanych lub planowanych do realizacji publicznych systemów informacji o nieruchomościach wypowiedzieli się: Witold Radzio, dyrektor Departamentu Informacji o Nieruchomościach GUGiK w Warszawie w referacie „Zintegrowany System Katastralny jako komponent informacyjny państwa – Integracyjna Platforma Elektroniczna”; Stanisław Jambom, główny specjalista Wydziału Nowych Ksiąg Wieczystych w Departamencie

Sądów Powiatowych Ministerstwa Sprawiedliwości, który wygłosił wykład pt. „Informatyzacja Ksiąg Wieczystych jako składnik ZSIN stan obecny i prognoza”; Grzegorz Nowecki, dyrektor Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów w referacie „Powiązania systemowe i zakres wykorzystania danych katastralnych dla potrzeb ewidencji podatkowej”; Stanisław Cegielski w referacie „Wykorzystanie danych z katastru nieruchomości dla potrzeb gospodarki nieruchomościami”; Stanisław Zaremba w referacie „Standardy techniczne w katastrze nieruchomości” oraz Zbigniew Januszewski z Urzędu Miasta w Lublinie, który mówił o „Techniczno-organizacyjnych aspektach prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości miasta Lublin”. Z treści wymienionych referatów wynika, że resort publiczny angażuje w systemy informacyjne o nieruchomościach w Polsce pokazny kapitał. Niezwykle atrakcyjnie i efektywnie ma być zorganizowany państwowy kataster. Ma to być system oparty wyłącznie na nowoczesnych i zaawansowanych technologiach informatycznych. Sukcesywnie budowany jest Zintegrowany System Katastralny, którego elementem składowym jest Państwowy Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości. Grzegorz Nowecki – dyrek-





tor Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów wyznał, że nie udało się jednak powiązać Zintegrowanego Systemu Katastralnego z niezbędną dla resortu skarbowego Ewidencją Podatkową Nieruchomości. Podstawową tego przyczyną jest istotna różnica pomiędzy zakresem danych, które zawiera Ewidencja Gruntów i Budynków, a które niezbędne są dla celów fiskalnych. Inne jest też źródło zasilania danych, a także odmienność procedur i przepisów, które obowiązują w obu resortach. Powyższe uwarunkowania sprawiły, że za pieniądze publiczne budowane są równoległe dwa systemy informacji o nieruchomościach. Na konferencji nie ujawniono możliwości dostępu rzeczoznawców majątkowych do Ewidencji Podatkowej Nieruchomości. Były natomiast dyskutowane formy i zakres dostępu rzeczoznawców majątkowych do Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości. Z treści wygłaszanych referatów i dyskusji odbytej podczas sesji panelowej wynieść można przekonanie, że Zintegrowany System Katastralny, a w tym także Państwowy Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości będą doskonałym i nowoczesnym źródłem wiedzy o nieruchomościach. Nie należy się jednak spodziewać, że będzie to źródło wiedzy, które zaspokoi wszystkie potrzeby rzeczoznawców majątkowych. W dyskusji ujawniły się różnice pomiędzy informacjami, które zawarte są w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości a tymi, które niezbędne są w procesie wyceny. Pewnym niebezpieczeństwem, zasygnalizowanym przez przedstawicieli resortu publicznego, są plany ograniczenia dostępu rzeczoznawców do treści aktów notarialnych. W dyskusji dał się wyczuć brak świadomości znaczenia wagi pewnych informacji zawartych w aktach notarialnych dla procesu wyceny, których istnienia nie przewiduje się w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości. W dyskusji dano wyraz temu, że bez wglądu do treści aktów notarialnych nie ma możliwości uzyskania wiedzy na temat szczególnych warunków zawarcia umowy, informacji dotyczących form i terminów płatności, oraz innych podobnych, a istotnych dla rzeczoznawców majątkowych, informacji. Sama cena transakcyjna ujawniona w rejestrze nie jest w wielu przypadkach informacją wystarczającą. Bez wiedzy wynikającej z aktów notarialnych trudno też będzie stwierdzić czy transakcja nie odbywa się przypadkiem pomiędzy ojcem a synem, czy też innymi podmiotami ze sobą powiązanimi. Kolejnym problemem, który wyniknął podczas dyskusji, była kwestia funkcjonującego już i planowanego dostępu do danych. Nie przewiduje się pełnego dostępu do zasobów Państwowego Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości dla rzeczoznawców majątkowych a jedynie dostęp do ograniczonych, wybranych transakcji. Ich cena jest obecnie w kraju różna. W przedstawianym na konferencji rejestrze miasta Lublin wynosi ona 12 zł za jedną transakcję. W rozwiązaniu tym nie zakłada się modelu wyceny, który sugerowany jest w Międzynarodowych Standardach Wyceny, w którym wycena jest efektem analizy rynku a nie porównań przypadkowej i ograniczonej liczby transakcji. Zapomina się też o tym, że rynek nieruchomości nie zawsze wyznaczany jest przez granice administracyjne miast czy powiatów. Szczególne przykłady tej rozbieżności występują na Górnym Śląsku gdzie kilkanaście przyległych miast dla pewnych rodzajów nieruchomości stanowi jeden rynek. Dyskusja

wskazała, że inaczej problem dostępu do katastru postrzegają rzeczoznawcy – urzędnicy państwowej geodezji, a inaczej rzeczoznawcy-praktycy. Rozbieżność poglądów pokazuje, że rozumienie pojęcia „rzeczoznawca majątkowy” jako osoby legitymującej się uprawnieniami państwowymi, nie jest precyzyjne. Rzeczoznawca majątkowy to pojęcie nie tylko odnoszące się do posiadania uprawnień państwowych, ale przede wszystkim związane z czynnie uprawianą działalnością zawodową w zakresie wyceny nieruchomości. Konieczność takiego podejścia do zawodu potwierdzają plany TEGOVA wobec sposobu nadawania Uznania Zawodowego i Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny. Przedstawione wyżej uwarunkowania publicznych systemów informacji o nieruchomościach sprawiają, że w chwili obecnej najlepszym i najwartościowszym źródłem wiedzy o rynku nieruchomości są wciąż koleżeńskie bazy danych informacyjnych tworzone przez zorganizowane lokalnie grupy rzeczoznawców majątkowych. Choć proces budowania narzędzia do zdobywania szerokiej wiedzy o rynku nieruchomości jest kosztowny i pracochłonny, to jest to obecnie jedyne rozwiązanie. Wydawało się, że do czasu stworzenia Państwowych Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości inicjatywy podejmowane przez rzeczoznawców majątkowych będą jedynie rozwiązaniem przejściowym i doraźnym. Bliższe przyjrzenie się zagadnieniu skłania do stwierdzenia, że rozbieżność potrzeb wywoła najprawdopodobniej konieczność stworzenia w Polsce kolejnego rejestru, tym razem niepublicznego – środowiskowego. Wobec takiego stanu rzeczy zasadne wydaje się podjęcie działań zmierzających do przekształcenie koleżeńskich inicjatyw w profesjonalne narzędzie do wyceny nieruchomości.

Podsumowanie

XIV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie z pewnością należała do udanych, a pod względem merytorycznym do przełomowych. Zmienia się w istotny sposób model wyceny i jest to proces, którego powstrzymać się już nie da. Przykład lubelskiej konferencji pokazał, że potrzebne nam są środowiskowe spotkania w szerokich gremiach. Musimy jednak odstąpić od kosztownych i efektownych fet na rzecz merytorycznych i przemyślanych dyskusji, które są istotne dla naszej codziennej zawodowej praktyki. Spotkanie w Lublinie wykazało, że jest to kierunek możliwy do zrealizowania w praktyce. Organizatorom należą się podziękowania za to, że podjęli trud organizacyjny pomimo powszechnej atmosfery niechęci środowiska do takich imprez i braku wiary w ich skuteczność. Drodzy Lublinianie z Beata Szykulska i Piotrem Walczykiem na czele – dziękujemy!

Wojtek Nurek jest rzeczoznawcą majątkowym, pełnomocnikiem PFSRM ds. Public Relations.



ROLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ROZWOJU NOWOCZESNYCH SYSTEMÓW INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Andrzej Hopfer

1. W procesie gospodarowania nieruchomościami często zachodzi potrzeba określania wartości nieruchomości rozumianej jako podstawa ustalenia ceny transakcyjnej, wysokości odszkodowania, wielkości opłaty za korzystanie z nieruchomości. Najczęściej jest to wartość rynkowa, interpretowana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania w warunkach właściwie funkcjonującego rynku nieruchomości, a więc wówczas, gdy:

- strony umowy są od siebie niezależne i nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- upłynął niezbędny czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wycena nieruchomości bez odpowiednich informacji o nieruchomościach i ich szeroko rozumianym otoczeniu jest wręcz niemożliwa. W Polsce jest to także niemożliwe bez odpowiednio wykształconych i uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Wykwalifikowany specjalista przetwarza zasób informacji przy pomocy odpowiednich technologii w operat szacunkowy zawierający jego opinię – a więc nowe informacje – o wartości nieruchomości.

W niniejszym artykule chcę szerzej omówić dwa pierwsze składniki tego procesu – tj. informacje o nieruchomościach, ich gromadzeniu, przetwarzaniu i tworzeniu nowych informacji i udział w tym procesie rzeczoznawców majątkowych.

Do rozważenia są tu przede wszystkim następujące wątki:

- informacja – jej istota, cechy
- system – w tym, system informacyjny;
- rzeczoznawca jako osoba wykorzystująca i tworząca informacje o nieruchomościach.

2. Pojęcie informacji ma w języku polskim wiele znaczeń, np. powiadomienie o czymś, zakomunikowanie czegoś; wiadomość, pouczenie. Definiowana jest także jako każdy czynnik, dzięki któremu człowiek lub urządzenie mogą przeprowadzić bardziej sprawnie celowe działanie.

W gospodarce nieruchomościami informacje można interpretować jako zagregowane dane o terenie (przestrzeni), jakie należy zgromadzić, ażeby decyzje podejmowane w tym procesie były właściwe i skuteczne. W celu osiągnięcia tego pozytywnego efektu, informacja powinna być:

- dokładna i prawdziwa,
- łatwo osiągalna i istotna dla sprawy,

- aktualna i właściwie opisująca obszar zainteresowania,
- oryginalna i prezentowana w dogodnej dla odbiorcy formie. Dane o terenie są niezbędne m. in. w ustaleniu:
- praw własności do nieruchomości i zakresu ich ograniczenia;
- informacji o osobie właściciela nieruchomości i możliwości jego gospodarowania;
- danych o cenach i tendencjach kształtujących się na rynku lokalnym w poszczególnych okresach;
- cech waloryzujących poszczególne obszary;
- możliwości zabudowy działki obecnie i w przyszłości oraz ograniczeń z tym związanych;
- danych opisujących i charakteryzujących nieruchomości na potrzeby tego procesu, mających istotny wpływ na kreowanie wartości, a zalicza się do nich m.in.:
- rodzaj nieruchomości, jej: położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania, aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Łącząc te informacje w system informacyjny, może być on rozumiany jako zestawienie danych zarówno technicznych, jak i o właścicielu nieruchomości (władającym), zgromadzonych w bazie danych w ustalony sposób, aby dostarczyć informacji dla konkretnych celów. Informacje związane z terenem mogą być przedstawiane w postaci alfanumerycznej lub graficznej i podlegać przetworzeniu do formy wygodnej dla użytkowników, np. tabel, wykresów, map tematycznych. Takim właśnie narzędziem, między innymi, jest system informacji o terenie (SIT), składający się z relacyjnych baz danych zawierających informacje o obszarze o jednolitej identyfikacji przestrzennej oraz procedur i technik pozwalających na systematyczne zbieranie, przetwarzanie, aktualizowanie i udostępnianie danych użytkownikom systemu.

3. Systematyka informacji w gospodarce nieruchomościami

W procesie gospodarowania nieruchomościami, jak również podczas szacowania ich wartości, gromadzi się informacje o różnym stopniu ogólności lub uszczegółowienia.

3.1. Informacje ogólne odnoszą się do obszaru, na którym jest położona nieruchomość i głównie dotyczą one:

- uwarunkowań socjalnych, tj.: analizy liczby ludności zamieszkującej na danym terenie, struktury, zagęszczenia, poziomu zatrudnienia;



- uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, tj.: lokalizacji w stosunku do obiektów przyrodniczych i rekreacyjnych, mikroklimatu obszaru, użytkowania, dostępności do urządzeń technicznych, obiektów użyteczności publicznej, handlowo-usługowych, źródeł skażeń obszaru i ich zasięgów itp.;
- uwarunkowań ekonomicznych, tj.: dostępności do kredytów, wielkości oprocentowania;
- struktury własności obszarów, preferencji lokalnych i ulg podatkowych;
- czynników związanych z administracją i rozwojem, tj.: jakości świadczonych usług, planowania i rozwoju obszarów.

3.2. Informacje szczegółowe dotyczące m.in. charakterystyki prawnej, lokalizacyjnej i technicznej nieruchomości będącej przedmiotem w procesie gospodarki nieruchomościami. Można je dalej systematyzować w sposób przedstawiony poniżej.

3.2.1. **Informacje wstępne** – charakteryzują rodzaj nieruchomości, cel wyceny, rodzaj transakcji i charakterystykę osób: zbywającej i nabywającej nieruchomości, itp.

3.2.2. **Informacje prawne** – opisujące tożsamość właściciela nieruchomości (władającego lub użytkownika), formę władania lub użytkowania, identyfikację nieruchomości od strony prawnej i ewidencyjnej, wskazania wynikające z planu miejscowego, przeznaczenie terenu i ograniczenia z tym związane, itp.

3.2.3. **Informacje lokalizacyjne** – opisują i oceniają położenie nieruchomości (lokalizację ogólną i szczegółową, dojazd, i dostęp do nieruchomości (kołowy, kolejowy, lotniczy i wodny), wady i zalety lokalizacji i otoczenia, itp.

3.2.4. **Informacje porównawcze** – są pozyskiwane z lokalnego rynku nieruchomości, zalicza się do nich ceny transakcyjne i daty zawarcia transakcji dla poszczególnych rodzajów nieruchomości, płacone czynsze, i inne dochody uzyskiwane z nieruchomości, współczynniki charakteryzujące popyt i podaż itp.

3.3. Informacje o nieruchomościach będących przedmiotem gospodarki nieruchomościami także może podzielić, przyjmując za kryterium formę prezentacji danych:

- **Informacje graficzne**, które są pozyskiwane z materiałów geodezyjno – kartograficznych, stanowią one m.in. treść map: katastralnej (ewidencji gruntów i budynków), zasadniczej wraz z nakładkami tematycznymi, sytuacyjno-wysokościowej, glebowo-rolniczej, rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz innych map tematycznych.
- **Informacje opisowe** które są przedstawiane w postaci alfanumerycznej i zazwyczaj stanowią uzupełnienie informacji graficznych. Pozyskuje się je z części opisowych operatów ewidencyjnych i dokumentacji technicznych, np.: rejestru gruntów, kartoteki budynków, księgi wieczystej, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kart inwentaryzacyjnych gromadzonych przez zarządców nieruchomości budynkowych, projektów technicznych, itp.

4. Podstawowe źródła informacji w gospodarce nieruchomościami

Wszystkie informacje, które charakteryzują nieruchomości, nie mieszczą się w żadnym z dotychczas istniejących zbiorów danych. Są one rozproszone w różnych źródłach informacji, o różnej orientacji i identyfikacji przestrzennej. W ustawie o gospodarce nieruchomościami art. 155 stwierdza, że na potrzeby tego procesu wykorzystuje się wszelkie dostępne dane zawarte w źródłach o charakterze obligatoryjnym i fakultatywnym. Obligatoryjne źródła informacji są to zbiory informacji mające uregulowania prawne normujące ich funkcjonowanie:

- księgi wieczyste,
- kataster nieruchomości (do czasu jego złożenia, ewidencja gruntów i budynków), geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny,
- tabele i mapy taksacyjne (przewidziane do opracowania)

Fakultatywne źródła informacji są to zbiory informacji powstałe w wyniku przetworzenia danych gromadzonych w źródłach obligatoryjnych po dodaniu innych danych tematycznych:

- branżowe systemy informacyjne o sieciach uzbrojenia terenu i o budynkach wchodzących w skład zasobów komunalnych, zrzeczeń właścicieli prywatnych, itp.,
- spółdzielni mieszkaniowych, itp.,
- dokumentacja techniczna i projektowa, szkice obmiaru obiektów budowlanych,
- wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe,
- bazy danych o cenach i wartościach nieruchomości prowadzone przez administrację rządową, samorządową, stowarzyszenia (np. rzeczoznawców majątkowych), biura pośrednictwa i obrotu nieruchomościami i inne jednostki organizacyjne,
- bazy danych gromadzone przez firmy i towarzystwa ubezpieczeniowe,
- opracowania statystyczne, zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogi nakładów rzeczowych.

Ewidencja gruntów i budynków oraz instytucja ksiąg wieczystych stanowią obecnie podstawowe bazy danych o nieruchomościach, oprócz informacji o cenach transakcyjnych uzyskiwanych na rynku lokalnym w poszczególnych okresach, ale są to bazy niewystarczające, niejednolicie funkcjonujące i różnie dostępne – a przede wszystkim nie zawierają wszystkich informacji potrzebnych przy określaniu wartości nieruchomości.

5. Problemy wymagające rozstrzygnięcia

Przechodząc od teraźniejszości do przyszłości, zastanówmy się czego (lepszego?) można się w tym względzie spodziewać.

Od szeregu lat przygotowywany jest w Polsce – z udziałem kapitału zagranicznego – Zintegrowany System Infor-



macji o Nieruchomościach (ZSIN), zwany czasem w przybliżeniu odwagi decydentów, Zintegrowanym Systemem Katastralnym. Systemu tego jeszcze wprawdzie nie ma ale sporządzono na jego temat obszerny raport, pod tytułem „Ogólne założenia i warianty docelowego modelu ZSIN w Polsce” przygotowany przez zespół konsultantów firmy SCC (2003 r.), którego fragmenty zostaną niżej przedstawione.

Podsumowanie ogólnych założeń i zaleceń dotyczących aspektów organizacyjnych i prawnych docelowego modelu ZSIN, zawartych w tym raporcie, zostało przedstawione poniżej w następujących grupach zagadnień:

5.1. Zagadnienia ogólne związane z budową i eksploatacją systemu

5.1.1. Bariery utrudniające integrację i dostęp do danych katastralnych i ksiąg wieczystych:

- Potencjalnie najważniejsze i najbardziej utrudniające procesy modernizacji i wdrożenia docelowego modelu ZSIN bariery to:
 - brak odpowiedniego poziomu finansowania,
 - niedostateczne przygotowanie odpowiednich zasobów pracowników (jakościowo i ilościowo) – posiadających adekwatną wiedzę i umiejętności,

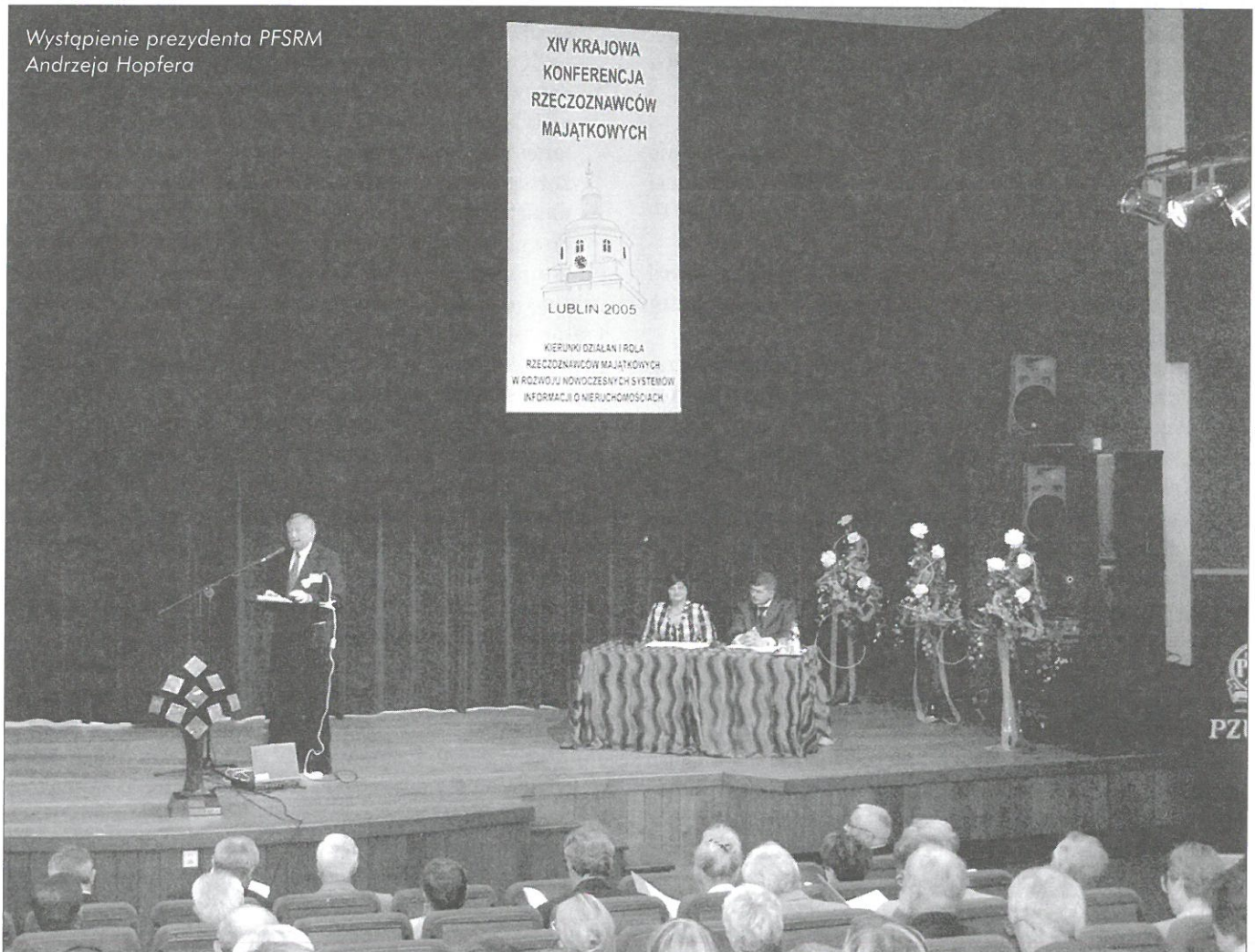
- brak wsparcia dla ZSIN najwyższego szczebla kierownictw państwowych instytucji centralnych,
- brak rozpowszechniania właściwej i pełnej informacji o celu i zakresie prowadzonych działań oraz współdziałania z uczestnikami procesów modernizacji i wdrażania docelowego modelu ZSIN,
- opory i problemy osobowe i instytucjonalne związane z przejściem od niezależnie funkcjonujących rejestrów do systemu zintegrowanego – obecnie rejestry te są prowadzone niezależnie przez różne instytucje, które stoją na pozycji obrony własnych „imperiów”,
- brak ukształtowanego rynku odbiorców komercyjnych dla danych ZSIN oraz z niedostateczną informacją o możliwościach uzyskiwania raportów analitycznych w oparciu o dane systemu.

5.1.2. Jasne określenie celów i polityki zmierzającej do realizacji celów

Przy rozwiązywaniu tego problemu należy zwrócić szczególną uwagę na następujące elementy:

Opracowanie i przeprowadzenie kampanii informacyjnej na temat znaczenia i wartości zintegrowanych informacji odnoszących się do przestrzeni dla osób ze wszystkich instytu-

Wystąpienie prezydenta PFSRM
Andrzeja Hopfera





cji zaangażowanych w prowadzenia ZSIN oraz użytkowników informacji.

Przeprowadzenie analizy dostępności kadr na potrzeby przemysłu geoinformacyjnego i pokrewnych dziedzin gospodarki.

Rozszerzenie i dostosowanie programów edukacyjnych oraz szkoleniowych do potrzeb ZSIN.

Wskazanie na potencjalne wartości ekonomiczne dotyczące rozwoju gospodarki zawarte w istniejących i potencjalnych danych z systemu ZSIN oraz możliwych do wygenerowania raportów analitycznych.

Wykazanie w ramach współpracy ze środowiskiem instytucji wspierających MSP (małą i średnią przedsiębiorczość), znaczenia i wartości wynikających z powszechnego dostępu do informacji o nieruchomościach.

5.1.3. Określenie możliwości systemu docelowego

Opracowanie polityki dostępu do danych zawierającej podstawowe zasady wymiany informacji i koszty funkcjonowania, z uwzględnieniem możliwie szerokiego spektrum użytkowników informacji oraz wytyczne w zakresie udzielania licencji i wytwarzania nowej wartości informacyjnej (wartość dodana) z wykorzystaniem danych ZSIN w celu wykorzystania możliwości tworzącego się rynku zorientowanego na masowego odbiorcę usług drogą elektroniczną.

Zapewnienie systemowych i formalnych powiązań pomiędzy sferą zarządzania informacjami o nieruchomościach a systemem gospodarki przestrzennej.

5.2. Zagadnienia instytucjonalne

Należy wzmocnić kompetencje istniejącego obecnie na szczeblu ministerialnym Zespołu ds. ZSIN w kontekście wyznaczenia kierunków działań prawnych, technicznych i finansowych w zakresie:

- opracowania prawnych zasad współpracy i integracji instytucji odpowiedzialnych obecnie za tzw. rejestry katastralne,
- opracowania, w oparciu o narodową politykę zarządzania przestrzenią, spójnych wytycznych dla różnych zaangażowanych środowisk,
- zapewnienia harmonijnej i efektywnej strategii legislacyjnej,
- monitorowania i nadzoru nad efektywnością działań instytucji zaangażowanych w budowę i wdrażanie ZSIN.

Zapewnienie warunków organizacyjnych umożliwiających utworzenie ewentualnie nowych niezbędnych instytucji oraz nadzór nad ich działalnością.

Opracowanie, podzielonej na etapy, strategii ewolucji organizacyjnej instytucji związanych z wdrożeniem i funkcjonowaniem ZSIN opartej na zunifikowanym przekształceniu trzech rejestrów charakterystyki nieruchomości tj. ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości) nowej zinformatywizowanej księgi wieczystej oraz ewidencji podatkowej.

Opracowanie programów szkoleniowych adresowanych do wszystkich zaangażowanych środowisk, mających na celu zaznajomienie personelu z założeniami i celami prac w skali ogólnokrajowej.

5.3. Założenia dotyczące aspektów instytucjonalno-organizacyjnych docelowego modelu ZSIN

Wnioski z przeprowadzonych prac analitycznych wskazują, iż istnieją obecnie ograniczenia w sprawnym funkcjonowaniu rejestrów przechowujących dane i informacje o nieruchomościach. Proponuje się więc rozważenie możliwości takiej modyfikacji struktur organizacyjnych wszystkich trzech komponentów polskiego systemu informacyjnego, aby w efekcie powstała organizacja zdolna do utrzymania wewnętrznie spójnych baz danych zawierających informacje istotne z punktu widzenia komponentów systemu katastralnego i zaspokojenia potrzeb wszystkich użytkowników tej informacji. Założenia leżące u podstaw tej propozycji to:

- Dostosowanie docelowego modelu ZSIN do zmieniających się i rosnących potrzeb gospodarki narodowej i obywateli w zakresie informacji o przestrzeni, w szczególności w zakresie kompletności, wiarygodności i aktualności danych.
- Potrzeba radykalnego podniesienia efektywności procesów rejestracji praw do nieruchomości oraz upowszechnienia ksiąg wieczystych, co podniesie prawne gwarancje własności oraz będzie stymulować rynek obrotu nieruchomościami.
- Zwiększenie efektywności wykorzystania publicznych środków i umożliwienie angażowania środków prywatnych w budowę i eksploatację systemu.
- Zapewnienie szczególnego nadzoru nad całością problematyki ZSIN poprzez skoncentrowanie działalności administracji centralnej działającej w obszarze geodezji, kartografii i katastru w nowo wyodrębnionym dziale administracji.

Powyższe analizy i zalecenia oparto na założeniu, że struktura organizacyjna docelowego modelu ZSIN oparta będzie na dwóch podsystemach a mianowicie: podsystemie Platformy Integrującej, oraz podsystemie Katastralnych Rejestrów Publicznych. Podsystem Platformy Integrującej którego załącznikiem jest Integrująca Platforma Elektroniczna (IPE) budowana w projekcie PHARE 2000, wymaga stworzenia właściwej dla niego struktury instytucjonalnej i organizacyjnej. Podsystem Katastralnych Rejestrów Publicznych w zasadzie istnieje i składa się z obecnie funkcjonujących trzech rejestrów katastralnych. Jego modernizacja w celu dostosowania do potrzeb docelowego modelu ZSIN wymaga jednak znacznych zmian w sposobie funkcjonowania wszystkich trzech rejestrów.

5.4. Struktury nadzorujące i doradcze

Dla poprawnego rozwoju ZSIN celowym byłoby, aby funkcje nadzoru systemu pełnił Komitet Sterujący ZSIN, w który zostałby przekształcony istniejący już powołany zarządzeniem nr 142 Prezesa Rady Ministrów Zespół ds. Opracowania i Koordynacji Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach. Aby Zespół mógł pełnić funkcje Komitetu Sterującego, należy tak wzmocnić jego kompetencje, aby wypracowywane na jego fo-



rum rozwiązania mogły być w sposób łatwy i szybki przekształcane w akty legislacyjne oraz szczegółowe programy. Konieczne będzie również rozszerzenie składu Zespołu o przedstawicieli organów samorządu terytorialnego (powiaty i gminy) odpowiedzialnych za bezpośrednie prowadzenie katastru nieruchomości i rejestrów podatków od nieruchomości. Funkcje doradcze zarówno w stosunku do Komitetu Sterującego jak i struktur zarządzania ZSIN pełniłaby powołana w tym celu Rada Użytkowników ZSIN. Byłoby to ciało utrzymujące stały kontakt z użytkownikami systemu. Środki, przy pomocy których Rada Użytkowników mogłaby reagować na potrzeby użytkowników, to bezpośrednie kontakty, konsultacje, systemy marketingu i analiz rynkowych, itp. Należy założyć, iż środowisko rzeczoznawców majątkowych byłoby istotnie reprezentowane w Radzie.

6. Bieżące problemy informacji o nieruchomościach

Przedstawiony powyżej zarys modelu ZSIN powinien powstać i zapewne powstanie, choć zależy to wciąż od tzw. woli politycznej władz i możliwości finansowych. Oszacowany przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii koszt budowy ZSIN wyniesie w przypadku przyjęcia tzw. modelu powiatowego około 3 mld zł, (I i II etap budowy trwający łącznie 7 lat.). Gdyby przyjąć model wojewódzki lub centralny koszty te wynosiłyby około 3,7 mld. zł. Ponieważ jednak beczynnienie czekać na decyzje i pieniądze nie można – trzeba się zastanowić czym obecnie dysponujemy, co już zrobiliśmy i co jest do zrobienia – naszymi i zewnętrznymi siłami.

Mamy więc przedstawioną już na wstępie listę obligatoryjnych i fakultatywnych źródeł informacji, zgodnie z zapisem uogn – pełną jednak rozbieżności, niedoskonałości a zwłaszcza utrudnień w dostępie oraz docelowo, idealny niemal system ZSIN mający tylko jedną wadę nie istnieje. Poza tym są jeszcze co najmniej dwie możliwości:

- a) system informacji o nieruchomościach tworzony z udziałem rzeczoznawców,
- b) rejestr cen i wartości nieruchomości tworzony przez państwową służbę geodezyjną.

Ad a). System ten zaistniał na Śląsku jako wynik współpracy przy gromadzeniu i wymianie danych prowadzonej na zasadach koleżeńskich i nieformalnych:

- sygnatariusze umowy zobowiązani są indywidualnie nabyć oprogramowanie niezbędne do obsługi bazy danych,
- zobowiązani są do gromadzenia informacji z wskazanego obszaru systematycznie (na własny koszt i własnym staraniem), nie rzadziej niż raz na kwartał, i przekazywania ich za pośrednictwem internetu przy zastosowaniu oprogramowania Walor do wspólnej, wirtualnej bazy danych,
- sygnatariusze umowy zobowiązani są do nie udostępniania danych, tak zgromadzonych przez siebie, jak i pozyskanych w ramach wymiany uregulowanej umową – innym osobom fizycznym oraz prawnym, w tym rzeczoznawcom majątkowym; gromadzone dane o nieruchomościach nie zawierają

danych osobowych i mogą służyć wyłącznie sygnatariuszom umowy, rzeczoznawcom majątkowym na potrzeby wyceny nieruchomości; naruszający ustalenia umowne zostają wykluczeni z grona sygnatariuszy i odłączani od dostępu do wspólnie gromadzonej bazy danych, właścicielami zgromadzonej bazy danych są sygnatariusze umowy.

