



Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 4 (48) październik – grudzień 2005 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Dworek „Milusin” marszałka Józefa Piłsudskiego w Sulejówku.

Fot. Magdalena Jędrzejewska

- *Nowe ministerstwo, nowi ministrowie*
- *Jakie, komu i dlaczego potrzebne są polskie Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych*
- *Wartość rynkowa a optymalny sposób użytkowania*
- *Komu zawdzięczmy mętny rynek nieruchomości?*
- *Europejski system certyfikacji wycofany*
- *Wizyta chińskiej delegacji w Polsce*
- *Sadownik nadbałtycki*
- *Matrioszka*
- *Sprawozdanie z posiedzenia Rady Krajowej*

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

24 października 2005 r.

Wręczenie odznaczeń resortowych przez Sekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Ryszarda Jana Kurylczyka

Fot. Magdalena Jędrzejewska



Przemawia Małgorzata Skąpska



Odnaczony Stefan Mercik...



... Adam Futro...



...oraz Michał Kosmowski



Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer wręcza Mięczyśławowi Prystupie medal Amicus de Rebus Peritorum Polonorum



Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM 19 grudnia 2005 r.

Toast świąteczno-noworoczny wznoszą członkowie Rady Krajowej





Szanowne Koleżanki, Szanowni Koledzy

W minionym roku, tak jak w poprzednich, wiele się działo w naszym ruchu i wokół niego. Nie pora to i miejsce na przegląd wszystkich zdarzeń, zwróć więc Państwa uwagę tylko na wydarzenia ostatnie.

Najważniejszym z nich jest uchwalenie przez Radę Krajową dokumentu pt.: „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. W załączonej do tego numeru wkładce znajdują Państwo ich pełną treść i mój do nich komentarz. Wobec tego, poza podziękowaniami kierowanymi do ich autorów i zachętą do zapoznania się z nimi, przestaną.

Mamy nowy rząd, nowe myśli, nowe – pod względem nazwy – ministerstwo i nowe osoby nim kierujące. Osobą bezpośrednio z nami współpracującą jest sekretarz stanu Piotr Styczeń (nota bene licencjonowany zarządca nieruchomości). Pierwszy kontakt Zarządu Federacji z ministrem Stycznem, choć trwał zaledwie trzy kwadranse, dał nam wiele do myślenia na główne interesujące nas tematy. A są nimi:

- samorząd zawodowy – tym razem nie odrzucony z założenia,

- trwanie uprawnień zawodowych,
- nowe podejście do „uzgodnienia standardów zawodowych”,
- przypisanie dużej uwagi do kontrolowania, ale także przebudowy systemu kształcenia ustawicznego,
- zapowiedź kolejnej nowelizacji – z naszym pełnym udziałem – ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wszystko to napawa nadzieją na lepszą przyszłość w następnych latach, choć zapowiada także wiele pracy z naszej strony.

Myszę więc, że tegoroczne życzenia Noworoczne są wyjątkowo realne i napawające optymizmem.



Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer

SPIS TREŚCI

PRAWO

Nowelizacja ustawy zabużańskiej 2

Nowe ministerstwo, nowi ministrowie 3

Hanna Skóra

Kalendarz prawny 4

STANDARDY I METODY WYCEN

Jerzy Adamiczka

Statystyka – potrzebna czy nie potrzebna rzeczoznawcy majątkowemu i inwestorowi? 6

Andrzej Kalus

Jakie, komu i dlaczego potrzebne są polskie Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych? 8

Mieczysław Prystupa

Wartość rynkowa a optymalny sposób użytkowania 10

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Krzysztof Gradkowski

Określenie wartości rynkowej stacji paliw płynnych 15

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Elżbieta Gołąbeska

Zmienność cen mieszkań w zależności od lokalizacji na rynku wtórnym w Białymstoku 19

Henryk Czajkowski

Komu zawdzięczamy mętny rynek nieruchomości? 23

Tomasz Bleszyński

Prognoza – rok 2006 na rynku nieruchomości 24

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik

Europejski system certyfikacji wycofany 25

Zdzisław Biczowski

Wizyta chińskiej delegacji w Polsce 26

Maria Rymarowicz

Zawód rzeczoznawcy w Chinach 28

Małgorzata Żóttowska

XIII Bałtycka Konferencja Wyceny Nieruchomości 29

STOWARZYSZENIA

Seminarium w Unieściu 30

PASJONACI

Sadownik nadbałtycki 31

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Matrioszka 52

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Korespondencja 35

Nowości wydawnicze 35

Sprawozdanie z posiedzenia Rady Krajowej 36

Z życia Federacji 39



NOWA USTAWA REGULUJĄCA ZASADY TZW. REKOMPENSAT ZABUŻAŃSKICH

7 października 2005 r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 169, poz. 1418). Ustawa uwzględnia zarówno wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 22 czerwca 2004 r. w sprawie Broniowski przeciwko Polsce, jak również wyrok polskiego Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2004 r. dotyczący oceny przepisów obecnie obowiązującej ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r.

Mając na względzie wyroki obu Trybunałów, odnoszące się do ograniczeń zawartych w przepisach obecnie obowiązującej ustawy, w nowej ustawie zawarto regulacje umożliwiające realizację prawa do rekompensaty przez osoby, które częściowo zrealizowały to prawo, choć w kwocie nie przekraczającej wartości określonej przepisami ustawy.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania rekompensaty obejmuje właścicieli nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, którzy zamieszkiwali te tereny w dniu 1 września 1939 r., byli w tym dniu obywatelami polskimi oraz opuścili te tereny w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., a także posiadają obywatelstwo polskie oraz osoby, które na skutek innych okoliczności związanych z wojną rozpoczętą w 1939 r., były zmuszone opuścić byłe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Uprawnionymi do otrzymania rekompensaty są również wszyscy spadkobiercy zmarłego właściciela, spełniający wymóg posiadania obywatelstwa polskiego, albo niektórzy z nich, wskazani przez pozostałych spadkobierców.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie zasady dwuetapowego prowadzenia postępowania w sprawie potwierdzenia prawa do rekompensaty. Operat szacunkowy (lub operaty szacunkowe w przypadku osób, które częściowo zrealizowały

swoje uprawnienia) będzie wymagany dopiero w przypadku wydania postanowienia o spełnieniu przez wnioskodawcę wymogów określonych w ustawie.

Realizacja prawa do rekompensaty w świetle nowych przepisów następuje w formie zaliczenia wartości nieruchomości, na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz w formie świadczenia pieniężnego wypłacanego ze środków Funduszu Rekompensacyjnego. Zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych dokonuje się w wysokości 20% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Wysokość świadczenia pieniężnego stanowi 20% wartości nieruchomości pozostawionych. Wypłat dokonywał będzie bank (Bank Gospodarstwa Krajowego) prowadzący obsługę Funduszu Rekompensacyjnego, osobom uprawnionym, wpisanym na listę sporządzaną przez Ministra Skarbu Państwa po otrzymaniu odpowiednich danych od wojewodów.

Podkreślić ponadto należy, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. termin składania wniosków o rekompensatę, upłynie z dniem 31 grudnia 2008 roku.

Przyjęte w ustawie regulacje mają zapewnić realne i ostateczne uregulowanie zobowiązań Polski względem obywateli, którzy pozostawili nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, lub ich spadkobierców. Pytania dotyczące nowej ustawy, regulującej kwestie uprawnień zabużańskich, należy kierować do ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, który zgodnie z przepisami nowej ustawy jest organem wyższego stopnia.

Informacja Ministerstwa Transportu i Budownictwa

www.mtib.gov.pl

Życzymy Państwu, aby Święta Bożego Narodzenia upłynęły w pogodnym nastroju, w gronie Najbliższych, zdrowiu i radości.

Niech towarzyszy Państwu atmosfera rodzinnego ciepła przy Wigilijnym stole, a Nowy Rok 2006 wypełnią dni spokojne i szczęśliwe.

Minister Jerzy Polaczek
wraz z kierownictwem Ministerstwa
Transportu i Budownictwa





NOWE MINISTERSTWO, NOWI MINISTROWIE

31 października 2005 r. Ministerstwo Transportu i Budownictwa zastąpiło Ministerstwo Infrastruktury. Publikujemy dwa rozporządzenia Rady Ministrów dotyczące nowego resortu, a także życiorysy nowego ministra i sekretarza stanu odpowiedzialnego za sprawy budownictwa.

Rozporządzenie Prezesa RM z 31 października 2005 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu i Budownictwa

Na podstawie art. 33 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz. U. z 2003 r. Nr 24, poz. 199, z późn. zm. 1)) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Rozporządzenie określa szczegółowy zakres działania Ministra Transportu i Budownictwa, zwanego dalej „ministrem”.

2. Minister kieruje następującymi działami administracji rządowej:

- 1) budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa;
- 2) gospodarka morską;
- 3) łączność;
- 4) transport.

3. Minister jest dysponentem części 18, 21, 26 i 39 budżetu państwa.

4. Obsługę ministra zapewnia Ministerstwo Transportu i Budownictwa.

5. Organy podległe ministrowi lub przez niego nadzorowane określa załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z mocą od dnia 31 października 2005 r.

W załączniku podano wykaz organów podległych lub nadzorowanych przez Ministra Transportu i Budownictwa:

- 1) Główny Geodeta Kraju;
- 2) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
- 3) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad;
- 4) Prezes Urzędu Transportu Kolejowego;
- 5) Główny Inspektor Transportu Drogowego;
- 6) Prezes Urzędu Regulacji Telekomunikacji i Poczty;
- 7) Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Rozporządzenie RM z 31 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury

Na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz. U. z 2003 r. Nr 24, poz. 199, z późn. zm. 1)) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2001 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury (Dz. U. Nr 122, poz. 1326) zmienia się nazwę „Ministerstwo Infrastruktury” na nazwę „Ministerstwo Transportu i Budownictwa”.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z mocą od dnia 31 października 2005 r.

Jerzy Polaczek

Minister Transportu i Budownictwa

Urodził się 24 sierpnia 1961 roku w Piekarach Śląskich. Jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego. Ukończył aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Katowicach. Podczas studiów zaangażowany w działalność Niezależnego Zrzeszenia Studentów.

Podczas studiów działał w NZS, w 1989 roku zakładał Komitet Obywatelski „Solidarności”. Od 1991 roku związany z nurtem konserwatywnym, blisko związany z Kazimierzem Ujazdowskim. Współtworzył Koalicję Konserwatywną, a następnie Stronnictwo Konserwatywno-Ludowe.

W roku 1990 został wiceprezydentem Piekar Śląskich, odpowiadał między innymi za oświatę. Wywalczył dla rodzinnych Piekar status powiatu grodzkiego, choć miasto nie spełniało większości kryteriów. Funkcję wiceprezydenta pełnił do roku 1998. Wówczas z racji uzyskania mandatu poselskiego zrezygnował ze stanowiska.

W Sejmie poprzedniej kadencji pełnił funkcję wiceprzewodniczącego komisji infrastruktury. Prezes Zarządu Wojewódzkiego Prawa i Sprawiedliwości w województwie śląskim, członek Zarządu Głównego partii oraz Rady Politycznej PiS.

Posel Prawa i Sprawiedliwości, lider PiS na Śląsku, poseł na Sejm III i IV kadencji, najpierw AWS, potem PiS.

Piotr Styczeń

Sekretarz Stanu ds. budownictwa

Pełnomocnik Rządu ds. Rządowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego

Urodził się w 1956 r. w Gorzowie Wielkopolskim, ukończył Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego oraz Państwową Wyższą Szkołę Zawodową w Gorzowie Wlkp.

Od 1992 r. związany zawodowo ze spółdzielczością mieszkaniową. Od 1999 r. prezes zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Włókno” w Gorzowie Wlkp. W latach 1998–1999 dyrektor w Pomorskich Kopalniach Żwiru. Od 2001 r. także prezes zarządu Fundacji na Rzecz Gorzowskiej Szkoły Wyższej w Gorzowie Wlkp.

Posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości, jest wykładowcą z zakresu zarządzania nieruchomościami, zwłaszcza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot, a także wdrażania współczesnych metod zarządzania przychodami i kosztami w gospodarce mieszkaniowej. Prowadzi również działalność jako konsultant ds. opracowywania strategii mieszkalnictwa oraz standardów zawodowych w zakresie zarządzania nieruchomościami.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z 19 września 2005 r. w sprawie wzorów deklaracji podatkowych dla podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 185, poz. 1545).

Weszło w życie z dniem 4 października 2005 r.

2. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 września 2005 r. w sprawie skrótu nazwy Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej oraz Dziennika Urzędowego Wspólnot Europejskich (M. P. Nr 57, poz. 781)

3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 196, poz. 1628).

Weszło w życie z dniem 7 października 2005 r.

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 22 września 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. Nr 169, poz. 1631).

5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 września 2005 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg krajowych (Dz. U. Nr 197, poz. 1635).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 września 2005 r. w sprawie pozbawienia dróg kategorii dróg krajowych (Dz. U. Nr 197, poz. 1636).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

7. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 13 października 2005 r. w sprawie stawek podatku od środków transportowych obowiązujących w 2006 r. (M. P. Nr 62, poz. 859).

8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 października 2005 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1662).

Weszło w życie z dniem 15 października 2005 r.

9. Rozporządzenie Ministra Finansów z 29 września 2005 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. Nr 201, poz. 1663).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

10. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 3 października 2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczno-inżynierskie (Dz. U. Nr 201, poz. 1673).

Weszło w życie z dniem 14 listopada 2005 r.

11. Rozporządzenie Ministra Finansów z 10 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów rocznego obliczenia podatku oraz zeznań podatkowych obowiązujących w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych (Dz. U. Nr 204, poz. 1689).

Weszło w życie z dniem 2 listopada 2005 r.

12. Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 października 2005 r. w sprawie określenia wzorów zeznania, deklaracji i informacji podatkowych obowiązujących w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 204, poz. 1690).

Weszło w życie z dniem 2 listopada 2005 r.

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 września 2005 r. w sprawie sposobu, zakresu i trybu udostępniania danych zgromadzonych w rejestrze publicznym (Dz. U. Nr 205, poz. 1692).

Weszło w życie z dniem 3 listopada 2005 r.

14. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. Nr 206, poz. 1705).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 206, poz. 1706).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

16. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 18 października 2005 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz kar za zniszczenie zieleni na rok 2006 (M. P. Nr 62, poz. 861).



17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2005 r. (M. P. Nr 62, poz. 863).

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2005 r. (M. P. Nr 62, poz. 864).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2005 r. (M. P. Nr 62, poz. 865).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres od grudnia 1999 r. do września 2005 r. (M. P. Nr 62, poz. 866).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 października 2005 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2005 r. (M. P. Nr 62, poz. 867).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2005 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2005 r. (M. P. Nr 62, poz. 868).

23. Rozporządzenie Ministra Finansów z 19 października 2005 r. w sprawie warunków, jakie musi spełniać rynek regulowany (Dz. U. Nr 207, poz. 1727).

Weszło w życie z dniem 24 października 2005 r., z wyjątkiem § 3 i 10, które wejdą w życie z dniem z dniem 1 stycznia 2006 r.

24. Rozporządzenie Ministra Finansów z 26 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 218, poz. 1843).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 25 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w spra-

wie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. Nr 219, poz. 1863).

Weszło w życie z dniem 9 listopada 2005 r.

26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 października 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 219, poz. 1864).

Wejdzie w życie z dniem 1 lutego 2006 r.

27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 27 października 2005 r. w sprawie wzorów i sposobu prowadzenia centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane, rzeczoznawców budowlanych oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (Dz. U. Nr 219, poz. 1868).

Weszło w życie z dniem 15 listopada 2005 r.

28. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 27 października 2005 r. w sprawie wysokości górnych granic stawek kwotowych w podatkach i opłatach lokalnych (M. P. Nr 68, poz. 956)

29. Rozporządzenie Rady Ministrów z 31 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury (Dz. U. Nr 220, poz. 1884).

Weszło w życie z dniem 2 listopada 2005 r., z mocą od dnia 31 października 2005 r.

30. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 31 października 2005 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu i Budownictwa (Dz. U. Nr 220, poz. 1900).

Weszło w życie z dniem 2 listopada 2005 r., z mocą od dnia 31 października 2005 r.

31. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 8 listopada 2005 r. w sprawie określenia gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 223, poz. 1919).

Weszło w życie z dniem 9 listopada 2005 r.

32. Rozporządzenie Ministra Finansów z 31 października 2005 r. uchylające rozporządzenie w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od osób fizycznych od niektórych dochodów (przychodów) (Dz. U. Nr 224, poz. 1924).

Weszło w życie z dniem 10 listopada 2005 r.



33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 14 listopada 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 228, poz. 1947).

34. Rozporządzenie Ministra Finansów z 15 listopada 2005 r. w sprawie określenia kwoty uprawniającej do zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 229, poz. 1949).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

35. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 listopada 2005 r. w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego (Dz. U. Nr 231, poz. 1962).

Weszło w życie z dniem 28 listopada 2005 r.

36. Rozporządzenie Ministra Finansów z 31 października 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie terytorialnego zasięgu działania oraz siedzib naczelników urzędów skarbowych i dyrektorów izb skarbowych (Dz. U. Nr 231, poz. 1963).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo wodne (Dz. U. Nr 239, poz. 2019).

8. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 118 z dnia 22 listopada 2005 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Transportu i Budownictwa (M. P. Nr 74, poz. 1039).

39. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie wysokości górnych jednostkowych stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2006 (M. P. Nr 74, poz. 1040).

40. Obwieszczenie Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 15 listopada 2005 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 75, poz. 1052).

41. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 listopada 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 240, poz. 2022).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 240, poz. 2027).

STATYSTYKA – POTRZEBNA CZY NIE POTRZEBNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU I INWESTOROWI ZAINTERESOWANEMU INWESTOWANIEM W NIERUCHOMOŚCI

Jerzy Adamiczka

W zasadzie jestem zwolennikiem wyceny i podejmowania decyzji związanych z nieruchomościami w oparciu o doświadczenie, wiedzę i intuicję. Nawet na wysoko rozwiniętych rynkach nieruchomościowych takich jak rynek Wielkiej Brytanii (WB) decyzje podejmowane są ostatecznie przez „rozum i wolę człowieka”, a nie przez „maszynę liczącą”. Przykładem lub może raczej dowodem na to twierdzenie jest chociażby sposób podejmowania decyzji dotyczących podatku od nieruchomości komercyjnych w WB. Instytucja zajmująca się ustalaniem tego po-

datku posiada w swoim komputerze dane czynszowe z wszystkich nieruchomości z całego kraju. Pomimo tak obszernej i kompletnej bazy danych decyzje podatkowe, których podstawą jest określenie tzw. wartości czynszowej opodatkowywanej nieruchomości, podejmowane są arbitralnie, a nie przy użyciu analiz statystycznych. Jest to związane z faktem, że nie ma dwóch takich samych nieruchomości, ani modelu do wyceny, który byłby na tyle uniwersalny, żeby prawidłowo opisać różne rynki lokalne, z różnymi rodzajami nieruchomości.



Rola intuicji

Taki wstęp sugerowałby, że w następnym zdaniu napiszę, że do podejmowania decyzji związanych z nieruchomością wystarczy wspomniane na wstępie: wiedza, doświadczenie i intuicja, a statystyka jest nam – profesjonalistom i inwestorom niepotrzebna, żeby nie powiedzieć może nas wyprowadzić na manowce.

Wiele osób mogłoby uznać powyższe twierdzenie za prawdziwe. Zwłaszcza w odniesieniu do rynku niedojrzałego, dopiero rozwijającego się, jakim jest niewątpliwie rynek nieruchomości w Polsce. Chaos w zachodzących zjawiskach, brak możliwości przewidywania zachowań poszczególnych uczestników rynku powodują, że trudno, a według niektórych niemożliwe nawet jest, przeprowadzenie takich badań statystycznych, które pozwoliłyby racjonalizować decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości. Jeśli na to nałożymy makroekonomię i to, że tak jak w przewidywaniu pogody, tak w przewidywaniu zjawisk ekonomicznych przepowiadacze rzadko właściwie potrafią pokazać przyszłość, to laik (i profesjonalista także) łatwo może poddać się wrażeniu, że istotnie zdecydowanie lepiej jest polegać na wiedzy i znajomości rynku oraz na intuicji, niż na statystyce i bazach danych. Takie widzenie „świata nieruchomości” potęgowane jest jeszcze przez fakt, że na świecie żyje kilku genialnych inwestorów, którzy mają intuicję, popartą doświadczeniem, a ona pozwala im dokonywać trafnych wyborów inwestycyjnych i „trafiać w dziesiątkę”.

Czy są to jednak wystarczające dowody na to, żeby powiedzieć, że szkoda czasu i pieniędzy na rejestrowanie różnego rodzaju zdarzeń rynkowych i na badania statystyczne? Szczególnie, że takie badania to zadanie wyjątkowo trudne na rynkach niedojrzałych i pomimo wielkiej pracy i zaangażowania dużych kwot pieniędzy i czasu – mogą nas sprowadzić na manowce i stanowić złudną podporę prowadzącą do podejmowania błędnych decyzji.

Zaryzykuję jednak stwierdzenie, że sformułowanie trafnych pytań na etapie wstępnym projektów statystycznych, stworzenie na tej podstawie baz danych racjonalnie odzwierciedlających rynek dla podstawy do wartych zachodu badań statystycznych. Gdy dodamy do tego bazy danych o transakcjach, zbieranych przez profesjonalistów, to otrzymamy dobry materiał do dalszej obróbki. Wyciągnięcie właściwych wniosków w oparciu o takie zbiory danych, przy umiejętnym zastosowaniu narzędzi do ich dalszej obróbki, pozwoli na otrzymanie statystyk, w oparciu o które można, pokusić się o próbę zinterpretowania zachodzących na rynku zjawisk.

Prawidłowa interpretacja

Jeśli prawidłowo rozpoznamy te zjawiska to, w znakomicie lepszym stopniu, będziemy przygotowani do podejmowania decyzji inwestycyjnych, niż tylko w oparciu o naszą intu-

icję i wiedzę. Jeśli jednak, na nasze szczęście, posiadamy taką intuicję, to poparta wiedzą o zachowaniach rynku, o procesach na nim zachodzących historycznie (to znaczy do chwili podejmowania decyzji) oraz znając trendy określane w oparciu o dane statystyczne, będziemy znacznie lepiej orientować się w aktualnej sytuacji niż inni uczestnicy gry rynkowej.

Można to porównać z zachowaniem dobrego tropiciela zwierzyny, który zna jej zwyczaje jednak nie jest w stanie sięgnąć wzrokiem poza horyzont i zobaczyć, w którą stronę powinien pójść, żeby znaleźć zwierzynę i wodopój – jego siła to tylko ta intuicja i wiedza zdobyta w przeszłości. Drugi tropiciel, poza wiedzą i intuicją, dzięki danym zebranym z rynku i analizom statystycznym wznosi się znacznie wyżej ponad horyzont używając nowoczesnej techniki, jaką jest np. helikopter. Wtedy pewne rzeczy stają się dla niego oczywiste – nie pójdzie w stronę przepaści, nie wejdzie do „ślepego” wąwozu. O ile łatwiej podjąć mu decyzję co do kierunku poszukiwań! Nie ma oczywiście stuprocentowej pewności osiągnięcia celu, nawet w tym drugim przypadku, jednak jest znacznie większe prawdopodobieństwo wybrania właściwego scenariusza i osiągnięcia zamierzonego celu inwestycyjnego. Łatwiej jest opracować scenariusze poszczególnych ścieżek patrząc z lotu ptaka na ukształtowanie terenu – a te nasze dane, analizy zachowań uczestników rynku, warunki makroekonomiczne to właśnie ukształtowanie terenu, w gąszczu którego poruszać się musi inwestor zdany wyłącznie na swoją wiedzę i intuicję.

Patrząc na problem z wyżej opisanej perspektywy musimy odnieść się do statystyki, jako do narzędzia, przy pomocy którego rozszerzamy swoją wiedzę o rynku. Dzięki statystyce możemy w stosunkowo łatwy sprawdzalny (przynajmniej teoretycznie) sposób przetestować różne scenariusze rynkowe, a na pewno określić siłę związków pomiędzy poszczególnymi czynnikami mającymi wpływ na rynek.

Konkludując, należy stwierdzić z całą stanowczością, że nie można wątpić w przydatność statystyki dla graczy na rynku nieruchomości. Należy jednak traktować ją z dużą dozą ostrożności i ostateczną decyzję podejmować również w oparciu o rozum i intuicję. W rozwinięciu tego eseju warto pokusić się o przykłady i dowody na to, że statystyka, właściwie stosowana, pomaga w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych inwestorom, a rzeczoznawcom może być wielce pomocna przy wycenie nieruchomości, choć z pewnością jej nie zastąpi.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem PFSRM, członkiem federacyjnej Komisji Standardów.



JAKIE, KOMU I DLACZEGO POTRZEBNE SĄ POLSKIE STANDARDY ZAWODOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH?

Andrzej Kalus

Wprawdzie w tym roku minęło 10 lat od wydania przez PFSRM Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, to pytanie zawarte w tytule tego artykułu wydaje się na czasie.

Z powodu okrągłej rocznicy opublikowania pierwszego wydania standardów, które uchwaliła Rada Krajowa PFSRM 4 maja 1995 r., warto jest przypomnieć genezę ich opracowania i dalsze losy. Prace nad nimi zainicjował Zarząd Federacji jeszcze w 1994 r. korzystając z pomocy kolegi Krzysztofa Grzesika, rzeczoznawcy majątkowego mającego duże doświadczenie zagraniczne (członka RICS), a działającego w Polsce. Wówczas to odbyła się w Krakowie międzynarodowa konferencja zorganizowana przez Federację, poświęcona przeglądowi standardów zawodowych stosowanych przez członków TEGOVY, w Wielkiej Brytanii, USA i Kanadzie. W dyskusji zastanawiano się nad celowością i możliwością podjęcia prac nad polskimi standardami. Było to o tyle zasadne, że w Konferencji uczestniczyli przedstawiciele resortu budownictwa, ministerstwa rolnictwa i innych resortów, które pełniły wiodącą rolę w prawnym regulowaniu powszechnie obowiązującego systemu szacowania nieruchomości.

Rola ta była i nadal jeszcze jest, polską specjalnością nie znaną na Zachodzie Europy i w USA. Dominacja legislacji państwowej mogła wywołać wrażenie, iż tworzenie standaryzacji wycen przez środowisko rzeczoznawców majątkowych nie ma sensu. Takie stwierdzenie wywarło ożywioną dyskusję podczas wspomnianej konferencji zakończono wówczas stwierdzeniem, że wprawdzie 5 lat funkcjonowania rynku nieruchomości wywołuje potrzeby regulacji przewidzianej przez państwo w zakresie określenia zasad i metod wyceny nieruchomości, szczególnie stanowiących mienie publiczne, to działania takie powinny mieć formę przejściową i ustępować sukcesywnie wprowadzanym środowiskowym normom zawodowym.

Podjęto więc pod patronatem PFSRM – intensywne prace nad konstruowaniem pierwszych standardów zawodowych, czemu sprzyjała Wschodnioeuropejska Fundacja na Rzecz Nieruchomości z USA, Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS z Wielkiej Brytanii, Krakowski Instytut Nieruchomości z prof. Władysławem Brzeskim na czele i dyrektorem Departamentu Nieruchomości MGPIB Henrykiem Jędrzejewskim.

Pierwszy zespół redakcyjny Standardów tworzyli: Zdzisław Małecki, prof. Stanisława Kalus, Tomasz Telega, Krzysztof Grzesik i autor tego artykułu. Zespół ten, mając

przed sobą standardy RICS (tzw. Red Book), standardy amerykańskie oraz ówczesne standardy IVSC, a także dysponując znajomością polskiego prawa cywilnego, z mozołem i całkowicie bez wynagrodzenia tworzył zręby polskich norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Należało na tym etapie podjąć szereg decyzji co do umiejscowienia tego rodzaju norm w polskim porządku prawnym, oraz przesądzić czy mają one obowiązywać całe środowisko rzeczoznawców majątkowych, czy tylko członków sfederowanych stowarzyszeń, a także jaką mają one spełniać rolę wewnątrz działalności zawodowej środowiska oraz na zewnątrz. Większość tych decyzji ujęta została w Preambule do I Wydania Standardów. Znaczenia prawnego nabrały one jednakże dopiero na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Było to potrzebne, gdyż niemalże do dnia dzisiejszego wielu rzeczoznawców majątkowych woli mieć do dyspozycji przepisy prawa w zakresie szacowania nieruchomości, nawet te nietrafione, aniżeli kierować się środowiskowymi normami zawodowymi zakwalifikowanymi przez nich do mniej wartościowych, skoro stanowią jedynie regulację zawodową.

Co do usytuowania Standardów w hierarchii przepisów prawnych zdecydowano, iż będą one stanowiły trzeci poziom regulacji systemowej, ustępując przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanemu do niej rozporządzeniu wykonawczemu. Siłą rzeczy wywarło to wpływ na zakres i szczegółowość poszczególnych standardów. Słysz się też głosy krytykujące nadmierną drobiazgowość niektórych standardów i konieczność ich większej ogólnikowości. Stawiało by to pod znakiem zapytania celowość opracowania tego rodzaju standardów, gdyż taki poziom uogólnienia zasad i metod wyceny prezentują przepisy prawne. Ponadto, stanowić one winny obraz „dobrej praktyki” wykonywania zawodu i ujmować modelowe postępowanie rzeczoznawcy.

Ostatnio coraz częściej padają też stwierdzenia, iż nadmierna, zdaniem dyskutantów, szczegółowość regulacji standardowej jest wykorzystywana przez odbiorców operatów, w tym także prawników reprezentujących interesy swoich klientów, do kwestionowania ich jakości. Taką argumentację należy wziąć pod uwagę, jeżeli zważyć, iż odbierający zamówiony operat szacunkowy ma prawo zgłosić autorowi pytania, uwagi, zastrzeżenia. Trudno jest też zamykać usta adwokatom i radcom prawnym w procesach sądowych, bo ich rolą jest między innymi wyjaśnienie wątpliwości powstałych



wyniku analizy operatów szacunkowych. Nie mogę zatem znaleźć odpowiedzi na takie argumenty, jak tylko ten: gdy standardy będą bardziej ogólne, to rzeczoznawcom stworzone zostaną bardziej komfortowe warunki pracy. Nie taka jest jednakże rola standardów zawodowych w państwach, gdzie zawód ten jest uprawiany od ponad 100 lat i gdzie zwraca się stale uwagę na to, że pierwszoplanową rolę winno spełniać zaspokojenie interesu ogólnego, oraz interesu zamawiającego wycenę, a nie interesu rzeczoznawcy. Byłoby to więc sprzeczne z preambułą do naszych Standardów, w której podnosi się między innymi, iż ich celem jest zabezpieczenie interesów zamawiających poprzez sformułowanie wymogów, jakim odpowiadać powinny wyceny sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych.

W tym zakresie wiedzę na temat Standardów rozpropagowały już w znacznym stopniu liczne studia podyplomowe, które ukończyło dotychczas kilkadziesiąt tysięcy osób. Wykorzystują tę wiedzę także ci, którzy nie uzyskali dotychczas uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości i zapewne dzisiaj wzmocniają pozycję zamawiających wyceny.

Należałoby się zgodzić ze stwierdzeniem, obowiązującym także np. w Wielkiej Brytanii, iż prestiż zawodu rzeczoznawcy majątkowego tworzy się chroniąc w dobrym tego słowa znaczeniu, interesy zamawiających wyceny. Dla zamawiających istotne jest przy tym, aby zrozumieli procedurę wyceny, gdyż w przeciwnym razie operat szacunkowy będzie mało użytecznym „piśmidłem”. Rodzi się więc pytanie, z jaką szczegółowością należałoby sporządzać operaty szacunkowe. Można by odpowiedzieć krótko: z taką, jaka jest potrzebna w konkretnym przypadku. Wycena nieruchomości zawarta w operacie szacunkowym wymaga argumentacji, mniej lub bardziej złożonej, co zależy w pierwszym rzędzie od przedmiotu wyceny, stanu rynku, itp. Dlatego też zwykło się podkreślać, iż wycena jest sztuką uprawianą przez rzeczoznawców majątkowych, wyculonych na przedmiot wyceny, cel jej sporządzenia, znajomość oczekiwań zamawiającego wycenę itd.

Pierwsze wydanie standardów obejmujące zbiór kilkunastu norm, poddano ocenie specjalistów amerykańskich, brytyjskich i polskich. Ich niezależne opinie były jednoznacznie pozytywne. W latach następnych pojawiły się dalsze standardy, w sumie opublikowano je w ośmiu wydaniach. Zmienił się w międzyczasie zespół redakcyjny standardów, do prac nad nimi włączyli się nowi praktykujący rzeczoznawcy a także naukowcy. Dzisiaj dostrzec można jedynie brak w pierwszych szeregach redakcyjnych osób z wykształceniem prawniczym, specjalizujących się w prawie rzeczowym, a nadto mających orientację w systemie prawa nieruchomościowego w krajach Unii Europejskiej.

