



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (49) styczeń – marzec 2006 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X

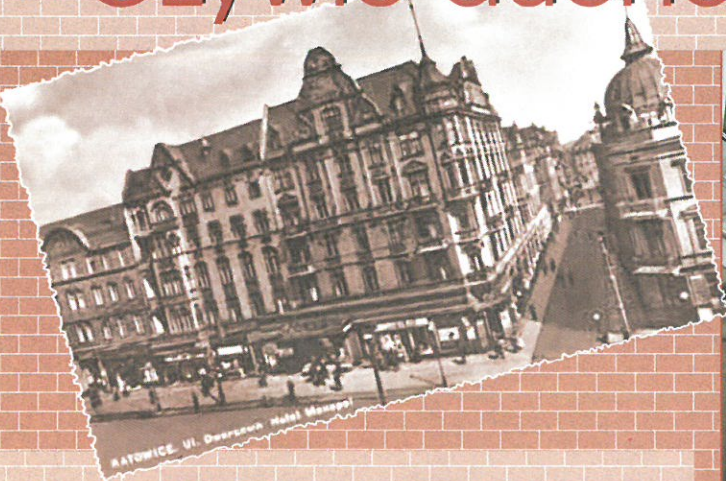


Zakopane, fot. Magdalena Jędrzejewska

- *Regulacje na rynku nieruchomości są konieczne – rozmowa z ministrem Piotrem Stycziem z MTiB*
- *O tym, czy zmiana w postrzeganiu wartości może mieć wpływ na rynek – garść refleksji po międzynarodowej konferencji RICS i PFSRM w Warszawie*
- *Mieszkaniowe potrzeby oraz środki do ich zaspokojenia – analiza do roku 2025*
- *Rynek nieruchomości na Wybrzeżu*
- *O narciarzu, co dorożką jeździ*
- *Monopoliści*
- *Wygrany protest w Krakowie*
- *Nowości wydawnicze*

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

Ożywić ducha minionej epoki



W samym sercu starej części miasta, u zbiegu ulic Dworcowej i Dyrekcyjnej, od przeszło stulecia wznosi się majestatyczna sylwetka hotelu MONOPOL. Dzieje tej budowli nierozzerwalnie związane są z losami dziewiętnastowiecznych Katowic. Pod nazwą MONOPOL, hotel otworzył swe podwoje w roku 1903 i był bez wątpienia jednym z najbardziej luksusowych miejsc przedwojennej Polski. Okres prosperity hotelu przypada na lata międzywojenne ubiegłego wieku, kiedy to stanowił ulubiony punkt spotkań przemysłowców, bywalców salonów i artystycznej bohemy tamtej epoki. W maju 1934 r. gościł tu Karol Szymanowski, a 31 października 1936 r. w hotelowej restauracji Monopol odbyło się przyjęcie weselne Jana Kiepury i Marty Eggerth. Hotel odwiedzali również Artur Rubinstein, Tadeusz Boy-Żeleński, Eugeniusz Bodo. W setną rocznicę powstania obiekt został z rozmachem i znanstwem odrestaurowany i znów przyjmuje gości. Oryginalny wystrój, eleganckie wnętrza, przywołują klimat lat trzydziestych i harmonijnie łączą się ze współczesnością.





Zdrowia, dobrej pogody i wielu duchowych przeżyć podczas Świąt Wielkiejnocy
 życzy Zarząd PFSRM i redakcja „Rzeczoznawcy Majątkowego”

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Rozmowa z sekretarzem stanu w MTiB Piotrem Styczniem
 Regulacje na rynku nieruchomości są niezbędne 2

PRAWO

Hanna Skóra
 Kalendarz prawny 6

STANDARDY I METODY WYCNEN

Jerzy Adamiczka
 Garść refleksji z międzynarodowej konferencji poświęconej
 standardom zawodowym 9

Andrzej Hopper
 Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce – osiągnięcia
 oraz wyzwania 16

Stanisława Kalus
 Standardy zawodowe w świetle przepisów prawa 19

Ewa Kucharska-Stasiak
 Międzynarodowe standardy wyceny a krajowe standardy
 wyceny 23

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik
 Musimy pracować nad standardami 25

ANALIZA

Mirostław Gorczyca
 Mieszkaniowe potrzeby oraz środki
 dla ich zaspokojenia w okresie do 2025 roku 26

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

*Henryk Jankowski, Halina Jaskulska, Danuta Kluka,
 Izabela i Mirosław Osińscy, Iwona i Zbigniew Peruccy*
 Rynek nieruchomości na Wybrzeżu 30

STOWARZYSZENIA

Szkolenie w Legnicy, Targi w Warszawie 42

PASJONACI

O narciarzu co dorożką jeździ 43

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
 Monopoliści 44

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

VIII Narciarskie Mistrzostwa Polski RM 46

Wygrany protest w Krakowie 47

Nowości wydawnicze 53

Z życia Federacji 54



REGULACJE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI SĄ NIEZBĘDNE

Rozmowa z sekretarzem stanu w Ministerstwie Transportu i Budownictwa Piotrem Stycniem

Redakcja: Bardzo dziękujemy za możliwość spotkania z panem ministrem. Przede wszystkim chcielibyśmy zapytać Pana o bieżące prace legislacyjne Rządu związane z budownictwem i gospodarką nieruchomościami. Które z nich uważa Pan za najważniejsze?

Piotr Styczeń: Niewątpliwie przyspieszenie rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W tym celu prowadzimy prace legislacyjne, które powinny spowodować wzmocnienie rynku popytowego. Najważniejsze jest, by ten rynek stał się realny, to znaczy aby powiększyła się grupa obywateli, która ma zdolność kredytową i stać ją na własne mieszkanie. Dlatego stworzyliśmy projekt ustawy o pomocy państwa w nabywaniu własnego mieszkania przez rodziny, który ma uruchomić ten proces. Jesteśmy zdeteminowani, aby przeprowadzić przez parlament tę ustawę w prostym i czytelnym kształcie, jaki zaproponowaliśmy Sejmowi.

Druga sprawa – to nasze inicjatywy związane z regulacjami dotyczącymi procesów inwestycyjnych. Mam na myśli ustawy: o zagospodarowaniu przestrzennym, Prawo budowlane oraz o gospodarce nieruchomościami.

Dotychczasowe unormowania w tych obszarach są wypadkową wpływów i interesów niektórych uczestników rynku inwestycyjnego. Uważa się, że obecne regulacje hamują procesy inwestycyjne ograniczając przyspieszenie w budownictwie.

Spotykamy się często z opinią, że to prawo jest złe. Moim zdaniem, część barier leży po stronie działań urzędników, którzy poprzez opóźnienia i zaniechania nadmiernie wydłużają te procesy.

Kolejny obszar dotyczy regulacji związanych z istniejącym rynkiem nieruchomości. Chcemy, by zmiany te miały charakter ewolucyjny. Zamierzamy też stworzyć warunki do dobrego kontaktowania się dwóch rynków – rynku wynajmu i rynku lokatorskiego. Należy bezwzględnie zmienić relacje, szczególnie w nowo powstających lokalach, na takie,

w których właściciel będzie miał poczucie bezpieczeństwa własnego majątku.

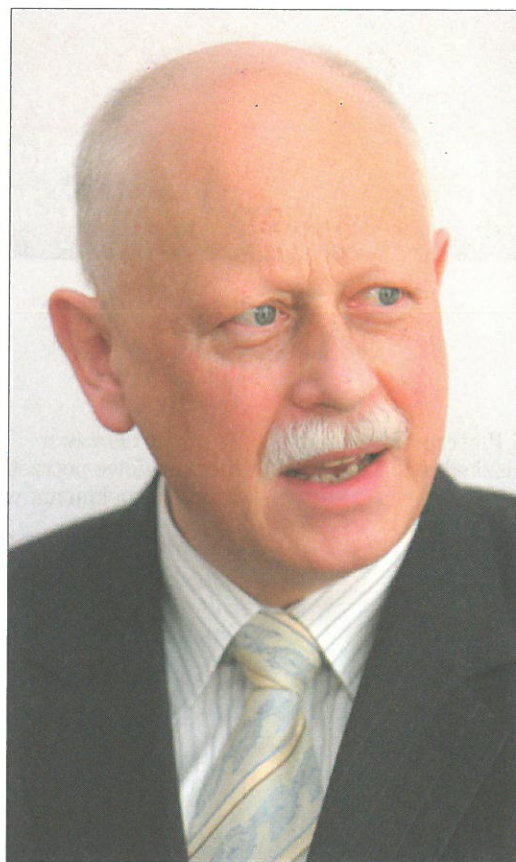
Jak wiadomo, rozwój budownictwa mieszkaniowego można przyspieszyć stosując ulgi inwestycyjne oraz pomoc bezpośrednią poprzez tańszy kredyt refinansowany częściowo przez Państwo. Który z tych mechanizmów będzie wykorzystywany?

Stosowany w przeszłości system ulg indywidualnych – przy budowie mieszkań na wynajem, czy przy zakupie lokali,

wcale nie był motorem rynku mieszkaniowego. Ma to potwierdzenie w badaniach, którymi dysponujemy. Rynek doszedł do pewnego etapu i się ustabilizował. Z punktu widzenia bezpieczeństwa dewelopera taki system ulg jest korzystny, ponieważ to klient ponosi ryzyko, to on zaciąga kredyt i płaci deweloperowi. Na naszym rynku budowlanym to za mało. Brakuje inwestycji polegających na budowie dużych obiektów, szczególnie na wynajem. Indywidualny inwestor powinien inwestować środki w nieruchomości poprzez fundusze inwestycyjne i „odcinać kupony” od tego przedsięwzięcia. W tej sprawie jestem w sporze z deweloperami, szczególnie warszawskimi. Niech inwestorzy indywidualni jednoczą siły przy inwestycjach wielolokalowych i odcinają owe kupony od inwestycji wieloletnich. Chciałbym innego, niż poprzez przyzmat szybkiego zysku, spojrzenia na rynek nieruchomości. Czas najwyższy zauważyć, że na rynku nieruchomości powinna obowiązywać zasada inwestowania

stabilnego, długoletniego, które – owszem daje – zadawalające stopy zwrotu, ale w długiej perspektywie.

Wracając do ulg inwestycyjnych: z punktu widzenia pracy rzeczoznawców majątkowych, ulgi takie, stosowane przy zakupie nieruchomości, mogłyby zwiększyć przejrzystość transakcji dokonywanych na rynku. Cały czas mamy do czynienia z zaniżaniem cen





ujawnianych w aktach notarialnych. Tam gdzie takie ulgi funkcjonują np. w USA nie opłaca się nabywcom podawanie заниżanych cen. Przejrzystość rynku jest także ważna w perspektywie wprowadzenia podatku katastralnego?

Problem tu poruszany leży bardziej w kompetencji Ministra Finansów, niż naszego resortu. Efekt wiarygodności cen można uzyskać także poprzez obniżenie podatku dochodowego z tytułu dochodów z wynajmu.

Wpływ na popyt na mieszkania ma zamożność obywateli. Z badań wynika, że tam, gdzie bezrobocie sięga 30-40 proc. ceny mieszkań są zdecydowanie poniżej ich wartości odtworzeniowej. Jakie kroki rząd może podjąć, by to zmienić?

Obserwujemy te zależności. Według naszego rozeznania tam, gdzie jest wysoki popyt (w aglomeracjach) renta od inwestycji mieszkaniowych nie jest mała. W innych częściach Polski ta renta byłaby o wiele mniejsza, stąd też brakuje tam nowych inwestycji mieszkaniowych...

Wysoka stopa bezrobocia zniechęca gminy do tworzenia warunków dla rozwoju taniego i dobrego budownictwa. Namawiam jednak gminy do przeznaczania gruntów pod inwestycje mieszkaniowe. Rozwój budownictwa sam przez się uruchamia rynek pracy, rynek zapotrzebowania na lokalne materiały budowlane rozprawdane przez lokalnych dystrybutorów, czyli tym samym przyczynia się do rozwoju gospodarczego gminy. Rady i zarządy gmin opieszale do tego podchodzą. Jestem zdziwiony, że wyborcy nie rozliczają organów gminy za takie zaniechania, podobnie jak za zaniechania tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego.

Właśnie, doszliśmy do ważnej kwestii jaką jest planowanie przestrzenne. Trwają prace nad nowym kształtem tej ustawy. Jakie mechanizmy będą wprowadzone, by zmusić gminy do przyspieszenia opracowania planów?

Wczoraj w TVN 24 przedstawiciel Konfederacji Pracodawców Prywatnych „Lewiatan” zarzucał nam, że nie mamy potencjału intelektualnego, by opracować zmiany w tej ustawie. My ten potencjał mamy, problem długotrwałości tworzenia tego przepisu, dotyczy innej sfery, a mianowicie obowiązku konsultacji społecznych. Gdy próbujemy dodać do ustawy elementy silnego państwa, bardziej nakazowe, popierane

przez inwestorów, spotykamy się z oporem tzw. demokracji samorządowej. W efekcie mamy do czynienia z patem przy powstawaniu rozwiązań prawnych. Obawiamy się, że żadna z regulacji „nie przejdzie” przez Parlament. Powołałem zespół ekspertów, którzy muszą wypracować kompromis w kwestii ostatecznego kształtu tej ustawy.

Może urzędnicy samorządowi celowo opóźniają uchwalanie miejscowych planów, gdyż plany wykluczają uznaniowość decyzji? Tam, gdzie gminy dbają o rozwój i szukają inwestorów, plany mają uchwalone już dawno.

Oczywiście – ręczne sterowanie za pomocą warunków zabudowy powoduje poczucie ważności urzędnika. Z kolei plan jest aktem prawa miejscowego, którym urzędnik musi się po-



ślugać i któremu podlega tam samo jak inwestor. Mamy badania (z 2005 roku), z których wynika, że gminy słabe, które chcą się rozwijać, mają plany, natomiast gminy duże nie są nimi zainteresowane. W Warszawie kadra urzędników pracująca przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, liczy 200 osób. Połowa z nich mogłaby tworzyć nowe plany zagospodarowania.

Projekt ustawy będzie gotowy prawdopodobnie pod koniec września, czyli dosyć szybko, ale czujemy, że nie mamy wsparcia samorządu. Mamy za to dużo „cudownych” projektów stworzonych przez: samorządowców, inwestorów liniowych, deweloperów. Tych rozwiązań nie da się poskładać w jeden, sensowny, spójny, system. Podobnie jest w przypadku Prawa budowlanego. Słyszymy narzekanie na normy (choć część z nich jest rzeczywiście przestarzała), ale w tym samym czasie nadzór budowlany nie wykorzystuje wszystkich swoich możliwości działania. Udzielanie pozwolenia na budowę nadal trwa zbyt długo. Czy wina leży po stronie państwa, czy też winna jest wadliwa regulacja sfery decyzyjnej w dziedzinie inwestycji budowlanych? Może media niepotrzebnie zarzucają



ministerstwu brak działań w tej sferze? Trzeba o to zapytać raczej wójtów, burmistrzów i prezydentów miast. Co im przeszkadza w przyspieszaniu podejmowania procesów decyzyjnych? Czy na pewno są to istniejące uregulowania prawne?

Jakie zmiany planuje resort w zakresie regulacji związanych z trzema zawodami nieruchomościowymi?

Jeśli rozszerzymy rynek lokali wtórnych, jeśli zwiększy się obrót nieruchomościami, nie tylko mieszkalnymi, automatycznie rzeczoznawcy dostaną nowe zadania do wykonania. Będą mieli okazję, poprzez sprzedaż usług, wpłynąć na poprawę swojej sytuacji na rynku. Pragnę podkreślić, że zależy nam na stabilizacji zawodu i jego standardów: tych spisanych, a zwłaszcza tych stosowanych w praktyce.

W jakim kierunku pójdą prace nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami? Które obszary wymagają nowych regulacji prawnych?

Mamy gotowy, roboczy projekt, konkretnych przepisów. Nie jest to jeszcze projekt zatwierdzony przez kierownictwo resortu. Dyskomfortem tej ustawy jest to, że reguluje obszary, które powinny znaleźć się poza nią: chodzi mi o regulacje związane z zawodami nieruchomościowymi. Może powinna powstać specjalna ustawa, analogiczna do zawodów: architektów, urbanistów czy inżynierów budownictwa?

W nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami chcemy wprowadzić rozwiązania ułatwiające swobodny obrót nieruchomościami oraz podziały działek (nawet gdy brak planu zagospodarowania), chcemy, aby inwestor mógł łatwiej dysponować gruntem, bez sprzeciwu organu gminy. Generalnie dążymy w kierunku zwiększania dyspozycyjności własnym majątkiem. Chcemy, aby w przypadku braku planu zagospodarowania w gminie, oczekiwanie na pozwolenie na budowę nie trwało 12 miesięcy – jak obecnie, lecz na przykład 3 miesiące. Naszym zamiarem jest również obciążenie gminy konsekwencjami za zaniechanie wydawania pozwoleń inwestorom. Polskie prawo okołobudowlane ma jedną cechę – jest pozbawione sankcji. Gmina może, urzędnik może, ale nie musi. A nawet gdy musi, to nie ma sankcji, którą można by zastosować w przypadku zaniechania. Taki obraz sprawy jest uproszczony, ale ukazuje sedno problemu.

Wyłączenie regulacji dotyczących zawodów z ustawy o gospodarce nieruchomościami to, jak rozumiemy, kwestia dalszej przyszłości. Czy szczeblowość dotycząca regulacji naszego zawodu zostanie utrzymana, mamy na myśli ustawę, rozporządzenie Rady Ministrów i standardy zawodowe?

Sądzę, że wyłączenie problematyki zawodów z ustawy o gospodarce nieruchomościami nie odbędzie się w trakcie

najbliższej nowelizacji, lecz znacznie później. Zbieramy opinie na ten temat. Niektórzy uważają, że ta wielostopniowość powinna istnieć, inne regionalne organizacje są temu przeciwnie. Powinniśmy jednak pamiętać, że to Państwo odpowiada za rynek nieruchomości, nie możemy więc oczekiwać nadmiaru samorządności w tych zawodach. Państwo nie może pozwolić na wprowadzenie samoregulacji zawodowych, gdyż skończy się to podobnie jak w przypadku ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Czasem zapisy ustawowe powinny być bardziej restrykcyjne, bo nie zawsze samoregulacja środowiskowa jest możliwa. Pamiętajmy, że zawody nie były tworzone dla nich samych, ale na potrzeby określonego rynku nieruchomości. O bezpieczeństwo tego rynku dba Państwo i ma ono prawo wymagać od osób wykonujących te zawody określonych zachowań. Oczywiście po konsultacjach!

Usunięcie z ustawy o gospodarce nieruchomościami regulacji dotyczących zawodów nie byłoby sztuką dla sztuki, chodziłoby o ich silniejsze umocowanie prawne. Są głosy, że strony różnych środowisk, domagające się szybkiego powołania izb zawodowych. Moim zdaniem jest na to jeszcze za wcze-



śnie. Prawdziwa standaryzacja zawodu, w oparciu o rozwinięty i zorganizowany rynek, trwa około 25 lat. Dzisiaj ważniejsze jest stworzenie sytuacji umożliwiającej prawdziwą, rynkową weryfikację osób wykonujących te trzy zawody. W każdym z nich musi pojawić się grupa wiodąca, nadająca ton, standardy działania, ale te praktyczne, a nie tylko spisane. Chcemy, by szkolenia na punkty nie stanowiły dowodów potwierdzających ustawiczne kształcenie, bo nie chodzi w nich o rzeczywistą wiedzę.

Czym zatem można zastąpić punktowanie potwierdzające kształcenie?

Są dwa poglądy. Pierwszy przeważa wśród pośredników i rzeczoznawców. Twierdzą oni, że rynek powinien stanowić jedyne kryterium weryfikacji, bez żadnego przymusu zewnętrznego. Szkolenia powinny leżeć wyłącznie w gestii organizacji zawodowych. Wśród zarządców przeważa zdanie, że „przymus” ustawicznego kształcenia jest niezbędny, gdyż ich



praca jest wykonywana w sposób ciągły, a nie punktowo, jak w przypadku pośredników i rzeczoznawców. Można byłoby się pokusić o stworzenie drugiego stopnia uprawnień i licencji zawodowej. Po pięciu latach od uzyskania pierwszej, obowiązwałaby egzamin na II stopień. Część osób by do niego przystąpiła, a część pewnie nie. Myślę, że taka regulacja wymusiłaby przełom w zawodach, podobny do tego jaki nastąpił po wprowadzenia uprawnień i licencji państwowych. Oczywiście opór środowisk jest duży. Nadal będziemy utrzymywać standaryzowanie zawodu, nadzór i egzaminy na szczeblu centralnym.

Czy resort nie powinien scedować niektórych uprawnień (na przykład właśnie organizacji egzaminów) na rzecz stowarzyszeń zawodowych?

Egzaminowania – nie. Jako uczestnik różnych kursów, konferencji, seminariów i szkoleń, stwierdzam, że lokalne organizacje zaniżają poziom, są przesadnie opiekuńcze. Etapami przejściowymi do stworzenia izb zawodowych byłyby etapy oddawania pewnych uprawnień na rzecz organizacji zawodowych. Dzisiaj jest na to o wiele za wcześnie. Chcemy natomiast znieść egzamin ustny, a w to miejsce wprowadzić opisową część egzaminu. Kandydaci na zarządców i pośredników żalą się, że egzamin ustny jest źle prowadzony. Przyznaję, że w przypadku rzeczoznawców egzamin jest bardziej sparametryzowany.

Na jaką pomoc środowiska rzeczoznawców majątkowych Pan liczy?

Rzeczoznawcy poprzez swoją pracę przyczyniają się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu rynkowego i jeśli zajdzie taka potrzeba, powinni być w stanie wycenić wszystkie nieruchomości w Polsce.

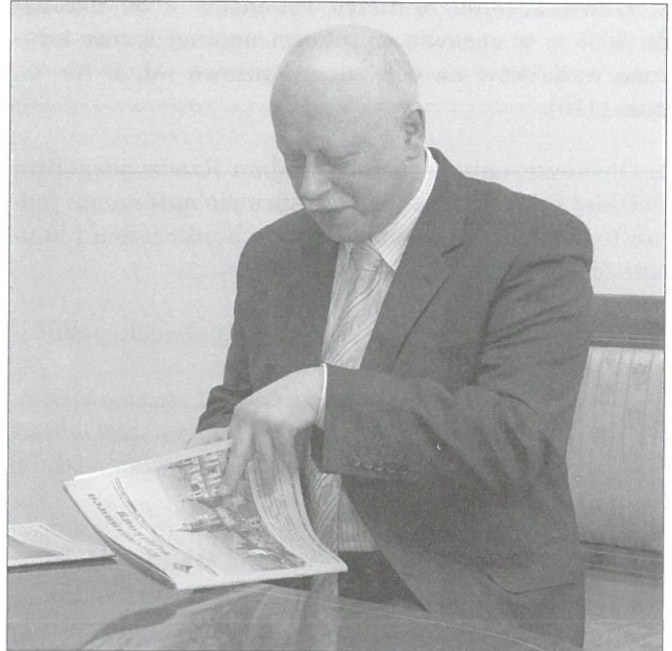
Byłoby to do zrobienia, w przypadku wprowadzania podatku od wartości nieruchomości, chociaż – jak wiadomo – wszyscy boją się tego podatku.

Ale nie bójmy się katastru jako rejestru! Wielu twierdzi, że jak powstanie kataster, będzie i podatek. Odpowiadam: przy zdrowej alokacji kapitału podatek katastralny działa bardzo pozytywnie. Z drugiej strony, zasadne jest podejście, że nie powinno się płacić od wartości majątku, gdy nie ma to związku z faktem wejścia w jego posiadanie. Jeśli jednak nie wprowadzimy podatku, który będzie powodował ruch na rynku obrotu nieruchomościami, nie powstanie zdrowy rynek inwestycji w nieruchomości, oparty nie na posiadanych środkach, tylko na kosztach utrzymania nieruchomości.

Interesuje nas też stan prac nad zmianami dotyczącymi przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności.

Teza ogólna jest taka: o tym, czy ktoś chce pozbawić się majątku, czyli przekształcić użytkowanie wieczyste w prawo własności, decyduje on sam. Jest to konstytucyjna zasada dysponowania własnym majątkiem. Ale to rodzi napięcia spo-

leczne. Dlatego niektórzy chcą, by to „rząd załatwił”. Jak rząd chce to wprowadzić, ustawa trafia do Trybunału Konstytucyjnego. Obecne przepisy pozwalają stosować gminom daleko idące ulgi dotyczące przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności. Płynie skarga, że jakaś gmina nie chce takich przekształceń – a ja pytam, czy musi się zgodzić? Jeśli społeczność lokalna chce takie zmiany wprowadzić, a lokalna władza przeszkadza, to przy najbliższych wyborach niech ta społeczność zmieni Radę Gminy – ma takie prawo.



Jakie przesłanie chciałby pan przekazać środowisku rzeczoznawców majątkowych?

Rzeczoznawcy wchodzą teraz w okres łatwiejszej pracy: przyszła wiosna – przemieszczanie się jest już łatwiejsze, będzie coraz bardziej zielono, bardziej optymistycznie. Wiosna kojarzy się również ze wzrostem. Życzę zatem samych wiarygodnych wycen za odpowiednie pieniądze.

A z okazji zbliżających się Świąt Wielkiej Nocy pragnę złożyć wszystkim rzeczoznawcom majątkowym i ich rodzinom najlepsze życzenia świąteczne.

Dziękujemy Panie ministrze, bardzo serdecznie i wiosennie.

Rozmawiali: *Mieczysław Prystupa*
i *Magdalena Jędrzejewska*

Wywiad przeprowadzono 24 marca 2006 r.

foto: Artur Oleszczuk

10 marca Prezes Rady Ministrów powołał Piotra Stycznia na stanowisko Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. **Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 listopada 2005 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2005 r. (M. P. Nr 77, poz. 1080).**
2. **Obwieszczenie Ministra Finansów z 30 listopada 2005 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. Nr 78, poz. 1110).**
3. **Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 2 grudnia 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 244, poz. 2080).**
4. **Ustawa z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104).**
Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2006 r., z wyjątkiem art. 235 pkt 1, który wszedł w życie z dniem 20 grudnia 2005 r.
5. **Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 129 z dnia 9 grudnia 2005 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju Regionalnego (M. P. Nr 79, poz. 1123).**
Weszło w życie z dniem 12 grudnia 2005 r., z wyjątkiem § 2 pkt 1, 11 i 12 oraz § 3 pkt 1, 10 i 11 załącznika do zarządzenia, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.
6. **Rozporządzenie Ministra Finansów z 14 grudnia 2005 r. w sprawie kwoty uprawniającej do wyłączenia od podatku od towarów i usług wewnątrzspółnotowego nabycia towarów (Dz. U. Nr 254, poz. 2134).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.
7. **Rozporządzenie Ministra Środowiska z 20 grudnia 2005 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu sporządzania planu urządzenia lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu oraz inwentaryzacji stanu lasu (Dz. U. nr 256, poz. 2151).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r., z tym, że przepis § 3 ust. 2 stosuje się od dnia 1 stycznia 2007 r.
8. **Rozporządzenie Ministra Środowiska z 20 grudnia 2005 r. w sprawie warunków udzielania zezwoleń na wykonywanie planów urządzenia lasu (Dz. U. Nr 256, poz. 2152).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 grudnia 2005 r. w sprawie Nomenklatury Scalonej (CN) (Dz. U. Nr 260, poz. 2175).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.
10. **Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 grudnia 2005 r. w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska (Dz. U. Nr 260, poz. 2176).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.
11. **Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 grudnia 2005 r. w sprawie wysokości jednostkowych stawek kar za przekroczenia warunków wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi (Dz. U. Nr 260, poz. 2177).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.
12. **Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 grudnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2006 (Dz. U. Nr 260, poz. 2178).**
Weszło w życie z dniem 13 stycznia 2006 r.
13. **Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 grudnia 2005 r. [sygn. akt SK 10/05] orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm., (Dz. U. Nr 260, poz. 2184).**
Art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych traci moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006 r.
14. **Rozporządzenie Ministra Transportu i Budownictwa z 22 grudnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie rodzajów dokumentów poświadczających uprawnienia do korzystania z ulgowych przejazdów środkami publicznego transportu zbiorowego (Dz. U. Nr 261, poz. 2194).**
Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2005 r.
15. **Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 27 grudnia 2005 r. w sprawie ustalenia, zmiany i znoszenia urzędowych nazw niektórych miejscowości oraz obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 264, poz. 2208).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.
16. **Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 grudnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie właściwości organów podatkowych (Dz. U. Nr 266, poz. 2235).**
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.



17. Ustawa z 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

18. Ustawa z 16 grudnia 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne (Dz. U. Nr 267, poz. 2255).

Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2005 r.

19. Ustawa z 16 grudnia 2005 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2006 r. Nr 12, poz. 63).

Weszła w życie z dniem 9 lutego 2006 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 9 w zakresie dotyczącym art. 29a ust. 3, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 stycznia 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2005 r. (M. P. z 2006 r. Nr 4, poz. 74).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 stycznia 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2005 r. (M. P. z 2006 r. Nr 4, poz. 75).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 stycznia 2006 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2005 r. (M. P. Nr 4, poz. 76).

23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 stycznia 2006 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2005 r. (M. P. Nr 6, poz. 104).

24. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 stycznia 2006 r. w sprawie wysokości opłat rocznych za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami (Dz. U. z 2006 r. Nr 13, poz. 90).

Weszło w życie z dniem 3 lutego 2006 r.

25. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 20 stycznia 2006 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. Nr 7, poz. 109).

26. Rozporządzenie Ministra Transportu i Budownictwa z 27 stycznia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia obiektów, urządzeń i instalacji wchodzących w skład infrastruktury zapewniającej dostęp do portu o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 22, poz. 167).

Weszło w życie z dniem 25 lutego 2006 r.

27. Obwieszczenie Ministra Gospodarki z 24 stycznia 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie (Dz. U. Nr 22, poz. 169).

28. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 stycznia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia Programu rzeczowo-finansowego dla inwestycji drogowych realizowanych z wykorzystaniem środków Krajowego Funduszu Drogowego (Dz. U. Nr 25, poz. 183).

Weszło w życie z dniem 25 lutego 2006 r.

29. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 31 stycznia 2006 r. w sprawie sposobu uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 27, poz. 199).

Weszło w życie z dniem 2 marca 2006 r.

30. Obwieszczenie Ministra Finansów z 1 lutego 2006 r. w sprawie stawki odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych (M. P. Nr 10, poz. 140).

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lutego 2006 r. w sprawie wysłuchania publicznego dotyczącego projektów rozporządzeń (Dz. U. Nr 30, poz. 207).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2006 r.

32. Rozporządzenie Ministra Edukacji i Nauki z 15 lutego 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zasad wydawania oraz wzorów świadectw, dyplomów państwowych i innych druków szkolnych, sposobu dokonywania ich sprostowań i wydawania duplikatów, a także zasad legalizacji dokumentów przeznaczonych do obrotu prawnego z zagranicą oraz zasad odpłatności za wykonywanie tych czynności (Dz. U. Nr 31, poz. 217).

Weszło w życie z dniem 27 lutego 2006 r.

33. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 lutego 2006 r. w sprawie złóż wód podziemnych zaliczonych do solanek, wód leczniczych i termalnych oraz złóż innych kopalin leczniczych, a także zaliczenia kopalin pospolitych z określonych złóż lub jednostek geologicznych do kopalin podstawowych (Dz. U. Nr 32, poz. 220).

Weszło w życie z dniem 14 marca 2006 r.

34. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 9 stycznia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2006 (Dz. U. Nr 33, poz. 226).

Weszło w życie z dniem 28 lutego 2006 r.



35. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 stycznia 2006 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych (Dz. U. Nr 34, poz. 236).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2006 r.

36. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 20 lutego 2006 r. w sprawie rejestru podmiotów wykonujących zawodową działalność lobbingsową (Dz. U. Nr 34, poz. 240).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2006 r.

37. Ustawa budżetowa na rok 2006 z 17 lutego 2006 r. (Dz. U. Nr 35, poz. 244).

Weszła w życie z dniem 2 marca 2006 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2006 r.

38. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 lutego 2006 r. w sprawie kontroli legalności zatrudnienia (Dz. U. Nr 36, poz. 245).

Weszło w życie z dniem 17 marca 2006 r.

39. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 30 z 23 lutego 2006 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Transportu i Budownictwa (M. P. Nr 14, poz. 192).

Weszło w życie z dniem 24 lutego 2006 r.

40. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 lutego 2006 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2005 r. (M. P. Nr 19, poz. 215).

41. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z 9 stycznia 2006 r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych (M. P. Nr 17, poz. 201).

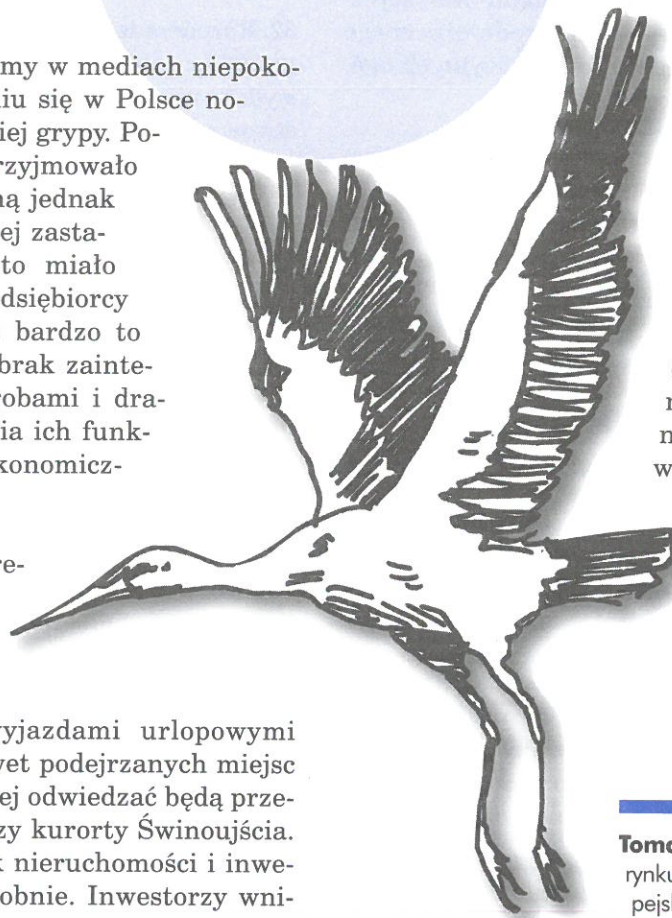
42. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z 9 stycznia 2006 r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych (M. P. Nr 16, poz. 200).

43. Obwieszczenie Ministra Finansów z 6 marca 2006 r. w sprawie stawki odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych (M. P. Nr 19, poz. 207).

PTASIA GRYPA A RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Niemal codziennie słyszymy w mediach niepokojące komunikaty o pojawieniu się w Polsce nowych ognisk zakaźnych ptasiej grypy. Początkowo społeczeństwo przyjmowało to jako ciekawostkę medialną jednak z biegiem czasu coraz częściej zastanawiamy się jaki, będzie to miało wpływ na nasze życie. Przedsiębiorcy z sektora drobiarskiego już bardzo to odczuli poprzez gwałtowny brak zainteresowania klientów ich wyrobami i drastyczny spadek cen, co stawia ich funkcjonowanie poniżej progu ekonomicznej opłacalności.

Zastanówmy się jak zareagują inne sektory gospodarki. Branża turystyczna i agroturystyczna odczuje na pewno spadek zainteresowania wyjazdami urlopowymi w okolice skażonych czy nawet podejrzanych miejsc w kraju. Turyści mniej licznie odwiedzać będą piękną toruńską Starówkę czy kurorty Świnoujścia. A jak reagować będzie rynek nieruchomości i inwestycji? Myślę, że bardzo podobnie. Inwestorzy wni-



kliwie przyglądać się będą lokalizacjom pod nowe projekty. Tak też robić będą klienci, dla których kiedyś piękny widok zatoki z tarasu był marzeniem, a teraz kojarzyć się będzie z obawami i zarażeniem. Spodziewać się należy ostrożnego inwestowania na rynku nieruchomości w zagrożonych obszarach oraz, być może, spadku cen. Nie będzie to, mam nadzieję, zjawisko długotrwałe, potrzeby mieszkaniowe są bowiem ogromne, a pamięć ulotna.

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



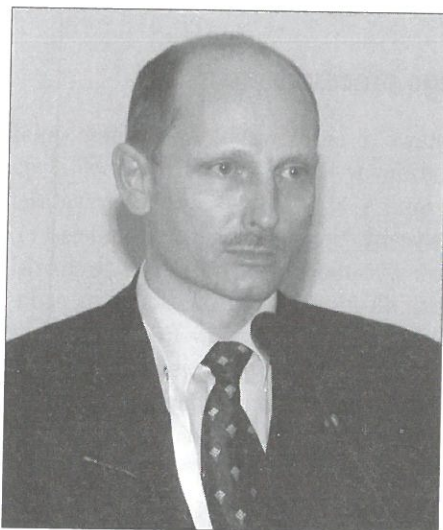
O TYM, CZY ZMIANA W POSTRZEGANIU WARTOŚCI MOŻE MIEĆ WPŁYW NA RYNEK I O ZNACZENIU, JAKIE MOŻE MIEĆ DLA JEGO UCZESTNIKÓW

31 stycznia odbyła się w warszawskim hotelu Radisson SAS międzynarodowa konferencja pod patronatem Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców w Londynie (RICS) i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) zatytułowana „Od Międzynarodowych do Krajowych Standardów Zawodowych”. Konferencję, zorganizowaną przez firmę Polish Properties, poprowadził, jak zwykle z wielką kulturą i lekkością, Krzysztof Grzesik, członek Komisji Standardów PFSRM i przewodniczący RICS Europe.