Pomimo barier i trudności zasada współpracy jest na tyle skuteczna i przekonująca, że systematycznie wzrasta ilość rzeczoznawców dołączających do lokalnych grup. Wzrasta też ilość i zakres zadań, które stoją przed administratorami poszczególnych grup jednak wyczerpuje się już możliwość nadzorowania tego procesu wyłącznie w wymiarze działalności społecznej. Funkcję administratora może przejąć instytucja publiczna bądź też przedsięwzięcie komercyjne. Potrzeba dysponowania takimi zbiorami informacji jest ze strony odbiorców wycen a tym samym środowiska zawodowego na tyle wyraźna, że trudno zakładać możliwość zahamowania toczącego się już procesu.

Ad. b) Na podstawie zarządzenia nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003 r. w sprawie wytycznych techniczno – organizacyjnych dotyczących prowadzenia ewidencji gruntów i budynków wprowadzono do stosowania Instrukcję G-5 – ewidencja gruntów i budynków. Jeden z jej składników stanowi ustalony przez rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr. 38 pkt. 454) rejestr cen i wartości nieruchomości prowadzony przez starostów powiatowych. Zapisy na jego temat przedstawiają się następująco:

1. Stosownie do §74 ust. 1 rozporządzenia starosta prowadzi „Rejestr cen i wartości nieruchomości” zwany dalej „rejestrem cen”.

2. Rejestr cen jest modułem systemu komputerowego, przeznaczonego do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków. W okresie przejściowym dopuszcza się prowadzenie rejestru za pomocą odrębnego programu komputerowego zintegrowanego z systemem ewidencji gruntów i budynków. Szczegółowy zakres informacji gromadzonych w rejestrze cen, opis obiektów bazy danych tego rejestru oraz strukturę jego danych w formacie SWDE określa aneks nr 9 do Instrukcji G-5.

3. Źródłami danych rejestru cen są akty notarialne oraz wyciągi z operatów szacunkowych, o których mowa w art. 158 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

4. Uzupełniającymi źródłami danych rejestru cen są również:

- 1) mapa zasadnicza,
- 2) geodezyjna ewidencja sieci uzbrajania terenu,
- 3) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5. Treść i formę wyciągu z operatu szacunkowego określa wzór nr 37 do Instrukcji.

6. Wpisów do rejestru cen dokonuje się niezwłocznie po otrzymaniu przez organ kopii aktu notarialnego lub wyciągu z operatu szacunkowego.



7. Dane rejestru cen nie podlegają aktualizacji. Każda transakcja lub wycena stanowi przedmiot odrębnego wpisu do rejestru.

Dane rejestru cen podlegają archiwizacji, jeżeli od dnia przeprowadzenia transakcji lub wyceny upłynęło więcej niż 3 lata.

Dla porównania w ustawie ogn (art. 158) napisano tylko, że rzeczoznawcy majątkowi przekazują, z uwzględnieniem art 175 ust. 3, organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie 3 miesięcy od dnia ich sporządzenia. Jest to istotna różnica, która w przyszłości powinna zostać zniesiona.

Rejestr cen i wartości ma różny poziom zaawansowania w poszczególnych powiatach a także różny poziom jego z informatyzowania.

Powstające na zasadach koleżeńskich zbiory informacji o nieruchomościach stanowią więc jak dotąd jedyny poważny fragment takiego docelowego systemu, który powinien być jednak w przyszłości zastąpiony systemem profesjonalnym. Przede wszystkim musi on być kompletny co do obszaru i czasu oraz jednolity co do treści i jej dokładności.

To właśnie może i powinien zagwarantować rejestr cen i wartości oparty o instrukcję G-5, pod warunkiem, że jego treść (po korektach i udoskonaleniach) będzie oparta nie tylko o akty notarialne i wyciągi z operatów, ale o doprowadzony do kompletności kataster nieruchomości, a także inne źródła danych informacji. Bezdyskusyjna konieczność stworzenia w Polsce takiego rejestru oraz zainteresowanie rzeczoznawców majątkowych tworzeniem i wykorzystywaniem takiego narzędzia do swojej pracy pozwala przypuszczać, że nałożenie możliwości instytucji publicznej i aktywności rzeczoznawców w tym zakresie może się okazać rozwiązaniem optymalnym.

Wracając do roli wyciągów z operatów szacunkowych, przyjąć można, że mogłyby to być, po odpowiedniej „obróbce”, składniki rejestru dowodzącego wykonywania operatów szacunkowych przez rzeczoznawców, ale to wymagałoby usystematyzowania tego dokumentu, kontrolowania przestrzegania jego wykonania i składania w katastrze – najlepiej w powiązaniu z projektowanym „reperytorium” rzeczoznawcy.

Bowiem rzeczoznawca nie ma praktycznego powodu by wyciąg ten składać, a w każdym razie aby robić to systematycznie. Gdy zebrał (wypisał) już dane z lokalnego rynku, to przyjdzie ponownie do powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjno-kartograficznej (odgk), dopiero wtedy gdy zainteresuje go inny rynek lub w innym czasie, a wówczas złożony wyciąg uprawni go do ponoszenia ulgowej zapłaty za korzystanie z aktów notarialnych lub inaczej to nazywając z rejestru cen i wartości nieruchomości.

Trzeba więc rozważyć funkcję i przyszłość wyciągów bo na razie są one pozorne i niemal nijakie, ale mogą się poprawić i wzmocnić. Wyciąg nie jest bowiem na razie źródłem informacji o nieruchomościach, ale może być elementem systemu informacji o operatach, a po udoskonaleniu – źródłem wstępnych i ogólnych informacji o nieruchomościach.

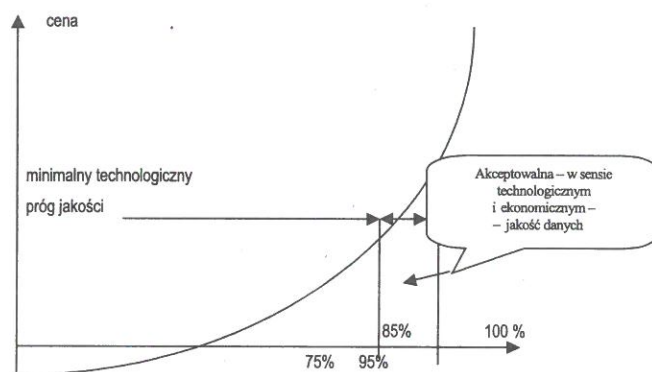
7. Informacje szczegółowe budowie systemu informacji o nieruchomościach

7.1. Jakość danych i informacji

Jakość danych i informacji przestrzennych ma podstawowe znaczenie, zwłaszcza w dobie gwałtownego rozwoju elektronicznych technik przekazywania informacji. Sieci umożliwiają szybki i efektywny dostęp do wszelkich zbiorów danych. Użytkownicy mogą sięgać do zbiorów i baz danych przestrzennych poprzez sieci lokalne i globalne (internet).

Według Guptilla i innych (1995 r.) siedem głównych elementów określających jakość danych i informacji to: jakość danych, ogólna dokładność, dokładność atrybutów, dokładność położenia, zgodność logiczna, informacja czasowa i kompleksowość.

Bez względu na techniczny, metodologiczny lub ekonomiczny punkt widzenia, absolutnie dokładne informacje mogą być rozważane jedynie jako założenie hipotetyczne. Wysoką kosztu uzyskania takich informacji byłaby bowiem nieuzasadniona ekonomicznie, zarówno z punktu widzenia ich użytkownika, jak i wytwórcy. Rozważając doświadczenia praktyczne i aspekty prawdopodobieństwa, można stwierdzić, że najniższy próg dotyczący ogólnej jakości technicznej może być przyjęty nieco powyżej 75% jakości informacji. Jako możliwy z technicznego punktu widzenia, a dla niektórych użytkowników możliwy do zaakceptowania także z ekonomicznego punktu widzenia próg taki określa się na 95% ogólnej jakości informacji lub przydatności dla określonego wykorzystania. Opiswane zależności są przedstawione na rys. nr 1.



Rysunek nr 1 [Sumrada, 1996]

Poniżej przedstawiono niektóre z ważniejszych określeń odnoszących się do jakości danych przestrzennych, które pochodzą z trzech źródeł: ICA (Guptill i in., 1995), SDTS (Fegas i m., 1992) i CEN/TC 287 (CEN/TC 287, 1995b). A oto charakterystyka niektórych z nich:

Jakość danych

ICA: Jakość danych to zespół cech i charakterystyk zestawu danych, które wpływają na możliwości zaspokojenia przez ten zestaw określonych wymagań.

TC 287: Jakość danych to stopień dopasowania zestawu lub podzestawu danych geograficznych do określonych lub powstających potrzeb, określonych przez takie czynniki jak: pochodzenie, wykorzystanie i parametry jakościowe.



Dokładność ogólna

SDTS: Dokładność to bliskość wyników obserwacji, obliczeń lub oszacowań do wartości prawdziwych lub wartości przyjmowanych za prawdziwe.

TC 287: Dokładność to bliskość obserwacji do wartości prawdziwych lub wartości uznawanych za prawdziwe.

Dokładność atrybutów

TC 287: Dokładność tematyczna jest podstawowym parametrem jakościowym wskazującym dokładność atrybutów tematycznych zestawu lub podzestawu danych.

ICA: Dokładność atrybutu jest określona jako różnica między aktualną wartością wybranego atrybutu i jakąś wartością porównywalną tego samego atrybutu, o której wiadomo, że została określona z większą dokładnością.

Dokładność położenia

ICA: Dokładność położenia to bliskość wartości geokodowanych (współrzędnych) w układzie geo-odniesienia w stosunku do prawdziwego położenia obiektu w przestrzeni.

Zgodność logiczna

ICA: Zgodność logiczna dotyczy strukturalnej spójności danego zestawu danych, a opisuje liczbę obiektów, zależności lub cech, które są zgodne z przyjętymi zasadami definicji klas.

Informacja czasowa

ICA: Jednym ze sposobów uwzględniania informacji czasowej jest potraktowanie jej jako atrybutu. Atrybut czasowy jest atrybutem danych, który może być odniesiony do wszystkich obiektów, wartości atrybutu lub zależności między atrybutami.

Kompleksowość

ICA: Kompleksowość opisuje to, czy typy obiektów znajdujących się w zestawie danych obejmują wszystkie przypadki reprezentujące postrzeganą rzeczywistość.

7.2. Efektywność ekonomiczna systemu informacji

Jest sprawą oczywistą, że system informacji o nieruchomościach tworzony dla rzeczoznawców przez instytucje „zewnętrzne” lub przez rzeczoznawców dla samych siebie, musi uwzględniać wątek ekonomiczny lub prościej – finansowy.

Nawet, jeśli to robimy sami dla siebie, to i tak ponosimy koszty dostępu do informacji. Poświęcamy na to swój czas, także przeliczalny na wartość pracy, powinniśmy mieć (lub mamy) koordynatora tych czynności, który uzyskuje lub powinien uzyskiwać honorarium za swoje czynności, itp.

Teoria oceny efektywności systemów (w ogólnym rozumieniu) uwzględnia szereg kryteriów efektywności: operacyjne, ekonomiczne, informacyjne, techniczne i eksploatacyjne. W ogólnym przypadku efektywność systemu powinna wyrażać jego skuteczność i ekonomiczność (rys. 2).

Efektywność ekonomiczna systemu jest stosunkiem wyników (korzyści) do kosztów, przy czym mogą wystąpić tutaj następujące przypadki (Sienkiewicz 1987):

- stosunek ogółu wyników do ogółu kosztów,
- stosunek ogółu wyników do danego rodzaju kosztów,
- stosunek danego rodzaju wyników do ogółu kosztów,

- stosunek danego rodzaju wyników do danego rodzaju kosztów.

Prowadzenie ewidencji gruntów oraz postępujący proces jej modernizacji są ściśle skorelowane z kosztami utrzymania tego zbioru informacji w stanie stałej zgodności ze stanem faktycznym i prawnym na gruncie, z podnoszeniem jakości tych informacji, a także z wprowadzeniem systemów informatycznych oraz uzyskiwanymi korzyściami materialnymi, wynikającymi z udostępnienia i wykorzystywania odpowiednich danych w działalności praktycznej.

7.3. Ekonomiczne aspekty funkcjonowania ewidencji gruntów na przykładzie fragmentu północno-wschodniej części Polski

Wzięto tu pod uwagę rozwiązanie przykładowe dotyczące obszaru czterech gmin położonych w byłym województwie suwalskim (Elk, Kalinowo, Stare Juchy i miasto Elk) o łącznej powierzchni 1112 km² (co stanowi ok. 0,3% powierzchni kraju), podzielonego na 166 obrębów ewidencyjnych. [Hopfer i inni, 1987r.] Celem opracowania było określenie:

- kosztów prowadzenia ewidencji gruntów,
- niektórych korzyści ekonomicznych wynikających ze sprzedaży informacji zawartych w ewidencji gruntów,
- zasad wykorzystywania i udostępniania tych danych do dalszych prac w działalności praktycznej.

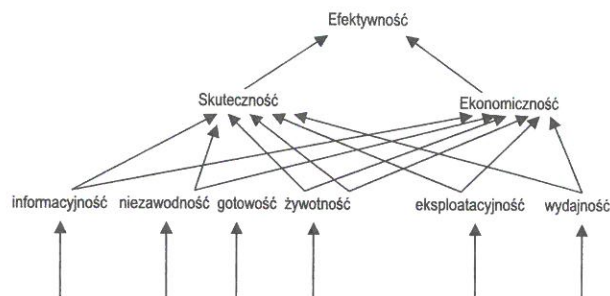
Koszty

Strona prowadząca ewidencję gruntów /Państwo/ realizując ustawowe podstawowe zadania ponosi koszty, które można podzielić na: bezpośrednie, pośrednie,

Na koszty bezpośrednie ponoszone przez prowadzącego składają się:

- wynagrodzenie pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu ewidencji gruntów,
- koszt prac związanych z częściowym lub całkowitym odnowieniem operatu ewidencji gruntów,
- koszt prac związanych z odnowieniem operatu ewidencji gruntów,
- koszt transportu i wyjazdu pracowników,
- koszty materiałowe związane z prowadzeniem operatu ewidencji gruntów lub sprzedażą informacji.

Na koszty pośrednie ponoszone przez prowadzącego ewidencję gruntów składają się: koszty utrzymania lokalu, wydatki ogólnie-organizacyjne.



Rys. nr 2 Model oceny efektywności systemu (Sienkiewicz 1987)



Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami, podmiot ewidencji (właściciel lub władający gruntami) współuczestniczy w utrzymaniu ewidencji gruntów w stanie aktualnym. Stąd też ponosi koszty wynikające ze zmian w przedmiocie ewidencji, gdy na jego zlecenie aktualizowane są informacje występujące w danym zbiorze. Koszty te to głównie koszty czynności geodezyjnych. Strona korzystająca z ewidencji gruntów partycypuje w kosztach prowadzenia zbioru informacji również w przypadku wprowadzania zmian wynikających z cywilno – prawnego obrotu ziemią. Na koszty te składają się opłaty sądowe i notarialne.

Korzyści

W oparciu o przeprowadzenie obserwacji można przyjąć, że z informacji o ziemi zawartych w ewidencji najczęściej korzystają:

- właściciele (władający) gruntami w celu wprowadzenia zmian w księgach wieczystych,
- urzędy gmin dla celów gospodarki ziemią, wymiaru podatku i innych obciążeń natury finansowej,
- rzeczoznawcy majątkowi.

Najczęściej produktem finalnym działalności usługowej prowadzącej ewidencje gruntów jest: wypis z rejestru gruntów, wyrys z wypisem.

Świadcząc usługi w zakresie sprzedaży informacji o ziemi, a także w zakresie udostępniania materiałów archiwalnych wykorzystywanych do dalszych opracowań, strona prowadząca ewidencję gruntów uzyskuje korzyści materialne, które można scharakteryzować jako korzyści bezpośrednie.

Z punktu widzenia strony korzystającej z ewidencji gruntów i budynków, korzyści te wyrażają się oszczędnością finansową, albowiem w takim przypadku ponosi ona tylko koszty wykonania produktu finalnego w postaci wypisu lub wyrisu, bez partycypacji w kosztach pozyskania do zbioru niezbędnych informacji, chyba że istniejące dane są niewystarczające do zaspokojenia konkretnych potrzeb i wówczas trzeba także ponieść koszty podniesienia jakości informacji.

Porównanie kosztów do korzyści państwa, które utrzymuje system ewidencji na zbadanym obszarze północno-wschodniej Polski dało wynik 1,39.

Przechodząc do czasów współczesnych lub nawet przyszłych tj. do projektowania budowy ZSIN, [E. Wieczorek, 2003 r.] jako korzyści wynikające z budowy ZSIN uznaje opłaty za udostępnienie informacji, środki z programów pomocowych, wyniki uszczelnienia systemu podatkowego oraz tak zwany udział własny uczestników ZSIN. Korzyści niewymierne to także podatki (PTN), oszczędności w gminach, itp.

Posługując się okresem zwrotu, NPV i IRR oraz uwzględniając czynnik inflacji autorka wyliczyła, że w przypadku zlokalizowania głównych składników ZSIN na poziomie powiatu – dodatnie saldo strumieni pieniężnych pojawi się w 7 roku prognozy, a dla modelu wojewódzkiego w 6 roku prognozy, który ocenić trzeba jako korzystniejszy. Jest to naturalnie inny punkt widzenia niż zaprezentowany (w przeszłości) dla 4 gmin Polski północnej, który dawał wynik ujem-

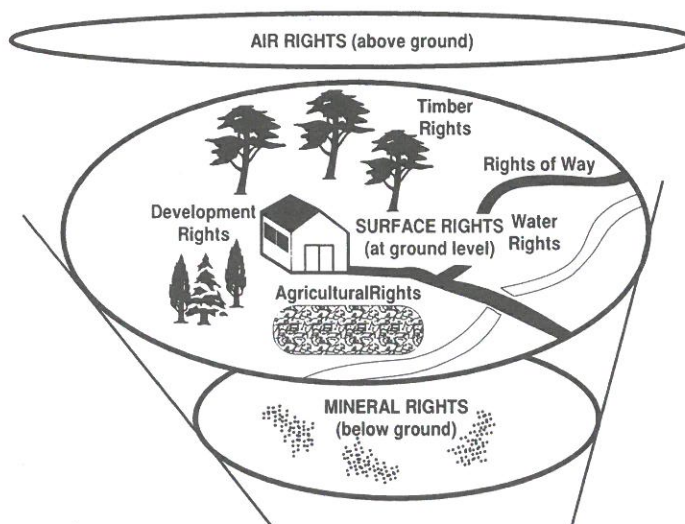
ny, ale ocena przeprowadzona w 1987 roku, niemal 20 lat temu, nie uwzględniała szeregu współczesnych koncepcji ekonomicznych, stąd też i wyniki są mało porównywalne.

8. Uwagi końcowe

W artukule rola rzeczoznawców majątkowych nie jest potraktowana bardzo aktywnie – bo w istocie taka nie jest i być nie może. Źródła i zasoby informacji są istotnym warunkiem skutecznego działania rzeczoznawcy majątkowego pod warunkiem, że zawierają pożądane cechy charakteryzujące nieruchomości. Stąd też biorą się potrzeby ich doskonalenia. Oceny wymagają zwłaszcza formalne, urzędowe źródła informacji, ich stan ale i alternatywy tych źródeł. Rzeczoznawstwo majątkowe może więc być traktowane jako wymagająca stałego rozważania droga do poprawy lub wymuszania i tworzenia systemu informacji o nieruchomościach. Jest to szczególnie istotne wobec szerokiego zakresu informacyjnych skutków wyceny: operatów i treści ich wyników:

- bezpośrednich, takich jak:
 - wartość katastralna,
 - wartość dla celów kredytowych,
 - wartość dla przetargów,
 - wartość do opłat, oraz
- pośrednich i pochodnych, takich jak:
 - stopy kapitalizacji i dyskonta,
 - trendy zmienności wpływu różnych atrybutów na wartość nieruchomości,
 - podatki,
 - kredyty,
 - oceny efektywności inwestowania,
 - ceny transakcyjne i odszkodowania.

O ile jednak ta pierwsza grupa systemów informacyjnych jest bezpośrednio zgodna z tą nazwą, a zwłaszcza z aktywną rolą rzeczoznawcy jako twórcy informacji, to grupa druga powinna być wytwarzana głównie przez innych specjalistów, a przez rzeczoznawców wykorzystywana, choć także doskonalona.



Rysunek 3. ECE 2004



Tabela 1.

(T = tak, N – nie)																	
AT	BE	CH	DE	FI	GR	HR	LT	LV	NL	NO	PO	RU	SE	SK	SI	UK	UA
T	N	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	N	T	N	T	T	N

Na pytanie, czy nieruchomości może składać się tylko z gruntu pozostającego pod wodą odpowiedzi były następujące:

Tabela 2.

(T = tak, N – nie)																	
AT	BE	CH	DE	FI	GR	HR	LT	LV	NL	NO	PO	RU	SE	SK	SI	UK	UA
T	T	T	T	T	N	N	T	T	T	N	N	T	T	N	T	T	N

8.1. Nasza obecność na obszarze Unii Europejskiej

Oznacza to, że nie tylko „wnętrze” informacji – ich treść i ujęcie systemowe, wymaga badania i doskonalenia ale i ich otoczenie zewnętrzne może się zmieniać i wymagać rozpoznania i uwzględnienia także w pracach rzeczoznawców majątkowych. Rola taka jest więc ważna, ale nie kluczowa. Powinniśmy raczej doskonalić swoje umiejętności w dziedzinie poprawy, selekcji i wykorzystywania informacji o nieruchomościach. Dodatkowo, niezbyt jeszcze zbadany aspekt informacji o nieruchomościach, pojawi się zapewne wraz z jej utrwaleniem i lepszym rozpowszechnieniem.

Komisja Europejska ONZ [ECE, 2004 r.] zwraca uwagę na tzw. trzeci wymiar (3D) nieruchomości a zwłaszcza informacji o nich, którego graficzny obraz pokazano na rys. 3.

Tradycyjne posługiwanie się systemami informacyjnymi obejmującym 2D (dwa wymiary) dotyczyło informacji o gruncie – o powierzchni ziemi. Komisja Europejska za trzeci wymiar uznaje informacje np. o prawach przysługujących pod lub nad ziemią – choć nie jest to jednoznacznie rozumiane w Europie nawet w odniesieniu do budynków.

Gdy zadano Europejczykom pytanie: Czy budynek stanowi część składową gruntu (nieruchomości), to na 18 zbadanych państw otrzymamy 4 odpowiedzi negatywne.

A więc także 4 negatywne odpowiedzi (patrz tab. 1 i 2 na stronie obok).

Oznaczenia państw: AT – Austria, GR – Grecja BE – Belgia, HR – Chorwacja, CH – Szwajcaria, FI – Finlandia, DE – Niemcy, LT – Litwa, LV – Łotwa, NL – Holandia, NO – Norwegia, PO – Polska, RU – Rosja, SE – Szwecja, SK – Słowacja, SI – Słowenia, UK – Wielka Brytania, UA – Ukraina.

Potwierdza to tezę poprzednią, iż udział profesjonalistów z różnych dziedzin i z różnych państw jest niezbędny w tworzeniu systemów informacji o nieruchomościach.

8.2. Zadania bieżące i przyszłe

Trudno jest w kategorię postawić tezę, co do roli rzeczoznawstwa w tworzeniu systemów informacji o nieruchomościach w Polsce – w kraju gdzie najprostsze, a co gorsze prawdziwe, jest stwierdzenie, iż w naszym zawodzie coś lub wszystko ciągle jeszcze się rodzi i udoskonala. W dziedzinie informacji – choć może bardziej jasne – ich poprawnego przekształcania w wartość nieruchomości jest tak naprawdę. Co

więc można i należy robić? Trzeba budować swoje małe „firmowe” systemiki czy bazy informacji, a tam gdzie można i udaje się to zrobić – zastępować je dużymi obszerniejszymi, co do ich terytorium, zakresu treści i poziomu przetworzenia bazami. Trzeba wspierać doradczo i merytorycznie budowę około katastralnych rejestrów cen i wartości nieruchomości i pracować nad asymptotycznym ich zbliżaniem się do siebie aż do ich połączenia. Czy będzie to partnerstwo publiczno-prywatne – coraz popularniejsze w świecie, gdzie instytucje rządowe współpracują z organizacjami lub osobami prywatnymi gdy materia tej współpracy wymaga – pokaże przyszłość.

Literatura:

1. Sienkiewicz P., *Teoria efektywności systemów*, Ossolineum PAN, Wrocław 1987 r.
2. Hopfer A., Pośniak K., Żwirowicz K., *Wybrane aspekty ekonomiczne funkcjonowania ewidencji gruntów jako przykladu systemu informacji o terenie*, Olsztyn 1987 r.
3. Fagas R., Janette i Lazar Robert *SDTS – Spatial Data Transfer Standard*, grudzień 1992 r.
4. CEN/TC 287/WG2 *Geographic Information – Data Description, Quality*, sierpień 1995 r.
5. Guptill C. Stephen i Morrison L. Joel, *Elements of Spatial Data Quality*, ICA, Pergamon Press, 1995 r.
6. Sumrada R., Warszawa 1996 r., *Systemy Informacji Przestrzennej, VI Konferencja PTIP, Elementy jakości danych przestrzennych*.
7. Wieczorek E., *ZSIN Warszawa 2003 r. – Szacunek kosztów i korzyści budowy i wdrożenia ZSIN*.
8. Sydney Corporate Consulting Pty Ltd, Sydney, wrzesień 2003 r.
9. Economic Commission for Europe *Guidelines on Real Property Units and Identifiers*, ONZ New York i Genewa 2004 r.
10. Nurek W., 2003 – *Rejestr cen transakcyjnych, rozdział w pracy pt. Informacje w wycenie nieruchomości (w druku)*, Warszawa, 2005 r.

Tekst referatu wygłoszonego na otwarcie pierwszej sesji plenarnej XIV KKR w Lublinie w dniu 8 września 2005 r.



WYKORZYSTANIE DANYCH Z KATASTRU NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Stanisław Cegielski

1. Wprowadzenie

Nieruchomości są jednym z podstawowych zasobów w gospodarce, stanowią znaczną część majątku narodowego i w związku z tym ich rola na rynku nieruchomości jest szczególnie ważna. Nieruchomości stanowiły podstawę do założenia ewidencji gruntów i budynków. Ewidencja gruntów i budynków sukcesywnie przekształcana w kataster nieruchomości, system Nowej Księgi Wieczystej, ewidencja podatkowa nieruchomości oraz system powszechnej taksacji nieruchomości, tworzyć będą zintegrowany system katastralny (ICS – Integrated Cadastral System) oparty na zintegrowanej platformie elektronicznej (IPE – Integrating Electronic Platform).

Kataster nieruchomości (dotychczas ewidencja gruntów i budynków) to urzędowy (sformalizowany) system rejestrowania nieruchomości, który zapewnia bezpieczeństwo własności gruntów, inwestycji, a także innych prywatnych i publicznych praw do nieruchomości. System, który rejestruje wszelkie informacje o nieruchomościach, w tym o wartości nieruchomości, jest niezbędnym narzędziem pozwalającym na właściwe funkcjonowanie gospodarki rynkowej oraz należyte gospodarowanie zasobami gruntów. Kataster odgrywa zasadniczą rolę w tworzonego systemie katastralnym, kataster nieruchomości – księgi wieczyste – ewidencja podatkowa nieruchomości. Bardzo ważnym ogniwem w tym systemie są księgi wieczyste. Aktualnie na podstawie ustawy o przenoszeniu treści dotychczasowych ksiąg wieczystych do struktury ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym (tzw. ustawa migracyjna) trwa komputeryzacja ksiąg wieczystych.

System katastralny będzie też współdziałał z innymi rejestrami i ewidencjami publicznymi np. ze statystyką publiczną. Stąd wniossek, że kataster nieruchomości tak zbudowany i powiązany z innymi rejestrami i ewidencjami publicznymi, będzie przyjazny polskiemu użytkownikowi. Ponieważ kataster nieruchomości stanowi naturalną podstawę innych systemów o terenie, powinien być pod szczególną troską państwa i tak zorganizowany, aby był docelowo samofinansujący.

Należy dodać, że zmiany ustrojowe, przekształcenia gospodarki w kierunku gospodarki rynkowej, postępujące procesy prywatyzacyjne oraz światowe trendy tworzenia zintegrowanych systemów informacji o nieruchomościach, spowodowały zapotrzebowanie na przekształcenie dotychczasowej ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości.

Dla współczesnego państwa dysponowanie nowoczesnie zorganizowanym systemem informacji o terenie jest koniecz-

nością, której zaniedbanie może okazać się istotnym hamulcem rozwoju. Dlatego też budowa krajowego systemu katastralnego zwanego Zintegrowanym Systemem Informacji o Nieruchomościach (ZSIN), jest bardzo ważnym elementem na drodze realizacji strategii rozwoju gospodarczego Polski. System ten ma zapewnić sprawne zbieranie, wymianę, przetwarzanie i udostępnianie informacji o nieruchomościach czyli o gruntach, budynkach, lokalach i budowlach.

Odbiorcy informacji zawartych w ZSIN oczekują na umożliwienie im szybkiego dostępu do tego systemu oraz na wiarygodne dane.

2. Cechy współczesnego katastru

Współczesny kataster charakteryzuje się następującymi cechami:

- jest systemem informacyjnym funkcjonującym w sposób ciągły zgodnie z przyjętymi zasadami i metodami na obszarze całego kraju,
- ma charakter urzędowy, działa na podstawie przepisów prawa i prowadzony jest przez organy administracji publicznej,
- jest publicznym systemem informacyjnym, dostępnym dla wszystkich zainteresowanych, którzy mogą wykorzystać dane katastralne zgodnie ze swoimi potrzebami,
- dla prowadzenia współczesnego katastru powinny być powszechnie wykorzystywane techniki informatyczne.

Szczególną cechą katastru jest to, że zawiera dane dotyczące:

- przedmiotów (obiektów) katastralnych, czyli umiejscowionych w przestrzeni trwałych obiektów objętych systemem katastralnym,
- podmiotów (osób) katastralnych, czyli podmiotów prawa (osób fizycznych i prawnych) uwzględnionych w systemie katastralnym,
- relacji katastralnych, które są relacjami między podmiotami i przedmiotami katastralnymi.

Należy dodać, że dane katastralne obejmują informacje dotyczące:

- gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów,
- budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych,
- lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.



W katastrze wykazuje się także:

- właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – inne osoby fizyczne lub prawne w których władaniu znajdują się grunty, budynki lub ich części,
- miejsce zamieszkania lub siedzibę właściciela,
- informację o wpisaniu do rejestru zabytków,
- wartość nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że kataster o pełnej treści informacyjnej powinien np. dla gospodarki przestrzennej stanowić podstawę do przeprowadzenia wielodyscyplinarnych analiz przestrzennych zagospodarowania terenu, stymulowania skutków projektowanych zmian, oceny wariantowych rozwiązań, itd.

Dane katastralne powinny być zatem łatwo dostępne dla każdego użytkownika i odpowiednie do potrzeb pod względem treści informacyjnej, dostatecznie dokładne, aktualne i kompletne w sensie obszaru i zakresu treści tego systemu.

3. Zakres informacji objętych katastem nieruchomości

Zakres informacji objętych katastem i podstawy prawne standaryzacji danych ewidencyjnych ustanowione zostały w ustawie z 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 100, poz. 1086, z późn. zm.), która reguluje sprawy geodezji i kartografii, krajowego systemu informacji o terenie, ewidencji gruntów i budynków, państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Kolejnym ważnym aktem prawnym jest rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454), określające między innymi:

- sposób zakładania oraz modernizacji ewidencji gruntów i budynków,
- sposób prowadzenia ewidencji oraz szczegółowe zasady wymiany danych ewidencyjnych,
- szczegółowy zakres informacji objętych ewidencją oraz zakres informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości,
- zakres informacji udostępnianych użytkownikom w postaci raportów i mapy ewidencyjnej,
- rodzaje budynków i lokali, których nie wykazuje się w ewidencji.

Ewidencję zakłada się i prowadzi w systemie informatycznym, którego podstawę stanowią komputerowe bazy danych ewidencyjnych.

Dla celów ewidencji gruntów przyjęto następujące **jednostki powierzchniowe**:

- jednostka ewidencyjna,
- obręb ewidencyjny,
- działka ewidencyjna.

Jednostka ewidencyjna

Jednostkę ewidencyjną stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku,

gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta, również w granicach administracyjnych miasta. Jednostkę ewidencyjną określa nazwa własna oraz identyfikator krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju, prowadzonego na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

Obręb ewidencyjny

Jednostka ewidencyjna dzieli się na obręby ewidencyjne. Granice obrębów wiejskich powinny być zgodne z granicami wsi i sołectw, a na obszarach miast powinny być zgodne z granicami dzielnic i w miarę możliwości pokrywać się z granicami osiedli i zespołów urbanistycznych oraz naturalnymi granicami wyznaczonymi w szczególności przez ciek, ulice, linie kolejowe i inne obiekty fizjograficzne. Obręb w jednostce ewidencyjnej jest określony przez jego nazwę i numer lub wyłącznie przez numer.

Działka ewidencyjna

Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.

Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

- 1) wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 2) są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych bądź ze względu na ich różne nazwy urzędowe.

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- numer działki, stanowiący część składową identyfikatora działki ewidencyjnej,
- numeryczny opis granic działki ewidencyjnej,
- pole powierzchni działki ewidencyjnej,
- informacje określające pola powierzchni konturów użytków gruntowych i klas gleboznawczych w granicach działki ewidencyjnej,
- wartość działki ewidencyjnej oraz data określenia tej wartości,
- numer jednostki rejestrowej gruntów, do której przyporządkowana została działka ewidencyjna, stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki rejestrowej,
- oznaczenie księgi wieczystej, a w przypadku, gdy księga wieczysta nie jest założona, oznaczenie dokumentów określających własność,



- oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki ewidencyjnej niż własność i prawo użytkownika wieczystego,
- numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury,
- numer rejonu statystycznego stanowiący część składową identyfikatora tego rejonu.

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej oprócz ww. są:

- dla działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę – numer porządkowy, którym oznaczona została nieruchomość w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, i nazwa ulicy, przy której leży działka ewidencyjna,
- dla działek ewidencyjnych stanowiących drogi publiczne – numery tych dróg nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych, i dodatkowo nazwa ulicy, jeżeli droga publiczna pełni tę funkcję,
- dla działek ewidencyjnych stanowiących obiekty fizjograficzne, takie jak: ciekі, zbiorniki wodne, parki, uroczyska leśne – nazwy tych obiektów.

Budynki

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są:

- numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku,
- numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,
- numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach – zwanego dalej konturem budynku,
- numery działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek,
- oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
- wartość budynku oraz data określenia tej wartości,
- rok zakończenia budowy,
- pole powierzchni zabudowy w m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,
- informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
- liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
- liczba i numery lokali innych niż wyżej wymienione,
- łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej:
 - a) wszystkich lokali w budynku,
 - b) pomieszczeń przynależnych do lokali,
- numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.

Powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, oprócz danych wymienionych wyżej są:

- oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku,
- oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż własność,
- numer jednostki rejestrowej budynków, do której przyporządkowany został budynek stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki.

Ze względu na podstawową funkcję użytkową budynku dzieli się na następujące rodzaje:

- 1) budynki mieszkalne,
- 2) budynki przemysłowe,
- 3) budynki transportu i łączności,
- 4) budynki handlowo-usługowe,
- 5) zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
- 6) budynki biurowe,
- 7) budynki szpitali i zakładów opieki medycznej,
- 8) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 9) budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- 10) inne budynki niemieszkalne.

Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), wydanym na podstawie ustawy o statystyce publicznej.

Lokale

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są:

- numer lokalu, stanowiący część składową identyfikatora lokalu,
 - numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal,
 - oznaczenie funkcji użytkowej lokalu,
 - liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,
 - wyrażone w m² pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu.
- Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oprócz danych wymienionych wyżej są:
- oznaczenie księgi wieczystej,
 - oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawa do lokalu,
 - numer ewidencyjny jednostki rejestrowej lokali, do której przyporządkowany został lokal,
 - wartość lokalu i data ustalenia tej wartości.

Ze względu na funkcję użytkową w ewidencji wyróżnia się:

- lokale mieszkalne,
- lokale niemieszkalne.

Dane ewidencyjne lokali w budynkach, które nie stanowią odrębnych nieruchomości lokalowych, o ile nie są zawarte w prawomocnych decyzjach właściwych organów, orzeczeniach sądów i w aktach notarialnych, ujawnia się w ewidencji na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd lub trwały zarząd nieruchomością, państwowych osób prawnych, którym Skarb Państwa powie-



rzył wykonywanie prawa własności lub innych praw rzeczowych. Z wnioskiem mogą wystąpić również organy administracji publicznej, które gospodarują nieruchomościami i użytkownicy gruntów państwowych i samorządowych na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.

Mapa ewidencyjna

Treść mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy:

- granice państwa, jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, jednostek ewidencyjnych, obrębów, działek,
- oznaczenia punktów granicznych, z wyróżnieniem punktów, których położenie określone zostało w odpowiednim trybie i z wymaganą dokładnością, a spośród nich – punktów trwale stabilizowanych w terenie,
- kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia,
- kontury klas gleboznawczych i ich oznaczenia,
- kontury budynków,
- numery działek ewidencyjnych,
- granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia,
- dane opisowo-informacyjne, a w szczególności:
 - nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,
 - oznaczenia jednostki ewidencyjnej i obrębu,
 - nazwy ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych,
 - numery dróg publicznych nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - numery porządkowe i ewidencyjne budynków.

Mapę ewidencyjną, w zależności od stopnia zurbanizowania terenu i struktury władania gruntów, sporządza się w skalach: 1:500, 1:1000, 1:2000 lub 1:5000. Jej edycję stanowią mapy obrębowe. Przy edycji mapy, szczególnie w skali 1:2000 lub 1:5000, jej dane opisowo-informacyjne dotyczące budynków oraz numery punktów granicznych nie muszą być wykazywane.

4. Rejestr cen i wartości nieruchomości

Starosta prowadzi rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych, oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków.

Rejestracji podlegają wymienione ceny oraz wartości, a także:

- adres położenia nieruchomości,
- numery działek ewidencyjnych wchodzące w skład nieruchomości,
- rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem:
 - niezabudowanych nieruchomości rolnych,
 - zabudowanych nieruchomości rolnych,
 - niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodową,
 - nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,

- nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,
- nieruchomości budynkowej,
- nieruchomości lokalowej,
- pole powierzchni nieruchomości gruntowej,
- data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości,
- inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

5. Powszechna taksacja nieruchomości

Powszechną taksację nieruchomości przeprowadza się w celu ustalenia wartości katastralnej nieruchomości i prowadzona jest przez organy prowadzące kataster nieruchomości. Wartości katastralne należą do danych obligatoryjnych katastru nieruchomości. Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są mapy taksacyjne i tabele taksacyjne. Organ prowadzący kataster orzeka, w drodze decyzji, o ustaleniu wartości katastralnej i jej wpisie w katastrze nieruchomości. Wartości te będą podlegać okresowej aktualizacji.

Wartości katastralne nieruchomości wykorzystuje się do ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a także w zakresie określonym ustawą o gospodarce nieruchomościami albo przepisami innych ustaw, przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego albo wykonania czynności urzędowych, do których wykonania niezbędne jest określenie wartości nieruchomości.

Zasady ustalania podatku katastralnego, jego wysokości i lista podmiotów objętych tym podatkiem nie jest przedmiotem powszechnej taksacji nieruchomości. Jest nim natomiast ustalenie wartości katastralnej szeroko wykorzystywanej do różnych celów.

Pomimo istnienia przepisów regulujących powszechną taksację nieruchomości (ustawa, rozporządzenie i wytyczne), to brak jest terminu określającego rozpoczęcie prac taksacyjnych. Do tej pory wykonywane były tylko obiekty pilotażowe.

Przepisy przewidują powołanie Zespołów do spraw Powszechnej Taksacji Nieruchomości, które będą działały przy organie prowadzącym kataster nieruchomości. Uprawnienia zespołów będą szerokie, od weryfikacji i analizy danych uzyskanych z rynku nieruchomości, poprzez wydzielenie stref taksacyjnych, ustalenie cech dodatkowych, ustalenie współczynników korygujących do przyjęcia map taksacyjnych, wykazu stref i wykonywania nadzoru nad coroczną aktualizacją PTN.

Należy wyraźnie podkreślić, że określenie wartości katastralnej nieruchomości jest niezbędne do prowadzenia racjonalnej gospodarki nieruchomościami, w tym do prawidłowego zarządzania tymi nieruchomościami.

6. Gospodarka nieruchomościami

Nieruchomościami zgodnie z kodeksem cywilnym są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem zwią-



zane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Częścią składową jest wszystko to, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Właścicielem rzeczy trwale związanych z gruntem jest właściciel gruntu. W niektórych przypadkach przepisy dopuszczają wydzielenie jako odrębnej nieruchomości budynku, a nawet lokalu jeżeli jest to budynek wielolokalowy, ale pod warunkiem, że nastąpi jednocześnie przeniesienie praw do gruntu na których budynki lub lokale są wzniesione.

W Polsce od roku 1989 rozpoczął się proces przywracania należytej rangi prawu własności, co doprowadziło w roku 1997 do dokonania zapisu w Konstytucji RP trzech fundamentalnych zasad dla funkcjonowania rynku nieruchomości:

- konstytucyjna gwarancja własności,
- ograniczanie wywłaszczeń tylko do celów publicznych,
- obowiązek wypłaty słusznego odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości.

Po roku 1989 do gospodarki nieruchomościami wprowadzone zostały zasady rynkowe, które były wynikiem przeprowadzonych reform ustrojowych Państwa. Należy tutaj wskazać na znaczenie dwóch reform, pierwsza wprowadzona 27 maja 1990 r. w wyniku której utworzono nowe gminy samorządowe i nadano im osobowość prawną, a także wprowadzono nową kategorię mienia zwaną mieniem komunalnym. Druga reforma została wprowadzona z dniem 1 stycznia 1999 r., w jej wyniku zostały utworzone samorządowe powiaty i województwa, którym również nadano osobowość prawną. W obu przypadkach skomunalizowano na rzecz samorządów znaczną część mienia Skarbu Państwa.

W wyniku tych działań rynek nieruchomości wzbogacił się o nowe podmioty dysponujące prawami zbywalnymi do nieruchomości. Bardzo ważnym elementem dla działalności na rynku nieruchomości miało zastąpienie cen urzędowych cenami rynkowymi opartymi na wartości rynkowej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawców majątkowych. Likwidacja zakazów i nakazów w obrocie nieruchomościami pozwoliła na swobodny rozwój rynku nieruchomości.

Nieruchomości są podstawowym składnikiem mienia samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa). Dlatego wpływ gospodarki nieruchomościami na sytuację finansową samorządów terytorialnych jest znaczny. Nieruchomości, jako lokata kapitału, przedmiot inwestowania czy hipotecznego zabezpieczenia kredytów, są ważną dziedziną gospodarki w samorządach.

Oprócz bezpośrednich dochodów z nieruchomości, samorządy terytorialne uzyskują dochody pośrednie w postaci podatków od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste i opłat adiacenckich. Również wprowadzona ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym tzw. renta planistyczna jest ważnym elementem gospodarki nieruchomościami.

Dane ewidencyjne (a w wielu przypadkach już katastralne), stanowią niezbędny zasób informacyjny dla prowadze-

nia aktywnej gospodarki nieruchomościami samorządów terytorialnych. Aktywna gospodarka nieruchomościami wymaga spełnienia następujących postulatów:

- 1) Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami programowanie zasad tej gospodarki powinno odbywać się w oparciu o banki informacji stanowiących zasób nieruchomości: Skarbu Państwa, gminny, powiatowy, wojewódzki.
- 2) Zgodnie z art. 24 ust. 3 uogn podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Należy przeanalizować ustalenia w tym zakresie, a zwłaszcza dotyczące wielkości zasobu przeznaczonego na realizację rozwoju gmin zgodnie z art. 24 ust. 2 (uogn).
- 3) Prowadzenie zasobu nieruchomości obejmuje zagadnienia wymagające również szczegółowych ustaleń dotyczących ich realizacji:
 - zaewidencjonowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
 - oszacowania wartości zasobu (drogą taksacji),
 - opracowania koncepcji pozyskiwania nieruchomości do zasobu,
 - opracowania koncepcji gospodarowania, wykorzystania zasobu.
- 4) Niezbędne jest ustalenie polityki gminy (miasta) dotyczącej gospodarki nieruchomościami w zakresie:
 - zasad i form nabywania lub zbywania nieruchomości (gruntów),
 - stosowania instrumentów gospodarki nieruchomościami takich jak: pierwokup, wywłaszczenia, scalenia, wymiany itp.
- 5) Niezbędne jest prognozowanie potrzeb kształtowania wielkości i jakości zasobu nieruchomości dla zabezpieczenia realizacji skutków prawnych przy uchwalaniu mpzp i innych opracowań urbanistycznych.

Mówiąc o gospodarce nieruchomościami myślimy raczej o ustawie o gospodarce nieruchomościami, a przecież jest wiele innych ustaw, które mają bezpośredni wpływ na zarządzanie i gospodarowanie nieruchomościami jak chociażby ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, czy ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gospodarka przestrzenna to działalność mająca doprowadzić do racjonalnego wykorzystania przestrzeni dla potrzeb społeczeństwa.

Aby wszystkie interesy – ponadlokalne (ogólnopaństwowe, regionalne), lokalne (gminne) i indywidualne można było pogodzić, rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a wójt, burmistrz, prezydent realizuje jego ustalenia. Aby jednak mpzp został dobrze opracowany, musi w nim być właściwie rozwiązany podstawowy problem, jakim jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Przy wykonaniu tego zadania konieczny jest udział oprócz gminy i urbanisty – rzeczoznawcy majątkowego. Rzeczoznawca opracowując prognozę skutków finansowych, daje podstawę do ustalenia stawki procentowej do opłat z tytułu wzrostu wartości nieru-



chomości oraz wyboru wariantów rozwiązań planistycznych i ustalen planu w zakresie zasięgu lokalizacji poszczególnych funkcji i zapisu ograniczeń mogących wywołać rekompensaty.

Wartość nieruchomości zależy przecież od aktualnego przeznaczenia w planie miejscowym i stanu zagospodarowania. Najmniejszą wartość mają nieruchomości rolne i leśne, ale i w tym obszarze jest i może być duże zróżnicowanie ze względu na klasę bonitacyjną, ukształtowanie terenu, dostępność do rynku zbytu itp. Duże znaczenie ma atrakcyjna lokalizacja w przypadku alternatywnego wykorzystania tych gruntów, np. możliwość ich wykorzystania rekreacyjnego lub prawdopodobieństwo zmiany przeznaczenia tych gruntów. Zawsze jednak trzeba mieć na uwadze wystąpienie opłat za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej.

Jak łatwo zauważyć dla opracowania mpzp podstawowym źródłem danych jest kataster nieruchomości, a dla realizacji niektórych zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami kataster i mpzp.

Na bazie ustawy o gospodarce nieruchomościami można wyróżnić następujące obszary działania:

- obrót nieruchomościami,
- regulację stanów prawnych nieruchomości,
- prywatyzację i reprivatyzację nieruchomości,
- uwłaszczanie osób prawnych,
- roszczenia rewindykacyjne,
- scalenia i podziały nieruchomości,
- tworzenie i gospodarka zasobami gruntów,
- wywłaszczanie nieruchomości,
- szacowanie nieruchomości,
- powszechną taksację nieruchomości.

Dla realizacji zadań w wymienionych obszarach, nieruchomości powinny być w miarę szczegółowo i jednoznacznie opisane w katastrze. Zwiększający się obrót budynkami i lokalami, a także realizacja innych zadań, powoduje zapotrzebowanie na szczegółowe informacje o budynkach i ich częściach składowych oraz o samodzielnych lokalach.

W punkcie 3 wymieniłem zakres informacji objętych katastem nieruchomości z których wynika, że dużo jest danych przedmiotowych opisujących działki, natomiast w budynkach brakuje przede wszystkim danych dotyczących poszczególnych lokali. Podana jest liczba lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe i liczba pozostałych lokali, oraz łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.

W tym samym punkcie 3 z opisu pod lokalami wynika, że dane ewidencyjne o lokalach nie stanowiących odrębnych nieruchomości, jeżeli nie są zawarte w prawomocnych decyzjach, orzeczeniach sądu lub w aktach notarialnych, to ujawnia się na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych wykonujących prawa własności lub inne prawa rzeczowe, po dostarczeniu dokumentacji z inwentaryzacji budowlanej, opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi. Danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków i lokali, a także pomieszczeń przynależnych do lokali nie pozyskuje się również w procesie

kompleksowej modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

Natomiast dane o położeniu, wyposażeniu w urządzenia infrastruktury technicznej i stanie zagospodarowania można uzyskać z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Należy dodać, że w ramach systemu katastru nieruchomości, zbiegają się zadania ważne dla gospodarki nieruchomościami, wynikające między innymi z następujących ustaw:

- prawo geodezyjne i kartograficzne
- o gospodarce nieruchomościami,
- o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa,
- o drogach publicznych,
- prawo wodne,
- prawo geologiczne i górnicze,
- prawo budowlane,
- o lasach,
- o własności lokali,
- o księgach wieczystych i hipotece,
- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- o krajowym systemie ewidencji gospodarstw rolnych i zwierząt gospodarskich oraz o zmianie niektórych ustaw,
- o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- o statystyce publicznej,
- o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych,
- o autostradach płatnych,
- o scalaniu i wymianie gruntów,
- o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Pomimo różnic celów, którym służą wymienione ustawy i skutków, które będą wynikać z działań w tych obszarach, to zawsze wynik tych działań znajdzie odzwierciedlenie w katastrze nieruchomości.

Jak ważny jest kataster w sprawach realizacji zadań w obszarze działań gospodarki nieruchomościami pokaże na przykładzie. W związku z utratą z dniem 1 stycznia 2004 r. mocy prawnej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podział nieruchomości rolnych tzn. wykorzystywanych na cele rolne i leśne jest możliwy, jeżeli grunty te wykazane są w katastrze jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi oraz jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Elementem składowym dokumentacji geodezyjnej z podziału nieruchomości powinny być:

- wypis z operatu ewidencyjnego,
- oświadczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, że dla tej nieruchomości brak jest obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższy przykład obrazuje nam jak ważnym ogniwem jest aktualny, prowadzony na bieżąco kataster nieruchomości, którego dane służą do opracowania podziałów nieruchomości. Istotne dla aktualności katastru jest, aby wyniki wykonanego podziału nieruchomości zostały w trybie pilnym wprowadzone do katastru nieruchomości.



W gospodarce nieruchomościami oprócz danych zawartych w katastrze nieruchomości, wykorzystuje się dane między innymi z:

- ksiąg wieczystych,
- urzędów skarbowych,
- giełd nieruchomości,
- Agencji WRSP,
- spółdzielń mieszkaniowych,
- pomiarów i wizji terenowych.

Zakres, przydatność i wiarygodność danych pozyskanych z wymienionych źródeł jest zróżnicowana i nie zawsze da się te dane wykorzystać. Dlatego ważne jest takie wzbogacanie katastru nieruchomości, aby mógł być podstawowym źródłem informacji dla potrzeb gospodarki nieruchomościami.

7. Ocena danych zawartych w katastrze dla potrzeb gospodarki nieruchomościami

Ponieważ dane zawarte w katastrze nieruchomości, zgodnie z art. 21.1. ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, stanowią podstawę do planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych, to ocenę tych danych można by dokonać na podstawie następujących kryteriów:

- a) wiarygodności,
- b) aktualności,
- c) zgodności z obowiązującymi standardami technicznymi,
- d) kompleksowości danych i zaspokojenia potrzeb pod względem treści informacyjnej,
- e) dostępności dla każdego potencjalnego użytkownika.

Należy wspomnieć, że pierwszym przepisem prawnym dotyczącym katastru wydanym po II wojnie światowej był dekret o katastrze gruntowym i budynkowym z 24 września 1947 r. Dekret zakładał założenie jednolitego katastru gruntowego i budynkowego dla całego kraju. Przepisy tego dekretu nie zostały jednak wdrożone.

Kolejnym przepisem był dekret z 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków, na podstawie którego założono w latach 1956-1970 jednolitą ewidencję dla całego kraju w której zawarto informacje o powierzchni działek ewidencyjnych, użytkach gruntowych i klasach gleboznawczych, a także opracowane zostały mapy ewidencyjne w zależności od wielkości działek w skalach od 1:5000 do 1:1000.

Do celów założenia ewidencji wykorzystywano istniejące podkłady geodezyjne o bardzo różnej dokładności, zdjęcia lotnicze, a dla części obszaru kraju wykonano nowe pomiary. Zatem dokładność obliczeń powierzchni była różna i dlatego powierzchnie działek na terenach wiejskich zapisywano z dokładnością do 1 ara, a obecnie w oparciu o obowiązujące przepisy zapisuje się z dokładnością do 1 m².

Aktualnie ewidencję gruntów, budynków i lokali prowadzi się w oparciu o ustawę z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyj-

ne i kartograficzne. Zgodnie z definicją zawartą w tej ustawie, ewidencję stanowi jednolity dla całego kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami. Ewidencja obejmuje część opisową oraz geometryczną, którą stanowią mapy katastralne.

Mając na względzie pilną potrzebę uruchomienia komputerowej bazy danych katastru nieruchomości Główny Geodeta Kraju przygotował zestaw przepisów dotyczących standaryzacji danych ewidencyjnych oraz zasad ich pozyskiwania, przetwarzania i udostępniania.

Aktualnie przy wykonywaniu modernizacji ewidencji (w sposób ciągły, w ramach bieżącej aktualizacji lub kompleksowo) przestrzega się zasady, aby dane ewidencyjne wprowadzane w procesie aktualizacji operatu ewidencji gruntów były zgodne ze standardami określonymi w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz w aneksie nr 2 do instrukcji G-5 w zakresie: identyfikatorów, wartości atrybutów, kryteriów dokładności, poprawności topologicznej przestrzennych obiektów obszarowych. Wpisy niezgodne ze standardami eliminuje się, a w ich miejsce wpisuje się dane zgodne ze standardami.

W ramach kompleksowej modernizacji wykonawca ma obowiązek:

- dostosować istniejące dane ewidencyjne dotyczące: działek ewidencyjnych, użytków gruntowych oraz klas gleboznawczych, do obowiązującego standardu,
- zbadać stany prawne nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych,
- ustalić właścicieli nieruchomości oraz władających w oparciu o wpisy w księgach wieczystych oraz dokumenty zgromadzone przez starostów,
- wykonać niezbędne geodezyjne pomiary terenowe w celu wyeliminowania niedopuszczalnych błędów,
- uzupełnić bazę danych ewidencyjnych o dane dotyczące budynków i lokali oraz inne niezbędne w tej bazie obiekty, takie jak:
 - jednostka ewidencyjna,
 - obręb ewidencyjny,
 - kontury użytków gruntowych,
 - kontury klas gleboznawczych,
- nadać obiektom bazy danych ewidencyjnych identyfikatory zgodnie z zasadami określonymi w zał. Nr 1 do rozporządzenia oraz Instrukcji G-5,
- przekształcić ewidencyjne mapy analogowe i rastrowe do postaci wektorowej, wykorzystując w tym procesie opracowania fotogrametryczne w postaci ortofotomapy cyfrowej i modelu przestrzennego terenu.

Zbiory danych ewidencyjnych utworzone w ramach modernizacji kompleksowej **powinny być w każdym przypadku skontrolowane** przy pomocy programów komputerowych udostępnionych starostom i wojewódzkim inspektorom nadzoru geodezyjnego i kartograficznego przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii: A-SWDE, V-SWDE, SWDE-



-TOPO. Tylko pozytywny wynik takiej kontroli stanowi podstawę do przyjęcia tych zbiorów do zasobu i włączenia ich do baz danych ewidencji gruntów i budynków. **Należy zwrócić uwagę, że w procesie modernizacji kompleksowej nie pozyskuje się danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków i lokali, a także pomieszczeń przynależnych do lokali.** Zgodnie z §71 rozporządzenia dane te, o ile nie są zawarte w dokumentach, o których mowa w art. 23 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, ujawnia się w ewidencji wyłącznie na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w §11 ust. 1 pkt 1, na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.

Mając na uwadze wymienione w punkcie od 7a do e kryteria oceny danych katastralnych dla potrzeb gospodarki nieruchomościami, należy stwierdzić, że jakość danych i informacji, chociaż z każdym rokiem staje się lepsza, to jeszcze nie zawsze odpowiada obowiązującym standardom. Należy wysoko ocenić kataster pod względem kompleksowości danych. Gorzej wygląda sytuacja, jeżeli ocenie poddamy zakres danych, zwłaszcza jeżeli chodzi o budynki, lokale i rejestry cen i wartości nieruchomości. Tutaj oczekiwania rzeczoznawców majątkowych, co do zawartości danych, są dużo większe, niż jest to zapisane w obowiązujących przepisach.

Jeżeli chodzi o aktualność danych katastralnych, to mimo istnienia przepisów zobowiązujących właścicieli i władających gruntami do zgłaszania wszelkich zmian danych objętych ewidencją, należy stwierdzić, że pomimo ogromnego wysiłku włożonego ze strony starostw w proces modernizacji, trudno jest utrzymać aktualność danych, ponieważ właściciele i władający – chociaż są zobowiązani ustawowo zgłaszać zaistniałe zmiany – bardzo rzadko to czynią z własnej woli.

Poważnym problemem dla prowadzenia właściwej gospodarki nieruchomościami jest brak danych o wartościach nieruchomości, które powinny być określone w ramach powszechnej taksacji nieruchomości. Ustalona w ten sposób wartość katastralna ma służyć nie tylko gospodarce nieruchomościami, ale wielu celom i dziedzinom. Jest nadzieja, że proces taksacji powszechnej będzie realizowany w najbliższym czasie.

W ostatnich latach w związku z utworzeniem przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz rejestru płatności bezpośrednich w ramach Krajowego Systemu Ewidencji Gospodarstw Rolnych i Zwierząt Gospodarskich, a także w związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2003 r. nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, o podatku rolnym i o podatku leśnym, w których podano, że kryterium rozstrzygającym o sposobie opodatkowania gruntów od 1 stycznia 2003 r. są dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków, zaszła konieczność weryfikacji baz danych zawartych w ewidencji gruntów, zwłaszcza w zakresie użytków gruntowych. Należy dodać, że dużo gmin włączyło się do akcji porządkowania zmian zaistniałych w użytkach gruntowych.

W wyniku wykonanych dotychczas prac można powiedzieć, że aktualność danych zawartych ewidencji gruntów i budynków jest dobra i służy coraz lepiej potencjalnym odbiorcom. Sprawność w gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami zależy w dużym stopniu od możliwości szybkiego dostępu do wiarygodnych i aktualnych informacji. Aby sytuacja ta uległa radykalnej poprawie, należy w większym stopniu skierować siły na budowę Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach.

Aktualny i wiarygodny kataster, a także sprawny nowoczesny system katastralny, komunikujący się z innymi rejestrami i ewidencjami publicznymi, jest niezbędny do realizacji strategicznych celów państwa, w szczególności związanych z gospodarką nieruchomościami, gospodarką przestrzenną, rozwojem budownictwa, systemem dopłat bezpośrednich dla rolników (IACS), a także budową nowoczesnego systemu podatkowego od nieruchomości.

Literatura

1. Wilkowski W.: *Historia katastru w Polsce. Przegląd Geodezyjny nr 7 z 2005 r.*
2. Hopfer A., Cegielski S.: *Kataster nieruchomości przyjazny polskiemu użytkownikowi. Kongres Katastralny Kraków 2003 r.*
3. Surowiec S., Radzio W., Zaremba S.: *Polskie standardy techniczne w zakresie katastru nieruchomości. Materiały na XI KNT z cyklu „Kataster nieruchomości” Kalisz 2004 r.*
4. Telega T.: *Wartość katastralna nieruchomości w Polsce. Materiały na XI KNT z cyklu „Kataster nieruchomości” Kalisz 2004 r.*
5. Albin J., Radzio W.: *Zintegrowany System Katastralny – jako element programu realizacji zadań w związku z wejściem Polski do UE. Materiały na XI KNT z cyklu „Kataster nieruchomości” Kalisz 2004 r.*
6. *Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst Dz. U. nr. 100 poz. 1086 ze zm.).*
7. *Rozporządzenie M.R.R.iB. z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.*
8. *Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000 r. ze zmianami).*
9. *Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 ze zmianami).*

Stanisław Cegielski jest rzeczoznawcą majątkowym i szefem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Południowej Wielkopolski w Kaliszu. Przewodniczy Głównej Komisji ds. Katastru Nieruchomości Stowarzyszenia Geodetów Polskich. Zorganizował 11 ogólnopolskich konferencji naukowych poświęconych katastru nieruchomości.



NIERUCHOMOŚĆ JAKO PRZEDMIOT INWESTYCJI

Elżbieta Gołąbka

Głównym czynnikiem prowadzącym do rozwoju gospodarczego jest niewątpliwie inwestowanie. W warunkach gospodarki rynkowej funkcjonuje wiele różnych form inwestycji. Wszystkie wiążą się z mniejszym bądź większym ryzykiem. Zatem decyzja dotycząca wyboru inwestycji zależy przede wszystkim od właścicieli kapitału oraz wielkości samego kapitału, który ma być przecież pomnożony.

Coraz większą popularnością w Polsce cieszy się inwestowanie w nieruchomości. Wiąże się to przede wszystkim z ochroną, jaką daje ta forma lokaty przed utratą realnej wartości kapitału. Ponadto właściwie wybrana nieruchomość stanowić może pewne i stabilne źródło uzyskiwania dochodów w postaci na przykład czynszów dzierżawnych. Wadą lokat w nieruchomości jest przede wszystkim brak płynności tego rynku oraz występowanie ryzyka poniesienia pewnej straty, co zresztą towarzyszy również innym inwestycjom.

Celem przewodnim inwestowania w nieruchomości jest uzyskiwanie z nich jak największych korzyści przy minimalnych ponoszonych nakładach związanych z eksploatacją. Ekonomiczną przesłanką tychże działań jest wzrost wartości nieruchomości. Każdy inwestor przystępując do procesu inwestycyjnego, z reguły ma na celu maksymalizację zysku przy minimalizacji ryzyka.

Nieruchomość jest dobrem (towarem) o szczególnych cechach. Może zaspokajać więcej rodzajów potrzeb niż inne dobra. Nieruchomości mogą pełnić funkcje gospodarcze (budynki przemysłowe), mieszkaniowe (lokale mieszkalne), publiczne (drogi, mosty, muzea) i inne. Mogą stanowić zarówno przedmiot lokaty kapitału, jak i czynnik umożliwiający jego pozyskanie, np. przez zaciągnięcie kredytu hipotecznego¹.

Rola nieruchomości jako narzędzia realizacji strategii inwestora okazuje się bardziej zrozumiała, gdy spojrzymy na nieruchomość przez pryzmat jej cech.

Specyfikę nieruchomości kształtuje grupa cech fizycznych, ekonomicznych i instytucjonalno-prawnych. Do najważniejszych z punktu widzenia inwestora należą²:

1) stałość w miejscu

Nieziemna lokalizacja sprawia, że wiele czynników zewnętrznych, zwłaszcza o charakterze lokalnym lub regionalnym, odgrywa – odmiennie niż w przypadku innych dóbr – zasadniczą rolę w determinowaniu jej wartości.

2) trwałość

Względna niezniszczalność, a tym samym stosunkowa długowieczność, sprawia, że nieruchomość może być traktowana jako lokata kapitału lub jego zabezpieczenie. Dzięki trwałości nieruchomości wykorzystuje się ją jako zabezpieczenie kredytów³.

3) różnorodność

Niepowtarzalność cech indywidualnych sprawia, że wartość każdej nieruchomości (gruntowej, lokalowej, budynkowej) jest inna i powinna być indywidualnie oszacowana.

4) deficytowość

Wobec wzrostu liczby mieszkańców ziemi, a co za tym idzie wzrostu popytu na nieruchomości oraz faktu, że ilość zasobów gruntowych jest stała, można stwierdzić, że występuje deficyt nieruchomości. Sama deficytowość gruntów nie gwarantuje jednak zysków z inwestowania w nieruchomości. Aby zakup ziemi stał się dobrą inwestycją, musi posiadać określone cechy wszelkich inwestycji: zbywalność, dochodowość i potencjalny wzrost wartości⁴.

5) lokalizacja

Lokalizacja stanowi jeden z podstawowych czynników wpływających na wartość nieruchomości, a tym samym atrakcyjność inwestowania w nią. Położenie rozpatrywane jest z dwóch punktów widzenia: fizycznego i ekonomicznego. Fizyczne należy rozumieć jako geograficzne położenie nieruchomości. Większe znaczenie w procesie inwestycji ma położenie ekonomiczne, które obejmuje dostępność infrastruktury technicznej i socjalnej, jak również rozwiniętą bazę przedsiębiorstw gwarantującą rynek pracy i rozwój gospodarczy regionu. Dobra lokalizacja daje szansę lepszych dochodów i stałego wzrostu wartości nieruchomości, natomiast niekorzystna niesie ryzyko straty.

W rozwiniętej gospodarce rynkowej, sektor nieruchomości odgrywa istotną rolę przyczyniając się do stabilności gospodarczej i tworząc czynniki wzrostu⁵.

Po pierwsze: nieruchomości, w tym również obiekty infrastruktury, są czynnikiem produkcyjnym stanowiąc bazę kapitałową dla wytwarzania towarów i usług.

Po drugie: dostarczają przestrzeni dla bytowania, wypoczynku i działalności społecznej gospodarstw domowych.

Po trzecie: są przedmiotem długotrwałych inwestycji i lokaty kapitału dla tych, którzy z nich nie korzystają a udostępniają innym.

Po czwarte: posiadają wartości kapitałowe, co umożliwia ich „monetyzację” nie tylko poprzez sprzedaż, ale również zaciąganie kredytu na różne cele gospodarcze.