Moim zdaniem krytyka dotychczasowych standardów była i jest nadal dosyć powierzchowna, pozbawiona merytorycznych argumentów w dodatku nie napotyka na odzew ze strony członków zespołu redakcyjnego. Nie odnotowano przy tym kompetentnego ustosunkowania się do zawartości standardów ze strony Komisji Arbitrażowej, działającej

przy PFSRM, jak i funkcjonujących w wielu stowarzyszeniach komisji opiniujących. Ich głos byłby szczególnie cenny, gdyż te gremia powinny mieć wyrobioną przez lata ocenę jakości operatów szacunkowych i potrzeby mniejszej, bądź większej standaryzacji procesów wyceny. Z tego co jest mi wiadome, ocena ta jest niska i nie podyktowana jedynie uchybieniami formalnymi. Formułowane, także z tego powodu, zarzuty pod adresem rzeczoznawców majątkowych mogą być uzasadnione, jeśli przyjąć, iż operat szacunkowy ma także charakter dowodowy (audyt nieruchomości według stanu na konkretny dzień) w postępowaniu przed sądem.

Należałoby zastanowić się nad możliwością i zakresem wkomponowania w nasze standardy Międzynarodowych Standardów Wyceny IVSC. Należałoby jednak zachować w tych działaniach ostrożność. Faktem jest, że Standardy PFSRM wymagają odświeżenia, połączonego z ich aktualizacją. Tego się w ostatnich latach nie robiło i stanowi to ewidentne zaniedbanie.

Przypomnieć warto, iż w pierwszych pracach nad naszymi standardami śledzono na bieżąco Standardy TEGOVY oraz IVSC. Zważyć jednakże należy, że jednolitość międzynarodowych standardów w praktyce w dużej mierze zależy od synchronizacji europejskiego prawa nieruchomościowego. W tej dziedzinie niczego prawie dotychczas nie zrobiono, i nie ma się co dziwić, gdyż unifikacja prawa w skali UE jest przedsięwzięciem do realizacji przez kilka pokoleń. Uwzględniając tę sytuację oraz to, iż wycena nieruchomości jest w gruncie rzeczy wyceną praw do nieruchomości, skonstruowanie paneuropejskich standardów wydaje się być poważnie ograniczone, jeśli w ogóle możliwe. Nie można bowiem oderwać Standardów od lokalnego (krajowego) prawa nieruchomościowego i nie mogą one „wyprzedzać” tego prawa, gdyż staną się w tym zakresie nieprzydatne. Wycena nieruchomości jest przecież, co wyraźnie wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceną praw do nieruchomości, a te w różnych krajach unijnych są bardzo różne.

Działania w tym zakresie powinny więc być ostrożne i wyważone, oparte na konsultacjach z ekspertami z poszczególnych krajów, a także z Komisją Europejską. Pamiętam ile czasu w przeszłości pochłonęły prace na Standardami TEGOVY EVP 2000, tworzone przy udziale polskiego eksperta, którym była prof. Stanisława Kalus. Odbyła się wówczas szeroko zakrojona dyskusja poświęcona definicji wartości rynkowej nieruchomości. Wydaje mi się, że w opracowywaniu MSW nie uczestniczyli, nawet roboczo, przedstawiciele krajów członkowskich IVSC, w tym reprezentując wschodzące rynki nieruchomości.

W związku z zapowiedzią Zarządu PFSRM co do potrzeby rekonstrukcji polskich Standardów, należałoby przypomnieć, iż mają one powszechnie służyć rzeczoznawcom majątkowym w ich praktycznym działaniu. Wycena nieruchomości, której dokonują, wykonywana jest na obszarze legislacyjnym należącym do kompetencji wielu resortów, takich jak na przykład: transportu i budownictwa, finansów,



rolnictwa, obrony narodowej, zdrowia i opieki społecznej itd oraz banków. Zamawiającymi wyceny są także developerzy, korporacje finansowe, inwestorzy, itp. Zapewne ta tematyka interesuje także księgowych, rewidentów, a także sądownictwo powszechne. W związku z tym uważam, że przedstawiciele w/w podmiotów powinni być doproszeni przez Federację do dyskusji ogólnej na temat standaryzacji działalności rzeczoznawców majątkowych, a następnie do udziału w roboczych zespołach powoływanych do opracowania konkretnych Standardów.

Przestrzegalbym zatem przed pochopnym i nierozważnym odrzuceniem tego, co jest zapisane w obecnych Standardach i przyjęciem (za MSW) modelu standardów przydatnego nam rzeczoznawcom majątkowym w niewielkim zakresie.

Pamiętać także należy, iż rynek nieruchomości w Polsce liczy sobie zaledwie 15 lat i charakteryzuje się dużą dynamiką. Jest przy tym bardzo różnorodny zarówno w układzie regionalnym, jak i sektorowym. W dalszym ciągu występują spore odmienności pomiędzy warunkami panującymi na rynkach od dziesięcioleci funkcjonujących na Zachodzie Europy, a rynkiem polskim. Pomiedzy stolicami państw zachodnich, a Warszawą, a także pomiędzy Warszawą i resztą Polski.

Można by zadać retoryczne pytanie: Czy Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych w jakimś stopniu odpowiada za rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego i za poziom

oferowanych przez niego usług. Odpowiedź nie budzi wątpliwości? Oczywiście, że tak. W jaki sposób ma to realizować? Ano między innymi poprzez dobre konstruowanie standardów zawodowych, no i ich konsekwentne wdrażanie do praktyki zawodowej. Niektórzy twierdzą, że standardy zawodowe winny podlegać szerokiej akceptacji rzeczoznawców i że powinno to się odbywać metodą niemalże głosowania. Otóż nic błędnego zważywszy, że MSW – tak chwalone – zredagowane zostały przez jedną osobę! Widać, że w takich przypadkach nie należy stosować demokratycznych wyborów. Kierunki rozwoju zasad i metod wyceny nieruchomości w Polsce wytyczać bowiem mogą ci, których jest na to stać.

Nie popadajmy więc przesadnie w zachwyt czytając Międzynarodowe Standardy Wyceny IVSC. Byłoby znacznie korzystniej, gdybyśmy podeszli do rekonstrukcji Standardów ewolucyjnie, a przede wszystkim przy udziale podmiotów, o których jest wyżej mowa. Podniosłoby to przy okazji autorytet samych rzeczoznawców majątkowych, jak i ich organizacji zawodowych, w tym PFSRM. Sądzę, że na to czeka wielu rzeczoznawców.

Andrzej Kalus jest byłym prezydentem PFSRM, prezesem Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości.

WARTOŚĆ RYNKOWA A OPTYMALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Po ukazaniu się Międzynarodowych Standardów Wyceny, w Komisji Standardów Zawodowych PFSRM powstał pomysł, by nasze krajowe standardy doprowadzić do zgodności ze standardami międzynarodowymi. Jak wiadomo, podstawowym tematem rozważań wszelkich standardów są definicje wartości, a zwłaszcza wartości rynkowej.

Na podstawie analizy różnych określeń wartości zamieszczonych w międzynarodowych standardach wyceny, a także polskich przepisach prawnych, można przyjąć generalny podział pojęcia wartości na dwa podstawowe typy:

- wartość rynkową,
- wartość odtworzeniową.

Wartość nie jest pojęciem jednoznacznym. Definiowanie pojęcia wartości jest zatem bardzo ważne dla procesu wyceny, gdyż jasna i zrozumiała definicja uwiarygodnia wycenę,

a przez to zwiększa bezpieczeństwo obrotu rynkowego, obniża poziom ryzyka transakcji na rynku nieruchomości.

Wartość odtworzeniowa i jej definicje nie są przedmiotem sporów i kontrowersji, natomiast wartość rynkowa – jej definicje i interpretacje – wciąż są żywo dyskutowane w środowisku rzeczoznawców majątkowych. W niniejszym artykule podjęto próbę porównania definicji i interpretacji pojęcia wartości rynkowej zawartych w międzynarodowych standardach wyceny z określeniami tej wartości w polskich przepisach prawnych oraz naszych standardach wyceny.

Definicje wartości rynkowej nieruchomości w polskich i międzynarodowych uregulowaniach prawnych i standardach oraz ich ocena

Definicja wartości rynkowej, według Międzynarodowych Standardów Wyceny jest następująca: *Szacunkowa kwota, ja-*



ką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

W polskich przepisach prawnych, wartość rynkową nieruchomości jako pojęcie, definiuje m.in. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz pośrednio wiele innych przepisów prawnych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. (...)

Uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych, w standardzie III bardzo podobnie definiują wartość rynkową (cyt.):

1. Wartość Rynkowa (WR)

1.1. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- d) nie działają w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

1.2. Wartość rynkowa nieruchomości podlega określeniu w procesie wyceny. Rzecznik majątkowy winien założyć, że zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny i stosownie do wyżej określonej definicji wartości rynkowej zrealizowane zostaną założenia wymienione w punkcie 1.1.

1.3. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przy tym przyjąć, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

1.4. Rzecznik majątkowy winien określić w operacie szacunkowym datę, w odniesieniu do której ustala wartość rynkową. Może to być data opracowania operatu lub wcześniejsza.

1.5. Rzecznik winien założyć, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.

1.6. Wartość rynkowa powinna określać spodziewaną wartość, jaką może mieć nieruchomość dla sposobu użytkowania innego niż aktualny w dniu wyceny, wówczas, gdy istniałaby na rynku oferty nabycia tej nieruchomości dla innego określonego sposobu jej użytkowania.

1.7. Określana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa nieruchomości nie powinna być zwiększana przez niego o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. W szczególności podatkiem takim jest VAT.

Operat szacunkowy winien zawierać klauzulę odpowiadającą powyższemu ustaleniu.

Porównując definicje wartości rynkowej zawartej w międzynarodowych standardach wyceny oraz definicje zawarte w ustawie i polskich standardach można przyznać, że polskie definicje są zgodne z definicją międzynarodową. Różnice jednak występują i dotyczą dodatkowych interpretacji wartości rynkowej. Standardy międzynarodowe podają w punkcie 6.1.1, że *unikatowa charakterystyka gruntu determinuje jego optymalne wykorzystanie*.

Ponadto w punkcie 6.3 sposób optymalnego wykorzystania definiowany jest *jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia*.

Dodatkowo, w punkcie 6.7 standard podaje, że *pojęcie sposobu optymalnego wykorzystania jest fundamentalną i integralną częścią szacunku wartości rynkowej*.

Z międzynarodowych standardów wyceny wynika zatem, że jest tylko jedna wartość rynkowa równoznaczna z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania, a inne rodzaje wartości są nierynkowe.

Z polskich przepisów prawnych oraz z naszych standardów wynika natomiast, że może być kilka rodzajów wartości rynkowej.

Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych obowiązujące w Polsce w standardzie III podają pięć rodzajów wartości rynkowej (cyt.):

1. Rodzaje wartości rynkowej

1.1. Standard niniejszy definiuje wartość rynkową oraz określa poniżej jej rodzaje, tj.:

- Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU),
- Wartość Rynkowa dla Alternatywnego Sposobu Użytkowania (WRA),
- Wartość Rynkowa dla Optymalnego Wykorzystania (WRO),



- Wartość Rynkowa dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW),
- Wartość Rynkowa dla Przyszłej Sprzedaży (WRP).

Rodzaj zastosowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej wynika w szczególności z:

- a) postanowień umowy z zamawiającym operat szacunkowy,
- b) celu sporządzenia wyceny,
- c) stanu rynku nieruchomości i szczególnych uwarunkowań danej nieruchomości.

1.2. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest określić w operacie szacunkowym i uzasadnić rodzaj zastosowanej wartości rynkowej jako podstawy wyceny.

1.3. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest poinformować zamawiającego o konsekwencjach dokonania wyboru rodzaju wartości rynkowej i jej zastosowania jako podstawy wyceny, a także o możliwości i skutkach przyjęcia odmiennego rodzaju wartości rynkowej. Ustalenia te powinny być zamieszczone w operacie szacunkowym.

2. Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU)

- 2.1. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową rozumianą jak w punkcie 1.1. przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.
- 2.2. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami. Jednakże wartość WRU uwzględnia zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynków i zagospodarowaniem wolnych terenów (w związku z aktualną działalnością) zakładając, że te prace nie spowodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości.
- 2.3. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli sposób użytkowania nieruchomości przewidziany w tym planie ma charakter czasowy, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania oraz wartość rynkową uwzględniającą warunki wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego. Wartość rynkowa może być wtedy różna od wartości dla istniejącego sposobu użytkowania.
- 2.4. Aktualny sposób użytkowania nie musi odnosić się do konkretnej działalności prowadzonej na określonej nieruchomości. Wystarczy wskazanie ogólne rodzaju działalności, jaka jest prowadzona na nieruchomości podlegającej wycenie. Stąd, na przykład (wykluczając ograniczenia szczególne), podobne budynki przemysłowe będą miały podobną wartość, niezależnie od prowadzonej w nich działalności produkcyjnej, a lokale sklepowe będą miały podobną wartość bez względu na rodzaj sprzedawanych towarów.

2.5. Podstawa wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania może być stosowana w szczególności przy wycenie nieruchomości zajmowanych przez przedsiębiorstwo dla celów własnych, przy założeniu, że będzie ono kontynuować swą działalność w dającej się przewidzieć przyszłości. Dotyczy to zwłaszcza nieruchomości kupowanych lub sprzedawanych jako w pełni wyposażone obiekty gospodarcze wyceniane z uwzględnieniem możliwości przyniesienia dochodu.

3. Wartość Rynkowa dla Alternatywnego Sposobu Użytkowania (WRA)

- 3.1. Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową, ale odzwierciedlającą perspektywicznie wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne. Tam, gdzie wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania danej nieruchomości różni się w istotny sposób od wartości dla aktualnego sposobu użytkowania, winno to być wyraźnie zaznaczone przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym.
- 3.2. W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość zajmowana przez przedsiębiorstwo dla własnych celów, przy założeniu, że będzie ono kontynuowało swą działalność, wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania, która mogłaby być zrealizowana tylko przez likwidację, zamknięcie lub przeniesienie przedsiębiorstwa (firmy) do innych pomieszczeń lub na inną nieruchomość, nie powinna stanowić podstawy ustalenia wartości nieruchomości. Tak ustalona wartość może mieć jednak znaczenie dla ustalenia wartości mienia przedsiębiorstwa, którego składnik stanowi wyceniana nieruchomość.
- 3.3. Grunty, budynki i lokale traktowane jako źródło dochodu lub przeznaczone do przyszłego zagospodarowania winny być wyceniane z uwzględnieniem także alternatywnego sposobu użytkowania, tam, gdzie jest on możliwy.
- 3.4. We wszystkich przypadkach wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania winna opierać się na konkretnych informacjach lub danych, determinujących możliwość zmiany użytkowania. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować bezpodstawnych lub nierealistycznych założeń w tym zakresie.

4. Wartość Rynkowa dla Optymalnego Wykorzystania (WRO)

- 4.1. Wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania oznacza szczególny wariant wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania. Wartość ta podlega ustaleniu przy założeniu dodatkowego warunku najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości (najlepszej funkcji nieruchomości).
- 4.2. Wartość rynkowa WRO jest określana przy założeniu najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości.



ści, rozumianego jako realne i zgodne z prawem, fizycznie możliwe, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość.

4.3. Wartość rynkowa WRO jest określana z zachowaniem powyższych założeń według zasad przewidzianych dla określania WRA. Powinna ona być stosowana w szczególności dla gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele rozwojowe. Ustalanie wartości WRO wymaga pominięcia w wycenie aktualnego lub przewidywanego sposobu wykorzystania nieruchomości, jeżeli sposób ten nie pozwala na realizację potencjalnych możliwości nieruchomości z punktu widzenia maksymalnie efektywnego jej wykorzystania.

4.4. Przy dokonanych założeniach określania wartości rynkowej WRO, rzeczoznawca winien oszacować nieruchomość bez względu na to, czy nabywca lub inwestor posiada środki, potrzeby lub możliwości takiego wykorzystania nieruchomości, ale w granicach określonych w punkcie 5.2.

4.5. Wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania nieruchomości winna opierać się na konkretnych informacjach lub danych, determinujących możliwość takiego jej wykorzystania. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować bezpodstawnych lub nierealistycznych założeń w tym zakresie.

5. Wartość Rynkowa dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW)

5.1. Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

5.2. Rzeczoznawca majątkowy określający wartość rynkową WRW ma obowiązek określić w operacie szacunkowym i uzasadnić powyższe ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne, lub które wynikały z umowy z zamawiającym itd.

6. Wartość Rynkowa dla Przyszłej Sprzedaży (WRP)

6.1. Wartość rynkowa dla przyszłej sprzedaży oznacza wartość rynkową, jaką przewiduje się dla danej nieruchomości w dacie sprzedaży.

6.2. Określenie wartości rynkowej dla przyszłej sprzedaży może mieć miejsce w przypadkach, gdy zamawiający operat szacunkowy powziął dopiero zamiar sprzedaży nieruchomości, a także gdy zamawiający żąda określenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem czasu, jaki jest niezbędny dla wykonywania czynności określonych w punkcie 1.5. W tej sytuacji rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest:

a) sformułować opinię co do niezbędnego dla danego rodzaju nieruchomości czasookresu obejmującego czynności w pkt. 1.1e,

b) zamieścić właściwą klauzulę o odstępstwie od definicji wartości rynkowej, jak w punkcie 1 w części dotyczącej niespełnienia warunku określonego w punkcie 1.1e,

c) określić wartość rynkową na końcową datę tego okresu.

6.3. Określając wartość rynkową dla przyszłej sprzedaży, rzeczoznawca majątkowy bierze pod uwagę całokształt okoliczności istniejących w chwili sporządzania przez niego operatu szacunkowego, które może i powinien przewidzieć.

Jak wynika z powyższych określeń, w polskich standardach, w przeciwieństwie do międzynarodowych, wartość rynkowa nie jest ograniczona tylko do jednego, optymalnego sposobu użytkowania i jest pojęciem ogólnym, na który składać się może kilka rodzajów wartości rynkowej.

Należy więc rozważyć, który pogląd jest właściwszy i dlaczego.

Wydaje się, że w pierwszej kolejności należy zastanowić się, która interpretacja bardziej odwzorowuje zachowania uczestników rynku nieruchomości oraz która wartość jest bliższa prognozowanej, przyszłej cenie.

Obserwacje uczestników i okoliczności zawierania transakcji dotyczących różnych nieruchomości wskazują, że w większości przypadków wartość dla aktualnego sposobu użytkowania jest bliska lub tożsama z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Dotyczy to w szczególności nieruchomości lokalowych czy zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Istnieje pewien odsetek transakcji, w których niezbędne i logiczne jest określenie wartości dla alternatywnego bądź optymalnego sposobu użytkowania. Dotyczy to w szczególności gruntów przeznaczonych na cele rozwojowe, nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowane są obiekty budowlane przestarzałe lub nie pasujące do walorów danej lokalizacji.

Można jednak zauważyć spory procent transakcji, w których ceny ustalane są jak dla aktualnego sposobu użytkowania mimo, że zabudowa gruntu do optymalnych nie należy. Jeśli kupuje się dom jednorodzinny czy inny obiekt budowlany o konkretnym kształcie i konkretnej funkcji oraz odpowiedniej liczbie kondygnacji – to nabywca za taki stan jest skłonny zapłacić odpowiednią cenę. Rzadko kiedy zastanawia się i bada, czy przypadkiem będzie mógł dobudować jeszcze dwa piętra, bo taka możliwość wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Można ponadto założyć, że analiza ewentualnych ulepszeń w kontekście optymalnego sposobu użytkowania będzie tym częstsza, im bogatsi są inwestorzy działający na danym rynku.

Kluczową sprawą oceny trafności definicji wartości rynkowej, co trzeba z naciskiem podkreślić, jest pytanie: która definicja wartości rynkowej spowoduje, że określona na jej podstawie wartość będzie bardziej zbliżona do przyszłej ceny? Na podstawie przytoczonych przykładów można zaryzykować twierdzenie, że interpretacja wartości rynkowej w standardach międzynarodowych jest zbyt dogmatyczna i nie oddaje całej złożoności rynku nieruchomości oraz specyficznych zachowań jego uczestników. Sam argument dotyczący unikatowego charakteru gruntu jest, jak sądzę, niewystarczający.



Jestem przekonany, że polskie standardy w większym stopniu pozwalają dobrać odpowiedni rodzaj wartości do przypadków i celów wycen, które na rynku zachodzą.

Zanim podejmiemy próby zmiany w naszych standardach powinniśmy uwzględnić także ograniczenia wynikające z przepisów prawnych.

Polskie przepisy prawne, szczególnie te tworzone w Ministerstwie Finansów, nieco inaczej definiują wartość rynkową. Dotyczy to w szczególności definicji zawartych w ustawach podatkowych. Dla przykładu można przytoczyć definicję z ustawy o podatku od spadków i darowizn, która określa wartość rynkową w sposób następujący:

Art. 8. (...)

3. Wartość rynkową rzeczy i praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Powyższa definicja i jej podobne, nakłada obowiązek określenia wartości rynkowej także i dla nieruchomości według określonego stanu, a nie dla optymalnego sposobu użytkowania.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nakazują dla celów odszkodowań określać wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, bądź dla sposobu alternatywnego:

Art. 134. 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Z uwagi na fakt, że bardzo dużo obligatoryjnych wycen w naszym kraju wynika z przepisów prawa, nie powinniśmy uchylać standardów sprzecznych z jego regulacjami. Nasz wpływ na kształt tego prawa, zwłaszcza poza obszarem regulacji objętych ustawą o gospodarce nieruchomościami, jest właściwie żaden.

Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy wydaje się uzasadnione, aby w naszych standardach pozostawić przynaj-

mniej trzy rodzaje wartości rynkowej tj. wartość dla aktualnego sposobu użytkowania WRU, dla alternatywnego WRA oraz dla optymalnego WRO.

Proponuję rozszerzyć interpretację wartości WRU o pojęcie **Value in Use**, które opacznie tłumaczone jest jako wartość użytkowa. Wystarczy porównać co znaczy wartość użytkowa opisana w Leksykonie Rzeczoznawcy Majątkowego. Pojęcie to należy tłumaczyć jako wartość w użytkowaniu, a sens takiej wartości i jej wielkość wynika z **przydatności danej nieruchomości dla konkretnego zestawu aktywów przedsiębiorstwa**. Wyżej wymieniony rodzaj wartości powinien być określany zwłaszcza dla nieruchomości produkcyjnych metodą zysków oraz w przypadku wyceny aktywów zgodnie z artykułem 28 ustawy o rachunkowości dla sprawozdań finansowych, dla celów fuzji i przejęć przedsiębiorstw lub ich części.

Można zrezygnować z pojęcia wartości dla sprzedaży wymuszonej WRW, gdyż jego definicja jest częściowo sprzeczna z definicją wartości rynkowej. Wartość dla tzw. przyszłej sprzedaży WRP jest mało wykorzystywana. Pozostaje otwarty problem podjęcia prac nad metodami prognozowania wartości rynkowej nieruchomości w dłuższym przedziale czasu. Należy także lansować pogląd, by rzeczoznawcy majątkowi mieli prawo w konkretnych przypadkach doprecyzowywać rodzaj wartości rynkowej.

Odnoszę także wrażenie, że lansowanie koncepcji jakoby wartość rynkowa musi być we wszystkich przypadkach być równoznaczna z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania, jest pewną modą ostatnich lat, która raczej przemija. Przed uchwaleniem pierwszej wersji naszych standardów w roku 1995, były one tłumaczone i opiniowane przez wybitnych specjalistów amerykańskich i angielskich. Nikt wówczas nie podnosił kwestii, że wartość rynkowa musi być synonimem wartości dla optymalnego sposobu użytkowania. Moda taka może szybko przeminąć, jeśli np. zawyżone wyceny wynikające ze stosowania wartości dla optymalnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczeń wierzytelności, spowodują straty w sektorze bankowym.

Bibliografia:

Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego, PFSRM, Warszawa, 1998 r.

Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie), PFSRM, Warszawa, 2005 r.

Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, PFSRM, Warszawa, 2004 r.

prof. **Mieczysław Prystupa** jest redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” od początku jego istnienia (1994 r.), prezesem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



OKREŚLANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ STACJI PALIW PŁYNNYCH

Krzysztof Gradkowski

Szacowanie wartości rynkowej stacji paliw płynnych, było i jest zadaniem dość złożonym, wieloaspektowym, z możliwymi różnymi sposobami podejść. Konkretny przypadek stacji benzynowej może być łatwiejszy, niż próby uogólnienia, oraz ustalenia zasady. W konkretnym przypadku mamy do czynienia ze stabilnym stanem przedmiotu w tym i stanem techniczno-użytkowym, jasno określonym zakresem i sprecyzowanym celem. W ogólnym przypadku mamy do czynienia z przedsiębiorstwem lub oddziałem przedsiębiorstwa (częścią), emitującą dochód i w pewnym sensie analogiczną do przedsiębiorstw typu:

- stacje dystrybucji paliw stałych (węgiel, drewno opałowe, itp.),
- motele, hotele, lub pensjonaty, oraz tzw. MOP-y,
- wyciągi narciarskie, kolejki turystyczne,
- stacje utylizacji odpadów toksycznych,
- obiekty sklepów, restauracji itp.

Na ogół, we wszystkich z wymienionych przedsiębiorstw, ważną częścią są nieruchomości sensu stricto, i one mają decydujący wpływ na rentowność i emisję dochodu. W europejskich standardach wyceny nazywane są nieruchomościami z potencjałem handlowym.

W odniesieniu do rozpatrywanego przykładu stacji paliw płynnych, możliwe są dwa stany użytkowe przedmiotu wyceny, bierny i czynny, które nie mają istotnego wpływu na sposób postępowania w procesie wyceny. Sam sposób podejścia do wyceny, jako dochodowy, ze względu na charakter nieruchomości, wydaje się być przesadzony. Kwestie stanowią struktury danych i stosowna dyskusja oraz sam osąd wyników. Stany te może reprezentować:

- nieruchomość służąca stacji paliw płynnych z pewnym kompletnym wyposażeniem w urządzenia stałe trwale związane z gruntem, która może być obiektem nowym, lub po kapitalnym remoncie i modernizacji i znajduje się w stanie oczekiwania na rozpoczęcie lub kontynuację eksploatacji,
- eksploatowana stacja paliw płynnych jest w pełni wyposażona, stale obsługuje pewną liczbę odbiorców od pewnego czasu, a jej wyposażenie w urządzenia stałe posiada wszelkie certyfikaty i odpowiada aktualnym wymogom przepisów bezpieczeństwa w tym zakresie.

W obydwu przypadkach mamy do czynienia z klasyczną nieruchomością typu handlowego i komercyjnego jako przedsiębiorstwa. Tylko w przypadkach szczególnych, dla nieruchomości tej, w trybie przewidzianym w ugn i rozporządze-

niu RM z 21 września 2004 r. można określić wartość rynkową zabudowanej działki gruntu i części składowych gruntu jako naniesień. Należy tylko pamiętać, że przy tworzeniu reprezentatywnego zbioru porównawczego, działki sąsiednie powinny być eliminowane, jeżeli mają inny charakter przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania, a przedmiotowa stacja położona jest na tzw. trasie. Jeżeli chodzi o wartość urządzeń stałych wyposażenia – naniesień, to w znacznej mierze powinna być związana z wartością początkową lub kosztorysową. Pomocne w tym zakresie może być poniższe zestawienie (w tabeli 1), cen wyposażenia każdej stacji paliw płynnych. Dane zebrano w wywiadach bezpośrednich i na podstawie lektury miesięcznika „Paliwa płynne”, wydawanego przez Polską Izbę Paliw Płynnych.

Tabela 1.

l.p.	Urządzenie stałe	Przybliżona cena jednostkowa tys. zł	Stacja średnia szt.
1	zbiornik 32 m ³ , dwu-płaszczowy, atest	50	3-4
2	zbiornik 50 m ³ , dwu-płaszczowy, atest	60	3-4
3	dystrybutor, 6 pistoletów, dwustronny	65	3-4
4	wiata stalowa	300	1-2
5	rurociągi; komplet rur dwu-płaszczowych w kanałach betonowych	200	1
6	pylon cenowy	35	1
7	petro-venta – do pomiaru stanów paliw	25	1
8	stacja gazowa wolnostojąca	80	1
9	budynek 100 m ²	200	1
10	wjazdy, podjazdy z izolacją folii	0,35/m ²	~1500/m ²
11	oświetlenie zewnętrzne masztowe	8	6
12	oczyszczalnia wstępna – separator	30	1
13	myjnia automatyczna z budynkiem	500	1

Stan użytkowy stacji paliw płynnych, którą jest lub nie jest eksploatowana, nie stanowi przeszkód w wycenie nieruchomości, jeśli jej celem jest ustalenie wartości w podejściu kosztowym jako kosztu zastąpienia lub repliki. Także wówczas, gdy właściciel stacji zamierza określić czynsz dzierżawny umowy, dla stacji jeszcze nie eksploatowanej, dzierżawcy który może być też przedsiębiorstwem, a stosowna umowa będzie przewidywać taki tryb najmu. Są to sytuacje nader rzadkie, nie mniej mogą wystąpić, a określona w ten sposób wartość odbiega od wartości rynkowej nieruchomości kompletnej stacji. Z przytoczonych w tabeli 1 danych wynika,



że budowa przeciętnej stacji średniej wielkości kosztuje od 3 do 4 mln złotych, nie licząc kosztów pozyskania stosownej działki (od 4000 m² do 7500 m²).

W obu stanach, czynnym czy biernym, tego samego przedmiotu wyceny, mamy do czynienia z przedsiębiorstwem zarządzającym, eksploatującym i posiadającym przedmiotową stację paliw płynnych. W zakresie formalno-prawnym rozpatrywanego przykładu, można ustalić iż z art. 152, 153 i 154 ugn, wynika jednoznacznie, że do wyceny tego rodzaju nieruchomości należy obligatoryjnie zastosować podejście dochodowe. Natomiast w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w §7, ust. 2 czytamy: „Metodę inwestycyjną stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.” W ustępie 3 tego samego paragrafu, czytamy: „Metodę zysków stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód, którego nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.” Pomijając niedopuszczalne interpretacje tego zapisu, a bazując jedynie na odczytywaniu pewnych skrótów myślowych, można wniesić, że w istocie chodzi o wpływ jaki nieruchomość wywiera na poziom dochodu stacji paliw. W przypadku wyceny stacji jako przedsiębiorstwa przytoczone z rozporządzenia RM § 7 ust. 2 i 3 nie mają bezpośredniego i dosłownego zastosowania. Bezpośrednie zastosowanie cytowanych paragrafów przy wycenie w podejściu dochodowym, dla nieruchomości, która funkcjonuje lub będzie funkcjonować, jest trudne lub wręcz niemożliwe. Ten rodzaj nieruchomości odbiega od standardów nieruchomości typu mieszkalnego i komercyjnego lub im pochodnych, dla których rozwinięty rynek ustala przeciętne stawki czynszu lub dzierżaw, a przypisywanie tej nieruchomości takich możliwości, rozmija się z rzeczywistością gospodarczo-ekonomiczną. W przypadku przedmiotu wyceny, to jest eksploatowanej stacji dystrybucji paliw płynnych (benzynowej) jako przedsiębiorstwa, właściciel – przedsiębiorstwo w całości jest właścicielem dochodu i zysków osiągniętych z działalności na tej nieruchomości – stacji paliw. W poprzednim ładzie gospodarczym, gdzie stacjami benzynowymi były przedsiębiorstwa państwowe, funkcjonowały tzw. umowy agencyjne, lecz i wówczas nie były to umowy najmu bądź dzierżawy, bowiem obejmowały zgoła inne zasady, w tym tzw. odpowiedzialność materialną pracowniczego zespołu kierującego. Przykład eksploatowanej stacji benzynowej staje się zbyt skomplikowany, jeżeli przedsiębiorstwo stacji należy wycenić metodą zysków właściciela. Stworzenie takiego analogu ekonomicznego, w którym wartość eksploatowanej stacji paliw płynnych jest pochodną wysokości

czynszów właściwych, sprowadza się i tak do wyceny tej części przedsiębiorstwa, bowiem czynsz ten mógłby być ustalony tylko w pewnej relacji do całkowitej wartości przedsiębiorstwa, czyli kompletnej nieruchomości obsługującej pewną część rynku zaopatrzenia w paliwa. Mamy wówczas do czynienia z czynszem hipotetycznym.