Poniżej prezentujemy teksty związane z tym wydarzeniem: podsumowanie i refleksje wiceprezydenta PFSRM Jerzego Adamiczki, dotyczące jego oceny tego, co się w trakcie konferencji działo oraz trzy wygłoszone na konferencji wystąpienia autorstwa najwybitniejszych w naszym gronie specjalistów: profesora Stanisławy Kalus, profesor Ewy Kucharskiej-Stasiak i profesora Andrzeja Hopfera, prezydenta PFSRM.

GARŚĆ REFLEKSJI Z MIĘDZYNARODOWEJ KONFERENCJI POŚWIĘCONEJ STANDARDOM ZAWODOWYM DOTYCZĄCYM WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Jerzy Adamiczka



Tak, jak każda wycena jest próbą obiektywizacji rynku nieruchomości i zachowań uczestników tego rynku, a jednak zawsze pozostanie pewnym subiektywnym obrazem rzeczy w istocie na światłoczułej błonie zbudowanej z doświadczeń, wiedzy, poglądów i umiejętności in-

dywidualnego rzeczoznawcy, tak każda relacja z jakiegoś wydarzenia, zwłaszcza jeśli jest pewnym skrótem i podsumowaniem, będzie subiektywnym odbiciem tego wydarzenia. Nie jest to zapowiedź braku mego obiektywizmu w relacji. Przedstawię w niej moje poglądy, ale na pewno nie uniknę przechylania wagi w kierunku spraw poruszanych na konferencji, które były mi najbardziej bliskie. Nie znaczy to, że chciałbym w jakiś sposób wypaczyć myśl i przesłać wynikające z któregoś referatu. Nie chciałbym urazić żadnego z szacownych referentów i panelistów, a raczej zainteresować czytelników i nakłonić do sięgnięcia

do oryginalnych tekstów wystąpień, bo (jak zwykły powtarzać jeden z polskich, znanych dziennikarzy) – naprawdę warto.

Tematyka konferencji, obracająca się wokół standardów zawodowych dotyczących wycen nieruchomości, wynikającego z nich podejścia do wyceny i jej prezentacji w formie operatu szacunkowego, jest nie tylko istotna dla samych rzeczoznawców majątkowych, ale przede wszystkim dla odbiorców i użytkowników wycen, którzy na ich podstawie podejmują niejednokrotnie wielomilionowe decyzje majątkowe. To, że udało się organizatorowi zaprosić oprócz naszych polskich autorytetów w dziedzinie gospodarki nieruchomościami i wyceny, również autorytety międzynarodowe, będące czołowymi postaciami „świata nieruchomości”, oprócz podniesienia rangi konferencji, pozwoliło na określenie, w którym miejscu, na tle Europy i świata, znajduje się Polska w rozwoju tej dziedziny nauki i ruchu zawodowego.

Optymizm i nadzieja prezydenta

Pierwsze wystąpienie profesora Andrzeja Hopfera, prezydenta PFSRM, tchnęło optymizmem i dawało nadzieję, że idziemy we właściwym kierunku. Anglicy mają swoje raporty: Mallinsona (1994) i późniejszy Carsberga (2002), pokazujące stan rozwoju zawodów nieruchomościowych w Wielkiej Brytanii oraz wskazujące dalszą drogę, którą powinien pójść RICS ażeby utrzymać i rozwijać pozycję zrzeszonych w nim profesjonalistów na rynku nieruchomości. PFSRM ma rów-



niez dwa raporty: jeden opracowany kilka lat temu przez zespół Henryka Czajkowskiego i ostatni, który przygotował zespół pod kierunkiem Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej.

Na podstawie tych raportów, profesor zbudował analizę SWOT oceniającą silne i słabe strony polskiego rzeczoznawstwa na tle potencjalnych możliwości i zagrożeń wynikających z otoczenia, w którym przyszło nam działać. Wynik, który otrzymał – 75% maksymalnej, możliwej do uzyskania korzystnej oceny naszej sytuacji zawodowej, jest wynikiem krzepiącym. Podsumowując konferencję, pozwoliłem sobie zauważyć, że w Wielkiej Brytanii uzyskanie takiej punktacji na egzaminie dawałoby ocenę doskonałą czyli szóstkę. Ktoś na sali zauważył jednak, że w USA byłaby to jedynie trójka. Jak więc widać, wszystko jest i pozostanie względne – sposób analizy, ocena oraz sposób interpretacji wyniku. Kolejny raz okazuje się, że nie ma nic pewnego na świecie i wszystko zależy od kąta patrzenia, doświadczeń wyniesionych z przeszłości i wielu innych czynników. Pewne jest tylko jedno – to, że nas tu kiedyś nie będzie, a pozostałe zdarzenia będą miały miejsce lub nie. Zapytacie Państwo, po co ta filozofia? Otóż jest tu pewna paralela do spraw ściśle związanych z rynkiem nieruchomości i wyceną.

Po pierwsze, z referatu Profesora i wielu następnych można wyciągnąć ważny wniosek, że jedyna „pewną” rzeczą, której możemy się spodziewać będą ciągle i permanentne zmiany. Zmienia się i zmieniać się będzie wszystko, co dotyczy zawodów związanych z nieruchomościami i żeby nadążać za zmianami trzeba się ciągle uczyć i dostosowywać swoją wiedzę do zmieniającego się środowiska, w którym przyszło działać „nieruchomościowcom”. Jeśli nawet zmianie nie ulegają fakty, to zmienia się sposób ich interpretacji.

Po drugie, w znacznej części referatów, poczynając od referatu profesora Hopfera, przewijały się zdania **podkreślające rolę założeń przyjmowanych do wyceny**. Czym bowiem jest wycena z filozoficznego punktu widzenia? Oceną możliwości wystąpienia pewnych zjawisk, pewnych scenariuszy. Wynik zależy od przyjętych założeń (mówiąc w dużym uproszczeniu), a to, czy będzie on potwierdzony ceną, zależy od tego, czy przewidywany przez rzeczoznawcę scenariusz zostanie przez realne życie „zagrany”, czy nieco (lub całkowicie) zmodyfikowany. Umiejętność zebrania z rynku, a potem oceny zjawisk historycznych oraz przewidywania przyszłości pozwalają na prognozowanie scenariuszy i ich wystąpienia z większym lub mniejszym prawdopodobieństwem. Zawsze jednak wnioskowanie na podstawie tego co było, o tym co ma nastąpić, w oparciu o to co widzimy i przypuszczamy jak będzie się zmieniać w przyszłości, obarczone jest pewnym błędem i niepewnością. Świadomość naszych ograniczeń w zakresie oceny i prognozowania zjawisk rynkowych – a do takich należy wycena, pozwoli nam podnieść jakość świadczonych usług i zwiększyć zaufanie do zawodu rzeczoznawcy.

Jakimi drogami podąża RICS?

Stephen Williams, aktualny Prezydent RICS, pokazał nam w swoim wystąpieniu drogi, którymi kroczy już RICS. Opowiedział o aktywnym wchodzeniu rzeczoznawców w świat

inwestycji nieruchomościowych. Uważa on, że nasze organizacje mają pewne misje do spełnienia i że musimy wspierać gospodarkę narodową, pomóc w zapewnieniu ich stabilności finansowej poprzez właściwą, adekwatną do wartości wycenę majątku. Zwrócił uwagę na fakt konieczności wyceny majątku spółek giełdowych według wartości rynkowej, wskazując, że jest to eldorado dla zawodu uprawianego stabilnie. Czy jednolite Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW) to właściwy środek do osiągnięcia takiej stabilności? Według prezydenta RICS jest to jeden ze środków. Stephen wskazał na pewien fenomen, jeśli chodzi o inwestowanie w nieruchomości – inwestując w nie mamy bowiem szansę uwolnić kapitał w nich drzemący przy pomocy „cudzego kapitału”. Chodzi mianowicie o to, że banki na całym świecie najchętniej pożyczają pieniądze pod zabezpieczenie hipoteki ustanowionej na nieruchomości. Odnajduję w tym stwierdzeniu echa koncepcji szczególnie mi bliskiej, którą przedstawił w swojej książce Hernando de Soto, odkrywając przed czytelnikami tajemnice kapitału. Według prezydenta Williamsa, aby wejść do zespołu doradczego ds. wyceny inwestycji, z chałupników musimy się stać profesjonalistami poprzez pogłębianie wiedzy i ciągłe doskonalenie. Trzeba zbadać, czy uczymy się tego, co jest potrzebne. Żeby tego dokonać musimy ustalić standardy kwalifikacji międzynarodowych, może nawet wprowadzić specjalizacje w poszczególnych subrynkach? Nasuwa się pytanie, jaka powinna być platforma współpracy w tej dziedzinie – RICS, TEGOVA, WAVO, PFSRM? Na koniec Prezydent RICS zwrócił uwagę, że za wzrostem profesjonalizacji usług, powinien nadążać wzrost honorariów.

Na straży uczciwego procesu wyceny

Niewątpliwie ciekawe i oczekiwane wystąpienie miał **Chris Thorn**, prowadzący w RICS „wydział wyceny”. Jego zdaniem standardy muszą stać na straży przejrzystości i uczciwości procesu wyceny. Nie powinny być one miejscem, w którym mówi się jak wyceniać. **Metodologie i techniki to materia dla świata akademickiego**. Wskazał na podobieństwo MSW do Brytyjskich standardów Red Book, choć osobiście muszę przyznać, że to co wyraźnie i kilkakrotnie podkreślał Chris Thorn o zawartości standardów, o tym, że w standardach trzeba przekazywać koncepcje i pytania – **ramy działania profesjonalistów, a nie procedury i metodologie** – w pełni odnosi się do Czerwonej Księgi RICS, a w nieco mniejszym stopniu do MSW, w których jednak noty opisujące procedury są integralną, obowiązującą wszystkich rzeczoznawców częścią standardów. Nawet MSW nie ustrzegły się przed dydaktyką w zakresie procedur i wyznaczaniem jedynie słusznych rozwiązań. Udało się to natomiast RICS-owi, który oprócz bardzo ogólnych standardów stworzył „Information Papers” opisujące procedury i metodologie jako jedną z możliwych dróg dojścia do celu – bez nakazu ich bezwzględnego stosowania. Jeśli rzeczoznawca umie dojść do celu inną drogą, może ją wybrać. Musi się tylko liczyć z tym, że w procesie weryfikacji swojej wyceny mo-



że być poproszony o wyjaśnienie metodologii, którą się posłużył. Chris Thorn, będąc jedną z kluczowych postaci tworzących MSW powiedział, że muszą one dalej się zmieniać i będą ulegały dalszemu „odchudzaniu” procedur. Był też kolejną osobą, która podkreśliła rolę założeń w procesie wyceny i zadał pytanie, **czy istnieje więcej niż jedna wartość rynkowa?** Dla brytyjskiego, a tym bardziej dla amerykańskiego rzeczoznawcy, przy określaniu wartości rynkowej podstawą jest identyfikacja **HABU (Highest And Best Use)**, co w wolnym tłumaczeniu znaczy najwyższe i najlepsze wykorzystanie, ale, jak podkreślił Chris, rynek identyfikuje HABU jako prawnie możliwe i efektywne ekonomicznie i to w oparciu o obecną sytuację, a nie o przyszłość.

Dlaczego standardy międzynarodowe są takie ważne?

Bardzo potrzebny był głos **pani profesor Stanisławy Kalus, współtwórczyni polskich i europejskich standardów**, która jak zawsze, niezwykle rzeczowo, jasno i konkretnie sprowadziła nas bliżej ziemi z obłoków, w których bujaliśmy rozmyślając o naszych rosnących honorariach za doradzanie wielkim transgranicznym koncernom, określając im HABU i stanowiąc opokę narodową, pomagając w określaniu realnej wartości majątku naszych spółek. Pani Profesor przypomniała, że żyjemy i wykonujemy zawód rzeczoznawcy w kraju prawa stanowionego, a nie zwyczajowego, jak ma to miejsce w krajach, z których pochodzą nasi zagraniczni goście. Nie wolno nam o tym zapominać podczas procesu dopasowywania naszych standardów do MSW! W Polsce obowiązuje ustawa o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenie regulujące bardzo szczegółowo proces wyceny i dopiero na końcu nasze standardy, a prawa zwyczajowego nie mamy. Nasze standardy nie mogą stać w sprzeczności z przepisami prawa. Pani Profesor podkreśliła, że mamy fatalną regulację prawną, zgodnie z którą musimy nasze standardy uzgadniać z resortem budownictwa. Komisja Standardów ma więc zadanie szczególnie trudne – musi bowiem pogodzić regulacje prawne z ideą MSW i naszymi rodzimymi standardami, które wyrosły na nieco innym gruncie prawnym niż standardy międzynarodowe. Dopasowywanie się naszych standardów do przepisów prawa powinno następować w sposób komplementarny, to znaczy w kwestiach definicyjnych, jeśli chodzi o wartość rynkową, prawo powinno być dostosowywane do standardów krajowych, które powinny czerpać jak najwięcej z MSW. Natomiast Polska powinna włączyć się znacznie efektywniej w proces tworzenia MSW, gdyż jako rzeczoznawcy wychowani na prawie stanowionym mamy doświadczenie i możemy być przydatni w procesie tworzenia MSW.

Jeszcze raz trzeba podkreślić szczególnie trudną rolę Komisji Standardów: z jednej strony mamy środowisko prawne, w którym tworzymy standardy, a z drugiej strony prawa ekonomii wszędzie chcą działać tak samo. Kapitał nie chce znać granic i stara się omijać prawne, lokalne regulacje. Twórcy standardów, jakkolwiek bezwzględnie muszą przestrzegać

prawa lokalnego, nie mogą się sprzeniewierzać prawom ekonomii i swobodnemu przepływowi kapitału, zwłaszcza jeśli chcą być członkiem społeczności międzynarodowej. Standardy muszą pozwalać na rozpoznanie lokalnego środowiska prawnego i umożliwiać maksymalną obiektywizację wyceny – co pozwoli na efektywną alokację kapitału na poszczególne rynki lokalne, w zależności właśnie m.in. od środowiska prawnego, które determinuje środowisko ekonomiczne.

Jerzy Filipiak, wiceprezydent PFSRM i członek Komisji Standardów był moderatorem kolejnego panelu, a na początku swojej wypowiedzi przypomniał pytania, które postawili organizatorzy konferencji przed jej uczestnikami:

- Na co należy zwrócić uwagę w Międzynarodowych Standardach Wyceny?
- Jak będą wyglądać nowe Krajowe Standardy Wyceny?
- Co to jest wartość rynkowa? Czy powinna być tylko jedną definicją 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?

Jerzy Filipiak podziękował tym, którzy rozpoczęli proces tworzenia standardów w Polsce. Zawód rzeczoznawcy w Polsce rozwinął się dzięki temu, że kilka osób miało wizję jego stworzenia. Często słyszy się krytykę i narzekania m.in. na standardy, w oparciu o które muszą działać rzeczoznawcy. Pamiętajmy jednak, że właśnie standardy wyznaczają naszą pozycję na rynkach: polskim i międzynarodowym. Ta konferencja jest kolejnym na to dowodem. Standardy ewoluują wszędzie: w USA, Wielkiej Brytanii, w Europie i na świecie. Nasze krajowe też muszą się zmieniać i dopasowywać. Jerzy Filipiak zwrócił uwagę na to, że w momencie tworzenia się pierwszych standardów byliśmy rynkiem tuż po transformacji ustrojowej, rynkiem wschodzącym, zupełnie nie rozwiniętym. Implementacje zasad rynkowych, w tym rynkowych zasad wyceny, musiały być wówczas wprowadzane stopniowo i z wielką ostrożnością. Dzisiaj jesteśmy już gospodarką dojrzałą, której nie wypada nie stosować zasad gospodarki czysto rynkowej. A, niestety, pewne prze regulowania w zakresie zasad wyceny – tak bardzo potrzebne na początku drogi – dzisiaj zaczynają uwiierać.

Sposób postrzegania przez ekonomistów zjawisk dziejących się na świecie widać w fakcie przyjęcia, dla pewnej grupy podmiotów działających w Polsce, konieczności stosowania zasad wynikających z międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej, a nie naszej ustawy o rachunkowości. Taką decyzję podjęli kierujący naszym krajem, a co za tym idzie, naszą gospodarką. Jest kilka dziedzin, w których unifikacja pewnych pojęć z zakresu wyceny jest szczególnie ważna: przy udzielaniu kredytów, przy prezentacji majątku firm w sprawozdaniach finansowych i przy ubezpieczeniach.



Słabe i mocne strony wartości

Profesor Ewa Kucharska-Stasiak przypomniała parę faktów dotyczących powstawania standardów na świecie. Pierwsze spójne zasady wyceny powstały na poziomach krajowych. W 1976 roku stworzono brytyjską Red Book, następnie w 1981 roku w USA pojawiły się wspólne zasady wyceny i dopiero w 1985 roku światło dzienne ujrzało pierwsze wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny. Obecne, VII już wydanie, pochodzi z roku ubiegłego.

Profesor Kucharska podkreśliła, że tak częste zmiany standardów nie wynikają ze świadomości środowiska rzeczoznawców i ich chęci nadążania za rynkiem (choć niewątpliwie powinny z tego wynikać).

Zmiany te są wymuszane przez bardzo złożone otoczenie zewnętrzne, które dąży do uzyskania czytelności wycen i porównywalności wyników poprzez ujednoczenie zasad wyceny, a przede wszystkim poprzez jednolite rozumienie najważniejszych definicji, takich m.in. jak wartość rynkowa. Główne czynniki wymuszające powstawanie standardów to kryzysy, które miały miejsce na poszczególnych rynkach oraz nurty globalizacyjne na świecie, które mają ułatwiać możliwość transgranicznego przepływu kapitału i funkcjonowanie wielkich międzynarodowych podmiotów gospodarczych. Międzynarodowe standardy rachunkowości i bazylejskie wymogi działania sektora bankowego są odpowiedzią na tendencje globalizacyjne – wzmacniając jednocześnie tę globalizację.

Powodują jednak głównie transparentność działań podmiotów gospodarczych i ich porównywalność w skali makro.

Czy mogą więc mieć miejsce różne zasady wyceny, różne podejścia do wartości w tak rozumianym – „globalnym świecie”? Musimy mieć świadomość, zwłaszcza po upadku niektórych wielkich podmiotów gospodarczych, że obok audyto-

ra, na wynik finansowy podmiotów gospodarczych mają wpływ rzeczoznawcy majątkowi (poprzez określanie wartości poszczególnych środków trwałych, w tym przede wszystkim nieruchomości). Z ogromną siłą pojawia się tu problem wpływu właściciela (inwestora) zamawiającego usługę zarówno na audytora, jak i na rzeczoznawcę. Jest to problem, którym zajęli się już Brytyjczycy w raporcie Carsberga i niewątpliwie powinien on stać się źródłem troski także polskich organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Dążenie jednak do pełnej unifikacji może być tylko pewnym celem metafizycznym, w kierunku którego podążamy. O ile bowiem prawa ekonomii są na wszystkich rynkach takie same, to jednak gdy myślimy o ekonomii danego kraju, mówimy o pewnym bardzo skomplikowanym tworze, na szczycie którego stoi prawo, a gdzieś niżej są jeszcze zwyczaje stosowane przez uczestników tej gospodarki.

Wyłania się z tego obraz na podobieństwo człowieka – z jednej strony chcemy być podobni do obywatela Europy i świata, a z drugiej strony chcemy zachować swoją odrębność wynikającą z naszych korzeni. Nie ulega jednak wątpliwości, że aby się porozumieć musimy mówić (przynajmniej w momencie porozumiewania się) wspólnym językiem.

Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW) w nieco odmienny sposób od dotychczasowego podchodzą do kategoryzowania wartości. Mówią o wartości rynkowej i wartości nierynkowej jako o podstawie wyceny.

Dla MSW wartość rynkowa jest to wartość dla opty-

malnego sposobu wykorzystania, a dla polskiego rzeczoznawcy jest to tylko jedna z kategorii wartości.

Natomiast

w polskich standar-

dach podstawową kategorią wartości rynkowej jest wartość dla aktualnego sposobu użytkowania. MSW odrzucają ponadto wartość odtworzeniową, jako podstawę wyceny, przyjmują ją natomiast jako metodę dochodzenia do wartości rynkowej. Nie tylko polskie rzeczoznawstwo nie może się pogodzić z takim widzeniem wartości odtworzenio-





wej – również Brytyjczycy są temu przeciwni. MSW są jednak pewnym kompromisem pomiędzy poglądami szkół wyceny z całego świata. Tak więc, zanim zastosujemy MSW, zawsze spojrzeć musimy do standardów krajowych i musimy przyjmować zasady wyceny kraju, na terenie którego (myślę tu o systemie przede wszystkim prawnym) działamy. Kto jednak będzie stosował przy wycenianiu MSW i podejmie wysiłek dochodzenia do wartości rynkowej w oparciu o wartość odtworzeniową, musi zdawać sobie sprawę, że są istotne różnice w rozumieniu kategorii wartości odtworzeniowej w polskich standardach i MSW. Tylko stosując w pełni metodologię z MSW możemy (tam, gdzie jest to dopuszczalne z punktu widzenia prawa) zastosować taki sposób podejścia do wyceny.

Profesor Kucharska dokonała analizy SWOT pokazując mocne i słabe strony przyjęcia wartości dla optymalnego sposobu użytkowania, jako wartości rynkowej, pokazując jednocześnie szanse i zagrożenia, jakie z tego wynikają. To ważny głos w dyskusji, która toczy się już od jakiegoś czasu w Komisji Standardów PFSRM, w gronie poszerzonym o powołanych przez Federację ekspertów spośród najwyższych profesorskich autorytetów w dziedzinie wyceny. Zdania są podzielone, co do sensowności wprowadzenia takiego rozwiązania w Polsce jak przewidują MSW. Zachęcam wszystkich, dla których idea wartości jest ważna, do włączenia się do dyskusji na ten temat.

Jestem raczej zwolennikiem wprowadzenia do polskich standardów wartości rynkowej rozumianej poprzez wartość dla optymalnego sposobu użytkowania, w czym się jeszcze umocniłem po usłyszeniu wyników analizy dokonanej przez panią Profesor. Nie można jednak nie wspomnieć o jednej słabej stronie tej koncepcji, którą podkreśliła autorka i która wymagać będzie głębokiego rozważenia. Badania rynku wskazują na to, że inwestorzy na całym świecie zachowują się pragmatycznie, a nie racjonalnie, a właśnie cechą zachowań racjonalnych jest szukanie wartości dla optymalnego sposobu użytkowania. Czy więc nie złamiemy zasady obiektywizacji rynku i odzwierciedlenia typowych zachowań jego uczestników, gdy zaczniemy szukać wartości optymalnej?

Nie mniej ważna jest druga sprawa, to znaczy umiejscowienie wartości odtworzeniowej w świadomości rzeczoznawców i użytkowników wycen i rozumienie jej jako metody mającej prowadzić do określenia wartości rynkowej. Kolejna analiza SWOT przeprowadzona przez panią profesor wskazuje jedynie na dwie mocne strony takiego rozumienia wartości odtworzeniowej. Znacznie więcej jest słabych stron i zagrożeń z tego wynikających. Ważne jest również to, co podkreślają MSW (na str. 293 polskiego wydania), że zastosowanie podejścia dochodowego daje jedynie protezę wartości rynkowej. Niestety, podejście to w znaczącym stopniu, jak podkreśliła profesor Kucharska-Stasiak, zwiększa niepewność wyniku wyceny, która jest dokonywana nie w oparciu o dowody rynkowe, a usiłuje aspirować do hipotezy ceny rynkowej. Jeśli jednak w przyszłości podejmiemy decyzję o potraktowaniu wartości odtworzeniowej w opisany wyżej sposób, musimy, jak powiedziała pani profesor, pamiętać o innym podejściu do określania zużycia. Powinno się to wtedy odbywać

w oparciu o wskaźniki ekonomiczne, którymi np. posługują się rzeczoznawcy w USA (którzy przeforsowali w MSW sposób widzenia wartości odtworzeniowej). Rozumieją oni zużycie jako kategorię ekonomiczną – utracone korzyści, jakie ponosi, a właściwie mógłby mieć właściciel nieruchomości o określonym niższym standardzie technicznym i użytkowym, w stosunku do tych aprobowanych w danym momencie na rynku.

Pomimo, że jestem przeciwnikiem opisanego wyżej sposobu postrzegania wartości odtworzeniowej, to jednak uczciwość wobec tematu i czytelników nie pozwoliła mi na „schowanie głowy piasek” i pominięcie tego bardzo ważnego i trudnego zagadnienia.

O historii standardów i ich stosowaniu

Zdzisław Małecki – przewodniczący Komisji Standardów PFSRM, opowiedział o historii standardów w Polsce i przedstawił aktualny stan zaawansowania w pracach, jak to zgrabnie ujął, „nad kolejnymi krokami na drodze harmonizowania standardów krajowych z międzynarodowymi”, co PFSRM stara się czynić nieustannie od roku 1994. Tu warto wspomnieć o tym, że o ile standardy międzynarodowe ewoluują w kierunku wyrzucania poza swoją treść procedur i technik, to my ulegamy czasem pokusie standaryzowania wszystkiego, co według nas mogłoby zostać ujęte w sztywno określone ramy.

W dyskusję na temat tego, czy należy standaryzować w bardzo szczegółowy sposób wszystkie czynności rzeczoznawcy majątkowego i nie pozostawiać mu możliwości zbieżności z wyznaczonej, wygodnej drogi dojścia do wyniku, czy też należy stworzyć jedynie ramy działania i nie zabraniać możliwości zejścia na swoją własną ścieżkę prowadzącą, być może, w lepszy sposób do celu (jak to ma miejsce w RICS-owskim Red Book) wpisał się kolejny panelista tej sesji **Paul Royston – teoretyk, ale i praktyk wyceny z Wielkiej Brytanii**. Pokazał, że możliwe są różne metodologie, które mogą doprowadzić do wartości rynkowej i wykazał że **metodologie są sprawą wtórną wobec wiedzy o rynku**. One mogą się zmieniać, a jakość i ilość porównywalnych danych ma podstawowe znaczenie dla profesjonalnego wykonywania zawodu nieruchomościowego i dla jakości wycen. Im rynek będzie bardziej przejrzysty, tym bardziej racjonalne będzie mogło być zachowanie jego doradców i uczestników, a standardy zawodowe, ustalające pewne reguły gry, niewątpliwie przyczyniają się do efektywnej alokacji kapitału i transparentności rynku.

Takie wnioski wynikają z tła, jakim jest zbadana w Wielkiej Brytanii i zalecana do analizowania przez raport Carsberga, korelacja między poziomem wycen a uzyskiwanymi cenami. Patrząc na te trendy i korelacje widzimy gry rynkowe i skomplikowanie całego zagadnienia. Widzimy niedosyt informacji rynkowych, którymi dysponujemy wyceniając, a następnie próbując mierzyć dokładność (miara stosunku pomiędzy wartością określoną w wycenie, a osiągniętą ceną), niepewność i zmienność wycen (miary stosunku między różnymi wycenami lub możliwymi do osiągnięcia wynikami tej



samej nieruchomości). „Na szczęście” przejrzystość i rzetelność danych, to problem światowy, a nie tylko polski.

Jeden z pomysłów na podniesienie jakości wycen

Gdy mówimy o dokładności wyceny, to gdzieś w głębi naszego umysłu pojawia się myśl o ocenie, jakiej są poddawane wyceny wykonywane przez rzeczoznawców. Wyceniając, zawsze zastanawiam się, czy trafnie określiłem wartość, czy inny rzeczoznawca wyceniłby podobnie oraz jak bardzo różniłyby się nasze wartości. Tak się złożyło (zgodnie z planami organizatora konferencji), że następny referat wygłosił **Matthew S. Martin z firmy Martin DeVarga – arbiter RICS i rzeczoznawca majątkowy**. Warto zaznaczyć, że ma on m.in. certyfikat studiów podyplomowych w zakresie arbitrażu a nie jest łatwo zostać arbitrem, zarówno w Anglii jak i w USA. Z całą przyjemnością odsyłam państwa do tekstu źródłowego, który rzuca światło na sprawy rozbieżnych wycen i sposoby ich rozwiązywania w Wielkiej Brytanii, kraju którego historia rzeczoznawstwa liczy ponad 130 lat...

Narzekamy czasem na jakość usług rzeczoznawców w Polsce. Dla podniesienia tej jakości wspinała byłąby możliwość rzeczowej krytyki swojej wzajemnej pracy przez różnych rzeczoznawców. Jeśli wiedzielibyśmy, że w chwili wypuszczenia pracy z naszych rąk byłaby ona automatycznie wystawiana na ocenę profesjonalistów z tej samej branży, to z pewnością jakość opracowań (zwłaszcza w sferze merytoryczno-wynikowej) zaczęłaby rosnąć lawinowo. Pisałem o tym już wielokrotnie i cieszę się, że taki autorytet w dziedzinie wycen i arbitrażu jak Matthew Martin, wskazał ten mechanizm jako jeden z podstawowych. Według niego, właśnie dzięki wzajemnej ocenie prac udało się w Wielkiej Brytanii „wyłonić prawdziwych biegłych” i usunąć ze środowiska tych, których nazwał „nieskutecznymi biegłymi”. Prawdziwym profesjonalistą nie jest ten, kto potrafi napisać operat szacunkowy, ale ten, kto potrafi go obronić w krzyżowym ogniu pytań innych rzeczoznawców lub prawników. W Wielkiej Brytanii często w ogniu takich pytań i odpowiedzi tworzą się nowe standardy i metodologie.

Najlepszą obroną swoich racji jest przedstawienie dowodów, którymi są transakcje dotyczące podobnych nieruchomości. Transakcje, które miały miejsce lub są w trakcie uzgodnień (ale jeszcze nie podpisano umowy), ale też oferty wprowadzone na rynek w celu sprzedaży. Znowu więc widzimy, że najważniejsza jest jakość danych wejściowych do wyceny, którymi dysponuje rzeczoznawca.

Co nowego w podejściu dochodowym

Jednak istotne znaczenie ma metodologia – lecz nie ta uświęcona regulacjami, ale ta która się broni z punktu widzenia praw rynkowych i nauk ekonomicznych. Na jednym z wykładów dotyczących ekonomii, którego miałem przyjemność wysłuchać, jeden z wykładowców powiedział, że nie ma

dobrej praktyki bez teorii, a jeśli teoria się w praktyce nie sprawdza, to po prostu trzeba zmienić teorię.

Profesor David Mackmin na pytanie o to, co się zmieniło w podejściu dochodowym odpowiedział, że nic. Teorie opracowane wiele lat temu nadal działają. Zmieniają się w szczegółach, niektóre modele stają się coraz bardziej skomplikowane, jednak w końcowych wnioskach jego wypowiedzi usłyszeliśmy, że podobnie jak w przypadku innych rynków, proste wyliczenie w oparciu o wzór na kapitalizację prostą lub zdyskontowanie wartości przyszłych strumieni dochodów na podstawie informacji rynkowych, pozostaje najbardziej przejrzystym sposobem określenia wartości rynkowej. Profesor, będąc jednym z największych autorytetów w dziedzinie wyceny nieruchomości na świecie podkreślił, że wyceny muszą być bardziej przejrzyste. Analiza danych wejściowych wprowadzanych do modelu musi być dokładniejsza, a **kluczowa pozostaje transparentność danych zbieranych z rynku i wiedza o szczegółach transakcji**, to bowiem ma wpływ na dokładność wyceny. Ona zaś związana jest z wieloma obszarami ryzyka. Przykładem niech będzie wprowadzony ostatnio w Wielkiej Brytanii rating energetyczny budynków. Nic się nie zmienia jednak w sprawach fundamentalnych – **wartość rynkową należy mierzyć z zastosowaniem technik najlepszej odzwierciedlających zachowanie rynku**.

Oczekiwania klientów

W trakcie konferencji odbył się także panel dotyczący oczekiwań klientów wobec operatu szacunkowego, którego miałem zaszczyt być moderatorem. W swoim wystąpieniu spróbowałem odpowiedzieć na pytanie **jakie są obecnie oczekiwania klientów wobec operatu szacunkowego?** Jedno z zagadnień to wyjaśnienie roli, jaką pełni w Polsce operat szacunkowy dla użytkowników. Często jest to dowód w postępowaniu, a czasem – dobrze, że coraz częściej – opinia eksperta (rzeczoznawcy majątkowego) o wartości, wspomagająca podejmowanie decyzji majątkowych. Bardzo długo w trakcie procesu przemian ustrojowo-gospodarczych znaczenie operatu, jako dowodu w postępowaniu, było w Polsce znacznie większe niż w innych krajach. Ostatnio większej wagi nabiera operat, jako opinia o wartości, stanowiąca pomoc w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Duży klient instytucjonalny: fundusz nieruchomościowy lub duży inwestor zamierzający zainwestować wiele milionów dolarów lub Euro w naszym kraju, nie ograniczy się do przeczytania liczby znajdującej się na początku lub na końcu naszego opracowania. Nie przekonamy go siłą zapisów ustawy i rozporządzenia o naszej racji i wiedzy, którą „mamy z namaszczenia uprawnień rządowych”. Nie przekona go argument, że to tylko rzeczoznawca może określać wartość, a ta, którą on podaje w swoim opracowaniu (operacie szacunkowym) nie podlega dyskusji i negocjacji. Inwestora, który inwestuje miliony, musimy przekonać dowodami i siłą merytorycznej argumentacji. On wie, że nie ma nic pewnego na świecie,



a tym bardziej nie ma nic pewnego w ekonomii. On wie, że do każdej liczby powinno się przyłożyć jakieś prawdopodobieństwo jej wystąpienia. Wie doskonale, że występuje niepewność wyceny. Od nas chciałby się dowiedzieć jaka jest niepewność (czytaj prawdopodobieństwo wystąpienia) liczby, w którą każemy mu wierzyć. Jakie są przedziały tej niepewności. Jakie są zakresy zmienności danych wejściowych i jak one wpływają na wyniki końcowe.

Świat przyzwyczał się do wartości określanej jedną liczbą – bo tak jest wygodnie dla księgowych, dla banków, dla urzędów skarbowych itp. Wszyscy trochę bardziej świadomi aktryzy gry rynkowej wiedzą doskonale, że wpisując jakąś liczbę jako wyraz wartości, w rzeczywistości myślimy o przedziale wartości. Sztuką będzie więc (w dzisiejszym stanie prawnym i „stanie przyzwyczajenia”) zarekomendowanie jednej liczby, ale pokazanie jednocześnie tego, co wpływa na jej możliwą zmienność i wskazanie z jakim prawdopodobieństwem (czytaj z jaką niepewnością) wystąpi rekomendowana liczba.

Taki raport – operat szacunkowy, będzie świadectwem dobrej praktyki i naszego profesjonalizmu i całego naszego ruchu zawodowego.

Musimy dopracować się skutecznych metodologii i metod określania niepewności i sposobów przekazywania tej niepewności użytkownikom naszych wycen w taki sposób, aby nie podważało to zaufania do naszej profesji, a wręcz wzmacniało nasz profesjonalizm. Jeśli wyciągniemy liczbę „z kapelusza naszej tajemnej wiedzy”, możemy co najwyżej być brani za „szarlatanów rynku nieruchomości”. Jeśli pokażemy założenia i dowody, to nawet jeśli późniejsza cena transakcyjna będzie odbiegać od określonej przez nas wartości, to zawsze będziemy mieli argumenty do obrony. Próby pokazania niepewności w wycenie są czynione od wielu lat, ale wiele zostało jeszcze do zrobienia. Żywa jest polemika w tej materii na całym świecie, żeby przytoczyć tylko takie nazwiska jak: Nick French, Laura Gabirelli, Alastair Adair czy w końcu obecny na tej konferencji David Mackmin.

Na tak ustawionym tle innego wymiaru nabiera arbitraż i rozstrzyganie spornych wycen. Jeśli pogodzimy się sami z tym, że wyniki wyceny mają prawo różnić się między sobą w zależności od przyjętych założeń (i to czasem znacznie) i przekonamy o tym użytkowników naszych operatów, to łatwiej będzie uprawiać zawód rzeczoznawcy i staniemy się profesjonalnym partnerem wielkich inwestorów. Szczególnie w Polsce ważne jest, aby wzrosła świadomość faktu – zwłaszcza odbiorców operatów z sektora publicznego – że wartość określona w operacie szacunkowym to tylko hipoteza ceny, która ma możliwość zmaterializować się przy określonej konfiguracji środowiska ekonomicznego. A jeśli przyszła cena nie potwierdzi swojej wcześniejszej hipotezy wyrażonej wartością zaproponowaną przez rzeczoznawcę, to jeszcze nie świadczy o tym, że wycena została źle wykonana. Będzie to świadczyć tylko o tym, że zrealizował się inny scenariusz niż przewidywał to rzeczoznawca. Warto zatem w wycenie pokazać różne możliwe scenariusze, co pozwoli użytkownikowi wyceny podjąć właściwą decyzję majątkową.

Jak szacują w USA

Kolejny gość, **Karen Williams ze Stanów Zjednoczonych, dyrektor Williams Appraisers**, wykazała, jak w szczególności wygląda praca rzeczoznawcy majątkowego, działającego głównie na rynku nieruchomości mieszkaniowych w USA. Obszerny materiał poglądowy (załączony do wystąpienia) pozwala prześledzić wszystkie etapy szacowania i dochodzenia do wartości. Dowiedzieliśmy się jak dokonuje się w USA wyboru i weryfikacji porównywalnych danych transakcyjnych. Większość czynności odbywa się przy użyciu odpowiednich formularzy i algorytmów. Powoduje to, że praca rzeczoznawcy staje się przejrzysta i czytelna. Pytanie: czy rozwinięty i transparentny rynek pozwala na taką unifikację działań, czy to ta unifikacja doprowadziła do takiej przejrzystości rynku? Było to ciekawe zderzenie wcześniej omawianych teorii, zasad i metodologii z typowym warsztatem rzeczoznawcy amerykańskiego wraz z omówieniem najczęstszych błędów i pułapek związanych z przeprowadzaniem wycen.