Po piąte, sektor nieruchomości jako całość generuje znaczące efekty mnożnikowe w obrocie gospodarczym dzięki licznym powiązaniom rzeczowym i finansowym kreując popyt na towary i usługi wytworzone przez krajową bądź lokalną gospodarkę.

Specyfika nieruchomości i jej unikalny charakter jako towaru powodują, że inwestowanie w nieruchomości powinno odbywać się w sposób racjonalny i umotywowany. Należy pamiętać, że towarem na tym rynku są prawa do nieruchomości. Inwestor nabywa je na drodze transakcji obrotu rynko-



wego. Inwestowanie na tym specyficznym rynku nie musi wynikać wyłącznie z dążenia do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale również z pobudek spekulacyjnych (np. w celu wynajmu). Dlatego analizując zachowania inwestorów na rynku nieruchomości można wyodrębnić przyczyny, dla których lokują oni swój kapitał właśnie w nieruchomościach. Do takich zalicza się:

- 1) względną trwałość nieruchomości w miejscu i czasie;
- 2) samoistne zabezpieczenie nieruchomości przed kradzieżą;
- 3) względną stałość wzrostu wartości rynkowej nieruchomości w porównaniu do innych potencjalnych instrumentów inwestowania (inwestowanie w nieruchomości w znacznym stopniu zabezpiecza przed ryzykiem inflacji, a zatem ogranicza spadek realnej wartości nabytego dobra inwestycyjnego);
- 4) przynoszenie względnie stałych i bezpiecznych przychodów związanych z gospodarowaniem;
- 5) możliwość korzystania z ulg podatkowych związanych z nabyciem lub gospodarowaniem nieruchomością;
- 6) możliwość względnego zwiększania płynności aktywów dzięki zaciąganiu kredytów, których zabezpieczeniem są nieruchomości;
- 7) spekulacje;
- 8) trendy (moda na inwestowanie w nieruchomości).

Na podstawie powyższego nie można sądzić, że inwestowanie w nieruchomości pozbawione jest wszelkich wad. Należy uwzględnić takie cechy jak⁶:

- 1) niska płynność rynku nieruchomości;
- 2) duża wartość obiektów budowlanych, wymagających zgromadzenia na ich realizację znacznych środków kapitałowych, zarówno własnych, jak i pozyskanych ze źródeł zewnętrznych;
- 3) względnie długi okres realizacji projektów;
- 4) lokalny charakter rynku;
- 5) dominujący wpływ lokalizacji na opłacalność przedsięwzięcia;
- 6) długi okres użytkowania inwestycji;
- 7) zmienność koniunktury na rynku nieruchomości;
- 8) istotny wpływ ogólnej sytuacji społeczno-gospodarczej na efektywność inwestycji.

Inwestorzy, podejmując decyzje inwestycyjne, kierują się różnymi motywami w zależności od różnorodności celów inwestowania, różnej skłonności do podejmowania ryzyka, czy też odmiennych oczekiwań co do stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału. W każdym przypadku podejmowane decyzje powinny być poprzedzone wnikliwą analizą ekonomiczną⁷. Polega ona między innymi na rozpoznaniu sytuacji oraz tendencjach rozwoju poszczególnych segmentów rynku nieruchomości. Świadomość inwestora musi być poparta możliwościami inwestycyjnymi. Ponadto on sam musi zdobyć szczegółowe informacje odnośnie danej nieruchomości, aby ostatecznie podjąć decyzję czy w nią zainwestować, na jakich warunkach (własność czy współwłasność), czy zainwestować cały kapitał czy tylko jego część. Właściwy proces decyzyjny, oparty na badaniu i analizie, daje szanse osiągnięcia korzyści.

Każda decyzja gospodarcza bazuje na prognozie przyszłych warunków, które zawsze obarczone są pewną dozą niepewności. W związku z tym inwestor musi liczyć się z ponoszonym ryzykiem. Definiuje się je jako niebezpieczeństwo poniesienia straty. Szerzej ujmując, jest to niebezpieczeństwo niezrealizowania zamierzonego celu przy podejmowaniu określonej decyzji. W literaturze spotyka się różne klasyfikacje ryzyka. Na rynku nieruchomości inwestor może spotkać się z ryzykiem rynkowym, które zwykle wiąże się z ogólną kondycją gospodarki lokalnej. Polega ono na tym, że w okresach dobrej koniunktury, w których popyt na nieruchomości jest wyższy od podaży, wartość nieruchomości wzrasta. Jednakże w sytuacji odwrotnej, przy podaży przewyższającej popyt, dochodzi do spadku wartości gruntów, budynków i budowli⁸. Innym rodzajem ryzyka jest ryzyko stopy procentowej. Wzrost stóp procentowych prowadzi do spadku popytu na mieszkania. Spowodowane jest to wzrostem kosztu obsługi długu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości mieszkaniowych⁹.

Wzrastające koszty utrzymania nieruchomości mogą przewyższać dochód z inwestycji. Wówczas mamy do czynienia z ryzykiem inflacji. Ten rodzaj ryzyka na rynku nieruchomości występuje dość rzadko. Najczęściej na tym rynku spotykamy się z ryzykiem płynności, które wiąże się trudnościami w szybkiej zamianie posiadanych aktywów na gotówkę. Sprzedaż nieruchomości wymaga czasu.

Każdy inwestor na tym rynku, który korzysta z kredytu musi liczyć się z ryzykiem finansowym. Koszty obsługi zadłużenia, które przewyższają generowane przez nieruchomość dochody, mogą doprowadzić do utraty nieruchomości i przyjęcia jej jako zabezpieczenia kredytu przez kredytodawców¹⁰.

Znajomość ryzyka i zarządzanie nim ułatwia inwestorom funkcjonowanie na konkurencyjnym rynku i trafne podejmowanie decyzji. Pozwala bardziej realnie oszacować prognozowane nakłady, wydatki, koszty, przychody ze sprzedaży, zyski, okres zwrotu i inne wskaźniki wykorzystywane do oceny efektywności inwestycji.

Obecnie szacuje się, że stopy zwrotu w inwestycjach nieruchomościowych w Polsce kształtują się na poziomie światowym i wynoszą 9–10 lat. Można zatem twierdzić, że nieruchomości są dobrym źródłem inwestycji. E. Kucharska-Stasiak postuluje, że „pomimo, iż polski rynek nieruchomości znajduje się we wstępnej fazie rozwoju, przyczynił się on do powstania nowych zjawisk w naszej rzeczywistości gospodarczej – nieruchomość stała się obiektem rynkowym, wystąpiły dążenia do postrzegania jej m.in. jako obiektu inwestowania czy obiektu przynoszącego dochód”¹¹.

M. Dębniwska i M. Tkaczuk piszą, że dochód uzyskiwany z nieruchomości ma wpływ na rozwój gospodarczy. Mówią o strumieniach pieniężnych, że „...odgrywają szczególnie ważną rolę w gospodarce rynkowej, gdyż rozszerza się tu sfera przepływów pieniężnych, wzrasta ich wpływ na działalność poszczególnych jednostek gospodarczych, organizacyjnych i całej gospodarki”¹².

Rynek nieruchomości w Polsce w całym okresie transformacji przeszedł już pełny cykl koniunkturalny¹³. Do 1995 roku liczba



transakcji nieruchomościowych stale rosła. Następnie w okresie 1997–2002 zaobserwowano wyraźny spadek, co spowodowane było między innymi faktem wyczerpania się zasobów mieszkaniowych z puli nieruchomości Skarbu Państwa. Obecnie polski rynek nieruchomości znajduje się znowu w rozkwicie. Biorąc pod uwagę, że cykl inwestycyjny na tym rynku trwa około dwóch lat, jest to dobry okres aby zainwestować w nieruchomości. Zdaniem specjalistów ceny nieruchomości raczej nie spadną. Wynika to z kilku powodów. Jednym z nich jest wzrost stawki VAT na materiały budowlane. Inny to nadal niska podaż nowych mieszkań. Można się również spodziewać, że podrożeją znowu grunty budowlane, co wynika z wprowadzenia 22-procentowej stawki VAT na transakcje ziemią. Największy wzrost cen w tym sektorze, bo średnio aż o 90%, zanotowano w 1997 roku. W największych miastach w Polsce takich jak Warszawa, Kraków czy Toruń wzrost ten był aż trzykrotny (według szacunków byłego Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej, a obecnego Instytutu Rozwoju Miast). Przyczyną takiej sytuacji były zapowiedzi zniesienia ulg budowlanych, które napędziły inwestorom tłumy klientów.

Rozwój rynku nieruchomości w Polsce jest nierównomierny. Najszybciej rozwija się stolica. Nie tylko rynek nieruchomości mieszkaniowych i apartamentów też ma się tam dobrze, ale dużym zainteresowaniem cieszą się również obiekty komercyjne typu biurowego. Wiąże się to z wejściem Polski do Unii Europejskiej, co spowodowało pojawienie się nowych miejsc pracy, nowych firm i przedstawicielstw. Widać zatem jakie czynniki determinują rynek nieruchomości.

Należy podkreślić, że duże znaczenie w tej kwestii ma odpowiednia polityka regionalna promująca region jako atrakcyjny dla wszelkich inwestycji. Może ona wpłynąć pozytywnie na rozwój rynku nieruchomości. W związku z tym, każdy region powinien w pełni wykorzystać swoje walory i skupić siły na promocji tych, które są szczególnie dla niego charakterystyczne.

Warto również zwrócić uwagę na aspekt starzejącego się społeczeństwa oraz chęć powrotu do kraju polskiej emigracji, która zainteresowana będzie zamieszkaniem w ojczyźnie na starsze lata. Regiony mniej rozwinięte gospodarczo mogłyby wykorzystać swoje walory przyrodnicze i zainwestować w budowę apartamentowców przystosowanych do potrzeb wynajmu bądź sprzedaży przyszłym potencjalnym mieszkańcom. Wielu Polaków kupuje obecnie mieszkania pod wynajem traktując je jako inwestycje.

Reasumując, na podstawie przeprowadzonych rozważań oraz badań empirycznych, można stwierdzić, iż polski, a tym samym lokalne rynki nieruchomości, znajdują się obecnie na dobrej drodze do znacznej poprawy. Szanse rozwojowe zależą w dużej mierze od¹⁴:

- wzrostu dochodowości gospodarstw domowych;
- sprawnego funkcjonowania systemu finansowania inwestycji mieszkaniowych;
- nowoczesnych zasad współpracy między klientami, developerami oraz bankami;
- regulacji prawnych dotyczących funkcjonowania funduszy inwestycyjnych;
- rozwoju systemów długookresowego kredytowania miesz-

kalnictwa oraz rozwoju systemów oszczędzania na cele mieszkaniowe;

- oceny obecnych i przyszłych potrzeb mieszkaniowych, ściślej powiązanych z prognozami demograficznymi w regionie;
- oceny stanu technicznego istniejących zasobów na rynkach lokalnych;
- polityki inwestycyjnej skierowanej na pozyskiwanie mieszkań z nadzwyczajnych źródeł (np. nadbudowy, przebudowy strychów, adaptacji innych pomieszczeń);
- zasad i zakresu udzielanej pomocy mieszkaniowej przez gminy;
- właściwej gospodarki finansami pochodzącymi ze źródeł państwowych i lokalnych, a także ze środków pomocowych oraz funduszy specjalnych.

W ciągle trwającej transformacji gospodarczej, polityka regionalna musi jednak mieć wsparcie w interwencyjnej polityce państwa. „Państwo nie powinno zastępować, lecz ma wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania”¹⁵. Powinno również podejmować politykę sprzyjającą inwestorom na szeroko rozumianym rynku nieruchomości, dążyć do zniesienia barier prawnych i administracyjnych.

Przypisy:

- 1 Kaniugowski K, *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości*, TWIG-GER, Warszawa 2001 r., s. 119.
- 2 Bryx M, Matkowski R, *Inwestowanie w nieruchomości*, POLTEX, Warszawa 2001 r., s. 70.
- 3 *Ibidem*, s. 71.
- 4 *Ibidem*, s. 72.
- 5 Brzeski W. J., *Korzyści wydajnego sektora przestrzennego-Rynek nieruchomości w: Rola sektora nieruchomości w wydajnej realokacji zasobów przestrzennych*, CASE, BRE, Warszawa 2002 r., s. 8.
- 6 Gawron H., *dylematy oceny efektywności inwestycji w nieruchomości*, w „*Inwestowanie w nieruchomości*”, Incest City, 1997 r., s. 2.
- 7 Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, wyd. drugie, PWN, Warszawa, 1999 r., s. 164.
- 8 Bryx M., *Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce*, IFGNSCH, Warszawa 2001 r., s. 135.
- 9 *Ibidem*.
- 10 *Ibidem*, s. 136.
- 11 Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, PWN Warszawa 1999 r., s. 7.
- 12 Dębniowska M., Tkaczuk M., *Finanse w obrocie nieruchomościami*, ZCO, Olsztyn – Zielona Góra 1998 r., s. 5.
- 13 Forys I., *na podstawie wywiadu zamieszczonego na stronie www.polenia.pap.net.pl, USA: Zainwestuj teraz*, marzec 2005 r.
- 14 Gołąbeska E., *Rynek mieszkaniowy w regionalnej polityce gospodarczej (na przykładzie Białegostoku) praca doktorska SGH*, Warszawa 2004 r.
- 15 Jurek K., *Lokalna polityka mieszkaniowa jako element zarządzania nieruchomościami*. Wycena, Nr 2 (49). Wyd. EDUCATERRA, Olsztyn, 2000 r., s. 46.

Literatura:

1. Bryx M, Matkowski R, *Inwestowanie w nieruchomości*, POLTEX, Warszawa 2001 r.
2. Bryx M., *Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce*, IFGNSCH, Warszawa 2001 r.



3. Brzeski W.J., *Korzyści wydajnego sektora przestrzennego - Rynek nieruchomości w: Rola sektora nieruchomości w wydajnej realokacji zasobów przestrzennych, CASE, BRE, Warszawa 2002 r.*
4. Dębniwska M., Tkaczuk M., *Finanse w obrocie nieruchomościami, ZCO, Olsztyn - Zielona Góra 1998 r.*
5. Forys I., *na podstawie wywiadu zamieszczonego na stronie www.poloniamap.net.pl, USA: Zainwestuj teraz, marzec 2005 r.*
6. Gawron H., *Dylematy oceny efektywności inwestycji w nieruchomości, w „Inwestowanie w nieruchomości”, Incest City, 1997 r.*
7. Gołąbska E., *Rynek mieszkaniowy w regionalnej polityce gospodarczej (na przykładzie Białegostoku) praca doktorska SGH, Warszawa 2004 r.*
8. Kaniugowski K., *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości, TWIGGER, Warszawa 2001 r.*
9. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek, wyd. drugie, PWN, Warszawa, 1999 r.*

dr **Elżbieta Gołąbska** jest pracownikiem naukowym Katedry Statystyki w Wyższej Szkole Finansów i Zarządzania w Białymstoku.

RYNEK NAJMU NOWOCZESNYCH POWIERZCHNI HANDLOWYCH W POLSCE

Katarzyna Michnikowska

Wraz z postępującymi procesami transformacji gospodarczej, w Polsce, w połowie lat 90-tych zaczął rozwijać się rynek nowoczesnych powierzchni handlowych. Pionierami na rynku w tej dziedzinie były wielkie międzynarodowe sieci handlowe, szukające możliwości szybkiego zaistnienia i zdobycia znaczącego udziału w rynku poprzez budowę obiektów własnych. W 1992 roku powstaje w Warszawie pierwsza w Polsce hala hurtowa sieci Makro Cash&Carry, w 1993 IKEA, a w 1994 pierwszy hipermarket - HIT. Przyjęta strategia rozwoju poprzez budowę obiektów własnych, związana była z jednej strony z brakiem powierzchni handlowej dostępnej na wynajem, spełniającej międzynarodowe standardy co do lokalizacji, wielkości i specyficznych wymagań wynikających z prowadzonej przez te sieci działalności handlowej. Z drugiej strony za przyjęciem takiej strategii przemawiały względy opłacalności inwestycji, duża dostępność gruntów i ich stosunkowo niskie ceny, liberalne regulacje prawne w zakresie planowania przestrzennego, sprzyjający klimat dla inwestycji handlowych oraz wzrastające zainteresowanie konsumentów nowymi formami handlu wielko powierzchniowego.

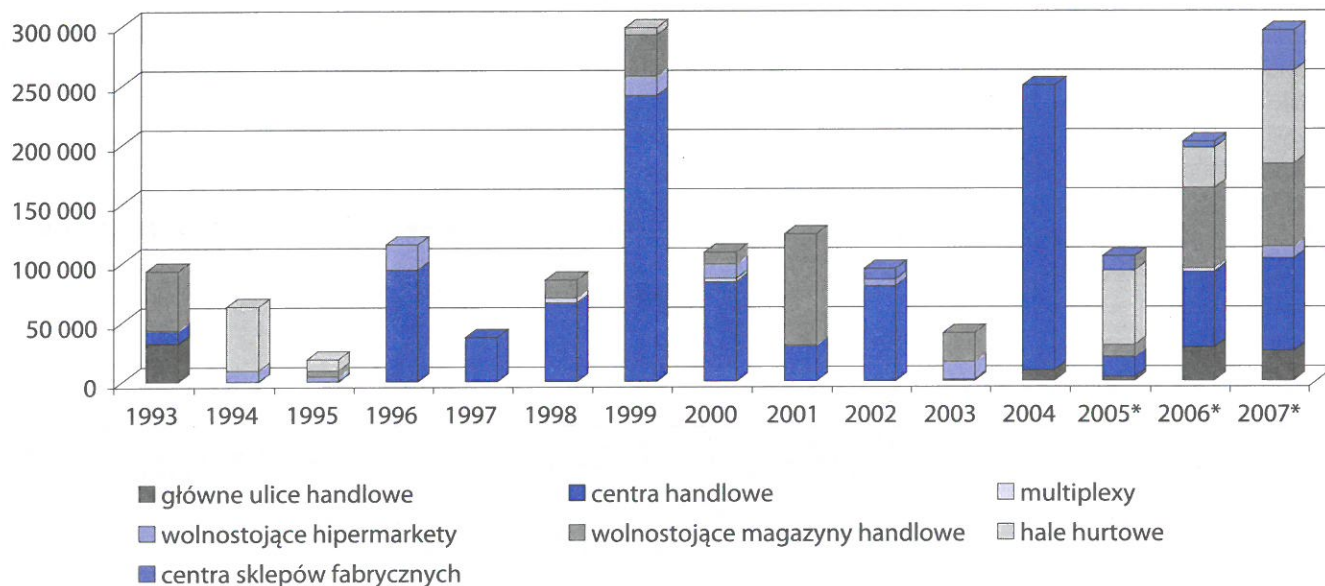
Lata 1997-1999 przyniosła dynamiczną falę ekspansji największych w Europie sieci hipermarketów, w tym Real (Niemcy), Auchan, Geant, Carrefour i L'Eclerc (Francja), Tesco (Wlk. Brytania) i Hypernova/Ahold (Holandia). Obiekty powstają we wszystkich większych miastach Polski i oprócz powierzchni hipermarketów posiadają również wielkie galerie handlowe (2,000 - 5,000 m²) z powierzchniami przeznaczonymi na wynajem. Obiekty te nazywane centrami handlowymi pierwszej generacji składają się zwykle z galerii kilkunastu lokali głównie o przeznaczeniu usługowym, usytuowanych w jednym rzędzie, naprzeciwko linii kas hipermarketu.

Wraz z powstaniem centrów handlowych pierwszej generacji rozpoczął się w Polsce rynek najmu nowoczesnych powierzchni handlowych. Umowy najmu konstruowane w oparciu o międzynarodowe standardy definiowały stawkę czynszu za wynajętą powierzchnię jako stawkę czynszu netto z m² za miesiąc w EUR lub USD (w zależności od finansowania inwestycji) plus VAT, płaconą w PLN według średniego kursu NBP w dniu wystawienia faktury. Dodatkowo stawka czynszu była indeksowana raz do roku odpowiednim do waluty wskaźnikiem inflacji. Odrębną pozycję stanowiły opłaty eksploatacyjne i marketingowe liczone również z m² miesięcznie, traktowane jako zaliczka i rozliczane według faktycznego zużycia zwykle na koniec roku.

W miarę rozwoju rynku (1998-2000) nowobudowane obiekty handlowe wzbogacane były o drugą linię galerii sklepów, specjalnie zaaranżowaną, wydzieloną część gastronomiczną („food court”), stoiska czasowe ulokowane w korytarzach, patia, alejki z elementami małej architektury. Wciąż jednak wiodącą rolę w tych obiektach odgrywały hipermarkety i inne nie spożywcze wielko powierzchniowe sieci handlowe z sektorów „RTV AGD”, „materiały budowlane”, „wszystko dla domu”. Obiekty te, zwane centrami handlowymi drugiej generacji, budowane były nadal przez wielkie sieci handlowe inwestujące swój kapitał (bezpośrednio lub we współpracy z międzynarodowymi firmami deweloperskimi), ale na rynku pojawiają się również deweloperzy i inwestorzy lokujący środki finansowe własne i pochodzące z kredytów bankowych w celu wykreowania centrum handlowego jako „produktu inwestycyjnego” na sprzedaż. Powoduje to dynamiczny rozwój rynku najmu nowoczesnych powierzchni handlowych pod względem ilościowym i jakościowym. Pojawiają się pierwsze transakcje najmu wielko powierzchniowe-



Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie 1993-2007



Źródło: Dział Doradztwa C&W H&B, październik 2005, * prognoza

go (hipermarkety, wielkopowierzchniowe sklepy RTV AGD, duże sklepy sportowe), a największa ilość transakcji dotyczy sklepów sieciowych z sektorów „odzież”, „obuwie”, „usługi” i „gastronomia”.

Wraz ze wzbogaceniem oferty w centrach handlowych różnicują się również warunki najmu. Czynsz standardowo staje się dwuczęściowy i składa się ze stałej wynegocjowanej stawki z m² za miesiąc indeksowanej raz do roku oraz tzw. czynszu od obrotów, składnika ruchomego, płaconego jedynie w przypadku przekroczenia przez najemcę ustalonego poziomu obrotów miesięcznych. W zależności od branży jest to 3–7% od uzyskanej nadwyżki obrotów. Rynek najmu, będący w tym czasie rynkiem właściciela obiektu, jest rynkiem bardzo silnym: popyt przewyższa podaż, obiekty wynajęte są zwykle w 100% przed dniem otwarcia a czynsze osiągają poziom 55–60 EUR/m²/miesiąc za najlepsze powierzchnie handlowe.

Nowym elementem wprowadzonym do powstających nowoczesnych obiektów handlowych była rozrywka i rekreacja. Głównymi najemcami centrów handlowych, obok hipermarketów, sklepów RTV AGD i sklepów z materiałami budowlanymi stają się sieci multiplexów oraz kręgielnie. Większość strategii rozwoju tych operatorów oparta była o najem powierzchni, co spowodowało (ze względu na specyfikę działania tego typu podmiotów) konieczność zwiększenia nakładów na inwestycje ze strony deweloperów i inwestorów centrów handlowych, a co za tym idzie stosunkowo wysokie stawki najmu za tego typu powierzchnie. Stawki czynszu za najem powierzchni, płacone przez sieci multiplexów i kręgielnie w centrach handlowych, w połączeniu z ograniczonymi

wpływami z działalności, wynikającymi z nie wystarczającej siły nabywczej konsumentów oraz struktury wydatków w gospodarstwach domowych (stosunkowo mały procent wydatków przeznaczany na rozrywkę i rekreację), spowodowały załamanie rynku najmu w tym obszarze na kilka lat. Rynek powrócił do równowagi dopiero w 2004 roku, gdy odnotowano cztery transakcje najmu powierzchni pod multiplexy w centrach handlowych.

Rekordowa podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w latach 1998–1999 powoduje stopniowe zmiany na rynku najmu, jako że wraz ze wzrostem wyboru rośnie również siła negocjacyjna najemców. Stawki czynszów stabilizują się na poziomie 40-45 EUR/m²/miesiąc za najlepsze powierzchnie, a kluczowi najemcy (sklepy wielkopowierzchniowe – generatory ruchu w obiekcie) uzyskują znaczące zachęty ze strony właścicieli obiektów takie jak: np. partycypacja w kosztach aranżacji lokalu. Sklepy wielkopowierzchniowe negocjują również wysokość opłat eksploatacyjnych i marketingowych, przy czym uzyskane rabaty pokrywane są ze środków własnych właściciela i nie przerzucają na resztę najemców. Pojawiają się czynsze kroczące polegające na ruchomej stawce czynszowej przez okres np. trzech kolejnych lat, aż do stawki docelowej po osiągnięciu przez najemcę pełnego potencjału handlowego.

Lata 2003–2005 przynoszą interesujące zmiany jakościowe na rynku najmu nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce. Powstające centra handlowe budowane są głównie przez międzynarodowych i krajowych doświadczonych deweloperów i inwestorów we współpracy z profesjonalnymi firmami doradczymi w zakresie nieruchomości komercyjnych, któ-

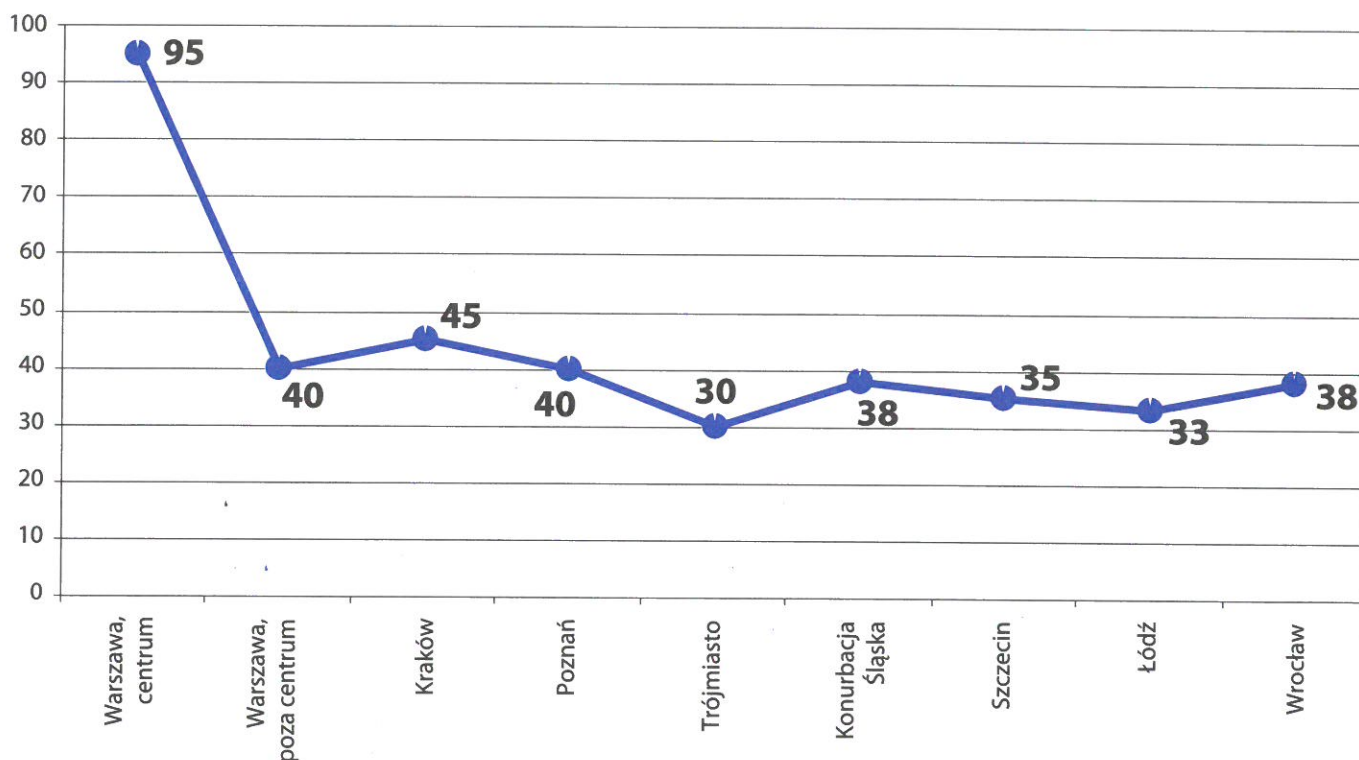


rych celem jest wykreowanie tych obiektów jako interesujących „ponadczasowych” produktów inwestycyjnych. Przedsięwzięcia te planowane od początku przy udziale władz lokalnych, urbanistów i światowej sławy architektów stają się ważnymi elementami rewitalizacji tkanki miejskiej w centrach polskich miast. Obiekty, takie jak „Stary Browar” w Poznaniu, „Galeria Kazimierz” w Krakowie czy powstające w Warszawie „Złote Tarasy”, stają się miejscem spędzania wolnego czasu, łącząc w sobie w interesujący sposób funkcje handlowe, rozrywkowe, rekreacyjne, gastronomiczne, biurowe czy artystyczne. W ślad za nowymi konceptami na rynku najmu nowoczesnych powierzchni handlowych rośnie rola podmiotów takich jak: delikatesy spożywcze, domy mody, duże sklepy odzieżowe, kina wielo ekranowe, kluby fitness, restauracje. Stają się one głównymi najemcami powstających centrów handlowych i generatorami ruchu pieszego w obiektach a co za tym idzie wysokich i stabilnych obrotów i czynszów

ca się w rynek najemcy, dzięki czemu najemcy (wielko i średnio powierzchniowi) mają szerokie możliwości negocjacji warunków najmu. W obiektach starszych, gorzej zlokalizowanych, o nieznacznym stopniu pustostanów, standardem staje się partycypacja właściciela w kosztach aranżacji lokalu („fit out”), łącznie z budową schodów ruchomych w lokalach dwupoziomowych, czynsze kroczące lub czynsze oparte jedynie o procent od obrotu. W obiektach nowej generacji, ciesząc się największym zainteresowaniem najemców, oferowane zachęty są ograniczone i adresowane jedynie do najemców kluczowych.

Na koniec należy podkreślić iż zjawiska i trendy powyżej opisane z natury rzeczy zachodziły i będą zachodzić w sposób zróżnicowany w czasie, w zależności od uwarunkowań rynków lokalnych, przy czym najwyraźniej widoczne są na rynku warszawskim będącym najzasobniejszym rynkiem konsumenckim, najbardziej konkurencyjnym rynkiem handlo-

Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce w latach 1993-2007



Źródło: Dział Doradztwa C&W H&B, październik 2005

oczekiwanych przez inwestorów instytucjonalnych zainteresowanych zakupami inwestycyjnymi na polskim rynku.

Czynsze za powierzchnie handlowe dywersyfikują się, osiągając rekordowe stawki (powyżej 90 EUR/m²/miesiąc za najlepsze lokalizacje) i spadając do poziomu 35–40 EUR/m²/miesiąc w obiektach starszej generacji. W chwili obecnej rynek najmu z rynku właściciela powoli przekształ-

wym, a co za tym idzie również najbardziej dojrzałym rynkiem nieruchomości handlowych w Polsce.

Katarzyna Michnikowska jest analitykiem rynku nieruchomości w firmie Cushman & Wakefield, Healey & Baker.



SEMINARIUM NA PROMIE

Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie już po raz czwarty zorganizowało seminarium szkoleniowe na promie połączone z rejsem po Morzu Bałtyckim. Tym razem szkolenie na temat wyceny przedsiębiorstw i ich majątku trwałego dla potrzeb sprawozdań finansowych, odbyło się w dniach 28–31 maja 2005 roku na promie płynącym do Sztokholmu (poprzednie były do Kopenhagi, fiordy norweskie, Helsinki z Petersburgiem).

Zakwaterowano wszystkich na promie M/F Skandynawia w kajutach z łazienkami po dwie dobrane osoby na szóstym pokładzie. Wielkość i wyposażenie promu wzbudziła ogólny zachwyt (10 pokładów i możliwość przewozu do 1800 pasażerów, sale konferencyjne, restauracje, bary, kawiarnie, sklepy, pokłady widowiskowe).

Pogoda podczas całego rejsu była wymarzona – słoneczna, a morze spokojne, bez fal jak jezioro – i tak w obie strony.

Sztokholm znajduje się około 50 km od wybrzeża. Tę odległość autokarem, który przywiózł nas z Kołobrzegu i był przez cały czas na promie, pokonaliśmy dwa razy, aby zwiedzić najważniejsze zabytki i ciekawostki turystyczne stolicy Szwecji. Przez dwa popołudnia zwiedziliśmy starówkę, ratusz, w którym odbywają się uroczyste bale z laureatami na-

grody Nobla, widok na miasto z punktu widokowego, posiadłości królewskie (pałac i ogrody), zamek królewski.