Bez wątpliwości czynnikami stymulującymi wybór podejścia dochodowego do wyceny są cel i zakres wyceny. Nie mniej stan przedmiotu wyceny jako nieruchomości, która emituje określony dochód, na którą składa się zespół urządzeń stałych i która jest operatorem na rynku dystrybucji paliw, ma znaczenie podstawowe. Nawet w dużym przybliżeniu można określić, że wartość takiej stacji jest wyższa, niż suma wartości gruntu i wszystkich urządzeń stałych, w które jest wyposażona. Warto dodać, że obecnie duże korporacje naftowe, przy planowaniu budowy nowych stacji (pojedynczych lub zespołów), podstawową wagę przywiązują do „biznesplanów”, czyli analizy przyszłych wpływów i nakładów. W ich wewnętrznych analizach, stosowane są wskaźnikowe szacowania kosztu realizacji stacji, które są wyliczane na podstawie zweryfikowanych kosztów zrealizowanych wcześniej inwestycji, a które są pochodnymi od przewidywanych wpływów. Specyfika dochodowego sposobu wyceny zawęża i indywidualizuje cały proces wyceny do jednej konkretnej nieruchomości o obszarze rynku identyfikowanym nie tylko geograficznie, lecz przede wszystkim parametrami ekonomicznymi. W przypadku wyceny dochodowej stacji jako

przedsiębiorstwa, pewne czynności, które wykonuje się przy wycenie nieruchomości, mają drugoplanowe znaczenie. Niejako wyprzedzają je regulacje Prawa budowlanego, Prawa handlowego, czy też przepisy ochrony środowiska. Do takich należą:

- wnikliwe badanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w odniesieniu do eksploatowanej stacji paliw płynnych nie mogą być sprzeczne z wy-



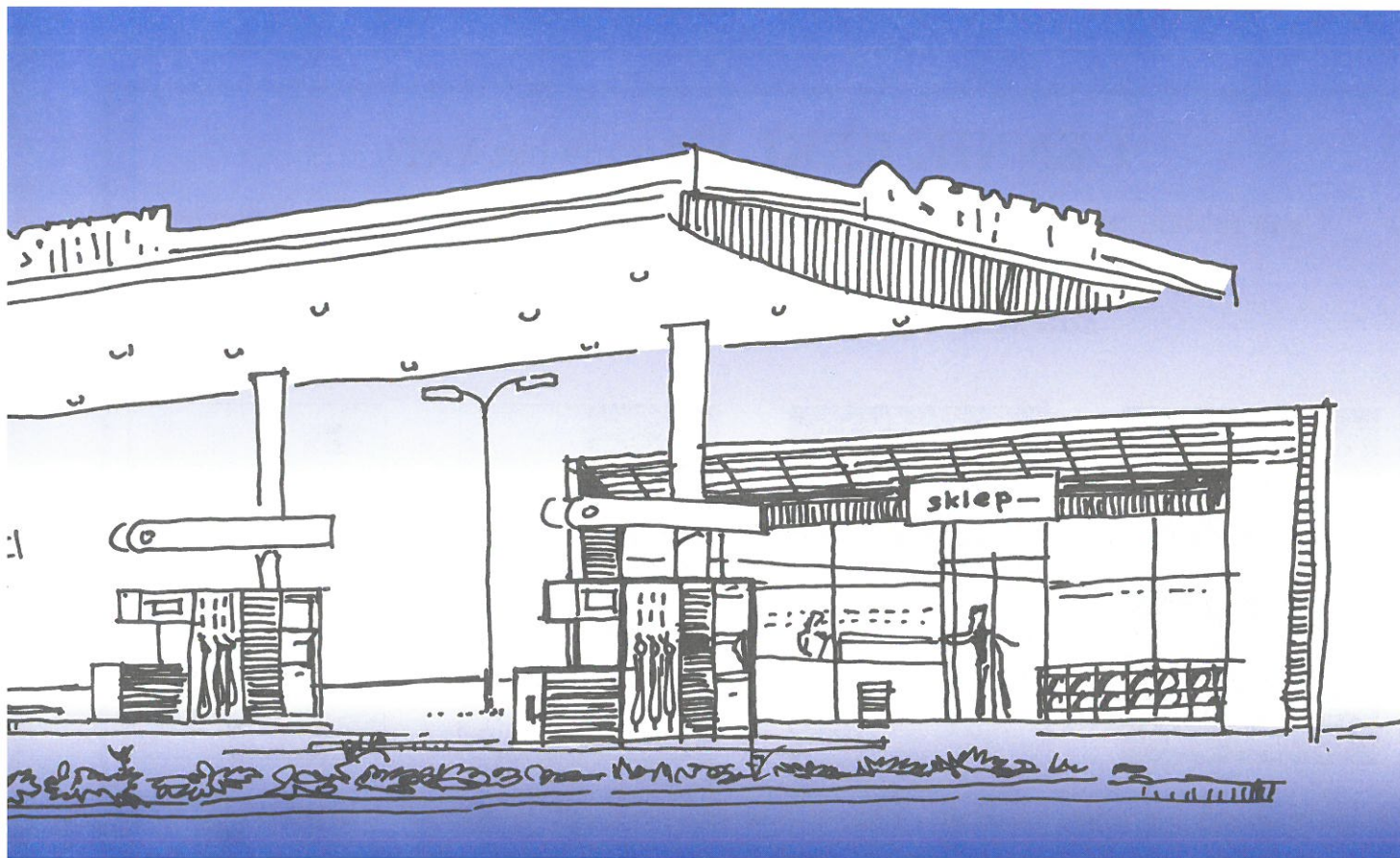


- danymi uprzednio decyzjami o lokalizacji, zezwoleniami na budowę i operatami oddziaływań na środowisko,
- szczegółowe badania ksiąg wieczystych i katastrów nieruchomości można zastąpić analizą zapisów ksiąg: obiektów budowlanych, inwentarzowych i wartości początkowych,
 - precyzyjne ustalanie dat stanu nieruchomości, sporządzaniu obliczeń itp., bowiem okresem czasu dla którego podaje się dane ekonomiczne przedsiębiorstw jest na ogół kwartał (należy zakładać stabilność i porównywalność tych danych),
 - dokładne badanie posiadanych przez tę stację atestów, legalizacji urządzeń pomiarowych i urządzeń przeciwpożarowych, zezwoleń i koncesji, które to czynności należą do kompetencji właściwych organów administracji.

Meritum zagadnienia wyceny stacji paliw jest: gospodarka finansowa przedsiębiorstwa, przepływy pieniężne, zakres i dynamika sprzedaży oraz tendencje rynku paliwowego w kraju w ogóle. W związku z tym, z dużą dozą pewności można stwierdzić, że powołane artykuły i paragrafy odnoszące się do wyceny nieruchomości, niezależnie od jej stanu aktywności gospodarczej [a lub b], powinny być stosowane konstruktywnie. Jakkolwiek sama metoda cash flow, czyli przepływów pieniężnych, wywodząca się z zasad wyceny przedsiębiorstw, jest również uprawniona jako technika w metodach bezpośrednich wyceny nieruchomości, bardziej pomocne w takim zadaniu stają się ustawy o komercjalizacji

i prywatyzacji przedsiębiorstw oraz o gospodarce finansowej przedsiębiorstw. Ta ostatnia od wielu lat przechodzi permanentne modyfikacje, w dążności do pełnej spójności z międzynarodowymi standardami rachunkowości przedsiębiorstw. Sprawność ich stosowania wymaga profesjonalizmu księgowego, nie mniej właściwe zrozumienie zasad sprawozdawczości finansowej powinno pozwolić wyceniającemu przedsiębiorstwo – stację benzynową – na skuteczne przeanalizowanie stanu finansowego, oraz na skuteczne określenie danych wyjściowych, w odniesieniu do cech indywidualnych danej stacji przy różnych poziomach szczegółowości. Wiarygodna prognoza przepływów pieniężnych wymaga wyboru określonego sposobu obliczeń i podstawy ich dokonania. Bardzo ważna w tym zakresie jest odpowiednia ustawa o rachunkowości przedsiębiorstw oraz uzupełniająca ją przepisy w sprawie sporządzania rachunku wyników i sprawozdań, w tym i z przepływów środków pieniężnych, które powinny być podstawą tego rachunku. Należy wówczas określić:

1. Prognozy poziomu rocznego i prognozy jego dynamiki wzrostu, ustalone porównawczo, dla analogicznych wielkości stacji w tym regionie (dla stanu „a”).
2. Prognozy przepływów pieniężnych, na podstawie osiągniętych wyników rocznych i ich dynamiki wzrostu oraz założeń i kierunków przyszłych inwestycji (dla stanu „b”).
3. Wielkości sprzedaży netto i jej przewidywanej wielkości wraz z określeniem tendencji wahań okresowych oraz możliwości jej wzrostu,





4. Sumy zapisów wartości początkowych, stopni amortyzacji i oceny wartości rezydualnej.

Nie mniej istotne są cechy ogólne i specyficzne parametry dotyczące rynku paliw płynnych, określone drogą badań rynkowych, a w szczególności:

1. Stopy kapitalizacji i stopy dyskontowe dla segmentu rynku obrotu paliwami.
2. Zasady i perspektywy polityki państwa w kształtowaniu opłat akcyzowych, opłat celowych i podatków.
3. Związki logistyczne i zależności strukturalne od cen zapotrzenia i sprzedaży.
4. Prognozy kosztów produkcji paliw i światowych tendencji cen ropy naftowej.

Należy stwierdzić, że wyceny stacji paliw płynnych nie należą do przypadków typowych wycen nieruchomości i stanowią szczególny przypadek wyceny przedsiębiorstwa, którego nieruchomość, często jedyna, emituje określony dochód. Wartość eksploatowanej stacji paliw płynnych – od lat czynnej, przewyższa wartość tej samej nieruchomości w postaci biernej, rozumianej jako wchodząca lub ponownie zdobywająca rynek. W tej samej proporcji wartości wahać się będzie też ta sama nieruchomość gruntowa zabudowana, z pewnymi częściami składowymi gruntu. Określenie wartości dochodowej, polega na symulacyjnym dyskontowaniu lub kapitalizowaniu prognozowanych dochodów i należy do sposobów przybliżonych. Są to obliczenia hybrydowe na zbiorach rozmytych. Uzyskane wyniki i wartości nie stanowią wcale wartości nieruchomości w jej bezpośrednim rozumieniu, bowiem jest to

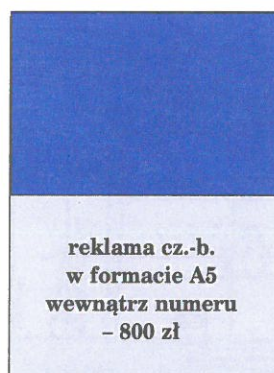
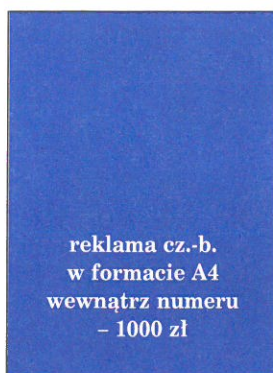
wartość przedsiębiorstwa, którego aktywami są nie tylko urządzenia stałe i działka gruntowa. Wyodrębnienie z uzyskanej wartości przedsiębiorstwa części przypadającej na samą nieruchomość, a tym bardziej na poszczególne jej części składowe, jest zadaniem trudnym aczkolwiek rozwiązywalnym choćby estymacyjnie. Aktualnie, prowadzone są analizy, które wskazują, że udział aktywów przypadających na samą nieruchomość w ogólnej wartości stacji paliw jako przedsiębiorstwa, czyli wartość nieruchomości stacji, waha się od 55% do 65% w zależności od jej stopnia nowoczesności i zakresu usług. Należy też dodać, że aktualnie w kraju rynek dystrybucji paliw płynnych jest zdominowany przez dwa wielkie przedsiębiorstwa tj. Orlen i Lotos połączonych z dwoma największymi rafineriami ropy naftowej. Praktyki monopolistyczne tych firm nie tylko mogą stanowić o cenach paliw na rynku detalicznym, ale mogą wywołać również zakłócenia na rynku inwestycji w tej dziedzinie. Można się też liczyć w najbliższym czasie z dyktatem cen środków produkcji i dystrybucji paliw płynnych, które nie będą objęte warunkami konkurencyjności. Dostawcy wyposażenia stacji paliw mają i będą mieli ograniczone pole negocjacji handlowych i warunków sprzedaży. Znacznie bardziej konkurencyjny w tym zakresie jest rynek usług budowlanych, czyli samej budowy, której przeciętny cykl technologiczny trwa około jednego kwartału.

dr inż. **Krzysztof Gradkowski** jest rzeczoznawcą majątkowym, pracownikiem naukowym Politechniki Warszawskiej.

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!



Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji: e-mail: pfva@qdnet.pl, telefon: 022-627-07-17



ZMIENNOŚĆ CEN MIESZKAŃ W ZALEŻNOŚCI OD LOKALIZACJI NA RYNKU WTÓRNYM W BIAŁYMSTOKU

Określona w oparciu o analizę wariancji

Elżbieta Gołąbaska

Podaż, popyt i cena w na rynku nieruchomości w systemie gospodarki rynkowej

Cechą wspólną gospodarki rynkowej jest zawsze występowanie trzech elementów: **popytu**, **podaży** i **ceny**. Elementy te również na rynku mieszkaniowym wzajemnie się przenikają i właściwie nie mogą bez siebie funkcjonować.

Popyt¹ na dane dobro jest to ilość tego dobra, jaką nabywcy są w stanie kupić za określoną cenę i w określonym czasie. Ta możliwość jest uzależniona oczywiście głównie od sytuacji dochodowej (materialnej) kupujących. Realny popyt kształtują także inne czynniki. W przypadku nieruchomości mieszkaniowych jest to na przykład potrzeba posiadania własnego mieszkania, **atrakcyjność lokalizacji**, chęć „dobrej” inwestycji w celu spekulacyjnym czy też zwykła chęć posiadania wynikająca z „owczego pędu”. W tym ostatnim przypadku oznacza to, że popyt na dane dobro wzrasta dlatego, że inni nabywają to dobro.

Zależność pomiędzy popytem a cenami jest na ogół zależnością odwrotną. Wzrost cen powoduje spadek popytu, natomiast spadek cen powoduje wzrost popytu. Mówiąc o rynku mieszkaniowym trudno oczekiwać spadku cen, który mógłby spowodować wzrost popytu. Ceny mieszkań nie wykazują dotychczas tendencji malejących. Istotny i stymulujący wpływ na popyt mogą mieć również inne czynniki, jak chociażby wcześniej wspomniany dochód nabywców. Związek między popytem a dochodem nabywców jest relacją na ogół jednokierunkową; tzn. wzrost dochodów powoduje wzrost popytu, a spadek dochodów powoduje spadek popytu.

Na rynku nieruchomości widoczne są również nietypowe zachowania jego uczestników w odpowiedzi na zmiany cen, znane w ekonomii jako paradoks Giffena – wzrost cen mieszkań na rynku spowodował wzrost popytu na małe mieszkania².

Z popytem ściśle wiąże się pojęcie podaży. **Podaż**³ oznacza liczbę towarów (nieruchomości) zaoferowanych do sprzedaży w danym czasie po określonej cenie. Cechą charakterystyczną podaży nieruchomości jest powolna reakcja na ceny. Wysokie ceny produktów budowlanych, nabycia lub najmu, nie wywołują szybkiej reakcji ze strony podaży. Jej wzrost wymaga bowiem z reguły uruchomienia procesu inwestycyjnego począwszy od fazy programowania, poprzez projektowanie aż po finalną realizację.

Popyt i podaż to wielkości pozostające we wzajemnym oddziaływaniu, przy czym gra popytu i podaży to istota mechanizmu rynkowego⁴, szczególnie widoczna na wtórnym rynku nieruchomości. W wyniku tej „gry” kształtują się ceny.

Cena⁵ oznacza ilość pieniędzy, jaką należy zapłacić za jednostkę towaru (w tym przypadku za nabywaną nieruchomość). Stanowi ona zewnętrzne, ale i umowne, wyrażenie rynkowej wartości nieruchomości. Odpowiednio ustalona cena w drodze negocjacji przez strony sprzedającą i kupującą jest gwarantem zachowania, dla wszystkich uczestników tej gry, równowagi rynkowej. Jeżeli cena jest wyższa od ceny równowagi, pojawi się nadwyżka dobra, co spowoduje, że popyt będzie mniejszy od podaży. Taka sytuacja jest na pewno korzystna dla kupującego. Konkurencja na rynku doprowadza zwykle do spadku cen. Jeżeli natomiast cena jest niższa od ceny równowagi, stanowi zachętę dla nabywców. Może pojawić się niedobór dobra, co oznacza, że popyt będzie większy od podaży. Tym razem konkurencja między kupującymi może doprowadzić do wzrostu cen, który spowoduje spadek popytu i wzrost podaży.

Jak widać procesy te, przeplatając się, w rezultacie doprowadzą do ustalenia cen równowagi rynkowej. Osiągnięta równowaga rynkowa może jednak zostać zakłócona przez zmiany czynników pozacenowych determinujących podaż i popyt. Liczne czynniki zewnętrzne, wpływające na zachowanie się kupujących, jak zmiany poziomu dochodów, zmiana mody, zmiany ceny 1m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych, cen gruntów, powodują odchodzenie od stanu równowagi.

Wtórny rynek mieszkaniowy, niewątpliwie w większym stopniu niż inne rynki, napotyka trudności w osiągnięciu stanu równowagi. Specyfika nieruchomości uwidacznia się w funkcjonowaniu szczególnie złożonego mechanizmu rynkowego. Nieruchomość obiektu powodująca niemożność przemieszczania się w przestrzeni, wysoka kapitałochłonność, długi cykl produkcyjny, powodujący małą elastyczność podaży, indywidualny charakter każdej nieruchomości, poufność transakcji powodują, że stan równowagi na rynku mieszkaniowym praktycznie nigdy nie może nastąpić.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest zatem specyficznym rynkiem rządzącym się niejednokrotnie swoimi prawami. Trudno na przykład potwierdzić, że spadek cen miesz-



kań spowoduje znaczący wzrost popytu na te mieszkania. Zwykle średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego rośnie lub pozostaje przez jakiś czas na stałym poziomie. Być może gdyby uwzględniono poziom inflacji czy też poziom dochodów społeczeństwa, to można byłoby zanotować fakt, że były okresy, gdy ceny mieszkań spadały, ale i tak tylko w stosunku do średnich zarobków. Generalnie ceny mieszkań rosną, a zmiany podaży i popytu kształtowane są poprzez inne czynniki.

Cenę przedmiotu sprzedaży ustala sprzedający (właściciel). Cena oferowana przez sprzedającego podlegać może oczywiście negocjacji. Może odbywać się to tylko między sprzedającym a kupującym lub też w obecności, czy też za pośrednictwem agenta. W drodze negocjacji zwykle cena wyjściowa jest obniżana bądź też, w najlepszym przypadku dla sprzedającego, pozostaje na niezmiennym poziomie.

Jeżeli chodzi o rynek mieszkaniowy w Białymstoku, to obserwuje się ostatnio wzrost podaży mieszkań. Dzieje się tak zarówno na rynku wtórnym, jak i w przypadku mieszkań budowanych przez developerów lub spółdzielnie. Większa oferta nie powoduje jednak obniżenia cen. Wręcz przeciwnie, obserwuje się, że mieszkania wciąż drożeją.

W Białymstoku najdroższe są mieszkania nowe, **atrakcyjnie zlokalizowane** w centrum miasta. Więcej niż w innych dzielnicach płaci się również za mieszkania w centrum z obrotu wtórnego. Lokale te są bowiem często wykorzystywane do celów użytkowych, na przykład na biura czy działalność usługową. Zainteresowanie kupnem mieszkań jest spore, ale podaż rośnie szybciej.

Wpływ **lokalizacji** na cenę mieszkania można zbadać na przykład przy użyciu analizy wariancji. Metoda ta jest szczególnie użyteczna w badaniach wpływu zróżnicowania przy niemierzalnej zmiennej objaśniającej.

W celu określenia zależności między zmiennymi należy sformułować hipotezę zerową zakładającą brak jakiegokolwiek zależności (wobec zawsze prawostronnej hipotezy alternatywnej):

$$H_0: E(SSB) = 0 \quad H_1: E(SSB) > 0 \quad (1)$$

gdzie:

SSB – suma kwadratów międzygrupowych odchyłeń zmiennej Y (cen) określająca zróżnicowanie cen w zależności od lokalizacji

przy czym:

$$SSB = \sum_{i=1}^k (\bar{y}_i - \bar{y})^2 \cdot n_i \quad \text{oraz} \quad SSE = \sum_{i=1}^k \sum_{j=1}^{n_i} (y_{ij} - \bar{y})^2 \quad (2)$$

\bar{y}_i – warunkowe cząstkowe średnie arytmetyczne cen w i-tej klasie lokalizacji

\bar{y} – bezwarunkowa (ogólna) średnia arytmetyczna cen

y_{ij} – cena j-tej transakcji w i-tej klasie lokalizacji.

Do weryfikacji H_0 stosować można test istotności F:

$$F = \frac{SSB}{k-1} \div \frac{SSE}{n-k} = \frac{MSB}{MSE} \quad (3)$$

o asymptotycznym rozkładzie Fischera-Snedecora, całkowicie określony przez

$$s_1 = k-1 \quad \text{i} \quad s_2 = n-k \quad \text{stopni swobody.}$$

gdzie:

SSE – suma kwadratów wewnątrzgrupowych odchyłeń zmiennej Y (cen)

MSB – średnia kwadratów międzygrupowych odchyłeń zmiennej Y (cen)

MSE – średnia kwadratów wewnątrzgrupowych odchyłeń zmiennej Y (cen)

k – wyróżnione poziomy czynnika klasyfikacyjnego ($2 \leq k \leq n$).

Obserwujemy rynek wtórny mieszkań w Białymstoku, równoległe z punktu widzenia zmiennej mierzalnej Y (cena m² lokalu mieszkalnego wyrażona w zł) oraz czynnika klasyfikacyjnego X (położenie w określonym rejonie miasta).

Z uwagi na to, że zmienna X jest niemierzalna nadamy jej kody: A, B, C, D, E oraz F odpowiadające poszczególnym rejonom miasta. Zaznaczmy, że przyporządkowanie kodów do odpowiednich osiedli jest całkowicie umowne i zostało ustalone w oparciu o ankietę dotyczącą preferencji mieszkańców odnośnie chęci zamieszkania na danym osiedlu Białegostoku.

2. Wyniki analizy wariancji dla próby losowej mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w latach 2000–2002

Do analizy pobrano mieszkania z 15 wybranych osiedli Białegostoku⁶. Poniższe wydruki przedstawiają średnie ceny zanotowane w poszczególnych osiedlach w latach 2000, 2001 i 2002 oraz ich analizę przy zastosowaniu rachunku wariancyjnego.

Wydruk 1

Średnie ceny m² mieszkania w wybranych osiedlach Białegostoku w roku 2000 z uwzględnieniem lokalizacji określonej za pomocą kodów

Zmienna	Średnia cena m ² w zł	KODY
NOWE MIASTO	1530,74	A
CENTRUM	1523,02	A
TYSIĄCLECIA	1675,26	B
MICKIEWICZA	1502,98	B
PRZYDWORCOWE	1473,16	B
LEŚNA DOLINA	1457,96	C
BEMA	1428,57	C
BIAŁOSTOCZEK	1382,06	D
ANTONIUK	1293,85	D
PIASTA	1278,89	D
WYSOKI STOCZEK	1416,87	E
SIENKIEWICZA	1411,25	E
ZIEŁONE WZGÓRZA	1286,31	F
SŁONECZNY STOK	1267,66	F
DZIESIĘCINY	1218,21	F

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.



Wydruk 2

Średnie grupowe dla roku 2000

zestawienie średnich N=15 (Zmienne zależne nie zawierają BD)				
VAR2	VAR1 Średnie	VAR1 N	VAR1 Odch. std	VAR1 Wariancj
A	1526,880	2	5,4589	29,80
B	1550,467	3	109,0978	11902,34
C	1443,265	2	20,7819	431,89
D	1318,200	3	55,8214	3116,03
E	1413,960	2	3,8325	14,69
F	1257,393	3	35,1917	1238,46
Ogółem	1409,759	15	124,4692	15492,59

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Wydruk 3

Analiza wariancji cen 1 m² mieszkań w domach wielorodzinnych sprzedanych w Białymstoku w roku 2000 względem ich lokalizacji

Analiza wariancji (mieszkania 2000) Zaznaczone efekty są istotne z p < ,05000								
Zmienna	SS Efekt	df Efekt	MS Efekt	SS Błąd	df Błąd	MS Błąd	F	p
Średnia cena m ² w zł	183908,61	5	36781,72	32989,24	9	3665,471	10,03465	0,001770

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Wydruk 4

Średnie ceny m² mieszkania w wybranych osiedlach Białego-stoku w roku 2001 z uwzględnieniem lokalizacji określonej za pomocą kodów

Zmienna	Średnia cena m ² w zł	KODY
NOWE MIASTO	1903,35	A
CENTRUM	1655,52	A
MICKIEWICZA	1671,84	B
PRZYDWORCOWE	1454,50	B
TYSIĄCLECIA	1416,67	B
LEŚNA DOLINA	1543,48	C
BEMA	1385,16	C
BIAŁOSTOCZEK	1608,15	D
ANTONIUK	1585,08	D
PIASTA	1409,70	D
WYSOKI STOCZEK	1509,86	E
SIENKIEWICZA	1484,32	E
DZIESIĘCINY	1653,66	F
ZIEŁONE WZGÓRZA	1273,08	F
SŁONECZNY STOK	1234,68	F

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Wydruk 5

Średnie grupowe dla roku 2001

zestawienie średnich N=15 (Zmienne zależne nie zawierają BD)				
VAR2	VAR1 Średnie	VAR1 N	VAR1 Odch. std	VAR1 Wariancj
A	1779,435	2	175,2423	30709,85
B	1514,337	3	137,7071	18963,25
C	1464,320	2	111,9491	12532,61
D	1534,310	3	108,5302	11778,80
E	1497,090	2	18,0595	326,15
F	1387,140	3	231,6103	53643,32
Ogółem	1519,270	15	170,6836	29132,90

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Wydruk 6

Analiza wariancji cen 1 m² mieszkań w domach wielorodzinnych sprzedanych w Białymstoku w roku 2001 względem ich lokalizacji

Analiza wariancji (mieszkania 2001) Zaznaczone efekty są istotne z p < ,05000								
Zmienna	SS Efekt	df Efekt	MS Efekt	SS Błąd	df Błąd	MS Błąd	F	p
Średnia cena m ² w zł	195525,7	5	39105,14	212342,7	9	23593,63	1,657445	0,240199

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Wydruk 7

Średnie ceny m² mieszkania w wybranych osiedlach Białego-stoku w roku 2002 z uwzględnieniem lokalizacji określonej za pomocą kodów

Zmienna	Średnia cena m ² w zł	KODY
NOWE MIASTO	1889,96	A
CENTRUM	1614,76	A
PRZYDWORCOWE	1684,44	B
MICKIEWICZA	1650,61	B
TYSIĄCLECIA	1629,05	B
LEŚNA DOLINA	1539,21	C
BEMA	1456,71	C
ANTONIUK	1451,46	D
PIASTA	1421,35	D
BIAŁOSTOCZEK	1407,05	D
WYSOKI STOCZEK	1406,25	E
SIENKIEWICZA	1362,50	E
ZIEŁONE WZGÓRZA	1687,81	F
SŁONECZNY STOK	1332,88	F
DZIESIĘCINY	1250,18	F

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Wydruk 8

Średnie grupowe dla roku 2002

zestawienie średnich N=15 (Zmienne zależne nie zawierają BD)				
VAR2	VAR1 Średnie	VAR1 N	VAR1 Odch. std	VAR1 Wariancj
A	1752,360	2	194,5958	37867,52
B	1654,700	3	27,9206	779,56
C	1497,960	2	58,3363	3403,13
D	1426,620	3	22,6692	513,89
E	1384,375	2	30,9359	957,03
F	1423,623	3	232,4990	54055,77
Ogółem	1518,948	15	170,5262	29079,20

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Wydruk 9

Analiza wariancji cen 1 m² mieszkań w domach wielorodzinnych sprzedanych w Białymstoku w roku 2002 względem ich lokalizacji

Analiza wariancji (mieszkania 2002) Zaznaczone efekty są istotne z p < ,05000								
Zmienna	SS Efekt	df Efekt	MS Efekt	SS Błąd	df Błąd	MS Błąd	F	p
Średnia cena m ² w zł	254183,01	5	50836,61	152926,7	9	16991,86	2,991821	0,072975

Źródło: opracowanie własne przy użyciu pakietu STATISTICA PL, v. 6.

Analizując średnie ceny z próby losowej dla poszczególnych osiedli miasta, można wskazać, że najwyższe średnie ceny lokalu mieszkalnego uzyskiwane były w roku 2001



na obszarze osiedla Nowe Miasto, oznaczonego kodem A, i sięgały ponad 1903 zł/m², natomiast najniższe średnie ceny zanotowano w 2000 r. na osiedlu Dziesięciny, oznaczonym kodem C, w wysokości około 1218 zł/m². Generalnie można stwierdzić, że średnie ceny m² mieszkań z roku na rok były coraz wyższe, na co wskazują średnie grupowe przedstawione w wydrukach 2, 5 i 8.

Treścią hipotezy zerowej było założenie o braku jakiejkolwiek zależności między ceną mieszkania a jego lokalizacją (przy prawostronnej hipotezie alternatywnej)⁷.

W związku z weryfikacją hipotezy zerowej, deklarowany został poziom istotności $\alpha = 0,05$ oraz użyta procedura pojedynczej metody analizy wariancji w pakiecie STATISTICA PL, v. 6.0. Uzyskane wyniki rachunku dekompozycyjnego oraz rachunku weryfikacyjnego przedstawiają powyższe wydruki, na których podstawie możliwe jest podjęcie decyzji o wpływie czynnika klasyfikacyjnego na zmienność Y (cena 1 m²).

Ogólne sumy kwadratów odchyłeń cen 1 metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w Białymstoku w zależności od lokalizacji rozłożone na dwa czynniki przyczynowe SSB (ang. Sum Squares Between) oraz SSE (ang. Sum Squares Error), wynoszą odpowiednio:

$$SST = 183908,6 + 32989,24 = 216897,8 \text{ (zł)}^2 \quad (\text{dla 2000 r.})$$

$$SST = 195525,7 + 212342,7 = 407868,4 \text{ (zł)}^2 \quad (\text{dla 2001 r.})$$

$$SST = 254183,0 + 152926,7 = 407109,7 \text{ (zł)}^2 \quad (\text{dla 2002 r.})$$

Opierając się na uzyskanych wydrukach można stwierdzić, że wartości liczbowe testu istotności F wynoszą w poszczególnych latach:

$$F = 36781,72: 3665,471 = 10,03 \quad (\text{dla 2000 r.})$$

$$F = 39105,14: 23593,63 = 1,66 \quad (\text{dla 2001 r.})$$

$$F = 50836,61: 16991,86 = 2,99 \quad (\text{dla 2002 r.})$$

W celu weryfikacji hipotezy zerowej należy określić, np. przy użyciu tablic statystycznych bądź kalkulatora prawdopodobieństwa w pakiecie komputerowym STATISTICA PL, prawostronny obszar krytyczny:

$$\leq F_{\alpha; s_1; s_2; \infty} \quad (4) \\ \leq 2, 31; \infty)$$

Ze względu na fakt, że w latach 2000 i 2002 wyniki testu znajdują się w obszarze krytycznym, H_0 odrzucamy, co oznacza, że występowała statystycznie istotna zależność ceny m² mieszkania od jego położenia na danym osiedlu. Ponieważ w latach 2000 i 2002 deklarowane poziomy istotności ($\alpha = 0,05$) są wyższe (szczególnie dla 2000 roku) od krytycznego poziomu istotności $\hat{\alpha}$, decyzje weryfikacyjne odrzucenia H_0 są jednoznaczne. Inna sytuacja miała miejsce w roku 2001. Nie stwierdzono zależności ceny mieszkania od lokalizacji. Deklarowany poziom istotności był wyraźnie niższy od krytycznego, a zatem i ta decyzja okazała się również jednoznaczna statystycznie.

W takiej sytuacji należy założyć, że mogły i działały inne czynniki (poza lokalizacją) kształtujące istotnie wtórny rynek mieszkaniowy.

3. Podsumowanie

Analiza kształtowania się cen na białostockim wtórnym rynku mieszkań potwierdziła, że nie tylko czynniki bezpośrednio związane z nieruchomością takie jak lokalizacja, ale również inne mogą kształtować cenę mieszkania. Wpływ lokalizacji jest jednak dosyć znaczący. Dalsze badania dotyczące zależności cen mieszkań od różnych czynników wskazały na istotny wpływ innych determinant ekonomicznych takich jak rynek pracy, wynagrodzenie, bezrobocie, PKB, inflacja. W przypadku atrybutów bezpośrednio związanych z nieruchomością istotny okazał się wpływ powierzchni badanych lokali.

Rachunek korelacyjny potwierdził co prawda istnienie współzależności między lokalizacją a ceną, ale nasunął również sugestie, że ta zależność nie jest tak silna jak mogłoby się na początku wydawać.

Przypisy:

1. R. Milewski, *Podstawy ekonomii*, PWN Warszawa 1999.
2. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, PWN Warszawa 1999, s. 56.
3. R. Milewski, *Podstawy ekonomii*, PWN, Warszawa 1999.
4. *Ibidem*
5. *Ibidem*
6. W analizie uwzględniono tylko te osiedla, w których znajdują się domy wielorodzinne.
7. Por. wzór (1).

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



KOMU ZAWDZIĘCZAMY MĘTNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI? – CZYLI OD CZEGO ZALEŻY PRZEJRZYSTOŚĆ PODSTAW WYCENY

Henryk Czajkowski

Fiskusowi

Nie trzeba dowodzić, że jakość wyceny nieruchomości zależy przede wszystkim od rzetelności zebranych do wyceny danych. Podstawowym źródłem tych danych dla rzeczoznawcy majątkowego są akty notarialne zgromadzone w organie prowadzącym ewidencję gruntów i budynków.