Do referatów praktycznych można zaliczyć wystąpienie **Agnieszki Jachowicz, dyrektora Inwestycyjnego Arka BZ WBK Funduszu Rynku Nieruchomości FIZ**.

Fundusz ten jest pierwszym utworzonym z sukcesem polskim funduszem nieruchomości, którego certyfikaty od 24 sierpnia 2004 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Fundusz zebrał 339,5 mln zł, co przy możliwości zaciągania kredytów pozwala na zainwestowanie ponad 1 miliarda zł. Fundusz planuje zakupić od 15 do 25 nieruchomości komercyjnych o wartości maksimum 15 mln Euro każda, w celu czerpania bieżących dochodów z ich najmu, a sprzedaż tych nieruchomości nastąpi w ostatnim roku działania funduszu. Usłyszeliśmy ważną informację dla polskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych o tym, że zarządzający funduszem korzystają właśnie z polskich profesjonalistów od wyceny. Fundusz, poza szczegółową analizą przed zakupem konkretnej nieruchomości, w ramach której zlecane są również wyceny, dokonuje co sześć miesięcy wycen nieruchomości (zgodnie z zapisami ustawy o funduszach inwestycyjnych). Agnieszka powiedziała, że zespół rzeczoznawców chyba oszaleje przy okresowej wycenie, jeśli będzie musiał wycenić docelowe 25 nieruchomości. Pomyślałem sobie, że chyba rzeczywiście oszaleje, ale ze szczęścia.

I tak konferencja zakończyła się wizją pracy dla profesjonalistów od nieruchomości dla doskonale rozwijającego się funduszu nieruchomościowego. W środku pozostaje parę spraw i problemów do rozwiązania i pewność co do tego, że nie ma nic pewnego na świecie poza faktem, że czeka nas permanentna nauka do końca uprawiania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem PFSRM, członkiem federacyjnej Komisji Standardów.



ZAWÓD RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POLSCE – OSIĄGNIĘCIA ORAZ WYZWANIA

Andrzej Hopfer



1. Mówi się – zapewne nie tylko w Polsce – że nie ma ludzi zdrowych, są tylko ludzie, którzy jeszcze nie byli u lekarza. Jako ważne środowisko społeczne doszliśmy do tego samego wniosku. Postanowiliśmy się zbadać – zdiagnozować. W ślad za pierwszą próbą dokonaną przez zespół Henryka Czajkowskiego i opartą o ankiety skierowane do rzeczoznawców,

w ubiegłym roku powołaliśmy zespół diagnostyczny pod przewodnictwem dr Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej, składający się w prawdzie z amatorów, (jeśli chodzi o diagnostykę medyczną) ale za to wybitnych fachowców w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Według Wielkiej Encyklopedii PWN diagnoza to rozpoznanie rodzaju choroby postawione po przeprowadzeniu badania podmiotowego i przedmiotowego, a gdy zachodzi potrzeba, po zastosowaniu badań dodatkowych. Diagnoza społeczna natomiast (bo o to tu właśnie chodziło) to stwierdzenie częstości występowania określonych zjawisk i zachodzących między nimi zależności. W jej wyniku formułuje się prognozy społeczne i rozwiązania ważnych społecznych problemów. Na ogół jest ona stosowana do rozpoznania skali i zakresu ważnych procesów i zjawisk a jej wyniki są podstawą do podjęcia działań praktycznych.

Badano więc szczególnego pacjenta – nasz ruch zawodowy – dochodząc do wielu interesujących wniosków, posługując się poza samym procesem badania, wsparciem wielu innych osób jako „asystentów”. Prawo zabrania głosu w tej sprawie miał każdy stowarzyszony polski rzeczoznawca.

Diagnoza ta nie miała na celu – przynajmniej jako zadanie główne – stwierdzenia zalet stanu zdrowia pacjenta. Jej celem było raczej wskazanie na dokuczające mu dolegliwości, a następnie zaproponowanie odpowiedniej terapii. Przebieg analizy i obserwacji pozwolił także na stwierdzenie jakie są składniki kondycji naszego ruchu, które z nich nie wymagają lub tylko w małym stopniu wymagają „leczenia”, a które korekt, zmian lub eliminacji.

Disponujemy więc obecnie materiałem diagnostycznym pozwalającym na ocenę silnych i słabych punktów rzeczoznawstwa, a także potencjalnych możliwości i zagrożeń – czyli składników analizy SWOT. Zaprezentowanie tu ich wszystkich byłoby zadaniem trudnym i wymagającym wiele czasu, a ponadto dla nas Polaków byłoby zbyt oczywiste, a dla brytyjskich gości zapewne mało zrozumiałe.

Wybrałem więc te najbardziej kontrowersyjne, a zarazem nie tylko nasze polskie, narodowe cechy, charakteryzujące po-

zytywnie lub negatywnie nasz zawód. Dla uatrakcyjnienia tej prezentacji pokusiłem się o dokonanie pewnej skwantyfikowanej oceny opartej o wybrane elementy składające się na aktualny obraz sytuacji oraz czynności, które należy wykonać w przyszłości, aby poprawić lub zbliżyć do pełnej poprawności niektóre z nich. Nie będzie to w pełni zgodne z zapowiedzianym wyżej przeprowadzeniem analizy SWOT, ale jej pewną zmodyfikowaną wersją. Zastosuję tu mianowicie opisową, następnie opartą na punktach interwałową skalę ocen:

- stan bardzo dobry – 17-20 pkt
- stan poprawny – 13-16 pkt
- stan zadowalający – 9-12 pkt
- stan niewystarczający – 5-8 pkt
- stan niekorzystny – 1-4 pkt

2. Najważniejsze zdarzenie, dające podstawy do niniejszego wystąpienia, to wspomniana diagnoza i oparte o nią opracowanie pt. „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”.

Potrzeba takiego opracowania i jego treść wynika z kilku powodów, a głównym były: wejście Polski do Unii Europejskiej; globalizacja światowej gospodarki i międzynarodowy przepływ kapitału. Stawiają one nowe wyzwania dla środowiska rzeczoznawców. Wywołało to między innymi potrzebę ujednoczenia zasad wyceny w skali międzynarodowej i stworzenia warunków dla elastycznego wprowadzania tych zmian.

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

Analiza stanu rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, w związku z przygotowaniem ww. dokumentu, ujawniła mocne i słabe elementy w funkcjonowaniu naszego zawodu w Polsce. Oznacza to, że rozwiązania, które przyjęto tworząc ten zawód 13 lat temu, nie zawsze sprawdzają się w konfrontacji ze zmieniającą się rzeczywistością. Oczywiście staje się więc potrzeba zmian niektórych zasad funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, prace teoretyczne i praktyczne nad podstawami jego funkcjonowania, kształtem ruchu zawodowego, a także uwarunkowaniami prawnymi.

3. Na wstępie wspomnianego dokumentu przyjęto, iż głównymi wynikami oczekiwanych i zamierzonych przekształceń powinno być zapewnienie oferowania przez rzeczoznawców profesjonalnych usług, gwarantujących wiarygodną i rzetelną informację o wartości rynkowej nieruchomości, a także inne działania wykonywane na rynku nieruchomości



o charakterze doradczym i eksperckim, co jest tożsame z dążeniem do kształtowania prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zapewnienia kompleksowości usług rzeczoznawstwa majątkowego oraz wzrostu roli organizacji zawodowej jako organizacji pozarządowej dbającej o wysoką jakość usług.

4. Przedstawione wyżej zadania i cele wydają się oczywiste, a nawet łatwe do osiągnięcia, poprzez spokojne, w dotychczasowym rytmie utrzymane funkcjonowanie zawodowe rzeczoznawców, ich stowarzyszeń i ich federacji.

Zastanówmy się jednak czy tak rzeczywiście mogłoby być, czy na tej drodze rysują się trudności, które należy pokonać?

A o to lista niektórych spośród tych problemów:

- Zjawisko ekspansji firm pośredniczących pomiędzy zleceniodawcą a rzeczoznawcą majątkowym, mogące wpływać na deprecjonowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, sprowadzając go do roli pracownika najemnego.
- Nadmiar zapisów o charakterze proceduralnym dotyczących wycen, zapisanych w ustawach i rozporządzeniach. Jesteśmy zdania że przepisy prawne mogą określać, na poziomie ogólnym, najbardziej istotne elementy wyceny lub inne ograniczenia np. chroniące interes publiczny, natomiast wskazania metodyczne powinny zawierać się wyłącznie w normach zawodowych, standardach. Powodem takiego rozumowania jest między innymi fakt, że ustawy i rozporządzenia charakteryzują się dość dużą stabilnością, a także pewną arbitralnością, natomiast normy zawodowe łatwiej jest zmieniać nadążając za zmieniającą się sytuacją na rynku.
- Polskie Standardy Zawodowe powinny pozostawać w zgodności z międzynarodowymi standardami wyceny, uwzględniając równocześnie w pełni krajowe przepisy prawa i specyfikę polskiego rynku nieruchomości. Przeprowadzane zmiany norm zawodowych muszą zapewniać podnoszenie jakości opracowań sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, zgodnie z oczekiwaniami odbiorców i użytkowników wycen, a więc ciągle zmieniającego się rynku, także dlatego, że zleceniodawcami (a więc odbiorcami naszych opracowań) będą coraz częściej podmioty reprezentujące kapitał prywatny, w tym kapitał międzynarodowy.
- Należy dążyć do zmiany postrzegania wartości przez zleceniodawców, podkreślając, że wartość to nie to samo co cena. To określa rolę rzeczoznawcy majątkowego jako autora profesjonalnej opinii o wartości, a nie osoby przesądzającej o cenie.
- w Polsce rynek nieruchomości ciągle jest niewystarczająco rozwinięty i mało przejrzysty. Przy braku lub ograniczonej porównywalnych danych, częste jest występowanie zróżnicowanych opinii o wartości tej samej nieruchomości. Rzeczoznawca powinien podjąć próbę określenia uzasadnianego stopnia „niepewności” osiągniętego wyniku w aspekcie przyjętych do wyceny założeń, które powinny być jednym z kryteriów oceny procesu szacowania i operatu szacunkowego. Trafność wyceny zależy bowiem

głównie od adekwatności założeń do sytuacji rynkowej. Aby zaś poprawnie analizować rynek nieruchomości należy rozumieć procesy gospodarcze i ekonomiczne zachodzące w jego otoczeniu, a nie koncentrować się głównie (a często nawet wyłącznie) na rachunkowej „obróbce” liczb, których pochodzenie i rynkowa wiarygodność są niepewne.

- W poszukiwaniu realności nowych obszarów działania rzeczoznawców majątkowych niezbędna jest wyraźniejsza promocja zawodu w środowiskach potencjalnych odbiorców usług. Konieczne jest też pokazywanie osoby rzeczoznawcy majątkowego w sposób uświadamiający rolę, jaką może on odgrywać w gospodarce rynkowej. Promocja ta winna podkreślać przymioty wolnego zawodu jako zawodu zaufania publicznego, a także doskonalić system zapewniający nadzór nad spełnianiem wymagań stawianych przed takim zawodem. Nie satysfakcjonujący jest obecny podział na zadania w tej mierze przypisane organom statutowym federacji, oraz nadzoru rządowego przy różnorodności i niejasności kryteriów ich działań i braku współpracy. Nasza Federacja jako korporacja zawodowa powinna dawać swoim członkom nie tylko nadzór nad prawidłowością warsztatową i etyczną ich pracy, ale także wymierne korzyści poprzez wpływanie na lepszą ich pozycję na rynku zleceń.

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

- Kluczową i wciąż nie w pełni docenianą co do możliwości wad i zalet jest formuła organizacyjna naszego ruchu. Postulujemy przeprowadzenie debaty nad zaletami i wadami co najmniej dwóch wariantów funkcjonowania ruchu zawodowego:

Wariant I: Stowarzyszenia jako dobrowolna organizacja zawodowa.

Wariant II: Izba Zawodowa Rzeczoznawców Majątkowych

Wynik tej debaty nie przesądzi zapewne o faktycznym sposobie dalszych działań, zwłaszcza rządowych i parlamentarnych, ale pozwoli nam w sposób zdecydowany dążyć do wybrania rozwiązania najkorzystniejszego dla zawodu.

- Wykorzystanie w wycenie baz danych o cenach transakcyjnych i nieruchomościach, profesjonalnych analiz rynku i technik informatycznych. Jest to problem sam w sobie najważniejszy warsztatowo, a zarazem bardzo trudny do rozwiązania. Toteż nie o stanie takich baz i ich zaletach będę tu mówić bo stan ten i jego ocenę w Polsce zna każdy z nas. Chodzi o to, jak dalece samorządowe, stowarzyszeniowe czy komercyjne bazy danych mogą gwarantować wiarygodność danych rynkowych i ustalanych na ich podstawie pochodnych wskaźników, a więc do jakiego stopnia powinny pozwalać rzeczoznawcom na poleganie na nich.



5. Po zaprezentowaniu barier i trudności przystępuję do przedstawienia oceny pięciu wybranych cech naszego zawodu i ruchu stowarzyszeniowego.

5.1. Do szczególnie pozytywnych aspektów funkcjonowania rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce zaliczyć należy przede wszystkim **ujednolicony system identyfikacji, podziału, a zwłaszcza określania wartości nieruchomości i formy operatu szacunkowego**. Nie wyklucza on indywidualnych i szczególnych rozwiązań, a jest przedmiotem stałego doskonalenia.

Moja ocena – 18.

5.2. System powyższy jest możliwy do stosowania dzięki funkcjonującym od lat **polskim standardom zawodowym**. Formalne przeszkody w ich urzędowym umocowaniu, tj. w uzgadnianiu z odpowiednim ministrem, będą zapewne wkrótce usunięte, łącząc się ze wspomnianą uprzednio koniecznością ich powiązania ze standardami międzynarodowymi.

Moja ocena – 19.

5.3. Kolejną ważną cechą naszej sytuacji jest **struktura organizacyjna polskiego ruchu zawodowego**. W porównaniu z innymi krajami (zwłaszcza europejskimi) nasza koncepcja stowarzyszeniowo – federacyjna, jako stan poprzedzający powstanie samorządu zawodu zaufania publicznego, jest rozwiązaniem bardzo pozytywnym. Nie mamy wprawdzie jeszcze monopolu na „rząd dusz rzeczoznawców”, ale choć tylko około 75% rzeczoznawców uprawnionych należy do sfederowanych stowarzyszeń, to stanowi to według wiarygodnych szacunków około 90% aktywnych, rozwijających się i szkolących rzeczoznawców. Jeśli by więc uznać i tu (jak w przypadku standardów zawodowych) jednolitość i zwartość profesjonalistów działających na polu wyceny nieruchomości za zaletę, to tę zaletę zapewne prezentujemy. Należy jednak dążyć do objęcia naszym ruchem wszystkich „zawodowców”, co wymaga wyraźniejszego i powszechniejszego niż dotąd określania korzyści z przynależności stowarzyszeniowej. Na pozytywną ocenę naszej formuły organizacyjnej składa się też powszechna zgoda na przejściowość tej sytuacji, tj. na jej zmierzanie do Izby Samorządowej – jak to się stało niedawno, poprzez uzależnienie liczby głosów w Radzie Krajowej – od liczby członków należących do poszczególnych stowarzyszeń.

Nasza struktura organizacyjna nie daje się w prawdzie w pełni porównać z Wielką Brytanią i rolą jaką tam pełni RICS – niemal monopolista na rynku nieruchomości – to jesteśmy jednak lepiej zorganizowani niż większość pozostałych krajów Europy. W wielu czy nawet może w większości spraw, mówimy „jednym głosem” i uznajemy jednolite cele na przyszłość.

Moja ocena – 16.

5.4. Kolejną cechą jest tryb uzyskiwania prawa do wykonywania zawodu rzeczoznawcy. To, iż jako jedyni w Europie mamy te prawa nadawane urzędowo i dożywotnio przez Państwo, nie wszystkim w Zjednoczonej Europie się podoba. Nie zmienia to jednak faktu, że system nasz ma jednolite podstawy edukacyjne, jednolite możliwości uzyskiwania tych praw, a więc i jed-

nolite w stosunku do wszystkich wymagania kompetencyjne.

Moja ocena – 12.

5.5. Cecha powyższa daje podstawy stosowania jednolitych kryteriów oceny naszego postępowania, ale ta możliwość nie jest jeszcze doprowadzona do zadowalającego stanu, głównie z uwagi na podział kompetencyjny między Federacją i Stowarzyszeniami z jednej strony, a Rządem z drugiej. Są szanse na doskonalenie tego wątku naszej działalności, bo: po pierwsze, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej składa się z przedstawicieli sfederowanych stowarzyszeń, a po drugie, ze strony Federacji podejmowane są inicjatywy zmierzające do utworzenia skoordynowanego systemu monitorowania, oceny i wnioskowania w sprawach poprawności warsztatowo – etycznej polskich rzeczoznawców.

Moja ocena – 8.

Jak Państwo zauważyli, pomijam w tej analizie opis i ocenę cech szczególnych (mankamentów i zalet) praktycznie wykonywanej działalności warsztatowo-zawodowej przez poszczególnych rzeczoznawców. Wynika to głównie z faktu, że dysponujemy tylko wrywkowymi informacjami o takich zjawiskach, prawie wyłącznie negatywnymi, a więc skwapliwie nagłaśnianymi przez media, które nie mogą być obiektywnym (dodatnimi ani ujemnym) miernikiem stanu zawodu. Po drugie zaś dla tego że nie są one (co także wynika z istoty dziennikarskiego przekazu) konfrontowane z olbrzymią masą wycen wybitnych i korzystnych, bo opis niczych zalet i przydatności nie jest medialnie interesujący.

Sumując liczby składające się na „moją ocenę” otrzymujemy 73 punkty, czyli około 75% maksymalnie możliwej do uzyskania korzystnej oceny naszej sytuacji zawodowej.

6. Jaki więc można wyciągnąć, dalej posługując się nomenklaturą medyczną „wniosek diagnostyczny”?

Podkreślając celowość i zalety prac nad diagnozą i terapią naszego zawodu, całą tę „konsultację medyczną” należy uznać jako dającą ważne podstawy działań profilaktycznych. Bez względu bowiem na moją subiektywną ocenę punktową, obiektywne wnioski diagnostyczne, nie widać u nas objawów poważniejszej choroby a co najwyżej pewne symptomy zaburzeń mogących się jednak przerodzić w przypadku braku leczenia w poważniejszą przypadłość. Zawsze bowiem lepiej jest być gotowym do wczesnej i skutecznej profilaktyki co oznacza gotowość stosowania działań zapobiegawczych, uodporniających i wzmacniających. To przecież lepsze niż czekanie na konieczność zastosowania skomplikowanej i nie zawsze skutecznej reanimacji.

7. Pozostawiam Państwu ocenę poprawności przedstawionej wyżej analizy i wyciąganych na jej podstawie wniosków. Zapewne tylko przyszłość – ta bliższa i ta dalsza – da prawdziwą odpowiedź na nasze dylematy.

A na razie – jak napisał Wojciech Młynarski – **róbmy swoje, o ile to możliwe coraz lepiej!**



STANDARDY ZAWODOWE W ŚWIETLE PRZEPISÓW PRAWA

Stanisława Kalus



Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych, których trud tworzenia podjęła przed jedenastu laty Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a w istocie jej Zespół prawnoligislacyjny standardów zawodowych i etyki,

opracowane zostały na podstawie standardów brytyjskich (The Red Book), Jednolitych standardów praktyki zawodowej szacowania nieruchomości, autorstwa Appraisal Standards Board of Appraisal Foundation (The White Book), oraz Wytucznych w sprawie wyceny środków trwałych TEGOVOFA (Blue Guide). Po raz pierwszy uchwalone zostały przez Radę Krajową PFSRM w dniu 4 maja 1995 r. Od tej pory będą stałe kontrowersje odnoszące się do tego, jaki jest ich stosunek do przepisów prawa, jaka jest ich moc wiążąca, oraz czy prawidłowa, odpowiadająca potrzebom rynku usług w zakresie sporządzania operatów szacunkowych, jest ich szczególność.

Problemem podstawowym jest to, czy standardy można uznać za normy prawne.

Gdy pierwsze Standardy zostały wydane (w roku 1995), miało to miejsce przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, która uchwalona została 29 września 1997 r., a weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. Nie ulegało wówczas wątpliwości, że skoro PFSRM nie jest konstytucyjnie przewidzianym organem stanowiącym prawo, to tego rodzaju akt, jakim były Standardy, nie stanowił w żadnym wypadku prawa. Z drugiej strony, skoro była to regulacja odnosząca się do wykonywania zawodu przez członków sfederowanych stowarzyszeń zawodowych, to winni byli oni stosować się do tej regulacji. Co więcej, jeżeli strony umowy o sporządzenie operatu szacunkowego zainteresowane były wysokim poziomem sporządzanych przez rzeczoznawców wycen, a ten z kolei zapewniało tylko ścisłe przestrzeganie standardów, to zwykle w umowie przewidywały, iż rzeczoznawca zobowiązuje się do sporządzenia operatu szacunkowego w oparciu o te Standardy. Takie postanowienie umowy powodowało, że przestrzeganie Standardów objęte było autonomią

woli stron i to, czy operat został prawidłowo sporządzony, oceniano w świetle badania jego zgodności z tymi Standardami.

Standardy Zawodowe stanowiły więc normy regulujące całość profesjonalnego zachowania w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego. Były one także definiowane jako obowiązujące rzeczoznawców jednolite zasady wykonywania działalności zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości, zawierające zasady i regulacje o charakterze instrukcyjnym.

Cele polskich standardów sformułowane zostały przez Federację następująco:

- ujednoczenie praktyki zawodowej osób zrzeszonych w stowarzyszeniach wchodzących w skład Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- harmonizowanie zasad prowadzenia działalności w zakresie wyceny przez rzeczoznawców polskich z tymi, które obowiązują powszechnie w krajach Unii Europejskiej,
- promowanie jednolitych, obowiązujących w środowisku rzeczoznawców reguł postępowania, wpływających na ukształtowanie ich odpowiedzialności zawodowej i cywilnoprawnej oraz zasad ubezpieczania od tej odpowiedzialności,
- kształtowanie wymagań i oczekiwań zamawiających wyceny pod adresem osób je sporządzających oraz, z drugiej strony, tworzenie podstaw do oddziaływania przez rzeczoznawców na treść umów o wycenę mienia,
- zabezpieczenie interesów zamawiających poprzez sformułowanie wymogów, jakim powinny odpowiadać wyceny,
- umożliwienie dokonania oceny działalności konkretnego rzeczoznawcy przy zastosowaniu zobiektywizowanych kryteriów, jakimi są te standardy.

Szczególnie istotny był pierwszy z nakreślonych tutaj celów. Co więcej, nie tylko nie stracił on swego znaczenia w dalszych latach, ale wręcz przeciwnie, przy tworzeniu najnowszych Międzynarodowych Standardów Wyceny IVSC podkreśla się, jako specyficzny cel tych Standardów, ujednoczenie zasad obowiązujących w różnych państwach. Niezmiernie charakterystyczne jest wszakże to, że Standardy IVSC dopuszczają różnice w standardach i ich stosowaniu w różnych państwach, wymagają tylko ich ujawniania i szczegółowego opisywania.

Istotną zmianę tego stanu prawnego stanowiła ustawa o gospodarce nieruchomościami z 29 września 1997 r., która w art. 175 ust. 1. od początku przewidywała, iż rzeczoznawca jest obowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości nie tylko zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ale i standardów zawodowych. Wadą tej regulacji było to, że ustawa nie wskazała konkretnie, o jakie standardy chodzi w tym przepisie, ale nie ulega wątpliwości, że skoro jedynymi wówczas standardami odpowiadającymi



polskim warunkom prawnym były Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych PFSRM, to ustawodawca miał na myśli te standardy. Godnym podkreślenia jest tutaj to, że skoro szacowanie nieruchomości stanowi w zasadzie wycenę praw do nieruchomości, to tylko standardy „dopasowane” do systemu prawnego obowiązującego w Polsce mogły być tutaj stosowane.

Szczególnie dyskusyjne stało się pytanie, jakie standardy obowiązują polskich rzeczoznawców w związku z procesem integracji i wstąpienia Polski do Unii Europejskiej. W szczególności zaś to, czy można uznać, że takimi są standardy wypracowane przez TEGOVę (tzw. Europejskie Standardy Wyceny EVS 2000), albo też ostatnio wydane w Polsce Międzynarodowe Standardy Wyceny Komitetu Międzynarodowych Standardów Wyceny (International Valuation Standards Committee). Wśród państw unijnych nie ma jednolitości ani co do tego, jak należy pojmować pojęcie nieruchomości, ani też co do tego, jakie prawa, o jakiej treści i jakiej skuteczności mogą być na nich ustanawiane. Tymczasem dla procesu wyceny nieruchomości ma to znaczenie podstawowe. Trudno bowiem stosować te same standardy w całkowicie odmiennych warunkach prawnych, a trzeba pamiętać, że proces integracji europejskiej w zakresie prawa rzeczowego (odmiennie niż w zakresie prawa zobowiązań) jest dopiero w stadium zupełnie początkowym.

Standardy a prawo wspólnotowe

Niewątpliwie powstaje pytanie o charakter prawny tych Standardów Międzynarodowych, a w szczególności, czy należą one do prawa europejskiego, czy wspólnotowego. Jakie skutki wywołuje ta ocena? Czy w związku z nią istnieje, czy też nie istnieje potrzeba albo bezpośredniej ich implementacji do prawa polskiego, albo ich stosowania w warunkach polskich. Z Traktatu Akcesyjnego Polski do Wspólnoty Europejskiej wynika bowiem albo nakaz wprowadzenia stosownych regulacji wspólnotowych do naszego systemu prawnego, albo nakaz stosowania prawa unijnego wprost i to przed prawem krajowym.

Jeżeli chodzi o pojęcie prawa europejskiego, to w literaturze prawniczej określa się go jako kategorię pośrednią pomiędzy prawem krajowym a prawem międzynarodowym publicznym. Wyróżnia się prawo europejskie w ujęciu szerokim, obejmujące różne formy współpracy pomiędzy państwami europejskimi w wielu dziedzinach, które polegać może na umownym związaniu wspólnymi standardami, czy wspólnie ustalonymi regułami organizacyjnymi. Prawo europejskie w wąskim znaczeniu stanowią: prawo Wspólnot Europejskich (prawo wspólnotowe) i normy odnoszące się do współpracy w ramach Unii Europejskiej. Zarówno Standardy EVS 2000, jak i Standardy IVSC można zatem zakwalifikować jedynie jako normy wchodzące w skład tzw. prawa europejskiego sensu largo. Z Traktatu Akcesyjnego nie wynika natomiast żaden obowiązek ich stosowania przez państwa unijne, ani też konieczność ich implementa-

cji do prawa krajowego, pochodnego prawa wspólnotowego. Podlega niemu natomiast prawo wspólnotowe tworzone przez wspólnotowe organy legislacyjne i mające różny charakter. Zalicza się do nich rozporządzenia, dyrektywy, zalecenia i opinie. Nie ulega jednak wątpliwości, że Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (The International Valuation Standards Committee – IVSC) nie jest organem wspólnotowym, choć jest organizacją ponadpaństwową.

Rozporządzenia mają charakter zbliżony do ustaw, zawierają regulacje generalne i abstrakcyjne, ale wiążą bezpośrednio państwa unijne.

Dyrektywy skierowane są wyłącznie do państw członkowskich, które są obowiązane do wydania (w czasie właściwym) przepisów krajowych odpowiadających treści tych dyrektyw. Wiążą one zatem państwa, do których są skierowane, co do celu, jaki należy osiągnąć, pozostawiając im swobodę co do wyboru form i metod implementacji. Nie ulega wątpliwości, że żadne ze standardów międzynarodowych nie są dyrektywami unijnymi, ale często się na te dyrektywy powołują i w tym zakresie można uznać, że powinny wskazywać państwom unijnym konsekwencje wydania tych dyrektyw dla regulacji prawnej wykonywania przez rzeczoznawców w tych państwach praktyki w zakresie wyceny. Trzeba bowiem pamiętać, że dyrektywy unijne są bezpośrednio skuteczne wobec tych państw jeżeli w czasie właściwym nie dokonały one implementacji dyrektywy do prawa krajowego, a konkretny przepis dyrektywy nadaje się do takiego bezpośredniego zastosowania.

Charakterystyczne jest, iż Standardy Międzynarodowe IVSC zawierają odniesienia do treści dyrektyw unijnych, a w szczególności do dyrektywy w sprawie jednolitych sprawozdań finansowych, w oparciu o którą wydano Międzynarodowe Standardy Rachunkowości i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz dyrektywy Nr 98/32/EC w sprawie zabezpieczania kredytów i leasingu, dotyczącej określania wartości nieruchomości na potrzeby kredytowe. Stanowią one zatem dobry przykład wprowadzenia zasad wynikających z tych dyrektyw do standardów rzeczoznawców. Moim zdaniem należałoby z tych wzorów możliwie szybko skorzystać i dokonać zmian w polskich standardach wyceny. Stanowiłoby to bowiem wypełnienie naszych obowiązków implementacyjnych.

Założenia i cele Standardów IVSC

We wstępie do Standardów IVSC podkreśla się potrzebę stałego ich rozwijania właśnie w związku z procesami integracyjnymi. Stało się to podstawą do sformułowania trzech podstawowych założeń, którymi są:

- 1) ułatwianie zawierania transakcji transgranicznych oraz promowanie rozwoju rynków nieruchomości poprzez uwzględnianie zasady przejrzystości sprawozdań finansowych oraz wiarygodności wycen dla potrzeb zabezpieczeń kredytowych i dla celów podatkowych,
- 2) stworzenie profesjonalnego punktu odniesienia dla rzeczoznawców majątkowych w skali ogólnoświatowej aby



mogli oni spełniać wymagania międzynarodowych rynków nieruchomości, oraz międzynarodowej wspólnoty gospodarczej w zakresie sprawozdawczości finansowej,

- 3) dostarczanie wzorców standardów wyceny i sprawozdawczości finansowej odpowiadających potrzebom rynków wschodzących oraz zgodnych z przyjętą, najlepszą praktyką wyceny.

Chciałabym zwrócić uwagę na to, że Standardy IVSC promują także obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych CPD (Continuing Professional Development), gdyż tylko rzeczoznawcy zorientowani na stałe kształcenie będą w stanie rozwijać się zawodowo, a tylko to umożliwi im osiągnięcie naprawdę wysokiego stopnia profesjonalizmu.

Dalszą niezwykle istotną sprawą jest to, że Standardy te formułują definicje, zasady i wskazówki interpretacyjne, jednakże wszystkie normy w nich się mieszczące reprezentują równy poziom związania rzeczoznawców. Rozumiem przez to, iż nie można wśród nich wyróżnić bardziej i mniej istotne, lecz wszystkie wiążą w tym samym zakresie. Expressis verbis stwierdzono w nich, iż trzy podstawowe elementy Międzynarodowych Standardów Wyceny, czyli standardy, zastosowania i wskazówki interpretacyjne, mają równorzędne znaczenie i wszystkie wyceny wykonywane zgodnie z MSW muszą być z nimi zgodne.

Cele Standardów MSW

Cele MSW są zatem następujące: pomoc dla rzeczoznawców majątkowych w sporządzaniu zrozumiałych operatów szacunkowych poprzez dostarczanie im jasnych wskazówek i zaleceń, promowanie konsekwentnego stosowania we wszystkich krajach unijnych (a zamieszczonej w standardach) definicji wartości rynkowej, oraz jednolitych podejść do wyceny, podwyższanie kwalifikacji rzeczoznawców i promowanie ich najlepszej praktyki, przedstawianie precyzyjnych podstaw do dokonywania analiz ekonomicznych efektywności wykorzystania ograniczonych zasobów nieruchomości, uwzględnianie w wycenie potrzeb klienta, oraz wymogów rzetelnej wyceny, podniesienie rangi zawodu rzeczoznawcy, oraz jego roli, wdrażanie procedur prowadzących do precyzyjnego określania wartości, zgodnego z porządkami prawnymi poszczególnych państw, oraz prawodawstwem unijnym a także ze standardami rachunkowości.

Chcę zwrócić uwagę, że twórcy MSW dostrzegli, iż różnice w systemach prawnych różnych państw muszą oddziaływać na treść tych standardów, co spowodowało potrzebę zmiany niektórych dotychczasowych ujęć. Przykładowo, dotychczasowe określenie „wycena środków trwałych” zastąpiono pojęciem „wyceny mienia”, zaś ponadto wskazano wyraźnie, iż jeżeli zachodzą różnice w przepisach prawa państwa pochodzenia rzeczoznawcy w stosunku do regulacji MSW, to rzeczoznawca winien szczegółowo różnice te opisać i uzasadnić będące ich konsekwencją rozbieżności w wycenie na podstawie MSW oraz

prawa miejscowego. Świadczy to niewątpliwie o tym, że twórcy standardów nie wymagają, aby poszczególne państwa dostosowywały „na siłę” swoje regulacje prawne do ich przepisów, ale by rzeczoznawcy brali je pod uwagę na **zasadzie zalecanych procedur i metodologii wyceny**.

Jakie sankcje za niestosowanie standardów?

W związku z dyskusją co do charakteru Standardów i oceną, czy stanowią one przepisy prawa pojawia się jeszcze jedna kwestia. Otóż nie ulega wątpliwości, że jednym z istotnych składników norm prawnych (obok hipotezy i dyspozycji) jest sankcja. Standardy Europejskie nie tylko formułują zadania, jakie winny one spełniać, ale także wymieniają negatywne konsekwencje ich nieprzestrzegania, co jest istotne z uwagi na to, że w środowisku rzeczoznawców polskich stale pojawiają się głosy zaprzeczające potrzebie istnienia tego typu regulacji, czy wręcz traktujące ją jak nadmierne ograniczenie inwencji i swobody rzeczoznawcy.

Standardy Międzynarodowe wskazują następujące negatywne konsekwencje nieprzestrzegania standardów, bo problematyka potrzeby ich istnienia od dawna jest uznawana za absolutny pewnik. Oto, wskutek nieprzestrzegania tych standardów, dopuszcza się do działania osoby nie posiadające odpowiedniego doświadczenia, czy kwalifikacji w danym sektorze rynku nieruchomości. Operaty są przedstawiane w sposób zawły, nieczytelny dla zamawiającego wycenę, zawierają niezrozumiałe lub mało wiarygodne informacje, są oparte na nieodpowiednich badaniach rynkowych, zastosowana jest w nich zła metodologia wyceny. Operat szacunkowy nie zawiera stosownych klauzul ograniczających odpowiedzialność rzeczoznawcy, postępowanie rzeczoznawców jest nieetyczne, pojawiają się nieprecyzyjne i wprowadzające w błąd informacje o wycenie, co może powodować zachwianie reputacji rzeczoznawcy lub naruszać interes zamawiającego wycenę. Rzeczoznawca nie zna bieżących regulacji prawnych, sytuacji na rynku, rozwoju metodologii wyceny, gdyż nie doskonalili swych kompetencji zawodowych. Żadnych jednak sankcji w stosunku do rzeczoznawcy postępującego niezgodnie z ich treścią nie przewidują.

Sytuacja polskich rzeczoznawców jest zupełnie odmienna. Niestosowanie się przez rzeczoznawcę do przepisów prawa lub standardów zawodowych stanowi w świetle art. 178 ugn podstawę zastosowania wobec rzeczoznawcy odpowiedzialności zawodowej w postaci orzeczenia wobec niego przez organ licencyjny, którym jest obecnie minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, kary dyscyplinarnej w postaci upomnienia, nagany, zawieszenia wykonywania uprawnień zawodowych na okres od 6 miesięcy do 1 roku, zawieszenia tych uprawnień do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym, wreszcie pozbawienia uprawnień zawodowych. Są to bardzo poważne sankcje, jednakże stosowanie ich jest czasem konieczne wobec bardzo poważnego naruszenia przez rzeczoznawcę tych norm.



Mimo to jednak, ze względów wyżej wskazanych, **nie można uznać Standardów PFSRM za przepisy prawa**, choć niewątpliwie mają one charakter wiążący.

Obowiązek uzgadniania polskich standardów

Bardzo poważne zmiany w zakresie podejścia do Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wynikają z nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 28 listopada 2003 r., która weszła w życie 22 września 2004 r. Ustawa ta bowiem, w art. 175 ust. 6, wprowadziła obowiązek **uzgadniania** treści standardów zawodowych **ustalanych nadal przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych** (do których, zgodnie z art. 4 pkt 15 należy Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Co więcej, komunikat o uzgodnieniu tych standardów powinien być zamieszczony w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Infrastruktury. Niewątpliwie rozwiązanie to miało na celu nadanie swoistej rangi tym Standardom, jednakże, zgodnie z niedobrymi przeczcuciami rzeczoznawców majątkowych, Minister odmówił (bez żadnego uzasadnienia) dokonania takiego uzgodnienia. Co więcej, sprzecznie z zasadą nieretroakcji, Ministerstwo uznało, że skoro takiego uzgodnienia nie dokonano, to także Standardy Rzeczoznawców Majątkowych opracowane przez PFSRM na gruncie przepisów nie wymagających takiego uzgodnienia, nie mogą być obecnie stosowane. Jest to sytuacja anormalna, w której poważny wysiłek PFSRM w kierunku sformułowania i wprowadzenia w życie i praktykę rzeczoznawców takich norm zawodowych poszedł na marne i to z przyczyn zupełnie nie uzasadnionych.