Najważniejszą atrakcją Sztokholmu jest wydobyty z wody i odrestaurowany okręt wojenny VASA, który leżał zatopiony przez ponad 300 lat. Bezpośrednio po wodowaniu zatonął i nie wypłynął, aby dokonać podboju Europy i zdobyć miasto Gdańsk. Zabytek godny zwiedzenia, zapierający dech w piersiach i powalający na kolana, jest najwyższym kunsztem rzemiosła szkutniczego z pięknymi zdobieniami, rzeźbami w drewnie aż do przesytu. Tak piękny okręt miał uczestniczyć w wyprawach wojennych. W mieście oglądaliśmy budynki z XIX i XX w. o bogatej ornamentyce na elewacjach oraz dzielnice handlowe i mieszkaniowe, a nad zatoką bulwar z dużą ilością jednostek pływających (duże, piękne w kształcie promy, jachty i katamarany regatowe).

W dzień zwiedzanie i szkolenie, a wieczory rozrywkowe – do późnych godzin nocnych zabawy z tańcami. Towarzystwo potrafiło bardzo szybko nawiązać wspólny kontakt. Zabawom, dowcipom, anegdotom nie było końca. Grupa wycieczkowo – seminaryjna umiała korzystać z uroków życia. Rozdano dyplomy uczestnictwa w seminarium jako niespodziankę od Biura Podróży wszyscy uczestnicy rejsu otrzymali dyplomy – każdy z innym imieniem związanym z morzem.



Uczestnicy seminarium



TEORIA I PRAKTYKA WYCENY OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH I ZOBOWIĄZANIOWYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCI DLA RÓŻNYCH CELÓW

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie uprzejmie informuje, że w dniach 13–15 października 2005 r. w Wojskowym Domu Wypoczynkowym w Unieściu k/Koszalina, ul. Suriana 24 odbędzie się seminarium na powyższy temat.

Seminarium obejmuje 26 godzin. Wykładowcami będą mgr inż. Monika Nowakowska oraz mgr inż. Zdzisław Małecki.

Unieście jest bardzo atrakcyjną miejscowością wczasowo-sanatoryjną położoną pomiędzy Morzem Bałtyckim a Jeziorem Jamno, w odległości 14 km od Koszalina. Informacje na temat ośrodka, w którym odbywać się będzie seminarium można znaleźć na stronie internetowej: www.wdw.afr.pl Dojazd z Koszalina do Unieścia autobusami komunikacji miejskiej. W pismach potwierdzających przyjęcie zgłoszenia załączony zostanie rozkład jazdy autobusów. Dla osób, które przyjadą własnym samochodem organizatorzy zapewniają parking strzeżony.

Należność za udział w seminarium wynosi 580 zł. Kwota ta obejmuje koszty organizacyjne łącznie z materiałami seminaryjnymi i parkingiem strzeżonym, koszty wyżywienia (od obiadu w dniu 13.10. do obiadu w dniu 15.10.), a także koszty balu i grilla, które odbędą się w dniach 13 i 14.10. br. Koszty noclegów uczestnicy pokrywają we własnym zakresie. Organizatorzy zapewniają noclegi w pokojach dwuosobowych (wszystkie pokoje posiadają łazienki). Koszt noclegu wynosi 35 zł od jednej osoby za dobę. Z parkingu strzeżonego będą mogły korzystać wyłącznie te osoby, które zakwaterowane zostaną przez WDW w Unieściu. Karty zgłoszenia i ewentualny przykład praktyczny prosimy przysyłać na adres: Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, ul. Jana z Kolna 38, 75-204 Koszalin

Wpłaty za udział w seminarium prosimy dokonać na konto organizatora technicznego jak niżej:
EKSPERT – SITR Sp. z o.o.
ul. Jana z Kolna 38, 75-204 Koszalin
PKO BP S.A. I O Centrum Koszalin
89 10202791 0000 7502 0081 4616

Zgłoszenia potwierdzone wpłatami przyjmowane będą do dnia 30.09. br. Po tym terminie będzie istniała możliwość przyjęcia zgłoszenia po wcześniejszym uzgodnieniu z organizatorem. Wszyscy uczestnicy otrzymają zaświadczenia o udziale w seminarium. Dodatkowych informacji udziela z-ca kierownika biura ŚSRM Emilia Witan (tel. 094/ 3422581 lub tel. kom. 0-607-041-401).

Wpłaty za udział w seminarium prosimy dokonać na konto organizatora technicznego jak niżej:

EKSPERT – SITR Sp. z o.o.
ul. Jana z Kolna 38, 75-204 Koszalin
PKO BP S.A. I O Centrum Koszalin
89 10202791 0000 7502 0081 4616

Zgłoszenia potwierdzone wpłatami przyjmowane będą do dnia 30.09. br. Po tym terminie będzie istniała możliwość przyjęcia zgłoszenia po wcześniejszym uzgodnieniu z organizatorem. Wszyscy uczestnicy otrzymają zaświadczenia o udziale w seminarium. Dodatkowych informacji udziela z-ca kierownika biura ŚSRM Emilia Witan (tel. 094/ 3422581 lub tel. kom. 0-607-041-401).



PROGRAM SEMINARIUM

13.10. (czwartek) – 10 godz. zajęć

godz. 10⁰⁰ otwarcie seminarium – Prezes ŚSRM

godz. 10⁰⁰-11³⁰ wykładowca – mgr inż. Monika Nowakowska. Temat: „Określanie treści oraz wartości wybranych ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych (użytkowania, służebności gruntowej i osobistej, hipoteki, dzierżawy, najmu, użytkowania, renty i dożywocia)”.

godz. 11³⁰-11⁵⁰ przerwa na kawę

godz. 11⁵⁰-13²⁰ c. d. zajęć j. w.

godz. 13²⁰-14⁰⁰ przerwa na obiad

godz. 14⁰⁰-15³⁰ c. d. zajęć j. w. 2 godz.

godz. 15³⁰-15⁵⁰ przerwa na kawę

godz. 15⁵⁰-17²⁰ wykładowca j. w.

godz. 17²⁰-17³⁰ przerwa na kawę

godz. 17³⁰-19⁰⁰ c. d. zajęć j. w.

godz. 20⁰⁰-2⁰⁰ kolacja – Bal Rzecznawcy Majątkowego

14.10. (piątek) – 10 godz. zajęć

godz. 9⁰⁰-9³⁰ śniadanie

godz. 9³⁰-11⁰⁰ wykładowca – mgr inż. Zdzisław Małecki. Temat: „Wycena nieruchomości dla różnych celów”:

– zasadny ustalania wynagrodzenia w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego;

– wycena nieruchomości do rokowań poprzedzających wywłaszczenie;

– zasady ustalania odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości oraz ich zwrotu;

– wycena mienia zabużańskiego;

– wycena nakładów;

– wycena na potrzeby opłat adiacenckich;

– zasady ustalania odszkodowania za działki gruntu wydzielane pod drogi publiczne;

– zasady ustalania odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą i wycena nieruchomości do wykupu wynikającego z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

– interpretacja art. 156 u o g n;

– informacja o bieżących zmianach przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości.

godz. 11⁰⁰-11²⁰ przerwa na kawę

godz. 11²⁰-12⁵⁰ c. d. zajęć j. w.

godz. 12⁵⁰-13⁰⁰ przerwa

godz. 13⁰⁰-14³⁰ c. d. zajęć j. w.

godz. 14³⁰-15³⁰ przerwa obiadowa

godz. 15³⁰-17⁰⁰ wykładowca jw.

godz. 17⁰⁰-17²⁰ przerwa na kawę

godz. 17²⁰-18⁵⁰ c. d. zajęć j. w.

godz. 20⁰⁰-24⁰⁰ kolacja grillowa

15.10. (sobota) – 6 godz. zajęć

godz. 8³⁰-9⁰⁰ śniadanie

godz. 9⁰⁰-10³⁰ wykładowca – mgr inż. Zdzisław Małecki c. d. zajęć z dnia 14.10

godz. 10³⁰-10⁵⁰ przerwa na kawę

godz. 10⁵⁰-12²⁰ c. d. zajęć j. w.

godz. 12²⁰-12³⁰ przerwa

godz. 12³⁰-14⁰⁰ c. d. zajęć j. w.

godz. 14⁰⁰-14¹⁰ wręczenie świadectw i zakończenie seminarium – Prezes ŚSRM

godz. 14¹⁵-14⁴⁵ obiad

Osoby, które uczestniczyć będą w seminarium proszone są by wraz z kartą zgłoszenia przekazały na piśmie ewentualne przykłady z własnej praktyki tematami objętymi programem. Przykłady te wykorzystane zostaną przez wykładowców do ich omówienia i formuły rozwiązania w części praktycznej seminarium.



Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie organizuje

II OGÓLNOPOLSKIE MISTRZOSTWA SZACHOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

8.10.2005 r. o godz. 10⁰⁰ w Krakowie ul. Mogilska 25 (I piętro)

Mistrzostwa rozgrywane będą systemem szwajcarskim na dystansie 9 rund (minimum 13 startujących). W przypadku mniejszej liczby zawodników system kołowy.

O kolejności miejsc, w przypadku równej liczby punktów, decyduje:

- w systemie szwajcarskim: Buchholz z odrzuceniem najlepszego i najslabszego wyniku, Buchholz pełny, itp.
- w systemie kołowym: metoda Sonneborna-Bergera.
- Tempo gry: 15 minut na zawodnika

Obowiązuje kodeks Polskiego Związku Szachowego.

Koszt uczestnictwa: 60 zł

Organizator przygotowuje szachownice, zegary.

Sędziuje sędzia szachowy.

Bliższych informacji udziela: Marek Nawalaniec
(601) 42-67-68, mnawalaniec@rzeczoznawca.krakow.pl

Do uczestnictwa zapraszamy rzeczoznawców, członków rodzin.

24 GODZINY

Ewa Wojciul

Wtorek

Godz. 15.12 – Oddaję „na dzieńnik” w instytucji zamawiającej: operaty, protokół przekazania, fakturę.

Uff! Co za ulga!

Godz. 15.30 – Powrót do domu. Mogę dokończyć obiad, posprzątać, powiesić pranie. Ale najpierw szybciułko uporządkuję papiery dotyczące oddanego zlecenia.

Godz. 15.35 – Do teczki odkładam dokumenty, które należy zachować, gdy nagle zauważam w niej plik kserokopii spiętych spinaczem. A cóż to takiego? Z nichy mi się nie kojarzą.

Godz. 15.36 – Gwałtowny skok ciśnienia i prawdopodobnie chwilowa arytmia. Papiery dotyczą zlecenia, o którym kompletnie zapomniałam. Termin wykonania określa jutrzejsza data. Na wierzchu przyklejona karteczka z numerem telefonicznym przedstawiciela instytucji zarządzającej nieruchomością. W nagłym przebytysku pamięci uświadamiam sobie, że sama o niego poprosiłam, by uzgodnić datę wizji lokalnej. Jak można o czymś waż-

nym tak stuprocentowo zapomnieć?

Godz. 15.39 – Telefon do tegoż pana. Zajęty.

Godz. 15.40 – Ponowny telefon do tegoż pana. Zajęty.

Godz. 15.41 – Znow telefon do tegoż pana. Zajęty.

Godz. 15.42 – Jeszcze jeden telefon do tegoż pana. Odebrał. Nic nie wie o nieruchomości poza tym, że taka istnieje. Daje mi numer komórki do Kompetentnego Pana.

Godz. 15.45 – Telefon do Kompetentnego Pana. Telefon jest zajęty.

Godz. 15.46 – Ponowny telefon do Kompetentnego Pana. Zgrzyt i jakiś nie znany mi sygnał.

Godz. 15.47 – Jeszcze jeden telefon do Kompetentnego Pana. Połączenie przerwane po dwóch sygnałach.

Godz. 15.47 i 30 sekund – Kolejny telefon do Kompetentnego Pana. Odbiera. Wie wszystko o nieruchomości. Dziś jest „zarobiony”. Jutro może być na wizji lokalnej, ale tylko o 8.00. Gdyby ją wyznaczył na 5.30 rano, też bym się zgodziła.

Godz. 15.50 – Zabieram się za miłe, domowe czynności co trzy minuty dopadając wspomnianych papierów i czytając kolejne pół strony. Potem biegnąc po domu analizuję to, co przeczytałam. Równocześnie gorączkowo myślę, czy jutro rano lepiej dzwonić do klienta i przeproszać, czy złamać sobie nogę.

Godz. 16.37 – Terroryzuję rodzinę. Uświadamiam jej plastycznie grozę sytuacji. W efekcie syn doładowuje akumulatorki aparatu cyfrowego i czyści pamięć, córki sprzątają po obiedzie, mąż przytomnie chwytą smycz i zabiera psa na długi spacer („On coś za bardzo się kręci po domu”). Wie, że w pierwszej furii jestem najgorsza.

Godz. 16.41 – Zabieram się do papierów. Kompletnie? Mapa działki, wypis z księgi wieczystej, wypis z planu, decyzja o podziale... Pierwsza slabiutka ulga – wszystko jest. I pierwsza nieco liściowsza myśl o kliencie, że tak ładnie wszystko przygotowano. Bo dotąd całą instytucję gotowa byłam odsądzić od czci i wiary za to, że dali mi zamówienie, a ja zapomniałam... Przecież



nie przyznam się tak od razu, że to moja wina.

Godz. 16.50 – Druga stabiutka ulga. Wszak rynek mam rozpracowany elegancko. Dwa tygodnie temu zbierałam świeżutkie transakcje, potem długo i z zamięłowaniem analizowałam, bo MIAŁAM DŁUGI TERMIN NA WYKONANIE WYCENY. Zakładam nowy plik.

Godz. 16.51 – Rozkładałam ergonomicznie dokumenty na biurku.

Godz. 16.45 – Zaczynam metodycznie wprowadzać dane z dokumentów do pliku analizując przy okazji uwarunkowania prawne.

Godz. 19.44 – Co mogłam wpisać w operat nie widząc nieruchomości, to zrobiłam. Co by tu jeszcze?

Godz. 19.50 – Wykonuję z dokumentów kserokopie do załączników. Redaguję i drukuję formularz do protokołu z wizji lokalnej oraz protokół przekazania, wypełniam fakturę – wszystko z jutrzejszą datą. A co! Przesądna nie jestem, a co zrobię dziś, tego nie będę musiała robić jutro.

Godz. 20.23 – Wylączęm komputer, układam papiery i wracam do miłych czynności domowych i życia rodzinnego.

Godz. 20.42 – Uświadamiam sobie błąd w pliku. Włączam komputer.

Godz. 20.44 – Konstatuję brak błędu, ale na wszelki wypadek sprawdzam wszystkie newralgiczne punkty. Mąż twierdzi, że to strata czasu, bo zwykle o 20.40 ostatecznie wyczerpują mi się akumulatory, przestają rozumować, a zaczynam bredzić.

Godz. 21.21 – Wylączęm komputer, układam papiery, kończę niektóre czynności domowe, inne odkładam, próbuję wrócić do życia rodzinnego, ale niezczuła rodzina każe mi się iść wykapać. W tym czasie ścielą mi łóżko i parzą miętę z melisą. W telewizji jakiś mecz. Mąż zakłada słuchawki i wylączę fonię. I bardzo dobrze!

Godz. 21.46 – Wybieram sobie książkę do poduszki. Inaczej nie usnę. W takim wzburzeniu emocjonalnym muszę znaleźć coś optymistycznego i kompletnie pozbawionego słów: grunt, budynek, działka, renta, ustawa oraz kilkudziesięciu innych. Wyciągam „Kroniki Narni”. W nocy śni mi się szczegółowo wycenianie zamku Ker-Paravel.

Sroda

Godz. 6.30 – Jestem gotowa do wyjścia, aparat naszykowany, formularz protokołu w wygodnej teczuszcze, dokumenty w teczce roboczej, trzy długopisy



(bo dziś nic mnie nie może zaskoczyć), kartka ze szkicem dojazdu i numerem telefonu Kompetentnego Pana pod ręką. Pa, pa, rodzinko! Wybiegam.

Godz. 6.38 – Wyjeżdżam.

Godz. 8.01 – Odnajduję miejsce spotkania. Kompetentny Pan już jest. Analizujemy dokumenty, potem tupaemy po nieruchomości. Kompetentny Pan jest zaiste kompetentny, taka wizja to kopalnia wiedzy. Zapelniam maczkiem całą stronę protokołu, zadaję sto pytań. Notuję odpowiedzi tak pedantycznie, jak moja siostra farmaceutka odważa leki. Potem odczytuję protokół.

Pan podpisuje bez zastrzeżeń i chwali moją precyzję. Potem jeszcze 5 minut gawędzimy o pogodzie i 10 minut o naszych dzieciach. Rozstajemy się w miłej atmosferze, zwłaszcza, że w sercu zaczyna mi się budzić cichutka, nieśmiała nadzieja.

Godz. 9.50 – Wpadam do domu. Zapłon komputera. Protokół do kserokopiarki. Otwarcie pliku. Aparat do komputera sprytnym kabelkiem.

Godz. 10.01 – Drukuję zdjęcia z wizji lokalnej na papierze fotograficznym Drogo, ale żaden inny wariant nie wchodzi w grę.

Godz. 10.31 – Piszę.

Godz. 10.53 – Piszę i liczę.

Godz. 11.48 – Piszę, liczę, sprawdzam.

Godz. 12.32 – Szybcieutko kończę rozmowę z mężem, który dzwoni, by spytać się, jak mi idzie i jak się czuję. Czuję się okropnie! Ale odrobinę lepiej niż wczoraj o 16.36, 16.39, 17...

Godz. 12.36 – Sprawdzam, poprawiam, sprawdzam.

Godz. 13.25 – próbny wydruk. Korekta wydruku.

Godz. 13.40 – Korekta pliku

Godz. 14.02 – Wydruki.

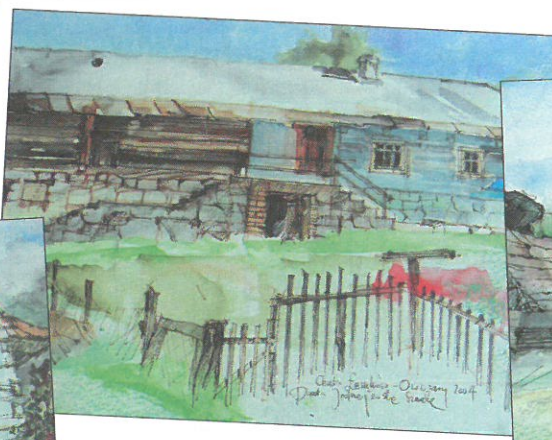
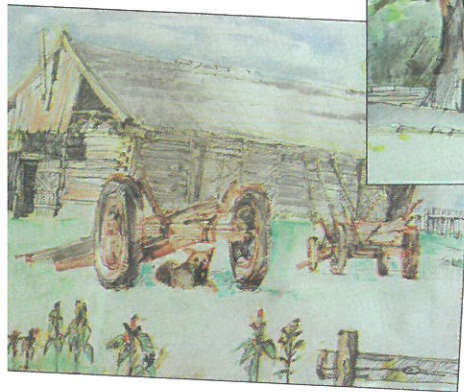
Godz. 14.21 – Skład, okładki, oprawa, grzbiec, wklejanie zdjęć.

Godz. 14.32 – Pieczątki i podpisy. Operaty do teczki z protokołem i fakturą. Ach, jeszcze pismo o oddaniu „na dziennik” do podstemplowania. Biegiem do samochodu.

Godz. 15.12 – Oddaję „na dziennik” w instytucji zamawiającej: operaty, protokół przekazania, fakturę. Bo ja zawsze dotrzymuję terminów. Potem wolniutko jadę do domu podśpiewując. Po drodze zrobię zakupy, w domu posprzątam to, czego dzieci rano nie zdążyły, wyprowadzę psa, powieszę pranie, które dzieci na pewno wstawiły, przygotuję obiadek, a potem wróci mąż, dzieci i pozostanie mi już tylko wieczór z rodziną. Życie jest piękne!



KOLOROWE GWASZE



Danuta Jędrzejewska-Szmeek jest warszawianką w czwartym pokoleniu. Ma dwoje studiujących na Uniwersytecie Warszawskim dzieci: córkę i syna.

Z wykształcenia jest architektem, rzeczoznawcą majątkowym (Warszawski Oddział PSRWN) i biegłym sądowym z zakresy wyceny nieruchomości. Od 1991 roku prowadzi własną firmę, obecnie z siedzibą na warszawskiej Ochocie – „Centrum nieruchomości i inwestycji DECUMANUS”, w której oprócz wycen zajmuje się doradztwem inwestycyjnym, pracami architektonicznym i ekspertyzami.

Od dzieciństwa jej pasją jest rysunek. W liceum była asystentką art. plastyka Zuzanny Hoffman, udzielała się w sekcji plastycznej Pałacu Młodzieży w Warszawie.

Podczas studiów na Wydziale Architektury uczestniczyła w plenerach studenckich, a ostatnio wyjeżdża na wspólne malowanie z córką. Zdobyła szereg nagród, m.in. według jej projektu został wykonany złoty medal Pałacu Młodzieży, nagrodzono ją także we Włoszech podczas konkursu dla uzdolnionej plastycznie młodzieży.

Jakkolwiek jest kolorystą, obecnie w swojej twórczości stosuje głównie technikę gwaszu, czyli akwarelę uzupełnioną pastelami i tuszem. Najnowsze prace zostały wykonane na plenerach w rejonie Podlasia i Beskidu Niskiego, gdzie inspirację stanowiła wielokulturowa architektura regionalna.





PROFESJONALNY LOBBYSTA – RECEPTĄ NA SKUTECZNOŚĆ DZIAŁANIA W WARUNKACH KONKURENCJI

Małgorzata Petry-Węclawowicz

Lobbying na szeroką skalę zaistniał w rozwiniętych demokracjach, gdzie interesy grup zawodowych, przedsiębiorców, stowarzyszeń dały początek funkcjonowaniu grupom nacisku. Zwolennicy lobbyingu postrzegają go jako działalność przedstawicielską, która stwarza ludziom możliwość do angażowania się w sprawy publiczne. Przeciwnicy lobbyingu podkreślają, iż genozą wszelkiej działalności mającej na celu „wywieranie wpływu” jest dążenie do wygrywania własnych interesów.

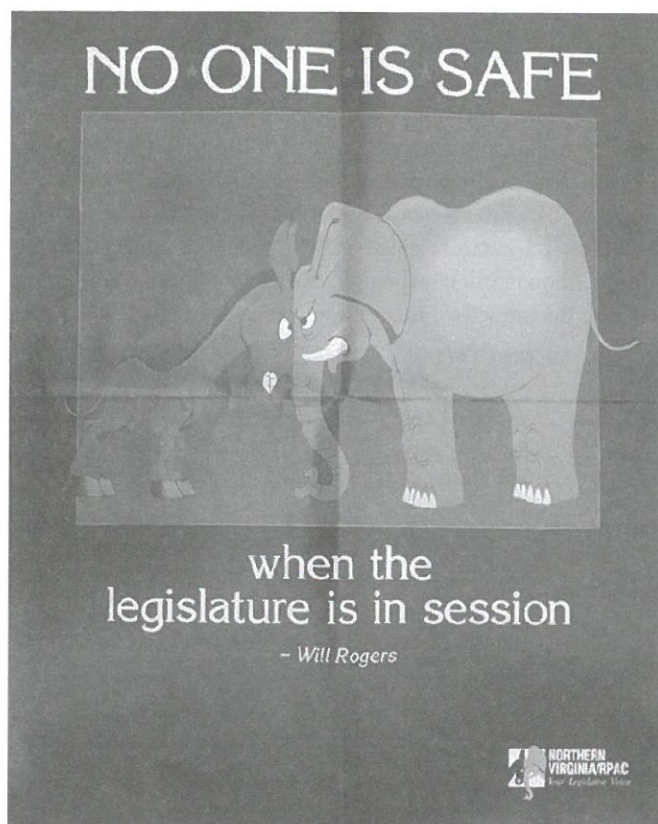
Wraz ze stopniowym upodabnianiem się Polski do krajów zachodnich pod względem instytucjonalnym i społecznym, narasta zapotrzebowanie na usługi dotyczące sfery oddziaływania na decydentów. Profesjonalny lobbying jest jedną z metod skutecznego działania w warunkach konkurencji, gdy występuje potrzeba pośredniego występowania w interesie różnych podmiotów, załatwiania spraw wymagających szczególnych umiejętności lub kompetencji, itp.

Kształtowanie się demokracji w Polsce oraz rozwój gospodarki rynkowej i otwarcie na światowe rynki stwarza zapotrzebowanie na nowe profesjonalne standardy w zakresie rzecznictwa interesów. Prezentacja zjawiska lobbyingu w rozwiniętych demokracjach stanowi kontekst dla rozważań na temat perspektyw i kierunków jego rozwoju w Polsce.

Angielskie słowo *lobby* w swym pierwotnym, dosłownym rozumieniu oznacza „kuluary”. Słownik Concise Oxford Dictionary definiuje lobby jako: „szeroki hall otwarty dla publiczności, szczególnie dla tych, którzy pragną rozmawiać z parlamentarzystami”. Pojęcie lobby zaczęło być używane w odniesieniu do „grup nacisku” wywierających wpływ na ciała ustawodawcze w interesie określonych warstw, grup, instytucji, itd., głównie przez kontakty z członkami parlamentu. Brytyjski politolog David Robertson definiuje „lobby” jako: „wywieranie nacisku, prezentowanie argumentów lub innych bodźców w celu nakłonienia politycznych decydentów do sprzyjania stanowisku (danej grupy)”¹.

Sam mechanizm wywierania wpływu nie jest niczym nowym. Na wszystkich europejskich dworach królewskich znajdowali się ludzie, których zadaniem było, przy użyciu różnych metod, wpływanie na decyzje władcy. Trzeba przy tym zaznaczyć, że istota pojęcia „lobby” polega na nawiązywaniu relacji, kontaktów personalnych, komunikacji pomiędzy lobby a aparatem państwowym.² Nie można więc jednoznacznie określić daty ani miejsca, skąd termin pochodzi. Pojawienie się współczesnych demokracji parlamentarnych, jak i złożony sposób ich funkcjonowania, wymagało mechanizmów repre-

zentacji, pośród których lobbying stał się uprzywilejowaną techniką komunikacji pomiędzy obywatelami a rządzącymi. O lobbyingu można myśleć w kategoriach komunikacji, jako o procesie komunikowania, poprzez który lobbyści próbują skłonić przedstawicieli ośrodków decyzyjnych do zaakceptowania polityki pożądanej przez klientów. Właśnie jako akt komunikacji lobbying zdefiniowany jest w International Encyclopedia of the Social Sciences z 1968 r. Według autora, Lestera W. Milbratha: „lobbying jest bodźcem i komunikatem skierowanym przez osobę – nie będącą jedynie obywatelem – do reprezentanta rządu z nadzieją wpłynięcia na jego decyzje”.² Zdaniem tego autora możliwe jest ustalenie granic stosowalności pojęcia. Przede wszystkim lobbying występuje tylko w odniesieniu do parlamentarnego i rządowego procesu podejmowania decyzji. U podstaw każdego lobbyingu znajduje się pragnienie wywierania wpływu. Na wyniki rządowych decyzji mogą oddziaływać liczne przedsięwzięcia i wydarzenia, ale jeśli nie



Plakat wydany przez NVAR 1993 – Nikt nie jest bezpieczny, gdy obradują prawodawcy.



towarzyszy im świadomy zamiar wywierania wpływu, to nie mamy do czynienia z lobbieniem. Lobbying zakłada obecność pośrednika, jako ogniwa w procesie komunikacji pomiędzy obywatelami a przedstawicielami władzy.

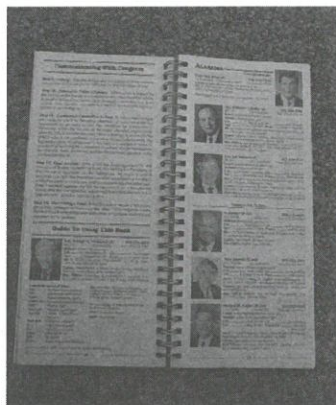
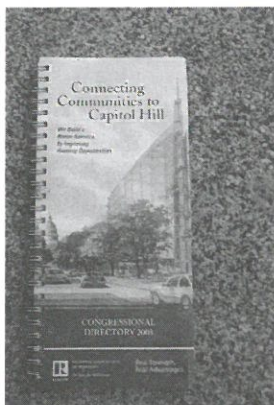
W ramach porozumienia o współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, przedstawiciele Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii (Northern Virginia Association of Realtors) już po raz kolejny dzielili się swoją wiedzą i doświadczeniem związanym z zagadnieniami lobbingu zawodów związanych z rynkiem nieruchomości w Stanach Zjednoczonych

Dotychczas przeprowadzone szkolenia to – Lobbying i przywództwo – Ciechocinek w 2001 roku, Budowanie pozytywnego wizerunku zawodów rynku nieruchomości i ich organizacji w 2003 roku w Polańczyku n/Soliną., Kodeks etyki i jego wdrażanie w Sopocie w 2004 roku.

Tegoroczny temat brzmiał: Jak zbudować wewnątrz stowarzyszenia skuteczny program współpracy z rządem. Warsztaty prowadzone były w Toruniu przez wykładowczynię z Northern Virginia Association of Realtors – Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii, które łączy z obu Federacjami porozumienie o współpracy: Christine Todd – dyrektor Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii oraz wiceprezydent IRPF – Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości, Tracy Pless – prezydent Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii, JoAnne Johnson – ambasador prezydenta NAR ds. Kontaktów z Polską.

Zauważyć należy, że najistotniejsze regulacje prawne dla organizacji zrzeszających zawody rynku nieruchomości to między innymi te, które obejmują przepisy dotyczące nadawania uprawnień dla rzeczoznawców, licencji dla pośredników i zarządców oraz przepisy podatkowe, przepisy regulujące rynek nieruchomości lub związane z planowaniem przestrzennym.

Wpływ na kształtowanie prawa zapewnić może zastosowanie odpowiednich strategii, które według amerykańkanek koncentrują się wokół następujących zagadnień:



Broszura wydana przez National Association of Realtors z informacjami o stronach internetowych, telefonach, adresach e-mailowych oraz z poradami jak pisać do członków kongresu tradycyjne listy, listy elektroniczne, jak umawiać się na spotkanie.



- Utworzenie silnych relacji pomiędzy stowarzyszeniem a kluczowymi decydentami we władzach.
- Stałe monitorowanie prawodawstwa w obszarze istotnym dla reprezentowanego zawodu.
- Opracowanie sposobu przekazywania stanowiska stowarzyszenia jego członkom, społeczeństwu i mediom.

Każdy program powinien uwzględniać potrzeby stowarzyszenia, środki, którymi dysponuje i powinien dotyczyć najważniejszych dla niego przepisów. Kilka stowarzyszeń może korzystać z tego samego programu, ale mogą one robić to na różne sposoby. Treść programu zależy od umiejętności osób pełniących funkcje społeczne i pracowników stowarzyszenia, funduszy przeznaczonych na jego realizację oraz gotowości członków do zaangażowania się w obronę wspólnych interesów.

Zarząd stowarzyszenia budując swój program działania powinien przeanalizować:

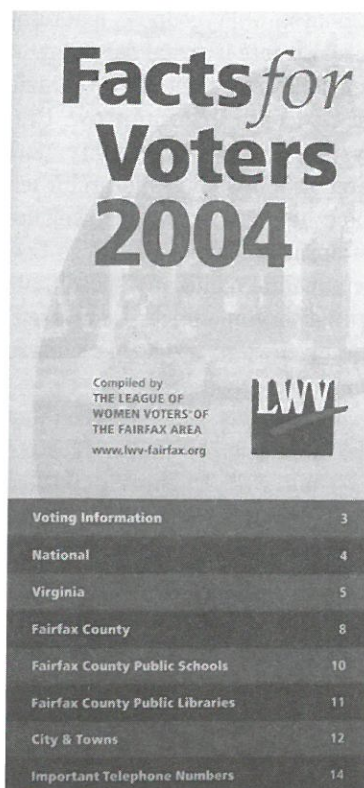
- Jaki jest wpływ przepisów krajowych i lokalnych na zawód rzeczoznawcy?
- Czy są w Polsce firmy albo zawody, które aktywnie zabiegają o korzystne dla siebie rozwiązania?
- Czy wolimy mieć proaktywny czy reaktywny program współpracy z władzami?
- Jaką część budżetu możemy przeznaczyć na program współpracy z władzami?
- Czy chcemy wejść w koalicję z innymi organizacjami lub zawodami?

Na przykładowe programy prowadzone przez stowarzyszenia w USA składają się następujące punkty:

- Utworzenie Komisji ds. Współpracy z władzami,
- Rozmowy z osobami kandydującymi na ważne stanowiska,
- Popieranie odpowiednich kandydatów,
- Wezwanie członków stowarzyszenia do działania,
- Kontaktowanie członków z decydentami,
- Bezpośredni lobbying,
- Imprezy z udziałem decydentów,
- Program zachęcający do udziału w wyborach,
- Sposoby finansowania programów współpracy z władzami.

Fundamentalnym celem kampanii lobbiningowej jest dotarcie z argumentami nadawcy do właściwego odbiorcy. Wynika z tego w sposób oczywisty, iż adresat kampanii lobbiningowej – aby osiągnęła ona swój cel – musi zostać precyzyjnie zdefiniowany i zlokalizowany.