Jak wiadomo, po zawarciu transakcji notariusz przekazuje odpisy aktu notarialnego do właściwego terytorialnie Urzędu Skarbowego i do organu prowadzącego ewidencję gruntów (lub do Spółdzielni Mieszkaniowych).

Wobec zdarzającej się nierzetelnej informacji w aktach notarialnych w części dotyczącej ceny (szczególnie gdy stronami są osoby fizyczne), w celu obniżenia podstawy opodatkowania z tytułu czynności cywilno-prawnych, Urzędy Skarbowe w terminie do 5 lat wzywają strony do urealnienia ceny transakcyjnej – zazwyczaj z pozytywnym dla US skutkiem.

Można założyć, że na skutek takiego działania następuje zbliżenie ceny transakcyjnej do wartości rynkowej – niestety informacja o „nowej” cenie nie zaistnieje nigdzie poza US, ponieważ US nie są zobowiązane do nadesłania takiej informacji do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

Działanie takie (a właściwie jego brak) w połączeniu z nie respektowaniem przez US zapisu art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do tego, że bazy danych wykorzystywane przez rzm nie spełniają podstawowego warunku – rzetelności.

Niezrozumiały upór MF w lekceważącym traktowaniu środowiska rzm (dowód – wypowiedź w Rzeczpospolitej wysokiej rangi urzędnika MF – na temat nie wprowadzania podatku katastralnego – brak fachowców do wyceny nieruchomości!!!!) prowadzi do wymiernych strat budżetowych.

Wnioski:

- Wyęzekkować na Urzędach Skarbowych obowiązek wynikający z art. 155 ugn – zmienić zapis usuwając „wykazy” i zastępując je „wszelkimi informacjami”
- wprowadzić obowiązek przekazywania danych przez US, organom prowadzącym ewidencję gruntów i budynków w zakresie zmian podstawy opodatkowania podatkiem od czynności cywilno-prawnych (urealnienie ceny transakcyjnej) – konieczne tutaj byłoby opracowanie mechanizmu ujawniania takich danych przez te organy – np. dołączanie do aktu notarialnego.

Ministerstwu Sprawiedliwości

Od wielu lat środowisko rzeczoznawców majątkowych domaga się opracowania standardu, który miałby obowiązywać notariuszy sporządzających umowę sprzedaży nieruchomości.

Jakość treści aktów notarialnych jest bardzo różna – często spotyka się umowy zawierające np. tylko nr działki ewidencyjnej, informację, że jest zabudowana i cenę.

Prawo nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek korzystania z aktów notarialnych, winno więc stworzyć mechanizmy zapewniające wysoką jakość zawartych w tych aktach informacji.

Rozwiązaniem, nie przysparzającym notariuszom dodatkowej pracy (główny powód dla którego nie powstał standard aktu notarialnego) byłoby obligatoryjne wprowadzenie załącznika do aktu notarialnego w postaci „karty nieruchomości”.

Karta zawierałaby podstawowe parametry nieruchomości mające wpływ na jej wartość oraz opis stanu technicznego.

Na takim rozwiązaniu zyskiwałyby:

- strony transakcji w przypadku nabywania nieruchomości o złym stanie technicznym – pewność przeprowadzenia dowodu przed organem podatkowym co realności ceny (zakłada się także brak potrzeby dochodzenia przez US dysponujący takim załącznikiem),
- organ podatkowy w przypadku transakcji dot. nieruchomości o ponadnormatywnie wysokim standardzie (przy braku karty nieruchomości do aktu zostanie wpisana cena adekwatna dla nieruchomości standardowej),
- organ prowadzi ewidencję gruntów i budynków – przy skoordynowaniu działań z Głównym Geodetą Kraju, karty mogłyby służyć do uzupełnienia ewidencji budynków,
- rzeczoznawcy majątkowi w krótkim czasie dysponowali by rzetelnymi danymi co prowadziłoby do unikania poważnych błędów w wycenach,
- budżety Państwa i Samorządów terytorialnych jako pochodne dobrze sporządzanych wycen nieruchomości.

Henryk Czajkowski jest przewodniczącym Komisji Rewizyjnej PFRM.



PROGNOZA ROK 2006 NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Bleszyński

Rynek pierwotny – mieszkania

Rynek pierwotny będzie się rozwijał dynamicznie, deweloperzy rozpoczynają będą nowe inwestycje lawinowo, sprzedawać się będą te nieruchomości jeszcze na etapie realizacji ceny będą rosły o ok. 15 procent. Oczywiście ich wzrost zależy będzie od atrakcyjnej lokalizacji, wykończenia i solidności inwestora. Dużym bodźcem będzie tu prognoza dobrej polityki gospodarczej obecnego rządu w zakresie mieszkalnictwa. Mam tu na myśli politykę podatkową i ustawodawstwo w zakresie planowania przestrzennego i skrócenie okresu ubiegania się o pozwolenie na budowę. Nieruchomości te kupować będą klienci krajowi jak i zagraniczni, należy się spodziewać dużego zainteresowania polskim rynkiem naszych sąsiadów zza wschodniej granicy. Będzie to rynek zdominowany przez zamożnych klientów traktujących te zakupy inwestycyjnie z opcją przychodów z najmu.

Rynek wtórny – mieszkania

Rynek wtórny też będzie się rozwijał dynamicznie prognozuje wzrost cen o 20 procent. Osobami kupującymi te lokale będą raczej młodzi ludzie o średnim statusie materialnym i to na kredyt hipoteczny-który ciągle jest niedoskonały i posiada liczne ukryte pułapki. Mieszkania kupowane w tym roku będą raczej na potrzeby własne ale i te lepiej zlokalizowane służyć mogą jako też jako dobra lokata i dać przychody z najmu. Powodzeniem cieszyć się będą tak jak od lat mieszkania dość dobrze położone w dobrze utrzymanych blokach, raczej 2 pokojowe o pow. 50 m² lub 3 mniejsze pokojowe. Mieszkania na rynku wtórnym kupować też będą rodzice młodym studentom, bo to też dobra inwestycja lepsza niż najem.

Rynek wtórny – domy jednorodzinne

W tym segmencie rynku od lat panuje raczej spokojna stagnacja, podaż tych nieruchomości jest bardzo duża począwszy od lokalizacji, stylu architektonicznego, powierzchni, standardu wykończenia i technologii czy wieku nieruchomości. Kupując te nieruchomości liczą się ich indywidualne cechy no i oczywiście cena, która podlega znacznym negocjacji o wywoławczej. Wzrost cen w tym segmencie niewielki raczej 5 procent, kupują te nieruchomości ci którzy muszą z przyczyn ekonomicznych bo nie stać ich na nową inwestycję zgodną o obecnymi trendami. Główną wadą tego rynku jest to że często kupujemy dom wybudowany w już nie modnych i niepraktycznych standardach. Moda na materiały budowlane zmienia się błyskawicznie praktycznie już dwa razy do roku pojawiają się nowości. Remont już kupionej nieruchomości może być czasem bardzo pracołłonny i kosztowny.

Wynajem mieszkań

Mieszkania na wynajem funkcjonują jako alternatywna proteza rynku kupna-sprzedaży. Tych co nie stać na swoje muszą brać w najem mieszkania, z konieczności Ci co pracują obcych miastach też są skazani na najem. Co prawda

ustawa o ochronie praw lokatorów została znowelizowana ale i tak jest niedoskonała i pozwala na nierówne traktowanie właściciela i najemcy. Wzrost cen raczej nieznaczny może 5 procent, ponieważ na ogólny koszt najmu mieszkania wpływ ma nie tylko opłata za najem dla właściciela ale i opłata czynszu i opłat eksploatacyjnych- gaz, energia itp., które jak wiemy będą w tym roku rosły. Rynek najmu mieszkań dzieli się na segment tzw. tanich mieszkań i segment apartamentów wynajmowanych przez zagraniczne, czasem krajowe firmy dla kadry menadżerskiej. Są to dobrze zlokalizowani i komfortowa wykończone mieszkania i ich podaż jest niewielka a popyt w gospodarczo rozwijających się miastach rośnie i cena też.

Działki budowlane

Ożywienie w tym segmencie rynku nastąpi dopiero na początku wiosny. Pomimo że na rynku daje się odczuć cały czas brak dobrej polityki planistycznej gmin oraz rozbudowana biurokracja związana z uzyskaniem pozwoleń na realizację inwestycji na zakupionej działce szacuje, że w 2006 roku ceny działek wzrosną średnio do 8 procent. Nastąpi wzrost zainteresowania tymi nieruchomościami zarówno przez klientów indywidualnych jak i deweloperów. Zainteresowaniem cieszyć się będą działki w dobrych lokalizacjach z dobrą infrastrukturą. Zakup kawałka ziemi w szczerym polu nie będzie przez lata dobrą inwestycją.

Inwestycje

Inwestować, kupować z rozsądkiem i perspektywami na kolejne lata, zakup nieruchomości to inwestycja długo terminowa obciążona sporym ryzykiem. Aby tego uniknąć należy podejmować współpracę z doświadczonymi i profesjonalnymi doradcami rynku nieruchomości, którzy pomogą dokonać trafnego wyboru nie tylko na teraz ale i na lata. Tak jak zawsze należy być ostrożnym „nie kupować kota w worku”, uważać na tzw. okazje, pilnować swoich pieniędzy i przeglądać i czytać wnikliwie wszystkie dokumenty.

Legislacja

Po wielu błądzeniach legislacyjnych poprzedniej kadencji Sejmu myślę, że może być już tylko lepiej. Szykuje się wiele projektów pro mieszkaniowych pro inwestycyjnych. Dużym ożywieniem dla rynku będzie od 2 marca ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, pozwoli to znacznie obniżyć i tak rozdęte koszty związane z transakcją. Myślę, że wiele transakcji zostanie przesuniętych i zrealizowanych po tej dacie.

Rynek nieruchomości jest zwierciadłem gospodarki. Życzę więc by się dynamicznie rozwijała, to i na rynku nieruchomości nastąpią korzystne zmiany zarówno dla klientów jak i zawodów obsługujących ten rynek.

Tomasz Bleszyński jest doradcą rynku nieruchomości, prezesem Europejskiego Instytutu Gospodarczego.



EUROPEJSKI SYSTEM CERTYFIKACJI WYCOFANY

Krzysztof Grzesik

12 listopada 2005 r. w Wiedniu odbyło się Walne Zgromadzenie TEGOVA. Na spotkaniu PFSRM reprezentowali Prezydent Andrzej Hopfer oraz Krzysztof Grzesik, członek komisji TEGOVA ds. Certyfikacji.

Sześć lat temu TEGOVA wprowadziło system certyfikacji rzeczoznawców majątkowych w Europie, oznaczony Euro Normą 45013. Podanym powodem tego była dezorientacja klientów, przede wszystkim banków hipotecznych, wynikająca z niejednorodności kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych krajach Europy. W szczególności, niejasna była kwestia kompetencji i doświadczenia poszczególnych rzeczoznawców. W związku z tym, w interesie harmonizacji kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych, uznano certyfikację za najlepsze rozwiązanie. Rozwiązanie to wcześniej było już opracowane i przetestowane w Niemczech przez Hypzert. Spodziewano się, że od momentu wprowadzenia certyfikacji do dziś, rynek wyeliminuje rzeczoznawców bez certyfikatu.

Jednak, spośród 25 krajów reprezentowanych w TEGOVA tylko trzy, Niemcy (Hypzert), Czechy i Grecja włączyły się do systemu. Mniej niż 1000 rzeczoznawców, spośród całkowitej liczby rzeczoznawców w Europie szacowanej na 50 000, przeszło „certyfikację”. System został negatywnie oceniony i cieszy się niską popularnością wśród rzeczoznawców w Europie.

Główny problem stanowi wymóg zdawania pisemnego egzaminu przez każdego rzeczoznawcę, niezależnie od tego jak bardzo jest on wykwalifikowany czy doświadczony. System nie przewiduje wyjątków. Przykładem są m.in. polscy rzeczoznawcy majątkowi lub członkowie RICS, którzy musieliby kolejny raz poddać się postępowaniu egzaminacyjnemu.

Od kiedy wprowadzono system certyfikacji, PFSRM usiłowała zmienić go tak, aby uznawał kwalifikacje polskich rzeczoznawców. Argumenty PFSRM były ignorowane do momentu, gdy rok temu na walnym zgromadzeniu Tegova w Madrycie, Federacja złożyła wniosek, kolejny raz próbując zmienić system certyfikacji. Tym razem większość delegatów

poparło inicjatywę Polaków. Powołano także komisję, aby ta zmodyfikowała podważany system.

Na ostatnim Walnym Zgromadzeniu TEGOVA w Wiedniu, Komisja Tegova ds. certyfikacji przedstawiła już gotowy projekt wprowadzenia, obok certyfikacji, elastyczniejszego systemu „Recognition of Professional Valuation Practice”, czyli Uznanie Zawodowe w Zakresie Wyceny. Propozycja ta spotkała się powszechną aprobatą uczestników zgromadzenia. Odnośnie rzeczoznawców, którzy posiadają wykształcenie wyższe oraz ukończyli studia podyplomowe z wyceny nieruchomości, zaproponowano, że po dwóch latach udokumentowanej praktyki zawodowej i spełnieniu kilku prostych kryteriów, jak obowiązek ustawicznego kształcenia oraz po-

stępowanie zgodne z kodeksem etyki zawodowej, rzeczoznawcy ci będą mogli ubiegać się o dowód „uznania” nadawany przez członka TEGOVA (np. w Polsce przez PFSRM). Uznanie ma być aktualizowane co 5 lat.

Po tak pozytywnym przyjęciu projektu „uznania zawodowego” padł wniosek o całkowite wycofanie istniejącej certyfikacji według Euro Normy. Większością głosów zdecydowano do stycznia 2007 wycofać system certyfikacji.

Niewątpliwie było to jedno z najbardziej uda-

nych oraz korzystnych dla polskich rzeczoznawców spotkań TEGOVA. PFSRM długo walczyła o zmianę systemu certyfikacji, ponieważ nie uznawał on wysokich kwalifikacji polskich rzeczoznawców. W końcu system został obalony.

Pytanie tylko, czy nowy system „Uznania Zawodowego” zostanie przyjęty w Polsce?



Od lewej: Alfons Metzger (przewodniczący TEGOVA),
Michael MacBrien (dyrektor biura TEGOVA)
i Alexander Benedetti (sekretarz generalny TEGOVA)

Krzysztof Grzesik jest szefem firmy Polish Properties, przewodniczącym Komisji Współpracy Międzynarodowej PFSRM.



WIZYTA CHIŃSKIEJ DELEGACJI W POLSCE

Otwarcie środowiska Polskich Rzecznawców Majątkowych na Daleki Wschód – Porozumienie o współpracy z Chińskim Stowarzyszeniem Rzecznawców Wyceny

Zdzisław Biczkowski

Na zaproszenie Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych chińska delegacja rządowa reprezentująca resort finansów oraz Chińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny, będące agendą rządową, złożyła w dniach 9–11 listopada br. wizytę w Polsce. Skład delegacji na wysokim szczeblu rządowym stanowili: przewodniczący delegacji Yang Songtang – dyrektor Chińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny (China Appraisal Society CSA), Liu Xueshi – dyrektor departamentu w Ministerstwie Finansów, Jiang Shenglin – wicedyrektor departamentu w Ministerstwie Finansów, Du Xingqiang – pracownik kadry kierowniczej Biura Prawnego Rady Państwa, Li Tingwei – pracownik kadry kierowniczej CAS. W trakcie wizyty podpisano porozumienie o współpracy pomiędzy Chińskim Stowarzyszeniem Rzecznawców Wyceny, a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Wizytę delegacji chińskiej w Polsce poprzedziły rozmowy wstępne, które przeprowadziłem z ramienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w sierpniu ub. roku w siedzibie CAS w Pekinie (artykuł „Wycena majątku w Chinach”, „Rzecznawca Majątkowy” nr 3/2004). Zakreślono wówczas zakres zagadnień interesujących obie strony oraz zasygnalizowano wolę systematycznej współpracy pomiędzy organizacjami CAS i PFSRM. Toteż strona chińska bez poprawek zaakceptowała projekt porozumienia o współpracy zaproponowany przez stronę polską.

W zawartym porozumieniu o współpracy pomiędzy CAS i PFSRM strony zobowiązują się do skoordynowanej działalności w dziedzinie rozwoju metodyki wyceny, podejmowania działań mających na celu doskonalenie zawodowe członków organizacji – rzeczoznawców majątkowych oraz kadr, a także starań zmierzających do zapewnienia najwyższego poziomu działalności w dziedzinie wyceny na terytorium ich państw poprzez wspieranie konkurencji.

W trudnej sytuacji na rynku pracy rzeczoznawców majątkowych w Polsce realizacja porozumienia o współpracy z CAS stwarza realne szanse dla najlepiej wykwalifikowanych polskich rzeczoznawców majątkowych atrakcyjnego zatrudnienia w wielkiej chińskiej gospodarce. Zważywszy, iż jeden z departamentów CAS zajmuje się opiniowaniem propozycji zakładania przedstawicielstw i biur zagranicznych firm wyceny w Chinach, całkowicie realna staje się możliwość założenia oraz działania z sukcesem polskich firm obsługi rynku nieruchomości na dalekim wschodzie w oparciu o powiązania z chińskim środowiskiem rzeczoznawców wyceny.

Podejmując działania harmonizujące szybki wzrost ekonomiczny z rozwojem innych dziedzin Rada Państwa Chiń-

skiej Republiki Ludowej postanowiła w 2003 r. o kompleksowej regulacji prawnej wyceny w Chinach w jednym akcie prawnym. Dla potrzeb legislacyjnych bada się funkcjonujące w świecie modele regulacji zawodu wyceny – poczynając od pełnego podporządkowania tego zawodu administracji rządowej w Chinach po całkowitą niezależność od państwa brytyjskiego Królewskiego Instytutu Rzecznawców Dyplomowanych. W ramach poszukiwań odpowiednich rozwiązań dla warunków chińskich przedstawiciele Chińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny postanowili zapoznać się z formą pośrednią, tj. uregulowaniami zawodu rzeczoznawców majątkowych obowiązującymi w Polsce (z systemem niezależnej organizacji zawodowej i pełnej kontroli organów administracji państwowej kluczowych zagadnień zawodowych). Z tych względów jednym z celów wizyty było zapoznanie się strony chińskiej z regulacjami prawnymi zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce.

Przebieg wizyty

Delegację chińską powitali i przyjęli w siedzibie PFSRM prezydenci Andrzej Hopfer i Jerzy Filipiak. W rozmowach (przy udziale tłumacza języka chińskiego Dominiki Borkowskiej) ze strony polskiej uczestniczyli także: przewodniczący Komisji Współpracy Międzynarodowej PFSRM Krzysztof Grzesik, Maria Rymarowicz i autor. W pierwszej fazie rozmów dominowała wymiana informacji o odmiennościach zawodowych wyceny w Polsce i w Chinach. Następnie omawiano możliwości działań w ramach porozumienia o współpracy. Strony uzgodniły dodatkową klauzulę porozumienia zaproponowaną przez Prezydenta A. Hopfera o ustanowieniu pełnomocników porozumiewających się stron do realizacji postanowień porozumienia o współpracy. Strona polska zaproponowała jako pełnomocników Krzysztofa Grzesika i Zdzisława Biczkowskiego. Rozmowy zakończyły się podpisaniem porozumienia, wymianą jego egzemplarzy oraz wymianą drobnych upominków.

Celem następnego punktu programu wizyty było zapoznanie chińskich gości z systemem kształcenia rzeczoznawców majątkowych na przykładzie Wydziału Geodezji Politechniki Warszawskiej, w którym wyczerpujących informacji udzielił prof. Wojciech Wilkowski.

Po sponsorowanym przez firmę Polish Properties obiedzie w restauracji przy Starym Rynku, goście złożyli wizytę w warszawskim biurze globalnej firmy obsługi rynku kapitałowego i nieruchomości Jones Lang Lasalle, w którym funk-



cję dyrektora departamentu wyceny pełni Małgorzata Żółtowska. Gościnni gospodarze przedstawili specjalnie przygotowaną prezentację multimedialną, a nawet pozwolili Chińczykom zerknąć do sprzedawanych opracowań.

W kolejnych dniach pobytu delegacji chińskiej umożliwiono kontakt z tym, co w naszym kraju najlepsze. W zakresie przedstawienia regulacji prawnych zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce – wykład prof. Stanisławy Kalus, a w odniesieniu do historii i kultury polskiej – Kraków, po którym oprowadzała gości Anna Olszewska. Obie panie pracowały tym razem jedynie za „chiński uśmiech”. Wielka wdzięczność za ofiarny wysiłek i zrozumienie znaczenia prezentacji naszego kraju i środowiska polskich rzeczoznawców majątkowych.

W drugim dniu wizyty, w którym Chińczycy zapoznali się z regulacjami prawnymi zawodu rzeczoznawcy majątkowego, honory gospodarzy pełnili: Krzysztof Grzesik i Maria Rymarowicz – kierownik biura Federacji.

Wykład prof. S. Kalus obejmował tematy: zawody obsługujące obrót majątkiem w Polsce, umocowanie prawne zawodów obsługujących rynek nieruchomości w Polsce, przynależność polskich stowarzyszeń rzeczoznawców do organizacji międzynarodowych, regulacje prawne obowiązujące przy wycenie nieruchomości w Polsce, polskie standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych (zakres regulacji), organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w Polsce, przygotowywane zmiany funkcjonowania polskich rzeczoznawców majątkowych. Dla utrwalenia wykładu gościom подарowano egzemplarz Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych oraz książkę o znamienym tytule „Ustawa o gospodarce nieruchomościami”. Komentarz autorów: Bieniek, Kalus, Marmaj, i Mzyk. Wysokie zainteresowanie gości przedstawioną tematyką potwierdziły liczne pytania, na które wyczerpujących odpowiedzi udzieliła prof. S. Kalus.

Niejako w rewanżu, dyrektor CAS Yang Songtang przedstawił w skrócie dzieje ruchu zawodowego rzeczoznawców, wyceny majątku w Chinach oraz standardów wyceny przyjętych przez CAS. (Relacja Marii Rymarowicz na stronie obok).

Po lunchu goście z Chin złożyli wizytę w firmie wyceny prowadzonej przez Danutę Jedrzejewską – Szemek, gdzie zapoznali się z polskimi realiami działalności rzeczoznawcy majątkowego.

W trzecim, turystycznym dniu wizyty, chińskich gości oczarował Kraków i przewodniczka. Opuścimy jednak zasłone dyskrecji na ich osobiste doznania.

Podsumowując rezultaty wizyty chińskiej delegacji rządowej reprezentującej instytucje decydujące o zawodzie rzeczoznawcy wyceny można powiedzieć, iż zostały stworzone warunki otwierające możliwości wzajemnych kontaktów środowisk oraz podjęcia działalności zawodowej polskich rzeczoznawców majątkowych w powiązaniu z gospodarką chińską, o której dominacji w skali świata w ciągu najbliższych lat przesądzą prognozy ekonomiczne. To prawda, że jest to propozycja dla najlepszych, odważnych i z przebieciem, dodajmy, młodych. Jest to jednak ważna propozycja, zważywszy, że polskim rzeczoznawcom jest i będzie coraz ciasniej w kraju (wydano około 10 tys. dzienniczków praktyk), a wysocna Europa skutecznie lokuje na polskim rynku zleceń swoich



Z wizytą u profesora Wilczyńskiego

uprawnionych, będąc jednocześnie bardzo trudnodostępną dla polskich rzeczoznawców.

Kolejne spostrzeżenie nasuwające się na kanwie rezultatów tej wizyty, to konstatacja, iż być może polskie środowisko rzeczoznawców majątkowych dopracowuje się formuły zinstytucjonalizowanych kontaktów ze środowiskami innych krajów. Polscy rzeczoznawcy nie funkcjonują w próżni międzynarodowej i organizacja, będąca ich reprezentacją krajową, powinna mieć jakąś usankcjonowaną statutowo koncepcję kontaktów ze środowiskami innych krajów.

Zdzisław Biczkowski jest członkiem Komisji Współpracy Międzynarodowej PFSRM.



ZAWÓD RZECZOZNAWCY WYCENY W CHINACH

Maria Rymarowicz

Geneza zawodu rzeczoznawców wyceny w Chinach

Zawód rzeczoznawcy wyceny w Chinach datuje się od lat 80-tych ubiegłego wieku. Od wczesnych lat 70-tych rozpoczęły się w Chinach reformy ekonomiczne. Powstawały liczne firmy typu joint ventures, a przedsiębiorstwa państwowe ulegały przekształceniom własnościowym, które stały się punktem zwrotnym całokształtu reform.

Profesjonalna wycena składników majątku rozwinęła się początkowo jako wsparcie zarządzania przedsiębiorstwami państwowymi mające na celu eliminowanie strat.

Wraz z rozszerzeniem zasięgu i skali wyceny, z rozwojem metod i technik wyceny, a także w miarę pogłębiania się wiedzy osób zajmujących się wyceną, czynniki rządowe uświadomiły sobie konieczność powstania zawodu rzeczoznawców wyceny.

Od tamtej pory zasięg stosowania wyceny rozwinął się od przedsiębiorstw państwowych do prywatnych, od joint ventures do restrukturyzowanych przedsiębiorstw różnego typu, zabezpieczeń hipotecznych, dla potrzeb sprawozdań finansowych i ubezpieczeń, nieruchomości. Liczba osób zajmujących się wyceną zwiększała się stopniowo i obecnie wynosi ponad 30 tys. rzeczoznawców, 3400 firm. Rzeczoznawstwo stało się jednym z ważnych zawodów usługowych w Chinach.

Chińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny

Założone w grudniu 1993 roku Chińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny jest krajową organizacją rzeczoznawców z uprawnieniami państwowymi.

Najwyższą władzą Stowarzyszenia jest Zgromadzenie Delegatów. Wybiera ono Radę, która do działania w swoim imieniu powołuje komitet wykonawczy, prezydenta i wiceprezydenta. Stale działające biuro Stowarzyszenia stanowi Sekretariat, kierowany przez sekretarza generalnego.

Struktura organizacyjna obejmuje biuro administracyjne oraz departamenty: ogólny, egzaminów, członkowski, szkoleń, rejestracji i kontroli, standardów zawodowych, wykładni zawodowej, międzynarodowy, zasobów ludzkich, informatyki, centrum wydawnicze.

Najważniejsze zadania Stowarzyszenia są następujące:

- regulacja zawodu zgodnie z przepisami prawa i statutem CAS obejmująca: tworzenie i wdrażanie standardów zawodowych, prowadzenie egzaminów na uprawnienia, rejestrację i coroczną kontrolę uprawnionych rzeczoznawców, prowadzenie ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych, kontrolę postępowania dyscyplinarnego wobec członków, prowadzenie współpracy i wymiany z zagranicznymi organizacjami zawodowymi;

- uczestnictwo w tworzeniu i wydawaniu przepisów prawnych oraz uregulowań dotyczących zawodu;
- wydawanie opinii dotyczących zakładania firm wyceny;
- współudział w kontroli działalności uprawnionych rzeczoznawców oraz firm wyceny;
- wydawanie opinii na temat zakładania przedstawicielstw i biur zagranicznych firm wyceny w Chinach.

W 1995 r. CAS zostało członkiem Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC) a w 1999 r. zostało członkiem zarządu IVSC oraz od 2000 r. członkiem Rady Standardów IVSC.

Wdrażanie Chińskich Standardów Zawodowych

Opublikowany przez CAS w dniu 12 kwietnia 1995 r. „Kodeks postępowania osób wyceniającego mienia” stwierdza, iż „przy wycenie mienia rzeczoznawcy winni kierować się odpowiednimi przepisami prawa i polityką państwa w tym zakresie, przestrzegając jednocześnie zasady niezależności, obiektywności i sprawiedliwości”. W 1999 roku wydano: Kodeks etyki rzeczoznawców wyceny, Kodeks ustawicznego kształcenia rzeczoznawców chińskich, Wytyczne dotyczące umów wyceny. W 2001 roku CAS opublikowało Standard wyceny wartości niematerialnych. W 2004 roku prace nad standardami uległy przyspieszeniu i wydano: Standardy zawodowe – ogólne zasady, Standardy etyki zawodowej – zasady ogólne, Zasady wyceny na potrzeby sprawozdań finansowych, Zasady wyceny przedsiębiorstw. Obecnie CAS opracowuje Standard wyceny nieruchomości, Standard wyceny maszyn i urządzeń. Łącznie obowiązuje 78 standardów.

Stan prawa dotyczącego wyceny

Przy wycenie składników mienia oraz kapitału zakładowego w Chinach obowiązuje wiele regulacji prawnych, np. zgodnie z Prawem zamówień publicznych „wycena mienia państwowego wystawianego na przetarg powinna zostać przeprowadzona przez firmę uprawnioną do wyceny, wartość ofertowa w przetargu powinna być określona w procesie wyceny”.

Organem państwowym regulującym zawód rzeczoznawców wyceny w Chinach jest Ministerstwo Finansów. W 2003 roku Rada Państwa Chin zaakceptowała projekt wydania ustawy dotyczącej zawodu rzeczoznawców wyceny, obejmującej wszystkie uregulowania w jednym akcie prawnym.

To zadanie postawiono przed CAS, dlatego też jego przedstawiciele przyjechali do Polski zapoznać się z uregulowaniami legislacyjnymi dotyczącymi zawodu rzeczoznawców majątkowych w Polsce.



XIII BAŁTYCKA KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Żółtowska

XIII Doroczna Bałtycka Konferencja Wycen odbyła się pod koniec września 2005 r. w Tallinie (Estonia) i dotyczyła problematyki związanej z wyceną oraz międzynarodowym rynkiem nieruchomości w dobie globalizacji.

Dla kogoś kto był w krajach, w których historia zaznaczyła wpływy byłego Związku Radzieckiego Estonia wydaje się być znajoma. Mimo to, dzisiejsza Estonia zaliczana jest do grupy wiodących krajów Europy Wschodniej i postrzegana jest jako czwarty kraj na świecie pod względem wolności gospodarczej. Gospodarczy sukces Estonii to efekt przede wszystkim: stabilnej waluty, bardzo liberalnych regulacji w dziedzinie handlu zagranicznego, uwolnienia cen, zniesienia państwowych subsydiów, szybkiej prywatyzacji i efektywnego prawodawstwa w zakresie bankructwa firm.

W drugim kwartale 2005 roku realny wzrost PKB kształtował się na poziomie ponad 10%, co było nie lada osiągnięciem w warunkach ogólnoświatowej dekonunktury. Wskaźnik bezrobocia wyniósł 9,1%.

Republika Estonii jest krajem nadbałtyckim graniczącym z Łotwą i Federacją Rosyjską. Państwo zajmuje w sumie powierzchnię 45.227 km², i posiada 1.521 wysp. Największe z nich to: Saaremaa (2.671 km²), Hiiumaa (989 km²) i Muhu (198 km²). Mała, w porównaniu z Polską, lecz dynamicznie rozwijająca się Estonia, zamieszkuje jedynie 1,431 mln osób, z czego 65,1% stanowią Estończycy, 28,1% – Rosjanie, 2,5% – Ukraińcy, 1,5% – Białorusini, 1% – Finowie i 1,8% – pozostałe narodowości. Gęstość zaludnienia wynosi 30 mieszkańców na 1 km². Pod względem terytorialnym Estonia dzieli się na 15 województw (maakond), 43 gmin (vald) i 43 miast. Stolicą państwa jest Tallin, zamieszkiwany zaledwie przez około 450 tys. osób. Oficjalnym językiem jest język estoński, jednak w kontaktach urzędowych i handlowych dominuje język angielski, dodatkowo używany jest także j. rosyjski. Biznes skupia się głównie w takich ośrodkach jak: Tallin, Tartu, Pärnu, Viljandi, Valga i Rakvere. Oficjalnym środkiem płatniczym w Estonii jest korona estońska.

Przebieg konferencji

Konferencja podzielona była na trzy bloki tematyczne. Pierwszy blok tematyczny obejmował zagadnienia dotyczące potrzeby istnienia międzynarodowych standardów wyceny w dobie globalizacji. W panelu tym zabierali głos przedstawiciele krajów, w których ostatnio odnotowuje się znaczące oży-

wienie gospodarcze, takich jak Chiny czy Rosja (mimo, iż Chin nie można zaliczyć do krajów nadbałtyckich, a ich przedstawiciele występowali tylko w charakterze gości).

Drugi, dotyczył zagadnień wyceny nieruchomości dla sprawozdań finansowych. Trzeci natomiast, w głównej mierze, odnosił się do zagadnień wyceny przedsiębiorstw.



W dwóch ostatnich panelach głównie zabierali głos reprezentanci krajów nadbałtyckich, którzy dzielili się doświadczeniami zdobytymi na lokalnych rynkach. Wspólną ramę tych doświadczeń wyznaczały jednak Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, wokół których każdy z krajów wytworzył własny system instrumentów odnoszących się do definicji zawartych w tych standar-

dach. Instrumenty te związane są z nieco różniącym się prawodawstwem w poszczególnych krajach. Zwrócić należy jednak uwagę, iż ramy prawne nie odbiegają od siebie znacząco, jako że nad nimi rozpostarty jest parasol norm prawnych Unii Europejskiej.