Musimy rozwijać polskie standardy!

Tymczasem nie tylko istnieje potrzeba, ale wręcz konieczność formułowania i rozwijania polskich standardów. Powstaje pytanie, **czy potrzebę tę usunięto by poprzez implementację Międzynarodowych Standardów Wyceny do polskiego porządku prawnego?**

Uważam, że nie, a to z następujących względów:

Przede wszystkim wspomniana nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła poważne rozszerzenie ustawowych kompetencji rzeczoznawcy majątkowego poza wykonywanie wycen nieruchomości, oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami. Zgodnie bowiem z art. 174 ust 3a rzeczoznawca majątkowy może także sporządzać opracowania i ekspertyzy nie stanowiące operatu szacunkowego, a dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,

- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- 6) określania wartości nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- 7) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Analiza tych elementów wskazuje, że w punktach 1–4 brak jest jakiegokolwiek powiązania ich z Międzynarodowymi Standardami Wyceny, zaś zagadnienia ujęte w punktach 5–7 stanowią we wszystkich innych państwach, a więc i na gruncie MSW, przedmiot wyceny przez rzeczoznawcę, a nie jakiejś opinii, czy ekspertyzy.

Ponadto trzeba zważyć, że polska ustawa o gospodarce nieruchomościami, jak i wydane z jej upoważnienia Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) zawierają pewne odmienne od treści Standardów MSW definicje i to dotyczące tak podstawowych zagadnień jak pojęcie wartości rynkowej i podejść do jej ustalania. Tymczasem, zgodnie z podstawowymi zasadami naszego porządku prawnego, regulacje standardów zawodowych nie mogą naruszać prawa. Dlatego to Standardy Zawodowe polskich rzeczoznawców wśród zasad podstawowych przewidują, iż w przypadku rozbieżności pomiędzy treścią standardów a przepisami prawa obowiązującymi w czasie wykonywania czynności przez rzeczoznawcę majątkowego, lub w dniu, na który jest określana wartość przedmiotu wyceny, rzeczoznawca obowiązany jest zastosować odpowiednie przepisy prawa. Rozbieżność taka powinna być ujawniona w operacie szacunkowym poprzez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli. Jeżeli uznać, że Standardy PFSRM nie obowiązują z powodu ich nieuzgodnienia z organem licencyjnym, to powstaje luka prawna nie do usunięcia i trzeba by założyć, że zasada racjonalnego ustawodawcy w Polsce nie obowiązuje, skoro ustawa powołuje się na konieczność przestrzegania standardów, których nie ma.

W związku z powyższymi należy stwierdzić, że polskie standardy rzeczoznawców majątkowych winny być możliwie szybko zaakceptowane przez Ministra Infrastruktury, powinny nadto być nadal rozwijane. Ustawa o gospodarce nieruchomościami winna być dostosowana co do podstawowych pojęć wartości rynkowej i wycen nierynkowych do MSW, zaś Polska winna się włączyć efektywniej do procesów tworzenia tych międzynarodowych standardów przy wykorzystaniu dotychczasowych doświadczeń w tworzeniu polskich standardów. Wydaje się, że ponieważ jest to działalność quasi prawotwórcza, doświadczenia rzeczoznawców wychowanych na prawie stanowionym niewątpliwie byłyby tu przydatne.

Prof. dr. hab. **Stanisława Kalus** jest pracownikiem naukowym Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego.



MIĘDZYNARODOWE STANDARDY WYCENY A KRAJOWE STANDARDY WYCENY

Ewa Kucharska-Stasiak

Dążenie do ujednoczenia zasad wyceny

Historia standardów wyceny jest relatywnie krótka, ale wykazała bardzo silną dynamikę. Źródłem ich powstania i silnej dynamiki



na należy poszukiwać w rosnącej złożoności otoczenia zewnętrznego i roli wyceny nieruchomości, a nie tylko w świadomości środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Rola Międzynarodowych Standardów Wyceny

Międzynarodowe Standardy Wyceny mają pełnić co najmniej dwie role:

- mają ułatwić transakcje transgraniczne i przyczynić się do zwiększenia aktywności międzynarodowych rynków nieruchomości przez promowanie wiarygodności wycen, wykonanych dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawców, transferu prawa własności i rozstrzygnięć w sprawach sądowych i kwestiach podatkowych,
- mają przyczynić się do uznania i promowania wspólnych zasad wyceny, co leży w interesie środowiska rzeczoznawców, którzy mogą obsługiwać inwestorów zagranicznych.

Celowość istnienia Krajowych Standardów Wyceny

Międzynarodowe Standardy Wyceny nie są alternatywą dla Krajowych Standardów. Wskazuje to na konieczność istnienia Krajowych Standardów Wyceny. Międzynarodowe Standardy Wyceny stanowią jedynie zbiór ogólnych, wspólnych zaleceń, co powinni robić rzeczoznawcy. Krajowe Standardy Wyceny mają na celu uszczegółowienie ogólnych zasad poprzez omówienie metod wyceny i dostosowanie ich do poziomu rozwoju rynku krajowego. Na obszarze ogólnych definicji i zasad Krajowe Standardy Wyceny powinny ewoluować w kierunku MSW.

Podstawy wyceny w świetle MSW

Zgodnie z MSW rzeczoznawcy majątkowi, działający na rynkach wschodzących, nie mogą naruszać podstawowych pojęć i reguł powszechnie przyjętych zasad wyceny (MSW, s. 291). Ich przyjęcie jest zatem obiektywną koniecznością.

Wartość rynkowa jako podstawa wyceny optymalnego sposobu wykorzystania

Mocne strony

1. Odzworowuje sposób myślenia profesjonalnych, racjonalnie postępujących inwestorów.
2. Prowadzi do określenia wartości rynkowej na górnych poziomach obiektywizujących zachowanie uczestników rynku.
3. Model wyceny jest modelem inwestorskim, ale przyjęcie najkorzystniejszego sposobu wykorzystania odgrywa pozytywną rolę dla zbywającego, stawia go w relatywnie lepszej niż dotychczas pozycji, kiedy dominują wyceny zakładające aktualny sposób użytkowania.
4. Wyższa wartość, wyższa cena, co prowadzi do:
 - 4.1. wyższych wpływów z podatku od nieruchomości w krajach, w których naliczany jest podatek *ad valorem*;
 - 4.2. korzyści podatkowych dla podmiotów gospodarczych, wynikających z wyższych odpisów amortyzacyjnych, pomniejszających podstawę naliczania podatku od dochodów.

Słabe strony

1. Koncepcja wartości oparta jest na klasycznej ekonomii, zakładającej racjonalne zachowania uczestników rynku. Na rynku nieruchomości nie dominują racjonalne zachowania. Badania ujawniają, że dominują zachowania dostosowawcze. Oznacza to, że koncepcja wartości, osadzona na najkorzystniejszym sposobie użytkowania, przestaje być próbą obiektywizacji rynku, przestaje odzworowywać dominujące zachowania uczestników rynku.

Szanse

1. Sprawniejsza alokacja kapitału, lepsze wykorzystanie nieruchomości.
2. Rynek nieruchomości, na którym wyznacza się wartość dla najkorzystniejszego sposobu wykorzystania, staje się obszarem mniejszych spekulacji.
3. Zwiększenie wartości zabezpieczenia dla kredytobiorcy.



Zagrożenia

1. Zwiększa się subiektywizm wyceny. Wartość rynkowa, która z istoty powinna obiektywizować rynek, zbliża się do wartości indywidualnej.
2. Wzrost subiektywizmu może być szczególnie widoczny na rynkach wschodzących, rynkach mało zinstytucjonalizowanych, bardzo mało przejrzystych, o słabym systemie prawnym, na których brak jest często aktualnych zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego terenu.
3. Wzrost subiektywizmu wyceny zwiększa niepewność wyceny, rozumianą jako niepewność wyniku i jako różnicę pomiędzy wyceną a wyceną, co zwiększa ryzyko wykonywania zawodu.

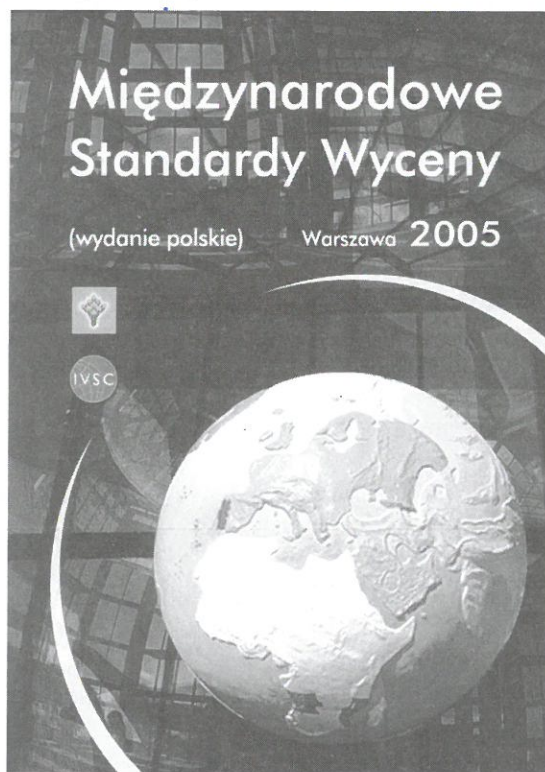
4. Wysokie wartości dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy, co może zwiększyć ryzyko kredytodawcy.

Uzasadnieniem do wprowadzenia jednej definicji wartości są:

- 4.1. wymogi MSW,
- 4.2. korzyści, jakie niesie tak rozumiana wartość dla gospodarki.

Na rynkach wschodzących, na których występuje brak równowagi pomiędzy popytem i podażą często aktualny sposób wykorzystania będzie różnił się od optymalnego sposobu. Z powodu braku miejscowych planów wyznaczenie optymalnego sposobu wykorzystania jest trudne.

Druga, istotna zmiana, jaką wprowadziły MSW dotyczy wartości odtworzeniowej. Nie jest ona podstawą wyceny, lecz metodą wyceny.



Wartość odtworzeniowa jako metoda określania wartości rynkowej

Analiza SWOT

Mocne strony

1. Inwestorzy porównują ceny z nakładami potrzebnymi do stworzenia nieruchomości: kupna gruntu i wybudowania budynku.
2. Metoda przydatna do wyceny na rynkach z małą ilością danych rynkowych oraz do wyceny specjalistycznych budynków.

Słabe strony

1. Zastosowanie podejścia kosztowego daje jedynie surogat wartości rynkowej (MSW s. 293). Odzworowuje

ona rynek nieruchomości, czyli rynek wymiany poprzez nakład potrzebny na kupno gruntu. Wartość nakładów, potrzebnych na wybudowanie obiektów, odzworowuje głównie fazę tworzenia.

2. Uznanie wartości odtworzeniowej jako metody określania wartości rynkowej zawiera szereg niekonsekwencji:

2.1. Metoda stosowana, gdy nie ma rynku, a definicja wartości rynkowej zakłada, że jest chętny nabywca i sprzedawca.

2.2. Wartość rynkowa zakłada optymalny sposób wykorzystania. Istota tej metody odnosi się do aktualnego sposobu wykorzystania. Wartość gruntu może być wyższa od wartości nanieśień.

2.3. Wartość odtworzeniowa może być metodą prowadzącą do określenia wartości rynkowej, ale tylko dla aktualnego sposobu użytkowania.

Zagrożenia

1. Niepewność wyceny wartości rynkowej w podejściu kosztowym znacznie wzrasta. Prowadzi do określenia hipotetycznej ceny, ale nie jest oparta na dowodach rynkowych.

2. Na rynkach wschodzących, na których w określaniu wartości dominowało przez dziesięciolecia podejście kosztowe, na których gros rzeczoznawców posiada wykształcenie techniczne, metoda ta może być nadużywana.

Uzasadnienie wprowadzenia: wynika z Międzynarodowych Standardów Wyceny. Rozwiązanie to przyjęli Brytyjczycy, w Europie kontynentalnej również w Niemczech podejście kosztowe prowadzi do określenia wartości rynkowej.

Warunkiem wprowadzenia w Polsce wartości odtworzeniowej jako metody określania wartości rynkowej byłoby istotne przebudowanie zasad podejścia kosztowego, szczególnie sposobu naliczania zużycia.

Prof. zw. dr. hab. **Ewa Kucharska-Stasiak** jest pracownikiem naukowym Zakładu Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego, szefową Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.



MUSIMY PRACOWAĆ NAD STANDARDAMI

Rozmowa z Krzysztofem Grzesikiem, przewodniczącym Komisji Współpracy Zagranicznej PFSRM

Czego możemy oczekiwać w roku 2006 na arenie międzynarodowej w zakresie wyceny nieruchomości?

W Polsce Komisja ds. Standardów pracuje nad przygotowaniem nowych standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Te „nowe” standardy muszą się przybliżyć do – obecnie dominujących – standardów wyceny IVSC.

Pamiętajmy, że opracowane w 1994 roku standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych były wówczas tzw. State of the art i były zgodne z ówczesnymi standardami TEGOVA, IVSC i RICS. Od tego czasu dużo zmieniło się w międzynarodowej wycenie.

Co się, na przykład, zmieniło?

Podam dwa przykłady. Amerykanie i Brytyjczycy doszli do kompromisu w kwestiach definicji wartości rynkowej. Dawniej w standardach międzynarodowych istniały różne kategorie tej wartości, a teraz jest przyjęta tylko jedna definicja. Przedtem Brytyjczycy uważali koszt odtworzenia za coś oddzielnego – dziś koszty te mogą wpływać na ocenę wartości rynkowej.

Musimy przystosować nasze standardy do aktualnych trendów międzynarodowych. Czy uważasz, że opracowanie nowych standardów TEGOVA jest w tej sytuacji niezbędne?

Kiedyś najbardziej powszechnymi standardami w Europie były wymagania TEGOVA, a dziś przegoniły je standardy IVSC. Pozatym standardy europejskie nie były uzupełniane na bieżąco. Poza tym teraz w Europie środowisko rzeczoznawców bardziej ceni standardy IVSC.

TEGOVA zdaje sobie sprawę z konieczności uporządkowania swoich standardów, choćby znowelizowania ich w stosunku do nowych dyrektyw europejskiego prawa wspólnotowego.

Te znowelizowane standardy powinny zawierać interpretację europejskich dyrektyw.

W tym roku odbędzie się spotkanie IVSC w Budapeszcie. Czy się na nie wybierasz?

Jeszcze nie wiem, ale uważam, że powinniśmy tam być.

Uważam, że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jako członek IVSC, powinna zacząć się bardziej udzielać podczas spotkań roboczych tej organizacji i brać większy udział w tworzeniu standardów IVSC.

A co się dzieje z uznaniem zawodowym TEGOVA?

TEGOVA planuje w tym roku uruchomienie tzw. „Pilotażu systemu uznania zawodowego”. Zarząd Federacji popiera udział polskich rzeczoznawców w tym programie pilotażowym. Niezbędna jest także zgoda Rady Krajowej, która zbiera się w dniach 5-6 kwietnia i ma tę sprawę rozstrzygnąć. Jeśli chcemy mieć wpływ na tworzenie nowych unormowań TEGOVA, powinniśmy wziąć udział w tym projekcie. Na razie zgłosiły się trzy kraje.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała *Magdalena Jędrzejewska*

Krzysztof Grzesik jest szefem RICS Europe. Prowadzi firmę doradztwa nieruchomościowego Polish Properties.





MIESZKANIOWE POTRZEBY ORAZ ŚRODKI DLA ICH ZASPOKOJENIA W OKRESIE DO 2025 ROKU

Mirostław Gorczyca

Wprowadzenie

Poprawa sytuacji mieszkaniowej Polaków to najważniejszy problem społeczno-ekonomiczny do rozwiązania w najbliższych dziesięcioleciach. Obietnicę w tym zakresie to bardzo nośny kapitał demagogicznych, populistycznych polityków, składających – *ad captandum vulgus* – nierealne obietnice „w tym temacie” (przepraszam za ten kolokwializm). Żeby nie mnożyć licznych przykładów, można wspomnieć obietnice budowy „drugiej Polski” w latach 1971-1990 (zrealizowano cą 2/3 obiecanych efektów), kiedy to około 1985 r. „każda rodzina miała mieć własne mieszkanie”, przez „tanie mieszkania dla młodych” A. Kwaśniewskiego, aż do megalomańsko nierealnych obietnic Prawa i Sprawiedliwości – budowy 3 mln mieszkań w ciągu 8 lat. Politycy chętnie szermują chwytliwymi hasłami, których nie można zrealizować, jako że *impossibilium nemo obligatur*, a społeczeństwo nie potrafi ich rozliczyć z obietnic, szczególnie w warunkach permanentnego „płodzmianu politycznego”.

Zmiany sytuacji mieszkaniowej zdeterminowane są wielkością środków, jakie przeznaczane są na budownictwo mieszkaniowe. Zależą one od tempa wzrostu gospodarczego, rosnącej zamożności społeczeństwa oraz właściwej polityki mieszkaniowej, z adekwatnym do skali problemu instrumentarium. W artykule tym przedstawię – *grosso modo* – autorską kwantyfikację potrzebnych w latach obecnego dwudziestolecia efektów budownictwa mieszkaniowego i niezbędnych na ten cel środków – dla uzyskania do 2025 r.:

- zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych, co stanowiłoby zakończenie ilościowej fazy (*quantitative phase*), po której nastąpiłaby jakościowa faza (*qualitative phase*), jako że potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy,
- obecnej przestronności zaludnienia mieszkań w UE (cą 38 m² powierzchni użytkowej mieszkania *per capita*).¹

Podstawowe uwarunkowania zmian sytuacji mieszkaniowej

Ustalając makroekonomiczne prognozy rozwoju zakłada się – na ogół – że produkt krajowy brutto (PKB) w okresie do 2025 r. rósł będzie w średniorocznym tempie cą 5%. Tak wynika z prognoz byłej ekipy rządzącej [12] oraz założeń

obecnej. Są to – moim, i nie tylko, zdaniem – założenia mało realne i zbyt optymistyczne. Nie umniejszając znaczenia tej konstatacji, można będzie – co wynika z wywodów w dalszej części – również w warunkach mniej dynamicznego wzrostu w autorskim scenariuszu uzyskać efekty założone. Wszak rzecz nie tylko w dynamice wzrostu gospodarczego, ale także, a nawet przede wszystkim, w odpowiednich nakładach na budownictwo mieszkaniowe, czy szerzej na mieszkalnictwo w ogóle, które – jak dotąd – traktowane były rezydualnie i – na ogół – mało korzystały z owoców wzrostu.

Uzyskanie zakładanej poprawy sytuacji mieszkaniowej zależec będzie głównie od zmian liczby ludności i gospodarstw domowych, które – w dominancie – obok potrzeb wymiany zużytych technicznie i ekonomicznie zasobów – kreują poziom zapotrzebowania na mieszkania. W omawianym okresie do 2025 r., liczba ludności w mieszkaniach ulegnie – według prognoz GUS [11] – zmniejszeniu o ponad 1,6 mln, a liczba gospodarstw domowych wzrośnie o prawie 1,4 mln. Będzie to następstwem malejącej liczby osób w gospodarstwach domowych (o 0,3 osoby w okresie 2005–2025 – por. tablica 1).

Dla uzyskania w 2025 r. zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych należałoby w okresie 2006-2025 zbudować 5360 tys. mieszkań, co przy założonych dla tego 20-lecia ubytkach na poziomie 2110 tys. mieszkań zaowocowałoby ich przyrostem netto w wysokości 3250 tys. Zatem – przyrost brutto mieszkań wynosiłby odpowiednio w kolejnych pięcioleciach: 760, 1130, 1610 i 1860 tys., a netto, odpowiednio: 290, 650, 1110 i 1200 tys., wobec ubytków na poziomie: 470, 480, 500 i 660. Jak widać z danych tablicy 1, ubytki założyłem w wysokości niespełna 1% stanu mieszkań, przy czym jest to swego rodzaju dolna granica rzeczywistych potrzeb w tym zakresie wobec braku mieszkań zastępczych. Założony na obecne pięciolecie poziom ubytków zapewne nie będzie zrealizowany, ale są to rzeczywiste potrzeby, gdyż taka jest – według Narodowego Spisu Powszechnego z 20 maja 2002 r. – liczba mieszkań, w których zamieszkiwanie zagraża bezpieczeństwu w nim przebywających.

Stan nasycenia mieszkaniem wynosił w 2005 r. cą 315 na 1 tys. ludności, a w latach kończących następną pentadę zwiększył się on do: 324, 344, 377 i 417. Jego poprawa możliwa będzie dzięki rosnącej intensywności budowania mieszkań z 3,1 na 1 tys. ludności do: 5,5 – 8,0 – 9,0 i 10,9 w latach kończących pięciolecie do 2025 r. W ten sposób, w całym omawianym dwudziestolecu powinniśmy budować średnio w tempie 7,1 mieszkania na 1 tys. ludności, z tego w kolejnych pięcioleciach po: 4,0 – 6,0 – 8,6 i 10,0.



Tablica 1. Projekcja zmian w latach 2005-2025 podstawowych makroagregatów w mieszkalnictwie

Lp.	Wyszczególnienie		2005	2006-2010	2010	2011-2015	2015	2016-2020	2020	2021-2025	2025	2005-2025
1.	Ludność ogółem (tys.)		38 123	- 224	37 899	- 273	37 626	- 397	37 229	- 631	36 598	- 1 525
2.	w tym: w mieszkaniach*		37 602	- 237	37 365	- 295	37 070	- 441	36 629	- 710	35 919	- 1 683
3.	Liczba gospodarstw domowych (tys.)		13 855	746	14 601	479	15 080	180	15 260	- 11	15 249	1 394
3a.	jw., na 100 mieszkań		115,5	3,3	118,8	- 2,3	116,5	- 7,9	108,6	- 8,6	100,0	- 15,5
4.	Liczba mieszkań (tys.)		12 000	290	12 290	650	12 940	1 110	14 050	1 200	15 250	3 250
4a.	jw., na 1 tys. ludności		315	9	324	20	344	33	377	40	417	102
5a.	Przeciętna liczba	gosp. domowe	2,71	- 0,15	2,56	- 0,10	2,46	- 0,06	2,40	- 0,05	2,35	- 0,36
5b.	osób na 1	mieszkanie	3,13	- 0,09	3,04	- 0,18	2,86	- 0,26	2,60	- 0,25	2,35	- 0,78
6a.	Średnia pu (m ²)	1 mieszkanie	72	7	79	7	86	15	91	3	94	18
6b.		1 osobę	24	2	26	6	30	5	34	5	38	14
7.	Stan substancji mieszkaniowej (tys. m ² pu)		902 448	69 042	971 490	140 610	1 112 100	133 286	1 245 386	119 536	1 364 922	462 479
8a.	Mieszkania	tys.	120	760	210	1 130	300	1 610	335	1 860	400	5 360
8b.	oddane	na 1 tys. ludności	3,1	4,0	5,5	6,0	8,0	8,6	9,0	10,0	10,9	7,1
8c.	do użytku	w tys. m ² pu	12 600	79 800	22 680	113 000	28 500	144 900	31 825	198 624	44 000	536 324
8d.		pu 1 mieszk. (m ²)	—	105	108	100	95	90	95	107	110	
9a.	Ubytki	tys.	—	470	120	480	130	500	140	660	155	2 110
9b.	mieszkań	% stanu rocznie	—	0,8	1,0	0,8	0,8	0,8	1,1	0,9	1,1	0,8
9c.		tys. m ² pu	—	16 450	420	16 800	455	17 500	490	23 100	543	73 850

* liczba ludności w mieszkaniach jest identyczna z jej liczbą w gospodarstwach domowych.

Źródło: Prognoza demograficzna na lata 2005-2030. GUS, Warszawa 2004; Prognoza makroekonomiczna na lata 2005-2020. MGiP, Warszawa 2004; Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005-2025. MI, Warszawa 2005 oraz szacunki własne.

Zakładane **zwiększenie intensywności budowania** to zadanie mocno ambitne i choć trudne, to możliwe (i konieczne) dla osiągnięcia założonej poprawy sytuacji mieszkaniowej. Co prawda, już w latach 1978-1979 budowaliśmy po 8 mieszkań na 1 tys. ludności, ale za to znacznie mniejszych niż obecnie realizowane.

Dzięki osiągnięciu założonego przyrostu netto substancji mieszkaniowej **przestronność zaludnienia mieszkań** osiągnęłyby w 2025 r., **38 m² pum per capita**, czyli obecny poziom średni w krajach UE, co będzie oznaczało wzrost o **58,3%**, w średnim tempie **2,3%** rocznie. Jak widać, poprawa – choć bardzo trudna do osiągnięcia – wygląda niezbyt imponująco. Dzięki niej, w zasadzie prawie wszystkie gospodarstwa domowe będą dysponowały samodzielnym mieszkaniem, wobec tylko **3/4** w czasie NSP 2002. W ten to sposób **dystans mieszkaniowy**, niekorzystny dla nas w stosunku do wszystkich 25 krajów UE, zmniejszyłby się. Pamiętać jednak musimy, że zbliżony do naszego **standard mieszkaniowy** kraje „starej” UE osiągnęły około 50 lat temu. Z kolei w Stanach Zjednoczonych obecną pum per capita ze „starej” UE (15-stka) osiągnięto już w latach 40. ubiegłego stulecia, a około 2005 r. wynosiła ona cą **70 m²**. Jak widać, jest kogo gonić w tym zakresie, a dystans do odrobienia jest ogromny.

Możliwość uzyskania założonych efektów budownictwa mieszkaniowego przy różnych poziomach pkb oraz udziału w nim inwestycji mieszkaniowych

Jak wynika z opracowanego przeze mnie scenariusza, stanowiącego sui generis „fikcję heurystyczną” – zakładam w omawianym 20-leciu **zwiększenie stanu substancji mieszkaniowej o 462,5 mln m² pu**, co wynika z jej przyrostu brutto na poziomie **536,3 mln m²** oraz ubytków w wysokości **73,8 mln m²**. Odpowiednio rozłożone w 5-leciach efekty **budownictwa mieszkaniowego** (por. tablica 2) wymagałyby (w cenach z 2005 r.) nakładów cą **1341 mld zł**.

Realizacja założonego programu budownictwa mieszkaniowego do 2025 r., potrzebnego dla uzyskania przewidywanych zmian sytuacji mieszkaniowej, może być dokonana przy różnej koincydencji poziomu **pkb**, zależnego od dynamiki jego wzrostu oraz udziału w nim **inwestycji mieszkaniowych**. W podstawowym opracowaniu autorskim [4] zaprezentowałem **84** warianty symulacji **12** poziomów stałego tempa wzrostu **pkb** (co **0,5%**, od **0,5** do **6,0%/rok**) i **7** udziałów w nim **inwestycji mieszkaniowych** (co **1%**, od **1** do **7%**). Okazało się, że potrzebne nakłady na inwestycje mieszkaniowe, dla uzyskania zakładanych

Tablica 2. Poziom inwestycji mieszkaniowych dla uzyskania założonych efektów

Wyszczególnienie	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2006-2025
Efekty budownictwa (tys. m ² pum)	79 800	113 000	114 900	198 624	536 324
Nakłady (w mln zł, ceny 2005 r.)	199 500	282 500	362 250	496 560	1 340 810



tu celów, można by uzyskać przy następującym w latach 2006-2025 współwystępowaniu (koincydencji) stałej dynamiki **pkb** i udziału w nim **inwestycji mieszkaniowych**:

wskaźnik wzrostu pkb (%/rok)	udział w pkb inwestycji mieszkaniowych
0,5	7,0
1,0	6,6
1,5	6,3
2,0	5,9
2,5	5,6
3,0	5,3
4,0	5,0
4,5	4,7
5,0	4,2
5,5	4,0
6,0	3,8

Jak widać z obszernego przeglądu różnych konfiguracji relacji tych dwóch makroagregatów, występują wielowariantowe możliwości realizacji założonego programu mieszkaniowego i potrzebnych dla tego celu środków.

Szacunek kosztów realizacji programu mieszkaniowego PiS

O tym, jak megalomańsko mało realistyczny jest program mieszkaniowy według PiS, niech świadczy choćby fakt, że jego realizacja wymagałaby budowania przez 8 lat średnio po blisko 400 tys. mieszkań. Tymczasem w ostatnich latach budowano je w liczbie **całkowicie 100 tys.** Zatem corocznie trzeba by w najbliższych latach budować mieszkania w tempie około 10 na 1 tys. ludności, gdy ostatnimi laty wskaźnik ten wynosił niespełna 3. W ujęciu wolumenu budownictwa (w m² pum) stanowiło to w najlepszych dla niego latach (1978 r.) 17,6 mln oraz średnio 9850 tys. m² pum w 8-leciu 1997-2004, w którym oddano do użytku 78 746 tys. m² pum.

Szczególnie cennym walorem programu mieszkaniowego PiS, stawiającym w jeszcze trudniejszej sytuacji jego realizację, jest ze wszech miar słuszna konstatacja, że tylko nieznaczna część mieszkań (75 tys./rok) zrealizowana być może w ramach budownictwa rynkowego, a gros (285 tys./rok) w segmencie budownictwa społecznego (zapewne czynszowego) oraz 15 tys. z budownictwa socjalnego. Zakładając **średnią wielkość mieszkań**, po **całkowicie** (w m² pu): 110 w budownictwie rynkowym, 70 w społecznym czynszowym i 50 w socjalnym, uzyskamy następujące koszty budowy mieszkań, w cenach z 2005 r. (2500 zł za 1 m² pum), w jego segmentach (w tys. zł)⁴:

rynkowe (indywidualne)	275 (110 m ² à 2,5)
społeczne czynszowe	175 (70 m ² à 2,5)
socjalne	125 (50 m ² à 2,5)

Jak wynika z powyższych danych, koszt realizacji budowy 3 mln mieszkań w ciągu 8 lat wymagać będzie nakładów rzędu 72,4 mld zł w cenach z 2005 r. rocznie, a w okresie 8-

lecia **całkowicie 579 mld.** Stanowiłoby to np. – przy założeniu w latach 2006-2012 5%/rok wzrostu pkb, aż 6,3% jego wolumenu na bezpośrednie **inwestycje mieszkaniowe**. Jest to wielkość może nie porażająca, pod warunkiem jednak nierezydualnego traktowania inwestycji mieszkaniowych. Jednak zarówno bardzo trudny do osiągnięcia poziom wzrostu **pkb** w tak długim okresie oraz potrzeba trzykrotnego zwiększenia efektów budownictwa mieszkaniowego, w tym przede wszystkim społecznego czynszowego, czynią ten program nierealistycznym. Ponadto, choćby w kontekście przedstawionego przeze mnie scenariusza, taka intensywność budowania mieszkań możliwa będzie dopiero za kilkanaście lat.

Potrzeba „lokokratycznej” strategii rozwoju

W aktualnej sytuacji społeczno-ekonomicznej nieprawdziwy jest wszechobecny **mit o rzekomej omnipotentnej mocy sprawczej rozwoju budownictwa mieszkaniowego jako czynnika rozwoju gospodarczego** („lokomotywa”, „sprężyna” itp. rozwoju). W sytuacji nieograniczonego wręcz potencjalnego popytu na mieszkania, **popyt efektywny** na nie jest nikły, wobec zbyt małej pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego. Jednak w warunkach „lokokratycznej” reorientacji w strategii rozwoju gospodarczego, przywoływana „siła sprawcza” może zadziałać. Jej *conditio sine qua non* to przeznaczanie na nie zwiększonych środków w warunkach dynamicznego wzrostu **pkb** oraz zwiększonego w nim udziału **inwestycji mieszkaniowych**. „Lokokratyczny” kontekst tego wzrostu wymaga: odpowiedniej polityki mieszkaniowej, kreowania preferencji mieszkaniowych ludności i stworzenia odpowiedniego systemu gwarancji dla kredytów hipotecznych udzielanych przez banki gospodarstwu domowemu, które aktualnie nie dysponują wymaganą zdolnością kredytową.

Nawet niezrealizowanie zbyt ambitnego programu mieszkaniowego PiS stwarza jednak zobowiązanie w stosunku do wyborców i konieczność wspomnianej „lokokratycznej” wizji rozwoju społeczno-ekonomicznego naszego kraju, niosącej **poprawę sytuacji mieszkaniowej Polaków**, co może nastąpić jedynie w warunkach dynamizacji **pkb** i przeznaczania znaczniejszych środków z niego na **inwestycje mieszkaniowe**.

Bibliografia

1. *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe (edycje dla odpowiednich lat)*. United Nations, New York.
2. *Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America 2004*. United Nations, New York 2004.
3. *Gorczyca M., Budownictwo mieszkaniowe – uwarunkowania jego rozwoju – w kontekście integracji z Unią Europejską. Referat na XIII Konferencję „Budowa i utrzymanie domów mieszkalnych. Rozwój budownictwa miesz-*



- kaniowego jako ważny czynnik wzrostu gospodarczego kraju”, Spała, 14-16 października 2002 r. (maszynopis).
4. Gorczyca M., *Możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej – w kontekście finansowych uwarunkowań makroekonomicznych oraz zdolności kredytowej gospodarstw domowych* (grant MNiI zrealizowany w Instytucie Nauk Ekonomicznych PAN). Warszawa 2005 (maszynopis).
 5. Gorczyca M., *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996.
 6. Gorczyca M., *Polski „dystans mieszkaniowy”; przyczyny oraz warunki jego pokonywania w procesie integracji z Unią Europejską*. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 2002.
 7. Gorczyca M., *Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów (studium porównawcze)*. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1991.
 8. Gorczyca M., *Uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego w perspektywie integracji z UE*. „Zeszyty Hipoteczne” 2001, nr 10.
 9. Gorczyca M., *Zmiany w mieszkalnictwie krajów Europy Środkowo-Wschodniej w okresie transformacji ustrojowej*. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 2002.
 10. *Housing the European Union*. Board of Housing, Building and Planning, Sweden, Falun 2005.
 11. *Prognoza demograficzna na lata 2003-2030*. GUS, Warszawa 2004.
 12. *Prognoza makroekonomiczna na lata 2005-2020*. Ministerstwo Gospodarki i Pracy, Warszawa 2004.
 13. *Rodzina na swoim. Program mieszkaniowy PiS*. Warszawa 2004 (materiały powielane).
 14. *Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005-2025*. Ministerstwo Infrastruktury, Warszawa 2005.

Przypisy

1. W opracowaniu tym wykorzystałem wyniki wieloletnich własnych studiów z przedmiotowej problematyki oraz dostępne źródła, z których ważniejsze pozycje podałem w bibliografii (szczególnie poz. 4).

2. 2500 zł na 1 m² pum, co jest zgodne z wysokością ustaloną przez Prezesa GUS oraz zbliżoną do średnich cen w województwach według Ministerstwa Infrastruktury.
3. Wielkość jego poziomu przyjęłem dla 2005 r. na poziomie 912 mld zł.
4. Ze względu na enigmatyczne założenie programu PiS, przedmiotowy szacunek ma bardzo orientacyjny charakter



i stanowi tylko dla budownictwa mieszkaniowego (bez nakładów towarzyszących) – dolną granicę potrzebnych środków.

5. Np. w 2004 r. jedynie najwyższy decyl dochodowy gospodarstw domowych reprezentował średnią nadwyżkę rozporządzalnych dochodów nad wydatkami na poziomie cá 1 tys. zł na osobę miesięcznie.

prof. dr hab. **Mirosław Gorczyca** jest pracownikiem naukowym Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania z siedzibą w Rzeszowie. Autor licznych publikacji na temat budownictwa mieszkaniowego.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA WYBRZEŻU

Henryk Jankowski, Halina Jaskulska, Danuta Kluka, Izabela i Mirosław Osińscy,
Iwona i Zbigniew Perucy

GDAŃSK

Rynek nieruchomości w Gdańsku, będącym dużą aglomeracją miejską liczącą ponad 460 tys. mieszkańców, rozwija się w sposób bardzo dynamiczny. Duża ilość transakcji kupna domów, lokali mieszkalnych i działek budowlanych położonych nie tylko na obrzeżach miasta w rejonie trójmiejskiej obwodnicy, ale również w takich dzielnicach, jak Wrzeszcz, Oliwa, Przymorze, Morena, Chełm, Osowa świadczy o ogromnym zainteresowaniu obecnych i przyszłych mieszkańców miasta nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie Gdańska. Podaż domów przewyższa popyt kilkakrotnie. Domy wystawione na sprzedaż różnią się technologią wykonawstwa, rokiem budowy, standardem wykończenia, stanem technicznym, układem funkcjonalnym, sąsiedztwem, dojazdem.

Domy na rynku pierwotnym najczęściej oferowane są na sprzedaż w stanie do wykończenia. Bardzo często atutem domów na rynku wtórnym jest atrakcyjna lokalizacja, w najlepszych dzielnicach miasta, często nieosiągalna dla nieruchomości z rynku pierwotnego. Ważnym czynnikiem na wybór lokalizacji domu mieszkalnego jest wiek kupującego. Młode rodziny poszukują domów z dużą działką, na obrzeżach miast, w zielonej cichej okolicy, chętnie blisko terenów leśnych. Mogą to być również nieruchomości w trakcie budowy, wymagające wykończenia. Osoby starsze chętniej wybierają domy bliżej centrum miasta, z dobrą komunikacją i zagospodarowaną okolicą. Tym klientom podobają się domy mniejsze, z niewielką działką, ale całkowicie wykończone.