Pierwszym krokiem do zdefiniowania adresata kampanii lobbiningowej musi być precyzyjne określenie problemu do roz-



Broszura wydana przez The League of Women Voters of the Fairfax Area w 2004 r. – informująca o kandydatach, zawierająca informacje wyborcze.

zawiania, który jest przedmiotem podjętych działań lobbystycznych.

Krokiem drugim – „przypisanie” tego problemu tej osobie bądź strukturze decydenckiej, w której kompetencji on się znajduje.

Krokiem trzecim powinno być ustalenie odmiennej od reprezentowanej przez naszego klienta grupy o zbieżnych lub przeciwstawnych do naszego interesach.

W czwartym kroku należy ustalić w kompetencji której komisji sejmowej znajduje się przedmiot naszych działań lobbystycznych.

Piąty krok, to zdefiniowanie wszystkich istotnych środowisk opiniotwórczych, potencjalnie pozytywnie bądź negatywnie nastawionych do sposobu rozwią-

zania problemu, jaki w toku kampanii lobbystycznej zamierzamy zaproponować decydentom.

Wstępem do każdej racjonalnie zaplanowanej kampanii lobbystycznej, a więc również wstępem do opracowania strategii działania dla rozwiązania określonego problemu winno być opanowanie trzech podstawowych umiejętności.

- Po pierwsze, skuteczny lobbying jest nierealny bez odpowiednio pogłębionej wiedzy na temat zagadnienia, które ma być przedmiotem działań lobbystycznych.
- Po drugie, rozpocząć trzeba od analizy obowiązujących w tej materii procedur decyzyjnych bądź legislacyjnych i wyszukanie „kluczowych momentów”.
- Po trzecie, trzeba posiadać umiejętność efektywnego wykorzystywania wszystkich technik i narzędzi lobbystyki.

Niezbędne jest także zapewnienie sobie odpowiednio szerokiego dostępu do parlamentarnych, rządowych i wszelkich innych informacji na interesujący nas temat. Kluczowym elementem każdej strategii działania jest precyzyjne zdefiniowanie tzw. celu końcowego, czyli zakładanego (ale realnego do osiągnięcia) końcowego efektu kampanii lobbystycznej. Drogą do jego zdefiniowania może być wcześniejsze określenie priorytetów. Nawet jeśli cel końcowy wydaje się być wyraźny już na początku kampanii, warto spojrzeć nań właśnie pod kątem priorytetów. Bardzo ważne jest – jeszcze przed rozpoczęciem jakichkolwiek działań – osiągnięcie zro-

zumienia co do sedna zagadnienia, które ma być przedmiotem naszych działań lobbystycznych.

Po wykonaniu tych działań możliwe jest przystąpienie do opracowania **planu strategicznego**. Winien on być logicznym rozwinięciem syntezy problemu. Jego nieodłącznymi i podstawowymi elementami muszą być: lista priorytetów, wykaz tzw. momentów kluczowych (czyli decydujących etapów procedury decyzyjnej bądź legislacyjnej), precyzyjny harmonogram działań, uwzględniający różne warianty rozwoju sytuacji, w zależności od naszych działań lobbystycznych oraz korzystnych, a zwłaszcza niekorzystnych zmian w otoczeniu. Niezwykle pomocne jest tu zazwyczaj określenie tzw. celów pośrednich, które w części mogą (choć nie muszą) pokrywać się z tzw. momentami kluczowymi. Z całą pewnością określanie celów pośrednich jest tożsame z dokładną identyfikacją odpowiednich decydentów, czyli *de facto* – adresatów naszych działań.

Osiągnięcie (bądź nie) któregoś z celów pośrednich jest zazwyczaj momentem wyboru któregoś z wariantów działania, zdefiniowanych w planie strategicznym kampanii lobbystycznej. Rzecz jasna, twórczy charakter podejmowanych działań oraz wielość zmiennych otoczenia uniemożliwia przygotowanie takiego planu strategicznego, który mógłby zostać zrealizowany od początku do końca bez jakichkolwiek modyfikacji. W istocie plan strategiczny jest dokumentem roboczym, stale aktualizowanym, w zależności od postępów (lub ich braku) prowadzonej kampanii lobbystycznej. Trzeba też wyraźnie stwierdzić, iż nie istnieje jeden optymalny (wzorcowy) model działania w kampanii lobbystycznej. Dlatego zresztą lobbying jest sztuką, w której obok doświadczenia, wkładu pracy, czy użytych środków finansowych, decydujące znaczenie ma kreatywność lobbysty oraz jego sprawność w korzystaniu z możliwych narzędzi. Strategia działania, aby była spójna, skoordynowana i przede wszystkim wiodąca do celu – winna być odpowiednio elastyczna.

Profesjonalny lobbying wypracował już szereg przydatnych technik i narzędzi.

- Fundamentalną zasadą lobbystyki jest **koncentracja na problemie**. Stąd też – nawet wtedy, gdy problem jest wybitnie spersonifikowany – nigdy w kampanii lobbysty-



Panie prowadzące szkolenie



wej nie mogą być użyte techniki i narzędzia wymierzone personalnie w jakąś osobę.

- Drugą fundamentalną zasadą jest **usunięcie się lobbyisty w „cień”** – jego priorytetami mogą być wyłącznie priorytety klienta; najważniejszy jest problem oraz argumenty, nigdy – czyjaś osoba.
- Wreszcie, trzecią fundamentalną zasadą jest nieustanne **tworzenie tzw. sieci oraz koalicji**. Innymi słowy – choć twórcą kampanii lobbingowej jest zazwyczaj roboczy zespół profesjonalistów, działających pod kierownictwem jednej osoby – najistotniejsze jest stałe poszukiwanie nowych sojuszników.
- Zasada czwarta, to **jak najwcześniejsze włączenie się do gry decyzyjnej**.

wiem klient straci reputację, lobbysta wiarygodność, a adresat kampanii lobbingowej szybko spostrzeże iż został oszukany.

Nieodzownym narzędziem lobbyisty w początkowej fazie podejmowania problemu jest tzw. **lista argumentów**. Precyzyjnie zdefiniowane, wszystkie możliwe argumenty „za” i „przeciw” winny być uszeregowane według hierarchii ich obiektywnej ważności i społecznej oraz środowiskowej nośności. Potem lobbysta musi opracować wobec każdego tzw. spin, czyli przedstawić go w zupełnie odmienny sposób, ale zachowując zasadniczy kierunek argumentacji. Lista argumentów w końcowej fazie pracy zawiera wyłącznie syntezę listy „pełnej”, od której należy rozpocząć.

„Pełna” lista argumentów oraz jej wersja syntetyczna musi także zostać poddana intelektualnej obróbce, której efektem

ma być osiągnięcie postaci „pytań i odpowiedzi”. Argumenty winny zostać przedstawione w postaci wzorów odpowiednich pytań i odpowiedzi, zredagowanych na najbardziej podstawowym poziomie zrozumienia. Pytania formułuje się w taki sposób, aby streszczały one wiernie argumenty przeciwników, natomiast odpowiedzi mają skutecznie przekonywać do racji, za którymi się opowiadamy.

Kluczowym narzędziem każdego lobbyisty, w istocie przesądzającym o skuteczności jego działań jest tzw. **rejestr kontaktów** – najpilniej strze-

żona lista osób, które mogą być pomocne w realizowaniu podjętych działań lobbingowych. Rejestr kontaktów jest podstawą do tworzenia zasadniczej osnowy tzw. sieci, czyli nieformalnej siatki osób, instytucji, organizacji, redakcji mediów, itp., będących w trakcie kampanii lobbingowej sprzymierzeńcami lobbyisty.

Byłoby interesujące odpowiedzieć na pytanie czy zawody związane z nieruchomością monitorują procesy legislacyjne w kontekście aktualnych wyborów w Polsce. W Stanach Zjednoczonych przyjęto zasadę, że głosuje się na te osoby, które rekomendują stowarzyszenia jako wspierające przepisy dotyczące zawodów związanych z nieruchomościami. Zatem głosuje się za zawodem, a nie z racji politycznych. Aktualnie w USA trwa walka o zablokowanie przepisów zaproponowanych przez rząd federalny w Waszyngtonie, a dopuszczających banki do zakładania w swoich siedzibach firm świadczących usługi nieruchomościowe.

Przypisy:

1. D. Robertson, *A Dictionary of Modern Politics: Political Terms and References in Current Use*, London 1985, s. 190. 49
2. *International Encyclopedia of the Social Sciences*, ed. D. L. Sills, London 1968, vol. 9, s. 442. 50U. Kurczewska, M. Molęda-Zdziech, *Lobbing w Unii Europejskiej*.



Christine Todd, Tracy Pless, JoAnne Johnson oraz uczestnicy szkolenia rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy i zarządcy nieruchomości.

- Zasada piąta to **perfekcyjna i na bieżąco uzupełniana wiedza o przeciwnikach** (a zwłaszcza ich działaniach) proponowanego w trakcie kampanii lobbingowej rozwiązania. Wszystkim tym zasadom powinny być podporządkowane narzędzia przewidziane do użycia w kampanii lobbingowej.

Jednym z najbardziej oczywistych i podstawowych jest tzw. **spotkanie jeden na jednego**. Profesjonalnie zorganizowane, trwające nie dłużej niż 20-30 minut, spotkanie lobbyisty z parlamentarzystą, decydentem, politykiem, urzędnikiem, osobą opiniotwórczą bądź wpływową – może pozwolić na osiągnięcie przewagi w którymś z tzw. momentów kluczowych. W racjonalnym zaplanowaniu takiego spotkania pomaga nie tylko dokładna wiedza na temat osoby rozmówcy, ale także standardowe techniki perswazji, socjotechniki czy negocjacji.

Również jednym z najbardziej oczywistych i podstawowych narzędzi lobbyisty jest tzw. **interes społeczny**. Każdy nieomal problem, w taki sposób uzasadniony, przy kampanii lobbingowej prowadzonej z pozycji tzw. szarego obywatela może stosunkowo szybko zostać rozstrzygnięty w pożądanym sposób. Naturalnie, ów interes społeczny nie może być wymaginowany, bo-



PISMO PREZYDENTA PFSRM ANDRZEJA HOPFERA DO PODSEKRETARZA STANU W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY ANDRZEJA BRATKOWSKIEGO W SPRAWIE STANDARDÓW ZAWODOWYCH

W nawiązaniu do naszego pisma z dnia 22 listopada 2004 r. oraz do pisma Pana Ministra z dnia 19 sierpnia br. sygnalizującego ustosunkowanie się do niego i w ślad za naszym pismem z dnia 31 sierpnia 2005r. przedstawiamy następujące stanowisko Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęte w dniu 7 września br. Problematyka standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych należy do zasadniczych zagadnień, którym Federacja poświęca szczególną uwagę. W szczególności sygnalizowaliśmy pilną potrzebę dostosowania standardów polskich rzeczoznawców majątkowych do Międzynarodowych Standardów Wyceny, opracowanych przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny IVSC w Londynie.

W ostatnim czasie stało się dostępne wydanie VII/2005 r. tych standardów. Zostały one staraniem Federacji wydane drukiem w lipcu br. (egzemplarz wydawnictwa w załączeniu).

Standardy te analizujemy i stwierdzamy nieodzowność realizowania dalszych prac nad krajowymi standardami z wykorzystaniem aktualnego dorobku MSW. Konieczność ta wynika w pierwszej kolejności z wysokiej międzynarodowej rangi, jaką uzyskały MSW. Ranga ta stanowi następstwo ścisłego powiązania zasad wyceny z regulacjami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a także z wymogami Bazylejskiego Komitetu Nadzoru Bankowego. Potwierdzają to m.in. decyzje Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA o zapewnieniu w dalszych pracach spójności Europejskich Standardów Wyceny z MSW. Brak zharmonizowania polskich standardów wyceny z MSW grozi pozostaniem w sposób nieodwracalny poza wymaganiami rynku w wymiarze międzynarodowym. Ma tu miejsce pełna analogia do nieodzowności wdrożenia w Polsce międzynarodowych standardów rachunkowości, która dokonała się z dniem 1 stycznia 2005 r.

Z tych powodów Federacja przyjęła program prac, których celem jest opracowanie standardów i wskazówek in-

terpretacyjnych odpowiadających wymaganiom i strukturze MSW. W części tych prac zostaną wykorzystane standardy dotąd opracowane. Samodzielna aktualizacja lub weryfikacja obecnych krajowych standardów i ich uzgadnianie, w oderwaniu od tych z MSW, nie jest celowa. W świetle przedstawionego uzasadnienia Federacja podtrzymuje wnioski, aby standardy zawodowe wdrożone przed 22 września 2004 r. były nadal obowiązujące. Zwracamy ponownie uwagę, że korzystanie ze standardów dotąd opracowanych z jednoczesnym uwzględnieniem przez rzeczoznawcę majątkowego zmian dokonanych w przepisach prawa nie napotyka na trudności przewidziane tzw. normą kolizyjną w p. 5 Standardu I. 1 – Zasady stosowania standardów zawodowych: „W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią standardów a przepisami prawa obowiązującymi w czasie wykonywania czynności przez rzeczoznawcę majątkowego lub w dniu, na który określana jest wartość przedmiotu wyceny rzeczoznawca obowiązany jest zastosować odpowiednie przepisy prawa. Rozbieżność taka powinna być ujawniona w operacie szacunkowym poprzez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli”.

W załączeniu przedstawione są opinie prawne ekspertów Komisji Sejmowej ds. zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami prof. Stanisławy Kalus i sędziego Zenona Marmaja, które potwierdzają brak potrzeby uzgadniania standardów zawodowych wdrożonych przed 22 września 2004 r.

Przedstawiając wnioski i stanowisko jak w treści pisma, Federacja wnioskuję o ich przyjęcie.

Załączniki:

1. Opinia prof. Stanisławy Kalus
2. Opinia sędziego Zenona Marmaja z dnia 18.08.2005
3. Ustalenia Komisji Standardów Zawodowych na posiedzeniu W Warszawie w dniach 29-30 sierpnia 2005 r. (przyjęte na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 7 września br.).



Opinia prof. Stanisławy Kalus

Znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami, odmiennie, niż ustawa w wersji obowiązującej od 1 stycznia 1998 r. przewiduje w art. 175 ust. 6., iż Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, którym, zgodnie z ustawą o podstawowych działach administracji rządowej jest Minister Infrastruktury. Poprzednia wersja ustawy nie przewidywała żadnych uzgodnień tych standardów z organem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, jakim był Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Co więcej, Standardy te, wydawane od 1994 r. były powszechnie stosowane, zarówno przez rzeczoznawców majątkowych, jak i stanowiły, na równi z przepisami prawa, podstawę oceny działalności zawodowej rzeczoznawców przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Standardy te zawierały ponadto normę kolizyjną odnoszącą się do ich stosunku do przepisów prawa, z której wynika, że w przypadku kolizji pomiędzy regulacją zawartą w Standardach i w przepisach prawa, stosuje się odpowiednie przepisy prawa.

Powstaje problem związany z zakresem obecnej nowelizacji, który można streścić w pytaniu: czy obowiązki uzgodnienia z Ministrem Infrastruktury podlegają dotychczasowe, wypracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych standardy, czy też obowiązek ten dotyczy tylko nowych standardów, które ustalone będą po dacie jej wejścia w życie? Problem ten należy rozstrzygnąć na gruncie zasad prawa międzyczasowego, wedle którego możliwe są co do tego przypadku dwie zasady:

1. zasada retroakcji sprowadzająca się do wstecznego działania prawa,
2. zasada bezpośredniego działania ustawy nowej.

Zastosowanie pierwszej z wymienionych zasad uzasadniałoby konieczność uzgodnienia dotychczasowych Standardów z właściwym ministrem. Zgodnie jednak z zasadą wyni-

kającą z art. 3 k. c. ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba, że to wynika z jej brzmienia lub celu.

Z brzmienia art. 242 ustawy o g. nier. wynika jednak, jak zgodnie przyjmuje doktryna (por. G. Bieniek [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, pod red. G. Bieńka, Warszawa 2005 r.), iż stosuje się w tym przedmiocie zasadę nr 2, czyli bezpośredniego działania przepisów nowej ustawy. Nadto, owo bezpośrednie działanie musi uwzględniać ochronę praw nabytych, zatem prawa nabyte przed wejściem w życie nowelizacji tej ustawy ustawą opublikowaną w Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 oznacza, iż Standardy do tej chwili ustalone nie powinny ulegać *ex post* uzgodnieniu z właściwym ministrem. Przyjęcie stanowiska odmiennego prowadziłoby bowiem do sytuacji, w której można byłoby zakwestionować dotychczasowe „orzecznictwo” Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, oparte na stwierdzeniu niezgodnego ze Standardami dotychczasowymi postępowania rzeczoznawców, gdyby minister nie zaakceptował dotychczasowych regulacji. Więcej, gdyby ustawodawca chciał zastosować uprawnienie Ministra do kształtowania treści wszystkich standardów, w tym także już wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, to przewidziany w art. 175 ugn obowiązek „uzgodnienia”, co jest możliwe tylko na etapie tworzenia Standardów, zostałby faktycznie zastąpiony obowiązkiem „zatwierdzenia” treści Standardów, do czego ustawa absolutnie nie stwarza podstaw.

Ze sformułowania zawartego w ust. 6 art. 175 wynika wyraźnie, że Standardy te stanowią regulację wewnątrz zawodową bo tworzą je organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, a organ rządowy ma jedynie funkcję uzgadniającą.

Nie mam wątpliwości, że jeżeli Federacja, po skonfrontowaniu przepisów wydanych po nowelizacji ustawy uzna za konieczną zmianę dotychczasowych standardów i dostosowanie jej do przepisów prawa, względnie Minister ujawni taką potrzebę zmiany Standardów i zwróci się do Federacji o dokonanie niezbędnych zmian, to zmiany w tym zakresie winny być uzgodnione z właściwym Ministrem.



Opinia sędziego Zenona Marmaja

Odpowiadając na pismo Pana Profesora uprzejmie informuję, iż w całej rozciągłości podzielam opinię prawną prof. dr hab. Stanisławy Kalus.

W istocie unormowanie zawarte w art. 175 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym temu przepisowi ostatnią nowelizacją ma charakter przepisu działającego bezpośrednio z chwilą wejścia w życie tejże ustawy. Wynika to w sposób oczywisty z braku przepisów przejściowych normujących to zagadnienie.

Wedle mojej wiedzy, uprzednio ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawierała jednoznacznego przepisu, który normowałby kwestie związane z ustalaniem standardów zawodowych. W praktyce organizacja zrzeszająca rzeczoznawców majątkowych uprawnienia do określania tych standardów wyprowadzała z treści art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, choć przepis ten takiego

wyraźnego upoważnienia nie zawierał. Dopiero dodanie ust. 6 powołanego przepisu stworzyło legitymację dla Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych do określania tychże standardów, przy czym przepis ten określił, że ustalenia takich standardów podlegają uzgodnieniu z Ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Przepis ten ani też inna norma prawna nie wspomina jak należy postąpić w odniesieniu do standardów wydanych uprzednio. Należy wobec tego dojść do wniosku, iż wspomniane standardy są normami obowiązującymi i nie zachodzi potrzeba dokonywania ich uzgodnień. Odmiennie należy postąpić w odniesieniu do standardów wprowadzanych od nowa jak i w odniesieniu do zmian wprowadzanych w standardach ustalonych poprzednio. W tych ostatnich przypadkach „nowe” standardy jako zmiany wprowadzane w standardach już obowiązujących wymagają postąpienia w sposób określony art. 175 ust. 6 powołanej ustawy.



Ustalenia Komisji Standardów Zawodowych na posiedzeniu w Warszawie w dniach 29-30 sierpnia, przyjęte na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM 7 września br.

Udział w posiedzeniu wzięli:

Prezydent PFSRM prof. A.Hopfer, członkowie KS: Zygmunt Bojar, Ryszard Cymerman, Wojciech Daniel, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Jan Konowalczyk, Tomasz Telega. Posiedzenie prowadził Zdzisław Małecki.

1. Komisja przeanalizowała Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny IVSC w Londynie, wydanie siódme 2005 r. (wydanie polskie – lipiec 2005 r.).

Komisja potwierdza nieodzowność realizowania dalszych prac nad Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) z wykorzystaniem aktualnego dorobku MSW. Konieczność ta wynika w pierwszej kolejności z wysokiej międzynarodowej rangi jaką uzyskały MSW. Ranga ta stanowi następstwo ścisłego powiązania zasad wyceny z regulacjami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a także z wymogami Bazylijskiego Komitetu Nadzoru Bankowego. Potwierdzają m.in. decyzje Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA o zapewnieniu w dalszych pracach spójności Europejskich Standardów Wyceny z MSW.

2. W wyniku analizy Komisja Standardów postanowiła przyjąć następujące założenia do dalszych prac¹:

2.1. Jako cel prac określa się opracowanie Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) zharmonizowanych z MSW, które obejmowałyby Krajowe Standardy Wyceny (KSW) oraz Noty Interpretacyjne (NI).

2.2. Krajowe Standardy Wyceny po dostosowaniu do struktury MSW obejmowałyby:

- a. standardy podstawowe KSWP:
 - KSW P1 – Wartość rynkowa jako podstaw wyceny,
 - KSW P2 – Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny,
 - KSW P3 – Operat szacunkowy.
- b. standardy dla celów szczególnych KSWs:
 - KSW S.1 – Wycena dla celów sprawozdań finansowych,
 - KSW S.2 – Wycena dla celów kredytowych,
 - KSW S.3 – Wyceny dla potrzeb publicznych².

Krajowe Standardy KSWP i KSWs podlegałyby uzgodnieniu z Ministrem Infrastruktury, stosownie do wymagań ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2.3. Noty Interpretacyjne NI obejmowałyby obecne Standardy Zawodowe, z wyjątkiem wykorzystanych na poziomie KSWP i KSWs lub uznanych na obecnym etapie za zbędne, a także opracowania nowe uznane za zawodowo niezbędne.

- a. Noty Interpretacyjne odpowiadałyby potrzebom zawodowym rzeczoznawców majątkowych wynikającym z praktyki zawodowej i polskiego prawa.
- b. Noty Interpretacyjne stanowiłyby obok KSWP i KSWs zasady dobrej praktyki, wypracowane przez ruch zawodowy.
- c. Noty Interpretacyjne nie podlegałyby uzgadnianiu z Ministrem Infrastruktury.

2. Komisja Standardów pozostaje na stanowisku, że rozwój norm zawodowych wyceny w Polsce z wykorzystaniem Międzynarodowych Standardów Wyceny winien konsekwentnie obejmować, w szczególności na poziomie Not Interpretacyjnych, kwestie wyceny innego mienia niż nieruchomości.

- a. Dotyczy to w szczególności wyceny: przedsiębiorstw, dóbr ruchomych, interesów prawnych, udziałów finansowych i innych czynności z katalogu określonym w art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- b. Wywoła to odpowiednie skutki i potrzebę działań na obszarze organizacji zawodowych (w tym potwierdzanie kwalifikacji, szkolenie ustawiczne, określenie zasad odpowiedzialności organizacyjnej).
- c. Komisja Standardów jest świadoma, że proponowana struktura PKZW wywoła zmiany na obszarze odpowiedzialności zawodowej.

3. Komisja Standardów jest świadoma, że proponowana struktura PKZW wywoła celowe z punktu widzenia interesów środowiska zawodowego zmiany na obszarze odpowiedzialności zawodowej.

4. Ustalenia robocze co formy i treści opracowań tworzących PKZW .

- a. Przyjąć wstępną zasadę odwzorowania formy i treści MSW – z wnioskami co do potrzeby odstępstw, jednocześnie w każdym z opracowań wchodzących w skład KSW winien być zawarty dodatkowy punkt pt. „Odniesienie do MSW”.
- b. Opracowanie KSW winno zawierać także:
 - wprowadzenie i pojęcia ogólne,
 - Kodeks Etyki Zawodowej RM,
- c. Rozwiązania z poziomu KSWP, KSWs i NI winny unikać rozwiązań proceduralnych o charakterze szczegółowym bądź ograniczających dostosowanie zasad wyceny do konkretnej sytuacji,
- d. W całym opracowaniu PKZW należy unikać żargonu zawodowego,
- e. Noty Interpretacyjne winny dopuszczać możliwość odstępstw od przyjętych zasad z koniecznością określenia i uzasadnienia tych odstępstw. W dalszej pracy należy przeanalizować możliwość zastosowania tej zasady do opracowań z poziomu KSWP i KSWs,
- f. Zarząd PFSRM poinformował, że udostępni wersję elektroniczną MSW wyłącznie do wykorzystania w pracach KS,
- g. Komisja podkreśliła, że wysokie znaczenie dla dalszych prac, ma dyskusja środowiskowa na liście dyskusyjnej po udostępnieniu przez Zarząd strony poświęconej wyłącznie problematyce standardów zawodowych.

5. Komisja uznała za konieczne opracowanie „Założeń prac rozwojowych standardów zawodowych”.

6. Komisja przyjęła wnioski co do osobowych obowiązków członków Komisji Standardów w ramach prac na PKZW:

- a. opracowanie „Założeń prac rozwojowych standardów zawodowych” – zespół w składzie Z. Małecki, J. Konowalczyk, K. Grzesik,
- b. opracowanie części wstępnej (wprowadzenie i pojęcia ogólne) – zespół pod kierownictwem Z. Bojara, który przyjmie także obowiązki redakcji całości opracowania,



- c. KSW P.1 – zespół pod kierownictwem Z. Małeckiego; komisja sugeruje aby w tym zespole zapewnić współpracę – prof. E. Kucharskiej-Stasiak, prof. M. Prystupy, prof. S. Żróbek, K. Grzesika i innych,
- d. KSW P.2 – zespół pod kierownictwem J. Konowalczuka, z udziałem J. Filipiaka i innych osób,
- e. KSW P.3 – zespół pod kierownictwem R. Cymermana,
- f. KSW S.1 – zespół pod kierownictwem J. Filipiaka,
- g. KSW S.2 – zespół pod kierownictwem J. Adamiczki,
- h. KSW S.3 – zespół pod kierownictwem T. Telegi.

7. Komisja zwraca się do Rady Krajowej o zaakceptowanie zasady, że doboru składu zespołu opracowań tworzących PKZW dokonuje kierownik zespołu, przy przyjęciu jednocześnie zasady, że zespoły powoływane są w składach poszerzonych, stosownie do tematu.

8. Komisja postanowiła o terminach prac :

- a. opracowanie założeń – 20 września 2005 r.,
- b. opracowanie części wstępnej – przed 5 grudnia 2005 r.,
- c. KSW P.1, KSW P.2, KSW P.3, KSW S.1, KSW S.2, – wersje wstępne przed 5 grudnia 2005,
- d. KSW S.3 – materiały wstępne przed 5 grudnia 2005 r.,

9. Komisja postanowiła:

- a. pozyskać do składu Komisji dalszych rzeczoznawców majątkowych w liczbie 1–2 osób,
- b. zwrócić się do Rady Krajowej o powołanie jako stałych ekspertów Komisji Standardów: prof. E. Kucharskiej-Stasiak, prof. S. Kalus, prof. M. Trojanek, H. Jędrzejewskiego, prof. M. Prystupy.

10. Komisja postanowiła o terminach dalszych posiedzeń: 3–4 października 2005 r., 5–6 grudnia 2005 r.

11. Komisja postuluje konieczność powołania przez Radę Krajową Komisji Specjalnej pod kierownictwem prezydenta PFSTRM w celu wypracowania kierunkowych (strategicznych) zmian w regulacjach prawnych dotyczących zawodu.

W trakcie prac nad PKSW zachodzi konieczność budowania katalogu koniecznych zmian przepisów prawa, niezbędnych dla wdrożenia zasad i metodyki wynikającej z MSW. Stanowi to element prac tej Komisji.

12. Komisja Standardów w wyniku analizy standardów zawodowych wdrożonych przed 22 września 2004 r. wnosi, aby Zarząd Federacji reprezentował przed Ministrem Infrastruktury następujące stanowisko:

- a. standardy zawodowe opracowane przed 22 września 2004 r. są obowiązujące. W świetle opinii prawnych ekspertów Komisji Sejmowej ds. zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wymagają one uzgodnień z Ministrem Infrastruktury,
- b. Ministrowi Infrastruktury należy przedstawić kierunki dalszych prac nad standardami z uzasadnieniem ich koniecznego związku z Międzynarodowymi Standardami Wyceny.

Przypisy

1. Oznaczenia i skróty mają, poza MSW, charakter wstępny, do dalszych decyzji.
2. Standard ten stanowi synonim kilku standardów, w zależności od potrzeb.

SYLWETKA NOWEGO SZEFA TEGOVA ALFONSA METZGERA

W poprzednim numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego“ Krzysztof Grzesik opisał kulisy Wiosennego Zgromadzenia Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA. Informował o wyborze nowego przewodniczącego TEGOVA Alfonsa Metzgera z Austrii. Dziś prezentujemy jego sylwetkę.

Jest szefem MRG Metzger Real Estate Group, która zatrudnia 20 osób i ma na swoim koncie około 6000 wycen w Austrii i w krajach UE. Jest także partnerem i niezależnym konsultantem w firmie nieruchomościowej King and Co. Corfac International.

Od 1992 roku aktywny wykładowca wielu kursów i szkoleń, nadzoruje programy kształcenia w kilku szkołach wyższych (w Wiedniu, Pradze, Moskwie, Budapeszcie Budapeszcie Kuala Lumpur).

Współpracuje z ONZ – od 200 roku, jako delegat FIABCI jest członkiem Komitetu ds. zwalczania zorganizowanej przestępczości i prania brudnych pieniędzy w sektorze rynku nieruchomości.



Wieloletni prezydent FIABCI International z siedzibą w Paryżu – międzynarodowej federacji rynku nieruchomości (51 państw członkowskich i 7000 członków na świecie). W FIABCI pełnił także inne funkcje: był szefem Komitetu Finansowego FIABCI, wiceprezydentem odpowiedzialnym z kontakty z Europą, Afryką i Bliskim Wschodem, szefem Komitetu ds. Edukacji i szefem austriackiego oddziału tej organizacji.

Od 1998 roku członek RICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors) w Wielkiej Brytanii.

Kandydaturę Alfonsa Metzgera na szefa TEGOVA zgłosiła jego macierzysta organizacja – Austriacki Instytut Wyceny Nieruchomości i Standardów Wyceny.



SKARGA POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH DO RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH

Zgodnie z art. 80. i Art. 208. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych składa skargę dotyczącą łamania konstytucyjnego prawa równości wynikającego z art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz sprzecznego z prawem stosowania przepisów o podatku od towarów i usług VAT w odniesieniu do biegłych sądowych.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych jest organizacją zawodową skupiającą stowarzyszenia, których członkami są rzeczoznawcy majątkowi posiadający uprawnienia państwowe do szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst. jedn. Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 30 listopada 2004 r.). Znaczna liczba rzeczoznawców majątkowych pełni funkcje biegłych sądowych i właśnie w imieniu tej grupy Rada Krajowa PFSRM postuluje o wyeliminowanie nagannej praktyki stosowania sprzecznych z prawem interpretacji przepisów podatkowych oraz o zobowiązanie Ministra Sprawiedliwości do stosowania przez sądy w praktyce zlecenia biegłym sporządzania dowodów w postaci opinii, przepisów prawa, a nie dowolnych nadinterpretacji tego prawa.

Naszym zdaniem zasadność skargi wynika z naruszenia konstytucyjnej zasady równości podmiotów wobec prawa – w tym wypadku wobec prawa podatkowego oraz naruszenia zasady nie stosowania podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z treścią Pisma Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Finansów z dnia 29 kwietnia 2005 r. [Nr PP3-812-130/2005/AK/864] skierowanego do Dyrektorów Izb Skarbowych i Urzędów Kontroli Skarbowej, a dotyczącego czynności wykonywanych na zlecenie sądu przez adwokatów, biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych – dokonana została interpretacja prawa podatkowego w zakresie dotyczącym opodatkowania usług biegłych sądowych podatkiem od towarów i usług VAT. Zgodnie z tą interpretacją cyt. „(...) czynności wykonywane na zlecenie sądu przez adwokatów, biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych, nie korzystają z wyłączenia z zakresu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, gdyż nie jest spełniony jeden z warunków określonych w art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy odnośnie odpowiedzialności zlecającego wykonanie czynności za ich wykonanie przez zleceniobiorcę. Tym samym czynności te podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na zasadach ogólnych”.

Takie stanowisko uzasadnia Minister Finansów tym, że nie jest spełniony jeden z warunków określonych w art. 15 ust. 3 pkt. 3 ustawy odnośnie odpowiedzialności zlecającego wykonanie czynności za ich wykonanie przez zleceniobiorcę.

Główna kwestia dotyczy uznania przez Ministerstwo Finansów, że w stawce za godzinę pracy biegłego ustalonej na podstawie przepisu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 1975 r. w sprawie kosztów przeprowadze-

nia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz. U. Nr 46 poz. 254 z dnia 31 grudnia 1975 r.) zawarty jest 22 % podatek VAT. Taka interpretacja przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, prowadzi do jawnej nierówności podatkowej różnych podmiotów, których status jest zrównany ustawowo tzn. biegłych sądowych i pracowników sfery budżetowej (a nawet poszczególnych biegłych sądowych różnych specjalności).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych „§ 11. Biegłemu przysługuje za wykonanie czynności wynagrodzenie w wysokości określonej odrębnymi przepisami”.