Program konferencji obejmował również zwiedzanie starożytnego miasta w Tallinie. Oprowadzający przewodnik oprócz rysu historycznego, w sposób bardzo fachowy nakreślił zmiany zachodzące na lokalnym rynku nieruchomości na przestrzeni ostatnich kilku lat. Okazuje się, że znaczącą grupą inwestorów Tallińskiego rynku są Włosi, którzy masowo wykupują kamienice w obrębie starego miasta. Jednak tylko nieliczni z nich dokonują remontów tych kamienic, natomiast większość z nich wydaje się inwestować na tym rynku w celach spekulacyjnych.

Podsumowując, celem takich konferencji jest wymiana doświadczeń oraz poszerzenie wiedzy na temat mentalności, warunków ekonomicznych oraz kultury kraju organizującego konferencję. Niewątpliwie wysoki poziom organizacji ostatniej konferencji, przejawiający się w punktualności poszczególnych wystąpień oraz w sprawności z jaką Estończycy władają obcymi językami oraz umiejętnością przyswajania najlepszych wzorców, godne są naśladowania.

Małgorzata Żółtowska jest rzeczoznawcą majątkowym, dyrektorem ds. wyceny w firmie Jones Lang LaSalle.



SPOTKANIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W UNIEŚCIU

Aleksandra Parol

Zorganizowane przez ŚSRM Seminarium Rzeczników Majątkowych odbyło się w dniach 13–15 października 2005 r. w Unieściu k/Koszalina. Aktualne zagadnienia oraz atrakcyjne położenie miejscowości zachęciły do przyjazdu ponad 160 osób. Pomimo jesiennej pory roku, pogoda nad morzem nie okazała się kapryśna i dopisywała przez wszystkie dni spotkania.

Tematem przewodnim Seminarium była teoria i praktyka wyceny ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych oraz nieruchomości dla różnych celów.

Przez pierwszy dzień wykłady prowadziła pani Monika Nowakowska. Szczegółowo zostało omówione zagadnienie określania treści oraz wartości wybranych ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych (użytkowania, służebności gruntowej i osobistej, hipoteki, dzierżawy, najmu, użyczenia, renty i dożywocia). Z bardzo dużą uwagą i zaangażowaniem uczestników analizowano praktyczne przykłady wyceny wartości powyższych praw.

Drugi i trzeci dzień spotkania poświęcony był tematyce wyceny nieruchomości dla różnych celów. Poruszane były między innymi tematy wycen wynikające z Ustawy o gospodarce nieruchomościami a w szczególności: wycena nakładów, zasady ustalania odszkodowania za działki gruntu wydzielane pod drogi publiczne, wycena na potrzeby opłat adiacencjalnych oraz z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dużym zainteresowaniem cieszyło się również zagadnienie wyceny mienia zabużańskiego. W trakcie wykładów zostały także omówione praktyczne przykłady zgłaszane przez uczestników seminarium.

Na zakończenie pierwszego i drugiego dnia spotkania odbyły się imprezy towarzyszące – bal i grill. W trakcie balu Rzeczników Majątkowych Prezes ŚSRM wyróżnił nagrodami książkowymi osoby, które jako pierwsze zgłosiły uczestnictwo w seminarium.

Pomimo zmęczenia po całym dniu wykładów, rzeczoznawcy majątkowi niemal przez całą noc bawili się przy dźwiękach orkiestry. Ciężko było znaleźć więcej miejsca na parkiecie, chyba że orkiestra akurat miała chwilę przerwy przed kolej-

nym występem muzycznym. Ta sama orkiestra przygrywała uczestnikom w czasie kolacji grillowej na wolnym powietrzu. Dobrej zabawie towarzyszyły dyskusje i pieczenie kielbasek przy ognisku.



Podsumowując – kolejne spotkanie rzeczoznawców można uznać za bardzo udane. Potwierdzeniem tego mogą być wpisy uczestników seminarium w Księdze Pamiątkowej, która jest wyłożona w trakcie każdego spotkania. Organizowane przez Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych seminarium pozytywnie oceniają nie tylko uczestnicy, ale również i wykładowcy. Ich opinie są bardzo dobrą motywacją do dalszej pracy w tym kierunku.

Kolejny raz udowodniono, iż trafne dobranie tematu spotkania, wysoki poziom wykładowców oraz dobra organizacja cieszy się dużym zainteresowaniem naszego środowiska i jest ewidentnym zaprzeczeniem pojawiających się wypowiedzi o coraz mniejszym zainteresowaniu szkoleniami wśród rzeczoznawców majątkowych.

Aleksandra Parol jest rzecznikiem prasowym Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych.

Jedną z form doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych ŚSRM są comiesięczne szkolenia oraz spotkania dyskusyjne. 16 grudnia 2005 r. odbyło się szkolenie na temat „Ustalanie stanu prawnego nieruchomości, omówienie wersji elektronicznej Ksiąg Wieczystych”. Prowadzącym był zaprzyjaźniony z naszym Stowarzyszeniem Radca Prawny Maciej Flens. Zainteresowanie powyższym spotkaniem było znaczne, co świadczy o potrzebie przybliżenia tego tematu rzeczoznawcom. Księgi Wieczyste w wersji elektronicznej kryją niekiedy w sobie dużo więcej tajemnic niż w wersji tradycyjnej. Często wynika to z błędnego przepisania księgi do systemu.

Po szkoleniu zaplanowane było spotkanie wigilijno – noworoczne członków Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych. Mimo niesprzyjającej aury na spotkanie przybyło prawie 70 osób. Po świątecznych życzeniach Prezesa ŚSRM wszyscy dzielili się opłatkiem przy wigilijnym stole. Reszta spotkania upłynęła przy dźwiękach koled w cieplej, niemal rodzinnej, atmosferze.



SADOWNIK NADBAŁTYCKI

Włodzimierz Jasiakiewicz został sadownikiem z wyboru. Po ukończeniu studiów rolniczych w Szczecinie znalazł się w ekipie znanego profesora Szczepana Pieniązka i dzięki temu Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów kilka lat po studiach wysłał go na staż do Danii.

Właśnie tam pracował w szklarniach i w bardzo dużym, 30 hektarowym sadzie. Potem przebywał jeszcze na wietnamskich praktykach w Szwajcarii i Holandii, gdzie także praktykował ogrodnictwo i przyglądał się pracy najlepszych europejskich specjalistów.

Jednym z jego pierwszych miejsc pracy była spółdzielczość ogrodnicza a następnie Kombinat Ogrodniczy w Karnieszewicach. Wspomina, jak zwalczał tam straszego szkodnika – mączlika szklarniowego metodami biologicznymi.

Obecny sad w Konikowie koło Koszalina założył w pobliżu domu. Ma tam 6 tysięcy drzew karłowatych na powierzchni

4 hektarów. Uprawia następujące odmiany jabłek: melrose, gloster, alva, elstar, jonamac, champion. W sadownictwie moda na konkretne odmiany zmienia się co 15 lat – tyle trwa wyhodowanie nowej odmiany jabłek. Obok sadu ma także specjalistyczną

przechowalnię jabłek, a także nowoczesną sortownię.

Założony w 1991 roku sad zbliża się już ku końcowi swego okresu agrotechnicznego. W pełni owocowania w latach 1996-2000 uzyskiwał z niego do 52 ton owoców z hektara. Średnia wydajność sadów towarowych w tamtym okresie w Polsce to 13 ton z hektara!

Liderem produkcji sadowniczej w strefie klimatycznej zbliżonej do naszej jest oczywiście Holandia, a tam średnia z hektara wynosiła 30 ton. „Przyjeżdżali do mnie Niemcy i Holendrzy filmować mój sad. Co roku przyjeżdża do mnie kilku stałych odbiorców jabłek z Berlina” – mówi pan Włodzimierz.

Klimat wybrzeża Bałtyku jest niezwykle ciężki dla sadownictwa ze względu na zbyt małe nasłonecznienie i zbyt dużą wilgotność. Słońce potrzebne jest jabłkom jak nam powietrze, bez niego się nie wybarwią. To wielkie wyzwanie dla sadownika produkować owoce w takich warunkach. Co się zatem robi, by osiągnąć tak wspaniałe wyniki? – „Trzeba odpowiednio formować korony drzewek, przerzedzać zawiązki jabłek, a na koniec – na trzy – dwa tygodnie przed zbiorami trzeba prześwietlać drzewka, czyli zapewnić im odpowiednią ilość nasłonecznienia” – opowiada. Duży wpływ na wielkość zbiorów ma nawożenie.

„Mój sad prowadzony jest metodą zintegrowanej produkcji jabłek – to taka sadownicza ekologia. Wybieram środki ochrony roślin z tzw. listy zielonej (a jest jeszcze lista żółta i czerwona). Używam Captan – to środek grzybobójczy, który wpływa także na lepsze wybarwienie jabłek” – zdradza mi. Jak mawiał najwybitniejszy polski sadownik prof. Pieniązek – jabłka je się oczyma. Im bardziej wybarwione, tym smaczniejsze.

W Polsce konsumpcja jabłek oparta jest cały czas na owocach

czerwonych, choć coraz większe „wzięcie” mają argentyńskie i nowozelandzkie jabłka zielone. Ponieważ zbliża się koniec agrotechniczny sadu, pan Włodzimierz planuje już kolejną uprawę. I ta także na pewno przyniesie mu wiele satysfakcji i grono zadowolonych klientów.

Mówi się, że najlepszymi wśród rolników są ogrodnicy, a wśród ogrodników elitą są sadownicy. Dlaczego? Uprawianie sadu wymaga bowiem olbrzymiej wiedzy w szczególności w zakresie ochrony roślin, umiejętnego nawożenia, ekologii sadowniczej (gdy chcą swój sad uprawiać metodą „ekologiczną”).

Włodzimierz Jasiakiewicz jest niewątpliwie jednym z najlepszych sadowników w Polsce.



Włodzimierz Jasiakiewicz urodził się w przeddzień II wojny światowej. Jest absolwentem Akademii Rolniczej w Szczecinie. Zawodowo pracował w PGR Mścice, Centrala Spółdzielni Ogrodniczych, Wydziale Rolnictwa Urzędu Wojewódzkiego w Koszalinie. Był dyrektorem Kombinat Państwowych Gospodarstw Ogrodniczych Karnieszewice. Od 1993 roku jest kierownikiem zespołu wyceny nieruchomości,

przedsiębiorstw i majątku ruchomego w spółce EKSPERT – SITR w Koszalinie. Uprawnienia zawodowe nr 278.

Od 1994 roku jest prezesem Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie, członek Rady Krajowej PFSRM, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, podkomisji ds. szacowania nieruchomości (od 1999 r.). W latach 1996-1997 członek Komisji Arbitrażowej przy PFSRM. Od 13 lat jest biegłym Sądu Okręgowego ds. produkcji roślinnej, sadownictwa i wyceny nieruchomości.





MATRIOSZKA

Ewa Wojciul

Ostatnio dużo czytałam dyskusji na temat zamkniętych osiedli. Wydawały mi się nieco przesadne. Jeśli ktoś chce mieszkać w takim osiedlu – myślałam – to jego sprawa, a skoro chce, to pojawia się popyt. Jasne i neutralne. A jednak...

Szukałam lokalu, który miałam wycenić, jeżdżąc tam i z powrotem ulicą bardzo dużego osiedla, od której miała odchodzić mniejsza z poszukiwanym adresem. Uliczki nie było.

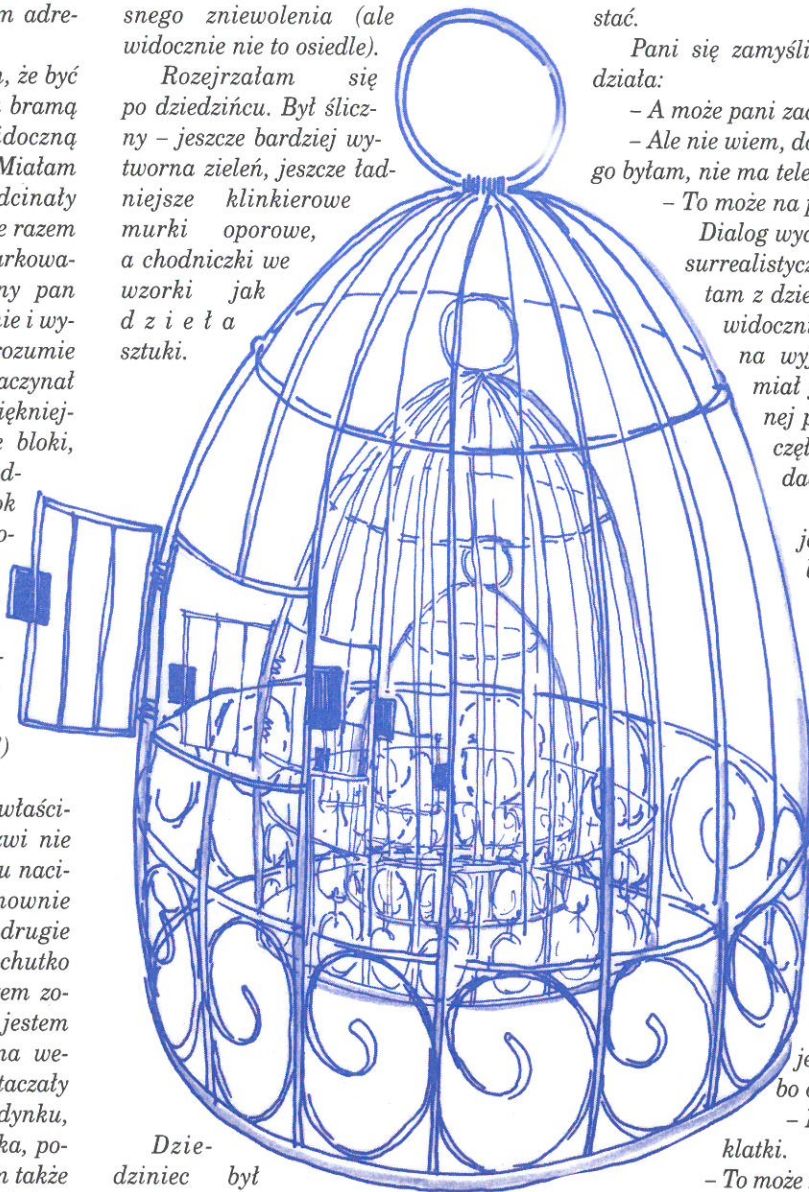
Za trzecim razem pomyślałam, że być może uliczka kryje się za potężną bramą w solidnym ogrodzeniu widocznym przy ulicy, którą sobie jeździłam. Miałam rację. Brama i ogrodzenie odcinały od dużego osiedla mniejsze osiedle razem z całą poszukiwaną uliczką. Zaparkowałam. Podeszłam. Umundurowany pan w pancерnej stróżówce wypytał mnie i wylegitymował („bo inaczej – pani rozumie – nie mogę wpuścić”). Za bramą zaczynał się inny świat – lepszy, czystszy, piękniejszy. Wytworna zieleń, eleganckie bloki, klinkierowe murki oporowe, chodniczki we wzorki. Poszukiwany blok był bliźniutko. Oczywiście z domofonem. Oczywiście podwójnym. Czyli za pierwszymi drzwiami był zgrabny hol, potem następne drzwi. Potem już tylko klatka schodowa, dzwonek do drzwi, będących dumą właściciela („proszę spojrzeć – nie do sforsowania”) i już byłam w mieszkanku.

Po wizji lokalnej pożegnałam właściciela, który zamknął za mną drzwi nie do sforsowania. Wychodząc z bloku nacisnęłam klamkę wchodząc ponownie do holu, a potem otworzyłam drugie drzwi i wyszłam na dwór. Drzwi cichutko zamknęły się za mną. Chwilę potem zorientowałam się, że wcale nie jestem na otwartej przestrzeni. Byłam na wewnętrznym dziedzińcu. Zewsząd otaczały mnie czteropiętrowe skrzydła budynku, tylko w jednym miejscu była wielka, porządnie zamknięta brama, w innym także zamknięta wysoka furka najeżona kolcami. Wszystko to wyglądało tak bezpiecznie, że mogłoby chronić w ZOO wybieg dla dużych drapieżników. Zawróciłam, by wyjść na ulicę. Ale trafiłam na drzwi

bez klamek, jedynie z dziurkami do kluczy.

Pomału zaczęłam się domyslać, że upadłam w pułapkę. Pan u którego byłam nie miał pojęcia o moich kłopotach (bo i skąd), a telefonu też nie miał z przyczyn ideowych. Jak mi tłumaczył, zarówno linia stacjonarna, jak aparat komórkowy są dla niego elementem nowoczesnego zniewolenia (ale widocznie nie to osiedle).

Rozejrzałam się po dziedzińcu. Był śliczny – jeszcze bardziej wytworna zieleń, jeszcze ładniejsze klinkierowe murki oporowe, a chodniczki we wzorki jak d z i e ł a sztuki.



Dziedzińiec był prawie pusty, tylko po jednej ze ścieżek wyłożonych kolorową kostką spacerowała pani z małym dzieckiem w wózek. Podeszłam i przeprowadziłam bardzo dziwną rozmowę:

– Dzień dobry pani. Czy mogłaby mi pani powiedzieć, czy jest stąd jakieś wyjście?

– Oczywiście, że nie ma.

– Bo widzi pani, weszłam tu przez pomyłkę, myślałam, że to drzwi na ulicę.

– To ma pani problem (było to powiedziane bez ironii, z autentyczną troską)

– I teraz nie wiem jak się stąd wydostać.

Pani się zamysliła, a potem powiedziała:

– A może pani zadzwoni?

– Ale nie wiem, do kogo. Pan, u którego byłam, nie ma telefonu.

– To może na policję?

Dialog wydawał mi się trochę surrealistyczny. Ta pani jakoś tam z dzieckiem weszła i najwidoczniej miała nadzieję, na wyjście. A może ktoś miał ją stąd w umówionej porze wypuścić? Zaczęłam delikatnie badać sytuację.

– A może ma pani jakąś możliwość, żeby mi pomóc?

– A co ja mogę? Chyba nie.

– A jak stąd ludzie wychodzą?

– Tu każdy lokator ma taki specjalny klucz do drzwi od dziedzińca.

– A pani ma taki klucz?

Pani popatrzyła na mnie uważnie. Widocznie nie wydałam jej się niebezpieczną, bo odpowiedziała:

– Mam, ale do swojej klatki.

– To może mnie pani wypuści?

– Nie mogę, bo każdy klucz jest inny i tych drzwi się nie da otworzyć.

Wrażenie surrealizmu się nasiliło. Czułam się z tym bardzo niepewnie, ale trzeba było próbować.



Pomyślałam sobie, że może pani zechciałaby otworzyć mi drzwi do swojej klatki schodowej, to mogłabym wyjść na ulicę.

Pani popatrzyła na mnie z namysłem i powolutku zaczęła pchać wózek do sąsiedniej klatki. Szłam za nią zastanawiając się, czy nie zmieni zdania. Ale nie. Pani otworzyła mi pierwsze drzwi, weszliśmy do holu, potem pani otworzyła mi drugie drzwi. Znalazłam się w końcu w przestrzeni z klamkami. Jedne drzwi, drugie drzwi i już byłam na ulicy.

To nie był koniec niespodzianek. Obok ujrzałam sąsiedni blok, bardzo długi. Cała jego pierwszą kondygnację przeznaczono na lokale użytkowe – był tu sklep spożywczy (bardzo elegancki), apteka, lecznica, fryzjer, księgarnia, fotograf, pralnia... i dalej – szyldek za szyldek. Można było nie wychodząc z osiedla zaopatrzyć się na nim w najróżniejsze towary i usługi. Tylko kościół – choć niedaleko (widziałam wieżę) – był za murem.

Po powrocie do domu opowiadałam mojej rodzinie o tym osiedlu. Oto enklawa wewnątrz innego, większego osiedla, chroniona murem, bramą i stróżówką, oto blok – enklawa w enklawie z podwójnym systemem domofonów. Oto enklawa w enklawie enklawy, czyli dziedziniec – pułapka. Prawdę mówiąc wydawało mi się to zabawne.

Wtedy córka opowiedziała mi o 12-letnim chłopcu, kuzynie jej przyjaciółki. Chłopiec, odkąd sięga pamięcią, mieszka na chronionym osiedlu. Tam rodzice wysyłają go do sklepu w sąsiednim bloku. Albo na podwórko, żeby się pobawił z kolegami żyjącymi także w kolorowym, czyściutkim i bezpiecznym świecie. Do szkoły odwożą go samochodem. Szkoła jest niepubliczna, na zamkniętym terenie chronionym przez wyspecjalizowaną firmę. Na wakacje jeździ do porządných ośrodków z zamkniętym terenem, własnym basenem albo własnym stokiem i wyciągiem narciarskim. Czasem jeździ z rodzicami do centrum handlowego i to są jego naj-

bardziej ryzykowne wyprawy. W istnienie innego świata nie bardzo wierzy.

Na koniec dla odmiany coś optymistycznego.

Jedną z trudniejszych czynności przy wycenie jest określenie wpływu danego czynnika cenotwórczego na cenę. Prawie nie sposób udowodnić, że waga na przykład lokalizacji wynosi 25%, a nie 19% albo 31%. A jednak zdarzają się wyjątki – przejrzyste zdarzenie rynkowe. Poniższy przypadek opisał mi pewien pan:

„Spodobał mi się dom. Pojechałem, obejrzałem i pytam właściciela:

– To za ile gotów jest pan sprzedać?

– Za 650 tysięcy.

– Ale moim zdaniem on jest wart 500 tysięcy.

– Wiem. 500 Tysięcy zapłaci pan za sam dom. 150 tysięcy za sąsiadów.

Dało mi to do myślenia. Kupiłem ten dom za 650 tysięcy. I dobrze zrobiłem”.

– Prawda, że krzepiące? Nie tylko ze względu na warsztat rzeczoznawcy.

KORESPONDENCJA PFSRM

Pismo PFSRM do Ministerstwa Transportu i Budownictwa z 5 grudnia 2005 r.

W związku z pismem znak BN1k-076-1/05/1039/KO-4666 z dnia 11 października 2005 r. Ministerstwa Infrastruktury, dotyczącym wątpliwości, co do prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych złączonych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, dokonana została analiza podnoszonej problematyki, w szczególności co do uwzględniania bądź nie uwzględniania w operatach szacunkowych podatku VAT.

W wyniku powyższego przedstawiane są następujące uwagi i konieczne szersze wnioski.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych przyjęła jednoznaczne stanowisko, że jako podstawę wyceny przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości, należy stosować ceny transakcyjne niezawierające podatku VAT tj. ceny netto. Oznacza to, że wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym jest pozbawiona tego podatku. Wynika to z przyczyn omawianych w załączonym uzasadnieniu z dnia 30 listopada 2004 r. Podobna zasada stosowana jest przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości. Stosownie do § 21 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, zm. Dz. U. 2005 r. Nr 196, poz. 1628) przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu, a za koszt od-

tworzenia części składowych grunt przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych, z uwzględnieniem jedynie kosztów dokumentacji i nadzoru. Podatek VAT jest tu również wykluczony, co wynika także z faktu, że rzeczoznawca majątkowy bazuje na cennikach robót lub usług budowlanych opracowanych w cenach netto, bez doliczenia podatku VAT.

Stanowisko zajmowane przez PFSRM co do określania wartości bez m.in. podatku VAT jest zgodne z przytaczanymi w załączniku Europejskimi Standardami Wyceny 2000, a także z Międzynarodowymi Standardami Wyceny IVSC 2005.

Wartość nieruchomości określana w operacie szacunkowym nie jest tożsama z jej ceną. Podkreślał to Minister Infrastruktury w swoich wyjaśnieniach zawartych w piśmie z 15.02.2005 r. w sprawie opłat z tytułu użytkowania wieczystego (strona internetowa MI, 16.02.2005 r.). Poza przytaczanym wyżej uzasadnieniem wymaga podkreślenia, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (Dz. U. Nr 97, poz. 1050, ze zmianami) cena stanowi wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę; w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. W tym stanie prawa VAT jest kategorią z obszaru ceny a nie z obszaru wartości.



Podatek VAT jest kwotą pieniężną podlegającą rozliczeniu, co oznacza, że w przypadku transakcji pomiędzy płatnikami VAT, nie obciąża on żadnej ze stron. Zasady naliczania lub zwolnień z tego podatku są zróżnicowane i zależą od wielu czynników m.in. od tego czy grunt jest zabudowany, czy niezabudowany, od przeznaczenia terenu, od funkcji obiektów, a także od tego czy obiekt spełnia cechy „towaru używanego”. Włączenie podatku VAT do wartości nieruchomości spowodowałoby pobieranie podatku od podatku. Przykładem może tu być dowolna usługa lub dostawa objęta podatkiem VAT dotycząca nieruchomości lub części składowych nieruchomości.

Przy piśmie Ministerstwa załączona jest korespondencja GDDKiA dotycząca ustalania ceny wykupu nieruchomości na potrzeby dróg publicznych na podstawie wartości określonej w operacie szacunkowym. GDDKiA wyjaśniła, że „oferuje zawsze cenę wykupu nieruchomości odpowiadającą kwotowo wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawców majątkowych”, a jednocześnie wartość tak ustalona nie uwzględnia podatku VAT, a w efekcie nie odpowiada, szczególnie w podejściu kosztowym, „faktycznym kosztem jakie należy ponieść w celu odtworzenia nieruchomości”.

Podnoszone przez GDDKiA zagadnienie ma znaczenie znacznie szersze, gdyż dotyczy także trybu ustalania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Nie ulega jednak wątpliwości, że to odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość ustala organ dokonujący wywłaszczenia (art. 129 ust. 1. uogn), a nie rzeczoznawca, choć ustalenie to ma miejsce na podstawie opinii rzeczoznawcy, określającej jej wartość. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości ma charakter cywilnoprawny, stanowi bowiem rekompensatę za uszczerbek majątkowy, czyli za pozbawienie albo ograniczenie prawa rzeczowego do nieruchomości. Rozdział 5 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje wyczerpująco instytucję odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, co powoduje, że w zakresie w nim uregulowanym wyłączone jest komplementarne stosowanie przepisów kodeksu cywilnego. Dotyczy to zwłaszcza sposobu ustalenia wysokości odszkodowania. Stwierdził to Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 lipca 1994 r. (SA/Gd 2799/93, ONSA 1995, nr 2, poz. 88), orzekając o braku podstaw do stosowania przepisów kodeksu cywilnego. Orzeczenie to uznajemy za wiążące, choć można mieć wątpliwości, czy możliwe będzie utrzymywanie tej linii orzecznictwa w świetle § 1 Protokołu Nr. 1 do Europejskiej Konwencji o Prawach Człowieka i Podstawowych Wolnościach, na podstawie którego orzeka Trybunał w Strasburgu.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 21 ust. 2 ustanawia zasadę, że „wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem”. Z brzmienia tego przepisu wynika, że słuszne odszkodowanie jest obok celu publicznego, drugą podstawową przesłanką dopuszczalności wywłasz-

czenia. Powołany przepis konstytucyjny ustala równocześnie dyrektywę w zakresie kształtowania wysokości odszkodowania, które powinno być słuszne, a więc ekwiwalentne do wartości wywłaszczonej nieruchomości. Analizą konstytucyjnej zasady słusznego odszkodowania zajął się Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 19 marca 1990 r. (K 2/90, OTK 1990, cz. I, poz. 3). Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „słuszne odszkodowanie” – to świadczenie ekwiwalentne w stosunku do wartości wywłaszczonej nieruchomości, pozwalające na zastąpieniu składnika majątkowego, jakim było prawo do tej nieruchomości przez jej właściciela.

W tym znaczeniu odszkodowanie ustalone w kwocie równej wartości (rynkowej lub odtworzeniowej) nieruchomości nie spełnia wymogu Trybunału. W szczególności osoba fizyczna odtwarzając na rynku nieruchomość (w drodze kupna lub budowy) musi ponieść we własnym zakresie, poza uzyskanym odszkodowaniem, dodatkowo, podatek VAT. Nie jest jednak możliwe naprawienie tej niewątpliwiej luki w przepisach poprzez nakazanie rzeczoznawcom uwzględniania tego podatku przy określaniu wartości rynkowej wywłaszczanych nieruchomości, choć można dyskutować, czy nie można by jego uwzględniać przy określaniu wartości odtworzeniowej. Wymagałoby to jednakże zmiany przepisów dotyczących ustalania tej wartości.

Przytoczone wyjaśnienia uzasadniają pilną potrzebę dokonania analizy prawnej obecnych przepisów w kierunku ich zmiany i odpowiedniego uwzględniania podatku VAT w szczególności na obszarze rokowań o nabycie nieruchomości a także odszkodowań za ich wywłaszczenie.

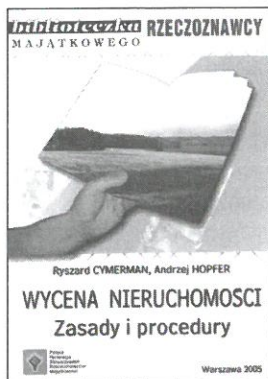
Rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości stosownie do obowiązujących go przepisów prawa. Żaden z przepisów nie przewiduje włączania podatku VAT do wartości nieruchomości, lecz jest on składnikiem ceny. Nie można wykluczyć, że na szczególne życzenie zamawiającego czynności wyceny, rzeczoznawca majątkowy może, po otrzymaniu właściwych danych, określić dodatkowo, na zlecenie zamawiającego, wysokość (kwotę) podatku VAT. Jest to kwota niewchodząca do wartości nieruchomości, lecz określana na podstawie „opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości” (art. 130 ust 2 uogn). Jednocześnie stwierdzamy więc, że kwota podatku VAT nie powinna być w świetle obecnych przepisów prawa uwzględniana na obszarze odszkodowań za wywłaszczenie, a zatem także co do możliwości jej wykorzystania na obszarze rokowań o nabycie nieruchomości w drodze umowy.

Przedstawiając niniejsze uwagi Federacja zwraca się z prośbą, o włączenie jej przedstawicieli do dalszych prac nad rozwiązaniem podnoszonego problemu, z podkreśleniem, że jej zamiarem jest poszukiwanie rozwiązań uwzględniających potrzeby obrotu i konstytucyjną i międzynarodowo prawną ochronę własności, jednakże z uwzględnieniem zasad wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego, wynikających z przepisów prawa i standardów międzynarodowych.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

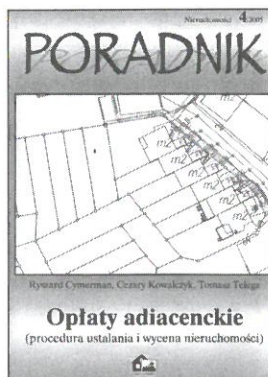
Henryk Jankowski



„Wycena nieruchomości. Zasady i procedury”
Ryszard Cymerman,
Andrzej Hopper.
Seria Biblioteczka
Rzecznawcy Majątkowego.
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych,
Warszawa 2005 r.

Ukazało się II wydanie książki „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” z uwzględnieniem zmian w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Autorzy omawiają cele szacowania wynikające z przepisów prawnych, sposoby określania wartości przypominając o obowiązującej klasyfikacji podjęć, metod i technik szacowania, przedstawiają przykładowy układ operatu szacunkowego. Osobny rozdział poświęcony został uregulowaniom dotyczącym procedur określania wartości nieruchomości, wynikającym z poszczególnych przepisów prawnych – ustaw i rozporządzeń. Na koniec autorzy przypominają o zasadach etyki zawodowej tj. obowiązujących norm postępowania rzeczoznawców majątkowych i przestrzegają przed tzw. nagannymi czynnościami, takimi jak: ujawnianie danych objętych dyskrecją zawodową, rażące błędy w sztuce szacowania, nieujawnianie ścisłych związków zachodzących między wyceniającymi a zainteresowanymi stronami.

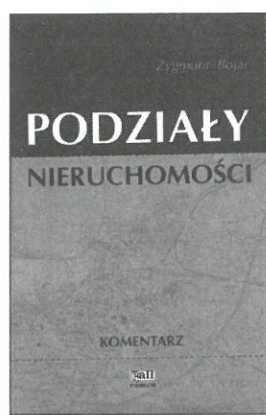
Ostatni rozdział poświęcony jest standardom zawodowym – które są normą i obowiązkiem zawodowym, wynikającym nie tylko z przepisów prawa, ale także z zasad etycznych.



„Opłaty adiacenckie” (procedura ustalania i wycena nieruchomości)
Ryszard Cymerman,
Cezary Kowalczyk,
Tomasz Telega.
Seria Nieruchomości.
Wydawnictwo Educaterra,
Olsztyn 2005 r.

W pracy przybliżono istotę opłat adiacenckich oraz zasady określania wartości nieruchomości dla ich ustalania. Omówiono poszczególne rodzaje opłat adiacenckich: na skutek wzrostu wartości przy budowie urządzeń infrastruktury technicznej, przy podziale nieruchomości oraz przy scalaniu

i podziale nieruchomości. W załącznikach do publikacji przedstawione zostały fragmenty przepisów związanych bezpośrednio z opłatami adiacenckimi zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i w rozporządzeniu RM w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zamieszczono także zestawienie orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego dotyczące opłat adiacenckich.