Analizując rynek nieruchomości w Gdańsku można stwierdzić, że dużym zainteresowaniem cieszą się domy zlokalizowane w dzielnicy Gdańsk – Oliwa w cenach od 600 do 800 tys. zł, o wiele mniejszym – w Brzeźnie 300–400 tys. zł. Dom do remontu w dzielnicy Gdańsk – Wrzeszcz kosztuje około 500–600 tys. zł, dom wolnostojący w dobrym stanie, w tej samej dzielnicy kosztuje ok. 1 mln złotych.

Największy ruch na rynku nieruchomości można zauważyć w obrocie lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym i wtórnym. Najwięcej inwestycji z rynku pierwotnego realizuje się teraz w Osowej, na Morenie, Ujeścisku i Zakoniczyźnie. Wzrasta ich liczba również na Przymorzu, Zaspie, w Oliwie i Wrzeszczu. Ceny nowych mieszkań w Gdańsku – Ujeścisku, Jasieniu, Chełmie kształtują się w wysokości 2.600 – 2.900 zł/m². Cena nowego lokalu mieszkalnego budowanego w Gdańsku – Ujeścisku przez spółdzielnię wynosi około 2.400 zł/m². Na nowym osiedlu w Gdańsku – Oruni w budynku 5 – piętrowym z windą o wysokim standardzie wykończenia cena za 1 m² wynosi 3.200 zł. W dzielnicy Gdańsk

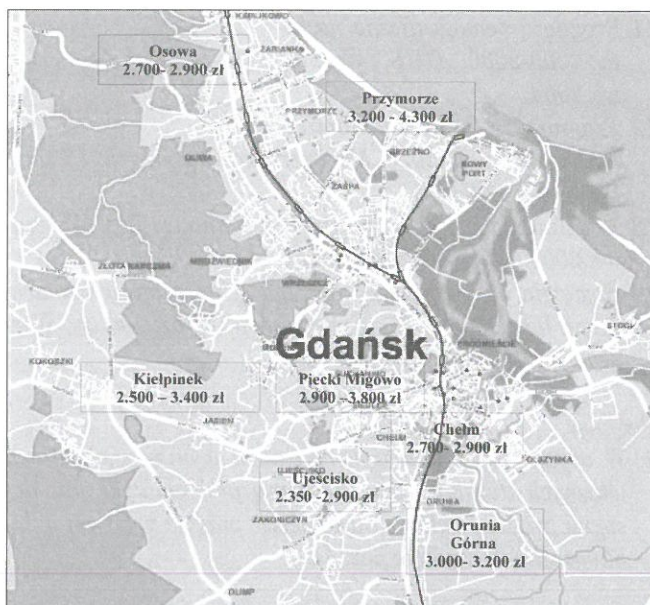
– Przymorze w budynku wznoszonym przez dewelopera przy bardzo atrakcyjnym położeniu cena za 1 m² wynosi 4.300 zł.

Przy również korzystnej lokalizacji – Gdańsk ul. Czarny Dwór, Abrahama, ceny wynoszą 3.800–4.800 zł/m². Należy pamiętać, że niektórzy deweloperzy przy zakupie lokalu mieszkalnego wymagają zakupu miejsca postojowego w hali garażowej. Koszt miejsca postojowego to około 14–18 tys. zł. Standard wykończenia lokali na rynku pierwotnym nie obejmuje wykończenia mieszkania, w tym ścian, podłóg i tzw. białego montażu. Tak, więc aby mieszkanie nadawało się ono do zamieszkania należy liczyć się z dodatkowymi kosztami ok. 20–30 tys. zł.

Mieszkania na rynku wtórnym cieszą się znacznym powodzeniem. Świadczy o tym stosunkowo duża liczba zawieranych transakcji. Zarówno, na rynku pierwotnym, jak na wtórnym zauważono, że w ciągu minionego roku ceny tych nieruchomości wzrosły o około 8–10 procent. Jednak mieszkania na rynku wtórnym są dużo tańsze, szczególnie w blokach z wielkiej płyty. Na przykład ceny na osiedlach Gdańsk – Przymorze w tzw. falowcach, zawierają się w przedziale 2.000 – 2.200 zł/m².

Średnia cena mieszkania wymagającego remontu na rynku wtórnym, w centrum Gdańska to 3.000 – 4.500 zł/m² a poza centrum 2.400–3.200 zł/m² (Gdańsk – Zaspia, Żabianka, Morena, Chełm).

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym (bez podłóg i białego montażu)





Po przeanalizowaniu danych udostępnionych od jednego z deweloperów zanotowano w latach 2004–2005 następujący wzrost cen za 1 m²:

		„WISZĄCE OGRODY” – Gdańsk – Kiełpinek				„SŁONECZNIKI” – Gdańsk -Morena			
		parter	I piętro	II piętro	III piętro	parter	I piętro	II piętro	III piętro
2004	I kwart.	2300-2500	2400-2600	2400-2600	2700	2400-2460	2700	2950	3100
	II kwart.	2350-2550	2500-2700	2550-2700	2790	2400-2500	2800	3000	3150
	III kwart.	2400-2600	2500-2700	2600-2750	2840	2700	2950	3150	3260
	IV kwart.	2500-2650	2550-2700	2650-2800	2850	2800	3050	3200	3290
2005	I kwart.	2550-2780	2550-2750	2650-2800	2850	2850	3100	3200	3290
	II kwart.	2550-2780	2550-2750	2650-2800	2850	2900	3150	3300	3360
	III kwart.	2560-2800	2600-2800	2650-2830	3100	2930	3240	3380	3450
	IV kwart.	2560-2800	2650-2820	2700-2900	2950-3400	2980	3320	3450	3700

Zainteresowanie działkami budowlanymi w stosunku do roku poprzedniego znacznie wzrosło. Jednak niezmiennym utrudnieniem przy zakupie gruntów jest powszechny brak w gminach planów zagospodarowania przestrzennego. Powoduje on, że dużym powodzeniem cieszą się nieruchomości gruntowe usytuowane w sąsiedztwie już postawionych domów. Taka lokalizacja stwarza nadzieję otrzymania decyzji o warunkach zabudowy, a co za tym idzie również pozwolenia na budowę. Największym powodzeniem cieszą się działki o powierzchni 600–1000 m² położone w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, uzbrojone w media z dobrym dojazdem do nieruchomości. Największym zainteresowaniem cieszą się tereny w okolicach trójmiejskiej obwodnicy w dzielnicach Gdańsk – Karczemki, Kiełpino Górne, Osowa. Są to zwykle rejony z podstawową infrastrukturą i dogodnym dojazdem do centrum miasta w ciągu kilku minut. Ceny za metr kwadratowy ziemi w powyższych lokalizacjach wynoszą 140–200 zł.

Do ciekawych wydarzeń na rynku nieruchomości można zaliczyć sprzedaż gruntów przy ulicy Kilińskiego oraz Słowackiego. Grupa Żywiec sprzedała nieruchomości po browarze Heweliusz, zlokalizowane w Gdańsku–Wrzeszczu przy ulicy Kilińskiego. Na prawie 7 hektarach, po opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeszcze w bieżącym roku, powstanie w przyszłości nowoczesne osiedle z 600 mieszkaniami i sklepami.

W grudniu 2005 roku inny deweloper zakupił od Agencji Mienia Wojskowego 20 hektarów gruntu zlokalizowanych w Gdańsku w kwartale ulic Słowackiego, Chrzanowskiego, Szymanowskiego i Grunwaldzkiej. Pomimo braku planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, planuje się wybudowanie kompleksu mieszkaniowego wraz z częścią usługową, powierzchniami biurowymi, hotelem, centrum rozrywkowym oraz obiektami handlowymi. Nie będą to jednak całkowicie nowe mieszkania, część XIX wiecznych gmachów koszarowych będzie (pod okiem konserwatora zabytków) dostosowywana do nowej inwestycji.

Na rynku mieszkań przeznaczonych pod wynajem istnieje pewien zastój spowodowany odchodzeniem od wynajmu na rzecz zakupu nieruchomości na kredyt. Oferta wynajmu

lokali lub mieszkań skierowana jest głównie do pracowników firm oraz studentów. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania średnie 2, 3 – pokojowe, w nowym budownictwie, blisko centrum lub z dogodnym dojazdem komunikacją miejską.

Można założyć, że w 2006 roku w wyniku wzrostu podaży mieszkań przeznaczonych na wynajem, stawki czynszu nie ulegną zmianie. Za wynajem lokalu 2–3 pokojowego położonego w Gdańsku – Żabiance, Zaspie trzeba zapłacić miesięcznie 800–1.300 zł. Do najdroższych lokali można zaliczyć te położone na Starym Mieście, gdzie czynsze dochodzą do 3.000 zł.

Rynek nieruchomości handlowych charakteryzuje się jednym z najwyższych przedziałów cen kupna – sprzedaży i stawek najmu, zwłaszcza jeżeli chodzi o pasaż handlowe (1.200–7.000 zł/m² przy kupnie sprzedaży oraz 50–130 zł/m² przy najmie) i centra handlowe (1.800–5.200 zł/m² przy kupnie – sprzedaży oraz 35–95 zł/m² przy wynajmie). Rynek ten rządzi się odmiennymi prawami, związanymi raczej z wzajemną konkurencją dużych, głównie międzynarodowych firm i sieci handlowych lokujących się w tego typu obiektach.

Główny wpływ na ceny sprzedaży i stawki najmu ma lokalizacja i położenie danego obiektu, głównie w ścisłym centrum miasta, oraz na dobrze skomunikowanych i zurbanizowanych obrzeżach, a także liczba i ruch dzienny mieszkańców oraz sąsiedztwo konkurencji. Głównym czynnikiem kształtującym popyt na powierzchnie w takich obiektach jest prestiż miejsca.

SOPOT

Sopot, miasto uzdrowiskowe na prawach powiatu, letnia stolica Polski, usytuowany jest w blisko milionowej trójmiejskiej aglomeracji – Gdańsk, Gdynia, Sopot. Leży nad południowo – zachodnim brzegu Zatoki Gdańskiej. Powierzchnia miasta – 1731 ha, w tym lasy: 934 ha, tereny zurbanizowane 729ha, parki i zieleńce na terenach zurbanizowanych 77 ha.

Sopot Górny usytuowany jest pomiędzy Skarpą Sopotką a dolną krawędzią Wysoczyzny Gdańskiej. Obszar Górnego Sopotu leży na wysokości od ponad 10 m n.p.m. do ponad 60 m n.p.m. Dolny Sopot obejmujący tereny od brzegu Zatoki Gdań-



skiej do podnóża Skarpy Sopockiej wznosi się do 4 m n.p.m. Około 54% powierzchni miasta zajmują Lasy Oliwskie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Tereny zielone w Sopocie przypadające na jednego mieszkańca (250 m²), wielokrotnie przekraczają średnią krajową dla miast (15 m²).

Na ponad 2550 budynków zlokalizowanych w Sopocie przypada: 80 zarejestrowanych jest w rejestrze zabytków, ok. 1000 objętych jest ochroną konserwatorską. Zabytki to: najdłuższe w Europie drewniane moło o długości 645 m, pochodzący z pierwszej połowy XIX wieku dworek Sierakowskich i dworek Młynarza, pochodzący z drugiej połowy XIX w., kościół parafialny Św. Jerzego z końca XIX i początku XX w., liczne rezydencje willowo-parkowe, wille, pensjonaty z charakterystycznymi werandami otoczone ogrodami, secesyjny Zakład Balneologiczny, neobarokowy „Grand Hotel” z okresu międzywojennego. W Sopocie znajduje się także skansen archeologiczny Grodzisko – gród z IX-X w. Sopot liczy obecnie niepełne czterdzieści tysięcy mieszkańców, w tym: 21 350 kobiet i 18 061 mężczyzn.

W strukturze wykształcenia mieszkańców Sopot wyróżnia się na tle innych miast w Polsce – posiada największy odsetek osób ze średnim wykształceniem – ponad 20%.

Sopot, w stosunku do innych miast w Polsce charakteryzuje także niewielki odsetek bezrobocia (ok. 9%). Zarejestrowanych jest ok. 6000 podmiotów gospodarczych.

Na jednego mieszkańca powyżej 18 roku życia przypada jeden samochód osobowy. Ogółem zarejestrowanych jest ponad 26 tys. samochodów w tym 5091 samochodów ciężarowych.

Ograniczone w rozbudowie od strony południowej miastem Gdańsk, od strony północnej miastem Gdynia, od strony północno – wschodniej morzem, od strony południowo – zachodniej lasem, miasto radzi sobie z nowymi inwestycjami poprzez rewitalizację struktury przestrzennej. Powstają nowe inwestycje jak i odnawiane są ponad stuletnie budynki.

Nowe inwestycje powstają m. in. w miejscu substandardowych, starych, wyburzonych obiektów lub na obszarach dotychczas niezabudowanych w oparciu o plany zagospodarowania przestrzennego.

Nabywcami lokali na rynku pierwotnym i w nowowbudowanych przez deweloperów budynkach, tak jak i w poprzednich latach, są osoby zamieszkujące poza granicami Sopotu, często za granicą naszego kraju. Nabywcami na rynku wtórnym są w zasadzie wyłącznie mieszkańcy Sopotu, którzy zazwyczaj nie chcą opuszczać miasta oraz mieszkańcy Trójmiasta.

Taka sytuacja trwająca od kilku lat powoduje, że rynek nieruchomości charakteryzują duże odchylenia cen transakcyjnych, zarówno nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych jak i gruntowych (tabela 1).

Nabywcami gruntu zazwyczaj są deweloperzy, którzy na bardzo małych obszarach budują niewielkie budynki z apartamentami, lub na obszarach większych budują małe, kilku budynkowe osiedla o wysokim standardzie.

Tabela 1 obrazuje zakres cenowy sprzedaży nieruchomości na poszczególnych obszarach Sopotu z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, grunty. Tabela 2 informuje o cenach średnich.

Tabela 1: Transakcje sprzedaży nieruchomości grudzień 2004 r. – wrzesień 2005 r.

Lp	Rejon	Ulica	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
			Przedział cenowy (zł/m ²)	
1.	Sopot Górny	lokale mieszkalne	6000	1100- 5300
		lokale użytkowe	x	1500
		garaże	x	1270
		grunty	600	
2.	Sopot Dolny	lokale mieszkalne	3500-9400	-3900-12000
		lokale użytkowe	3400- 17100	1300- 4800
		garaże	1600-2900	700-1400
		grunty	400-1010	
3.	Sopot Wyścigi	lokale mieszkalne	3800-4700	1300-7600
		lokale użytkowe	x	x
		garaże	x	x
		grunty	380-1100	
4.	Sopot Kamienny Potok	lokale mieszkalne	x	1900 -5300
		lokale użytkowe	x	x
		garaże	x	x
		grunty	360-620	



Tabela 2: średnie ceny sprzedaży nieruchomości w okresie grudzień 2004 r. – wrzesień 2005 r.

Lp	Rejon	Ulica	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
			Przedział cenowy (zł/m ²)	
1.	Sopot Górny	lokale mieszkalne	6000	3600
		lokale użytkowe		1500
		garaże		1270
		grunty	600	
2.	Sopot Dolny	lokale mieszkalne	6000	3600
		lokale użytkowe	8500	2700
		garaże/miejsca post. w hali garażowej	2200	980
		grunty	600	
3.	Sopot Wyścigi	lokale mieszkalne	4400	3800
		lokale użytkowe	x	x
		garaże/miejsca post. w hali garażowej	x	x
		grunty	660	
4.	Sopot Kamienny Potok	lokale mieszkalne	x	3200
		lokale użytkowe	x	x
		garaże/miejsca post. w hali garażowej	x	x
		grunty	500	

Charakterystyka rynku lokalnego obejmującego transakcje segmentu deweloperskiego

Górny Sopot

W badanym okresie na tym obszarze zarejestrowano tylko jedną transakcję lokalu o pow. 118 m² za cenę 5958,66 zł (w tabeli zaokrąglono do 6000 zł). Transakcja ta jak i pozostałe transakcje na rynku deweloperskim wskazuje, że ceny za tego typu lokale są w przybliżonej wysokości.

Sopot Dolny

Zaobserwowane ceny lokali mieszkalnych wahały się w granicach 3500–9400 (za m²) z tym, że najniższe ceny zaobserwowano w transakcjach, których lokale były położone przy ul. Władysława Łokietka, najwyższe ceny zaobserwowano przy ul. Monte Cassino i Haffnera.

Sopot Wyścigi

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych z prawem własności i prawem wieczystego użytkowania są zbliżone do siebie. W badanym okresie obydwa prawa miały zbliżony wpływ na cenę nieruchomości.

Lokale użytkowe – ceny mocno zróżnicowane, lecz nie ma wyraźnego podziału pomiędzy poszczególnymi obszarami Sopotu.

Garaże – ceny obejmują transakcje garaży zlokalizowanych przy ulicy Bolesława Chrobrego i ulicy Puławskiego.

Charakterystyka rynku lokalnego obejmującego transakcje, w których stronami były osoby fizyczne

Górny Sopot

Ceny lokali mieszkalnych z prawem własności i prawem wieczystego użytkowania są zbliżone. Ceny uzyskiwane na tym obszarze są cenami za lokale, które nie są usytuowane w blo-

kach. Zaobserwowano jedną transakcję garażu starego typu, co nie daje dostatecznego poglądu na charakterystykę rynku

W badanym okresie ujawniono tylko jedną transakcję lokalu użytkowego, która nie może dać poglądu na charakterystyczne elementy tego segmentu rynku nieruchomościowego.

Dolny Sopot

Ten obszar rynku nieruchomościowego wskazuje na bardzo duże zróżnicowanie cen lokali mieszkalnych w sprzedaży wtórnej. Wpływ na zróżnicowanie ma wtórna sprzedaż nowych lokali o wysokim standardzie. W tym segmencie rynku nie ma zasadniczego zróżnicowania pomiędzy prawem własności a prawem wieczystego użytkowania. Nie ma także znaczącego zróżnicowania cen pomiędzy tymi prawami w segmencie rynku, na którym kształtują się ceny lokali w budynkach starych, o niższym standardzie.

Ceny rynkowe dotyczą garaży starych z prawem wieczystego użytkowania, gdzie ceny są niewspółmiernie niższe od cen garaży nowowyprowadzonych, transakcji których dokonano we wcześniej badanym okresie. Analiza transakcji lokali użytkowych wskazuje, że wpływ na cenę ma przede wszystkim stan techniczny lokalu.

Sopot Wyścigi

Charakterystyka lokali mieszkalnych zbliżona jest do segmentu rynku lokalnego obejmującego Dolny Sopot.

Sopot Kamienny Potok

Na rynku lokalnym lokali mieszkalnych zaobserwowano duże zróżnicowanie cenowe lokali z prawem własności i prawem wieczystego użytkowania – o ok. 38%. Na tak dużą różnicę wpływa w zasadzie nie tylko charakter prawa, ale przede wszystkim technologia i typ budynku. Uzasadnienie tej tezy wynika z analizy cen rynkowych obydwu praw na innych obszarach rynku sopockiego.



Prawo do wieczystego użytkowania gruntu przysługuje przeważnie właścicielom lokali mieszkalnych usytuowanych w blokach, tam też zaobserwowano niższe ceny transakcyjne.

Średnia cena 1 m² nieruchomości na rynku wtórnym



Grunty

Transakcje kupna – sprzedaży gruntów na terenie miasta Sopotu dotyczą gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe. Tylko w dwóch przypadkach sprzedającym była osoba fizyczna, w pozostałych transakcjach uczestniczyły gmina oraz spółki prawa handlowego.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Ceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Sopocie kształtują się w przedziałach cenowych 1300zł/m² – 3500zł/m².

Cena średnia transakcji kupna/sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Sopocie wynosi 2800 zł/m².

Budynki spółdzielcze to budynki w przeważającej części wysokie, do 12 kondygnacji nadziemnych, budowane w technologii wielkopłytowej.

Podsumowanie

Rynek nieruchomości w Sopocie to rynek zróżnicowany, uzależniony od różnych preferencji i upodobań nabywców. Obok siebie istnieje rynek nabywców nowych lokali o wysokim standardzie i dużym metrażu, mających charakter apartamentów, gdzie nabywcami są najczęściej osoby spoza granic trójmiasta i spoza granic Polski, oraz rynek nabywców lokali zlokalizowanych w budynkach przedwojennych, gdzie nabywcami są przede wszystkim mieszkańcy Sopotu, którzy chcą polepszyć swoje warunki mieszkaniowe.

Rynek lokali użytkowych jest stosunkowo rynkiem ubogi. Charakteryzuje się małymi obiektami znacząco odbiegającymi

swoim charakterem od dużych centrów handlowych, co korzystnie wpływa na ich wartość. Mała ilość transakcji świadczy o stałości dochodów dotychczasowych właścicieli, którzy nie są zainteresowani sprzedażą swoich lokali. Niewielka ilość pustostanów wiąże się w zasadzie z niekorzystną lokalizacją.

Duży popyt na apartamenty i lokale użytkowe nakierowany jest na centrum Sopotu w szczególności na ulicę Bohaterów Monte Cassino, gdzie obserwuje się najwyższe ceny transakcyjne. Niemniej i na tym obszarze występują pustostany w obiekcie o charakterze użytkowym, który charakteryzuje się niekorzystnym układem przestrzennym.

Na przestrzeni badanego okresu można zauważyć ożywienie rynku nieruchomości zabudowanych domkami jednorodzinnymi. Transakcje kupna/sprzedaży odnotowano na obszarze prawie całego miasta Sopotu. Najdroższe nieruchomości zlokalizowane są przy ul. Bohaterów Monte Cassino, reprezentacyjnej ulicy Sopotu, łączącej Górny Sopot z zabytkowym drewnianym mołem.

Reasumując: Sopot nie ma ujednoczonych preferencji nabywców lokali mieszkalnych czy też użytkowych; często są to nieracjonalne zachowania nabywców, opierające się na ich indywidualnych oczekiwaniach.

GDYNIA

Gdynia jest nieodłączną częścią aglomeracji trójmiejskiej a gdyński rynek nieruchomości odzwierciedla specyfikę miasta, potwierdzając jednocześnie tendencje Trójmiejskie czy panujące na rynku krajowym, a szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich.

Analizowany rynek nieruchomości podzielono i rozpatrywano według jego najbardziej popularnych segmentów w postaci nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi o typowych parametrach; nieruchomości lokalowych (nabywanych od firm developerskich tzw. rynek pierwotny i od osób fizycznych tzw. rynek wtórny); spółdzielczych praw do lokali oraz nieruchomości gruntowych w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne.

Miasto Gdynia dla potrzeb niniejszej analizy podzielono na następujące dzielnice (w kolejności alfabetycznej): Chwarzno-Wiczlino, Chylonia, Cisowa, Dąbrowa, Działki Leśne, Grabówek, Kamienna Góra, Karwiny, Leszczynki, Mały Kack, Obłuże, Oksywie, Orłowo, Pogórze, Pustki Cisowskie-Demptowo, Redłowo, Śródmieście z portem, Wielki Kack, Witomino, Wzgórze Św. Maksymiliana.

W każdej z dzielnic analizowano ilość transakcji w danym segmencie rynku, która odzwierciedlała przeważający rodzaj nieruchomości, a także średnie ceny rodzajowe z ich rocznym trendem czasowym.

Lokalizacja i ceny nowych mieszkań w Gdyni ściśle powiązane są z aktualnie realizowanymi inwestycjami przez firmy developerskie, bądź ze sprzedażą przez te firmy ostatnich wolnych lokali. Ostatnio zrealizowane zostały, bądź są w trakcie budowy: kontynuacja Osiedla Zielonego – Redłowska Kaskada, Doli-



na Cisów czy Sokółka. Są to osiedla o jednolitym kształcie architektonicznym. Rozpatrywano tutaj lokalizacje na terenie dzielnic: Witomino, Redłowo, Cisowa, Grabówek, Dąbrowa, Obłuże, Orłowo, Chwarzno. Generalnie średnie ceny kształtują się w wysokości około 2.500 zł/m². Przy korzystnej lokalizacji w Orłowie czy Redłowie przekraczają 3.500 zł/m², a nawet 4.000 zł/m². Dodatkowym atrybutem omawianych transakcji jest możliwość zakupu miejsca postojowego w hali garażowej lub garażu za cenę z przedziału 19–30 tys. zł. Standardowe wykończenie tych mieszkań nie obejmuje podłóg i tzw. białego montażu czego należy mieć świadomość dokonując wyboru oferty.

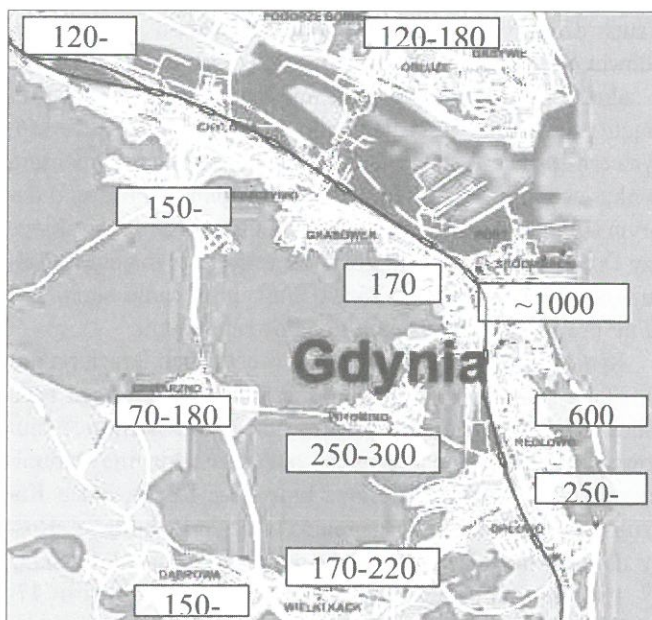
Na rynku wtórnym mieszkania są tańsze szczególnie w blokach z wielkiej płyty, objęte spółdzielczym prawem do lokalu, gdzie ceny często nie przekraczają 2.000 zł/m² (np. Gdynia – Obłuże, Oksywie, Pogórze czy Chylonia). Inaczej kształtują się ceny w bardziej atrakcyjnych dzielnicach śródmiejskich, osiągając wysokość 3000 zł/m², a nierzadko ją przekraczając. Natomiast rozpatrując lokalizację nowoczesnych sypialni takich jak Dąbrowa czy Wielki Kack, ceny 1m² osiągają poziom z przedziału 2.300–2.600 zł. Powyżej przywołane ceny średnie dotyczą mieszkań o różnej formie władania, co związane jest ze specyfiką przeważającej zabudowy danej dzielnicy. Pojawiło się już dość sporo ofert i transakcji sprzedaży na rynku wtórnym lokali w budynkach, zrealizowanych w ostatnim czasie przez firmy developerskie. Lokale te są w znacznym lub całkowitym stopniu wykończone i stąd wyraźny wzrost ceny 1m², przekraczający 3000 zł.

Popyt na domy nowe, wybudowane w znacznej odległości od centrum miasta, nie jest wysoki. Tym bardziej, że granice administracyjne miasta pozwalają na ich lokalizację w dzielnicach Chwarzno i Wiczlino oraz na obrzeżach zachodnich Dąbrowy. Popyt ten zdaje się równoważyć znikomą podaż. Zainteresowaniem w dalszym ciągu cieszą się raczej budynki do remontu a przez to znacznie tańsze, o bardziej śródmiejskiej lokalizacji, wyznaczonej przez Trójmiejski Park Krajobrazowa i dzielnicę Działki Leśne od zachodu, o powierzchni użytkowej 120–160 m² na działkach o powierzchni 600–700 m². Umożliwiają one ewentualną rozbudowę czy nadbudowę i sukcesywne remonty według gustu, potrzeb i możliwości nabywców. Cena za taką nieruchomość może osiągać wielkość z przedziału 250–400 tys. zł. Natomiast dom zadbane o atrakcyjnej lokalizacji kosztuje już dużo więcej od 500 do 900 tys. zł.

Obrót działkami budowlanymi jest stosunkowo niewielki. Brak planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych dzielnic powoduje, że powodzenie mają przede wszystkim nieruchomości gruntowe usytuowane w sąsiedztwie już postawionych domów. Taka lokalizacja stwarza nadzieję, że otrzymanie decyzji o warunkach zabudowy a następnie pozwolenia na budowę, nie będzie stanowiło żadnego problemu. Ceny działek budowlanych najlepiej o powierzchni 600–1000 m² uzależnione są szczególnie od ich lokalizacji, możliwości dojazdu, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a przede wszystkim od istnienia aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Największym zainteresowaniem cieszą się tereny, wyznaczone przez podaż na terenie rozwijających się dzielnic za trójmiejską obwodnicą w dzielnicy Wiczlino, stanowiąc 25% całego rynku nieruchomości gruntowych. W zasadzie ostatnie działki sprzedawane są na terenie Wielkiego i Małego Kacka. Są to zwykle rejony z podstawową infrastrukturą i dogodnym dojazdem do centrum miasta w ciągu kilku minut. Ceny za metr kwadratowy ziemi w powyższych lokalizacjach wynoszą 70–200 zł. i nie ulegają zmianie od dłuższego czasu. Dla atrakcyjnych lokalizacji cena 1m² oscylować może powyżej 500 zł.

Średnia cena 1 m² działki budowlanej w złotych



Rynek wynajmu lokali mieszkalnych na terenie Gdyni nie odbiega swoją specyfiką od rynku trójmiejskiego. Kogo nie stać na kupno mieszkania, a tym bardziej domu, to szuka lokalu do wynajęcia. Tutaj obowiązuje następująca zasada: im dalej od centrum miasta i im większa powierzchnia, tym zwykle cena jednostkowa niższa. Ma to również przełożenie na technologię i wiek budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal. Najtańsze małe mieszkania do wynajęcia znajdziemy na osiedlach z wielkiej płyty, często w wieżowcach, położonych na obrzeżach Gdyni (od 500 do 650 zł miesięcznie). Ceny za wynajem mają niewątpliwie połączenie z cenami przy sprzedaży i zauważalna jest wyraźna analogia. Droższe są mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40–50 m² za które najemca musi zapłacić 600–750 zł miesięcznie. Mieszkania trzypokojowe i większe można wynajmować już za 800–900 zł miesięcznie. Najemcy zainteresowani mieszkaniami bliżej centrum miasta muszą się natomiast liczyć z wydatkiem 1100–2000 zł miesięcznie. Rynek najmu lokali mieszkalnych jest raczej rynkiem stabilnym i nie notuje się tutaj większych wzrostów stawek czynszu.

Wobec dostępności coraz bardziej atrakcyjnych propozycji kredytowych banków, bardziej opłacalny staje się zakup



mieszkania ze splatą kredytu niż co miesięczna opłata czynszu za wynajem, w porównywalnej do raty kredytowej wysokości.

Rynek nieruchomości handlowych charakteryzuje się najwyższym przedziałem cen sprzedaży i stawek najmu, zwłaszcza jeżeli chodzi o pasaża i centra handlowe (3.500–10.000 zł/m² przy kupnie sprzedaży oraz 45–130 zł/m² przy najmie). Rynek ten odzwierciedla relacje związane z wzajemną konkurencją dużych, głównie międzynarodowych firm i sieci handlowych lokujących się w tego typu obiektach.

Główny wpływ na wysokość ceny sprzedaży i stawki najmu ma lokalizacja i położenie danego obiektu, zwłaszcza w ścisłym centrum miasta, tzw. osi handlowej Gdyni Świętojańskiej, Starowiejskiej czy 10 Lutego oraz na dobrze skomunikowanych i zurbanizowanych obrzeżach, a także liczba i ruch dzienny mieszkańców oraz sąsiedztwo konkurencji. Głównym czynnikiem kształtującym popyt na powierzchnie w takich obiektach jest prestiż miejsca. Niestety, w dalszym ciągu zauważalna jest niestabilność rynku najemców, których częstotliwość zmian jest znaczna. Osobnym segmentem rynku wynajmu lokali handlowych są domy towarowe o dobrym standardzie w postaci Klifu, Centrum Kwiatkowskiego czy Domu Towarowego Batory. Tu ceny za wynajem kształtują się w przedziale 15–25 EUR/m², przy cenie około 100 zł/m² przy głównych ciągach handlowych Gdyni.

Rynek biurowy nie rozwijał się w ostatnich latach na dużą skalę, z uwagi na dość ograniczony popyt na tego typu obiekty. W zasadzie wyremontowano dotąd istniejące biurowce i wynajęto poszczególne pomieszczenia indywidualnym firmom. Wyjątek stanowi biurowiec RB na Placu Kaszubskim z całkowicie obłożoną powierzchnią, budynek Hosy na ul. Władysława IV, czy budynek BBC na ul. Śląskiej. W tych biurowcach zakres cenowy najmu wynosi 11–22 EUR/m². W strefie pośredniej biurowce znajdują się między innymi przy ul. Łużyckiej o stale aktualnej wolnej powierzchni. Tutaj ceny są niższe, szczególnie w starszych obiektach, gdzie można wynająć biuro za 25 zł/m².

Wśród dostępnych na rynku ofert powierzchni biurowych, można znaleźć zarówno te najwyższej klasy (z pełną klimatyzacją, nowoczesnym okablowaniem i podziemnymi parkingami) jak i o standardzie podstawowym na niższych kondygnacjach kamienic. Ma to swoje odbicie w cenach i stawkach najmu.

Specyfika miasta pozwoliła na wyodrębnienie enklaw przemysłowo-biurowych np. przy ul. Hutniczej, Łużyckiej czy Chwaszczyńskiej na jej końcowym odcinku. Wśród oferowanych magazynów są przede wszystkim nowo wybudowane, ewentualnie stare wyremontowane do standardu aktualnie oczekiwanego. Nowe powierzchnie magazynowe sprzedawane są po 1400–2200 zł/m², a wynajmowane po 18–25 zł/m², natomiast powierzchnie magazynowe w starych budynkach oferuje się do sprzedaży po cenach 500–900 zł/m², a przy wynajmie za 7 do 14 zł/m². O wysokości cen i stawek najmu decydują głównie lokalizacja i dostępność komunikacyjna oraz standard i wielkość powierzchni.

RUMIA

Rumia jest 41-tysięcznym miastem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie Gdańska i Gdyni. Leży przy głównej trasie łączącej Trójmiasto ze Szczecinem i posiada bardzo dobre połączenie komunikacyjne: samochodowe, autobusowe i kolejowe. Lotnisko, porty i terminal kontenerowy znajdują się w odległości 25 km od miasta.

Na terenie Rumi działa ponad 3 tys. różnych firm produkcyjnych, usługowych i handlowych. Miasto posiada jeszcze znaczne tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, drobny przemysł, usługi turystyczne i rekreacyjne. Rumia jest miastem stale rozwijającym się. Znaczny wzrost liczby mieszkańców nastąpił w latach 70-tych, kiedy to w Rumi osiedliła się spora liczba Gdynian, którzy uznali ją za idealne miejsce do zamieszkania. Ten trend trwa do dzisiaj, gmina Rumia przoduje wśród gmin województwa pomorskiego pod względem liczby oddawanych do użytku budynków jednorodzinnych i przyrostu ludności. Ponieważ lokale mieszkalne w Rumi są nieco tańsze, niż podobne lokale w Gdyni, obserwuje się stale zainteresowanie nabywców. Szczególnym zainteresowaniem cieszą się lokale mieszkalne położone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo”. Dobrze prowadzona polityka remontowa i dogodnie położenie osiedla spowodowały w latach 2004 i 2005 sporą ilość transakcji (w roku 2004 – 82, w trzech kwartałach 2005 r. – 76).

Analizę danych przeprowadzono dla trzech wariantów:

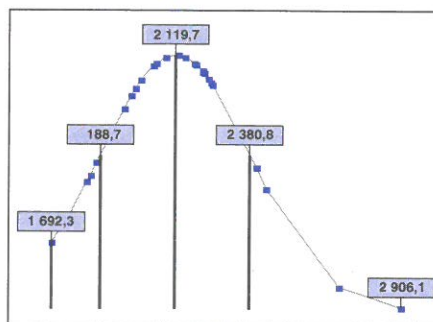
1. lokale mieszkalne o powierzchni do 42 m²;
2. lokale mieszkalne o powierzchni z przedziału 42–55 m²;
3. lokale mieszkalne o powierzchni ponad 55 m².

(UWAGA: Ceny sprzedaży netto, nie obejmują podatku VAT).

Lokale o powierzchni do 42 m²

Poniższe wykresy pokazują rozkłady normalne cen transakcyjnych lokali, przeliczonych na 1 m², dla 2004 i 2005 r.

dla roku 2004



Cena średnia wynosi 2.119,70 zł/m² powierzchni lokalu.

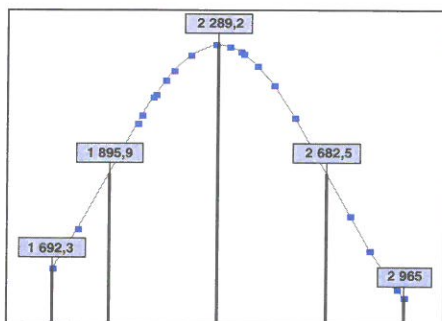
Cena minimalna wynosi 1.692,30 zł/m² i dotyczy lokalu położonego w budynku typu „hotelowiec”, położonego przy ul. Stoczniovców 5.

Cena maksymalna wynosi 2.906,10 zł/m² i dotyczy lokalu położonego w nowym budynku przy ul. Warszawskiej.