Przepisem regulującym wysokość wynagrodzenia jest rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 1975 r. w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym. (Dz. U. z dnia 31 grudnia 1975 r.), które definiuje, że „§ 2.1. Podstawę obliczenia wynagrodzenia biegłych sądowych za wykonaną pracę, zwanego dalej „wynagrodzeniem biegłych”, stanowi kwota bazowa dla osób, o których mowa w art. 5 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 23 grudnia 1999 r. o kształtowaniu wynagrodzeń w państwowej sferze budżetowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 110, poz. 1255 i z 2000 r. Nr 19, poz. 239), której wysokość, ustaloną według odrębnych zasad, określa ustawa budżetowa, z zastrzeżeniem ust. 1a”.

Relacja sąd – biegły ma co do istoty charakter stosunku służbowego, gdyż sąd poleca biegłemu wykonanie opinii, a zgodnie z art. 174 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) „rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego”, a więc zlecenie sądu jest równoznaczne z poleceniem służbowym wykonania czynności zawodowych, niezależnie od woli i chęci tego rzeczoznawcy.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług: „za wykonywaną samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 1, nie uznaje się czynności: 1) z tytułu których przychody zostały wymienione w art. 12 ust. 1 – 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.);” Art. 12.1. ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wymienia w sposób enumeratywny katalog przychodów: „za przychody ze stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy uważa się wszelkiego rodzaju wypłaty pieniężne (...), a w szczególności: wynagrodzenia zasadnicze, wynagrodzenia za godziny nadliczbowe, (...)”.

Skoro więc wynagrodzenia ze stosunku pracy np. w sferze budżetowej nie są obciążane podatkiem VAT, a także podatek takiego nie zawierają w swojej wysokości, więc jaka przesłanka logiczna i prawna każe mniemać, że wynagrodzenie biegłego



określane na podstawie tej samej ustawy, podatek taki ma w sobie zawierać?

Zdziwienie budzi pogląd reprezentowany przez Ministerstwo Finansów, że wynagrodzenie biegłego zawiera w sobie podatek VAT gdyż przepis regulujący kwestię wynagradzania biegłych pochodzi jeszcze z 1975 roku, kiedy w polskiej rzeczywistości prawnej i podatkowej nie istniało pojęcie podatku od towarów i usług VAT. Wynika stąd logicznie, że wynagrodzenie obliczone wg przepisu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 1975 r. jest wynagrodzeniem nieobciążonym podatkiem VAT, a podatek ten jako dochód budżetu państwa powinien być do tej kwoty doliczony.

Zgodnie z art. 13 pkt 6 Updof przychodami z działalności wykonywanej osobiście są również przychody osób, którym organ władzy lub administracji państwowej albo samorządowej, sąd lub prokurator, na podstawie właściwych przepisów, zlecił wykonanie określonych czynności, a zwłaszcza przychody biegłych w postępowaniu sądowym, dochodzeniowym i administracyjnym.

Zamiast uporządkowania całej sfery przepisów na styku biegły – sąd – organy podatkowe – nastąpiła jawna nadinterpretacja zapisu art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy VAT. Sytuacja ta rodzi również szereg niejasności i utrudnień w wykonywaniu przez biegłych obowiązków wynikających z przepisów o VAT. Konieczność naliczania przez biegłych podatku VAT od wynagrodzeń ma dodatkowe niekorzystne i nieo określone w przepisach konsekwencje. Rodzi się bowiem pytanie w jaki sposób biegły ma w sposób zgodny z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług wystawić fakturę?

Warto przy tym podkreślić, że zarówno sądy jak i prokuratury stosują zróżnicowaną praktykę w tej dziedzinie, czego przyczyną prawdopodobnie jest kuriozalna logicznie i sprzeczna z literą i duchem prawa interpretacja Ministerstwa Finansów i wynikające stąd próby własnych interpretacji organów wymiaru sprawiedliwości.

Nie możemy zgodzić się z twierdzeniem Ministerstwa Finansów, że biegły sądowy jest obowiązany do odprowadzania podatku VAT od swego wynagrodzenia. Należy tu zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z art. 41 ust. 1 Updof są obowiązani do poboru zaliczek na podatek dochodowy w wysokości 19% należności pomniejszonej o koszty uzyskania przychodów określonej w art. 22 ust. 9. Przyjęcie założenia, że wynagrodzenie biegłego zawiera w sobie podatek VAT prowadzi wprost do kuriozalnej sytuacji, kiedy to sąd jako płatnik podatku dochodowego „opodatkowuje” zawarty w wynagrodzeniu podatek VAT. Jest to chyba jedyny przypadek odnotowany w krajach Unii Europejskiej, kiedy to jeden podatek podlega opodatkowaniu innym podatkiem.

Autorzy cytowanego pisma MF [nr PP3-812-130/2005 /AK/864] nie wzięli zupełnie pod uwagę roli i zadań biegłego w postępowaniu procesowym. Rola i zadania biegłego w toku postępowania są określone jasnymi i wyraźnie sformułowanymi przepisami, w szczególności przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 poz. 133 z dnia 26 stycznia 2005 r.). Popularne w kręgach prawniczych sformułowanie, że w danej sprawie

sąd jest najwyższym biegłym wynika tylko i wyłącznie z roli biegłego w postępowaniu określonej odrębnymi przepisami. Dowodzi ono, że sąd bierze odpowiedzialność za czynności biegłego, co wyraża się między innymi oceną opinii jako dowodu, w odniesieniu do innych dowodów postępowania. Przyjęcie opinii jako wiarygodnej lub jej odrzucenie jest wyłączną właściwością sądu, który tym samym bierze odpowiedzialność za pracę biegłego. Z żadnych przepisów natomiast nie wynika, że biegły jest odpowiedzialny za wynik postępowania organów procesowych.

Całkowicie chybione są dywagacje zawarte w piśmie Ministerstwa Finansów dotyczące zagadnienia kto jest bezpośrednim odbiorcą opinii biegłego. Pomijając w tym miejscu nieprawidłową stylistykę sformułowania w zapisie, nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że bezpośrednim odbiorcą opinii jest uczestnik postępowania. Czyli inaczej – czytając literalnie przedstawiony w tym piśmie zapis – można odnieść wrażenie, że biegły wydaje opinię dla strony postępowania – nie jest tylko powiedziane dla której. Jest to opaczne rozumienie roli biegłego w postępowaniu procesowym, który to biegły w swojej istocie jest niezawisły i niezależny.

Trafne jest określenie nazywające biegłego pomocnikiem sądu, oczywiście w zakresie wiedzy specjalnej. Łańcuch logiczny jednoznacznie wskazuje na spełnienie podczas wydawania opinii przez biegłych wymagań stawianych przepisem art. 15 ust. 3 pkt Ustawy VAT – czyli wydawanie opinii przez biegłych sądowych nie jest i nie może być działalnością gospodarczą.

Jeżeli opinia nie jest usługą, a jest dowodem, to stworzenie przez biegłego zgodnego z przepisami dowodu w sprawie, który jest na równi uprawniony z innymi dowodami zgromadzonymi w toku postępowania, nie może być działalnością gospodarczą. Przeczyłoby to przede wszystkim istocie przepisów kpk i kpc, w zakresie sposobu gromadzenia dowodów w postępowaniu, odbiorcą opinii bowiem nie jest uczestnik postępowania lecz organ procesowy (sąd, prokurator), który bierze odpowiedzialność za opinię biegłego, czemu daje wyraz uznając opinię biegłego za wiarygodną lub odmawiając jej wiarygodności. W każdym przypadku opinia jest jedynie dowodem w postępowaniu. W przypadku uznania jej za niewiarygodną organ prowadzący postępowanie może powołać innego biegłego.

Sąd na podstawie art. 278 §1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 r. Nr 43 poz. 296 z późn. zm.) w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru, może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Prokurator zaś może zasięgnąć opinii biegłego na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (Dz. U. 2002 r. Nr 21, poz. 206 z późn. zm.), który stanowi: jeżeli wymaga tego ochrona praworządności w sprawach, o których mowa w art. 42, może żądać nadesłania lub przedstawienia akt oraz dokumentów i pisemnych wyjaśnień, przesłuchać świadków i zasięgnąć opinii biegłych, a także przeprowadzić oględziny w celu wyjaśnienia sprawy. W postanowieniu o powołaniu biegłego zlecający określa rodzaj i zakres czynności przekazanych do wykonania. Zgodnie z §5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spra-



wiedliwości z dnia 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz. U. 1987 r. Nr 18, poz. 112 z późn. zm.) biegły nie może odmówić wykonania należących do jego obowiązków czynności w okręgu sądu okręgowego, przy którym został ustanowiony, zleconych przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych, z wyjątkiem wypadków określonych w przepisach regulujących postępowanie przed tymi organami. Kwestia wynagrodzeń biegłych sądowych została uregulowana w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 1975 r. w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz. U. 1975 r. Nr 46, poz. 254 z późn. zm.).

Tak więc usługi rzeczoznawstwa wykonywane na zlecenie sądu i prokuratora, świadczone na podstawie postanowienia o powołaniu biegłego rzeczoznawcy – biegłego sądowego, mieszczą się w katalogu przychodów osiąganych z działalności wykonywanej osobiście, zawartym w art. 13 pkt 6 Updof.

Zdaniem Federacji rzeczoznawcy majątkowi – biegli sądowi – z tytułu wykonywania czynności biegłych sądowych związani są ze zlecającym wykonanie tych czynności więzami tworzącymi stosunek prawny pomiędzy zlecającym wykonanie czynności i wykonującym zlecane czynności, co do warunków wykonywania tych czynności, wynagrodzenia i odpowiedzialności zlecającego wykonanie tych czynności.

Na taką argumentację istotny wpływ wywiera pozycja procesowa biegłego sądowego w postępowaniu sądowym lub przygotowawczym. Należy również stanowczo podkreślić odrębność procesową biegłego sądowego od adwokata czy radcy prawnego świadczącego pomoc prawną z urzędu. W przeciwieństwie do fachowych pełnomocników pomiędzy biegłym a stroną postępowania nie nawiązuje się żaden stosunek prawny podobny do stosunku obrończego lub zlecenia w przypadku zastępstwa procesowego, który mógłby uzasadnić jego bezpośrednią odpowiedzialność wobec strony w postępowaniu sądowym lub przygotowawczym za nienależyte wykonanie obowiązków biegłego. Wprost przeciwnie biegły sądowy jest obowiązany zachować neutralność i bezstronność wobec stron w postępowaniu, co wynika chociażby z art. 282 §1 Kodeksu postępowania cywilnego. Ponadto biegły podlega wyłączeniu stosownie do art. 281 Kodeksu postępowania cywilnego, z tych samych przyczyn co sędzia. Opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi rozeznanie i zrozumienie dziedziny (rozstrzyganej kwestii) wymagającej wiadomości specjalnych. W tym znaczeniu biegły jest pomocnikiem sądu, jednakże prezentuje własne stanowisko w kwestii, którą sąd rozstrzyga. Biegli formułują swoje sądy dopiero w procesie, na podstawie zebranych faktów oraz dowodów i przekazują je sądowi. Są więc oni pomocnikami sędziego w ustaleniu lub ocenie okoliczności sprawy. Opinia biegłego może być przedmiotem krytyki stron, które mogą zwalczać je wszystkimi dostępnymi środkami dowodowymi, jak również żądać powołania innego biegłego. Sąd nie jest związany opinią biegłego i powinien ją ocenić na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów (por. prof. dr hab. Ereciński Tadeusz w: Ereciński Tadeusz

(redaktor naukowy), Gudowski Jacek, Jędrzejewska Maria, „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze”, Warszawa 2002 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis (wydanie IV zmienione)).

Bezpośrednia odpowiedzialność biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego – wobec strony nie znajduje również podstaw prawnych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst pierwotny: Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.). Biegły sądowy ponosi zatem jedynie odpowiedzialność wobec podmiotu zlecającego wykonanie czynności, podobnie jak pracownik. Na zewnątrz odpowiedzialność pośrednio ponosi sąd jako *stationes fisci* Skarbu Państwa, a bezpośrednio Skarb Państwa. Odpowiedzialność ta wiąże się z tym, iż biegły nie działa w interesie strony, lecz „w zastępstwie” sądu, w przypadku, gdy Sąd nie posiada dostatecznej wiedzy specjalistycznej. Natomiast strona składa zarzuty do opinii biegłego stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego czy też innych ustaw i w istocie do tego środka prawnego ograniczają się uprawnienia strony wobec biegłego w postępowaniu sądowym lub karnym.

Odpowiedzialność sądu i Skarbu Państwa wynika z wydania wyroku sprzecznego z prawem. Z jednej strony jest związana z tym, iż następuje kontrola instancyjna orzeczeń sądowych oraz w jej ramach opinii biegłego, na której sąd opiera rozstrzygnięcie w sprawie. Sąd ponosi odpowiedzialność za prawidłowość rozstrzygnięcia, w tym również swobodną odpowiedzialność za błędy biegłego – poprzez uchylene wyroku, wznowienie postępowania.

Z drugiej strony istnieje też odpowiedzialność odszkodowawcza wobec strony postępowania związana z wydaniem orzeczeń sprzecznych z prawem.

Sprzeczne z prawem i w związku z tym nie do zaakceptowania jest stanowisko Podsekretarza Stanu wyrażone w piśmie skierowanym do Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 lutego 2005 r., iż sąd nie bierze odpowiedzialności za opinię biegłego.

Za czynności biegłych sąd odpowiada na zasadzie ryzyka związanego z wyborem wykonawcy. Odpowiedzialność tą statuuje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93) w art. 417, według którego za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa. Niezgodność działania z prawem jest stwierdzana w trybie art. 4241 – Kodeksu postępowania cywilnego tj. w trybie skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia.

Należy zauważyć, iż biegły działający na zlecenie organów władzy publicznej oraz sądu czy prokuratora nie ponosi ryzyka ekonomicznego w związku z czynnościami realizowanymi na rzecz sądu. W świetle celu powyższego przepisu brak jest istotnego warunku uznania biegłego za podatnika podatku VAT od czynności realizowanych na zlecenie sądu czy prokuratury – samodzielności. Samodzielność nie jest bowiem rozumiana jako czynność wykonana osobiście w rozumieniu przepisu o podatku dochodowym od osób fizycznych, lecz jako pono-



szenie ryzyka ekonomicznego prowadzenia określonej działalności. W przedmiotowym przypadku nie dotyczy stosunku pomiędzy biegłym a sądem, podobnie jak odpowiedzialność biegłego wobec sądu, lecz wobec osób trzecich, którzy są „ostatecznymi beneficjentami usług sądowych i tym samym usług rzeczoznawców”. Sytuacja jest w istocie podobna do często zawieranej w obrocie prawnym umowy zlecenia, w ramach której zleceniobiorca świadczy pracę formalnie na rzecz jednostki, lecz w efekcie na rzecz klientów tej jednostki.

Z kolei, realizacji zlecenia na rzecz sądu nie można uznać za działalność gospodarczą i traktować stosunku prawnego pomiędzy sądem a biegłym jak stosunku pomiędzy usługodawcą a klientem, z czym można by było wiązać kwestię samodzielności czy niezależności prowadzonej działalności gospodarczej. Sąd nie jest bowiem jednym z wielu klientów pozyskiwanych w ramach działalności gospodarczej, a ostatecznym „konsumentem” jest strona postępowania. Samodzielność prowadzenia działalności gospodarczej oznacza również odpowiedzialność za pozyskanie zlecenia/klienta. Stosunek prawny pomiędzy biegłym sądowym a sądem czy prokuraturą nawiązuje się z mocy postanowienia co do powołania biegłego. Rzeczoznawca majątkowy nie może natomiast odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego stosownie do art. 174 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, chyba że zachodzą przyczyny uprawniające świadka do odmowy zeznań (por. art. 280 Kodeksu postępowania cywilnego).

Należy również wskazać, iż przepis art. 15 ust. 3 pkt 3 Ustawy VAT nie wymaga, aby stosunek prawny wynikał z zawartej umowy, a warunki, o których mowa w tym przepisie były wyraźnie wymienione w umowie czy też w przepisach szczególnych regulujących dany stosunek prawny. Na treść stosunku prawnego łączącego strony składają się wszystkie prawa i obowiązki zawarte w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w tym ogólne przepisy i zasady prawa. Niezależnie od koncepcji autonomii prawa podatkowego, prawo podatkowe nie może zmieniać treści stosunków cywilnoprawnych ani stosunków administracyjnych.

W związku z powyższym, zaskakujące jest stanowisko dyrektora Izby Skarbowej w Krakowie, prezentowane we wskazanym na wstępie piśmie, iż działalność polegająca na sporządzeniu opinii dla sądu rodzi samodzielną odpowiedzialność za wykonywaną funkcję. Stanowisko to nie zostało w żaden sposób uzasadnione racjonalnymi argumentami, a stwierdzenie, iż biegły sądowy ponosi samodzielną odpowiedzialność za wykonywaną funkcję nie znajduje odzwierciedlenia w pozycji procesowej i prawnej biegłego sądowego. Ponadto wydaje się, iż dyrektor Izby Skarbowej w nieprawidłowy sposób utożsamia „samodzielność” w rozumieniu art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy VAT z osobistym wykonywaniem czynności i odpowiedzialnością wobec Sądu.

Problem dotyczący sposobu ustalania podatku VAT znalazł częściowo wyraz w przepisie ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 maja 2005 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy VAT. Zgodnie z przywołanym rozporządzeniem obowiązek podatkowy po-

wstaje z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty. Kwestia więc daty powstania obowiązku podatkowego nie budzi wątpliwości. Nie jest jednak takie oczywiste, kiedy biegły ma złożyć fakturę VAT. Obecnie każdy sąd stosuje odmienne praktyki. Zgodnie z przepisami art. 19 ust. 4 ustawy o VAT. „Jeżeli dostawa towaru lub wykonanie usługi powinny być potwierdzone fakturą, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury, nie później jednak niż w 7 dniu, licząc od dnia wydania towaru lub wykonania usługi”. Zasadne jest zatem pytanie czy biegły oddając do sądu opinię obowiązany jest złożyć również fakturę, czy też powinien ją złożyć dopiero w chwili uprawnienia się postanowienia o wynagrodzeniu, w którym to postanowieniu sąd określi jego wysokość?

Wyżej wymieniony opis zgodny z rzeczywistym stanem rzeczy jednoznacznie wskazuje, że:

- biegły nie jest równouprawnioną stroną w procesie „sprzedaży” swojej opinii w odniesieniu do sądów, gdyż częste są przypadki, że kwota wyliczona przez biegłego w rachunku dla Sądu jest przez ten Sąd zmieniana (zaniżana w wyniku arbitralnej oceny pracochłonności wykonania opinii, co samo w sobie jest naganne wobec niekompetencji w tej materii urzędników sądowych);
- częste są przypadki, że wypłata należności występuje ze znacznym opóźnieniem w odniesieniu do daty złożenia przez biegłego rachunku, po wykonaniu danych zleconych przez organ procesowy czynności.

Podsumowując, zdaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zarówno przepisy prawa jak i logiczna, zgodna z istotą prawa, interpretacja tych przepisów prowadzi do wniosku, że nie ma podstaw do opodatkowania wynagrodzenia za opinie sporządzane dla organów wymiaru sprawiedliwości przez rzeczoznawców majątkowych – biegłych sądowych.

W świetle obowiązującego stanu prawnego to sąd odpowiada za czynności biegłego sądowego, a czynności te wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych nie mają przymiotu samodzielności. Wobec powyższego, z tytułu czynności wykonywanych w charakterze biegłych sądowych rzeczoznawcy majątkowi nie podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT ze względu na wyłączenie zawarte w art. 15 ust. 3 pkt 3 Ustawy VAT, bez względu na to, czy wykonują również działalności gospodarczą w tym samym zakresie czy też nie. Skarga jest zasadna z racji naruszenia konstytucyjnej zasady równości podmiotów wobec prawa – w tym wypadku wobec prawa podatkowego oraz naruszenia zasady nie stosowania podwójnego opodatkowania.

Kierując powyższą skargę postulujemy podjęcie działań w celu jednoznacznego stwierdzenia, że interpretacja przepisów podatkowych Ministerstwa Finansów dotycząca opodatkowania usług biegłych sądowych podatkiem od towarów i usług VAT jest niezgodna a prawem, w tym z konstytucją RP i powinna zostać wycofana ze stosowana przez organy administracji publicznej podległe Ministrowi Finansów i Ministrowi Sprawiedliwości.



ROZPORZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW¹⁾ z dnia 25 maja 2005 r. ZMIENIAJĄCE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE WYKONANIA NIEKTÓRYCH PRZEPISÓW USTAWY O PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG (Dz.U. Nr 95, poz. 797)

Na podstawie art. 19 ust. 22, art. 28 ust. 9, art. 41 ust. 16, art. 82 ust. 3, art. 86 ust. 21, art. 92 ust. 1, art. 99 ust. 15, art. 106 ust. 12 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 oraz z 2005 r. Nr 14, poz. 113 i Nr 90, poz. 756) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 97, poz. 970, z późn. zm. 2)) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 uchyla się pkt 7;

2) treść § 3 oznacza się jako ust. 1 oraz dodaje ust. 2 w brzmieniu:

„2. W przypadku świadczenia usług na rzecz sądów powszechnych, administracyjnych, wojskowych lub prokuratury przez osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, którym sądy te lub prokurator, na podstawie właściwych przepisów, zleciły wykonanie określonych czynności związanych z postępowaniem sądowym lub przygotowawczym, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty.”;

3) uchyla się § 4 i 4a;

4) w § 5 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Obniżoną do wysokości 7 % stawkę podatku stosuje się również do produktów leczniczych dopuszczonych do obrotu na terytorium kraju, które uzyskały pozwolenie wydane przez Radę Unii Europejskiej lub Komisję Europejską.”;

5) w § 8 w ust. 1 uchyla się pkt 7 i 16;

6) uchyla się rozdział 8;

7) w § 40 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) sprzedaży kawy i herbaty (wraz z dodatkami), napojów bezalkoholowych gazowanych, wód mineralnych, a także sprzedaży w stanie nieprzetworzonym innych towarów opodatkowanych stawką 22 %.”;

8) w załączniku nr 1 do rozporządzenia uchyla się poz. 3. §2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2005 r., z tym że przepis § 1 pkt 4 wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

1) Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej – finanse publiczne, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz.U. Nr 134, poz. 1427).

2) Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 145, poz. 1541, Nr 224, poz. 2277 i Nr 273, poz. 2705 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 150.

MIĘDZYNARODOWE STANDARDY WYCENY – W SAMĄ PORĘ!

Jan Konowalczuk

Jeszcze „cieple” wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny (w skrócie MSW) przyjęto w środowisku rzeczoznawców majątkowych ze sporymi oczekiwaniami i dużym zainteresowaniem, czego pierwszym przejawem były ciekawe prezentacje i ożywiona dyskusja na XIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie. Krótki czas od momentu wydania tej pozycji na rynku księgarskim powoduje, że z książką zapoznały się na razie tzw. grona decyzyjne, jak choćby Rada Krajowa i Komisja Standardów. Dobre przyjęcie tego wydania książkowego w tych środowiskach wskazuje, że może ono mieć duże znaczenie dla wprowadzanych i dyskutowanych zmian, głównie w zakresie metodyki wyceny. Jednakże rola MSW nie została w Polsce jeszcze precyzyjnie określona, a jej postrzeganie przez nasze środowisko jest obecnie dualne jako katalizatora lub fundamentu zmian.

Warto nadmienić, iż podobnej szansy nasze środowisko już raz nie wykorzystało przy okazji wydania przez PFSRM

w 2001 r. polskiego tłumaczenia Europejskich Standardów Wyceny, (w skrócie ESW), choć pozycja ta mogła także być solidnym fundamentem choćby dla przygotowania modelu merytorycznych zmian metodyki wyceny. Wszystko wskazuje na to, że polskie wydanie MSW trafia do rąk czytelników w bardzo dobrym momencie. Jednakże nie oznacza to wcale, że książka ta ma jakąkolwiek samodzielną moc sprawczą. Wręcz przeciwnie: wysoki stopień ogólności, szczególnie w zakresie prezentowanej metodyki wyceny, może powodować, że pozycję tą można także odebrać jako „nie przeszkadzającą” w stosowaniu dotychczasowych metod wyceny w Polsce. Tak więc MSW nie niosą ze sobą lepszych (bo np. prostszych) procedur wyceny. Dlaczego więc są ważne? Aby odpowiedzieć na to pytanie zalecam rozpoczęcie lektury od doskonałego wprowadzenia napisanego przez prof. Ewę Kucharską-Stasiak, a następnie przejście do ostatniej jej części „Białego zeszytu – Wycena na rynkach wschodzących”.



Na podstawie zawartych tam kryteriów klasyfikacyjnych można polski rynek nieruchomości zaliczyć do ładnie nazwanych tzw. „rynków wschodzących”. Dopiero w tym kontekście można podejmować próby zrozumienia, zaakceptowania, a w końcu zastanawiania się nad możliwościami, potrzebami i warunkami stosowania MSW w Polsce.

Po przyjęciu podanych wyżej warunków wstępnych można stwierdzić, że fundamentalne znaczenie dla ewentualnych kierunków zmian w polskim rzeczoznawstwie majątkowym mają następujące kwestie zawarte w MSW:

- klasyfikacja metod wyceny i rodzajów wartości oparta o bardziej ogólne kryteria, co skutkuje szerokim rozumieniem podejścia porównawczego i zaliczeniem podejścia kosztowego do grupy metod służących do określania wartości rynkowej,
- przyjęcie sposobu optymalnego wykorzystania nieruchomości jako podstawowej koncepcji służącej do określania wartości rynkowej, rozumianej jako aktualna maksymalna wartość nieruchomości,
- uregulowanie zasad wyceny innego mienia niż nieruchomości tj. przyjęcie koncepcji, w której rzeczoznawca majątkowy w oparciu o wiedzę niezbędną do wyceny nieruchomości podejmuje także wyceny innego rodzaju mienia, w tym: ruchomości, przedsiębiorstw lub ich części, wartości niematerialnych i prawnych, wyposażenia i innych składników,
- przyjęcie trzystopniowej regulacji MSW poprzez poziomy: „Standardy”, „Zastosowania” i „Wskazówki interpretacyjne” uzupełnione szerokim komentarzem wstępnym.

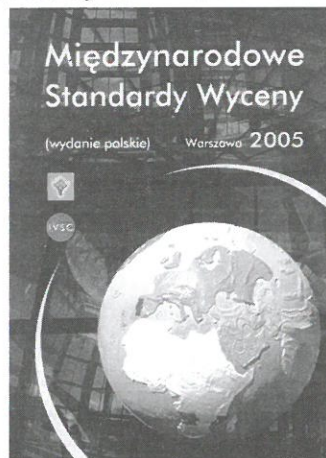
Uważni czytelnicy znajdą także w MSW inne kwestie, które można ocenić jako:

- ciekawostki, takie jak np. zasady używania podpisu elektronicznego na operatach szacunkowych,
- odmienności, na przykład zasadę, że oceny operatu szacunkowego może dokonywać inny rzeczoznawca majątkowy,
- pozornie sprzeczne rozwiązania, jak te dotyczące definicji wartości godziwej,
- zbędne lub trywialne – np. wykres rynkowych krzywych popytu i podaży,
- oraz olbrzymią ilość powtórzeń definicji i bardzo ogólnych zasad wyceny.

Podane wyżej przykłady (w części negatywne) nie przesądzą jednak o mniejszym znaczeniu MSW, które są przede wszystkim niezbędne naszemu środowisku do obsługi rynku nieruchomości traktowanych nie jako zasób lub wiązka praw, ale jako kapitał podlegający w coraz większym zakresie przepływom w skali międzynarodowej. Dla rozwiązania problemów metodycznych związanych z pomiarem wartości kapitału nieruchomości stworzono regulacje międzynarodowe, które stanowią niezbędne podstawy wspólnego języka dla tych obszarów wyceny. W tym zakresie środowisku polskich rzeczoznawców majątkowych nie pozostaje nic innego, jak przyjęcie i propagowanie zawartych tam regulacji. Jednocześnie trzeba mieć na uwadze,

że pozostaną podstawowe obszary wyceny, gdzie dominować będą regulacje tworzone przez krajowe akty prawne. Nie trzeba jednak być prorokiem, by przewidywać, że regulacje zawarte w MSW będą także oddziaływać w zasadniczy sposób na obszar dotychczasowej metodyki wyceny unormowanej przez obowiązujące przepisy prawa oraz standardy zawodowe.

Można powiedzieć, że po nie wykorzystanej szansie jaką mieliśmy przy wydaniu ESW, dobry los – wspierany przez działania Federacji – uśmiecha się ponownie i daje nam po raz drugi okazję, co nie zawsze się zdarza. Trudno jednak nie zauważyć, że MSW postrzegane mogą być wyłącznie jako dobry pretekst i solidna motywacja dla dokonywania zmian, a nie samodzielny czynnik decydujący o ich wprowadzeniu lub wskazujący na sposób ich przeprowadzenia. Stąd jak ognia wystrzeżać się należy traktowania MSW jako fetysza, ponieważ nie posiadają one żadnych magicznych mocy i „same z siebie” szczęścia nikomu nie przyniosą. Dotychczasowa bardzo zła praktyka



wprowadzania istotnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych zmian poprzez przepisy prawa nie może być zastąpiona prostą argumentacją „są MSW to zmieniamy dotychczasowe reguły”. Z tego też powodu, decydując się na korzystanie z regulacji międzynarodowych w Polsce, należy szczególnie dobrze wsłuchiwać się w głosy krytyczne, ponieważ nie można przy tej okazji doprowadzić do formalnej utraty pozycji naszego środowiska zawodowego, która nadal w dużej mierze związana jest z regulacjami prawnymi. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że nie możemy przyjmować rozwiązania RICS to znaczy stosowania wprost MSW, ale

tym bardziej nie stać nas na nie zauważanie konieczności dokonywania zmian w metodyce. Krajowe standardy zawodowe muszą korzystać z regulacji MSW, przy czym należy je adaptować do warunków wschodzącego polskiego rynku nieruchomości.

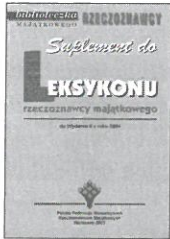
Wszystkim rzeczoznawcom polecam lekturę MSW i to zarówno ze względów praktycznych – bo z pewnością wpłynie to pozytywnie na jakość wykonywanych opinii – ale także ze względu na bardzo inspirującą funkcję zmuszającą do samokształcenia i pokazującą dystans, jaki dzieli nas od rzeczoznawców działających na rozwiniętych rynkach nieruchomości. Być może, gdy nasz rynek nieruchomości ze wschodzącego „o godz. 5.30”, dojdzie choćby do poranka i „godziny 10.15”, to metodyka wyceny nie będzie już taka sama. Ale póki co, żyjemy w ciekawych i niepewnych czasach, gdzie wymaga się od nas wycen pewnych. Dla wykonywania takich opracowań niezbędne są nowoczesne normy zawodowe obejmujące, także adaptowane do warunków polskich MSW.

Podejmując się wykorzystania regulacji MSW należy ustalić priorytety i tempo. Celowo używam pojęcia „tempo”, a nie „szybkość”, gdyż z pewnością nie chodzi tutaj o „pośpiech”, kojarzony w naturalny sposób z prędkim i prowizorycznym działaniem, ponieważ dobremu wykorzystaniu MSW sprzyjać będzie przyjęcie trwałej i raczej długofalowej perspektywy.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski

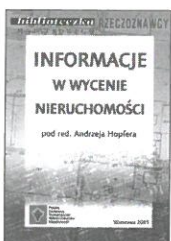


„Suplement do Leksykonu Rzeczoznawcy Majątkowego” do wydania II z roku 2004 z serii biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005 r.

Ukazał się suplement do wydania II z 2004 roku „Leksykonu rzeczoznawcy majątkowego” zawierający 172 hasła. Część haseł stanowi rozwinięcie pojęć (związanych głównie z gospodarką nieruchomościami) użytych w poprzednich wydaniach m.in. takie, jak: aport, cena, leasing, papiery wartościowe. W przeważającej większości suplement zawiera hasła nowe, które dotychczas w leksykonie nie występowały, m.in. bonitacja drzewostanu, hipoteka i jej poszczególne rodzaje, mienie załużańskie, plan urządzania lasu, przetarg, reprivatyzacja, spółka i jej poszczególne rodzaje, taksacja lasu, upadłość, uprawnienia załużańskie, wywłaszczenie, zadrzewienie i zakrzewienie.

Z uwagi na interdyscyplinarny charakter zawodu rzeczoznawcy majątkowego wymagający znajomości pojęć z dziedziny wielu nauk: m.in. prawnych, budownictwa, architektury, ekonomii, statystyki, matematyki finansowej, zarządzania oraz teorii wyceny, Leksykon i Suplement stanowią ogromną pomoc w pracy rzeczoznawcy majątkowego.