„Podziały nieruchomości”
Zygmunt Bojar
Wydawnictwo Gall
Katowice 2005 r.

W książce w sposób kompleksowy poruszono problematykę procedur i zasad obowiązujących przy podziale nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem zmian i nowych regulacji prawnych wprowadzonych nowelizacją do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Załączone zostały również wzory pism i dokumentów, które mogą być wykorzystane w postępowaniu podziałowym.

Przedstawione zostały ramowe zagadnienia związane z podziałem nieruchomości i przekształceniami własnościowymi w spółdzielniach mieszkaniowych. Możliwość uwłaszczenia członków spółdzielni mieszkaniowych jest uzależniona od uporania się spółdzielni mieszkaniowych z problemami, w tym dokonanie podziałów geodezyjnych. Postępowanie dotyczące uwłaszczenia członków spółdzielni mieszkaniowych autor publikacji podzielił na cztery etapy:

- nabywanie przez spółdzielnie mieszkaniowe działek budowlanych zabudowanych budynkami lub innymi urządzeniami położonymi na cudzych gruntach,
- wyodrębnianie nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni mieszkaniowych,
- czynności niezbędne do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- przygotowanie danych do podjęcia uchwał zarządów spółdzielni w sprawie określania przedmiotu odrębnej własności lokali.

Dodatkowo, w książce zamieszczone zostały uwagi dotyczące zasad wyceny lokali spółdzielczych do różnych celów.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą majątkowym z Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku.



SPRAWOZDANIE Z POSIEDZENIA RADY KRAJOWEJ

Wojciech Nurek

Ostatnie posiedzenie Rady Krajowej PFSRM w roku 2005 odbywało się w dniach 19 i 20 grudnia w siedzibie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie, przy ul. Nowogrodzkiej 50.

Finale prac nad „Kierunkami Rozwoju Zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego”

Przewodnicząca Rady Programowej Zdzisława Ledzion-Trojanowska przedstawiła finalną treść dokumentu pod nazwą: „Kierunki Rozwoju Zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego”. Uchwałą Rady Krajowej dokument ten został przyjęty w treści przedstawionej na posiedzeniu w dniu 19 grudnia 2005 r. Rada Krajowa zobowiązała Zarząd PFSRM i sfederowane stowarzyszenia do propagowania treści „Kierunków...” w środowisku rzeczoznawców majątkowych oraz do opublikowania go w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy”.

Głosowanie nad uchwałą zostało poprzedzone dyskusją nad treścią „Kierunków...”.

Emocje wywołał punkt 3 dokumentu – Ograniczenie ingerencji prawodawstwa w teorię i praktykę wyceny, którego ogólna idea jest następująca: „... niezbędne jest rozpoczęcie procesu mającego na celu znaczne ograniczenie regulacji zasad wyceny w przepisach prawa przy jednoczesnym wzmocnieniu roli standardów zawodowych jako podstaw metodycznych wyceny. Potrzebna jest zdecydowana eliminacja procedur dotyczących wycen z ustaw i rozporządzeń. Przepisy prawne mogą określać, na poziomie ogólnym, najbardziej istotne elementy wyceny (np. definicja wartości rynkowej) lub inne ograniczenia chroniące interes państwa, natomiast wskazania metodyczne powinny być wyłącznie w normach zawodowych (standardach). Ustawy i rozporządzenia, z założenia, charakteryzują się stabilnością, natomiast normy zawodowe łatwiej zmieniać nadążając za zmieniającą się sytuacją na rynku.

W związku z tym przepisy prawne, których zmiana wiąże się z długotrwałym procesem legislacyjnym mogą ograniczać, a nawet uniemożliwiać prawidłowe wykonanie wyceny.”

Przewodniczący Komisji Legislacji Zygmunt Bojar odniósł się do zawartych w dokumencie tez. Wyraził swoje wątpliwości co do przyjętych kierunków zmian w zakresie przepisów prawnych regulujących kwestię wyceny nieruchomości. W jego opinii istnienie przepisów prawnych ma również wydźwięk pozytywny, korzystny z praktycznego punktu widzenia. Zygmunt Bojar za niezbędne uznał dokonanie modyfikacji i poprawy istniejących przepisów prawnych, a za ryzykowne dążenie do celu wyznaczonego w „Kierunkach...”.

Tomasz Telega – przedstawiciel PSRWN, wyraził swój sceptycyzm co do kierunków zmian. W swojej wypowiedzi wskazał na fakt, że funkcjonowanie uprawnień państwowych wiązać się z musi koniecznością szczegółowych regulacji prawnych. Odstępowanie od dotychczas wypracowanych doświadczeń uznał za błąd.

Uciekanie od szczegółowych regulacji prawnych może – według opinii Tomasza Telegi – być powodem obniżenia rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wedle jego opinii, siła zawodu tkwi w silnym umocowaniu w przepisach prawnych. Regulacje zawarte w standardach zawodowych nie osiągną tej rangi co przepisy prawa, co może stać się istotnym utrudnieniem praktycznym.

Podobną wstrzeźliwość wobec planowanych przemian zaprezentował Przewodniczący Komisji Standardów – Zdzisław Małecki. Wskazał on na moc prawa pisanego i ryzyko, które wiąże się z uznaniowym podejściem do kwestii wyceny nieruchomości. Stwierdził, że istnienie regulacji prawnych stanowi instrument chroniący obecnie rzeczoznawców. Zdzisław Małecki potwierdził, że jest zwolennikiem wprowadzania zasad dobrej praktyki zawodowej, ale jest zdania, że występowanie z obszarów regulowanych obecnie przez przepisy prawne winno się odbywać z dużą ostrożnością i namysłem.

Prof. Mieczysław Prystupa – prezes Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych – wyraził pogląd, że przepisy ujęte w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie wymagają większych zmian, a jedynie drobnych kosmetycznych korekt. Zmian wymagają natomiast przepisy zawarte w rozporządzeniu w sprawie zasady wyceny, które w wielu miejscach mają zbyt szczegółowy charakter. Mieczysław Prystupa podziela natomiast poglądy wyrażone przez Tomasza Telegę i Zdzisława Małeckiego co do zagrożenia, które może wywołać brak szczegółowych uregulowań procesu wyceny. Za tezę niczym nie udowodnioną i nieprawdziwą uznał rozprzestrzeniający się pogląd, że nie jest możliwe sporządzenie dobrej wyceny na podstawie obecnie obowiązujących uregulowań.

Michał Kosmowski – członek Zespołu opracowującego „Kierunki...” wskazał, że treść zmian dotyczących regulacji prawnych powstała w związku z praktycznymi doświadczeniami rzeczoznawców majątkowych. Zazaczył, że głównym celem usługi świadczonej przez rzeczoznawców majątkowych jest obiektywna i rzetelna wartość rynkowa. Uprzytomnił dyskutantom, że wycena winna odpowiadać wymaganiom rynku usług i tendencjom pojawiającym się na tym rynku. Za bezzasadne uznał próby obrony zasad wyceny i pojęć, które z każdym rokiem stają się coraz mniej użyteczne. Wskazał, że efektem obecnie obowiązujących przepisów są coraz częstsze ataki na formalną stronę wyceny, które niejednokrotnie mają na celu uniknięcie skutków, które może spowodować dobrze określona wartość nieruchomości.

Wiceprzewodniczący Komisji Standardów – Jan Konowalczuk podkreślił, że postrzeganie regulacji prawnych wyłącznie na poziomie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest



nie wystarczające. Polska jest członkiem Unii Europejskiej, wobec czego w Polsce winny być stosowane przepisy unijne. Należy przewidzieć, że w pewnym momencie państwo zmuszone będzie do wycofywania się z obowiązujących obecnie i bronionych przepisów prawnych. Już dzisiaj na obszarze rachunkowości, ubezpieczeń i bankowości niedopuszczalny jest ten poziom ingerencji władz państwowych, który występuje teraz w obszarze wyceny nieruchomości. Praktyka jest obecnie taka, że jeżeli przepisy nie są spójne z przepisami unijnymi to wprost stosuje się przepisy prawa unijnego.

Zarząd PFSRM zwracał uwagę, że dotychczasowe doświadczenia praktyczne pokazują, że szczegółowe regulacje prawne nie są rozwiązaniem właściwym. Jakkolwiek w obszarze wyceny nieruchomości stanowiących własność publiczną może zachodzić potrzeba bardziej szczegółowych regulacji prawnych, to w pozostałych obszarach nie jest to potrzebne. Obszerne regulacje prawne prowadzą wycenę w stronę usługi, której głównym zadaniem staje się wywiązywanie z obowiązujących przepisów prawnych, podczas gdy istotą wyceny nie są procedury lecz określana wartość nieruchomości. Wiceprezydent Jerzy Filipiak wskazał, że Unia Europejska przyjęła jako zalecenie aby z uwagi na bezpieczeństwo przepływów finansowych uporządkowane zostały na całym jej obszarze kwestie: wartości nieruchomości, wyceny dla celów kredytowych oraz wyceny dla celów sprawozdań finansowych. Z uwagi na interes społeczny, środowisko polskich rzeczoznawców majątkowych winno w powyższych kwestiach dostosować się do powszechnie obowiązujących zasad wyceny. Zarząd wsparł nurt przemian wyrażony w „Kierunkach...” i za celowe uznał sukcesywne dokonywanie zmian.

Specjalności i specjalizacje

Marek Roszczewski – prezes Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie dotknął w swym wystąpieniu innych zagadnień, które znalazły się w treści „Kierunków...”. Upoważniony przez swoje środowisko odniósł się negatywnie do projektów utworzenia specjalności i specjalizacji. Wyraził pogląd środowiska lubelskiego, wedle którego specjalności i specjalizacji nie powinny być wprowadzane. Zakres usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych nie powinien być limitowany. Rzeczoznawcy powinni swobodnie wybierać obszary zawodowe, w których się specjalizują jednak bez formalnych ograniczeń. W świetle powyższych poglądów przedstawiciel środowiska lubelskiego głosował przeciwko uchwaleniu „Kierunków...” według zaprezentowanej na posiedzeniu treści.

Etyka zawodowa

Przewodniczący Komisji Etyki Zawodu Marian Borycki odniósł się do roli Kodeksu Etyki przedstawionej w „Kierunkach...”, a także omówił prace bieżące Komisji. Kodeks Etyki obowiązujący od 1 stycznia 2005 r., natomiast treść Regulaminu Postępowania

Komisji Etyki przyjęta została przez Radę Krajową na posiedzeniu czerwowym. Podstawowym problemem środowiskowym jest fakt, że równoległe z treścią kodeksu nie pojawiły się pomysły na wprowadzanie jego zasad w praktyce i egzekwowanie tych zasad. Aktywność Komisji Etyki Zawodu ogranicza się do analizowania i nowelizowania treści kodeksu etyki. Przewodniczący Komisji Etyki Zawodu nie przedstawił pomysłów na praktyczne wykorzystanie potencjału tkwiącego w Kodeksie Etyki.

Obecny stan rzeczy sprawia, że dla rzeczoznawców majątkowych łamiących bezkarnie zasady zawarte w Kodeksie Etyki jego treść jest obojętna. Tym bardziej obojętna jest ona dla odbiorców usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych.

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej

Sprawozdanie przedstawił przewodniczący Komisji Henryk Czajkowski. Na podstawie badań bilansu PFSRM stwierdzono, że nastąpiła zdecydowana i radykalna redukcja kosztów funkcjonowania Federacji. W stosunku do roku 2004 koszty zostały zredukowane o 39%. Systematycznie topnieje strata, która występowała w ostatnich miesiącach. Dominującymi źródłami przychodów Federacji są: szkolenia, organizacja praktyk zawodowych i działalność Komisji Arbitrażowej (po długim okresie działalność KA przestała być deficytowa). Nieregularnie wpływają natomiast składki członkowskie wnoszone przez sfederowane stowarzyszenia. Ze składkami zalegają (wg. stanu na 31.11.2005 r): Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Wałbrzychu, Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych oraz Karkonowskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

Komisja Rewizyjna zbadała realizację uchwał, które zostały podjęte przez Radę Krajową na posiedzeniach w 2005 r. Spośród 31 badanych uchwał stwierdzono brak realizacji następujących uchwał:

- uchwały Nr 20 dotyczącej opracowania harmonogramu prac nad standardami zawodowymi,
- uchwały Nr 29 dotyczącej listy dyskusyjnej – nie przewidziano dla administratora narzędzi pozwalających stwierdzić przynależność uczestników LD do sfederowanych stowarzyszeń, a nie wskazano na czym ma polegać dbanie Zarządu PFSRM o właściwy sposób moderowania dyskusji merytorycznych,
- uchwały Nr 30 dotyczącej wykonania nowej witryny PFSRM.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała zapis listy dyskusyjnej dotyczącej wystąpień Wojciecha Nurka w stosunku do członka Komisji Rewizyjnej – Romana Szwarca. Członkowie Komisji Rewizyjnej upoważnili jej Przewodniczącego do napisania wystąpienia do Zarządu PFSRM w tej sprawie ze wskazaniem niestosowności używanych przez W. Nurka określeń a w szczególności przywoływania funkcji w Komisji Rewizyjnej pełnionej z wyboru.

Co dalej ze standardami?

Przewodniczący Komisji Standardów Zawodowych – Zdzisław Małecki przedłożył do decyzji Rady Krajowej



wariantowe rozwiązania uregulowania kwestii związanych ze standardami zawodowymi. Za niebezpieczną uznano tendencję marginalizowania roli standardów zawodowych, przy bezdyskusyjnej konieczności zmian ich treści. Tendencje te mogą wyrzucić negatywny skutek na rangę standardów w przyszłości, po przeprowadzeniu zmian. Jedną z koncepcji miałyby polegać na tym, by obecne standardy poprawić z uwagi na zmiany przepisów prawa i uzgodnić z Ministrem Transportu i Budownictwa, aby wykluczyć wszelkie wątpliwości co do ich statusu prawnego. W celu przyspieszenia terminu uzgodnienia standardów Przewodniczący Komisji Standardów zaproponował rozważenie procedury, w której kompetencje co do zakresu i treści zmian ma otrzymać Zarząd PFSRM w uzgodnieniu z Komisją Standardów. W takim wariantcie za realne uznano przedstawienie zmian do uzgodnienia do końca stycznia 2006 r. Niezależnie od tych wariantów mają być prowadzone działania podstawowe, którymi są prace rozwojowe na bazie Międzynarodowych Standardów Wyceny. 11 stycznia 2006 r. przewidziano posiedzenie Komisji Standardów z udziałem powołanych stałych ekspertów.

Stanowisko Zarządu PFSRM w omawianej sprawie przedstawił wiceprezydent Jerzy Filipiak. Zarząd uważa, że sprawą priorytetową jest prowadzenie intensywnych prac polegających na przygotowaniu nowej wersji standardów nawiązujących do Międzynarodowych Standardów Wyceny. Kierunek ten poparty został przez Radę Krajową, czego potwierdzeniem jest treść uchwały Nr 12/2005. Zarząd ubolewa nad powolnym tempem prac prowadzonym przez Komisję Standardów i z niepokojem przyjmuje informację o odwołaniu dwóch posiedzeń komisji. Prócz czasu niezbędnego do opracowania treści standardów, not i komentarzy niezbędny jest czas na szeroką i wnikliwą dyskusję środowiskową. Nowa wersja standardów winna być zbiorem norm ruchu zawodowego a nie wybranych osób. Zaznaczono, że konieczność uzgodnienia standardów zawodowych z instytucjami rządowymi nie jest znana wśród innych członków TEGOVA.

Członkowie Rady Krajowej negatywnie odnieśli się do opóźnień w pracach nad nową wersją standardów i do zamierzeń wprowadzania kosmetycznych poprawek do istniejących standardów. Wskazali, że środowiska zawodowe, które reprezentują oczekują na zapowiedziane nowe wersje standardów.

Zastępca przewodniczącego Komisji Standardów – Jan Konovalczuk zauważył, że obecny formalny stan sprzyja prowadzeniu prac nad nową wersją standardów. Niejednoznaczny status standardów powoduje, że działająca w strukturach Ministerstwa Transportu i Budownictwa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej odnosi się w swojej działalności przede wszystkim do przepisów prawa. Standardy zawodowe mają natomiast charakter norm ruchu zawodowego i są obowiązujące dla rzeczoznawców stowarzyszonych w sfederowanych stowarzyszeniach. Standardy zawodowe tworzone są przede wszystkim dla klientów – odbiorców wycen, a nie dla urzędników. Jest to idea, która przyświecała także twórcom Międzynarodowych Standardów Wyceny. Standardy zawodowe są dla

odbiorców wycen gwarantem usługi na określonym poziomie jakości. W interesie ruchu zawodowego jest tworzenie instrumentów wymuszających konieczność przestrzegania standardów zawodowych przez stowarzyszonych rzeczoznawców. Przy takiej misji standardów trudno wymagać zainteresowania i aktywnego udziału w procesie tworzenia standardów ze strony organu rządowego. Konsekwentnie nie należy więc zakładać, by organ rządowy jakim jest KOZ, był właściwy do egzekwowania i kontrolowania przestrzegania standardów przez rzeczoznawców. Od tego są struktury działające w ramach ruchu zawodowego – KA oraz Komisje Opiniujące.

Efektom dyskusji nad standardami jest treść podjętych uchwał. Rada Krajowa PFSRM podtrzymała stanowisko, iż standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych przyjęte przez Radę Krajową przed dniem 22 września 2004 r. mają status obowiązującej w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego normy zawodowej. Rada Krajowa odstąpiła od przedłożenia do uzgodnienia przez Ministra Transportu i Budownictwa standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych w obecnie obowiązującej treści i zaleciła Zarządowi PFSRM podjęcie pilnych prac nad opracowaniem nowej wersji standardów zawodowych, zgodnych z treścią uchwały nr 12/2005 z dnia 31.03.2005 r. i możliwych do uzgodnienia z Ministrem Transportu i Budownictwa. Harmonogram prac nad nowymi standardami winien zostać opracowany w terminie do dnia 15 stycznia 2006 r.

Następna Konferencja w Warszawie

Rada Krajowa PFSRM zatwierdziła kandydaturę Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Warszawie jako organizatora Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w 2006 roku.

Spotkanie z Ministrem Piotrem Stycznem

Prezydent Andrzej Hopfer przedstawił na forum Rady Krajowej przebieg spotkania Zarządu PFSRM z Piotrem Stycznem – Sekretarzem Stanu ds. Budownictwa, Pełnomocnikiem Rządu ds. Rządowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego. Było to pierwsze oficjalne spotkanie z władzami nowo powstałego Ministerstwa Transportu i Budownictwa. Spotkanie miało charakter wstępny, wobec czego wszelkie zagadnienia istotne dla ruchu zawodowego poruszone zostały wyłącznie hasłowo. Zarząd PFSRM wyraził nadzieję, że współpraca z kierownictwem Ministerstwa Transportu i Budownictwa będzie przebiegała lepiej i sprawniej niż współpraca z kierownictwem Ministerstwa Infrastruktury. Szczegółowe omówienie kwestii dotyczących standardów zawodowych, finansowania systemu kontroli ustawicznego kształcenia, procesu kwalifikacyjnego, kształtu ruchu zawodowego i innych spraw odbędzie się podczas przyszłych spotkań roboczych.

Wojtek Nurek jest pełnomocnikiem PFSRM ds. Public Relations.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

PAŹDZIERNIK

☛ **12 października** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone głównie zadaniom wynikającym z przebiegu Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Lublinie oraz realizacji uchwał podjętych na posiedzeniu Rady Krajowej poprzedzającej konferencję.

☛ W dniach **20-21 października** w Bukareszcie odbyło się spotkanie Rady Światowej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (WAVO), które zbiegło się w czasie z prezentacją rumuńskiej wersji Międzynarodowych Standardów Wyceny na konferencji organizowanej przez ANEVAR (Stowarzyszenie Rumuńskich Rzeczników).

Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych reprezentował na spotkaniu i konferencji Krzysztof Grzesik, przewodniczący federacyjnej Komisji Współpracy Międzynarodowej.

Na spotkaniu Rada WAVO ogłosiła zamiar przewodniczenia w trakcie pierwszego Kongresu Rzeczników Majątkowych w Singapurze, który zaplanowano na 15-17 maja 2006 r. Wspólnie z Federacją WAVO, gospodarzem Kongresu będzie Singapurski Instytut Rzeczników Majątkowych.

☛ **21 października** w siedzibie Federacji odbyło się seminarium dyskusyjne dotyczące wyceny nieruchomości rolnych z udziałem przedstawicieli Agencji Nieruchomości Rolnych oraz rzeczoznawców majątkowych wydelegowanych przez Stowarzyszenia.

Federację reprezentowali prezydent Andrzej Hopfer oraz wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk.

☛ **24 października** w siedzibie Federacji Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Ryszard Kurylczyk wręczył branżowe odznaczenia wytypowanym przez stowarzyszenia osobom. Listę odznaczonych publikujemy obok.

LISTOPAD

☛ W dniach **9-10 listopada** Federacja gościła delegację chińskiego Towarzystwa Rzeczników Wyceny (CAS). Skład delegacji stanowili: Yang Songtang, Dyrektor Chińskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny, Li Tingwei, pracownik kadry kierowniczej CAS, Liu Xueshi, dyrektor departamentu Ministerstwa Finansów, Jiang Shenglin, wicedyrektor departamentu w Ministerstwie Finansów, Du Xingqiang, pracownik kadry kierowniczej Biura Prawnego Rady Państwa. Federacja dołożyła starań, aby godnie przyjąć gości z Chin. Rozmowy odbywały się w siedzibie Federacji w Warszawie przy ulicy Nowo-

OSOBY ODZNACZONE 24 PAŹDZIERNIKA 2005 R. ODZNACZENIAMI BRANŻOWYMI

Złotą odznakę „zastużony dla budownictwa” otrzymali:

Jan Rędziniak, SRM Województwa Wielkopolskiego
 Michał Kosmowski, SRM Województwa Wielkopolskiego
 Henryk Hajdasz, Śląskie SRM
 Lech Gutry, Śląskie SRM
 Andrzej Kalus, Śląskie SRM
 Marian Borycki, Śląskie SRM
 Helena Kowalczyk, Świętokrzyskie SRM
 Stanisław Kapelski, Legnickie SRM
 Ryszard Witowski, PSRWN
 Małgorzata Skąpska, PSRWN
 Zygmunt Zygmuntowicz, PSRWN
 Krzysztof Lewandowski, PSRWN
 Waclaw Łastowski, PSRWN
 Andrzej Gierasimiuk, PSRWN
 Andrzej Dygas, PSRWN

Złotą odznakę „zastużony dla transportu i komunikacji” otrzymali:

Adam Futro, SRM Województwa Wielkopolskiego
 Wojciech Ratajczak, SRM. Województwa Wielkopolskiego

Złotą odznakę „zastużony dla tączności” otrzymał:

Edward Marynowski, Legnickie SRM

Złotą odznakę „zastużony dla geodezji” otrzymali:

Jerzy Dąbek, SRM Województwa Wielkopolskiego
 Jerzy Mikołajczak, SRM Województwa Wielkopolskiego
 Janusz Adam Andrzejewski, SRM Województwa Wielkopolskiego
 Stefan Mercik, Śląskie SRM
 Julian Krzysztof Magdziak, Zachodniopomorskie SRM
 Alina Kanigowska, Legnickie SRM
 Janusz Jasiński, PSRWN
 Andrzej Wyrąbkiewicz, PSRWN
 Krystyna Kasprzak, PSRWN



grodzkiej w specjalnie wynajętej na ten cel sali. Federacja zapewniła profesjonalne tłumaczenie chińsko - polskie w czasie pobytu delegacji chińskiej. W drugim dniu programu goście zostali zaproszeni na lunch w jednej z warszawskich restauracji.



W merytorycznym przygotowaniu pobytu chińskich gości szczególnie zasłużył się Zdzisław Biczkowski, którego artykuł zamieszczamy na stronach 26–27. Informację o zawodzie rzeczoznawcy wyceny w Chinach zamieszczamy na stronie 28.



Bardzo dziękujemy panu Krzysztofowi Grzesikowi za pomoc merytoryczną i organizacyjną oraz sponsoring spotkania, a także panu Wacławowi Barańskiemu za wsparcie finansowe wyjazdu delegacji chińskiej do Krakowa.

W dniach **10-12 listopada** odbyła się we Wiedniu jesien-
na sesja Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA. Spotkaniu towarzyszyła organizowana przez Austriackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców konferencja dotycząca problemów wyceny i rzeczoznawstwa w Austrii oraz inwestycji w rejonie Wiednia.

Federację reprezentowali Prezydent Andrzej Hopfer i Przewodniczący Komisji Współpracy Międzynarodowej Krzysztof Grzesik. Jego relacja na str 25.

Na posiedzeniu w dniu **14 listopada** Zarząd PFSRM omówił koncepcję monitorowania informacji medialnych do-

tyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego, aktualne zasady organizacji szkoleń oraz stanowisko Zarządu w sprawie prac nad wdrożeniem raportu „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”.

14 listopada w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Rady Programowo-Naukowej z udziałem zarządu i przewodniczących merytorycznych komisji Rady Krajowej PFSRM.

Na spotkaniu wypracowano ostateczny projekt tekstu Raportu „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego” oraz omówiono pro-

pozycję działań na rzecz wdrażania raportu przez komisje Rady Krajowej.

W dniach **17-18 listopada** wiceprezydent PFSRM Jerzy Adamiczka uczestniczył w konferencji zorganizowanej przez Związek Banków Polskich na temat „Finansowanie rynku nieruchomości w krajach Europy Centralnej i Wschodniej”.

30 listopada Prezes Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny IVSC John Egde skierował komunikat do członków tej organizacji, w którym poinformował o przekazaniu tej funkcji podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia IVSC w Rio de Janeiro Panu Josephowi (Joe) Vella. „Opuszczam Komitet po 10 latach mając świadomość, że jest w dobrych rękach. Powstał Plan Strategiczny wraz z projektem jego wdrożenia, a nowe przywództwo z nową energią pokieruje rozwojem organizacji” – napisał John Edge. Przedstawił krótko nowego prezesa IVSC: „Joe ma 53 lata i jest naprawdę „międzynarodowy” – urodził się na Malcie, wychował w Australii, pracował w Europie i Kanadzie, a ostatnie 20 lat jest dyrektorem firmy wyceny w San Francisco. Joe jest wybitną indywidualnością, zawsze gotowy do pomocy i nie zaściankowy i jestem pewien, że będzie przewodniczył Zarządowi IVSC w charakterystycznym dla siebie stylu całkowitego zaangażowania, dobrej komunikacji przy jednoczesnej stanowczości w podejmowaniu decyzji”.

GRUDZIEŃ

2 grudnia w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM, w którym uczestniczyli także (na zaproszenie Zarządu) przewodniczący Komisji Arbitrażowej Iwo Betke, przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Kazimierz Rygiel, redaktor naczelny „Rzeczoznawcy Majątkowego” Mieczysław Prystupa, pełnomocnik ds. public relations Wojciech Nurek.

Na posiedzeniu omówiono możliwości zintensyfikowania działalności propagandowo-medialnej prezentującej stanowi-



ska ruchu zawodowego w sprawach istotnych dla rzeczoznawców i ich klientów, możliwości współdziałania Federacji z placówkami naukowymi oraz możliwości współdziałania Komisji Arbitrażowej, Komisji Etyki, komisji odwoławczych przy stowarzyszeniach a także rzeczoznawców rekomendowanych do KOZ, w realizacji zadań dotyczących postaw etycznych i jakości prac rzeczoznawców w nawiązaniu do zapisów projektu Raportu „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Omówiono program posiedzenia Rady Krajowej PFSRM w dniach 19-20 grudnia 2005 r.

☞ **13 grudnia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej oraz posiedzenie Komisji Szkoleń PFSRM.

☞ W dniach **13-14 grudnia** w Hotelu Bristol w Warszawie odbyła się jubileuszowa 10 Konferencja „Warszawski Rynek Nieruchomości – spotkanie elit – zagospodarowanie przestrzenne Warszawy”, w której z ramienia Federacji uczestniczył wiceprezydent Jerzy Flipiak. PFSRM objęła konferencję honorowym patronatem obok m. in. Ministerstwa Transportu i Budownictwa, Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości, Stowarzyszenia Architektów Polskich, Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

☞ **15 grudnia** PFSRM zorganizowała we współpracy z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. seminarium na temat: „Wybrane zagadnienia dotyczące wyceeny nieruchomości, wynagrodzeń i odszkodowań związanych z nieruchomościami, na których są posadowione lub planowane jest posadowienie gazociągów i urządzeń gazowniczych” Funkcję merytorycznego koordynatora szkolenia pełniła Monika Nowakowska, co praktycznie oznaczało odpowiedzialność za kształt programu zgodnie z oczekiwaniami zleceniodawcy.

W czasie seminarium zwrócono uwagę na fakt, że aktualna linia orzecznictwa Sądu Najwyższego (w tym nowa wykładnia działania art. 49 k. c.) może być przyczyną zwiększenia ilości zleceń dla rzeczoznawców majątkowych w tym obszarze. Sąd staje po stronie właścicieli nieruchomości (orzekając, że należy się im godziwa rekompensata), nie tracąc jednakże z pola widzenia interesu społecznego wynikającego z doniosłego znaczenia prawidłowego funkcjonowania linii przesyłowych. Uzasadnienie wyroków wskazuje na konieczność cywilnoprawnego regulowania praw do cudzych nieruchomości, w tym w szczególności możliwość ustanawiania służebności gruntowych za wynagrodzeniem. Powszechna regulacja stanów prawnych związanych z korzystaniem z cudzych nieruchomości i to zarówno na etapie budowy nowych gazociągów jak i porządkowania „zaszłości” związanych z eksploatacją od dawna istniejących obiektów jest – w demokratycznym państwie prawa – konieczna i to zarówno w ochronie konstytucyjnych praw właścicieli nieruchomości jak i właścicieli majątku sieciowego. W wyniku

przeprowadzonych rozmów z przedstawicielami Departamentu Nadzoru Właścielskiego PGNiG stwierdzono, że dla potrzeb właściwego przygotowania projektu i obsługi budowy nowych gazociągów i urządzeń gazowniczych, a także eksploatacji już istniejących, wskazane jest specjalistyczne przygotowanie rzeczoznawców majątkowych na bazie dotychczasowych doświadczeń uzgodnionych pomiędzy PGNiG i PFSRM.

☞ **15 grudnia** Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami zorganizowało V Warszawską Konferencję Uczestników Rynku Nieruchomości. Wybitni specjaliści rynku nieruchomości wygłosili wykłady omawiające aspekty prawne funkcjonowania biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, franczyzy, możliwości inwestowania na rynkach zachodnich, wykorzystywanie internetu w oferowaniu klientom nieruchomości. Konferencję zakończyła konferencja prasowa, na której zaprezentowano pismo ofertowe pt. „Forum nieruchomości” zawierające oferty z systemu MLS nieruchomości. Pismo to będzie regularnie wydawane jako dodatek do „Życia Warszawy”.

☞ W dniach **19-20 grudnia** w siedzibie Federacji w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Szczegółowa relacja Wojtka Nurka na str 36-38.

☞ W dniu **21 grudnia** zostało zawarte porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych pomiędzy PZU S A a PFSRM obowiązujące w roku 2006.

Dzięki staraniom Zarządu oraz pełnomocnika Rady Krajowej PFSRM ds. ubezpieczeń Andrzeja Lesińskiego, już trzeci rok z kolei udaje się utrzymać składki na dotychczasowym poziomie przy rozszerzonym zakresie ubezpieczenia. Tekst porozumienia wraz z załącznikiem zawierającym sposób kalkulacji wysokości składki znajduje się na stronie internetowej PFSRM.

Z żalem zawiadamiamy, że w dniu 23 sierpnia 2005 roku
zmarł nasz Kolega – rzeczoznawca majątkowy

Mieczysław Szczerba
członek ŚSRM w Kielcach

Był aktywnym członkiem naszego Stowarzyszenia.
W zmarłym utraciliśmy cenionego, wspaniałego i życzliwego Kolegę.

Koleżanki i Koledzy
ze Świętokrzyskiego Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach



IX Inspektorat PZU SA
Warszawa ul. Odrowąza 15
obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzecznawców majątkowych

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. (0-22) 671 26 06
kom. 0-510 114 275

LOGO FEDERACJI PRAWNIE CHRONIONE

W grudniu Federacja otrzymała decyzję Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej o przyznaniu prawa ochronnego na znak towarowy graficzny stanowiący LOGO Federacji zgłoszony w dniu 2002.12.18 za numerem Z-258932.

Paweł Drelich oświadcza, że przedstawione przez niego na łanach emailowej listy dyskusyjnej informacje dotyczące działalności gospodarczej prowadzonej przez Panią Annę Antoniszyn i stosowanych przez nią stawek są nieprawdziwe, zaś dane odnoszące się do operatu szacunkowego wartości lokalu mieszkalnego opracowanego przez Panią Annę Antoniszyn dla Oddziału Rejonowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej we Wrocławiu opublikowane zostały bez zgody i wiedzy Pani Anny Antoniszyn.

Za naruszenie dóbr osobistych wyrządzonych powyższym działaniem Paweł Drelich przeprasza Panią Annę Antoniszyn.

reklama płatna – pisownia zgodna z oryginałem

PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA I KWARTAŁ 2006 R.

styczeń	26-27	Seminarium wycena mienia zabużańskiego
styczeń/luty	31-2	Warsztaty przedegzaminacyjne
luty	9-10	Najnowsze zmiany przepisów prawa, a czynności rzeczoznawców majątkowych
	16-17	Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości
	22-24	Seminarium planowania i zagospodarowania przestrzennego
marzec	6-8	Warsztaty przedegzaminacyjne
	15-17	Seminarium bankowe

Biuro Federacji przyjmuje zgłoszenia za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych.

Niezbędne dane zgłaszanych osób przedstawiają się następująco: 1. imię i nazwisko, 2. numer uprawnień zawodowych, 3. data i miejsce urodzenia, 4. adres zamieszkania, 5. telefony kontaktowe, 6. adres e-mail.

Adres: PFSRM 00-695 Warszawa
 ul. Nowogrodzka 50/430
 (www.pfva.com.pl)

Dział szkoleń: tel. 022 627 11 42, fax 022 627 07 79
 e-mail: j.korbien@qdnnet.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
www.pfva.com.pl

022-627-07-17	Sekretariat	e-mail: pfva@qdnnet.pl
022-627-11-42	Szkolenia	e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
022-627-11-37	Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl
022-627-07-79	Fax czynny całą dobę	



**Przypominamy, że są w sprzedaży
Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005 (IVSC)**

**Rzecznawca Majątkowy
w prenumeracie na rok 2006 – cena 100 zł**

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

_____ waluta **W P * P L N** kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

06

Stalodruk: NALCOMP tel. (0 22) 812 70 39

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

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

_____ waluta **W P * P L N** kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

06

Stalodruk: NALCOMP tel. (0 22) 812 70 39

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



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 – 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. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM 10 zł
6. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E. Kucharska-Stasiak, Twigger – 60 zł
7. Arkusz Aktualizacyjny standardów zawodowych rm wydania ósmego AA6, PFSRM – 10 zł
8. Wycena nieruchomości, wyd. pl (The Appraisal of Real Estate), PFSRM – 85 zł
9. Informacje w wycenie nieruchomości. /pod red. Prof. Andrzeja Hoppera/ – 40 zł
10. Wycena nieruchomości rolnych, wyd. II. PFSRM, 40 zł
11. Określanie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości. K. Zmarlicki, PFSRM – 10 zł
12. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
13. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM – 10 zł
14. Materiały Konferencyjne XII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Koszalin 2003 – 45 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. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 5 +CD, Wacetob – 60 zł
18. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 6 +CD, Wacetob – 60 zł
19. Kodeks Cywilny (pytania i odpowiedzi), zeszyt 5 + CD – Wacetob – 60 zł
20. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. I, II, III, IV, V IDM`05 – po 30 zł/szt
21. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
22. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
23. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
24. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
25. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
26. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
27. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
28. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
29. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 244 zł (opłata za 12 miesięcy)
30. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
31. Rzeczoznawca Majątkowy 12-15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28-31/01 – po 2 zł/szt.
32. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
33. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
34. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
35. Rzeczoznawca Majątkowy 46/05 – 25 zł/szt
36. Rzeczoznawca Majątkowy 47/05 – 25 zł.
37. Rzeczoznawca Majątkowy 48/05 – 25 zł.

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: Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**), Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**).

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 627 07 17, fax 627 07 79, e-mail: pfva@qdnet.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: Magdalena Jędrzejewska, stowarzyszenia.

Numer oddano do druku 6 stycznia 2006 r.

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



Motto:

„To co robimy dzisiaj, zadecyduje o tym, jaki będzie jutrzejszy świat”

Maria Ebner-Eschenbach

KIERUNKI ROZWOJU ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Cele, Kierunki, Zadania

dokument przyjęty przez Radę Krajową PFSRM w dniu 19 grudnia 2005 r.



Prezentujemy Państwu wynik pracy trwającej około roku, a zakończonej uchwałą Rady Krajowej w dniu 19 grudnia 2005 roku – dokument „Kierunki Rozwoju Zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Inicjatorką i główną wykonawczynią tego opracowania jest Zdzisława Ledzion-Trojanowska, a towarzyszył jej zespół w składzie wymienionym na końcu publikowanego tekstu, choć za współautorów należy uznać także tych wszystkich, którzy uczestniczyli w dyskusjach na ten temat w stowarzyszeniach, a zwłaszcza podczas tegorocznej krajowej konferencji w Lublinie.

Nie ma więc potrzeby wyjaśniania ani komentowania treści „Kierunków...” Jest to opracowanie wielowarstwowe, może więc być różnie interpretowane.

Wykonawcami zawartych w „Kierunkach...” zaleceń będą wszystkie sfederowane stowarzyszenia oraz federacyjne komisje i zespoły specjalistyczne.

Istotą opracowania jest to, co wynika z jego nazwy, a więc kierunki rozwoju i przekształcenia zawodu, a nie jeden zestaw konkretnie ustalonych działań. Z „Kierunków...” można wybrać to, co jest w nich najpilniejsze, najważniejsze, a zwłaszcza możliwe do zrealizowania.

Czytając tę wkładkę do kwartalnika proponuję tak właśnie na to patrzeć: zapoznać się z nią, ocenić, a następnie utożsamić z najbardziej Państwu odpowiadającymi fragmentami.

Autorzy programu, a także zarząd Federacji oczekują na Państwa uwagi do treści zaprezentowanych w „Kierunkach...”, głównie o charakterze wdrożeniowym.

Andrzej Hopfer
Prezydent PFSRM



Wprowadzenie

Rozwój gospodarki rynkowej w Polsce na początku lat 90-tych wywołał potrzebę określania wartości rynkowej nieruchomości. Wiązało się to z koniecznością zdefiniowania pojęć determinujących podstawy wyceny nieruchomości i zasady funkcjonowania osób uprawnionych do szacowania nieruchomości.

Najszybszym i najskuteczniejszym sposobem uregulowania i wdrożenia tych nowych zasad były przepisy prawa (ustawy, rozporządzenia). Był to bardzo efektywny sposób kształtowania świadomości, zarówno rzeczoznawców majątkowych, jak i odbiorców naszych usług. Dzięki takiemu zabiegowi zawód nasz szybko zaczął funkcjonować w świadomości zleceniodawców.

Stworzenie i uchwalenie w 1995 r. standardów zawodowych jako jednolitej normy postępowania to początek drugiego etapu rozwoju zawodu i wyraz dojrzałości środowiska, które samo zaczęło kształtować szczegółowe zasady wyceny w oparciu o doświadczenia własne i innych, głównie brytyjskich, rzeczoznawców majątkowych.

Równoległe do rozwoju wiedzy w zakresie wyceny i opracowania nowych standardów zawodowych, trwał proces coraz głębszego, bardziej szczegółowego, uregulowania zasad wyceny nieruchomości i funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w przepisach prawa.

Ponieważ proces legislacji to obszar wpływu różnych środowisk: politycznych, finansowych i gospodarczych, których przedstawiciele nie zawsze znają podstawowe zasady wyceny, efekt tej legislacji bywał czasem różny od zamierzonego. Zdarza się, że przepisy prawa rozmiągają się z podstawowymi zasadami wyceny i regułami wolnego rynku.

To, co było szansą rozwoju nowo-kształtującego się zawodu, staje się dziś zagrożeniem dla dojrzałego zawodowo środowiska. Wycena, która powinna odzwierciedlać reguły wolnego rynku i podążać za jego rozwojem, stała się procesem zbyt szczegółowo regulowanym w przepisach prawa.

Wejście Polski do Unii Europejskiej, globalizacja światowej gospodarki i międzynarodowy przepływ kapitału stawiają nowe wyzwania dla naszego środowiska. Istnieje potrzeba ujednolicenia zasad wyceny w skali międzynarodowej i stworzenia warunków dla elastycznego wprowadzania tych zmian.

Dlatego niezbędne jest rozpoczęcie procesu mającego na celu znaczne ograniczenie regulacji zasad wyceny w przepisach prawa przy jednoczesnym wzmocnieniu roli standardów zawodowych jako podstaw metodycznych wyceny.

Standardy zawodowe powinny być zbiorem zasad zapewniających klientom wysoką jakość opinii poprzez określenie ram, w których może poruszać się rzeczoznawca, a nie być wykazem czynności do wykonania. Takie proceduralne ujęcie standardów sugeruje, że najważniejsze jest wykonanie poszczególnych czynności, a nie ich efekt końcowy w postaci trafnie i bezstronnie oszacowanej wartości rynkowej, która jest istotą wyceny i która powinna odzwierciedlać stan, warunki i poziom rozwoju danego rynku.

Jesteśmy dojrzałym organizacyjnie środowiskiem, które zrzesza osoby o wysokich kwalifikacjach. Jako profesjonalści powinniśmy w sposób świadomy wpływać na rozwój zasad wyceny, kształtować organizację środowiska i rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Aby móc podjąć wyzwanie czasu, powinniśmy wytyczyć kierunki rozwoju zawodu i określić działania, które pozwoliłyby na skuteczną realizację tych planów.

Analiza stanu rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, przeprowadzona przez Komisję Rozwoju Zawodu PFRM w 2002 r., a także wyniki ankiet opracowane przez tę Komisję w 2004 r., ujawniły słabe elementy w funkcjonowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, a jednocześnie obawy o przyszłość osób, które go wykonują.

Rozwiązania, które przyjęliśmy tworząc ten zawód 13 lat temu, nie zawsze sprawdzają się w konfrontacji ze zmieniającą się rzeczywistością.

Prowadzona od września 2004 r. środowiskowa dyskusja ujawniła potrzebę zmian zasad funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w różnych jego aspektach, w tym: w sposobie przygotowania kandydatów do zawodu, teoretycznych i praktycznych podstawach jego funkcjonowania, w kształcie ruchu zawodowego, a także uwarunkowaniach prawnych.

Jeśli zgodzimy się co do tego, że zmiany są konieczne, to podjęte działania muszą być spójne i przewidziane na początku drogi. Próba zmian na jednym obszarze wywołuje reperkusje na innym.

Stąd potrzeba uporządkowania problemów, określenia celów, wytyczenia kierunków i rozpisania tych działań na konkretne zadania do wykonania przez:

- Federację;
- Stowarzyszenia;
- Rzeczoznawców majątkowych.

Los zawodu zależy od wspólnych i spójnych działań.

Misja

Misją naszych działań powinno być:

„Zapewnienie bezpieczeństwa kapitału zaangażowanego w nieruchomościach poprzez profesjonalne usługi rzeczoznawstwa majątkowego gwarantujące wiarygodną i rzetelną informację o wartości rynkowej nieruchomości.”

Tak rozumiejąc rolę rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby obsługującej rynek nieruchomości, osiągniemy główne cele zorganizowanego ruchu zawodowego.

Cele

1. Kształtowanie prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
2. Zapewnienie kompleksowości usług rzeczoznawstwa majątkowego.
3. Wzrost roli organizacji zawodowej jako organizacji pozarządowej dbającej o wysoką jakość usług rzeczoznawstwa majątkowego.



Kierunki działania

1. Dbalność o zachowanie cech rzeczoznawstwa majątkowego jako wolnego zawodu i zawodu zaufania publicznego.

Komentarz

Obserwowane zjawisko ekspansji firm pośredniczących pomiędzy zleceniodawcą a rzeczoznawcą majątkowym wpływa na deprecjonowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, sprowadzając go do roli pracownika najemnego.

Takie cechy jak: niezależność, bezstronność, ale również i odpowiedzialność w działaniu rzeczoznawcy majątkowego, wymaga swobody organizacji jego pracy, co jest możliwe do osiągnięcia w formule wolnego zawodu.

Zalecane (wskazane) byłoby więc tworzenie różnych form organizacyjnych, w tym preferowanych spółek osobowych, jak: konsorcja, spółki partnerskie, spółki cywilne, itp.

Z taką formułą wykonywania zawodu wiąże się konieczność prowadzenia działalności gospodarczej przez każdego rzeczoznawcę majątkowego chcącego wykonywać ten zawód.

Elementem wzmacniającym zaufanie społeczne byłoby archiwizowanie opracowań (wycen) i prowadzenie repertorium.

2. Kreowanie cech rzeczoznawcy majątkowego jako osoby wykonującej zawód zaufania publicznego.

Komentarz

Stworzenie „modelu osobowościowego” rzeczoznawcy majątkowego ułatwi opracowanie zasad naboru do zawodu, rozwoju zawodowego czynnych rzeczoznawców majątkowych oraz eliminacji z zawodu osób nierzetelnych.

Dobór osób do zawodu rzeczoznawcy majątkowego powinien być poprzedzony badaniem kandydata pod kątem posiadanych predyspozycji i cech osobowościowych poświadczonych w wykonywaniu zawodu zaufania publicznego, takich jak na przykład: spostrzegawczość, umiejętność dokonywania analiz, kultura osobista, właściwa postawa moralno-etyczna, rzetelność, odwaga w obronie słusznych dokonań (własnych lub cudzych), pokora w stosunku do własnych umiejętności, otwartość na zdobywanie wiedzy, umiejętność komunikowania się z otoczeniem, umiejętność współpracy w zespole, umiejętność argumentacji oraz prezentacji własnych opracowań czy dociekań, odporność na stresy.

Powyższy zestaw cech osobowościowych mógłby być brany także pod uwagę przy przyjmowaniu nowych członków do stowarzyszeń zrzeszających rzeczoznawców majątkowych.

Dostępność do tego zawodu powinni mieć wyłącznie absolwenci studiów technicznych, ekonomicznych i prawnych, ale także studiów rolniczych i leśnych.

Wiedza w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego winna być zdobywana zasadniczo w toku studiów podyplomowych, trwających nie mniej niż 3÷4 semestry. Przyjęcie na te-

go rodzaju studia powinno być poprzedzone rozmowami kwalifikacyjnymi mającymi na celu badanie cech i predyspozycji do wykonywania w przyszłości tego zawodu, o których jest wyżej mowa.

Programy studiów podyplomowych winny uwzględniać aktualne potrzeby rynku nieruchomości, a także rozszerzony zakres usług rzeczoznawców majątkowych. Należałoby je ponownie przeanalizować, również pod kątem ich koherencji z programami podobnych studiów organizowanych np. w Wielkiej Brytanii, czy też w Polsce przez RICS. Występujący obecnie model studiów oparty, prawie wyłącznie, na wykładach, winien być uzupełniony o warsztaty i ćwiczenia. Zarówno programy studiów, jak i konkretne ich edycje, powinny uzyskać akredytację PFSRM. Warunkiem przystąpienia do egzaminu państwowego i przyjęcia następnie w poczet członków organizacji zawodowej, powinno być ukończenie studiów podyplomowych posiadających wspomnianą akredytację.

Zdecydowanie egzekwowany powinien być w praktyce Kodeks Etyki. Wdrożenie tego Kodeksu może przyczynić się do pożądanego eliminacji ze środowiska nierzetelnych rzeczoznawców, a tym samym przyczynić się do wzrostu autorytetu pozostałych rzeczoznawców majątkowych i prestiżu zawodu.

Szerzący się dumping w oferowaniu przez rzeczoznawców cen usług jest zjawiskiem patologicznym i wpływa ujemnie na jakość tych usług oraz na stosunki pomiędzy rzeczoznawcami. Działania ograniczające tę patologię powinny być oparte na skutecznym wdrożeniu i egzekwowaniu Kodeksu Etyki.

3. Ograniczenie ingerencji prawodawstwa w teorię i praktykę wyceny.

Komentarz

Potrzebna jest zdecydowana eliminacja procedur dotyczących wycen z ustaw i rozporządzeń.

Przepisy prawne mogą określać, na poziomie ogólnym, najbardziej istotne elementy wyceny (np. definicja wartości rynkowej) lub inne ograniczenia chroniące interes państwa, natomiast wskazania metodyczne powinny być wyłącznie w normach zawodowych (standardach).

Ustawy i rozporządzenia, z założenia charakteryzują się stabilnością, natomiast normy zawodowe łatwiej zmieniać nadążając za zmieniającą się sytuacją na rynku.

W związku z tym przepisy prawne, których zmiana wiąże się z długotrwałym procesem legislacyjnym, mogą ograniczać, a nawet uniemożliwiać prawidłowe wykonanie wyceny.

4. Uzyskanie zasadniczego wpływu na kształt przepisów prawa.

Komentarz

Niezbędne jest zapewnienie udziału organizacji zawodowych na etapie tworzenia wszelkich przepisów prawa kształtujących



zasady i obszary wyceny oraz wdrożenie stałego monitoringu jakości funkcjonujących przepisów. Ponadto, pozycja ruchu zawodowego w tym zakresie powinna być utrwalana poprzez stałe publiczne wypowiadanie się we wszystkich istotnych kwestiach związanych z gospodarką nieruchomościami i wyceną mienia.

Powyższe pozwoli na kreowanie przepisów stojących na straży interesów wszystkich uczestników rynku poprzez zobiektywizowanie procesów określania wartości i transparentności wszystkich procesów związanych z szacowaniem, obrotem i wszelkimi innymi czynnościami opartymi o wartość nieruchomości.

5. Wzmocnienie roli norm zawodowych.

Komentarz

Istotne jest wzmocnienie roli norm zawodowych, których treści wynikać powinny z wiedzy naukowej i praktyki oraz powinny podążać za rozwijającym się rynkiem.

Normy zawodowe (standardy, zasady, noty) nie powinny wskazywać rzeczoznawcy majątkowemu jedynie procedury wyceny, a powinny stanowić narzędzie służące do dochodzenia do wartości. Powinny być stanowione w jak najprostszej i najbardziej czytelnej, nierodzącej wątpliwości interpretacyjnych formie.

Wycena nieruchomości to proces dochodzenia do wartości. Do rzeczoznawcy należy identyfikacja wszelkich elementów tego procesu oraz dobór odpowiednich narzędzi, których powinny dostarczać normy zawodowe.

Dostrzega się potrzebę zmiany aktualnej formy standardów zawodowych. Standard powinien być źródłem ogólnych wskazówek i zaleceń dotyczących reguł postępowania podczas realizacji procesu wyceny a nie szczegółową instrukcją. Sposoby rozwiązań poszczególnych problemów powinny być ilustrowane w komentarzach i przykładach. Te nowe elementy norm zawodowych wskazywałyby możliwe ścieżki dojścia do wartości, nie eliminując jednak innych możliwości i nie zamykając drogi do innowacyjnych rozwiązań, zgodnych jednak z ogólnie sformułowanymi zasadami zawartymi w obowiązujących standardach.

Standardy zawodowe powinny pozostawać w zgodności z międzynarodowymi standardami wyceny, uwzględniając w pełni krajowe przepisy prawa i specyfikę polskiego rynku nieruchomości.

Przeprowadzane zmiany norm zawodowych muszą zapewnić dalsze podnoszenie jakości opracowań sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, a punktem odniesienia tych zmian powinni być odbiorcy i użytkownicy wycen, a przede wszystkim ciągle zmieniający się rynek.

6. Wykreowanie pojęcia wyceny jako procesu dochodzenia do wartości, a nie realizacji procedur.

Komentarz

Należy dążyć, aby wycena była postrzegana jako proces, a nie realizacja procedur.

Procedura to czynności opisane normatywnie, jakie należy wykonać, aby uzyskać opisany i skwantyfikowany efekt. Procedura może być używana przy wykonywaniu raczej powtarzalnych czynności, gdzie można zmierzyć dokładnie elementy pośrednie jak i to, co się w efekcie uzyska (z założenia brak elementu subiektywizmu).

Proces to uzyskanie efektu końcowego (celu), opierając się na założeniach i przedmiocie wyceny, którego właściwa identyfikacja stanowi początek procesu. W dalszej części procesu wykonuje się prace analityczne, obliczeniowe, itp. przy użyciu określonych narzędzi. Takim narzędziem powinny być standardy zawodowe. Proces jest to dojście do zamierzonego celu – uwzględnienie elementów pośrednich, uwzględnienie otaczającej rzeczywistości. W nieruchomościach jest to szczególnie ważne, ponieważ zawsze oprócz pewnych uwarunkowań globalnych rynek nieruchomości pozostaje rynkiem lokalnym, a interpretacja zjawisk rynkowych obarczona jest subiektywizmem.

Określanie wartości poprzez proces wyceny wiąże się z odpowiedzialnością rzeczoznawcy za efekt końcowy wykonanej pracy, tj. za wartość, a nie tylko za ścisłe przestrzeganie sztywnych procedur.

Procedura ułatwia unikanie odpowiedzialności, natomiast proces wymaga twórczego i kreatywnego podejścia.

7. Zmiana sposobu postrzegania roli wartości nieruchomości w procesach decyzyjnych.

Komentarz

Należy dążyć do zmiany sposobu postrzegania wartości przez zleceniodawców. Podkreślając, że wartość to nie to samo co cena, należy zwracać uwagę na rolę rzeczoznawcy majątkowego jako autora profesjonalnej opinii, a nie osoby przesądzającej o cenie.

Wartość rynkowa – jak każda inna wartość – pozostanie zawsze kategorią subiektywną. Rzeczoznawca w procesie wyceny stara się jedynie obiektywizować tę wartość, odnosząc się do właściwego rodzajowo i obszarowo rynku, poprzez próbę odzwierciedlenia zjawisk rynkowych i sposobów działania poszczególnych jego uczestników.

Ze swojej istoty wycena ma charakter subiektywny, a więc wszystkie wyceny niosą ze sobą pewien stopień niepewności. Wartość idealnie rynkowa może być ustalona tylko na idealnym rynku. Rzeczoznawca nie jest w pełni pewien podawanych przez siebie wartości liczbowych. Stopień pewności określonej wartości zależy od stopnia porównywalności i przejrzystości rynku, a także trafności założeń przyjętych w procesie wyceny. To właśnie przede wszystkim subiektywizm przy formułowaniu założeń do wyceny przekłada się na końcowy wynik, czyli wartość. Założenia, czyli dane wejściowe, w efekcie zastosowanego procesu wyceny będą miały największy wpływ na ostateczną wartość i to tym danym wejściowym powinien rzeczoznawca poświęcać największą uwagę w procesie wyceny.

W Polsce rynek nieruchomości ciągle jest niewystarczająco rozwinięty i przejrzysty. Przy braku lub ograniczeniu danych



porównywalnych jest niemal pewne występowanie zróżnicowanych opinii o wartości tej samej nieruchomości. Rzeczoznawca powinien podjąć próbę określenia stopnia niepewności osiągniętego wyniku w aspekcie przyjętych do wyceny założeń, które powinny być jednym z późniejszych kryteriów oceny procesu szacowania i operatu szacunkowego. Trafność wyceny zależy od adekwatności założeń do sytuacji rynkowej i to nie tylko w odniesieniu do danego rynku nieruchomości. Aby poprawnie analizować rynek nieruchomości należy rozumieć procesy gospodarcze i ekonomiczne zachodzące w jego otoczeniu.

Uznanie niepewności wyniku wyceny rodzi określone skutki:

- dla postrzegania funkcji operatu szacunkowego: **operat szacunkowy to opinia o wartości, w istocie prognoza, a nie dokument przesądzający o cenie;**
- od strony formy podawania wyniku wyceny: **wynik szacowania należy zaokrąglać w stopniu odpowiadającym precyzji założeń oraz adekwatnym do kwoty wartości;**
- dla sposobu traktowania rozbieżnych wycen: **nie każda różnica wyników oszacowania musi wywoływać antagonistyczne spory na temat wartości nieruchomości;**
- dla oceny operatów szacunkowych: **jednym z podstawowych kryteriów oceny ich poprawności powinna być ocena trafności przyjętych, wymaganych założeń do wyceny, a także osiągniętego wyniku na tle danych rynkowych.**

Jednocześnie należy rozważyć możliwość zmiany dotychczasowego modelu postępowania, w którym kontrwycenę traktuje się jako rzecz pejoratywną. Przeciwnie dopiero w konfrontacji z założeniami przyjętymi przez innego rzeczoznawcę wartość może być poddana weryfikacji.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości nie może być traktowana jako bezdyskusyjna i jedynie słuszna.

Wskazane byłoby wręcz wyspecyfikowanie sytuacji, w których celowe byłoby wykorzystanie dwóch niezależnych wycen. Pozwalałoby to na podjęcie merytorycznej dyskusji nad założeniami do wyceny, w przypadku niektórych nieruchomości, np. rzadko występujących na rynku lub o wyjątkowo wysokiej wartości.

8. Zachowanie zasady nadawania uprawnień zawodowych na czas nieokreślony oraz stworzenie warunków rozwoju zawodowego.

Komentarz

Uprawnienia zawodowe, tak jak dotychczas, powinny być nadawane na czas nieokreślony. Ma to znaczenie w utrwalaniu opinii o ciągłości wykonywania zawodu, co znacząco wpływa na jego prestiż. Są to bez wątpienia czynniki, które sprzyjają uznaniu i poszanowaniu społecznemu zawodu.

Zasada ta powinna być wspomagana utrzymaniem kryteriów związanych z możliwością utraty prawa do wykonywa-

nia zawodu (m.in. z powodu niewypełnienia obowiązku ustawicznego kształcenia lub naruszenia zasad etyki).

Należy jednocześnie stworzyć warunki rozwoju zawodowego dla funkcjonujących rzeczoznawców majątkowych poprzez system zdobywania nowych umiejętności lub doskonalenia posiadanych.

Pozwoli to na poszerzenie zakresu działania, a tym samym otworzy nowe możliwości współpracy ze zleceniodawcami.

9. Wprowadzenie specjalności i specjalizacji w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.

Komentarz

Istniejący system nadawania uprawnień „a priori” zrównuje w prawie osoby o wieloletnim doświadczeniu i dużej wiedzy specjalistycznej z osobami, które niedawno uzyskały uprawnienia i nie posiadają doświadczenia zawodowego do podejmowania się skomplikowanej wyceny.

Duża konkurencja na rynku zleceń, powszechnie obowiązujący system przetargów, niska świadomość odbiorców wycen sprawiają, że głównym kryterium wyboru oferty jest wysokość wynagrodzenia za wycenę, a nie umiejętność dająca gwarancję poprawności jej wykonania.

Choć w momencie wyboru wykonawcy takiego zlecenia jest to sprawa indywidualna, to konsekwencje źle wykonanej wyceny ponoszą przede wszystkim klienci. Skutki takich działań wpływają na negatywne opinie o całym środowisku.

Nowe obszary działalności rzeczoznawców majątkowych związane są z naturalnymi procesami rozwoju zawodu, co wynika przede wszystkim ze zmiany potrzeb zamawiających. Problematyka ta powinna być rozpatrywana jako szansa rozwoju zawodu. Wymaga to jednak wielu nowych działań, w tym odejścia od zasady kompleksowej regulacji wszelkich kwestii kompetencyjnych w przepisach dotyczących gospodarce nieruchomościami.

Obszar aktualnych regulacji ustawowych dotyczących zawodu traktować należy jako ważny i podstawowy etap kształtowania przymiotów zawodu zaufania publicznego. Ma to zasadnicze znaczenie dla rozwoju nowych obszarów działalności rzeczoznawcy majątkowego.

Główne problemy współczesnego rzeczoznawstwa majątkowego koncentrować się będą na kwestiach związanych z obsługą rozwijających się zglobalizowanych rynków kapitałowych, co wymaga stosowania ujednoliconych w skali międzynarodowej zasad pomiaru wartości kapitału. Z tych względów nie można docelowo przewidywać pozostania rzeczoznawców majątkowych wyłącznie na obszarze wyceny nieruchomości, gdyż tendencje europejskie i światowe zmiernie wyraźnie w kierunku ukształtowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu wolnego i zawodu zaufania publicznego z szerokim zakresem kompetencji związanych z wyceną: nieruchomości, maszyn i urządzeń, udziałów finansowych i przedsiębiorstw.

Przy planowaniu nowych obszarów rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego należy koncentrować się wyłącznie na tych



obszarach działalności, które są typowe dla zawodu wolnego i zawodu zaufania publicznego, a bezwzględnie unikać wchodzenia w inne obszary działalności, choćby dotyczyły one usług pokrewnych i znajdujących się w zakresie wiedzy i kompetencji rzeczoznawców majątkowych. Daje to możliwość budowania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego jako osoby wykonującej zadania związane z ważnymi interesami społecznymi, stojącej na straży prawa i wartości społecznych z poczuciem misji i uczciwości. Ponadto, przy utrzymaniu formuły wolnego zawodu, czynności wykonywane będą osobiście, poza stosunkiem zależności służbowej, w oparciu o najwyższe kompetencje. Wszelkie kwestie dotyczące rozwoju nowych obszarów działalności rzeczoznawców majątkowych powinny być podporządkowane priorytetowi budowania zawodu wolnego i zawodu zaufania publicznego.

Nie można tych działań podporządkować rzeczoznawcy majątkowemu utożsamianemu z przedsiębiorcą, któremu poprzez zapisy ustawowe zapewnia się właściwą pozycję na rynku określonych usług. Działania powodujące wprowadzenie, w szczególności poprzez przepisy prawa, zakresu kompetencji wychodzącego poza kompetencje typowe dla zawodu zaufania publicznego może być społecznie odbierane jako próba monopolizacji rynku usług, co będzie negatywnie wpływać na wizerunek zawodu.

W takim kontekście sprawy rozwoju nowych obszarów działalności wymaga rozważenia podstawowych problemów związanych z zakresem i tempem zmian, niemniej aktualny stan prawny powoduje, że pilnie należy odnieść się do kwestii już poszerzonych kompetencji. Wykonywanie niektórych nowych czynności wymaga wiedzy specjalistycznej wykraczającej poza dotychczasowy system szkolenia rzeczoznawców. Podjęcie się tych czynności przez osoby do tego nieprzygotowane może podważyć wiarygodność środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Uprawnienia zawodowe powinny być nadawane w pełnym zakresie obszaru działania rzeczoznawcy majątkowego. Wskazane jest jednak, aby w miarę nabywania przez rzeczoznawcę majątkowego szczególnych umiejętności, mógł on uzyskać potwierdzenie wyspecjalizowania się w pewnym zakresie. Uzyskiwanie potwierdzenia specjalności i specjalizacji nie powinno być obligatoryjnym obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego, wynikającym z przepisów prawa, ale powinno wynikać z woli zainteresowanego, który w ten sposób zwiększa swoją atrakcyjność na rynku.

Nie jest możliwe opracowanie zamkniętego katalogu specjalności. Jednakże zgodnie z wykazem nowych obszarów działania rzeczoznawców majątkowych, jako specjalności można uznać m.in.:

- wycenę nieruchomości;
- wycenę ruchomości;
- wycenę przedsiębiorstw;
- wycenę udziałów finansowych.

W zakresie wyceny nieruchomości i ruchomości należy wyróżnić specjalizacje. Specjalizacje dotyczyć powinny tylko wąskiego obszaru nieruchomości i ruchomości, wymagających specjalistycznej wiedzy (niewymaganej od przeciętnego rzeczoznawcy majątkowego) oraz praktycznych umiejętności.

Specjalizacje powinni określać sami zainteresowani we wniosku do jednostki uprawnionej do potwierdzenia szczególnej wiedzy i umiejętności.

Kompetencje w zakresie potwierdzania specjalności i specjalizacji przystugiwać powinny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. W celu ujednoczenia kryteriów oraz nadania rangi specjalnościom i specjalizacjom wskazane byłoby powołanie odpowiedniego zespołu (komisji) przy PFRSM lub innej organizacji o zasięgu krajowym.

Wdrożenie systemu specjalności i specjalizacji powinno być dokonane przez organizację zawodową.

Należy opracować system (regulamin) potwierdzania specjalności i specjalizacji zawodowych, a także określić kryteria merytoryczne i sposób wyboru członków zespołów potwierdzających uzyskanie specjalności i specjalizacji.

Wskazane byłoby zbadanie, poprzez dyskusję lub ankiety, skali zainteresowania uzyskaniem zdobycia kolejnych poziomów kwalifikacji zawodowych.

10. Opracowanie i wdrożenie systemu uznania kwalifikacji zawodowych.

Komentarz

Dla zapewnienia możliwości zrealizowania zamierzonych celów, tj. kształtowania prestiżu zawodu i wzrostu roli organizacji zawodowych, a w szczególności skutecznego przeciwstawiania się negatywnym zjawiskom deprecjacji zawodu, konieczne jest posiadanie przez korporację zawodową odpowiedniego narzędzia.

Narzędziem tym może być system uznania kwalifikacji zawodowych, dający możliwość poddania się dobrowolnie nadzorowi organizacji zawodowych, co ma gwarantować rzetelne i etyczne wykonywanie zawodu.

11. Promocja zawodu i osoby rzeczoznawcy majątkowego wobec zleceniodawcy.

Komentarz

W poszukiwaniu nowych obszarów działania dla rzeczoznawców majątkowych niezbędna jest promocja zawodu w środowiskach potencjalnych odbiorców usług. Konieczne jest też promowanie osoby rzeczoznawcy majątkowego w sposób uświadamiający rolę, jaką może on odgrywać w gospodarce rynkowej. Promocja ta winna podkreślać przymioty zawodu zaufania publicznego i wolnego zawodu.

12. Zapewnienie atrakcyjności organizacji zawodowych dla ich członków.

Komentarz

Obecna formuła organizacji zawodowej – stowarzyszenia – opiera się na dobrowolnej przynależności.



Należy liczyć się z tym, że w niedalekiej perspektywie czasowej spontaniczność tworzenia nowego zawodu i łączące nas cele nie będą wystarczającą motywacją do współfinansowania struktur organizacji zawodowej.

Korporacja zawodowa musi dawać swym członkom wymierne korzyści, także poprzez wpływanie na lepszą pozycję na rynku zleceń.

Można to osiągnąć przez odpowiednią promocję zrzeszonych rzeczoznawców majątkowych wśród instytucjonalnych zleceniodawców. Jednak promocja taka wiązałaby się z podjęciem odpowiedzialności za efekty ich pracy, co wymaga podwyższenia stawianych wymogów i stworzenia systemu ich egzekwowania.

13. Nowa struktura organizacyjna i promocja organizacji zawodowej umożliwiająca realizację celów.

Komentarz

Struktura organizacyjna środowiska rzeczoznawców majątkowych powinna być dostosowana do przyjętej misji. Należy zadbać, aby wprowadzone zmiany były akceptowane przez środowisko, co wymaga podejmowania wszystkich ważnych decyzji przy zachowaniu zasad demokracji, wyrażanej także poprzez właściwą reprezentację organizacji stowarzyszeniowych i lokalnych środowisk rzeczoznawców majątkowych.

Statut Federacji reguluje kwestię sposobu głosowania w trakcie obrad Rady Krajowej, jednakże coraz bardziej wyraźne są głosy środowiska domagające się głosowania jawnego i imiennego. Pełna jawność działań organizacji i motywów podejmowanych decyzji powoduje wzrost aktywności jej członków.

Postulujemy przeprowadzenie debaty nad zaletami i wadami dwóch wariantów funkcjonowania ruchu zawodowego: Wariant I: Stowarzyszenia jako dobrowolna organizacja zawodowa.

Wariant II: Izba Zawodowa Rzeczoznawców Majątkowych.

Aktualnie dość powszechnie wyrażany jest pogląd (co nie oznacza że całe nasze środowisko go podziela), że pożądanym działaniem jest dążenie do utworzenia Izby Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych (przypomnieć należy, że został opracowany już projekt ustawy). Obawy związane z jej utworzeniem budzą przede wszystkim koszty funkcjonowania Izby, które niestety musiałoby ponieść nasze środowisko, które jest relatywnie małe w stosunku do innych zawodów posiadających już swoje Izby.

Immanentną i zarazem bardzo ważną cechą funkcjonowania Izby jest obowiązek przynależności do niej jako warunek wykonywania zawodu. Stwarza to pokusę zamykania się środowiska zawodowego, jak ma to miejsce w zawodach prawniczych. Jednocześnie poprzez Izbę byłaby możliwość bezpośredniego (administracyjnego) oddziaływania na jej członków.

Z kolei przynależność do stowarzyszeń jest dobrowolna, ale i tym samym możliwość oddziaływania na działalność rzeczoznawców jest znacznie ograniczona.

Przyjmując wariant I, należałoby podjąć działania zapewniające rozpoznawanie lokalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych i Federacji jako jednolitej krajowej struktury organizacyjnej, działającej pod wspólnym logo oraz zapewniającej jednolity standard obsługi. Ważne jest także uwzględnienie nowych obszarów działania w zakresie organizacji informacji o lokalnych rynkach nieruchomości i zachodzących na nich zmianach.

Elementami nowego wizerunku stowarzyszeń powinny być: odpowiednia lokalizacja i wyposażenie biura, profesjonalny personel, serwis internetowy (strona „www”), kontakt z członkami za pośrednictwem poczty elektronicznej, biblioteka, baza danych o nieruchomościach, itp.

Należy nadal dążyć do łączenia się stowarzyszeń funkcjonujących na obszarze tego samego miasta lub województwa.

Organizacja zawodowa zorganizowana według podziału administracyjnego kraju pozwoli na stworzenie modelu organizacji licznych, silnych i sprawnie działających.

Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych musi opracować stałe formy współpracy z organizacjami zrzeszającymi zleceniodawców, w szczególności dotyczy to klientów sektora publicznego oraz sektora finansowego.

14. Wykorzystanie w wycenie baz danych o cenach transakcyjnych i nieruchomościach, profesjonalnych analiz rynku i technik informatycznych.

Komentarz

Uczestnicy rynku nieruchomości oceniają nasz zawód na podstawie własnych doświadczeń wynikających z kontaktów z rzeczoznawcami majątkowymi. Aby zawód cieszył się prestiżem i był pozytywnie postrzegany, konieczne jest by każdy rzeczoznawca majątkowy był autorytetem dla swych klientów w zakresie wiedzy o rynku nieruchomości. Posiadanie wszechstronnej wiedzy o rynku nieruchomości wymaga korzystania z profesjonalnych baz danych o cenach transakcyjnych oraz z rzetelnych analiz rynku nieruchomości, pozwalających na ocenę obserwowanych na nim zjawisk i prognozowanie przyszłych zachowań. Opierać się to powinno na wykorzystaniu w praktyce nowoczesnych narzędzi informatycznych. Posiadanie dobrego i nowoczesnego warsztatu winno też ułatwić sam proces wyceny, wpływając na większe zobiektywizowanie wyniku i podnieść zaufanie do efektu naszej pracy.



ZADANIA DO WYKONANIA WYNIKAJĄCE Z PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW

ZADANIA DLA PFSRM

- 1. Preferowanie takich form organizacji pracy rzeczoznawcy majątkowego, które podkreślają status wolnego zawodu (zmiana treści art. 174 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami).**

Taka formuła zawodu podkreśla niezależność i bezstronność rzeczoznawcy majątkowego. Są to immanentne cechy zawodu zaufania publicznego, jak również pożądane cechy przy określaniu wartości rynkowej.

Podkreślałoby to rolę rzeczoznawcy majątkowego jako autora niezależnej opinii o wartości, a także rolę wartości w obrocie nieruchomościami, która powinna być tłem dla podejmowanych decyzji w gospodarce rynkowej.

Rygor wykonywania wszystkich czynności osobiście przez rzeczoznawcę majątkowego jest nieracjonalny. Można i powinno się dopuszczać do czynności pomocniczych i technicznych pracowników nie będących rzeczoznawcami (w tym praktykantów), jednakże odpowiedzialność w pełni pozostaje domeną rzeczoznawcy składającego swój podpis i pieczęć.
- 2. Wypracowanie i rozpropagowanie „modelu osobowościowego” rzeczoznawcy majątkowego poprzez zdefiniowanie jego cech i predyspozycji niezbędnych do wykonywania zawodu zaufania publicznego.**
- 3. Stworzenie (zmodyfikowanie istniejącego) systemu naboru, kształcenia i selekcji kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.**
- 4. Sporządzenie katalogu typów i kierunków studiów, których absolwenci mają dostęp do zawodu.**
- 5. Podjęcie inicjatywy mającej na celu zmianę dotychczasowych przepisów dotyczących sposobu przeprowadzania egzaminów poprzez wprowadzenie (jako jednej z części egzaminu pisemnego) testów psychologicznych badających osobowość i pozwalających na wyeliminowanie osób przypadkowych.**
- 6. Należy dążyć do poszerzenia zakresu wiedzy wymaganej na egzaminie o tematykę związaną z innymi obszarami działania rzeczoznawcy majątkowego, a w przypadku osób już posiadających uprawnienia należy podjąć szkolenia w ramach procesu ustawicznego kształcenia.**
- 7. Propagowanie studiów podyplomowych jako podstawowej drogi do zdobycia zawodu rzeczoznawcy majątkowego.**
- 8. Dokonanie przeglądu minimum programowego studiów podyplomowych i wystąpienie z propozycją wydłużenia ich do 3 lub 4 semestrów.**
- 9. Literatura fachowa z zakresu wyceny nieruchomości powinna podlegać recenzjom.**

Proces kształcenia winien być efektywniej niż do tej pory wspierany literaturą fachową, zarówno krajową, jak i zagraniczną przetłumaczoną na język polski. Kserowane ad hoc wykłady, czy konspekty wykładów winny być zastąpione skryptami, podlegającymi recenzjom opracowanym przez osoby posiadające rekomendację PFSRM.
- 10. Sporządzić wykaz zapisów ustawowych (głównie w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu), które dotyczą wyceny, a które docelowo należałoby z nich wykreślić, co pozwoliłoby na usunięcie istniejących sprzeczności pomiędzy przepisami prawa a zasadami wyceny, bądź regułami rynku i stanowiło podstawę stanowiska Federacji w procesach legislacyjnych.**
- 11. Docelowo należałoby dążyć do eliminacji procedur dotyczących wycen z ustaw i rozporządzeń.**
- 12. Wystąpić z wnioskami o zmiany przepisów do odpowiednich Ministrów.**
- 13. Należy zmienić przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 174 ust. 3a w zestawieniu z art. 175 ust. 1 i art. 178), z których wynika, że wykonywanie ekspertyz i innych opracowań musi być zgodne z przepisami prawa i standardami zawodowymi, a w konsekwencji podlega odpowiedzialności zawodowej.**



Sugestia taka wynika z faktu, że czynności te wykonywać mogą i wykonują osoby nie posiadające uprawnień rzeczoznawcy majątkowego (np. analizę efektywności może przeprowadzać ekonomista, nieposiadający uprawnień z obszaru obsługi rynku nieruchomości). Próby regulacji zasad wykonywania tych czynności mogłyby doprowadzić do konfliktu środowiskowego.

Ponadto, niektóre z tych czynności, jak np. „analiza rynku nieruchomości”, „doradztwo na rynku nieruchomości”, czy „ocena efektywności inwestowania” ze swojej istoty są niestandardowe. Opierają się w znacznej mierze na wiedzy ekonomicznej, a nie prawnej.

Istniejące zapisy prawne nakazujące rzeczoznawcy majątkowemu wykonywanie tych czynności zgodnie z przepisami prawa mogą prowadzić do nieporozumień.

Przepisy prawa na obszarze wyceny dotyczą wyłącznie kategorii „wartości rynkowej” lub „wartości odtworzeniowej”, a nie wartości dla potrzeb indywidualnego inwestora, która jest kategorią występującą na obszarze oceny.

14. Na rzeczoznawcę majątkowego winien zostać nałożony obowiązek archiwizowania operatu szacunkowego z kompletem danych i pełnym tokiem obliczeń jako egzemplarza archiwalnego.

15. Wprowadzenie do praktyki repertorium pracy rzeczoznawcy.

Obowiązek archiwizacji operatów szacunkowych należy połączyć z obowiązkiem prowadzenia repertorium rzeczoznawcy majątkowego.

Wprowadzenie repertorium powinno sprzyjać:

- wzrostowi rangi i powagi działania rzeczoznawcy jako osoby zaufania publicznego
- operat szacunkowy staje się dokumentem oficjalnie rejestrowanym (na stronie tytułowej operatu powinien pojawić się Nr rep.);
- podejmowaniu skutecznych działań przeciwko dumpingowi (adnotacja w repertorium o wysokości pobranego wynagrodzenia).

16. Zmiana aktualnej formy standardów zawodowych.

Standard powinien być źródłem ogólnych wskazówek i zaleceń dotyczących postępowania podczas realizacji procesu wyceny, a nie szczegółową instrukcją – powinien określać nieprzekraczalne ramy postępowania rzeczoznawcy, wewnątrz których miałby on znaczną dowolność doboru procedur. Uzasadnienie potrzeby zmian i ich zakresu wyjaśnione zostało w komentarzu do Kierunku nr 5.

17. Kształtowanie polityki doskonalenia zawodowego.

Zwiększające się wymagania rynku nieruchomości komercyjnych będą tworzyły potrzebę specjalizowania się rzeczoznawców w ich obsłudze. To z kolei prowadzić będzie do ich specjalizacji. Specjalizacja taka nie powin-

na mieć charakteru formalnego, lecz deklarowany przez samych rzeczoznawców posiadających szczególne doświadczenie na tego rodzaju rynku. Wiąże się to np. ze znajomością krajowych i zagranicznych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i funkcjonalnych: biurów, hipermarketów, centrów logistycznych, hoteli, obiektów rekreacyjnych itp., uzyskiwanych rynkowych stawek najmu, cen transakcyjnych, wydatków operacyjnych itd.

18. Akredytacja jednostek uprawnionych do szkolenia kandydatów do zawodu (szkolenia i praktyki). Zaproponowanie organizatorom studiów podyplomowych akredytacji udzielanej przez PFSRM.

19. Federacja mogłaby być organizatorem staży zawodowych krajowych i zagranicznych dla wyróżniających się absolwentów studiów podyplomowych, a także dla początkujących rzeczoznawców majątkowych. Byłoby to z jednej strony szansą dla wchodzących do zawodu adeptów, a z drugiej strony podnosiło by prestiż Federacji jako organizacji zawodowej.

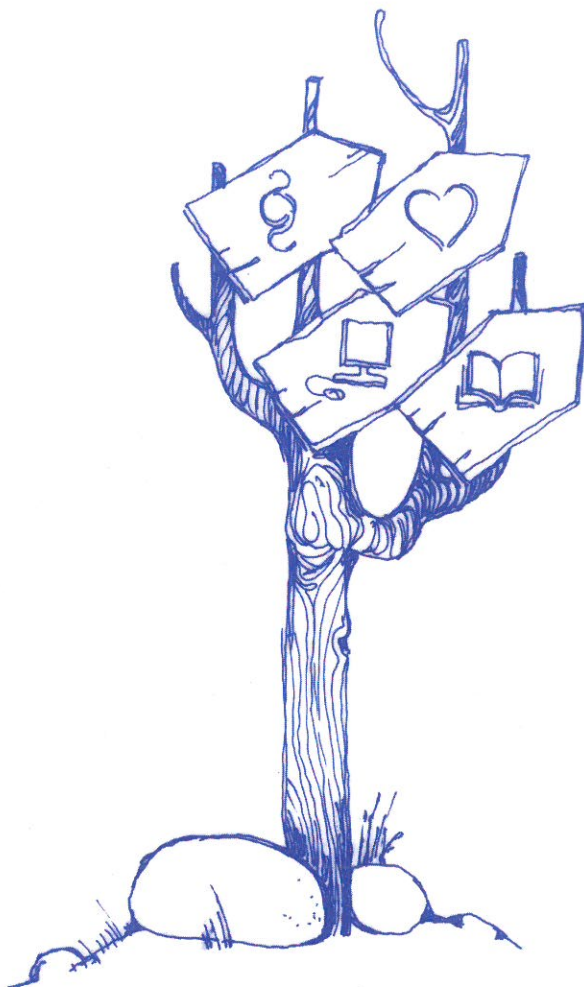
20. Zorganizowanie, przy udziale szkoły wyższej, studiów podyplomowych obejmujących zdobywanie dodatkowej wiedzy i doskonalenie kwalifikacji praktykujących rzeczoznawców.

21. Zorganizowanie przez PFSRM seminariów specjalistycznych dla wykładowców szkolących rzeczoznawców.

Istotny jest tutaj poziom wiedzy teoretycznej wykładowców szkolących rzeczoznawców i ich doświadczenia wyniesione z praktyki.

22. Wprowadzenie zasady, że każdy członek sfederowanego stowarzyszenia ma prawo umieścić na operacie odpowiednią uwagę o przynależności stowarzyszeniowej wraz z logo PFSRM.

Pozwoliłoby to na identyfikację autora operatu poprzez przynależność do stowarzyszenia. Dla odbiorcy operatu byłaby to informacja wpływająca na wzrost zaufania do autora operatu jako członka organizacji zawodowej, a nie jednostki działającej samodzielnie. Wpłynęłoby to na wzrost prestiżu zawodowego.



ZADANIA DLA STOWARZYSZEŃ

1. Zespół cech osobowościowych powinien być brany także pod uwagę przy przyjmowaniu nowych członków do stowarzyszeń zrzeszających rzeczoznawców majątkowych.
2. Przyjmowanie w poczet członków stowarzyszeń nowych kandydatów po ich autoprezentacji przed radą (zarządem) stowarzyszenia.
3. Egzekwowanie na szczeblu stowarzyszeń Kodeksu Etyki i dokonywanie na forum Rady Krajowej PFSRM okresowych przeglądów dokonań w tym zakresie.
4. Propagowanie stosowania w ramach organizacji zawodowej powszechnych norm pracochłonnościowych na wykonywanie powtarzalnych, typowych

czynności przez rzeczoznawców majątkowych oraz stawki godzinowej opartej o zasady obowiązujące przy wykonywaniu funkcji biegłych sądowych.

Szerzący się dumping w oferowaniu przez rzeczoznawców cen usług jest zjawiskiem patologicznym i wpływa ujemnie na jakość tych usług oraz na stosunki pomiędzy rzeczoznawcami. Działania ograniczające tą patologię są w gestii, przede wszystkim, sfederowanych stowarzyszeń.

5. Przygotowanie rzeczowej debaty nad zaletami i wadami dwóch wariantów funkcjonowania ruchu zawodowego.

Wariant I: Stowarzyszenia jako dobrowolna organizacja zawodowa.

Wariant II: Izba Zawodowa Rzeczoznawców Majątkowych



ZADANIA DLA PFSRM I STOWARZYSZEŃ

1. **Propagowanie wśród organizatorów studiów podyplomowych przeprowadzania testów predyspozycji dla kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego.**

Ważnym elementem byłoby podjęcie próby wprowadzenia do komisji decydującej o przyjęciu kandydata na studia podyplomowe przedstawicieli stowarzyszeń, którzy mogliby być pomocni uczelniom w przeprowadzeniu i ocenie testów predyspozycji.

2. **Zapewnienie zdecydowanego egzekwowania w praktyce Kodeksu Etyki Zawodowej.**

Wdrożenie przepisów Kodeksu może przyczynić się do pożądanej eliminacji ze środowiska nierzetelnych rzeczoznawców, a tym samym przyczynić się do wzrostu autorytetu pozostałych rzeczoznawców majątkowych i ich prestiżu.

3. **Wypracowanie sposobu wykluczania z zawodu osób łamiących zasady Kodeksu Etyki Zawodowej, osób nierzetelnych, kompromitujących swoimi działaniami środowisko rzeczoznawców.**

4. **Należy odejść od traktowania operatu szacunkowego wyłącznie jako „normatywnie sformalizowanego opracowania”, podkreślając, że jest to przede wszystkim „opinia o wartości”. Nie należy rezygnować z operatu szacunkowego jako opisu procesu wyceny, jednak nie ma konieczności, aby w dokumencie przekazywanym zleceniodawcy ujawniano zawsze kompletne dane o transakcjach i matematyczne szczegóły wyceny.**

Traktowanie operatu szacunkowego wyłącznie jako dokumentu sugeruje odbiorcom że określona w nim wartość ma charakter pewny, niepodważalny i jest tożsama z ceną. Takie usytuowanie roli wyceny w procesie decyzyjnym prowadzi do konfliktu na linii rzeczoznawca – odbiorca.

Niska świadomość odbiorców naszych operatów prowadzi do tego, że strony niezadowolone z ceny obracają się często przeciwko rzeczoznawcy – autorowi opinii o wartości.

Komplet materiałów roboczych zawierających pełne źródłowe zestawienie danych pozyskanych z rynku z pełnym zakresem informacji (w tym objętych zasadą poufności), powstałych w toku pracy, powinien być dołączony do egzemplarza archiwalnego operatu szacunkowego

Operat szacunkowy przekazywany zleceniodawcy winien zawierać odniesienie do pełnych danych i informacji wskazujących na zasadność wyniku wyceny. Rzeczoznawca majątkowy musi być pewien, że operat szacunkowy przekazywany do użytku zawiera wystarczające informacje do tego, aby zamawiający i inni uprawnieni użytkow-

nicy tego operatu mogli go zrozumieć bez ryzyka wyciągnięcia zeń błędnych wniosków.

5. **Podstawą określania wartości rynkowej nieruchomości winny być nadal dane transakcyjne oparte na aktach notarialnych. Do opisywania zjawisk rynkowych i badania tendencji wykorzystać należy także inne wiarygodne źródła informacji o rynku, takie jak: wywiady z pośrednikami i zarządcami, ankiety, badania ofert, eksperymenty rynkowe, itp.**

6. **Propagować standardy jako podstawową normę postępowania rzeczoznawcy majątkowego. Aby wzmocnić ich rolę należy dokonać przeglądu dotychczasowych standardów, żeby były „narzędziem” ułatwiającym proces wyceny, a nie ściśle określoną procedurą.**

7. **Należy dążyć do zmiany dotychczasowego modelu postępowania, w którym jako rzecz pejoratywną traktuje się kontr-wycenę. Dopiero w konfrontacji z założeniami przyjętymi przez innego rzeczoznawcę wartość może być poddana weryfikacji. Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości nie może być traktowana jako bezdyskusyjna i jedynie słuszna.**

8. **Podstawową formą usuwania rozbieżności w wycenach powinna być procedura polubowna. Istotne jest wypracowanie właściwej roli arbitrażu zawodowego na tle wartości nieruchomości jako kategorii subiektywnej. Z tym wiąże się konieczność dostosowania działania Komisji Arbitrażowej PFSRM i komisji opiniujących w stowarzyszeniach do postępowań polubownych.**

Ocena prawidłowości sporządzania pojedynczych operatów szacunkowych powinna być możliwa jako wyjątek od powyższej reguły, np. na potrzeby sądów, prokuratury i policji, również w postępowaniach dyscyplinarnych.

Jednym z podstawowych kryteriów oceny poprawności operatu szacunkowego w tym trybie powinna być ocena trafności przyjętych założeń do wyceny, a także osiągniętego wyniku na tle danych rynkowych. Nie przewiduje się w tym trybie dokonywania niezależnej wyceny nieruchomości.

9. **Podjęcie przez PFSRM dyskusji środowiskowej na temat specjalizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.**



10. Marketing zawodu na obszarze kraju i zagranicą.

11. Należy stworzyć możliwość korzystania przez rzeczoznawców majątkowych z profesjonalnych analiz rynku wykonywanych w oparciu o różne źródła informacji, nie tylko o akty notarialne.

Do tego celu można wykorzystać metody statystyczne i ekonometryczne, które bardzo dobrze nadają się do badania rynku i zjawisk tam zachodzących. Na obecnym etapie rozwoju teorii wyceny nie jest możliwe masowe wprowadzanie metod statystycznych do praktyki wyceny – nawet przy tak zwanych wycenach masowych. Należy jednak śledzić rozwój tego zagadnienia na arenie międzynarodowej, żeby nie pozostać znowu w tyle za zmianami, które w ciągu najbliższych lat mogą mieć miejsce.

12. Należy dokonywać cyklicznego przeglądu stanu rzeczoznawstwa majątkowego w zakresie: funkcjonowania zawodu, metodyki wyceny, dostępu do zawodu a także odbioru usług rzeczoznawców majątkowych przez zleceniodawców.

Takie cykliczne raporty powinny być opracowywane co 2–3 lata. Pozwoliłyby one na ocenę stanu rozwoju zawodu i umożliwiły korektę kierunków.

13. Przygotować i wdrożyć system uznania kwalifikacji zawodowych.

Przyjęcie zasady, że uprawnienia państwowe są nadawane na czas nieokreślony wymaga wprowadzenie pewnego systemu bieżącej kontroli jakości usług rzeczoznawstwa majątkowego. Na taką kontrolę pozwoliłby system uznania kwalifikacji zawodowych proponowany przez TEGO-VA, którego idea polega na cyklicznej weryfikacji (np. co 5 lat) aktywności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego oraz jego postawy etycznej.

14. Należy zmienić tryb powoływania arbitrów Komisji Arbitrażowej, a także zapewnić jednolitość zasad powoływania członków komisji opiniujących sfederowanych stowarzyszeń.

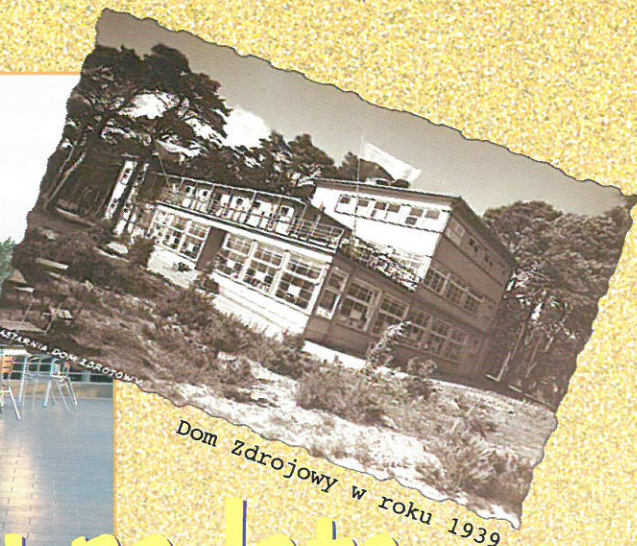
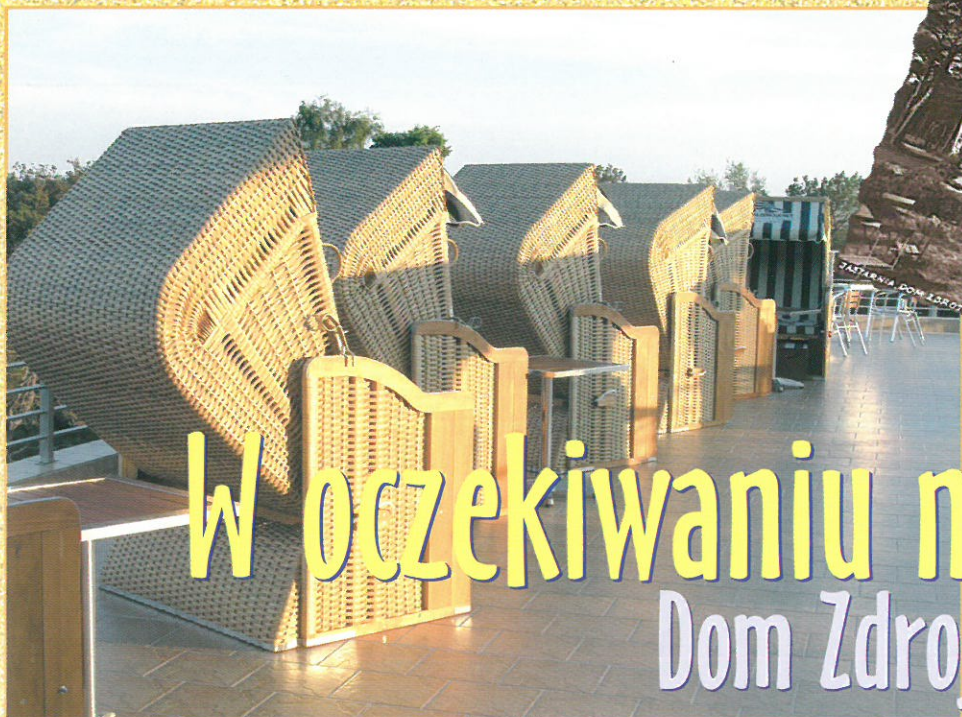
Do pełnienia tych funkcji powinny być powoływane osoby posiadające najwyższą wiedzę merytoryczną oraz nieskazitelną postawę moralną. Doświadczenie zebrane przez te osoby podczas pracy w tego rodzaju komisjach powinno być jednym z kryteriów wyboru do Komisji w kolejnej kadencji. Należy odejść od zasady obowiązującej obecnie, że członkiem Komisji Arbitrażowej można być, co najwyżej przez dwie kadencje. Sytuacja taka sprawia, że po osiągnięciu doświadczenia i pewnego poziomu kompetencji członek Komisji Arbitrażowej jest zobligowany do rezygnacji z pracy na jej rzecz. Rekomendacja lokalnego stowarzyszenia powinna być warunkiem koniecznym, ale niewystarczającym. O przydatności kandydata na arbitra lub członka komisji opiniującej powinien przesądzać jej przewodniczący.

ZADANIA DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

1. Bezwzględne przestrzeganie przez rzeczoznawców majątkowych etycznych postaw i zasad zawartych w kodeksie Etyki Zawodowej pod rygorem odpowiedzialności zawodowej i poniesienia konsekwencji przewidzianych w statucie stowarzyszenia.
2. Dbłość rzeczoznawców majątkowych o jakość usług rzeczoznawstwa majątkowego i podnoszenie prestiżu zawodu poprzez:
 - Przestrzeganie przepisów prawa i standardów zawodowych, Kodeksu Etyki Zawodowej, itd.

- Aktywne uczestniczenie w ustawicznym kształceniu.
- Przestrzeganie przez rzeczoznawców majątkowych powszechnych norm pracochłonnościowych przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia w przypadku wycen typowych.
- Prowadzenie baz danych informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości oraz innych informacjach wspomagających proces wyceny.
- Archiwizowanie operatów i prowadzenie repertorium.

Końcowe opracowanie redakcyjne: Zdzisława Ledziń-Trojanowka, Iwo Betke, Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka. Wykorzystano teksty: Mariusza Bilskiego, Mirosława Chumka, Andrzeja Demusza, Krzysztofa Grzesika, Janusza Jasińskiego, Leszka Kaczora, Andrzeja Kalusa, Michała Kosmowskiego, Małgorzaty Kosińskiej, Ewy Kucharskiej-Stasiak, Mieczysława Prystupy, Wojciecha Ratajczaka, Krzysztofa Urbańczyka, Andrzeja Zarychty, Tadeusza Żurawskiego.



Dom Zdrojowy w roku 1939

W oczekiwaniu na lato

Dom Zdrojowy w Jastarni



Jastarnia jest od lat jedną z najbardziej popularnych nadmorskich miejscowości wczasowych w Polsce.

Przed wojną wybudowano kompleks sanatoryjny, który pierwszych gości przyjął w sierpniu 1939 roku. Funkcjonowały tam trzy domy zdrojowe, ale II wojnę przetrwał tylko jeden. Po wojnie wiele lat służył wczasowiczom, ale w końcu okazał się zbyt przestarzały i za mały.

Nowy Dom Zdrojowy wybudowała w dwa lata gdańska firma INPRO, obiekt oddano do użytku w czerwcu 2005 roku. Znajduje się w nim hotel, restauracja, basen, apartamenty na wynajem i luksusowe spa.



**RICS**The mark of
property professionalism worldwide**The Polish Federation
of Valuers'
Associations**

Zaproszenie do udziału w konferencji

Od Międzynarodowych Do Krajowych Standardów Wyceny

Wtorek, 31 styczeń 2006**9:30 – 17:00****Hotel Radisson SAS, ul. Grzybowska 24, Warszawa**

Wraz z ukazaniem się w 2005 r. nowej edycji Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW), Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) rozpoczęła prace nad przygotowaniem nowych Krajowych Standardów Wyceny.

RICS oraz PFSRM zapraszają rzeczoznawców majątkowych, inwestorów, bankowców oraz wszystkich zleceniodawców wycen nieruchomości na konferencję, na której eksperci z Polski i zagranicy odpowiedzą na następujące pytania:

- Na co należy zwrócić uwagę w Międzynarodowych Standardach Wyceny?
- Co się dzieje ze Standardami Europejskimi (TEGoVA)?
- Jak będą wyglądać nowe Krajowe Standardy Wyceny?
- Co to jest Wartość Rynkowa? Czy powinna być tylko jedna definicja tej wartości?
- Czy można określić wartość rynkową podejściem kosztowym?
- Co nowego w podejściu dochodowym?
- Jakie są obecne oczekiwania klientów wobec operatu szacunkowego?
- Jak powinno się rozstrzygać spory dotyczące rozbieżności wycen?
- Co to jest wartość nierynkowa? W jakich przypadkach należy się nią posługiwać?

Prelegenci/Paneliści:

USA

Steve Williams, Prezydent RICS;

Karen Williams, Dyrektor Williams Appraisers

Wielka Brytania

Profesor David Mackmin, Sheffield Hallam University;

Chris Thorne, Dyrektor Atis Real;

Matthew Martin, Dyrektor Martin DeVarga

Paul Royston, Nottingham Trent University

Polska

Profesor Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM

Jerzy Filipiak, Wiceprezydent PFSRM

Jerzy Adamiczka, Wiceprezydent PFSRM

Profesor Stanisława Kalus, Uniwersytet Silesia

Zdzisław Małecki, Przewodniczący Komisji d/s Standardów PFSRM

Profesor Ewa Kucharska - Stasiak, Uniwersytet Łódzki

Dr Zdzisława Ledzion - Trojanowska, Uniwersytet Łódzki

Agnieszka Jachowicz, Dyrektor Inwestycyjny Funduszu Rynku Nieruchomości BZ WBK AIB TFI

Krzysztof Grzesik, Przewodniczący RICS Europe, Prezes Polish Properties

Koszt uczestnictwa: 450 zł (bez VAT), 549 zł (z VAT)

Lunch 12:45 – 14:00

Tłumaczenie simultaniczne angielsko/polskie

Sponsor/organizator:**POLISH PROPERTIES**

Patrycja Buszta
Polish Properties Sp. z o.o.
ul. Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
Tel. + 48 22 50 196 95
Fax +48 22 50 196 94
www.polishproperties.com.pl