Cena średnia wynosi 2.289,20 zł/m² powierzchni lokalu.
Cena minimalna wynosi 1.692,30 zł/m² i dotyczy lokalu

dla trzech kwartałów 2005 roku



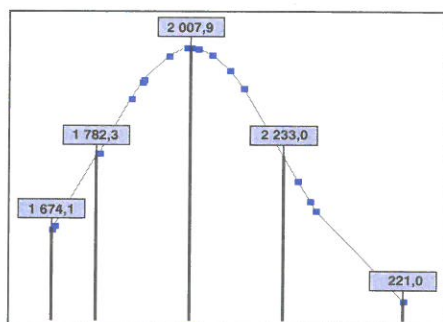
położonego w budynku typu „hotelowiec”, położonego przy ul. Pomorskiej 3.

Cena maksymalna wynosi 2.965,00 zł/m² i dotyczy lokalu położonego w nowym budynku przy ul. Warszawskiej.

Wzrost ceny średniej wynosi zatem 8 %.

Lokale mieszkalne o powierzchni z przedziału 42–55 m²

dla roku 2004

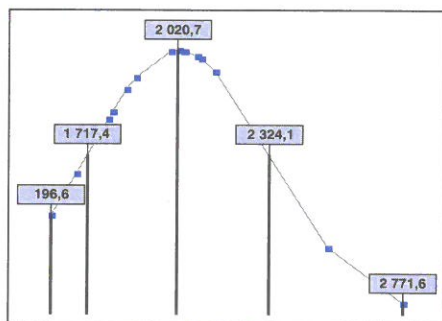


Cena średnia wynosi 2.007,90 zł/m² powierzchni lokalu.

Cena minimalna wynosi 1.674,10 zł/m² i dotyczy lokalu kwalifikującego się do remontu kapitalnego, położonego w budynku przy ul. Wrocławskiej 28.

Cena maksymalna wynosi 2.521,50 zł/m² i dotyczy wyremontowanego lokalu położonego w budynku przy ul. Gdańskiej 24.

dla trzech kwartałów 2005 roku



Cena średnia wynosi 2.020,70 zł/m² powierzchni lokalu.

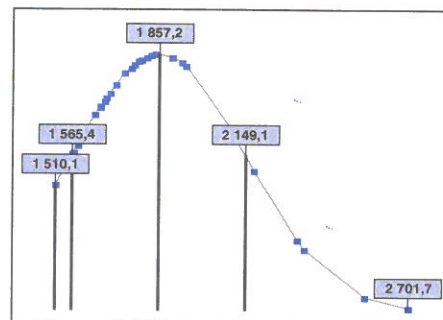
Cena minimalna wynosi 1.596,60 zł/m² i dotyczy lokalu położonego w budynku przy ul. Gdańskiej 8 (budynek z roku 1981).

Cena maksymalna wynosi 2.771,60 zł/m² i dotyczy lokalu położonego w nowym budynku przy ul. Warszawskiej.

Wzrost ceny średniej w tym segmencie rynku jest niewielki.

Lokale mieszkalne o powierzchni ponad 55 m²

dla roku 2004

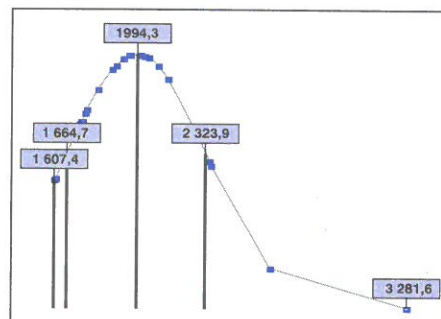


Cena średnia wynosi 1.857,20 zł/m² powierzchni lokalu.

Cena minimalna wynosi 1.510,10 zł/m² i dotyczy lokalu położonego w budynku przy ul. Gdańskiej 12 (budynek z roku 1981).

Cena maksymalna wynosi 2.701,70 zł/m² i dotyczy lokalu o powierzchni ponad 100 m², położonego w nowym, piętrowym budynku przy ul. Wileńskiej.

dla trzech kwartałów 2005 roku



Cena średnia wynosi 1.994,30 zł/m² powierzchni lokalu.

Cena minimalna wynosi 1.607,40 zł/m² i dotyczy kwalifikującego się do remontu kapitalnego lokalu położonego w budynku przy ul. Stoczniovców 11 (budynek z roku 1991).

Cena maksymalna wynosi 3.281,60 zł/m² i dotyczy lokalu położonego w nowym, piętrowym budynku przy ul. Wileńskiej.

Wzrost ceny średniej w tym segmencie rynku wynosi 7,4 %.

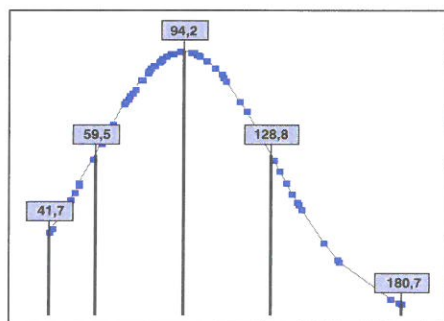
W ostatnim kwartale 2005 r. zaobserwowano zwiększony popyt na nieruchomości, wynikający z chęci wykorzystania przez nabywców ostatnich dni „ulgi remontowej”. Obserwuje się jednocześnie zmniejszoną podaż nieruchomości na rynku z powodu wyczekiwania właścicieli nieruchomości na wyraźne sygnały ze strony rynku, pozwalające na sprecyzowanie oczekiwań odnośnie ceny transakcyjnej. W rezultacie wytworzyła się nierównowaga podaży i popytu, która powoduje wzrost cen oferowanych nieruchomości. Przewiduje się, iż nieruchomości, które będą oferowane na początku roku 2006, wejdą na rynek z cenami wyższymi o około 10% od oferowanych obecnie.



Rynek działek budowlanych

Ceny transakcyjne działek budowlanych na terenie Rumi zależą od lokalizacji, uzbrojenia, kształtu działki i jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Dla większości terenów Rumi plany zagospodarowania przestrzennego straciły ważność w dniu 31 grudnia 2003 r., a nowe są obecnie w stadium opracowywania. Obowiązujące oraz będące w opracowaniu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają warunki i zasady inwestowania, w tym w mieszkalnictwo, które pozostaje jedną z głównych funkcji miasta. Na koniec bieżącego roku przewidziane jest objęcie 47% powierzchni miasta miejscowymi planami zagospodarowania.

W roku 2004 ceny transakcyjne działek budowlanych przeznaczonych pod mieszkalnictwo o niskiej intensywności (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni działki) przedstawiały się następująco: dla roku 2004



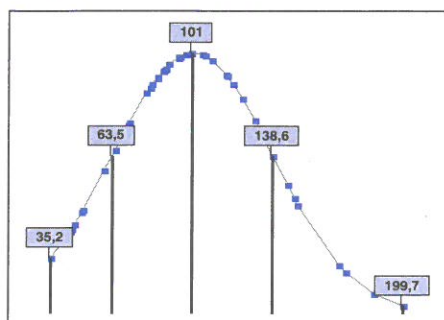
Cena średnia działek przeznaczonych pod mieszkalnictwo o niskiej intensywności wynosi 94,20 zł/m² powierzchni działki.

Cena minimalna wynosi 41,70 zł/m² i dotyczy niezbrojonej działki położonej na Szmelcie.

Cena maksymalna wynosi 180,70 zł/m² i dotyczy uzbrojonej działki, leżącej przy utwardzonej ulicy Kosynierów.

Najwyższą cenę w 2004 r. uzyskała działka położona przy ul. Grunwaldzkiej, przeznaczona pod stację paliw (475,73 zł/m²).

dla trzech kwartałów 2005 roku



Cena średnia wynosi 101 zł/m² powierzchni działki.

Cena minimalna wynosi 35,20 zł/m² i dotyczy niezbrojonej działki położonej w obrębie 6, przy ul. Wiązowej.

Cena maksymalna wynosi 199,70 zł/m² i dotyczy uzbrojonej działki, leżącej przy utwardzonej drodze dojazdowej, nie daleko głównej trasy przelotowej.

Wzrost ceny średniej w tym segmencie rynku wynosi 7,2 %.

Najwyższą cenę w 2005r. uzyskała działka przeznaczona pod stację paliw (954,69 zł/m² – cena brutto).

Kilkanaście transakcji działek niezabudowanych przeznaczonych pod usługi i handel, zanotowano w 1 i 2 obrębie Rumi, w rejonie ulic: Kosynierów, Kasprowicza, Grunwaldzkiej i Pszenicznej. Działki te przeznaczone są pod budowę Centrum Handlowo-Rozrywkowego. Osiągane ceny transakcyjne są zróżnicowane i wynoszą od 53,20 zł/m² do 126,8 zł/m² powierzchni działki.

Rynek nieruchomości zabudowanych

Na terenie Rumi od 1 stycznia 2004 r. do początku września 2005 r. zanotowano 80 transakcji nieruchomości zabudowanych, przeznaczonych na cele mieszkalne. Osiągane ceny transakcyjne były bardzo zróżnicowane. Najwyższe ceny osiągały domy nowe, budowane według najnowszych technologii i przy wykorzystaniu materiałów wykończeniowych dobrej jakości. Takich domów w obrocie nie ma jednak dużo. W Rumi najwyższą cenę osiągnął nowy dom, położony przy ul. Kazimierskiej – 620 tys. zł. Cztery domy osiągnęły ceny transakcyjne: 400 tys. zł, 440 tys. zł, 480 tys. zł i 490 tys. zł. Dziewięć domów osiągnęło ceny transakcyjne od 310–395 tys. zł, dwadzieścia dziewięć – od 200 do 290 tys. zł. Ceny transakcyjne poniżej 200 tys. zł (37 nieruchomości) osiągały nieruchomości zabudowane starymi, od lat nie remontowanymi domami, bądź też nieruchomości z rozpoczętymi budowlami domów jednorodzinnych.

Ze względu na niewielką ilość wolnych terenów w centrum Rumi, obserwuje się spore zainteresowanie potencjalnych nabywców nieruchomości zabudowanymi starymi, przeznaczonymi do remontu lub rozbiórki domami, położonymi w dobrych lokalizacjach. Takie domy albo zastępowane są nowymi, albo też są rozbudowywane i modernizowane.

MALBORK I KWIDZYN

Malbork jest miastem powiatowym zajmującym powierzchnię ponad 17 km² i zamieszkałym przez ok. 40 tys. osób. Położenie miasta w sąsiedztwie Żuław Wiślanych kształtuje rozwój gospodarczy, głównie w dziedzinie przetwórstwa rolnego. Ponadto w mieście zlokalizowane są zakłady produkcyjne różnych branż: odzieżowej, skórzaney, cukierniczej, maszynowej, transportowej, turystycznej, poligraficznej i reklamowej. Są również podmioty zajmujące się handlem i usługami.

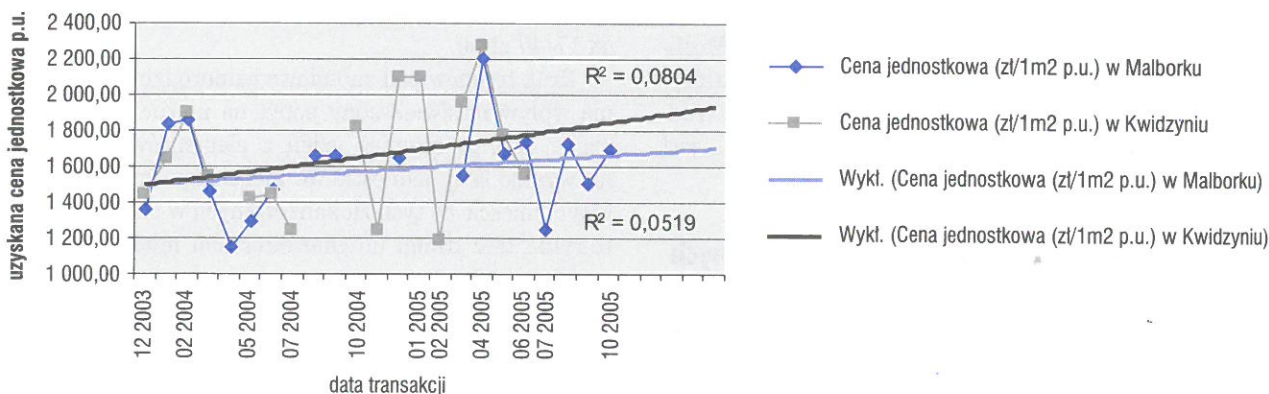
Kwidzyn – stolica Dolnego Powiśla – leży na pograniczu Pojezierza Iławskiego i Doliny Dolnej Wisły, nad rzeką Liwą. Jest miastem powiatowym zamieszkałym przez ok. 40 tys. osób.

Kwidzyn to miasto atrakcyjne dla ludzi biznesu, odważnych i z wyobraźnią.

Świadczy o tym fakt, iż w okresie transformacji gospodarczej po 1989 roku, napłynął do Kwidzyna duży kapitał zagraniczny, w tym amerykański, holenderski, francuski i włoski.



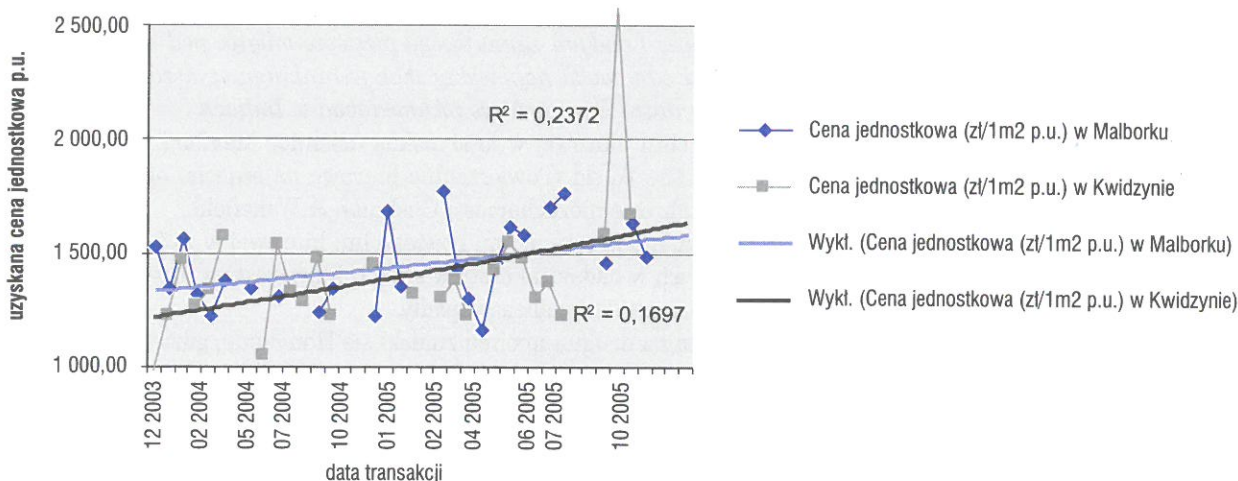
Transakcje sprzedaży nieruchomości z zabudową jednorodziną w Malborku i Kwidzynie w 2004 i 2005 roku



*Linie trendu włączone do wykresów wykazują znaczne niedopasowanie, lecz dla zobrazowania cen nieruchomości uzyskiwanych na rynku są one raczej odzwierciedleniem średnich cen i tendencji ich wzrostu. Ich niedopasowanie wynika z faktu, że przedstawione transakcje dotyczą nieruchomości o różnych cechach indywidualnych, zarówno na rynku Malborka jak i Kwidzyna. Podobne relacje obserwuje się przy transakcjach nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na rynku Kwidzyna i Malborka. Ceny jednostkowe nieruchomości lokalowych w obu miastach kształtują się na podobnym poziomie.

Należy zauważyć, że na rynku w Malborku notuje się transakcje sprzedaży lokali nie tylko w starym budownictwie i wymagających remontów, lecz również lokali w nowych budynkach lub po zrealizowanych remontach. Na rynku Kwidzyna takie transakcje pojawiają się sporadycznie (nowa zabudowa realizowana jest przez SM i TBS z wykorzystaniem kredytu z BGK). Jedną z zanotowanych cen jednostkowych w transakcji sprzedaży lokalu o podwyższonym standardzie wykończenia osiągnięta kwotę ponad 2.500 zł/m².

Transakcje nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w Malborku i Kwidzynie w 2004 i 2005 roku



*Patrz omówienie linii (wykl.) trendu pod wykresem nieruchomości zabudowanych.

Dzięki temu miasto stało się prężnie rozwijającym ośrodkiem przemysłowo-handlowym.

Ceny nieruchomości z zabudową mieszkalną jednorodziną na obu równoległych rynkach wykazują podobny poziom w przedziale od 1.190–2.150 zł/m² w Malborku i od 1.220–2.240

zł/m² w Kwidzynie. Niemniej średnie ceny jednostkowe uzyskiwane na rynku w Kwidzynie wyraźnie dominują nad cenami uzyskiwanymi za nieruchomości w Malborku. W okresie od grudnia 2003 roku w obu miastach zauważalna jest tendencja wzrostowa powiększająca rozbieżność pomiędzy średnimi



cenami jednostkowymi uzyskiwanymi na tych rynkach. Na koniec roku 2005 różnica sięga średnio 200–250 zł/m² pu budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nieruchomości.

Biorąc pod uwagę atrakcyjność lokalizacyjną obu miast i ich status administracyjny można przypuszczać, że na taką sytuację ma decydujący wpływ dostęp do rynku pracy. Możliwość zatrudnienia w różnych branżach na terenie Kwidzyna przy większej liczbie podmiotów gospodarczych zatrudniających znaczną liczbę osób powoduje, że miasto to jest atrakcyjniejsze dla funkcji osiedleńczej.

Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną

Na rynku Kwidzyna brak jest transakcji gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Pojawiające się transakcje w długim okresie czasu są sporadyczne. Jest to wynikiem braku na terenie miasta terenów przygotowanych pod taką

zabudowę. W pojedynczych transakcjach ceny takich gruntów kształtują się w przedziale od 20–57 zł/m². Natomiast w Malborku oferta gruntów do sprzedaży jak i ich sprzedaż jest znaczna. Grunty takie w swoim zasobie posiada miasto Malbork. Tu ceny gruntów kształtują się w przedziale od 17–47 zł/m².

Brak terenów pod zabudowę jednorodzinną w Kwidzynie ma wpływ na zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane. Jest to również jeden z elementów mający wpływ na wyższe ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych w tym mieście do tych zlokalizowanych w Malborku pomimo, iż rynki te z uwagi na charakter obu miast, można uznać za równoległe.

Henryk Jankowski, Halina Jaskulska, Danuta Kluka, Izabela i Mirosław Osińscy, Iwona i Zbigniew Perucy są członkami Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

RAPORTY Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI



CUSHMAN & WAKEFIELD®

See beyond the expected.

Londyn najdroższą lokalizacją świata pod względem powierzchni biurowej (raport z 15 lutego 2006 r.)

Hongkong wyprzedził Tokio i zmniejszył dystans wobec Londynu zajmującego pierwsze miejsce pod względem łącznych kosztów najmu powierzchni biurowej. Hongkong również odnotował największy skok w rankingu czynszów za najlepszą powierzchnię biurową. Na dalszych miejscach znalazły się miasta Buenos Aires i Ahmedabad w Indiach.

Ile kosztuje wynajęcie metra kwadratowego powierzchni biurowej w londyńskiej dzielnicy Mayfair? Prawie 1.640 euro rocznie – podaje tegoroczny raport Office Space Across the World (Powierzchnie biurowe na świecie) opublikowany przez międzynarodową firmę świadczącą usługi doradztwa w zakresie nieruchomości Cushman & Wakefield.

W raporcie **Office Space Across the World** porównano koszty najmu powierzchni biurowej w 215 lokalizacjach w 54 krajach na całym świecie. Wśród lokalizacji uwzględnionych w badaniu koszty w skali roku wzrosły w 51% lokalizacji, w 32% utrzymały się na tym samym poziomie, a tylko w przypadku 17% lokalizacji spadły.

W rankingu najdroższych lokalizacji biurowych świata na drugim miejscu znalazł się Hongkong, gdzie najem metra kwadratowego powierzchni kosztuje 1.200 euro. To chińskie miasto wyprzedziło Tokio oraz zmniejszyło dystans wobec najdroższej lokalizacji do nieco ponad 400 euro w porównaniu z 600 euro w ubiegłorocznym rankingu.

„W ubiegłym roku koszt najmu powierzchni biurowej w najlepszych lokalizacjach świata wzrósł o 4,3% – jest to znaczny wzrost w porównaniu z 1,2% w poprzednim rankingu i powyżej światowego wskaźnika wzrostu gospodarczego wynoszącego 3,3%” – stwierdza Elaine Rossall, Szef Działu Badań i Doradztwa w zakresie Powierzchni Komercyjnych europejskiego oddziału Cushman & Wakefield.

Najlepsze wyniki w 2005 r. odnotował region Azji i Pacyfiku, gdzie poziom czynszów wzrósł o 15,6%. Zdaniem Elaine Rossall „wzrostowi w Azji i Pacyfiku nadal sprzyjała dobra koniunktura sektora usług w tym regionie”. Na dalszych miejscach w rankingu znalazły się Afryka i Bliski Wschód ze wzrostem sięgającym 13,2%, Ameryka Łacińska i Meksyk - 7%, USA i Kanada - 5,8% oraz Europa - 1,5%. „W ubiegłym roku lokalizacje europejskie stały się bardziej konkurencyjne po odnotowaniu ogólnego spadku w rankingu. Zmiany te w wielu przypadkach nie wynikały ze spadku czynszów, ale awansu w rankingu lokalizacji pozaeuropejskich, zwłaszcza tych, którym sprzyjał mocniejszy kurs dolara” – uważa pani Rossall.



Wzrost aktywności sektora bankowego w Europie o 17% (raport z 28 marca 2006 r.)

W ubiegłym roku w Brukseli zawarto najwięcej transakcji najmu w najważniejszym sektorze najemców w Europie – bankowości.

Aktywność sektora bankowego na rynku najmu powierzchni biurowej w Europie w ubiegłym roku wzrosła o 17%, osiągając poziom 850 tys. m² (w porównaniu z 702 tys. m² o w 2004 r.) – podaje Cushman & Wakefield. Guy Douetil, który kieruje Zespołem ds. Sektora Bankowego w Europie, powiedział: „Wzrost aktywności sektora bankowego na europejskim rynku najmu jest elementem rozwoju jego działalności w ostatnich kilku latach. Oczekujemy, że w roku bieżącym rozwój ten będzie kontynuowany. Po długim okresie niskich stóp procentowych europejski sektor bankowy osiąga dobre wyniki, a jednocześnie obserwujemy zmianę pozycji kluczowych graczy europejskiego sektora bankowego w wyniku postępującej konsolidacji branży”.

Najważniejsze rynki w Europie dla sektora bankowego

Miejsce 2005	Miejsce 2004	Rynek	Powierzchnia wynajęta przez sektor bankowy w 2005 r. (m ²)
1	1	Paryż - Ile de France	233.900
2	7	Bruksela	113.400
3	4	Londyn - City & Docklands	91.200
4	3	Frankfurt	90.500
5	5	Londyn - West End	72.700
6	6	Amsterdam	52.500
7	-	Moskwa	47.800
8	2	Madryt	36.800
9	8	Budapeszt	22.700
10	9	Mediolan	19.300
11	10	Warszawa	17.700
12	11	Praga	14.400
13	14	Glasgow	13.700
14	11	Barcelona	12.300
15	15	Lizbona	5.600
16	13	Edinburgh	5.600
17	16	Rzym	-
		OGÓLEM	850.100

Rosja liderem w rankingu nowych centrów handlowych w Europie (raport z 27 marca 2006 r.)

W 2006 r. zostanie oddanych do użytku ponad 8 mln m² nowej powierzchni w centrach handlowych w Europie.

Jest to największy roczny przyrost pod względem łącznej nowej powierzchni od czasu rozpoczęcia przez C&W monitoringu rozwoju centrów handlowych w Europie w 1960 r. Oznacza to roczny przyrost powierzchni handlowej w europejskich centrach handlowych rzędu 9% w porównaniu z 2004 r. Cushman & Wakefield szacuje, że w 2007 r. na rynkach 34 państw monitorowanych w Europie pojawi się dodatkowo 7,2 mln m² nowej powierzchni w centrach handlowych. W ciągu dwóch lat 2006-2007 spowoduje to wzrost łącznej nowej powierzchni (mierzonej jako powierzchnia najmu brutto z uwzględnieniem nowych i rozbudowywanych obiektów) do 15,5 mln m².

W rankingu poszczególnych państw Rosja jest krajem, w którym pojawi się największa ilość nowej powierzchni w centrach handlowych – w ciągu dwóch lat do grudnia 2007 r. oddanych zostanie do użytku prawie 1,9 mln m² nowej, najwyższej jakości powierzchni handlowej w centrach handlowych.

Wśród rynków wschodzących Europy Środkowej i Wschodniej Polska również wykazuje silny wzrost powierzchni w centrach handlowych. Piotr Kaszyński, Szef Działu Powierzchni Handlowych w C&W w Polsce, wyjaśnia: „Większość centrów handlowych, które zostaną zbudowane w Polsce znajduje się poza Warszawą, w siedmiu największych miastach liczących ponad 400 tys. mieszkańców. Obiekty przewidziane do otwarcia w roku bieżącym i przyszłym obejmują: Forum w Gliwicach, Manufakturę w Łodzi, Galerię Krakowską w Krakowie, Arkady Wrocławskie we Wrocławiu i Galerię Malta w Poznaniu. Aktywność deweloperów również wzrasta w grupie mniejszych miast liczących 100-400 tys. mieszkańców”.

Zmiany te pobudziły z kolei rynek inwestycyjny w Polsce. Piotr Kaszyński stwierdza: „Liczba obiektów pojawiających się na rynku oraz ich jakość stworzyły większe możliwości inwestycyjne w całej Polsce. Wskutek tego polski rynek inwestycji w powierzchnie handlowe okazał się najsilniejszym sektorem nieruchomości komercyjnych w 2005 r. Ok. 40 portfeli handlowych zmieniło właścicieli w ramach 20 transakcji o łącznej wartości 1,92 mld euro – jest to rekord polskiego rynku powierzchni handlowych. W latach 2006-2007 oczekujemy aktywności na podobnym poziomie”.

Cushman & Wakefield jest największą na świecie prywatną firmą świadczącą usługi w zakresie nieruchomości.

Informacji o raportach udziela: Iwona Kamysz (IwonaKamysz@eur.cushman.com)

www.cushmanwakefield.com



SZKOLENIE W LEGNICKIM STOWARZYSZENIU

W dniach 3-4 lutego 2006 r. w legnickim, czterogwiazdkowym hotelu Qubus, odbyło się szkolenie nt. „Uwarunkowania prawne i techniczne wybranych czynności rzeczoznawcy majątkowego”, prowadzone przez Zdzisława Małeckiego. Poruszano zagadnienia stwarzające problemy w codziennej praktyce rzeczoznawców majątkowych, takie jak: wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości, szkoda i odszkodowanie w świetle Kodeksu cywilnego, wycena gruntów pod drogi publiczne, najnowsze zmiany w przepisach prawa.

Szkolenie trwało 20 godzin, chociaż zakres tematyczny był tak szeroki, a wiedza prelegenta tak wszechstronna, że równie dobrze można było wypełnić treścią dodatkowy, trzeci



dzień. Z konieczności harmonogram zajęć był bardzo napięty, a wykłady odbywały się od rana do wieczora. Najliczniej reprezentowani byli rzeczoznawcy z czterech dolnośląskich stowarzyszeń. Obecne były również osoby z innych województw.

Szkolenie, jakże potrzebne i celowe, było już trzecim naszym spotkaniem z kolegą Zdzisławem Małeckim na przestrzeni ostatnich kilku lat. Po raz pierwszy odbyło się w wy-

remontowanym hotelu Qubus, którego standard odpowiada standardom centrów konferencyjnych w najlepszych hotelach w Polsce.

Przed uroczystą kolacją, dla poprawienia nastrojów, odbyła się prezentacja, połączoną z degustacją, z okazji 100-lecia produkcji whisky pt. „Historia produkcji i konsumpcji szkockiej whisky”. Prezentem był przeszkolony przez producentów whisky wykładowca ubrany w szkocki strój narodowy, który z dużą swobodą i znajomością tematu przekazywał wiedzę o tej, jak się okazało trudnej, choć nie pozbawionej smakowych walorów dziedzinie. Wśród uczestników największe zainteresowanie wzbudzało ubranie prezentera, zwłaszcza to, noszone pod strojem służbowym, będące tematem opowiadań i anegdot.



W celu nawiązania partnerskich kontaktów pomiędzy rzeczoznawcami oraz wymiany doświadczeń, niekoniecznie tylko zawodowych, dla osób zainteresowanych zorganizowana została również uroczysta kolacja, którą urozmaicili tancerze z Klubu „Lew” – Legnica tańcami standardowymi i latynoamerykańskimi. Tancerzy pożegnano gromkimi braunami, a ich miejsce zajęli uczestnicy kolacji, którzy próbowali swoich sił na parkiecie do wczesnych godzin rannych.

Andrzej Kobes, prezes Legnickiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

XIII WIOSENNE TARGI MIESZKANIOWE „NOWY DOM, NOWE MIESZKANIE”

Targi odbyły się w Warszawie w dniach 4 i 5 marca w hali Torwaru. PFSRM miała swoje stoisko (nr 107), gdzie dyżurowali rzeczoznawcy z warszawskich stowarzyszeń. W folderze informacyjnym targów zostaliśmy bardzo dobrze zareklamowani, między innymi jako punkt bezpłatnych porad na temat wyceny nieruchomości.

Zainteresowanie działalnością rzeczoznawców było bardzo duże. Zwiedzający byli głównie zainteresowani sposobami wyceny, kosztami i zakresem wycen dla różnych celów i dla różnych zamawiających.

Najwięcej dyskusji było wokół tematu cennika usług rzeczoznawców majątkowych oraz czynności, jakie rzeczoznawca wykonuje w procesie wyceny (m.in. czy wykonuje badania techniczne wycenianego budynku, czy wykonuje pomiary powierzchni lokali).

Przykro, że na oficjalnym otwarciu targów nie wystąpił nasz Prezydent, choć PFSRM była jednym z patronów honorowych i była możliwość zareklamowania naszego środowiska, a frekwencja na targach była ogromna.

Po olbrzymim zainteresowaniu zwiedzających, należy sądzić, że jesteśmy potrzebni, poszukiwani i doceniani za naszą pracę – więc korzystajmy jak najwięcej z tego typu reklamy, bierzmy udział w masowych imprezach i spotkaniach. To procentuje!

Jolanta Smolińska z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych



O NARCIARZU CO DOROŻKĄ JEŹDZI

Gdzieś na południu Polski, w Galicji, u podnóża jakiegoś stoku narciarskiego, spotkaliśmy pewnego narciarza...

Królestwo
Salomona



Redakcja: Wiem, że jesteś entuzjastą i pasjonatem narciarstwa. Słyszałam też, że ostatnie mistrzostwa narciarskie, które zorganizowałeś w Krynicy z koleżeństwem z Małopolskiego Stowarzyszenia, udały się wspaniale. Co to jest pasja i skąd TO się bierze?

Leszek Kaczor: W każdym z nas są jakieś pasje, tylko nie zawsze je sobie uświadamiamy. A może boimy się je odkrywać, żeby nie narazić się na śmieszność innych? Moją pasją jest życie, czyli ruch. Moje jest zawsze czymś wypełnione.

Pasja jest jak przypadłość, jak choroba albo narkotyki. Według mnie pasją może być też miejsce, na przykład takie gdzie spotykają się różni pasjonaci... góry, morza, rzeki, Zaczarowane Rynki... (ale niekoniecznie nieruchomościowe). Takich pasjonatów znalazłem wśród rzeczoznawców majątkowych.

Porozmawiamy o twojej pasji narciarskiej. Czy pamiętasz kiedy po raz pierwszy założyłeś narty na nogi?

Czy musisz przypominać mi te pierwsze, traumatyczne chwile związane z narciarstwem? Pamiętam, ale było to odwrotnie... założyłem nogi na narty. Potem był mój pierwszy, bezpośredni i horyzontalny kontakt ze śniegiem na stoku. To było po lekcjach, chyba w trzeciej klasie szkoły podstawowej. Ale naprawdę, z wierzchołka góry nie było widać tego rowu w poprzek stoku. Mama musiała potem odkupić kolarze parę nart, bo nie wypadało oddać mu jednej narty i dwóch wiązań.

Teraz jeżdżę w Beskidach, bo wiesz... tras na Chopokach i w Dolomitach wprawdzie jest więcej i są lepsze, bo bez muld, śnieg jednak tak samo biały, ale tutaj wszyscy uśmiechają się do mnie, jakoś tak „po polsku”.

A co kojarzy Ci się z piosenką „Bal u Salomona”?

„... u kumpla brodatego?”... Salomona, czy Posejdona?... ha... ha... patrzysz na moje narty... tak, „Salomony”... ale niedługo pewnie też i Posejdon się upomni, że żagle nie są jeszcze podniesione! Bale będą dopiero wieczorami, po nartach i żaglach. Wiesz, że Konstanty Ildefons też jeździł na „Salomonach”, mieszkał w Praniach nad jeziorem mazurskim i też bywał na takich balach.

Słyszałam, że w jeździsz „Zaczarowaną Dorożką”. Wspomniałeś o Zaczarowanym Rynku. Czy te czary to tak do pary?

Dorożka to też coś z ruchu i w ruchu. W niej spotykają się pasjonaci czarów, halabard, poezji, cieni przodków i baśni. Ona jeździ ciepłymi wieczorami i nocami po Rynku i zaułkach Krakowa, a zaprzężona jest w zaczarowane konie.

Dlaczego zapraszasz innych do tej Dorożki?

Bo widzisz... Koleżanki i Koledzy chcą przyjechać na ten jeden wieczór pod Sukiennice z Wrocławia, Olsztyna, Łodzi, Słupska, Warszawy, Gdyni, Lublina i kto wie jeszcze skąd. Przyjeżdżają już tak od czterech lat, w to samo miejsce, o tej samej godzinie, w ostatni piątek sierpnia każdego roku.

Leszek Kaczor: Mówi, że urodził się młodo, w czasie jakiejś wojny (światowej czy koreańskiej... już nie pamięta) i takim już pozostał. W szkole lubił matematykę i język polski i tam też miał pierwszy kontakt z Melpomeną, grając z kędzierzawą blond czupryną w tarnowskim teatrze dla dzieci, rolę Św. Józefa w „Jasełkach”. Potem studia w Krakowie. Miał wolny wstęp na prawo, ale wybrał politechnikę. Tam był też członkiem studenckiej grupy kabaretowej. Wychował się na poezji i melodyce „Piwnic pod Baranami” i w jej atmosferze, bo często bywał na spektaklach u Piotra Skrzyneckiego. Ostatni projekt jaki zrobił w zawodowej karierze inżynierskiej, to konstrukcja kościoła dla parafii pod Mińskiem, na Białorusi. Rzeczoznawstwem majątkowym zajął się w 1993 r. i odtąd z tego i tym żyje. Wybrał wolny zawód.



Kiedy żona architekt-urbanista pyta go kiedy spoważnieje, odpowiada pytaniem: „A chcesz poważnie, żebym spoważniał?”

A jako u zodiakalnej Wagi, ważą się w nim emocje i pasje ale tak, żeby nie przeważać za bardzo czegoś na jedną tylko stronę. Żeby nie zostać jedynie entuzjastą „Dzienników Ustaw” czy nart, ale pobuszować i na drugim biegunie życia, tam gdzie coś niewymierne, niemierzalne, niedopowiedziane.

Znajduje jednak czas i na prace społeczne. Brał udział w pracach Komisji Rozwoju Zawodu, działał w Komitecie Pomocy Powodzianom przy PFSRM, a ostatnio przy opracowywaniu „Kierunków rozwoju zawodu...” W Małopolskim Stowarzyszeniu w Krakowie jest członkiem zarządu.

W ubiegłym roku otrzymał od Prezesa Klubu Narciarskiego przy PFSRM nagrodę honorową ALBERTO 2005 za „całokształt”.



Na jeden tylko wieczór... To prawdziwi pasjonaci, a ja wśród nich.

A są jeszcze gdzieś takie miejsca, gdzie spotykają się inni pasjonaci?

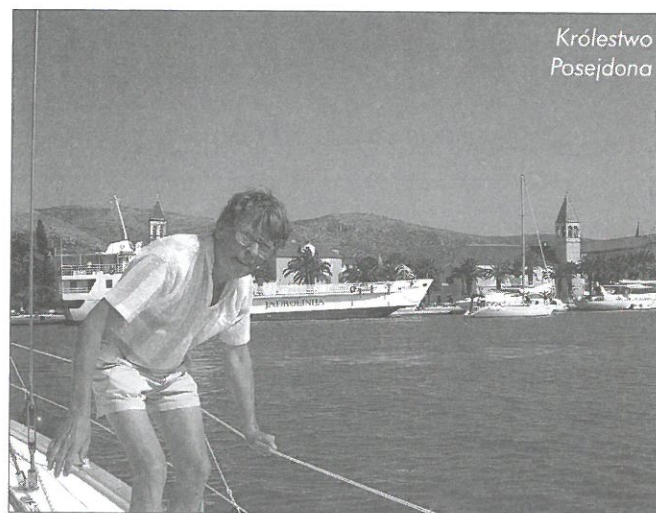
Jest ich wiele. Na przykład Krutynia czy Czarna Hańcza na Mazurach i Warmii, gdzie umawiają się pasjonaci kajaków i mrocznych szuwarów. Pewnie nie wiesz, że mamy nawet Prezesa Klubu Kajakowego. Jest nią Ela Kosiorek z Olsztyna. Albo Jeziora Mazurskie, na które ściągają nas Janusz Linkowski i Krzysiek Józak. A tych karkonoskich górali, co to straszą na zamku Czocha, też jeszcze nie znasz? Na krakowską WAZĘ też przyjeżdżają bardziej pasjonaci niż rzeczoznawcy.

A lubisz zwierzęta?

Oczywiście, a najbardziej koty. Są tajemnicze, niezależne i wciąż się od nich czegoś ucę. I są nieprzekupne.

A co do „twojego menu” – lubisz kaczki?

Tak, szczególnie „Zieloną Gęś” z „kuchni” Ildefonsa.



A co jeszcze lubisz?

Śmiać się z siebie.

Czy poznałabym cię po czymś na ulicy?...

Tak, po śmiesznie zawiązanym krawacie i niedbałym uczesaniu.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska

MONOPOLIŚCI

Ewa Wojciul

Rzeczoznawca dokonuje wyboru metodologii...

Rzeczoznawca określa rynek lokalny...

Rzeczoznawca wybiera nieruchomości podobne do wycenianej...

Możliwość wyboru określa obszar wolności, wcale duży dla rzeczoznawcy. Bo poza powyższym może wybrać na przykład klienta, a co najmniej odmówić temu, który się do niego zwraca.

Jednego nie możemy jednak wybrać, a raczej rzadko trafia się nam taki luksus, zwykle nie możemy wybrać starostwa. Nieruchomość zawsze w jakimś tam leży (albo leżą nieruchomości podobne) i jak do Canossy musimy tam iść – czy chcemy, czy nie chcemy. Bez starostwa rzeczoznawca praktycznie nie

istnieje – bo żeby istnieć, musi wyceniać, a aby wyceniać musi mieć transakcje, a aby je mieć, musi korzystać z danych transakcyjnych, którymi starostwo dysponuje. Właściwie na terenie każdego powiatu jest to rodzaj monopolu.

W większości przypadków monopolista działa w sposób prosty i przewidywalny. Po zadeklarowaniu się rzeczoznawcy co do wyciągu i niezbędnej opłacie, udostępnia mu skoroszyty i można już w nich rozkosznie buszować szukając aktów notarialnych, a w nich tych przydatnych. Ale ten prosty schemat różni się od siebie w poszczególnych odmianach jak rydz od sromotnika.

Nigdy więcej – jeśli to tylko będzie możliwe – nie mam zamiaru korzystać z zasobów starostwa w C.

Zapłaciłam słono – oddzielnie za każdy segregator (nie gminę, miejscowość czy obręb). Segregatory zawierały dane uporządkowane – a jakże – ale chronologicznie. Skąd mam wiedzieć, kiedy były tam jakieś transakcje? Segregatory były cieniutkie. Jeden zawierał trzy akty notarialne (dwa darowizny), drugi cztery (jedna darowizna, jeden podział majątku), trzeci żadnego. Poprosiłam o kolejny – musiałam zapłacić. Znalazłam dwa kolejne akty notarialne. Rada nierada, płaciłam dalej. Panie były opryskliwe, irytowały się, że zawracam głowę. Wydałam masę pieniędzy, straciłam cały dzień. Odmówię każdemu klientowi który będzie mnie tam chciał wystać, chyba że z jakichś względów sytuacja będzie absolutnie wyjątkowa.



Chłodne, bezstronne, obiektywne i nieergonomiczne jest starostwo w O. Najpierw odstoisz w kolosalnej kolejce (jedna pani przyjmuje wszystkich interesantów), potem po godzinie – dwóch już możesz zapłacić. Odczekasz znowu i odeślą cię do pokoju, w którym czekają wybrane segregatory – jeden na miejscowość.

Bardzo miło i swojsko jest w starostwie w K. Nic się, co prawda, niezorientowany człowiek nie dowie. Urzędnicy odzęgnują się od wszelkiej wiedzy o terenie. Ale segregatorki są u d o s t ę p n i a n e uprzejmie, cierpliwie i w wielkiej obfitości. Jak trafi się kolega – rzeczoznawca mający pojęcie o rynku lokalnym i mogący coś doradzić, to nic czego więcej nie trzeba.

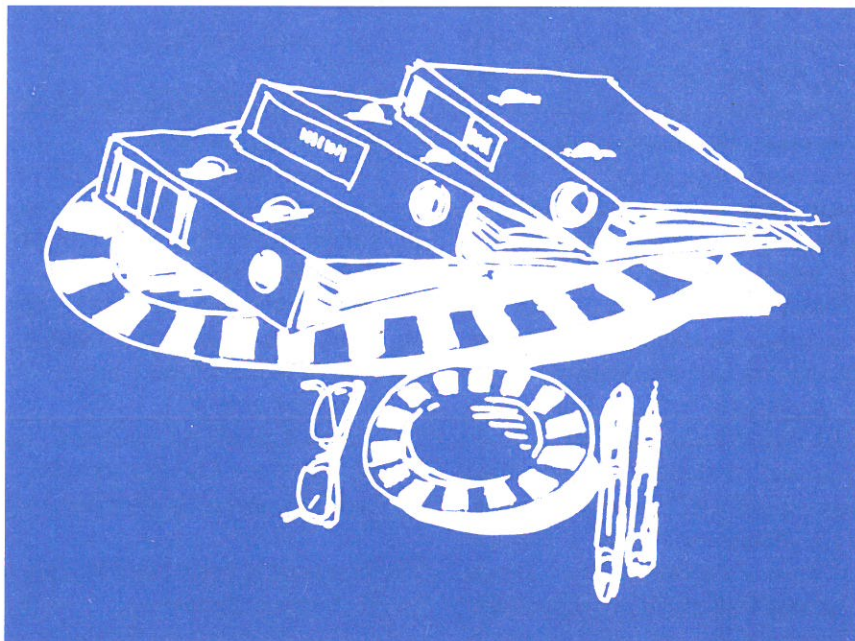
W ośrodku dokumentacji w W. jest konkretnie, rzeczowo i sprawnie. Dostaniesz dokładnie to, o co prosisz zebrane na zgrabnych kar-

teczkach – jedna kartka, jedna transakcja. Jedna działnica – jeden segregator. Porządek, konkret i przewidywalność. Badanie rynku trwa błyskawicznie.

W L. trafiłam na wdrażanie systemu komputerowego zawierającego bazę danych transakcyjnych. Posadzono mnie przy komputerze, przeszkolono w zakresie posługiwania się programem. Dobrałam warunki brzegowe, wynotowałam kilkadziesiąt transakcji szybko i bez problemu. Było to całkiem satysfakcjonujące i jeszcze – jak każda zabawa dobrym programem komputerowym – sprawiało frajdę.

Świetnie, z prawdziwą przyjemnością pracuje mi się w starostwach w P. i G. Można z miłymi ludźmi przedyskutować, gdzie występuje jaki rynek, poradzić się, dowiedzieć, co się tam ostatnio działo. Przy braku transakcji urzędnicy proponują dane z poprzedniego roku lub podobnych obrębów, są uśmiechnięci, cierpliwi, rzeczowi i kompetentni. Czysta radość.

W kwestii rozwiązań technicznych absolutnym liderem jest starostwo w Siemiatyczach. Być może to także kwestia finansowa, ale Sie-



miatycze zasługują na wymienienie pełnej nazwy, bo pobita tam – bez żadnej swojej zasługi – rekord, jeśli chodzi o czas satysfakcjonującego badania rynku.

Gdy dzwoniłam przedtem do starostwa, sympatyczny pan poinformował mnie, że po przyjeździe wystarczy wejść do któregoś z pokojów na pierwszym piętrze i zapytać. Tak zrobiłam. Odesłano mnie do pokoju

na końcu korytarza. Tam miła pani wypisując fakturę spytała, które gminy mnie interesują. Nie wiedziałam, wiedziałam tylko, jakich nieruchomości podobnych mi potrzeba. Pani poprosiła swoją przełożoną i przeprowadziły szybciułko naradę, które gminy mogą okazać się przydatne. Wytypowały. Zapłaciłam. Skierowano mnie do odpowiednich pokoi. W każdym zabawiałam jakies pięć minut. Wyglądało to mniej więcej tak:

Jakie transakcje panią interesują?

Grunty rolne niezabudowane, większe – obszarnowo, na przykład powyżej 5 hektarów.

To będzie jedenaście transakcji z 2005 roku, tyle wystarczy, czy sprawdzić też 2004?

Dziękuję, jedenaście całkowicie wystarczy.

Chwileczkę.

Dwie minuty wydruku, zszywacz i wychodziłam z kilkoma kartkami – na każdej dwie – trzy drobniaczkowo opisane transakcje.

W następnym pokoju sytuacja się powtarzała. Owszem, kosztowało, ale przynajmniej wiedziałam za co płacę. Po pół godzinie mogłam wracać do domu. W Siemiatyczach to ja mogę wyceniać!

**IX Inspektorat PZU SA
Warszawa ul. Odrowąża 15
obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzeczoznawców majątkowych**

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



VIII NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH, KRYNICA 2006

Fotoreportaż na III okładce

Już po raz ósmy – w tym roku na Jaworzynie Krynicką – zjechali się „uprawnieni” entuzjaści narciarstwa. Rzeczoznawcom jadącym do Krynicy brzmiało w uszach przesłanie „w zdrowym ciele zdrowy duch i nieustająca chęć do zabawy”... Przyjechali zdobywać na szkoleniu wiedzę, jak wycenić trasy narciarskie na Kasprowym Wierchu z kolejką i orczykami, a potem samemu walczyć o trofea na trasie slalomu-giganta na Jaworzynie.

Cóż za pyszny był to spektakl. Wystarczyło popatrzeć i posłuchać tylko jak prezydent PFSRM Andrzej Hopfer z małżonką, były prezydent Waław Baranowski i inni nasi kibice dopingowali wiceprezydentów Jerzego Adamiczkę i Krzysztofa Urbańczyka w czasie slalomu pomiędzy bramkami. Podobnie jak pozostali zawodnicy, chcieli oni jak najszybciej przejechać pomiędzy tyczkami z napisem „META”.

Z tematem wykładu-szkolenia brawurowo poradził sobie Andrzej Demusz, bo sam wyceniał kiedyś tę „Narciarską Królową Polskich Gór”. Potem było losowanie i nerwy, kto wylosuje numer 13... To „szczęście” trafiło na Alicję Majewską z Karkonoszy. Chwilą zadumy wspomnieliśmy też Adama Eliasiewicza, którego legitymacja Członka Klubu Narciarskiego nie została do dzisiaj przez niego odebrana.

Na drugi dzień było „furioso” na stoku. Przed aparatem startowym i tyczkami z napisem „START” czekały z mrowieniem po plecach 22 Panie i 35 Panów... większość w kaskach. Wyglądali, jak w kadrze z filmu „Zdobycie Troi”. Potem słychać było już tylko swing nart w skrętach przy bramkach. Po zawodach nie obeszło się oczywiście bez „chrztu narciarskiego”, którego udzielała góralka-Ania Chebda i góral-Andrzej, na szczycie Jaworzyny... narciarz bez pełnego kontaktu ze śniegiem, to przecież nie narciarz.

Frekwencja Nasza Kochana była niespotykana... Więcej było chętnych uczestników, niż miejsc. Wystarczyło ich tylko dla 85 entuzjastów narciarstwa. Tych, którzy się już nie zapalali na ten rok, zapraszamy na następny.

A potem odbyła się wielka feta – Bal Zwycięzców: puchary, medale i łańcuchy przechodnie PFSRM, flesze i fanfary. A wśród dekorowanych „Matki i Ojcowie” pomysłu mistrzostw z 1999 roku, Maryla Jaworska i Lech Tarnawski. Dekorowanych w tym roku było wielu, bo pucharów i medali wiele wykuto i odlano w mennicy. Kto po nie sięgnął? Podajemy imiona i nazwiska, miana, czasy przejazdu.

Slalom Gigant Pań

1. Zofia Niederlińska (Gliwice) – 0: 38,53
2. Anna Rachtan (Kraków) – 0: 45,64

3. Jolanta Nosek-Haich (Kraków) – 0: 46,73
Slalom Gigant Panów

1. Lech Grabowski (Gliwice) – 0: 37,69
2. Szymon Besuch (Rybnik) – 0: 39,71
3. Jerzy Adamiczka (Wrocław) – 0: 40,73

Zjazd artystyczny

1. Maryla Jaworska (Jelenia Góra) – „A'isza”
2. Olek Sosnowski (Andrychów) – „szturm radzieckiej piechoty”
3. Szymon Besuch i Krzysztof Urbańczyk (obydwaj z Rybnika) – „mała drużyna NBA”

W grupach wiekowych Panów też były medale:

W pierwszej grupie:

1. Lech Grabowski (Gliwice) – złoto
2. Szymon Besuch (Rybnik) – srebro
3. Tomek Murawski (Białystok) – brąz

W drugiej grupie:

1. Jerzy Adamiczka (Wrocław) – złoto
2. Jarek Czerski (Kraków) – srebro
3. Jacek Śliwicki (Puck) – brąz

W trzeciej grupie:

1. Leszek Zajączkowski (Kraków) – złoto
2. Józef Kubica (Kraków) – srebro
3. Lech Tarnawski (Jelenia Góra) – brąz

Panie walczyły w grupach według numerów uprawnień:

W pierwszej grupie:

1. Jolanta Nosek-Haich (Kraków) – złoto
2. Anna Chebda (Nowy Sącz) – srebro
3. Maryla Jaworska (Jelenia Góra) – brąz

W drugiej grupie:

1. Zofia Niederlińska (Gliwice) – złoto
2. Anna Rachtan (Mogilany) – srebro
3. Dorota Kram (Kraków) – brąz

Honorową nagrodę Prezesa Klubu Narciarskiego „ALBERTO 2006” zabrał ze sobą do Pucka Jacek Śliwicki. Byli i pechowcy... np. Krzysiek Lewandowski z Radomia, który przegrał o któreś kolejne miejsce tylko o 0,01 sek. z Włodkiem Majcherczykiem z Gliwic – tak to bywa, kiedy ma się nos o 0,5 mm krótszy. Do zobaczenia na stoku za rok!

Organizatorzy: Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie: Lucyllia Głogowska, Ania Chebda, Andrzej Demusz, Leszek Kaczor, Olek Sosnowski – Prezes Klubu Narciarskiego PFSRM.



WYGRANY PROTEST W KRAKOWIE

W dniu 24 marca 2006 r. odbyło się w Urzędzie Zamówień Publicznych w Warszawie posiedzenie zespołu arbitrów dotyczące odwołania od oddalenia przez Gminę Kraków protestu złożonego przez dr inż. Roberta Zygmunta z Krakowa w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na wykonywanie operatów szacunkowych wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa, osób fizycznych lub prawnych oraz jednostek nie posiadających osobowości prawnej (OR-12.3410-2/06).

Zespół arbitrów uznał większą część odwołania za zasadną i nakazał Gminie Kraków powtórzenie postępowania przetargowego oraz zwrot kosztów postępowania odwoławczego w całości oraz zwrot 1/3 kosztów zastępstwa procesowego na rzecz odwołującego.

Z orzeczenia zespołu arbitrów UZP wynika, że organizowanie przetargów na wykonywanie wycen bliżej nie określonych nieruchomości stanowi naruszenie prawa zamówień publicznych, bowiem przedmiot wyceny powinien być określony w sposób jednoznaczny. **Ma to praktyczne znaczenie dla naszego środowiska, ponieważ oznacza, że gminy będą musiały organizować wiele małych przetargów podając konkretne nieruchomości do wyceny zamiast jednego dużego przetargu.** Jest to szansa, aby wyceny wykonywane były nie przez jednego, dwóch, trzech wykonawców w ciągu roku, lecz przez większe grono. Odpowiedzialni za swoją pracę rzeczoznawcy, jak pokazuje doświadczenie, nie uczestniczą w przetargach, w których nie jest określony przedmiot wyceny. Takie postępowanie jest zrozumiałe ze względu na kierowanie się zasadami etyki i zdrowego rozsądku, trudno bowiem ocenić własne umiejętności w stosunku do zlecanego zadania a także określić nakład pracy i cenę za usługę jeśli nie wiadomo jaką nieruchomości trzeba będzie wycenić.

To postępowanie odwoławcze zakończyło się sukcesem dzięki zaangażowaniu kilkudziesięciu kolegów rzeczoznawców majątkowych z całej Polski, którzy wsparli działania grupy rzeczoznawców z Krakowa. Z pomocą finansową pospieszyli: Wojtek Nurek, Paweł Drelich, Sławina Kosmulska, Dorota Włodarczyk, Bożena Choła, Marek Wojtyła, Maryla Jaworska, Henryk Czajkowski, Celina Hoffman, Gabriela Szadkowska, Katarzyna Dębicka, Magdalena Pasiiecznik, Elwira Laskowska, Alicja Wilczewska, Katarzyna Ruppert, Roman Szwarz, Marian Nowak, Edward Berwid, Tadeusz Maciorek, Stanisław Kolanowski, Zbigniew Sołtysik, Elżbieta Schmidtke Jerzy Krzemppek, Fryderyk Owczarz, Joanna Orłoś, Wiesław Niebudek, Kazimierz Wolny, Joanna Grajewska, Jan Lubecki, Jan Łagosz, Marek Kasiński, Jan Kraus, Bożena Kamczacka, Janina Jaros, Mieczysław Anioł, Anna Poszyler, Wacław Baranowski, Danuta Murawska, Leszek Flis, Anna Kopertowska oraz w imieniu PFSRM wiceprezy-

dent Jerzy Filipiak. a także inni, którzy nie ujawnili swoich nazwisk.

Z pomocą przyszło nasze rodzime Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (dziękujemy szczególnie naszej szefowej Lucylli Głogowskiej), które wpłaciło znaczną kwotę na Fundusz Komisji ds. Zamówień Publicznych. Potem dołączyło się Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych z apelem prezes Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej o wsparcie tej inicjatywy i Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych pod przewodnictwem Elżbiety Schmidtke.

Czynnie w akcję włączyło się wiele osób z Krakowa i innych regionów kraju, między innymi z Łodzi, poprzez pobranie specyfikacji, wysyłanie do zamawiającego pytań dotyczących wyjaśnienia jej treści. W efekcie specyfikację pobrało kilkadziesiąt firm, a złożonych ofert było zaledwie kilka, co świadczy o skali negatywnego odbioru „przetargu w ciemno” przez nasze środowisko.

Szczególną rolę: merytoryczną w zakresie sprecyzowania protestu, wyszukania odpowiedniej kancelarii prawnej, koordynowania prac pomiędzy protestującymi a prawnikami i Federacją odegrała nasz koleżanka, szefowa Komisji ds. Zmiany Prawa Zamówień Publicznych Teresa Bersińska, za co jesteśmy Jej szczególnie wdzięczni.

Akcję poparł zarząd PFSRM poprzez konkretne działania: utworzenie i administrowanie subkontem „PROTEST”, wydanie opinii w sprawie przetargów na usługi rzeczoznawców majątkowych oraz aktywny udział wiceprezydenta Jerzego Filipiaka w rozprawie przed zespołem arbitrów w Urzędzie Zamówień Publicznych z ramienia PFSRM.

Dzięki wspólnemu działaniu udało się wygrać ten protest. To dzięki Wam Koledzy i Waszym wpłatom na Fundusz – „PROTEST” miejmy nadzieję uda się wygrać kolejne odwołania w innych częściach kraju. Można mieć nadzieję, że konsekwentne działania rzeczoznawców, stowarzyszeń regionalnych oraz PFSRM zmierzające do wykazania różnic między „wyceną nieruchomości w ciemno” a „randką w ciemno” prowadzić będą do rezygnacji gmin z tej formy przetargu na wykonywanie wycen nieruchomości, jaka obecnie jest najczęściej praktykowana.

Wszystkim osobom, które wsparły nas czy to sercem, czy pracą, czy pieniędzmi – SERDECZNIE DZIĘKUJEMY. W jedności siła. Jednocześnie każdemu, kto będzie składał protest w podobnej sprawie, oferujemy swoją pomoc i zdobyte doświadczenie.

Rzeczoznawcy majątkowi z Krakowa: Robert Zygmunt, Krzysztof Bartuś, Jarosław Strzeszyński, Maciej Grabowski, Piotr Krochmal, Jarek Czerski.

Temat zostanie rozwinięty po otrzymaniu z UZP orzeczenia wraz z uzasadnieniem.



KARTA UCZESTNICTWA

W XV KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

WARSZAWA, 21–23 września 2006 r.

Prosimy wypełniać drukowanymi literami

Imię

Nazwisko

Adres

Tel/fax

E-mail:

Stowarzyszenie

Proszę o wystawienie faktury na:

Nazwa firmy lub

imię i nazwisko

Adres

NIP

Proszę o zarezerwowanie noclegów w hotelu (postawić znak „X” przy wybranych opcjach):

Hotel		Cena za pokój	20/21 IX	21/22 IX	22/23 IX	23/24 IX
REYTAN	pokój 1 – osobowy	<input type="checkbox"/> 245 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ul. Rejtana pokój 2 – osobowy	<input type="checkbox"/> 265 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PREMIERE CLASSE	pokój 1 – osobowy	<input type="checkbox"/> 178 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ul. Towarowa 2 pokój 2 – osobowy	<input type="checkbox"/> 188 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VERA	pokój 1 – osobowy	<input type="checkbox"/> 199 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ul. Bitwy Warszawskiej pokój 2 – osobowy	<input type="checkbox"/> 179 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PORTOS	pokój 1 – osobowy	<input type="checkbox"/> 100 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ul. Mangalii/Sobieskiego pokój 2 – osobowy	<input type="checkbox"/> 110 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cena zawiera podatek VAT i śniadanie.

Alternatywnie, w przypadku braku miejsc, proszę o zarezerwowanie w drugiej kolejności Hotel: REYTAN PREMIERE CLASSE VERA PORTOS

Upoważniam PSRWN w Warszawie do wystawienia faktury VAT za uczestnictwo w XV KKRМ bez mojego podpisu. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych dla potrzeb organizacji XV KKRМ, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r.

Data: Podpis:

Wypełniony formularz zgłoszeniowy prosimy odesłać faxem 022 828 64 54

poctą: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Zarząd Główny, 00 -043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422
lub elektronicznie: zarzqd.glowny@psrwn.pl

Informacje o Konferencji – IV okładka



TORUŃSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Toruniu i OŚRODEK SPORTU I REKREACJI W INOWROCŁAWIU

zapraszają do udziału w

XII MISTRZOSTWACH POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM

INOWROCŁAW 15-16 czerwca 2006 r.

Miejsce: Korty Tenisowe OSiR w Inowrocławiu (Park Solankowy)

Noclegi: Hotel Park OSiR, Pensjonat Józefina, Willa Viktoria

Zgłoszenia: do dnia 15 kwietnia 2006 r. na adres:

OSiR – Hotel Park, ul. Świętokrzyska 107

88-100 Inowrocław (biuro organizacyjne turnieju)

e-mail: hotel.park.ino@neostrada.pl

Koszt uczestnictwa wynosi 300 zł od osoby, wpłatę należy dokonać na konto Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Nr 75 1240 1936 1111 0000 1322 5126 z dopiskiem „TENIS”.

Niniejsza opłata nie uwzględnia kosztów noclegów i wyżywienia.

Kontakty informacyjne i organizacyjne:

Józef Rolewicz tel. 0601 733 654

Krzysztof Kuźmiński tel. 0693 031 004

Biuro organizacyjne turnieju OSiR Inowrocław tel. 052 355 53 73 (noclegi)

Rozgrywki: Korty OSiR – Park Solankowy Inowrocław ul. Przy Stawku 1

Dojazd: od centrum – ul. Narutowicza; od Hotelu Park, pensjonatów i willi – pieszo przez Park Solankowy (zobacz: interaktywna mapa Inowrocławia <http://www.inowroclaw.pl/flash/mapa.swf>)

14 czerwca (środa)

przyjazd uczestników i zakwaterowanie

15 czerwca (czwartek)

9⁰⁰ rejestracja i losowanie gier-korty OSiR

9³⁰ otwarcie zawodów

10⁰⁰ rozpoczęcie rozgrywek, mecze eliminacyjne

13⁰⁰ I runda debła

15⁰⁰ I runda turnieju pocieszenia

17⁰⁰ II runda turnieju indywidualnego

19⁰⁰ grill, spacer – Park Solankowy, Tężnie Inowrocławskie

16 czerwca (piątek)

9⁰⁰ półfinały i finały turnieju indywidualnego i turnieju pocieszenia

17⁰⁰ finał – kort centralny

20⁰⁰ uroczyste zakończenie, wręczenie nagród, kolacja

REGULAMIN MISTRZOSTW

Sposób przeprowadzania rozgrywek: Gra pojedyncza i podwójna. Turniej pucharowy do 2 wygranych setów (przy stanie 6:6 decyduje tie-break)

Klasyfikacja: Indywidualna i drużynowa. Do klasyfikacji drużynowej zaliczane będą wyniki max. dwóch zawodników z jednej drużyny wg poniższej punktacji: miejsce 8 – 1 pkt, miejsce 7 – 2 pkt, miejsce 6 – 3 pkt, miejsce 5 – 4 pkt, miejsce 4 – 5 pkt, miejsce 3 – 6 pkt, miejsce 2 – 8 pkt, miejsce 1 – 10 pkt.

ZGŁOSZENIE UCZESTNICTWA w XII Mistrzostwach Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym, Inowrocław 15-16 czerwca 2006

Nazwisko i Imię:

Rok urodzenia:

Firma Delegująca:

Telefon służbowy:

Telefon domowy (komórka):

Adres do korespondencji:

kod miejscowość ulica i nr:

e-mail:

Koszt uczestnictwa wynosi 300 zł od osoby – wpłata na konto Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Nr 75 1240 1936 1111 0000 1322 5126 z dopiskiem „TENIS” (do 15 kwietnia 2006 r).
Rezerwacja noclegów:

I.p.	Nazwa hotelu	Adres	Pokoje	14/15.06.	15/16.06	16/17.06	Uwagi
1	Hotel Park **	ul. Świętokrzyska 107	Pokój 1-os. standard – 120 zł Pokój 2-os standard – 200 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	w tym śniadanie bufet szwedzki
2	Willa Viktoria	ul. Powstańców 9	Pokój 1-os standard – 100 zł Pokój 2-os standard – 120 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	w tym śniadanie serwowane
3	Pensjonat Józefina	ul. Sienkiewicza 47	Pokój 2-os standard – 150 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	w tym śniadanie serwowane

Wszystkie w/w miejsca noclegowe znajdują się na terenie parku solankowego. O wyborze miejsca noclegowego decyduje kolejność zgłoszeń.

Wybór noclegu proszę oznaczyć „X” Koszty noclegu i wyżywienia zawodnicy pokrywają we własnym zakresie. Zgłoszenia do dnia 15 kwietnia 2006 r. na adres: Biuro Organizacyjne Turnieju Hotel Park**, ul. Świętokrzyska 107, 88-100 Inowrocław, tel. 052 355 53 73, fax 052 355 53 72
Przyjmuję do wiadomości, że w przypadku rezygnacji z uczestnictwa w turnieju dokonana wpłata nie podlega zwrotowi.

Zgłaszam uczestnictwo w mistrzostwach

.....
data i podpis



Z PRASY



Rzeczpospolita, 6 lutego (Nieruchomości) Ocena nie należy do urzędników

W artykule „Pechowa transakcja”^{*} pisaliśmy o rzeczoznawcy majątkowym Mieczysławie W., który sprzedał własną nieruchomość, posługując się zawyżoną trzykrotnie wyceną i doprowadził do ruiny finansowej swojego klienta. Ten zaś nawet uzyskał ostateczny wyrok zasądający odszkodowanie z sentencją, że rzeczoznawca świadomie przeprowadzał tę transakcję. Jednak wszystko wskazuje na to, że ów rzeczoznawca nie zostanie pozbawiony licencji zawodowej. Dlaczego?

Andrzej Hopfer, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: Mamy co najmniej dwa zapisy w naszym kodeksie etyki, które mówią, jak ma się zachować rzeczoznawca. Nie można mieć prywatnie innego oblicza, a zawodowo innego. Ten rzeczoznawca, jako szef, zlecił wykonanie wyceny swojej nieruchomości drugiemu rzeczoznawcy, swojemu pracownikowi, a wykonania wyceny przy takich zależnościach służbowych zabrania kodeks etyki zawodowej.

W opisanym przypadku wycenę wykonała osoba służbowo zależna od wspomnianego rzeczoznawcy, a to podlega odpowiedzialności zawodowej.

Dlaczego więc wasze Stowarzyszenie na tę sytuację nie reaguje?

Jerzy Filipiak, Wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: Możemy jedynie wyciągać konsekwencje wobec członków naszych stowarzyszeń. Ponieważ jedna z tych osób, Mieczysław W., jest członkiem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, tam skierowaliśmy skargę poszkodowanego. Sprawa ma być rozpatrywana. Jednak największą karą, jaką może nałożyć stowarzyszenie, jest wykluczenie z naszego grona. A przynależność do korporacji zawodowej nie jest warunkiem wykonywania naszego zawodu, jak na przykład w Anglii.

Czyli Mieczysław W. nadal może pracować jako rzeczoznawca majątkowy?

Jerzy Filipiak: Tak, przynależność do korporacji zawodowej nie jest obowiązkowa i aktualnie zrzeszamy około trzech czwartych rzeczoznawców wykonujących ten zawód. Polska jest jedynym krajem w Unii Europejskiej, w którym uprawnienia zawodowe nadaje urząd państwowy, czyli Ministerstwo Transportu i Budownictwa. W krajach UE uprawnienia zawodowe uzyskuje się przez przynależność do korporacji zawodowej. Nam, zrzeszonym rzeczoznawcom majątkowym, najbardziej zależy na prestiżu zawodu. Chcemy mieć też wpływ na nasz wizerunek u odbiorców, na jakość i rzetel-

ność naszej pracy, dlatego mamy standardy zawodowe, kodeks etyki, komisje arbitrażową i system szkolenia ustawicznego z elementami wewnątrzorganizacyjnego monitorowania. Jednak to wszystko odnosi się do członków naszego ruchu zawodowego.

Nie macie jako organizacja wpływu na wydawanie czy odbieranie uprawnień zawodowych?

Andrzej Hopfer: Jako organizacja formalnie i bezpośrednio nie. To jest w gestii Ministerstwa Transportu i Budownictwa. Komisja odpowiedzialności zawodowej jest też organem tego resortu. Ona ocenia rzeczoznawcę pod kątem wykonywania przez niego zawodu z punktu widzenia przestrzegania przepisów prawa. My mamy komisję arbitrażową, która dokonuje oceny poprawności wyceny. Jesteśmy organizacją, która ma kształtować odpowiednie postawy etyczne, ale nie ma możliwości wyciągania konsekwencji wobec tych, którzy tych zasad nie przestrzegają. Co my możemy zrobić, jeżeli odpowiedzialny urzędnik Departamentu Regulacji Rynku MTiB informuje nas, że nie może nam przekazać informacji o decyzjach komisji odpowiedzialności zawodowej, gdyż „nie jesteśmy stroną w postępowaniu”?

Sąd unieważnił akt notarialny i zasądził wypłatę odszkodowania przez pana W., stwierdzając, że świadomie posłużył się zawyżoną trzykrotnie wyceną. Urząd jednak odmówił skierowania do komisji odpowiedzialności zawodowej Mieczysława W. jako rzeczoznawcy, bo nie został on skazany w procesie karnym, lecz w procesie cywilnym. Urząd nie widzi nawet powodu do rozpatrzenia sprawy przez KOZ! Państwo twierdzicie, że nastąpiło naruszenie zasad etyki, to ten kodeks w tym przypadku nie obowiązuje?

Jerzy Filipiak: Ale ustawa o kodeksie etyki nie mówi, co pozwala pracownikom resortu odwoływać się do niego wybiórczo. Pracownik resortu jak chce, może się do kodeksu etyki odwołać, a jak nie chce, to nie.

W przypadku pana W. najwyraźniej nie chce.

Andrzej Hopfer: Natomiast my, jako organizacja skupiająca rzeczoznawców, formalnie na to wpływu nie mamy. Nie chcemy ferować wyroków, ale uważamy, że można by przynajmniej zapytać nas o opinię. Zasadą powinna być ścisła współpraca departamentu z ruchem zawodowym. Nadzorowania i monitorowania zawodu nie można powierzać jedynie administracji państwowej. Nigdzie na świecie tak się nie postępuje. Opisany w „Rzeczpospolitej” przypadek pokazuje, że między korporacją zawodową a organami resortu najwyraźniej nie ma pożądanego współdziałania.

Rozmawiała Krystyna Milewska

^{*} Zobacz: „Pechowa transakcja” – „Nieruchomości” z 12 grudnia 2005 r. oraz „Koledzy zginąć nie dadzą” – „Nieruchomości” z 9 stycznia 2006 r.



GAZETA PRAWNA
NAJWIĘKSZY DZIENNIK GOSPODARCTWA

Gazeta Prawna, 14 marca **Błąd w ustawie o kosztach sądowych**

Sądy nie stosują jednolitych zasad przy obliczaniu opłaty za wykreślenia wpisów z księgi wieczystej. Różnice w pobieranych kosztach mogą być ogromne – podczas gdy jedna osoba zapłaci za taką czynność 100 zł, inna w podobnym stanie faktycznym – np. kilka tysięcy złotych. To efekt niechlujnego tworzenia prawa – jaskrawy błąd w nowej ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych powoduje, że sądy różnie interpretują przepis dotyczący opłat wieczystoksięgowych. Problem dotyczy sytuacji, gdy wpis do księgi wieczystej nastąpił przed 2 marca (czyli przed wejściem w życie nowych kosztów), a wniosek o wykreślenie został złożony po tej dacie.

Mamy więc sytuację, w której w identycznym stanie faktycznym sądy będą pobierać opłaty w różnej wysokości, w zależności od przyjętej wykładni. (TM)



Rzeczpospolita, 2 marca **Potrzebne warunki zabudowy**

Kupowanie działki tam, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, to duże ryzyko. Nabywając działkę na terenie, gdzie jest uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, możemy uzyskać dokładne informacje – np. co może powstać w najbliższym otoczeniu i jakie czynniki będą wpływały na wartość naszej nieruchomości. Plany zagospodarowania przestrzennego są bowiem obowiązującym na danym terenie prawem miejscowym i dokładnie określają, co i gdzie wolno budować.

Kupuj z decyzją

Jeżeli dla danego terenu nie ma uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego, to jego funkcję spełnia decyzja administracyjna o warunkach zabudowy. Dopiero na podstawie tej prawomocnej decyzji można ubiegać się o wydanie pozwolenia na budowę.

Warto wiedzieć, że o wydanie takiej decyzji może starać się każdy, a nie jedynie właściciel gruntu. A więc zainteresowany kupnem działki może sam wystąpić o warunki zabudowy, jeżeli nie zrobił tego właściciel gruntu. Dlatego zawierając przedwstępną umowę w sprawie kupna ziemi, warto uzależnić transakcję od uzyskania warunków zabudowy. Właściciele gruntów, jeżeli chcą uzyskać dobrą cenę, powinni sprzedawać działki z warunkami zabudowy. Poważny inwestor bez tej decyzji na terenie nieobjętym ważnym planem zagospodarowania przestrzennego raczej gruntu nie kupuje.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy składa się w odpowiednich wydziałach w gminie. Powinien zawierać

część opisową i graficzną, czyli opis inwestycji, charakterystykę zabudowy terenu, parametry techniczne, gabaryty, a także zapotrzebowanie na wodę, energię i sposób odprowadzenia ścieków. Do wniosku powinna być załączona mapka z wyrysem działki.

Rozsądnym podejściem jest wizyta w odpowiednim wydziale gminy, zanim złożymy wniosek. Lepiej upewnić się, jakie dokumenty powinny być dołączone do wniosku.

Trzeba wiedzieć, że nie będziemy jedynymi odbiorcami decyzji o warunkach zabudowy. Zostanie ona również dostarczona zainteresowanym stronom – np. właścicielowi sąsiedniej działki. Ma on prawo ją oprotestować, jeżeli naruszała jego interesy – np. dom, który ma powstać, jest za blisko granicy działki i jego usytuowanie obniży wartość sąsiedniej posesji.

Najwięcej protestów występuje na terenach ciasno zabudowanych, gdzie każdy kolejny obiekt może pogorszyć warunki bytowania sąsiadów. Ich zażalenia mogą spowodować, że pozwolenie na budowę uzyskamy dopiero po długich miesiącach oczekiwania. Dojdą też koszty wykonywania dodatkowych opracowań i analiz. (kk)



Rzeczpospolita, 9 marca **Dawni właściciele mają szanse na odzyskanie majątku**

Chociaż przepisy dotyczące gruntów warszawskich są od kilkudziesięciu lat takie same, dają możliwość załatwienia większości spraw byłych właścicieli – twierdzą prawnicy. Takie wnioski płyną z konferencji zorganizowanej wspólnie z „Rz” przez Kancelarię Hogan & Hartson 28 lutego. Uczestniczyli w niej prawnicy z wielu innych kancelarii, przedstawiciele Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy i samorządu, nawet historycy.

Hamulec dla inwestycji

Nierozwiązana sprawa stołecznych gruntów to problem ważny nie tylko dla byłych właścicieli czy ich spadkobierców, ale i miasta. Roszczenia utrudniają obrót nieruchomościami, co hamuje inwestycje. Prawie wszystkie projekty mają w tle kwestię tych roszczeń – mówiono na konferencji. Na ponad 40 tys. nieruchomości położonych w granicach Warszawy tylko 853 należały do gminy czy państwa. Reszta znajdowała się w rękach prywatnych. Około 25,5 tys. było zabudowanych.

Podstawa sprzed 60 lat

Wszyscy prywatni właściciele zostali pozbawieni własności gruntów dekretem z 1945 r. Własność zabudowań pozostała przy nich. Dekret, choć bezprawny, wywarł nieodwracalne skutki prawne. Potwierdził to Trybunał Konstytucyjny



w wyroku z 28 listopada 2001 r. (sygn. SK 5/01). Podważenie go nie wchodzi w rachubę.

Z licznych wypowiedzi na konferencji wynika, że – paradoksalnie – dekret ten może być dziś prawną podstawą do załatwienia większości roszczeń byłych właścicieli i ich spadkobierców.

To ważne, bo na generalne rozwiązanie tego problemu w ustawie reprivatyzacyjnej nie ma co liczyć. Wszystkie dotychczasowe próby okazały się bezskuteczne. Zresztą ostatni projekt tej ustawy nie obejmuje gruntów warszawskich.

Pierwotnym celem dekretu nie było wywłaszczenie. Doprowadziła do tego sprzeczna z jego literą praktyka ówczesnych komunistycznych władz. Pierwotne rozporządzenie wykonawcze do dekretu wprowadzało procedurę gwarantującą byłym właścicielom możliwość złożenia wniosków o przyznanie im tzw. własności czasowej gruntu, przekształconej potem w prawo użytkowania wieczystego.

Wniosek mógł być wedle dekretu załatwiony, a odmowa następowała tylko w jednym wypadku: jeśli jego uwzględnienia nie dałoby się pogodzić z planem zagospodarowania gruntu, np. przewidziane było na nim przeprowadzenie drogi publicznej. W takim wypadku należało zasadniczo przyznać nieruchomości zamienną.

Mimo to zapadły decyzje odmowne. Jeszcze częściej wniosków po prostu nie rozpatrywano. Ówczesne władze wydawały też niejednokrotnie właścicielom promesy przyznania własności czasowej pod warunkiem odbudowy zniszczonych domów, a potem załatwiały sprawę odmownie.

Kto w lepszej, kto w gorszej sytuacji

Odmowa przyznania prawa do gruntu, a także niezłożenie wniosku w terminie powodowało, że właściciel tracił również odrębną własność budynków, która początkowo pozostała przy nim. Sytuacja byłych właścicieli nieruchomości warszawskich i ich następców jest zróżnicowana. W najlepszej są ci, którzy złożyli wnioski, ale nie zostały one dotychczas rozpatrzone. Mogą oni po prostu liczyć na przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, a właścicielami budynków są nadal. Jeśli jednak ze względu na nieodwracalne skutki prawne (np. uzyskanie prawa użytkowania gruntu czy prawa własności przez osoby trzecie) wniosek nie może być uwzględniony, byłemu właścicielowi należy się odszkodowanie. To samo dotyczy sytuacji, gdy została wydana wbrew ówczesnym przepisom decyzja odmowna, następnie uchylona, ale przyznanie użytkowania wieczystego i zwrot nieruchomości nie jest możliwy. Wedle szacunków miasta przed sądami toczy się obecnie około 100 spraw odszkodowawczych. Wartość roszczeń bez odsetek i rekompensaty za utracone korzyści wynosi 250 mln zł. Bolączką jest powolne rozpatrywanie wniosków o przyznanie użytkowania wieczystego i o stwierdzenie bezprawności decyzji odmownych. Dość powiedzieć, że do 1990 r. załatwiono tylko 120 spo-

śród 14 tys. złożonych wniosków, a w latach 1990–2005 około 1900. Trzeba pomyśleć nad jakimś generalnym rozwiązaniem.

Patent na odzyskanie

Z wypowiedzi mec. Jana Stachury wynikało, że w najlepszej sytuacji są byli właściciele (ich spadkobiercy), którzy złożyli wnioski dotychczas niezadowolone w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami przez nich lub ich poprzedników. W świetle dekretu nadal do nich należy, z mocy prawa, odrębna własność budynków. Ich celem jest zaś odzyskanie tych budynków. – Prezydent Warszawy – mówił mec. Stachura – użytkuje 12 tys. budynków bez tytułu prawnego. Trzeba je po prostu zwrócić właścicielom.

Jeśli miasto nie chce oddać, rozwiązaniem może być nie droga postępowania administracyjnego, ale przed sądem cywilnym, tj. wystąpienie do sądu z tzw. powództwem windykacyjnym o wydanie nieruchomości. Praktyka sądowa w tych sprawach nie jest jednak jednolita. Nie wiadomo, czym się skończą, jeśli dotrą do Sądu Najwyższego.

Nadzieja w orzecznictwie

W szczególnej sytuacji są właściciele domów jednorodzinnych, małych domów mieszkalnych, tych, w których liczba lokali nie przekracza 20 i w których przed wejściem w życie dekretu została wyodrębniona własność lokali. Im na podstawie późniejszych przepisów przyznano prawo do zwrotu jednej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosku o to do końca 1988 r. Jeśli z tej możliwości nie skorzystali albo są właścicielami innych jeszcze nieruchomości warszawskich, ich sytuację rozważać trzeba – jak się wydaje – nadal na gruncie dekretu.

Uczestnicy konferencji wielokrotnie zwracali uwagę na ewolucję orzecznictwa sądowego i administracyjnego na tle przepisów o gruntach warszawskich. Jest ono coraz bardziej przyjazne wobec byłych właścicieli. Reinterpretacja tych przepisów stwarza nowe możliwości załatwiania roszczeń.

Za wcześniej na entuzjazm

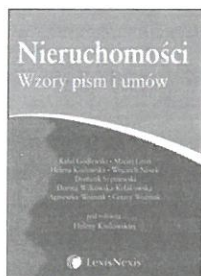
W najgorszej sytuacji w sensie prawnym są ci właściciele i ich spadkobiercy, którzy nie złożyli wniosków o przyznanie własności czasowej. Niedawno SN uznał ich za posiadaczy w złej wierze, co w praktyce ze względu na pozwy miasta o wydanie nieruchomości, pozbawiło ich możliwości odzyskania ich w drodze zasiedzenia.

Z wypowiedzi obecnych na konferencji przedstawicieli władz stolicy wynika, że jest szansa na godziwe rozwiązanie również tego problemu. Wystarczy po prostu ustanowienie użytkowania wieczystego lub sprzedaż z odpowiednio wysoką bonifikatą. Przepisy o gospodarce nieruchomościami dają taką możliwość. Na konferencji powiało optymizmem. Doświadczenie jednak uczy, że na entuzjazm stanowczo za wcześniej. (TM)



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Nieruchomości – Wzory pism i umów”

Praca zbiorowa pod redakcją Heleny Kisilowskiej.
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2006 r.

Opracowanie „Nieruchomości – wzory pism i umów” stanowi uzupełnienie podręcznika „Nieruchomości – zagadnienia prawne”, którego wydanie drugie ukazało się w 2004 roku (*nowości wydawnicze – „Rzeczoznawca majątkowy” nr 44 październik – grudzień 2004 r.*). Zamieszczone w książce wzory umów i pism mają za zadanie ułatwić zrozumienie zagadnień prawnych związanych z gospodarką nieruchomościami oraz umożliwić samodzielne sformułowanie pisma czy umowy bez udziału prawnika. Każdy wzór opatrzony jest krótkim komentarzem obejmującym zagadnienia prawne oraz odesłaniem do aktów prawnych i orzecznictwa. Całość opracowania została podzielona na następujące rozdziały: prawa do nieruchomości, nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, księgi wieczyste, ewidencja gruntów i budynków, podział i scalanie nieruchomości, zagospodarowanie przestrzenne, prawo budowlane, zarząd nieruchomością wspólną, spółdzielczość mieszkaniowa, najem lokali, wycena nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Książka adresowana jest nie tylko do prawników i pracowników organów administracji terenowej i samorządowej, ale również do rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

Do opracowania dołączono płytę zawierającą wzory pism i umów znajdujących się w książce.



Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Przepisy i komentarz”

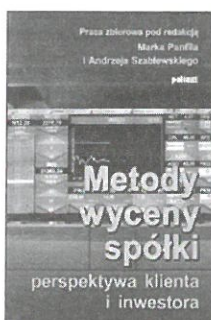
Edward Radziszewski,
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2006 r.

Publikacja poświęcona jest tematyce planowania i zagospodarowania przestrzennego. Zostały omówione takie zagadnienia, jak: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, uprawnienia urbanistyczne.

Oprócz aktualnego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zamieszczono komentarz i wyjaśnienia dotyczące przepisów ustawy. Szeroko omówiono również stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Naj-

wyższego i NSA – zajęte w orzeczeniach dotyczących tej tematyki, zamieszczono również wybór najważniejszych przepisów wykorzystywanych w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Na końcu książki umieszczono skorowidz przedmiotowy ułatwiający odszukanie poszczególnych haseł – tematów związanych z problematyką poświęconą planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennemu.



Metody wyceny spółki – perspektywa klienta i inwestora”

Praca zbiorowa pod redakcją Marka Panfila i Andrzeja Szablewskiego.
Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2006 r.

Celem książki jest zapoznanie z metodami wyceny spółek kapitałowych.

Problematyka wyceny spółek została omówiona z trzech różnych punktów widzenia: klientów, inwestorów, rynku kapitałowego.

Część pierwsza poświęcona jest kapitałowi i wartości klienta oraz relacjom z klientem. Z punktu widzenia firmy klienti stanowią najcenniejszy zasób, podstawę egzystencji i główne źródło wartości przedsiębiorstwa.

W części drugiej skoncentrowano się na metodach wyceny z punktu widzenia inwestora: dochodowych i porównawczych. Poza prezentacją teorii w tym zakresie, podano liczne przykłady wycen przy zastosowaniu powyższych metod.

Część trzecia książki prezentuje spojrzenie na wycenę spółek przez pryzmat rynku kapitałowego, w tym zajmuje się teorią efektywności rynku kapitałowego, rangą inwestorów indywidualnych na rynku, nowymi technologiami w relacjach inwestorskich.

Autorzy książki są pracownikami naukowymi Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Uniwersytetu Warszawskiego i Uniwersytetu Łódzkiego.

Książka może być szczególnie przydatna dla doradców i analityków rynku kapitałowego, biegłych rewidentów i rzeczoznawców majątkowych specjalizujących się w wycenie przedsiębiorstw.

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



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

STYCZEŃ

Na posiedzeniu w dniu **11 stycznia** Zarząd Federacji podjął uchwałę dotyczącą używania Logo przez rzeczoznawców majątkowych należących do sfederowanych stowarzyszeń następującej treści:

„Logo PFSRM identyfikacją przynależności do sfederowanych stowarzyszeń

W grudniu 2005 r. 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. Zarząd uchwałą z dnia 11 stycznia zawiadomił sfederowane Stowarzyszenia, że członkowie mogą bezpłatnie używać logo Federacji na wizytówkach, stronach internetowych i operatach szacunkowych. Stanowi on identyfikację przynależności do sfederowanych Stowarzyszeń.

Zarząd zwrócił się do sfederowanych Stowarzyszeń, aby monitorowały używanie tego znaku przez osoby nieuprawnione. Zarząd podkreślił, że jest to realizacja przyjętego przez Radę Krajową zadania nr 22 dla PFSRM w zawartego w „Kierunkach rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Zadanie to brzmi: „Wprowadzić zasadę, 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.”

Zarząd postanowił:

- zobowiązać Biuro Federacji do pilnego udostępnienia stowarzyszeniom elektronicznego logo Federacji,
- zwrócić się do stowarzyszeń o kontrolowany sposób udostępnienia logo członkom stowarzyszeń,
- zalecić stowarzyszeniom rozpropagowanie umieszczania przez członków stowarzyszeń logo na operatach i celu tego przedsięwzięcia,
- zwrócić się do stowarzyszeń o bieżącą analizę efektywności funkcjonowania tych rozwiązań.

26 stycznia odbyło się w siedzibie Federacji posiedzenie Zarządu PFSRM z udziałem przedstawiciela Komisji Rewizyjnej Moniki Nowakowskiej, przewodniczącego Rady Programowej Krajowej KRZM Ryszarda Cymermana, przewodniczącego Komisji Etyki Mariana Boryckiego, przewodniczącego Komisji Współpracy Międzynarodowej Krzysztofa Grzesika.

Omówiono wstępne założenia XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, treść pisma i stanowiska w sprawie ak-

tualnych problemów, skierowanego do sekretarza stanu w Ministerstwie Transportu i Budownictwa Piotra Stycznia, przedyskutowano celowość przystąpienia PFSRM do koncepcji uzyskiwania przez rzeczoznawców tzw. „uznania zawodowego” TEGoVA.

Krzysztof Grzesik przedstawił możliwość uczestniczenia Federacji w projekcie pilotażowym wdrożenia tego systemu. Obecna propozycja TEGoVA zawiera wszystkie istotne propozycje, jakie w tej sprawie konsekwentnie od dwóch lat na forum europejskim zgłaszała PFSRM, a mianowicie:

- dobrowolność,
- uwzględnienie specyfiki statusu rzeczoznawców w poszczególnych krajach (w Polsce – faktu niezwykle wysokich wymagań procesu uzyskiwania, prawnie potwierdzonych, licencji),
- zwrócenie uwagi przede wszystkim na takie aspekty jak: czynne uprawianie zawodu, potwierdzony udział w kształceniu ustawicznym, przestrzeganie Kodeksu Etyki Zawodowej. System ten ma być wprowadzony w sposób administracyjny, bez komisji i egzaminów. Zarząd upoważnił Krzysztofa Grzesika do uzgodnienia z TEGoVA schematu projektu pilotażowego, po uprzednim uzyskaniu opinii Rady Krajowej PFSRM w tej sprawie.

Omówiono także opracowane przez Komisję Etyki zmiany do Kodeksu Etyki, które zostaną przedłożone Radzie Krajowej do uchwalenia na najbliższym posiedzeniu oraz „propozycje pracochłonności”, które zostaną przesłane do dyskusji i opinii stowarzyszeń oraz na listę dyskusyjną, a – po zebraniu wniosków – przedstawione na posiedzeniu Rady Krajowej.

Na posiedzeniu Rady Statystyki GUS, w którym uczestniczył wiceprezydent PFSRM Jerzy Filipiak, Rada poparła wniosek PFSRM o odrębną grupę statystyczną dla rzeczoznawców majątkowych, a także wniosek o podjęcie działań zobowiązujących notariuszy do dołączania w aktach notarialnych, związanych z ustanowieniem praw do nieruchomości, kwestionariusza opisującego nieruchomość. Zarząd zwrócił się do Wojciecha Nurka o pilne przygotowanie – w konsultacji z ze stowarzyszeniami i listą dyskusyjną – projektu takiego formularza.

Reagując na pojawiające się ogłoszenia komercyjnych firm szkoleniowych organizujących warsztaty dla rzeczoznawców majątkowych z nadawaniem punktów za szkolenia włącznie (ostatnio np. firma „Gessar”) Zarząd stwierdził, że:

- inicjatywy te nie są uzgadniane z ruchem zawodowym, a ich treści nie gwarantują tworzenia przez system kształcenia etosu zawodowego, niezbędnego dla zawodu zaufania publicznego,
- zajmuje stanowisko, że takie inicjatywy szkoleniowe powinny być uzgadniane i monitorowane przez korporacje zawodowe,



- udział w szkoleniach nie spełniających tych warunków nie może być uznany za wypełnianie przez członka naszej organizacji obowiązku kształcenia ustawicznego.

☞ **31 stycznia** w Hotelu Radisson w Warszawie odbyła się wspólna Konferencja RICS (Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców Majątkowych z Wielkiej Brytanii) i PFSRM zatytułowanej „Od międzynarodowych do krajowych standardów wyceny”. Organizatorem technicznym konferencji była firma Polish Properties Sp. z o.o. O Konferencji piszemy na stronach 9-23.

LUTY

☞ W dodatku „Nieruchomość” do Rzeczpospolitej w dniu **6 lutego** ukazał się wywiad przeprowadzony przez Krystynę Milewską z prezydentem Andrzejem Hopperem i wiceprezydentem Jerzym Filipiakiem pt. „Oceny wykonywania zawodu zaufania publicznego nie można powierzać jedynie urzędnikom”. Rozmowa dotyczyła etyki i odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców w związku ze sprawą opisaną wcześniej przez Krystynę Milewską. Rzeczoznawca Mieczysław W. sprzedał własną nieruchomość posługując się zawyżoną trzykrotnie wyceną i doprowadził do ruiny finansowej swojego kontrahenta. Ten uzyskał ostateczny wyrok sądzący odszkodowanie z sentencją, że rzeczoznawca świadomie przeprowadzał tę transakcję. Mimo to, wszystko wskazuje na to, że ów rzeczoznawca nie zostanie pozbawiony licencji zawodowej. Krystyna Milewska zapytała jak to jest możliwe. Rozmówcy wyjaśnili, że rzeczoznawca ten zlecając wycenę swojej nieruchomości rzeczoznawcy będącemu jego pracownikiem naruszył Kodeks Etyki Zawodowej. W opisanym przypadku wycenę wykonała osoba, która była służbowo zależna od wspomnianego rzeczoznawcy, a to podlega odpowiedzialności zawodowej. Tekst wywiadu publikujemy na str. 50.

☞ **8 lutego** prezydent PFSRM Andrzej Hopfer spotkał się w Ministerstwie Transportu i Budownictwa z Sekretarzem Stanu ds. Budownictwa Piotrem Stycznem i p. o. Dyrektora Generalnego Katarzyną Szarkowską. Przedmiotem rozmów była treść pisma PFSRM z dnia 26 stycznia, w którym Federacja przedstawiła stanowisko w sprawie głównych problemów funkcjonowania rzeczoznawstwa, a w szczególności: standardów zawodowych, kodeksu etyki, kształcenia ustawicznego, opiniowania wycen, udziału PFSRM w pracach legislacyjnych związanych z funkcjonowaniem rynku nieruchomości oraz kształtowania składu osobowego zawodu. W czasie rozmów ustalono, że wkrótce odbędzie się jedno lub w miarę potrzeby kilka spotkań roboczych poświęconych omówieniu poszczególnych zagadnień wymienionych w piśmie. Minister Piotr Styczeń poinformował o poważnej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, przewidzianej do rozpatrzenia przez rząd w drugim kwartale bieżą-

Zdzisław Ziąbka

W sobotę siódmego stycznia br. po ciężkiej chorobie, z którą walczył do końca, odszedł nasz kolega i przyjaciel Zdzisław. Pożegnaliśmy Go w środę, 11 stycznia, na cmentarzu w Aleksandrowie Łódzkim, w mieście w którym mieszkał, w którym aktywnie żył. Miał tylko 50 lat. Pozostawił żonę, dzieci – i nas, zszokowanych tym faktem. Bardzo trudno dziś wyrazić co czujemy tracąc kolegi i przyjaciela. Uczynnego, dobrego i uczciwego Człowieka.

Z wykształcenia był geodetą. Po ukończeniu nauki w Technikum Drogowo-Geodezyjnym w Łodzi podjął studia na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Po uzyskaniu dyplomu magistra geodety wrócił do Łodzi. Pracował głównie w administracji geodezyjnej, ostatnio, przed chorobą, pełnił funkcję Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.

Jako jeden z pierwszych, nie tylko w Łodzi i regionie łódzkim, ale i w kraju, uzyskał uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (numer 90). Był urodzonym społecznikiem. Udzielał się w Stowarzyszeniu Geodetów Polskich, ale prawdziwą pasją była dla Niego praca w Oddziale Regionalnym w Łodzi Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Jako wieloletni członek Zarządu Oddziału Regionalnego był jego wiceprezesem, a ostatnio, przez prawie dwie kadencje, pełnił funkcję prezesa Zarządu.

Reprezentował nas na zewnątrz – nie stronil od działalności w stowarzyszeniowych gremiach krajowych. Jako jeden z pierwszych uhonorowany został za swą pracę Złotą Odznaką

Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Pod koniec ubiegłego roku, przy przedłużających się cierpieniach, w poczuciu odpowiedzialności, złożył prośbę o zwolnienie Go z funkcji Prezesa Zarządu Oddziału Regionalnego. Z bólem uhonorowaliśmy jego życzenie mówiąc „Wrócisz niedługo Zdychu, nie wytrzymasz długo w domu”.

Antoine de Saint-Exupery twierdził:

„Aby istnieć, trzeba uczestniczyć”. Zdzisław uczestniczył. Istniał.

Tadeusz Kotarbiński pisał:

„Przeszłość zachowana w pamięci staje się częścią teraźniejszości”.

Zachowamy przeszłość z Tobą w pamięci. Pozostaniesz z nami.

Krzysztof Kozłowski, wiceprezes Zarządu PSRWN O/Łódź

tego roku. W czasie spotkania ustalono, że Federacja przedstawi konkretne propozycje zmian do ustawy.

☞ **13 lutego** Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak spotkali się w siedzibie Stowarzyszenia Księgowych w Polsce z jego prezesem prof. Zbigniew Messnerem i dyrektorem Generalnym Agnieszką Ostaszewicz. Strony podsumowały dotychczasową współpracę pomiędzy Federacją i Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce dotyczącą wycen dla celów sprawozdań finansowych. Ustalono, że w kwietniu pomiędzy stronami zostanie zawarta nowa umowa o współpracy. Treść umowy wstępnie uzgodniono na spotkaniu. Umowa będzie kontynuacją dotychczasowych kierunków współpracy poszerzonych o podjęcie wspólnych działań



o charakterze naukowo-teoretycznym i szkoleniowym umożliwiającym bardziej efektywne współdziałanie obu środowisk.

☛ **20 lutego** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM w którym, oprócz członków Zarządu uczestniczyli: przedstawiciel Komisji Rewizyjnej Lech Gutry, przewodniczący Komisji Arbitrażowej Iwo Betke, przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej Zdzisława Ledzion-Trojanowska, przewodnicząca Komisji Szkoleń Lucyllia Głogowska, pełnomocnik ds. ustawicznego kształcenia Zenon Marczuk, przewodniczący zespołu ds. mienia zabużańskiego, Stanisław Kolanowski, wiceprzewodniczący Komisji Standardów Jan Konowalczuk.

Na posiedzeniu omówiono zasady działania zespołu opiniującego na potrzeby Skarbu Państwa operaty dotyczące mienia zabużańskiego.

W związku z wnioskiem Ministerstwa Skarbu, Zarząd powołał doraźny zespół doradczy wykorzystywany przez resort w procesie odwoławczym dotyczącym spraw odszkodowań za mienie zabużańskie.

Po przedyskutowaniu całości procedury, w świetle dotychczasowych doświadczeń Federacji, Zarząd postanowił rekomendować do pełnienia funkcji doradczych w sprawach odwoławczych rozpatrywanych przez Ministerstwo Skarbu: Stanisława Kolanowskiego (Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości), Krzysztofa Bartusia (Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych), Edwarda Berwida (Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych), Jolantę Smolińską (Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych). Koordynację pracy zespołu Zarząd powierzył Stanisławowi Kolanowskiemu.

Przedyskutowano kierunki działań wynikające z ustaleń podjętych na spotkaniu z ministrem Piotrem Stycznem. Przyjęto trzy główne wątki, które należy pilnie przygotować do przedstawienia Ministerstwu Transportu i Budownictwa:

- Kodeks Etyki – należy zaproponować, aby Kodeks Etyki Rzeczników Majątkowych przyjęty przez PFSRM był uznany przez Ministerstwo jako kodeks etyki, o którym mówi ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- ustawiczne kształcenie – zawarcie porozumienia,
- nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przyjęto także termin zwołania posiedzenia Rady Krajowej na 6-7 kwietnia br. oraz omówiono wstępny projekt programu posiedzenia.

☛ W dniu **20 lutego** w siedzibie Związku Banków Polskich odbyło się spotkanie prezydenta Andrzeja Hoppera i wiceprezydenta Jerzego Filipiaka z prezesem ZBP Krzysztofem Pietraszkiewiczem oraz grupą przedstawicieli banków zajmujących się na bieżąco współpracą z rzeczoznawcami majątkowymi. W trakcie tego spotkania potwierdzono wcześniej wypracowane koncepcje dotyczące wspólnego opracowania nowego standardu wyceny dla potrzeb zabezpieczenia kredytów bankowych i w związku z tym zmodyfikowania systemu szkoleń.

Uzgodniono, że należy czynić wszystko, by nowe rozwiązania weszły w życie od października br. Władze PFSRM zwróciły się do ZBP o ściślejsze współdziałanie w zakresie rekomendacji wykładowców ze środowiska rzeczoznawców majątkowych podejmujących problematykę wyceny w szkoleniach dla pracowników banków.

☛ W związku z koniecznością podjęcia pilnych prac nad zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniu **27 lutego** w siedzibie Federacji spotkał się zespół „Kierunków rozwoju zawodu” w składzie: Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Jerzy Filipiak, Jerzy Adamczka, Wojciech Ratajczak, Michał Kosmowski. Zespół opracował stanowisko, będące podstawą zmian, w ustawie dotyczące: funkcjonowania zawodu i operatu szacunkowego.

MARZEC

☛ Realizując uchwałę Rady Krajowej dotyczącą „Kierunków rozwoju zawodu”, PFSRM wydała drukiem „Kierunki rozwoju zawodu” w formie broszury informacyjnej. Materiał ten zostanie przekazany do stowarzyszeń oraz przesłany do przedstawicieli urzędów i parlamentarzystów podejmujących w swym działaniu problemy działalności rzeczoznawców majątkowych oraz przekazane do środków masowego przekazu z apelem o ich uwzględnianie w bieżącej publicystyce.

☛ W dniach **4-5 marca** odbyły się w Warszawie na Torwarze XIII Wiosenne Targi Mieszkaniowe „Nowy DOM, Nowe MIESZKANIE” zorganizowane przez firmę Muratora Expo. Federacja po raz kolejny już wsparła inicjatywę Muratora Expo organizującego największe w Warszawie targi nieruchomości mieszkaniowych, udzielając targom honorowego patronatu. Rzecznicy majątkowi zrzeszeni w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych aktywnie uczestniczyli w Targach poprzez udział w interesującej inicjatywie na rzecz gości targów, jaką jest Centrum Bezpłatnych Porad z dyżurami specjalistów. Na stoisku PFSRM pełnili dyżury rzeczoznawcy z warszawskich stowarzyszeń udzielając bezpłatnych konsultacji i porad z zakresu wyceny nieruchomości oraz doradztwa w zakresie rynku nieruchomości. Relacja uczestniczki, p.Jolanty Smolińskiej z Warszawskiego SRM.

☛ **9 marca** w siedzibie Federacji w Warszawie spotkała się Komisja Legislacji PFSRM. Przedmiotem spotkania były propozycje zmian w ustawie, dla których punktem wyjścia było stanowisko opracowane przez zespół „Kierunków rozwoju zawodu” w oparciu o koncepcje przyjęte w tym opracowaniu.

☛ Komisja ds. zmiany ustawy o zamówieniach publicznych (powołana uchwałą Rady Krajowej nr 27/2005 pod kierownictwem Teresy Bersińskiej) skierowała do zarządu Federacji pismo, w którym m.in. stwierdziła: „Jesteśmy przeciwni przetargom, w których usługi dotyczące wykonywania wycen nie-



ruchomości są traktowane przez zamawiającego gorzej niż np. zakup sprzętu biurowego, a wykonawcy są wręcz ośmieszani poprzez zapisy sformułowane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Z tego względu, podjęliśmy inicjatywę składania odwołań od przetargów organizowanych niezgodnie z obowiązującym prawem, zarówno w zakresie zamówień publicznych jak i w zakresie szacowania nieruchomości.

Protesty powinny odnosić się przede wszystkim do tzw. usług ramowych, rocznych lub kilkuletnich na wykonywanie operatów szacunkowych, w których przedmiot i cel wyceny nie jest ściśle i jednoznacznie określony, co uniemożliwia prawidłowe skalkulowanie kosztu i terminu wykonania wyceny.

Dobrze przygotowane odwołanie wymaga właściwej opieki prawnej. Muszą to być kancelarie lub osoby posiadające bardzo dobrą znajomość przepisów Prawa zamówień publicznych i przynajmniej ogólną orientację specyfiki naszej działalności. Zarówno odwołanie jak i opieka prawna wymagają poniesienia znacznych nakładów finansowych.”

W związku z tym Komisja wystąpiła z wnioskiem o prowadzenie przez biuro Federacji specjalnego funduszu gromadzącego środki z indywidualnych wpłat rzeczoznawców majątkowych na wsparcie formalnych oprostowań przeprowadzanych w naganny sposób przetargów na usługi rzeczoznawców majątkowych. Wpłaty można dokonywać na konto:

29 1060 0076 0000 4010 3012 0973 z dopiskiem PROTEST

Każdorazowo o wydatkowaniu tych środków będzie decydowała Komisja ds. zmiany ustawy o zamówieniach publicz-

nych. Zarząd Federacji postanowił, że w miarę posiadanych środków będzie wspierał finansowo takie akcje i udzieli wszelkiej możliwej pomocy merytorycznej i prawnej. Pierwsze efekty podjętych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych działań przedstawione zostały w relacji członka Komisji Roberta Zygmunta (patrz str 47).

☛ W dniach **23-25 marca** w Krynicy odbyło się zorganizowane przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych szkolenie „Wycena obiektów sportów zimowych i nieruchomości górskich” oraz VIII Narciarskie Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych. Relacja str. 46, fotoreportaż na III okładce.

☛ **24 marca** redaktor naczelny Mieczysław Prystupa i sekretarz redakcji kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” Magdalena Jędrzejewska przeprowadzili wywiad z ministrem Piotrem Stycznem w Ministerstwie Transportu i Budownictwa. Tekst wywiadu na str. 2-5.

☛ W dniach **29-30 marca** odbyło się w Warszawie II Ogólnopolskie Forum Facility Management & Property Management, największe wydarzenie w Polsce stanowiące przegląd tego rynku i prezentację najciekawszych ofert firm dostarczających usługi dla rynku nieruchomości, a także spotkanie praktyków i teoretyków rynku umożliwiające dyskusję i wymianę doświadczeń między specjalistami. W części konferencyjnej forum odbyło się ponad trzydzieści wykładów. PFSRM była jednym z licznych patronów honorowych forum.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

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

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

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

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

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



KALENDARZ WYDARZEŃ

20-22 kwietnia

VII WARSZTATY WYCENY NIERUCHOMOŚCI NIEZURBANIZOWANYCH „Wycena szkód na nieruchomościach rolnych dla potrzeb odszkodowań”

Miejsce: Rudy Raciborskie (woj. śląskie). Organizator: Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Informacja i karta zgłoszenia: www.srm.com.pl

21-22 kwietnia

STUDIUM MEDIACYJNO-ARBITRAŻOWE

Termin szkolenia (obejmującego trzy zjazdy piątkowo-sobotnie): I zjazd 21-22 kwietnia 2006r. (piąt. 11⁰⁰-17¹⁵, sob. 9⁰⁰-16¹⁵), II zjazd 19-20 maja 2006r. (piąt. 11⁰⁰-18⁰⁵, sob. 9⁰⁰-16¹⁵), III zjazd 23-24 czerwca 2006r. (piąt. 11⁰⁰-17¹⁵, sob. 9⁰⁰-16⁰⁰). Miejsce: Warszawa, ul. Wspólna 2/4. Organizator: Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości. Szczegóły: www.drn.pl

15-16 czerwca

XII MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM „Inowrocław 2006”

Miejsce: Korty Tenisowe OSiR w Inowrocławiu (Park Solankowy). Noclegi: Hotel Park OSiR, Pensjonat Józefina, Willa Viktoria. Organizator: Toruńskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Kontakty informacyjne i organizacyjne: Józef Rolewicz tel. 0601 733 654, Krzysztof Kuźmiński tel. 0693 031 004. Biuro organizacyjne turnieju – OSiR Inowrocław tel. 052 355 53 73 (noclegi).

23-25 czerwca

STUDIUM „WYBRANE ZAGADNIENIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI SPECJALNYCH”

Miejsce: Kazimierz Dolny, Zjazd Piastowski. Organizatorzy: Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych i Warszawski Ośrodek Szkoleniowy Virtum Sp. z o.o. Zgłoszenia: tel/fax. 022/825 05 60, 660 51 64

2-10 września

SEMINARIUM I REJS ŻEGLARSKI „PODSTAWOWE PROBLEMY RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Miejsce seminarium: Morze Jońskie – Grecja, Wyspy Jońskie – Lefkada. Organizator: Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Kontakt: Janusz Okoński tel. 602 769 819 lub 043/822 75 17.

21-23 września

XV KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

„Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym”. Miejsce: Warszawa sale Biblioteki Narodowej Al. Niepodległości 213. Organizatorzy: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II KWARTAŁ 2006 R.

kwiecień	26-28	Seminarium planowania i zagospodarowania przestrzennego
maj	8-10	Warsztaty przedegzaminacyjne
	15-16	Seminarium finansowe cz. I
	18	Uwarunkowania prawne i problemy związane z wyceną lokali i gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych
	19	Oznaczenie przedmiotu odrębnej własności
	29-31	Studium sądowe cz. I
czerwiec	5-7	Warsztaty przedegzaminacyjne
	19-21	Studium sądowe cz. II
	28-30	Seminarium bankowe

Biuro Federacji przyjmuje zgłoszenia za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych.

Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

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

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

Adres PFSRM: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50 tel. 022 627 11 42, fax 022 627 07 79

Szczegóły dotyczące programów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl, 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) cena 95 zł

Rzeczoznawca 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
Rzeczoznawców 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
Rzeczoznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk 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

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

Oplata

niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Siniel / sinik NAUCOMP
tel. 012 612 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk 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

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

Oplata

niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Siniel / sinik NAUCOMP
tel. 012 612 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

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. Informacje w wycenie nieruchomości. (pod red. prof. Andrzeja Hoppera) – 40 zł
8. Wycena nieruchomości rolnych, wyd. II. PFSRM, 40 zł
9. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
10. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM – 10 zł
11. Materiały Konferencyjne XII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Koszalin 2003 – 45 zł
12. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 3 + CD, Wacetob – 60 zł
13. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 4+ CD, Wacetob – 35 zł
14. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 5 +CD, Wacetob – 60 zł
15. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 6 +CD, Wacetob – 60 zł
16. Kodeks Cywilny (pytania i odpowiedzi), zeszyt 5 + CD – Wacetob – 60 zł
17. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. I, II, III, IV, V IDM`05 – po 30 zł/szt
18. Podstawy budownictwa, IDM – 35 zł
19. Jak kupić nieruchomości? IDM – 10 zł
20. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
21. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik, IDM – 20 zł
22. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków, IDM – 20 zł
23. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
24. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
25. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
26. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 144 zł (opłata za 12 miesięcy)
27. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
28. Rzeczoznawca Majątkowy 13-15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28-31/01 – po 2 zł/szt.
29. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
30. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
31. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
32. Rzeczoznawca Majątkowy 46/05 – 25 zł/szt
33. Rzeczoznawca Majątkowy 47/05 – 25 zł.
34. Rzeczoznawca Majątkowy 48/05 – 25 zł.
35. Rzeczoznawca Majątkowy 49/06 – 25 zł
36. Podziały Nieruchomości – 89 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@qdnnet.pl, www.pfva.com.pl

Skład i druk: NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Magdalena Jędrzejewska, Artur Oleszczuk, archiwum redakcji i stowarzyszeń.

Numer oddano do druku 5 kwietnia 2006 r.

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

VIII

NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KRYNICA 2006



Narciarski chrzest



Szturm radzieckiej piechoty



Numery wylosowano



Matko Boska
ale stromizna



Od wieczora do poranka
Muszynianka, Muszynianka



Balet na stoku



Złota srebra i brylanty



Dobra herbatka nie jest zła



Nasi Mistrzowie



Nasi Mistrzowie



Nasze Mistrzynie



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



POLSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI

XV KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

21 – 23 września 2006 r.

WARSZAWA, BIBLIOTEKA NARODOWA (Al. Niepodległości 213)

ROLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM I ADMINISTRACYJNYM

Bloki tematyczne Konferencji:

sesja I	Wprowadzająca (referaty główne)
sesja II i III	Działania administracji w postępowaniu odszkodowawczym
sesja IV	Wykorzystanie wartości nieruchomości w działalności administracji publicznej w postępowaniu sądowym
sesja V	Wykorzystanie wartości nieruchomości
sesja VI	Wykorzystanie wartości nieruchomości w postępowaniu komorniczym
sesja VII	Wycena nieruchomości w zamówieniach publicznych

Fot. Artur Oleszczuk



W materiałach konferencyjnych przewiduje się umieszczenie obok referatów zamawianych również referaty tzw. spontaniczne

Ważne terminy:

do 15 kwietnia 2006 r.	przystanie zgłoszeń do Rady Programowej referatów spontanicznych
do 30 czerwca 2006 r.	przystanie referatów przygotowanych do druku
do 30 czerwca 2006 r.	dokonanie opłaty konferencyjnej

OPŁATY KONFERENCYJNE : do 30 czerwca 2006 r. – 650 zł., po 1 lipca 2006 r. – 750 zł. na konto organizatorów:
Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Zarząd Główny ul. Czackiego 3/5
00-043 Warszawa , Nr konta - 68 1060 0076 0000 3300 0041 0324 "XV KKRM"

DODATKOWE INFORMACJE:

- **dotyczące programu konferencji:** prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman – Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego ul. Prawocheńskiego 13 10-724 Olsztyn, tel. 089 523 36 79, e-mail: rcymer@uwm.edu.pl
- **dotyczące organizacji:** Wiceprezydent PSRWN Stanisław Kolanowski tel. 0 604 413 707, e-mail: skolanowski@sadyba.elartnet.pl
Zarząd Główny PSRWN - Stanisław Różanka, Alicja Frąckiewicz tel./fax. 022 828 64 54 , e-mail: zarzad.glowny@psrwn.pl
- **patrz także:** www.xvkkrm.psrwn.opole.pl

UDZIAŁ W KONFERENCJI ZALICZA SIĘ DO PROGRAMU USTAWICZNEGO KSZTAŁCENIA