„Informacje w wycenie nieruchomości” pod red. Andrzeja Hoptera z serii biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005 r.

W procesie szacowania nieruchomości opieramy się przede wszystkim na wszelkiego rodzaju informacjach zawartych m.in. w księgach wieczystych, aktach notarialnych, umowach najmu, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, planach miejscowych, opracowaniach statystycznych. Im więcej danych o rynku nieruchomości, tym operaty szacunkowe, opracowania i ekspertyzy są bardziej rzetelne i obiektywne.

W książce przedstawiono źródła danych tj. miejsca, w których są one gromadzone, zaprezentowano sposoby powstawania danych, scharakteryzowano zakres i metodykę przetwarzania danych pod kątem ich wykorzystania przez rzeczoznawców majątkowych. Poza wprowadzeniem w tematykę dotyczącą informacji, książka zawiera następujący rozdział: informacje geodezyjne – mapa zasadnicza, ewidencja gruntów i budynków, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT), księgi wieczyste, opracowania planistyczne – studium gminne, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, informacje rynkowe – ceny podawane w aktach notarialnych, czynsze za wynajem lokali użytkowych oraz rejestry cen transakcyjnych,

tworzone na razie lokalnie przez rzeczoznawców majątkowych z wykorzystaniem oprogramowania umożliwiającego środowiskową współpracę w zakresie gromadzenia i wymiany danych.



„Wycena nieruchomości leśnych” Andrzej Nowak Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2005 r.

Niejednokrotnie przedmiotem wyceny są lasy, które przecież stanowią ponad 28% ogólnej powierzchni kraju.

Książka stanowi ogromną pomoc dla tych rzeczoznawców, którzy nie mają przygotowania zawodowego w dziedzinie leśnictwa i gospodarki zasobami leśnymi. Poza podstawami leśnictwa, omówiono metody określania miąższości drzewostanów, przedstawiono procedury wyceny gruntów leśnych techniką wskaźnikową, szczegółową i metodą porównywania parami oraz metodologię wyceny lasów przeznaczonych na cele nieleśne: poszerzenie drogi publicznej, wyłączenia gruntu leśnego z produkcji, wycena lasów przeznaczonych na cele zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej.

Praktyczną pomoc dla rzeczoznawców majątkowych są zamieszczone w części końcowej książki tabele przeliczników wartości drzewostanów oraz przykładowe operaty szacunkowe wyceny gruntów leśnych oraz drzewostanów.



„Wycena i zarządzanie wartością firmy”

Praca zbiorowa pod redakcją: Andrzeja Szablewskiego i Rafała Tuzimka. Poltext, Warszawa 2005 r.

W książce zostały szczegółowo omówione trzy główne tematy: źródła i pomiary wartości spółki kapitałowej, wycena wartości firmy oraz budowanie wartości firmy.

Sz szczególnie interesująca dla rzeczoznawcy majątkowego jest część II opracowania zatytułowana „Wycena wartości firmy”, w której omówiono nowoczesne metody wyceny przedsiębiorstw z uwzględnieniem metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz wycenę wartości niematerialnych i prawnych z podaniem przykładów wyceny własności intelektualnej oraz znaków towarowych.

W książce zaprezentowano rezultaty najnowszych badań naukowych w zakresie budowania strategii wzrostu wartości w oparciu o analizy pochodzące ze spółek z rozwiniętych rynków kapitałowych oraz rynku kapitałowego w Polsce.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą z Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku.



Z PRASY **gazeta** W Y B O R C Z A

PO i PiS nie chcą podatku katastralnego

Rafał Zasuń, Piotr Skwirowski (Gazeta Wyborcza 12 września)

O wprowadzeniu podatku od wartości nieruchomości, potocznie zwanego katastralnym (od słowa kataster, które oznacza urzędowy spis, rejestr gruntów i nieruchomości, z oszacowaniem ich wartości, głównie dla celów podatkowych) lub nieco złośliwie katastrofalnym, mówi się w Polsce niemal od początku lat 90-tych. Podatek ten miałby zastąpić obecny podatek od nieruchomości, wyliczany na podstawie powierzchni gruntów, budynków, mieszkań.

Zamiany tej jak ognia boją się właściciele nieruchomości. Nowy podatek byłby znacznie wyższy niż ten, który płacą dzisiaj. Jak zmieniłyby się obciążenia? To zależy od stawki nowego podatku. Do obliczeń założyliśmy trzy wersje: łagodną (stawka 0,2 proc.), średnio dotkliwą (0,6 proc.) i bolesną (1 proc.).

Przykład I: Właściciel wartego 200 tys. zł mieszkania o powierzchni 60 metrów w centrum dużego miasta płaci dziś ok. 30 zł podatku od nieruchomości rocznie. Gdyby funkcjonował podatek katastralny w wysokości 0,2 proc., płaciłby rocznie 400 zł. Przy stawce 0,6 proc. już 1200 zł. Przy stawce 1 proc., roczna kwota do zapłaty podskoczyłaby do 2000 zł.

Przykład II: Znacznie więcej niż dziś płaciłby też właściciel domu o powierzchni 300 metrów kwadratowych wartego 800 tys. zł (dla uproszczenia pomijamy niewielką działkę, za którą płaci dziś kilkadziesiąt złotych podatku od nieruchomości rocznie). Dziś jego podatek liczony od powierzchni domu to maksymalnie 162 zł. Przy katastrze ze stawką 0,2 proc. byłoby to 1600 zł rocznie. Przy stawce w wysokości 0,6 proc. płaciłby 4800 zł podatku rocznie, zaś gdyby stawka była wyższa i wynosiła 1 proc., aż 8000 zł.

Projekt ustawy wprowadzającej podatek katastralny nigdy nie ujrzał światła dziennego. Kolejne ekipy rządowe odkładały go na święte nigdy. Także najprawdopodobniejsi zwycięzcy jesiennych wyborów mówią, że w kilku najbliższych latach podatku katastralnego nie wprowadzą. – Polskie społeczeństwo jest ciągle zbyt biedne – mówi „Gazecie” Kazimierz Marcinkiewicz, poseł i współautor programu gospodarczego PiS.

O wprowadzeniu podatku katastralnego nie myśli także PO. – Nie wyobrażam sobie zwłaszcza objęcia tym podatkiem właścicieli mieszkań, a trudno przecież opodatkować wyłącznie właścicieli domów – mówi doradczący PO w sprawach finansów publicznych ekonomista Rafał Antczak.

– Systemy katastralne mają swoje mankamenty, ale jest ich zdecydowanie mniej niż przy opodatkowaniu powierzchni nieruchomości – twierdzi w wydanym przez sejmowe Biuro Studiów i Ekspertyz opracowaniu prof. Leonard Etel z Uniwersytetu Białostockiego, jeden z najlepszych w Polsce specjalistów z tej dziedziny.

A wady obecnego systemu są liczne. Przede wszystkim nie sposób powiązać stawki z możliwościami właścicieli nieruchomości. – Stawka podatku od metra kw. jest ustalana, tak by mogła być zapłacona przez „normalnego” podatnika – pisze prof. Etel. Jest więc niska, tak aby zaakceptowała ją większość podatników. Korzystają na tym zamożni. – Podatek od 1 m kw. pałacu jest taki sam jak od 1 m kw. rudery – tłumaczy prof. Etel. Inny absurd: taki sam podatek płaci właściciel salonu samochodowego w centrum miasta i właściciel położonej na jego peryferiach wiaty, służącej jako skład budowlany.

Według prof. Etela obecny stan jest też niekorzystny dla miejscowości, które nie są atrakcyjne z gospodarczego punktu widzenia. – Przedsiębiorcy płacąc taki sam podatek od metra kwadratowego, skłonni są lokować działalność na terenach zurbanizowanych i posiadających odpowiednią infrastrukturę – czytamy w opracowaniu.

Systemy katastralne też mają wady. Odstraszałyby podatników, chcących inwestować w nieruchomości. Jeżeli np. ktoś za inwestuje w remont domu, to jego wartość się zwiększy. Nieuchronnie będzie musiał zapłacić wyższy podatek. Właściciel postrzeże to jako swoistą karę za inwestycję, co działa antymotywacyjnie. Żeby to złagodzić, prof. Etel zaleca wprowadzenie „wakacji podatkowych” dla nieruchomości nowowyprowadzonych i wyremontowanych.

W Polsce na razie nie ma technicznych możliwości wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości. – Nie ma centralnej, komputerowej ewidencji nieruchomości. Nie mówiąc już o ich wycenie – dodaje Ożóg.

Do tego nie ma jednolitej koncepcji podatku. Nie wiadomo jaka miałaby być jego stawka, kto miałby wyceniać nieruchomości do celów podatkowych i co zrobić z osobami, które mają nieruchomości, ale równocześnie mają też bardzo niskie dochody.

We wszystkich państwach starej Unii Europejskiej obowiązuje kataster i Unia – choć nie ma formalnego wymogu – będzie domagać się wprowadzenia go także u nas. Już korzystamy z jej środków na ten podatek – w niektórych gminach za unijne pieniądze powstają pilotażowe komputerowe bazy danych o nieruchomościach.

– Nie mamy formalnych zobowiązań, ale korzystamy ze środków Unii na kataster, więc kiedyś trzeba będzie go wprowadzić. – Niech się lepiej politycy prawicy nie zarzekają się, że katastra nie wprowadzą – mówi wiceminister finansów Jarosław Neneman. Gdyby nowy rząd chciał, to kataster mógłby ruszyć już w 2007 r. Cały system byłby gotowy w 2011 r. – mówi minister Neneman. – Jeśli wprowadzony zostanie podatek liniowy, to podatek katastralny byłby jego sprawiedliwym uzupełnieniem – dodaje wiceminister.

We wszystkich starych krajach UE wprowadzono podatek katastralny. Z reguły jego obliczanie jest bardzo skompli-



owane. Według sejmowego opracowania np. w Niemczech podstawa opodatkowania „bliźniaka” to 3,1 promila jego wartości. Wysokość podatku ustala gmina, średnio wynosiła w 2000 r. ok. 300 proc. podstawy opodatkowania. We Francji podatek oblicza się od tzw. wartości czynszowej czyli hipotecznego dochodu jaki przyniosłaby nieruchomość wynajęta na warunkach rynkowych. Stawki ustalają gminy.

Wielka Brytania może się poszczycić najstarszym podatkiem katastralnym w Europie. Średnia stawka dla przeciętnej nieruchomości wynosi 1 proc. wartości czyli ok. 700 funtów rocznie. Są też ulgi – np. osoba mieszkająca samotnie korzysta z 25 proc. rabatu, a właściciel nieruchomości niezamieszkałej – 50 proc. Gmina może też przyznać zasiłek na zapłacenie części podatku.

Kataster wprowadziło już kilka krajów „nowej” Unii. Bardzo szybko, bo już w 1993 r. wprowadziła go Estonia. Stawki wahają się od 0,1 do 2,5 proc. (ustala je gmina). Wpływy z podatku są spore – to 0,5 proc. PKB Estonii.

Kończą się prace nad wprowadzeniem podatku katastralnego na Łotwie. Jego stawka ma wynosić 1 proc. Do wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości przymierza się także Rosja. W pilotażowych programach w Nowogrodzie i Twerze przyjęto stawkę 0,5 proc.

Jak wieczyste użytkowanie zmienia się we własność

Marek Wielgo (Gazeta Wyborcza 28 lipca)

Posiadacze domów i mieszkań położonych na gruncie gminnym od dziś mogą się czuć właścicielami tej ziemi. Ale czy nimi będą?

Uwłaszczenie z mocy prawa osób „będących użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub stanowiących nieruchomości rolne” zakłada wchodząca dziś w życie ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. A dokładniej, zmieniona przez nią inna ustawa – o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości.

Na jej podstawie mieszkańcy tzw. ziem odzyskanych mogą występować o własność za darmo! Jedyne warunki to posiadanie ziemi w użytkowaniu „w dniu 26 maja 1990 r. oraz w dniu wejścia w życie ustawy”. Oczywiście obecnie nie ma znaczenia, czy o własność wystąpi pierwszy użytkownik, czy np. jego spadkobierca lub ten, kto po prostu odkupił daną nieruchomość (prawo użytkowania wieczystego, podobnie jak własność jest zbywalne).

Wchodzący dziś w życie przepis, którego autorami są posłowie z Ligi Polskich Rodzin, rozszerzy uwłaszczenie na cały kraj. Nie wiadomo, ilu jest w Polsce użytkowników wieczystych gruntów. Szacuje się jednak, że w grę wchodzi setki tysięcy osób!

W kwietniu SLD-UP pod presją zbliżającego się referendum unijnego poparły w głosowaniach poprawkę posłów Li-

gi Polskich Rodzin. W efekcie użytkownicy wieczysti mają dostać za darmo nie tylko ziemię. Państwo ma też wziąć na siebie koszty sądowe (z tytułu założenia i wpisu do księgi wieczystej prawa własności), a także pomiarów, opracowań geodezyjnych i kartograficznych. Rząd zareagował dopiero pod koniec czerwca, proponując w krótkiej nowelizacji przesunięcie terminu wejścia w życie przepisu uwłaszczeniowego na 1 stycznia 2004 r. Rząd uzasadniał to „koniecznością uwzględnienia w budżetach jednostek samorządu terytorialnego skutków finansowych” ustawowego uwłaszczenia. Rzecz w tym, że ustawa uszczupla dochody samorządów, bo nie będą już przez 99 lat czerpać korzyści z opłat za użytkowanie wieczyste. Ich wartość szacuje się na około miliard złotych rocznie. Opozycja zablokowała jednak projekt rządu. Czerwiński wyjaśnił nam, że w tym roku gminy nic nie stracą, bo termin wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste upłynął w marcu.

Tymczasem zgodnie z wchodzącą dziś w życie ustawą użytkownicy wieczysti nie muszą nawet występować z wnioskiem do obecnego właściciela gruntu, czyli skarbu państwa lub samorządu. Wystarczy ... decyzja wydana z urzędu, np. przez starostę, prezydenta miasta na prawach powiatu, wójta, burmistrza, prezydenta miasta albo marszałka województwa. Czy wydanie takiej decyzji, która ma być podstawą wpisu nazwiska nowego właściciela do księgi wieczystej nieruchomości, będzie zwykłą formalnością?

Problem w tym, że ustawa nie określa terminów wydania decyzji uwłaszczeniowych, więc gminy nie muszą się spieszyć. I prawdopodobnie część z nich poczeka na rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego, gdzie na rozpatrzenie czeka skarga gmin, którym akurat nie podoba się przymus oddawania ziemi za darmo.

W Trybunale dowiedzieliśmy się wczoraj, że do września sprawa ta nie będzie rozstrzygnięta. Wiele gmin – i najpewniej także rząd – liczą, że sędziowie powtórzą swój werdykt z 2000 r. w bardzo podobnej sprawie. Przypomnijmy, że Trybunał zakwestionował wówczas przepisy w ustawie o przekształceniu użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, które umożliwiły od 1 stycznia 1998 r. przejście gminnego lub państwowego gruntu za bezcen. Na podstawie tej ustawy własności mogły żądać do końca ubiegłego roku osoby fizyczne, jeśli użytkowanie wieczyste było ustanowione przed listopadem 1998 r. Ci, którzy złożyli stosowne wnioski, żeby dostać gminny lub państwowy grunt na własność, musieli zapłacić różnicę między wartością rynkową prawa własności i prawa użytkowania wieczystego (oczywiście nie dotyczy to mieszkańców ziem odzyskanych).

Takie dopłaty sięgają przeciętnie 45-50 proc. wartości rynkowej gruntu. W przypadku przekształcania gruntów zabudowanych domami mieszkalnymi samorządy i skarb państwa mogą udzielać dowolnych bonifikat (na ogół od 30 do 70 proc.).



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

CZERWIEC

W dniach **29–30 czerwca** w Toruniu odbyło się kolejne seminarium organizowane dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w ramach porozumienia z NVAR – Stowarzyszeniem Realtorów Północnej Wirginii. Panie Tracy Pless – prezydent NVAR, Christine M. Todd – dyrektor wykonawczy NVAR i wiceprezydent Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości oraz JoAnne Johnson – przedstawiciel prezydenta NVAR w Polsce przez dwa dni zapoznawały uczestników szkolenia z pionierskim wciąż w Polsce tematem: „Jak zbudować wewnątrz stowarzyszenia skuteczny program współpracy z rządem” (Relacja uczestniczki szkolenia Małgorzaty Petry-Węclawowicz: str. 55-58).

LIPIEC

1 lipca przedstawiciele kierownictwa PFSRM uczestniczyli w zorganizowanej przez Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości (PSDRN) i Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców (RICS) konferencji na temat: „Arbitraż w nieruchomościach. Sposoby na rozwiązanie sporów”. Ponieważ samodzielnie poszukujemy rozwiązań w zakresie polubownego rozstrzygnięcia sporów dotyczących wyceny nieruchomości, ciekawe było przyjrzenie się jak temat funkcjonuje w Wielkiej Brytanii w szerszym kontekście rynku nieruchomości. W celu zilustrowania tematu konferencji organizatorzy zorganizowali ciekawą symulację procesu arbitrażowego.

SIERPIEŃ

16 sierpnia w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone programowi posiedzenia Rady Krajowej w dniach 7-8 września poprzedzającego doroczną Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych w Lublinie.

W dniach **29–30 sierpnia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Komisji Standardów Zawodowych PFSRM, w którym uczestniczyli: prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer, członkowie Komisji: Zygmunt Bojar, Ryszard Cymerman, Wojciech Daniel, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Jan Konowalczuk, Tomasz Telega. Posiedzenie prowadził przewodniczący Komisji Zdzisław Małecki. Przyjęto ustalenia dotyczące dalszych kierunków prac nad standardami, które zaprezentowano na posiedzeniu Rady Krajowej w dniach 7-8 września br. i które zostały przyjęte przez Radę Krajową PFSRM w formie uchwały.

WRZESIEŃ

W dniach **3–4 września** w Warszawie odbyła się XII edycja Targów Nieruchomości „Nowy Dom i Nowe Mieszkanie 2005” organizowanych przez Murator Expo. Prezydent Andrzej Hopfer w imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych objął Targi honorowym patronatem. Federacja po raz kolejny wsparła inicjatywę Muratora Expo organizującego największe w Warszawie targi nieruchomości mieszkaniowych, którym zawsze towarzyszą nowe i ciekawe imprezy. W tym roku w programie targów znalazł się konkurs „Nowoczesne mieszkanie” oraz Wystawa Podłóg Drewnianych i Materiałów Parkieciarskich.

KALENDARZ WYDARZEŃ

13–15 października

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie uprzejmie informuje, że w dniach 13–15 października 2005 r. w Wojskowym Domu Wypoczynkowym w Unieściu k/Koszalina ul. Suriana 24 odbędzie się seminarium na temat: „Teoria i praktyka wyceny ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych oraz nieruchomości dla różnych celów”.

Seminarium obejmuje 26 godzin. Wykładowcami będą mgr inż. Monika Nowakowska oraz mgr inż. Zdzisław Małecki.

17–18 października

Karkonoskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Jeleniej Górze zaprasza na szkolenie: „Praktyczne zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, które odbędzie się w dniach 17–18 października 2005 r. na Zamku CZOCHA, w miejscowości Czocho, gm. Leśna, woj. Dolnośląskie.

22–23 października

Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach serdecznie zaprasza w dniach 22.10. – 23.10.2005 r. do Ośrodka Wypoczynkowego „CZTERY WIATRY”, (Korytnica 88 kłó Szydłowa nad zalewem Chańca, powiat Staszów; ok. 50 km od Kielc) na VI Seminarium Rzecznawców Majątkowych „Świętokrzyska jesień 2005”

Tematy seminarium szkoleniowego: „Czytanie sprawozdań finansowych z uwzględnieniem wyceny nieruchomości i rynkowej wartości przedsiębiorstw” – wykładowca prof. Elżbieta Mączynska i „Działania opiniodawcze Komisji Arbitrażowej PFSRM – teraz i w perspektywie w świetle dotychczasowych doświadczeń” – wykładowca mgr inż. Iwo Betke.



Nowością było także Centrum Bezpłatnych Porad, w którym znalazło się też stoisko PFSRM. Rzecznicy majątkowi z warszawskich stowarzyszeń przez dwa dni trwania targów udzielali tam bezpłatnych porad dotyczących wyceny nieruchomości.

☞ W dniach **7-8 września** w Hotelu Mercure Unia Lublin obradowała Rada Krajowa PFSRM.

Rada po raz pierwszy spotkała się w nowym, poszerzonym składzie (po uchwalonej w czerwcu br. zmianie statutu PFSRM). Ilość przedstawicieli stowarzyszenia w Radzie Krajowej oraz ilość głosów, którymi dysponują przy głosowaniu uchwał, zależy obecnie od ilości członków stowarzyszenia będących rzeczoznawcami majątkowymi (jeden głos na każde rozpoczęte 50 osób oraz jeden przedstawiciel na każde rozpoczęte 250 osób).

Spośród 24 stowarzyszeń będących członkami Federacji, cztery stowarzyszenia posiadają więcej niż jednego przedstawiciela. Są to: Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych.

Rada Krajowa m.in.:

- podjęła uchwałę o przyjęciu dalszych kierunków prac nad standardami zawodowymi z wykorzystaniem Międzynarodowych Standardów Wyceny, określone ramowo w protokole Komisji Standardów z dnia 30.08.2005 roku i podtrzymała stanowisko w sprawie obowiązywania standardów zawodowych ustalonych przed 22 września 2005 roku (patrz korespondencja na str. 59-62)
- przyjęła treść pism przygotowanych do przesłania do Rzecznika Praw Obywatelskich oraz do Ministra Sprawiedliwości w sprawie podatku VAT w obszarze działalności wykonywanej przez biegłych sądowych. (patrz strona 63-67)
- podjęła uchwałę o powołaniu zespołu ds. zmiany ustawy o zamówieniach publicznych i na stanowisko przewodniczącej wybrała Panią Teresę Bersińską, której pozostawiła dobranie składu zespołu
- przyznała Złote i Srebrne Odznaki „Zasłużony dla PFSRM” (patrz ramka powyżej).

☞ W dniach **8-10 września** w Lublinie odbyła się XIV Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych zorganizowana przez Regionalne Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Lublinie (sprawozdanie na str. 20-26)

☞ W dniach **22-24 września** w Tallinie odbyła się XII Bałtycka Konferencja Wyceny 2005 na temat: „Wycena na cele sprawozdań finansowych”. Z ramienia Federacji w konferencji uczestniczyła Małgorzata Żółtowska, członek Komisji Współpracy Międzynarodowej. Jej relację opublikujemy w następnym numerze kwartalnika.

OSOBY ODZNACZONE W 2005 ROKU

Złotą Odznaką „Zasłużony dla PFSRM” otrzymali:

Zdzisław Biczkowski, Pomorskie Towarzystwo RM
Jerzy Dąbek, SRM Województwa Wielkopolskiego
Halina Jaskulska, Pomorskie Towarzystwo RM
Miroslawa Koczara, Środkowopomorskie SRM
Mieczysława Prędkiewicz, Pomorskie Towarzystwo RM
Marek Staręga, SRM Województwa Wielkopolskiego
Maria Trojanek, SRM Województwa Wielkopolskiego

Srebrną Odznaką „Zasłużony dla PFSRM” otrzymali:

Zdzisław Adamek, Zachodniopomorskie SRM
Waldemar Biliński, SRM we Wrocławiu
Bernadetta Buchalik, Śląskie SRM
Leonard Janiak, SRM Województwa Wielkopolskiego
Henryk Jankowski, Pomorskie Towarzystwo RM
Tadeusz Janowski, Regionalne SRM w Lublinie
Tomasz Kaczmarczyk, SRM we Wrocławiu
Krzysztof Konieczny, SRM we Wrocławiu
Krystyna Kowaluk, Regionalne SRM w Lublinie
Halina Pikierska-Grad, Mazowieckie SRM
Teresa Prył, SRM Województwa Wielkopolskiego
Wojciech Ratajczak, SRM Województwa Wielkopolskiego
Andrzej Skarzyński, SRM Województwa Wielkopolskiego
Krzysztof Smarul, Środkowopomorskie SRM
Tomasz Sobczak, SRM Województwa Wielkopolskiego
Joanna Ulaszewska, Lubuskie SRM
Piotr Walczyk, Regionalne SRM w Lublinie
Alicja Wolska, Środkowopomorskie SRM

Drogiemu

Krzysztofowi Urbańczykowi

wiceprezydentowi PFSRM

składamy serdeczne wyrazy współczucia z powodu śmierci

Mamy

Zarząd i pracownicy biura Federacji
Redakcja „Rzecznicy Majątkowi”



PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA III KWARTAŁ 2005 R.

październik	24-25	Seminarium finansowe	grudzień	1-3	Wycena nieruchomości na tle znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i innych przepisów
	26	Problematyka dotycząca oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali		7-9	Warsztaty przedegzaminacyjne
listopad	2-4	Warsztaty przedegzaminacyjne	14-16	Seminarium bankowe	
	7-9	Seminarium skarbowo-podatkowe			
	16-18	Studium sądowe cz. I			
	19	Zachowania asertywne w pracy biegłego sądowego			
	22-24	Seminarium planowania i zagospodarowania przestrzennego			
	28-30	Studium sądowe cz. II			

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, telefony kontaktowe. **Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.** Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony. (e-mail: j.korbien@qdnet.pl)

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50 www.pfva.com.pl

0 (prefiks) 22 **627-07-17**
0 (prefiks) 22 **627-11-42**
0 (prefiks) 22 **627-11-37**
0 (prefiks) 22 **627-07-79**

Sekretariat
Szkolenia
Wydawnictwa, Pieczętki
Fax czynny całą dobę

e-mail: pfva@qdnet.pl
e-mail: j.korbien@qdnet.pl
e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

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

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji, e-mail: pfva@qdnet.pl



Już w sprzedaży Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005

Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC)

Cena detaliczna 95 zł. Wpłatę prosimy kierować na konto PFSRM

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50**

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
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50**

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

ik nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

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

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

Siedz. i druk. NAUCOMP
ul. D. Przemysłowa 17/2 70-39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

ik nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

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

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy

Siedz. i druk. NAUCOMP
ul. D. Przemysłowa 17/2 70-39



Do kupienia w biurze Federacji

W SPRZEDAŻY:

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie PFSRM – 95 zł
2. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM (**chwilowo nakład wyczerpany**) – 42 zł
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VIII poszerzone 2004 r., PFSRM – 80 zł
4. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 80 zł
5. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E. Kucharska-Stasiak, Twigger – 60 zł
6. Arkusz Aktualizacyjny Standardów Zawodowych RM wydania ósmego AA6, PFSRM – 10 zł
7. Wycena nieruchomości, wyd. pl (The Appraisal of Real Estate), PFSRM – 85 zł
8. Informacje w wycenie nieruchomości (pod red. prof. Andrzeja Hopfera) – 40 zł
9. Wycena nieruchomości rolnych, wyd. II. PFSRM, 40 zł
10. Określanie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości. K. Zmarlicki, PFSRM – 10 zł
11. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
12. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM – 10 zł
13. Materiały Konferencyjne XII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Koszalin 2003 – 45 zł
14. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 2 + CD, Wacetob – 60 zł
15. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 3 + CD, Wacetob – 60 zł
16. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 4 + CD, Wacetob – 35 zł
17. Kodeks Cywilny (pytania i odpowiedzi), zeszyt 5 + CD – Wacetob – 60 zł
18. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. I, II, III, IV, V IDM`05 – po 30 zł/szt
19. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
20. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
21. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
22. Wycena nieruchomości zabudowanych – podejście kosztowe. IDM – 20 zł
23. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
24. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
25. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
26. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
27. Znaczek srebrny – logo PFSRM – 8 zł
28. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 244 zł (opłata za 12 miesięcy)
29. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
30. Rzeczoznawca Majątkowy 12-15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28-31/01 – po 2 zł/szt.
31. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
32. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
33. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
34. Rzeczoznawca Majątkowy 46/05 – 25 zł/szt

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM BPH S. A. O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
4. Termin realizacji wysyłki paczek powyżej 3 kg do 14 dni.
5. Wszystkie ceny zawierają koszty przesyłki

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**), Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**).

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 627 07 17, fax 627 07 79, e-mail: pfva@qdnnet.pl

Skład i druk: NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: archiwum, stowarzyszenia.

Numer oddano do druku 7 października 2005 r.

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



LUBLIN 2005
XIV KRAJOWA
KONFERENCJA
RZECZOSNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH



Debata trwała nawet podczas przerwy



Komitet Organizacyjny ze swoją przewodniczącą Beatą Szykułską



Występ zespołu Bracia poruszył nie tylko publiczność, ale także mury Centrum Kongresowego...



Jubileuszowy czekoladowy tort był nie tylko ozdobą bankietu - smakował wyśmienicie!



... po występie Krzysztofa Cugowskiego wszystko wróciło do normy



Bal w foyer Centrum Kongresowego uświetnił niezastąpiony zespół Akt



Wirtuozi skrzypiec - Grupa MoCarta - zakończyli występ w lubelskiej Filharmonii trzema bisami. Owacją na stojąco była w pełni zastąpiona.

Międzynarodowe Standardy Wyceny

(wydanie polskie) Warszawa 2005



JUŻ DOSTĘPNE

Po raz pierwszy w wersji polskiej!

Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005

Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny IVSC

Cena detaliczna 95 zł



Wpłaty prosimy dokonywać na konto
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

Międzynarodowe Standardy Wyceny zostały po raz pierwszy opublikowane w 1985 r. przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny Aktywów (TIAVSC), obecnie IVSC – The International Valuation Standard's Committee. Uwzględniają one potrzeby i wymogi krajów z różnych kontynentów, są tak rozwijane, by mogły stanowić punkt odniesienia dla użytkowników na całym świecie.

Światowe Standardy Wyceny mają ułatwić transakcje transgraniczne i przyczynić się do zwiększenia aktywności międzynarodowych rynków nieruchomości przez promowanie wiarygodności wycen, wykonanych dla celów zabezpieczenia wiarygodności kredytodawców, dla transferu prawa własności i dla rozstrzygnięć w sprawach sądowych i kwestiach podatkowych. Celem tych standardów jest nie tylko wypracowanie zasad wyceny dla potrzeb transgranicznego przepływu kapitału, ale ich rola jest znacznie szersza, przejawia się bowiem we wpływie na kształt regionalnych i krajowych standardów. Ich celem jest uznanie i promowanie wspólnych zasad wyceny.

O skali zainteresowania powstaniem Międzynarodowych Standardów Wyceny świadczy lista organizacji krajowych, reprezentujących 42 państwa będące członkami zwyczajnymi. Ponadto, 8 państw posiada status obserwatora, a 2 korespondenta.

Międzynarodowe Standardy Wyceny, na kształt których wyraźnie wpłynęła amerykańska szkoła wyceny, mają służyć jako profesjonalny punkt odniesienia bądź drogowskaz dla rzeczoznawców z całego świata. Obligują one krajowe organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych by dołożyły wszelkich starań, aby krajowe standardy odzwierciedlały najlepszą praktykę wyceny.

Międzynarodowe Standardy Wyceny stanowią zbiór zaleceń, co powinni robić rzeczoznawcy, ale nie wyjaśniają, w jaki sposób powinny być stosowane procedury wyceny. Chociaż jest to zbiór ogólnych wytycznych, to w sposób przejrzysty wyjaśniają zastosowanie metod do wycen rynkowych i nierynkowych, pozwalają odróżnić terminologię rachunkową od terminologii wyceny.

W dokumencie tym podkreślona jest rola rzeczoznawcy majątkowego. Praca rzeczoznawcy majątkowego stanowi niezbędne wsparcie przy podejmowaniu decyzji przez uczestników rynku. Jak podkreślają MSW przy braku rzetelnych operatorów szacunkowych, rynki nieruchomości nie mogą skutecznie funkcjonować. Dlatego też rola, jaką spełnia profesjonalny rzeczoznawca na prawidłowo funkcjonującym rynku nieruchomości wymaga lepszego zrozumienia i docenienia przez odbiorców wycen, urzędy regulacyjne, władze i społeczeństwo.

Staraniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przedstawione zostaje Państwu siódme wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny. MSW dostarczają potężnej dawki wiedzy z zakresu wyceny mienia (a więc nie tylko nieruchomości). Obejmują zarówno rynkowe jak i nierynkowe podstawy wyceny, zastosowanie wyceny dla sprawozdań finansowych i dla celów kredytów, podają bogate wskazówki interpretacyjne. U polskiego czytelnika duże zainteresowanie wzbudzi z pewnością „Biały Zeszyt”, zawierający wytyczne dotyczące wyceny na rynkach wschodzących.

Waga zachodzących zmian w obszarze wyceny na świecie nakazuje poznanie Międzynarodowych Standardów Wyceny przez środowisko rzeczoznawców w Polsce. Zmiany w polskich standardach będą bowiem ewoluowały w kierunku zasad międzynarodowych.

Z „Wprowadzenia” prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak