



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (51) lipiec – wrzesień 2006 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



Przedwojenna willa, Zalesie k. Warszawy. Fot. Artur Oleszczuk

• Rola rzeczoznawcy majątkowego przy opłatach adiacenckich i planistycznych • Rola wartości w ustalaniu opłat za udostępnianie prawa do korzystania z nieruchomości • Refleksje po XV KKRМ • Kierunki rozwoju systemu katastralnego w Polsce • European Cities Monitor • Wpływ globalizacji na ewolucję procesu wyceny nieruchomości • Ćwiczę umysł grając w szachy na pamięć • Poczta rzeczoznawcza • Spotkanie z ZBP •

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

XV

Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym



Biblioteka Narodowa w Warszawie
21 – 23 września 2006



**Przemawia Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Budownictwa
Piotr Styczeń**



**Uczestnicy sesji IV – Ryszard Cymerman,
Zygmunt Bojar, Zdzisław Malecki, Tomasz Telega**



Dyskutujemy



**Uczestnicy sesji V – Monika Nowakowska,
Małgorzata Skąpska, Jan Turek**



**Przemawia odznaczona Medalem PFSRM *Amicus de Rebus
Peritorum Polonorum* Zdzisława Ledzion Trojanowska. W tle
dotychczasowi posiadacze tego zaszczytnego odznaczenia.**



**Przekazanie symbolu Konferencji kolejnym organizatorom –
Stanisław Kolanowski z PSRWN wręcza go Janowi Rędziniakowi
z SRM Województwa Wielkopolskiego. Na estradzie nagrodzeni
brawami organizatorzy XV Konferencji.**



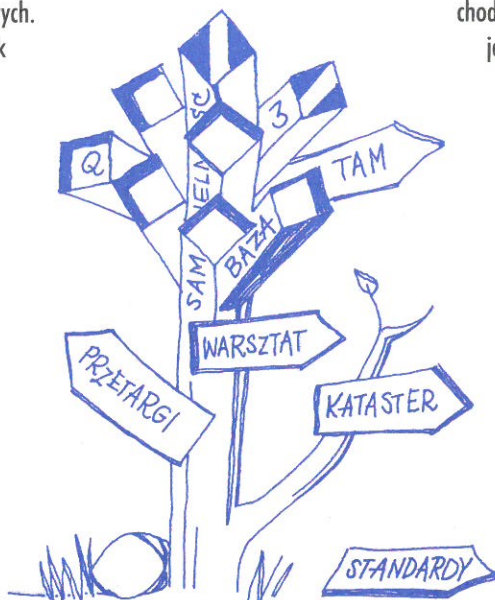
Koleżanki i koledzy

Zaczynamy nowy, trzyletni okres funkcjonowania sfederowanych organizacji rzeczoznawców majątkowych.

Co zamierzamy w tym czasie osiągnąć? Tak jak zwykle – jak najwięcej dla nas, dla rynku nieruchomości, dla społeczeństwa.

Idziemy szlakiem wytyczonym przez „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawców majątkowych”, a więc po drodze wiodącej do większej: samodzielności zawodu, jego niezależności i zwarcia wewnętrznego. Co z tych zamierzeń uda nam się osiągnąć nie wiadomo, bo zależni jesteśmy od władz, od naszych partnerów a także od naszego zaangażowania. Zwłaszcza w tym pierwszym kręgu – zewnętrznym - szczególnie korzystnych warunków do wprowadzenia takich zmian na razie nie widać.

Sami mamy jednak dużo do zrobienia, przede wszystkim w zakresie doskonalenia naszego warsztatu, obejmującego Standardy Zawodowe, udział w przetargach na nasze usługi, a także ich ze wewnątrz uwarunkowania (brawo Pani Teresa Bersińska i zespół osób z nią współpracujących), a zwłaszcza system bazy danych i związanych z nim analiz rynkowych.



W tym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” możemy poczytać o katastrze jako jednym z elementów tej bazy, choć nam chodzi o nasz własny „kataster rzeczoznawczy”: rejestr transakcji z ich opisem, rejestr cen transakcyjnych i zachodzących między nimi relacji.

Aby ku temu „katastrówi” szybciej zmierzać, Rada Krajowa powołała Zespół d/s. Bazy Danych i Analizy Rynku, którym pokieruje Wojtek Nurek. Wspierajmy ich!

Rada Krajowa powołała też Zespół Ekspertów Zawodowych, którym kierować będzie Zdzisław Małecki, który będzie przygotowywał nam i klientom komentarze i opinie.

W numerze jest też relacja z XV KKRM - może jej przebieg i uchwalone „Przesłanie” doda entuzjazmu organizatorom następnych konferencji (Poznań 2007) i zachęci do udziału w nich znowu liczne grono rzeczoznawców. A Rada Krajowa i całe środowisko będzie dalej rozważać możliwość przypisania lub przekształcenia Konferencji w nową formułę organizacyjną.

Andrzej Hopfer
prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

PRAWO

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 2

STANDARDY I METODY WYCEN

Sławina Kosmulska
Specyfika pracy rzeczoznawcy w postępowaniu komorniczym 5

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Tomasz Bleszyński
Okiem Europejczyka 8

XV KRAJOWA KONFERENCJA

Stanisław Kolanowski
Refleksje po XV KKRM 9

Ryszard Cymerman, Tomasz Telega
Rola rzeczoznawcy majątkowego przy opłatach planistycznych i adiacenckich 11

Zdzisław Małecki
Rola wartości w ustalaniu opłat za udostępnianie prawa do korzystania z nieruchomości 21

KATASTER

Witold Radzio
Kierunki rozwoju systemu katastralnego w Polsce 31

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

European Cities Monitor 44

Małgorzata Petry-Węclawowicz
Zagospodarowanie przestrzenne w Krakowie Jakie plany? Jakie inwestycje? 45

ZAGRANICA

Zdzisław Biczkowski
Międzynarodowe Forum Wyceny w Chinach 46

Ewa Kucharska-Stasiak
Wpływ globalizacji na ewolucję procesu wyceny nieruchomości 47

PASJONACI

Ćwiczę umysł grając w szachy na pamięć 51

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Poczta rzeczoznawcza 53

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

Wyrok UZP 55

Jerzy Adamiczka
Spotkanie z ZBP 56

Nowości wydawnicze 58

Z życia Federacji 59



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 16 maja 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. Nr 97, poz. 673).
2. Ustawa z 12 maja 2006 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 721).
Weszła w życie z dniem 28 lipca 2006 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 14, art. 3 i art. 4, które weszły w życie z dniem 12 lipca 2006 r.
3. Obwieszczenie Ministra Transportu z 2 czerwca 2006 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Transportu lub przez niego nadzorowanych (M. P. Nr 39, poz. 432).
4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 czerwca 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać projekty zagospodarowania złóż (Dz. U. Nr 107, poz. 735).
Weszło w życie z dniem 27 czerwca 2006 r.
5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje geologiczne złóż kopalin (Dz. U. Nr 107, poz. 736).
Weszło w życie z dniem 27 czerwca 2006 r.
6. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie nadania statutu Krajowemu Zarządowi Gospodarki Wodnej (Dz. U. Nr 108, poz. 744).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2006 r.
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 21 czerwca 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 121, poz. 844).
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 12 czerwca 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 123, poz. 858).
9. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 127, poz. 886).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.
10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 4 lipca 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129, poz. 902).
11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2006 r. (M. P. Nr 49, poz. 535).
12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2006 r. (M. P. Nr 50, poz. 545).
13. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 lipca 2006 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2006 r. (M. P. Nr 51, poz. 557).
14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 lipca 2006 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2006 r. (M. P. Nr 51, poz. 558).
15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906).
Weszło w życie z dniem 19 lipca 2006 r., z mocą od dnia 14 lipca 2006 r.
16. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu (Dz. U. Nr 131, poz. 923).
Weszło w życie z dniem 19 lipca 2006 r., z mocą od dnia 14 lipca 2006 r.
17. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 12 lipca 2006 r. w sprawie zakresu informacji z katastru wodnego podlegających udostępnianiu, sposobu ich przygotowania oraz wysokości opłat za ich przygotowanie i udostępnianie (Dz. U. Nr 132, poz. 927).
Weszło w życie z dniem 4 sierpnia 2006 r.
18. Ustawa z 24 maja 2006 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 133, poz. 934).
Weszła w życie z dniem 5 sierpnia 2006 r.
19. Ustawa z 23 czerwca 2006 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z członkostwem Rzeczypospolitej



Polskiej w Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 133, poz. 935).
Weszła w życie z dniem 5 sierpnia 2006 r., z wyjątkiem art. 2,
który wejdzie w życie z dniem 22 października 2006 r.

20. Rozporządzenie Ministra Transportu z 11 lipca 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 134, poz. 946).
Weszło w życie z dniem 9 sierpnia 2006 r.

21. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. Nr 136, poz. 964).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 20 lipca 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr 136, poz. 969).

23. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 26 lipca 2006 r. w sprawie górnych i dolnych granic stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2007 (M. P. Nr 53, poz. 574).

24. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 26 lipca 2006 r. w sprawie stawek opłat za działalność polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu złóż kopalin, magazynowaniu substancji oraz składowaniu odpadów na rok 2007 (M. P. Nr 53, poz. 575).

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 lipca 2006 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania miejscowościom statusu miasta (Dz. U. Nr 137, poz. 972).
Weszło w życie z dniem 31 lipca 2006 r.

26. Rozporządzenie Ministra Finansów z 25 lipca 2006 r. w sprawie sposobu zapłaty i zwrotu opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 137, poz. 975).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.

27. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984).
Weszło w życie z dniem 31 lipca 2006 r.

28. Rozporządzenie Ministra Finansów z 26 lipca 2006 r. w sprawie zeznań podatkowych składanych przez podatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 139, poz. 988).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.

29. Rozporządzenie Ministra Finansów z 26 lipca 2006 r. w sprawie sposobu zapłaty, poboru i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 139, poz. 989).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.

30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 25 lipca 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. Nr 139, poz. 993).

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 2 sierpnia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego (Dz. U. Nr 140, poz. 995).
Weszło w życie z dniem 7 sierpnia 2006 r.

32. Ustawa z 23 czerwca 2006 r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych oraz niektórych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 997).
Weszła w życie z dniem 9 września 2006 r.

33. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym (Dz. U. Nr 142, poz. 1019).
Weszło w życie z dniem 17 sierpnia 2006 r.

34. Ustawa z 13 lipca 2006 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 143, poz. 1031).
Weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2006 r.

35. Rozporządzenie Ministra Finansów i Ministra Sprawiedliwości z 3 sierpnia 2006 r. w sprawie sposobu pobierania przez notariuszy podatku od spadków i darowizn oraz wzoru deklaracji o wysokości podatku pobranego i wpłaconego przez notariuszy (Dz. U. Nr 143, poz. 1035).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.

36. Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 sierpnia 2006 r. w sprawie określenia rodzajów deklaracji, które mogą być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej (Dz. U. Nr 146, poz. 1060).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.,
wyjątkiem: § 1 pkt 3-6, które weszły w życie z dniem 1 października 2006 r.;
2) § 1 pkt 7-14, które wejdą w życie z dniem 1 grudnia 2006 r.;
3) § 1 pkt 15-37, które wejdą w życie z dniem 1 lutego 2007 r.

37. Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 sierpnia 2006 r. w sprawie trybu składania i wzoru zawiadomienia o zamiarze składania deklaracji w formie elektronicznej (Dz. U. Nr 146, poz. 1061).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2006 r.



38. Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 sierpnia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie objęcia przepisami Prawa geologicznego i górniczego prowadzenia określonych robót podziemnych z zastosowaniem techniki górniczej (Dz. U. Nr 147, poz. 1065).

Weszło w życie z dniem 2 września 2006 r.

39. Ustawa z 22 lipca 2006 r. o spółdzielni europejskiej (Dz. U. Nr 149, poz. 1077).

Weszła w życie z dniem 18 sierpnia 2006 r.

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 17 sierpnia 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 156, poz. 1118).

41. Ustawa z 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. Nr 157, poz. 1119).

Weszła w życie z dniem 19 września 2006 r., z wyjątkiem art. 79, który wszedł w życie z dniem 4 września 2006 r.;

2) art. 25 pkt 1 lit c i pkt 3 lit. a, art. 27–30, art. 33 pkt 1 i 5–10,

art. 34, art. 35 pkt 1, 2 i 4–7, art. 41 pkt 1,

art. 42, art. 45, art. 47, art. 49, art. 50 pkt 2 i art. 51, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

42. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 131 z 25 sierpnia 2006 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Budownictwa (M. P. Nr 58, poz. 619).

Weszło w życie z dniem 8 września 2006 r.

43. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 sierpnia 2006 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2006 r. (M. P. Nr 60, poz. 639).

44. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 31 sierpnia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie rozporządzania prawem do informacji geologicznej za wynagrodzeniem oraz udostępniania informacji geologicznej wykorzystywanej nieodpłatnie (Dz. U. Nr 164, poz. 1159).

Weszło w życie z dniem 29 września 2006 r.

45. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 21 sierpnia 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 164, poz. 1163).

46. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 31 sierpnia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie udzielania informacji o osobach oraz o podmiotach zbiorowych na podstawie danych zgromadzonych

w Krajowym Rejestrze Karnym (Dz. U. Nr 165, poz. 1178).

Weszło w życie z dniem 1 października 2006 r.

47. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 5 września 2006 r. sygn. akt K 51/05 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP:

1) art. 111 ust. 1 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116), w zakresie, w jakim obciążają członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale;

2) art. 111 ust. 1 pkt 5 i art. 12 ust. 1 pkt 5 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa do ich lokali;

3) art. 12 ust. 1 pkt 3 i art. 1714 ust. 1 pkt 3 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim obciążają członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale;

4) art. 39 ust. 1 pkt 2 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim obciąża członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale (Dz. U. Nr 165, poz. 1180).

Przepisy, w zakresach, w jakich uznane zostały za niezgodne z Konstytucją, utraciły moc obowiązującą z dniem 15 września 2006 r.

48. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 7 września 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. Nr 167, poz. 1191).

49. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 11 września 2006 r. sygn. akt P 14/06 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 167, poz. 1193).

Przepis utracił moc obowiązującą z dniem 19 września 2006 r.

50. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5 września 2006 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2007 (Dz. U. Nr 170, poz. 1219).

Weszło w życie z dniem 11 października 2006 r.



SPECYFIKA PRACY RZECZOZNAWCY W POSTĘPOWANIU KOMORNICZYM

Sławina Kosmulska

Komornicy są szczególnymi odbiorcami usług, różniącymi się w istotny sposób od innych zleceńodawców, w tym również od sądów. Różnica ta wynika zarówno z większych wymagań w stosunku do rzeczoznawcy, jak i z licznych utrudnień, na które rzeczoznawca napotyka w trakcie wykonywania swojego zadania.

Z sądów otrzymujemy zlecenie (postanowienie), wykonujemy opinię, składamy ją w sądzie wraz z rachunkiem, potem wzywają nas na rozprawę i na ogół na tym kończy się współpraca w danej sprawie. Oczywiście zdarzają się wyjątki, czasem wstępne ustalenia telefoniczne, ale rzadko.

Natomiast z komornikiem częstokroć dyskutujemy na temat naszej opinii-operatu, ustalamy kwestie wyjściowe. Ustalamy też zawartość naszego operatu, z uwzględnieniem wymagań komornika dotyczących kwestii wykonywanej przez niego czynności, tak zwanego „opisu i oszacowania”. Jest to jedna z proceduralnych czynności komornika, na którą są wzywane strony postępowania i bardzo często również biegły.

Zdarza się, że dyskutujemy z komornikiem nawet o sposobie wyceny. Miałam kiedyś przypadek, gdy duża, bardzo atrakcyjnie położona nieruchomość zabudowana zdegradowaną zabudową przemysłową, stała się przedmiotem egzekucji komorniczej. Po analizie stanu prawnego okazało się, że w dziale III księgi wieczystej znajdował się wpis o długoterminowej 30 – letniej dzierżawie tej nieruchomości na niekorzystnych dla właściciela warunkach. Wykonałam wycenę z uwzględnieniem niekorzystnego obciążenia. Komornik jednak zdecydował, że wycenę mam wykonać wariantowo dla przypadku uwzględnienia obciążenia umową najmu i dla przypadku nie obciążenia nieruchomości tą umową, a on sam wybierze wariant, który zastosuje podczas opisu i oszacowania.

Często komornicy wykorzystują fragmenty naszych opisów nieruchomości i analiz w swoich protokołach. W związku z tym dobrze jest, jeśli w operacie zamieścimy informacje, które wymagane są w art. 947 par. 1 Kpc, w takiej właśnie kolejności. Są to następujące punkty:

1. oznaczenie nieruchomości, jej granice, w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
2. budowle i inne urządzenia, ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
3. stwierdzone prawa i obciążenia;
4. umowy ubezpieczenia;
5. osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki;

6. sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
7. oszacowanie z podaniem jego podstaw;
8. zgłoszone prawa do nieruchomości;
9. inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Natomiast wymagania komornika, co do zawartości operatu i sposobu wyceny, są oparte na art. 948 par. 2 KPC. Artykuł ten mówi, że w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację (...). W tym miejscu biegły ma problem. Jeśli przedmiotem wyceny jest na przykład nieruchomość wpisana do jednej księgi wieczystej, ale składająca się z kilku wydzielonych działek, to czy wyceniać nieruchomość jako całość, czy też każdą z działek oddzielnie? Komornik często oczekuje, że wycenimy je oddzielnie, żeby potem mógł – zgodnie z art. 946 par. 1 Kpc – łatwo wystawić na licytację część nieruchomości. Jednak przecież może okazać się, że każda z tych działek osobno może mieć inną wartość niż cała nieruchomość razem. Według mnie najlepszym rozwiązaniem jest wykonanie wyceny w kilku wariantach – uzgodnionych z komornikiem – i podczas czynności „opisu i oszacowania” komornik wybierze ten, który w danym momencie będzie odpowiedni – w zależności od wniosków stron czy licytować oddzielnie czy razem. To oczywiście powoduje, że wycena jest bardziej rozbudowana, bardziej pracochłonna i oczywiście droższa. Ale do cen za usługi i rachunków wrócę w dalszej części rozważań.

Chciałabym podzielić się refleksjami na temat cech, jakimi różnią się wyceny wykonywane dla celu egzekucji z nieruchomości w stosunku do wycen dla innych celów.

Przede wszystkim są to wyceny, które należy sporządzić z wyjątkową starannością i to pod każdym względem. To wynika z faktu, że często możemy nie otrzymać właściwych dokumentów lub prawdziwych informacji do wyceny. Możemy spotkać się z celowym wprowadzeniem nas w błąd.

Pierwszy etap – ustalanie stanu prawnego. Nieruchomości będące przedmiotem egzekucji często nie mają klarownego stanu prawnego. Samo sprawdzenie księgi wieczystej często nie wystarcza. Podobnie, samo tylko sprawdzenie akt księgi wieczystej na przykład przy służebnościach, może również nie wystarczyć. Często nieruchomości są przedmiotem najmu, który nie został ujawniony w księdze wieczystej i nie mamy dostępu do umów. Rola biegłego często jest podobna do roli detektywa. Próbuje znaleźć osoby, które mo-



gą nam pomóc w rozwikłaniu stanu prawnego, próbujemy nakłonić je do pomocy. Prosimy komornika, żeby użył swoich środków nacisku do wyjaśnienia tych kwestii. Jeżeli uda nam się z tym uporać – przystępujemy do wizji lokalnej, podczas której musimy bardzo dokładnie opisać nieruchomość, często wykonać pomiary (również kontrolne w stosunku do zapisów w księdze wieczystej, czy w dokumentacji projektowej), bo jak wiadomo często rzeczywistość odbiega od teorii. Nieruchomość fotografujemy ze wszystkich stron. Zdjęcia opisujemy i załączamy do opinii jak największą ich ilość. Wykonujemy również szkice, zaznaczamy strony świata. Dlaczego? Ponieważ może okazać się, że nasza wizyta była ostatnią na jaką właściciel nieruchomości pozwolił komukolwiek, a nowy nabywca będzie zainteresowany wieloma szczegółami dotyczącymi nieruchomości. Jeśli nie będziemy mogli odpowiedzieć na szczegółowe pytania, będzie miał do nas pretensje i zarzuci nierzetelność.

Często zdarza się, że właściciel wycenianej nieruchomości nie ma pozwolenia na budowę, nie ma dokumentacji lub nie chce nam jej pokazać. Aby sprawdzić legalność budowy, występujemy do Urzędu Gminy lub do Starostwa Powiatowego o udostępnienie dokumentów: pozwolenia na budowę, dokumentów odbiorowych, projektów technicznych. Najczęściej współpraca ta układa się dobrze i urzędy nie robią trudności. Zdarza się jednak, że czasami musimy prosić o pomoc kancelarię komornika, żeby to ona wystąpiła w piśmie – zwłaszcza w sytuacji, gdy sprawa jest skomplikowana i dotyczy starych dokumentów, znajdujących się w archiwum. Wówczas występuje pewien opór i niechęć do zajmowania się taką sprawą w urzędach. Czasami poszukiwanie dokumentów trwa długo, niejednokrotnie tygodniami. Uzbrajamy się w cierpliwość i od czasu do czasu przypominamy o swojej sprawie. Pomagają tutaj również osobiste wizyty u burmistrza, wójta lub sekretarza gminy.

Musimy jednak coraz większą wagę przykładają do tego, żeby odpowiedzi z urzędów otrzymywać na piśmie, zwłaszcza jeśli nie ma dokumentacji. To nas ochroni przed zarzutami opieśzałości, niewiedzy, ignorancji. Zdarzyło mi się zasięgnąć ustnej informacji od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, dotyczącej możliwości zalegalizowania istniejącego budynku i po uzyskaniu informacji o takiej możliwości – zamieściłam ją w wycenie. Moje zaniepokojenie było wielkie, kiedy po licytacji nowy nabywca otrzymał odpowiedź odmowną ze Starostwa Powiatowego i od razu zadzwonił do mnie z pretensjami i groźbą oddania sprawy do sądu. Na szczęście wszystko zakończyło się pomyślnie, ale od tamtej pory nie zaniedbuję niczego w sprawach formalnych dotyczących wycenianych nieruchomości.

Każdą z sytuacji opisuję w operacie i usiłuję ją odnieść do wartości nieruchomości. Dużym problemem jest uwzględnienie w wycenie faktu, że wyceniany budynek nie posiadał pozwolenia na budowę ani dokumentacji. W jaki sposób ująć ten problem w operacie?

Zależy to od wielu czynników, takich jak: zapisy w planie

zagospodarowania przestrzennego, lub w studium, stan techniczny budynków, sposób ich użytkowania. Przyznam, że informacje, które udało mi się uzyskać w ciągu mojej praktyki zawodowej często są niepełne i mam zbyt mało danych, żeby podjąć decyzję o wpływie tych utrudnień na wartość. Takie wyceny poprzedzam rozmową z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, ale za każdym razem uzyskuję informację, że w konkretnej sprawie decyzje dotyczące możliwości legalizacji, kar za samowolę mogą być rozstrzygane na podstawie wniosku właściciela, który organ rozpatrzy. Muszę więc poprzestawać na teoretycznym przyjmowaniu jakiegoś rozwiązania, opartym na Prawie Budowlanym. Ważne jest, żeby w operacie przynajmniej sprawę opisać i przyjąć założenia, które pomogą wycenić zaistniałe utrudnienia.

Z każdym z komorników współpracuje się w nieco inny sposób. Część komorników bierze biegłego pod swoją ochronę. Wówczas kancelaria komornika wyznacza termin oględzin nieruchomości – oczywiście w uzgodnieniu z biegłym – wysyła zawiadomienia i kontaktuje się z dłużnikami. Aesorzy są obecni na wizjach lokalnych i pomagają w nawiązaniu kontaktów z dłużnikiem lub chronią przed nieprzyjemnymi sytuacjami. Inni komornicy traktują biegłego jak zwykłego zleceniobiorcę. Przysyłają zlecenia, pewne sprawy uzgadniają telefonicznie, a biegły musi sam sobie radzić z wykonaniem pracy. Wówczas sami wyznaczamy terminy oględzin, sami częstokroć szukamy dłużników i próbujemy nawiązać z nimi kontakt. Tak dzieje się wówczas, gdy dłużnik nie jest obecny na wyznaczonej wizji lokalnej lub wcale nie odebrał korespondencji. Zdarza się, że komornik życzy sobie żebyśmy przyjeżdżali o różnej porze dnia i próbowali jednak nawiązać kontakt z dłużnikiem, często prosi nas o informacje od sąsiadów. Jeśli te zadania podejmujemy, to uważa się nas za operatywnych i dobrych biegłych.

Bywa, że nie udaje nam się jednak wejść do budynku, czy do lokalu. Nie możemy jednak zbyt wiele działań wykonywać na własną rękę, bo może się zdażyć, że dłużnik złoży na nas skargę, albo doniesienie do prokuratury, na przykład oskarżając o wtargnięcie na teren prywatny i dokonanie zniszczeń.

Nie możemy sami podejmować decyzji o wykonaniu opinii tylko na podstawie oględzin zewnętrznych. Taką decyzję musi podjąć komornik i to najlepiej na piśmie. Jeśli taka decyzja jest jednak ustna, wówczas piszemy notatkę, że decyzja została przekazana telefonicznie i wysyłamy ją do komornika. Dopiero wtedy przystępujemy do wykonywania pracy. Wielu komorników nie decyduje się na wyceny bez oględzin wewnętrznych, wówczas procedura wydłuża się.

Kiedyś dłużnik próbował oskarżyć mnie o naruszenie jego dóbr osobistych. Zarzucił mi, że w wycenie nie uwzględniłam prawidłowej powierzchni jego domu, co spowodowało jego stratę materialną. Do tego celu posłużył się art. 231 §1. kodeksu karnego, który brzmi: *Funkcjonariusz publiczny, który, przekraczając swoje uprawnienia lub nie dopełniając obowiązków, działa na szkodę interesu publicznego lub prywatnego, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.* W tej



sprawie byłam dwukrotnie przesłuchiwana przez policję. Na moje szczęście prokurator w końcu sprawę umorzył. Po dwóch latach ów dłużnik zdecydował się na wpuszczenie mnie do budynku i wykonanie szczegółowej inwentaryzacji, a na jej podstawie ponownej wyceny.

Często dłużnikami są osoby nieporadne lub zupełnie zagubione i nie umiejące poradzić sobie z zaistniałą sytuacją. Spotykam się z kobietami zostawionymi z długami przez nieodpowiedzialnych mężów lub z rodzicami, którzy nieopatrznie darowali dzieciom dorobek swojego życia. Te osoby oczekują od nas wręcz pomocy czy porady. Jest to trudna sytuacja, bo nie taka jest nasza rola w tej sprawie.

Zdarzają się też osoby, które chcą nas oszukać – przekładają terminy oględzin, obiecują dostarczyć dokumenty, których wcale nie mają zamiaru dostarczać. Wszystko po to, żeby przedłużyć czas trwania naszych czynności. Musimy wówczas być ostrożni i robić częste notatki na temat przebiegu naszych czynności, jeśli zaczynają się nadmiernie przedłużać, żeby znowu nie narazić się na zarzut opieszałości.

Bardzo rzadko, zdarza się, że komornik do pomocy przy oględzinach wzywa policję. Prawdę mówiąc nie lubią tego nie tylko dłużnicy, ale i komornicy. Jednak groźba wezwania policji i wejścia przy jej pomocy na teren nieruchomości daje często spodziewany wynik. Dłużnik przestaje stwarzać trudności i udaje się bez pomocy siły osiągnąć zamierzony cel. Uczestniczyłam w kilku akcjach z udziałem policji. Wygląda to rzeczywiście groźnie, gdy pod nieruchomość zajezdza kilka samochodów w tym wóz policyjny. Komornik do swojej dyspozycji ma też często kilku dobrze wyćwiczonych mężczyzn.

Może to wydawać się dziwne, ale znaczna liczba komorników to kobiety. Jakiś czas temu, gdy rozmawiałam z jedną z nich, stwierdziła że płęć pomaga jej w pracy. Trudno w to uwierzyć, ale grają tu rolę elementy psychologiczne. Mężczyźni dłużnicy są mniej agresywni w stosunku do kobiet komorników niż w stosunku do mężczyzn i łatwiej jest znaleźć wspólny język i osiągnąć cel – spłatę zadłużenia.

Coraz częściej, dłużnicy (ale zdarza się że i wierzyciele) składają skargi na czynności komornika dotyczące wyceny. Skargi te można podzielić na dwa rodzaje:

- zarzuty merytoryczne do wykonanej wyceny,
- zarzuty dotyczące wysokości wynagrodzenia.

Na skargę przysługuje odpowiedź i możemy w niej przedstawić swoje argumenty na przedstawiane zarzuty. Do takiej odpowiedzi trzeba się dobrze przygotować, żeby przekonać sąd o naszych racjach. Zarzuty merytoryczne bywają często absurdalne. Zwykle pisane są tylko po to, żeby przedłużyć procedurę. Biegły musi jednak odpowiedzieć na każdy zarzut i powstrzymać się od sarkazmu lub okazywania emocji. Również zarzuty dotyczące przedstawionego rachunku często nie mają uzasadnienia, zwłaszcza gdy dotyczą ilości godzin przeznaczonych na wykonanie pracy.

Może się jednak okazać, że sąd który czuwa nad czynnościami komornika, mimo dodatkowych argumentów, postanowi jednak nie oddalić skargi i zmienić postanowienie ko-

mornika dotyczące wynagrodzenia. W ostatnim czasie takich przypadków jest coraz więcej, a biegły musi coraz więcej czasu poświęcać na odpowiedzi na skargi lub samemu pisać zażalenia na postanowienia sądu.

Wynagrodzenie biegłego oparte jest na dekreście z dnia 29 października 1950 r. o należnościach świadków, biegłych i stron w postępowaniu sądowym (Dz. U. z dnia 28 października 1950 r.) i na Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 1975 r. w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz. U. Nr 75.46 poz. 254 z 1975 r. z późniejszymi zmianami). Interpretacje tych aktów prawnych bywają jednak różne. Art. 10. 1. Dekretu z 1950 roku brzmi: *Wysokość wynagrodzenia biegłego za wykonaną pracę określa sąd, uwzględniając wymagane od biegłego kwalifikacje, potrzebny do wydania opinii nakład pracy i poświęcony czas, a także w miarę potrzeby pokrycie wydatków niezbędnych do wykonania zleconej pracy.* Okazuje się, że dla jednych sędziów z tego sformułowania wynika, że koszty dojazdu do nieruchomości nie wchodzi w zakres wynagrodzenia biegłego, dla innych sędziów wchodzi i rachunki są zatwierdzane. Orzecznictwo w tych sprawach jest raczej ubogie, a sędziowie nie odróżniają czasu dojazdu do nieruchomości od czasu dojazdu do miejsca czynności sądowej.

Wynagrodzenie to w ogóle drażliwy temat. W postępowaniu komorniczym zaliczkę na wycenę wpłaca wierzyciel, ale ostatecznie płatnikiem jest dłużnik. Jednak może zdarzyć się sytuacja, że do licytacji nie dojdzie, wówczas koszty pozostaną po stronie wierzyciela. W związku z tym obie strony są żywo zainteresowane wysokością wynagrodzenia biegłego. Często komornik zadaje pytanie, zanim zleci wycenę, ile będzie ona kosztowała. Zdarza się, że wierzyciel, zanim wpłaci zaliczkę, targuje się z biegłym o jej wysokość. Czasami komornik, pod wpływem wierzyciela lub dłużnika, wybierze innego, tańszego biegłego. Bywa też, że biegli przychodzą do kancelarii komorniczych i oferują swoje usługi, obiecując, że wykonają wycenę taniej niż inni.

Pracując dla komorników musimy mieć świadomość specyfiki tej pracy. Nie zawsze jest ona przyjemna. Najgorsze jest to, że ciągle spotyka się ludzi przegranych, którym się w życiu nie powiodło. O wiele przyjemniej jest współpracować z osobami biorącymi kredyt, którzy optymistycznie patrzą na świat. W mojej praktyce zdarzało mi się czasem wyceniać nieruchomość pod kredyt, a po kilku latach tę samą nieruchomość wyceniać dla celu licytacji komorniczej. Na szczęście były to tylko pojedyncze przypadki, bo inaczej można byłoby stracić wiarę w możliwość sukcesu na rynku.

Sławina Kosmulska jest rzeczoznawcą majątkowym (nr uprawnień 607), biegłym sądowym, sekretarz zarządu PTRM. Jest pełnomocnikiem Federacji do spraw praktyk zawodowych. Ma 10-letnie doświadczenie we współpracy z komornikami sądowymi przy Sądzie Okręgowym w Gdańsku.



OKIEM EUROPEJCZYKA

komentarz Tomasza Błeszyńskiego

Użytkowanie wieczyste czy własność?

Od 13 października 2005 r. obowiązuje nowa ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Zastąpiła ona ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności oraz ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości.

Jednak nie wszyscy decydują się na zmianę stanu prawnego swoich nieruchomości. Czy słusznie robią czekając na lepsze czasy? Czy obawiają się zawiłych formalności a może nie potrafią zdecydować co się bardziej opłaca?

Czy warto przekształcać?

Tak. Prawo własności uprawnia do posiadania, korzystania oraz rozporządzania nieruchomością w granicach ustanowionych przepisami prawa i współzycia społecznego.

Prawo własności podlega konstytucyjnej i ustawowej ochronie. Jeżeli prawo to jest naruszone lub nawet zagrożone, każdy może się zwrócić do sądu o obronę swego prawa własności. Prawo własności ujawnione jest w księdze wieczystej. Posiadając prawo własności możemy swobodnie inwestować podnosząc wartość nieruchomości, budując swój kapitał dla siebie i pokoleń.

Użytkowanie wieczyste?

Nie. Tylko jako forma przejściowa.

Użytkowanie wieczyste różni się od własności tym, że jest to prawo terminowe (99 lat) i ma węższą treść. Ustanawiane jest za wynagrodzeniem uiszczanym corocznie do 31 marca. Wysokość opłaty podatku zależy od wielkości mieszkania, powierzchni budynku oraz od udziału w prawie użytkowania wieczystego działki, na której stoi budynek i od wartości nieruchomości. Umowa użytkowania wieczystego wymaga formy akty notarialnego.

Ile kosztuje przekształcenie?

Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia. Opłatę tę ustala właściwy organ w decyzji o przekształceniu stosując odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawę dla ustalenia tej opłaty stanowi wartość nieruchomości, określona przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszona o dotychczasowe opłaty za użytkowanie wieczyste. Właściciele nieruchomości mogą ubiegać się o przyznanie bonifikaty.

Kto może wystąpić o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności?

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności nieruchomości, mogą wystąpić:

1. osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych;
 2. osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego. Dotyczy to również osób, które nabyły udział w użytkowaniu wieczystym po 13 października 2005 r.;
 3. spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży;
 4. osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w pkt 1, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w pkt 2 i 3.
- Wszystkie wskazane powyżej osoby mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do dnia 31 grudnia 2012 r.

Kto decyduje o przekształceniu?

Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:

- starosta – w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;
- wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa – odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Podatki?

I tu mogą się pojawić korzyści na rzecz osób posiadających prawo własności. Może się zdarzyć, że ich nieruchomości opodatkowane będą niższym podatkiem niż opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zachęcam więc do wykorzystywania istniejących możliwości prawnych i ubiegania się o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności. A także do inwestowania w nieruchomości o wyższym statusie prawnym. Przyczyni się to, z biegiem czasu, do pozytywnych regulacji prawnych na polskim rynku nieruchomości oraz do uporządkowania struktury jego własności.

Tomasz Błeszyński jest doradcą rynku nieruchomości.



REFLEKSJE I PODSUMOWANIE PO XV KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Stanisław Kolanowski

W dniach 21–23 września obradowała w Warszawie XV Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych. Tematem wiodącym była rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym. Celem Konferencji było wskazanie problemów wymagających rozwiązania oraz konfrontacja oczekiwań prezentowanych przez organy administracji rządowej i samorządowej oraz sądy, samorządowe kolegia orzekające i komorników, z praktyką wyceny dla potrzeb postępowań sądowych i administracyjnych, co jest domeną rzeczoznawców majątkowych.

Gośćmi Konferencji byli m.in. przedstawiciele ministerstw najbardziej związanych z jej tematyką: Ministerstwa Budownictwa, Ministerstwa Skarbu Państwa, Ministerstwa Sprawiedliwości i Ministerstwa Rolnictwa. Na Konferencji wystąpił Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa Piotr Styczeń.

Chcieliśmy, aby poruszane problemy były rozpatrywane z punktu widzenia odbiorcy usługi i z punktu widzenia dawcy usługi, co dawało możliwość wyjaśnienia szeregu spraw ze styku tych dwóch punktów odniesienia.

Konferencja przebiegała w 7 sesjach tematycznych, ogłoszono 19 referatów. Referaty i dyskusje dotyczyły następujących bloków tematycznych:

- problematyki reprivatyzacyjnej i odszkodowawczej w postępowaniu administracyjnym i roli rzeczoznawców majątkowych w tym postępowaniu,
- roli rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu sądowym oraz przed samorządowymi kolegiami orzekającymi,
- roli i udziału rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu komorniczym,
- problematyki zamówień publicznych i specyfiki zleceń w tej dziedzinie na usługi rzeczoznawców majątkowych.

Wobec tak nakreślonej tematyki celowym był dobór autorów referatów obejmujący zarówno przedstawicieli instytucji publicznych – sądów, organów administracji (w tym ministerstw), kolegiów samorządowych, kancelarii komorniczych, którzy określali zakres i specyfikę potrzeb i związanych z tym oczekiwań adresowanych do środowiska rzeczoznawców majątkowych, jak również autorów – rzeczoznawców majątkowych, którzy prezentowali tą tematykę od strony naszej specyfiki zawodowej. Wśród autorów nie zabrakło też przedstawicieli świata nauki – tak rzeczoznawców jak i niezależnych ekspertów. Referaty zostały wydane w starannie przygotowanej książce, zawierającej obok referatów wygłaszanych *ex cathedra*, również i inne przygotowane przez autorów i wzboga-

cające materiały konferencyjne (łącznie 25 opracowań). Po zakończeniu każdej sesji starano się wygospodarować czas na pytania i dyskusję. Ilość chętnych do zabrania głosu znacznie przekraczała możliwości czasowe, ożywione też były dyskusje kularowe w czasie przerw kawowych i spotkań poza salą obrad.

Konferencja wzbudziła wielkie zainteresowanie – wzięło w niej udział 251 uczestników, głównie rzeczoznawców majątkowych z całej Polski, ale byli również obecni pracownicy szczebla kierowniczego terenowej administracji państwowej – rządowej i samorządowej oraz eksperci różnych dziedzin gospodarki, zainteresowani poruszaną problematyką. Chętnych do udziału w Konferencji było znacznie więcej niż możliwości ograniczonej pojemnością sali obrad.

Konferencja obradowała w prestiżowym miejscu – w gmachu Biblioteki Narodowej, położonej w pięknym otoczeniu parkowym Pola Mokotowskiego. Warunki pracy, obrad i pobytu były znakomite – świetnie przygotowana i klimatyzowana sala obrad, przestronne i eleganckie foyer wypełnione stoiskami sponsorów, wydawców i innych chętnych do zaprezentowania swojej oferty środowisku rzeczoznawców majątkowych. Konferencji towarzyszyła wystawa prac artystycznych naszych koleżanek, które obok czynnego uprawiania zawodu rzeczoznawcy majątkowego dają wyraz swym talentom i pasjom artystycznym – malarstwa, grafiki i rzeźby Iwony Majchrowicz-Kulagowskiej i malarstwa oraz grafiki Danuty Jędrzejewskiej-Szmeck.

Obrady Konferencji zakończyły się podsumowaniem, w trakcie którego odczytano przygotowane przez Radę Programową „Przesłanie uczestników Konferencji”. Przesłanie to stanowi sumę wniosków i podstawowych tez referatów i dyskusji.

Nastąpiło też uroczyste przekazanie godła Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w ręce przedstawiciela Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które podjęło się organizacji przyszłorocznej XVI Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych.

Organizator Konferencji – Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości – zadbało też o stworzenie możliwości spotkań towarzyskich i doznań kulturalnych. W pierwszym dniu po zakończeniu obrad zaplanowano programy indywidualne, według potrzeb i upodobań uczestników. Na ten czas organizatorzy przygotowali też bogatą ofertę teatrów warszawskich (na stronie internetowej Konferencji z blisko miesięcznym wyprzedzeniem). W drugim dniu



odbył się koncert Waldemara Malickiego – wspaniałego pianisty i wspaniałego człowieka, niezmiernie aktywnego na niwie kultury najwyższego lotu, a przy tym szalenie bezpośredniego, pełnego dowcipu i tryskającego humorem oraz ujmującym sposobem bycia. Wieczorem odbyła się uroczysta kolacja przy muzyce w salach bankietowych Biblioteki Narodowej.

Po zakończeniu Konferencji ok. 60 osób skorzystało z propozycji zwiedzenia Pałacu w Wilanowie – pięknie odnowionej i funkcjonującej jako muzeum rezydencji króla Jana III Sobieskiego, a później m.in. własność rodzin Czartoryskich, Potockich i Branickich. Tam też, w pięknej scenerii Parku, oglądaliśmy scenę spotkania i sporu (a także pojedynku zakończony zgodą) dwóch szlachciców z XVIII w. Podziwiać można było piękną osiemnastowieczną polszczyznę, stroje, broń i obyczaj sarmacki.

XV Konferencja wykazała dobitnie, że idea tego rodzaju spotkań nie przeżyła się, że nadal organizowanie takiego święta zawodowego jest potrzebne i oczekiwane – poza przekazaniem sporej porcji wiedzy i najbardziej aktualnych informacji, ma ono charakter integrujący, tu Koledzy poznają się w bezpośrednim kontakcie, tu zawiązują się znajomości i przyjaźnie, tu wreszcie jest dogodne miejsce do nawiązywania współpracy zawodowej.

Do zobaczenia za rok w Poznaniu!

Szczególne podziękowania pragniemy złożyć PZU S.A. i PZU Życie – głównym sponsorom XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

Stanisław Kolanowski był przewodniczącym Komitetu Organizacyjnego XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

Przesłanie Uczestników Konferencji

Uczestnicy XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, obradującej w dniach 21–23 września 2006 r. w Warszawie na temat „Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym”, zwracają się do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jej Rady Krajowej i Zarządu oraz do władz stowarzyszeń regionalnych o podjęcie lub wzmożenie dotychczasowych działań w następujących zagadnieniach:

1. Odbycia środowiskowej dyskusji dotyczącej zasad określania stanu prawnego nieruchomości dla potrzeb operatu szacunkowego.
2. Podejmowania intensywnych działań na rzecz wprowadzenia jako obowiązku takiej treści aktów notarialnych dotyczących się obrotu nieruchomościami, która by w sposób pełny zawierała niezbędną informację o charakterze, stanie i wielkości istniejących na nieruchomości trwałych naniesieniach. W działaniach tych należy mocniej podnosić, że pilne rozwiązanie tego problemu wynika przede wszystkim z potrzeby uzyskania niezbędnej transparentności i społecznej efektywności rynku nieruchomości.
3. W związku z prowadzonymi aktualnie pracami nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami zgłaszamy:
 - sprzeciw wobec projektowanej zmiany art. 177 ust. 1 pkt 3, polegającej na usunięciu z przepisów kategorii zawodów upoważniających do ubiegania się o uprawnienie rzeczoznawcy majątkowego; proponujemy, zważywszy na charakter majątku narodowego, dopisać zawody rolnicze i leśne,
 - potrzebę zamieszczenia w ustawie delegacji do zawarcia przez resort porozumienia z organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, na prowadzenie czynności związanych z monitorowaniem spełniania obowiązku kształcenia ustawicznego, wynikającego z art. 175 ust. 2 ustawy,
 - potrzebę wprowadzenia zmiany w opłacie adiacencjonalnej związanej z podziałem nieruchomości, polegającej na uzależnieniu tej opłaty od zbycia nieruchomości.
4. W związku z prowadzonymi pracami nad nową ustawą o biegłych sądowych i projektami rozporządzeń wykonawczych prowadzić działania zmierzające do:
 - jasnego unormowania roli biegłego, jego zadań i zasad rozliczeń za pracę;
 - wprowadzenia przedstawicieli naszego środowiska w skład komisji kwalifikacyjnej Ministerstwa Sprawiedliwości zajmującej się tworzeniem projektowanej krajowej listy biegłych,
 - wprowadzenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego na listę zawodów biegłych sądowych,
 - uregulowania zasad opodatkowania VAT, likwidujących aktualne, krzywdzące dla biegłych uregulowania.
5. Organizowanie okresowych, środowiskowych spotkań rzeczoznawców majątkowych – biegłych sądowych z przedstawicielami sądownictwa.
6. Zasygnalizowanie decydom konieczności rozważenia zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami, idących w kierunku uwzględnienia odszkodowań za utraczone korzyści w przypadku wywłaszczeń na cele publiczne. Asymetria rozwiązań prawnych w tym zakresie, między wprowadzonymi uregulowaniami w Kodeksie cywilnym a uregulowaniami na gruncie innych ustaw, staje się coraz bardziej społecznie niezrozumiała i krytykowana.
7. Kontynuowanie starań na rzecz wyłączenia rzeczoznawstwa majątkowego z ogólnych procedur zamówień publicznych i nie stosowanie ceny jako podstawowego elementu zamówienia. Powszechnie, mechaniczne przyjmowanie tej praktyki może prowadzić do społecznie niekorzystnego obniżania poziomu usług.

Warszawa, 21–23 września 2006 r.



ROLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO PRZY OPŁATACH PLANISTYCZNYCH I ADIACENCKICH

Ryszard Cymerman, Tomasz Telega

1. Wprowadzenie

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i uwarunkowań, w tym między innymi od zjawisk rynkowych, stanu cech nieruchomości, działań prowadzonych na nieruchomości i działań prowadzonych w otoczeniu nieruchomości. Zmiana tych czynników i uwarunkowań wywołuje najczęściej zmianę wartości nieruchomości – jej wzrost lub spadek.

Wzrost wartości nieruchomości wywołany działaniami jednostek samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa (lub z udziałem środków tych jednostek) stwarza możliwości pobrania opłat związanych ze wzrostem wartości. Dotyczy to między innymi wzrostu wartości wywołanej:

- opracowaniem lub zmianą planu miejscowego (opłata planistyczna),
- budową infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych, scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości (opłaty adiacenckie),
- zjawiskami rynkowymi (aktualizacji opłat za użytkownika wieczyste, zarząd trwały).

Pobranie opłat związanych ze wzrostem wartości wymaga wykonania wyceny nieruchomości i określenia ich wartości, gdyż wartość jest podstawą ustalenia przez właściwy organ wielkości tych opłat.

2. Zmiana wartości nieruchomości

Zmiana wartości nieruchomości (zwiększenie lub zmniejszenie) następuje wskutek wielu zjawisk, które najogólniej można podzielić na dwie grupy:

- zjawiska beznakładowe (wynikające z rozwoju tendencji rynkowych),
- zjawiska wynikające z przeprowadzenia określonych działań w otoczeniu lub na nieruchomości.

Szczególne znaczenie przy opłatach mają zjawiska z grupy drugiej, gdyż wynikają one z angażowania środków publicznych. Przykładem mogą tu być działania tworzące warunki rozpoczęcia procesu budowlanego (tworzenie działek budowlanych i wydanie pozwolenia na budowę), a głównie:

- działania planistyczne,
- podział nieruchomości,
- wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej,
- budowa urządzeń infrastruktury technicznej.

Każde z tych działań wpływa w sposób znaczny na wartość nieruchomości.

Wartość nieruchomości zależy od aktualnego przeznaczenia w planie miejscowym i stanu zagospodarowania. Może być zatem bardzo różna i zależna także od predyspozycji do zmiany przeznaczenia na inne funkcje. Najmniejszą wartość najczęściej mają nieruchomości rolne i leśne i zależy ona głównie od walorów użytkowych takich jak: klasa bonitacyjna, ukształtowanie terenu, melioracje, możliwość nawadniania, dostępność do rynku zbytu, itp.

W procesie inwestycyjnym istotny wpływ na zmianę wartości nieruchomości mają:

- ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenia wynikające ze zmiany lub opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na gruntach nie objętych planem miejscowym.

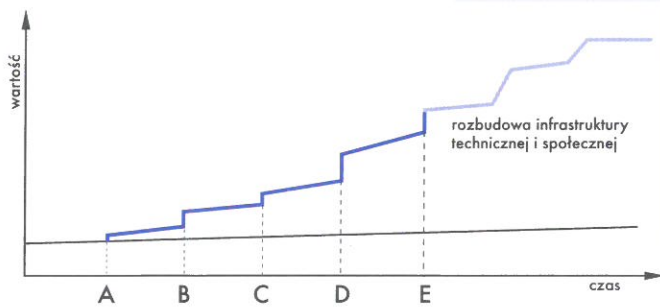
Aby inwestor mógł rozpocząć inwestycję na danej nieruchomości musi otrzymać stosowną decyzję – pozwolenie na budowę. Zgodnie z obecnie funkcjonującą nomenklaturą planistyczną (obowiązującym prawem) decyzja ta wydawana jest na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), a w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach nie objętych MPZP decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zastępuje w pewnym sensie plan miejscowy. Należy zauważyć, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania tej decyzji jeżeli zamierzenia inwestora nie są sprzeczne z przepisami szczególnymi.

W procesie inwestycyjnym opracowania planistyczne mają decydujący wpływ na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, co z kolei wpływa na zmianę jej wartości rynkowej.

Wpływ na przyszłą lokalizację inwestycji planowanych w gminie ma także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W sensie prawnym studium nie ma charakteru prawa miejscowego, ale jest aktem polityki przestrzennej gminy, a na terenach gdzie nie opracowano strategii rozwoju gospodarczego jest aktem polityki rozwoju przestrzenno-gospodarczego. Mimo tego, iż studium nie posiada charakteru prawa miejscowego, to informacje z niego płynące mają wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości na terenie objętym opracowaniem (rys. nr 1).



Rys. 1. Schemat zmiany wartości w procesie planistycznym gdzie:

- A – przystąpienie do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- B – uchwalenie studium,
- C – uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
- D – publiczne okazanie planu miejscowego,
- E – uchwalenie planu miejscowego.

Po przeznaczeniu w planie terenów użytkowanych rolniczo pod inną funkcję np.: pod budownictwo mieszkaniowe, usługi, itp., następuje podział (podział i scalenie) tych działek na mniejsze przystosowane do pełnienia nowych funkcji. Zaprojektowanie i wydzielenie nowych działek z myślą o powstawaniu nowych inwestycji powoduje rozpoczęcie prac mających na celu uzbrojenie terenu. W wyniku tych działań wartość nieruchomości wzrasta.

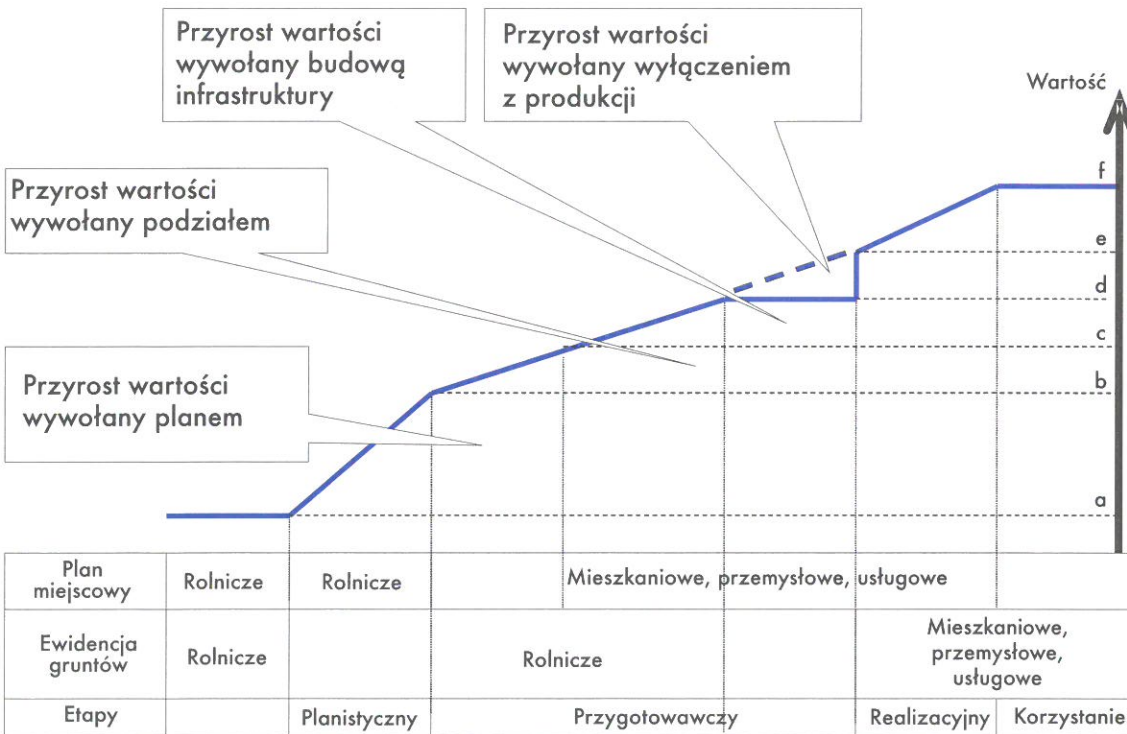
Aby rozpocząć jakiegokolwiek przedsięwzięcie musi być zapewniona możliwość dojazdu i korzystania z wody, energii elektrycznej, gazu, itp. Zaczynają się więc pojawiać kolejne elementy infrastruktury technicznej, które będą powodowały wzrost atrakcyjności terenu, a tym samym stanie się on bardziej pożądany dla potencjalnego nabywcy (inwestora). Jednocześnie działania te wpłyną na wzrost wartości nieruchomości.

Realizacja inwestycji nie związanej z produkcją rolną i leśną wymaga nie tylko zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym, lecz także (z reguły) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej. Procedura wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej została szczegółowo określona w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Konieczność wnoszenia opłat jednorazowych i rocznych, których wysokość uzależniona jest od klasy bonitacyjnej gleby wymaga zwrócenia szczególnej uwagi w procesie inwestycyjnym, gdyż może znacznie wpływać na wartość nieruchomości i decydować o ekonomicznej zasadności danego przedsięwzięcia.

W sposób schematyczny zmiany wartości nieruchomości, na skutek omówionych działań zostały przedstawione na rysunku 2.

3. Opłaty i odszkodowania związane z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu

3.1. Wpływ opracowań planistycznych na wartość nieruchomości



Rys. 2. Schemat zmian wartości nieruchomości w procesie inwestycyjnym.

- a – wartość nieruchomości rolnej,
- b – wartość nieruchomości rolnej po przeznaczeniu na inne cele,
- c – wartość nieruchomości po podziale na działki,

- d – wartość nieruchomości po doprowadzeniu infrastruktury,
- e – wartość nieruchomości po wyłączeniu z produkcji,
- f – wartość nieruchomości po zrealizowaniu inwestycji.

Każde z wykonanych i uchwalonych opracowań planistycznych ma swój wpływ na wartość nieruchomości, ale ustalenie wielkości wpływu poszczególnych opracowań nie jest łatwe, proste i oczywiste, bowiem w różnych warunkach i sytuacjach terenowych udział w tym wpływie poszczególnych opracowań jest różny. Wielkość tego wpływu zależy także od rodzaju, precyzji i szczegółowości zapisów w opracowaniach planistycznych. Najbardziej oczywistym i w praktyce potwierdzonym, jest wpływ planu miejscowego na war-



tość nieruchomości. W miarę prostym do ustalenia jest też wpływ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zaś najtrudniejszym i najbardziej dyskusyjnym jest wpływ zapisów studium. Nie ulega wątpliwości, że studium w jakimś stopniu wpływa na wartość nieruchomości, ale wielkość tego wpływu zależy od szeregu czynników, a głównie od:

- **rodzaju zapisu**
Chodzi tu o rodzaj proponowanego przeznaczenia (w kontekście zapisu prawnego, że ustalenia studium są wiążące dla planów miejscowych). Zatem zapowiedź możliwego przeznaczenia terenu, np. na cele mieszkaniowe, czy usługowe, wywoła większy skutek niż zapowiedź przeznaczenia terenu na cele np. zieleni miejskiej, strefy ochrony sanitarnej, itp.
- **szczegółowości zapisu**
Im zapisy są szczegółowsze, tym wielkość wpływu łatwiejsza do przewidzenia, bowiem bardziej trafnie można przewidzieć ustalenia planu miejscowego.
- **jednoznaczności zapisu**
Im ustalenie jest bardziej jednoznaczne, tym łatwiej jest przewidzieć następstwa planistyczne i wpływ na wartość. Zapisy wieloznaczne w studium, umożliwiające wiele różnych przeznaczeń, pozwalają na dokonanie w planie miejscowym wielu różnych i różnorodnych zapisów, wpływających różnie na wartość.

3.2. Zasady ogólne określania wartości dla celów opłat planistycznych

Główne zasady określania wartości nieruchomości dla celów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają przepisy art. 37 ust. 1 i ust. 11, które mają następujący zapis:

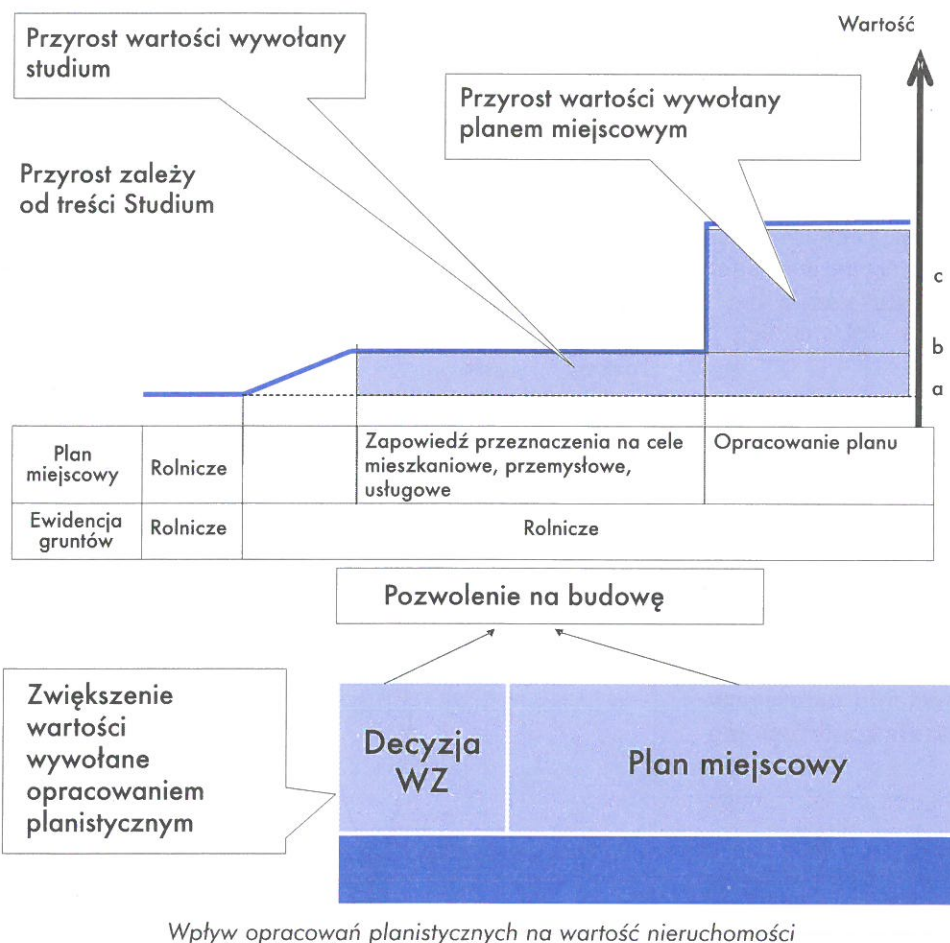
„Art. 37. 1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego

Art. 37. 11. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych, stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.”

Z przepisów tych wynika generalne odesłanie do reguł i zasad wyceny przewidzianych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Regulacje ogólne dotyczące podejść, metod i technik są zawarte w cytowanej ustawie, zaś regulacje szczególne odnoszące się do określania wartości dla celów planistycznych zawarte są w § 50

Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109, zm. Dz. U. z 2005 r. nr 196 poz. 1628)

„§ 50. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z póź. zmianami), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie.



Wpływ opracowań planistycznych na wartość nieruchomości



Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny – z dnia zbycia nieruchomości.

3. W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

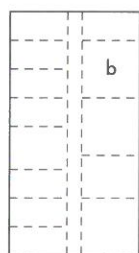
4. W przypadku, gdy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio”.

Przy określaniu wartości dla celów planistycznych należy zwrócić szczególną uwagę na prawidłowe ustalenie stanów przedmiotu wyceny i poziomów cen, pamiętając że określona wartość jest podstawą wydania decyzji administracyjnej. Organ wydający decyzję ma w tym względzie zaufanie do operatu szacunkowego i jakakolwiek nieścisłość (błąd) w operacie może skutkować odwołaniem się zainteresowanego od decyzji i włączeniem rzeczoznawcy majątkowego w administracyjny proces odwoławczy lub nawet sądowy.

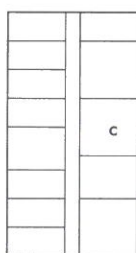
Miejszem wielu błędów popełnianych przy wycenie dla celów opłat planistycznych jest przyjmowanie stanu nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego. Plan miejscowy ustalając zasady podziału na działki budowlane, w terenie ich nie dzieli. Żeby dokonać podziału należy przeprowadzić całe postępowanie podziałowe, które wywoła także przyrost wartości, ale ten przyrost nie może być „konsumowany” jako skutek planu, a jako skutek podziału (od którego można pobrać opłatę adiacencką). Zatem jako stan po uchwaleniu planu miejscowego należy przyjmować „duży obszar niepodzielny” dla którego są określone zasady podziału (stan „b”).



Stan nieruchomości przed uchwaleniem planu



Stan nieruchomości po uchwaleniu planu



Stan nieruchomości po podziale na działki budowlane

3.3. Wycena nieruchomości do określenia zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy

Według przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym, powyższe zagadnienie regulowane jest w art. 36 ust. 1 i 2.

„Art. 36.1 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym

przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Ust. 2 Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają”.

Założenia teoretyczne

Przy ustaleniu zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, konieczne jest:

- określenie rodzaju oraz zakresu szkód mogących powstać na skutek ustaleń planu,
- wielkości obszaru objętego odszkodowaniem, (powinien on odpowiadać powierzchni, z której faktycznie nie można skorzystać),
- oszacowania wartości szkody lub szkód.

Określenie rodzaju i zasięgu wystąpienia szkód wywołanych planem miejscowym jest punktem wyjścia do prawidłowego oszacowania ich wartości. Szkody mogą tu być różne, także różny może być zasięg ich występowania. Rodzaj szkód, jakie mogą mieć miejsce i za które należą się odszkodowania, nie został przez ustawodawcę podany. Zapis odnosi się do szkody rzeczywistej, a to oznacza, że może dotyczyć tylko strat poniesionych przez właścicieli i użytkowników wieczystych.

W przypadku, gdy formą zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania w sposób dotychczasowy z nieruchomości, będzie wykupienie nieruchomości lub przydzielenie nieruchomości zamiennej, zadaniem rzeczoznawcy majątkowego będzie wycena przedmiotowej nieruchomości. W tym przypadku stan nieruchomości przyjmowanej do wyceny ma być taki jaki był przed wprowadzeniem ograniczeń przez plan, a więc „na dzień przed uchwaleniem planu”, zaś poziom cen przyjętych do wyceny powinien być z dnia złożenia wniosku o wykupienie.

Przedmiot wyceny	Zasady
Szkoda rzeczywista	<p>Zakres szkody ustala się na podstawie różnicy stanów spowodowanych uchwaleniem lub zmianą planu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stan szkody z dnia uchwalenia planu. • Poziom cen na dzień złożenia wniosku o odszkodowanie.
<p>Zasady określania wartości – daty przy odszkodowaniu za szkodę rzeczywistą</p>	



Przedmiot wyceny	Zasady
Nieruchomość do wykupienia lub przydzielenia nieruchomości zamiennej	<p>Stan nieruchomości przyjmowanej do wyceny ma być taki jaki był przed wprowadzeniem ograniczeń przez plan, zaś poziom cen przyjętych do wyceny powinien być z dnia złożenia wniosku o wykupienie i przydzielenie nieruchomości zamiennej.</p> <p style="text-align: center;">Zasady określania wartości – stan i daty</p>

3.4. Wycena nieruchomości do określenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości (w przypadku jej zbycia).

Problem ten unormowany jest przepisem art. 36 ust. 3 upzg.: „Ust. 3 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.“

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ustala się na dzień jej zbycia. Obniżenie wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub rzeczywistego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem, a jego wartością określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu

Oznacza to, że w tym przypadku rzeczoznawca powinien określić dwie wartości:

- Wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed zmianą planu (wartość I),
- Wartość nieruchomości według stanu nieruchomości po zmianie planu (wartość II).

W obydwu przypadkach wartość ma być określona według poziomu cen na dzień zbycia nieruchomości, wszakże warunkiem wypłaty odszkodowania (także wykonania wyceny) jest złożenie wniosku roszczeniowego. Okres składania wniosku roszczeniowego jest ograniczony dwoma datami: nie wcześniej niż data sprzedaży i nie później niż 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

(Uwaga: poziom cen z dnia zbycia należy przyjmować niezależnie od daty złożenia wniosku roszczeniowego.)

Jeżeli chodzi o stan nieruchomości przyjmowany do wyceny, to z kolei w obydwu przypadkach powinien być przyjęty z daty, w której plan lub jego zmiany stały się obowiązujące. Nie powinny zatem mieć tu wpływ na wartość żadne inne działania niż skutki planu.

Przy określaniu wartości nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.

Przedmiot wyceny	Zasady
1. Nieruchomość według stanu przed zmianą planu 2. Nieruchomość według stanu po zmianie planu	<p style="text-align: center;">Zasady określania wartości – stan i daty</p>

3.5. Wycena nieruchomości do określenia wysokości opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Zagadnienie opłaty planistycznej reguluje przepis art. 36 ust. 4.: „Ust. 4. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.“

Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej wartością, określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Wielkość opłaty planistycznej można określić wzorem:

$$O_P = S_P \cdot P [(W_B - W_A)]$$

- O_P – opłata planistyczna ustalona na dzień jej zbycia,
- S_P – stawka procentowa opłaty uchwalona przez Radę Gminy w ramach uchwały o planie miejscowym,
- P – powierzchnia nieruchomości w m^2 ,
- W_B – wartość 1 m^2 nieruchomości według stanu po uchwaleniu lub zmianie planu określona na dzień jej zbycia,
- W_A – wartość 1 m^2 nieruchomości według stanu sprzed uchwalenia lub zmiany planu określona na dzień jej zbycia.



Zadania rzeczoznawcy także w tym przypadku sprowadzają się do określenia dwóch wartości:

- wartości nieruchomości według stanu po uchwaleniu planu lub jego zmian – W_B ,
- wartości nieruchomości według stanu przed uchwaleniem planu lub jego zmian – W_A .

W obydwu przypadkach wartość ma być określona według poziomu cen na dzień zbycia nieruchomości.

Przy określaniu wartości nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.

Przedmiot wyceny	Zasady
1. Nieruchomość według stanu przed zmianą planu	<p>Zasady określania wartości – stan i daty</p>
2. Nieruchomość według stanu po zmianie planu	

4. Opłaty adiacenckie

4.1. Zagadnienia ogólne

Definicja: Przez opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym budową infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości (art. 4 pkt. 11 uogn).

Istota opłaty adiacenckiej: Istota opłaty adiacenckiej sprowadza się do tego, że ten, kto uzyskuje korzyść majątkową na skutek wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego określonymi zdarzeniami (o których mowa w art. 4 pkt. 11 uogn), przekazuje część tej korzyści gminie. Opłata adiacencka jest świadczeniem publicznoprawnym na rzecz gminy właściwej do położenia nieruchomości. Opłata adiacencka jest dochodem gminy i niezależnie od podmiotu publicznego, z którego udziałem środków wybudowano urządzenie infrastruktury technicznej, opłata adiacencka należy się gminie. Wnoszone na rzecz gminy opłaty adiacenckie są wyrazem wspólnej z gminą partycypacji w budowie urządzeń infrastruktury technicznej przez osoby, które odnoszą z tego tytułu korzyści.

Pomimo tych ustawowych przywilejów, jak wykazują doświadczenia, tylko nieliczne gminy korzystają z powyższego sposobu pomnażania swoich dochodów. Niektóre z nich twierdzą, że koszty związane z naliczeniem opłat, (w tym wynagrodzenia dla rzeczoznawców majątkowych) przy sto-

sunkowo niskich wpływach z opłat, które na wniosek właściciela mogą być rozłożone na raty roczne na lat 10, czynią te przedsięwzięcia nieopłacalnymi. Wydaje się celowym aby przy stosunkowo niskich środkach na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, przede wszystkim lokalizować je tam, gdzie wpływy z opłat adiacenckich będą najwyższe.

Potrzebna jest w tym zakresie współpraca z rzeczoznawcami majątkowymi, którzy ustalą koszt budowy urządzenia oraz przyszłe wpływy z opłat dla poszczególnych lokalizacji, pozostawiając gminie wybór lokalizacji.

Rodzaje opłat adiacenckich

Opłaty adiacenckie niezależnie od rodzaju, mają wspólną cechę, a mianowicie, w wyniku określonych zdarzeń – takich jak wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej – podział nieruchomości, czy też scalenie i podział nieruchomości, musi nastąpić wzrost wartości nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości przed wystąpieniem zdarzenia.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wyróżnia trzy rodzaje opłat adiacenckich, a mianowicie:

- 1) Opłaty adiacenckie, o których mowa w art. 144 uogn z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 2) Opłaty adiacenckie, o których mowa w art. 98 ust. 4 uogn naliczane z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału w trybie przepisów rozdziału 1 działu III tej ustawy (podziały nieruchomości),
- 3) Opłaty adiacenckie, o których mowa w art. 107 uogn z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ich scalenia i podziału przeprowadzonego według przepisów rozdziału 2 działu III tej ustawy (scalenie i podział nieruchomości).

Wyróżnienie tych trzech rodzajów opłat adiacenckich wydaje się konieczne, gdy mówimy o podmiotach zobowiązanych do uiszczania opłat adiacenckich, organie który opłaty ustala, a także o terminach według których ustala się stan nieruchomości i wartość.

Powyższy podział ma także istotne znaczenie dla rzeczoznawców majątkowych wykonujących czynności związane z określaniem wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich.

Warunki konieczne do zaistnienia opłaty adiacenckiej

1. Podjęcie uchwały rady gminy określającej wysokość stawki opłaty adiacenckiej.
2. Wystąpienie zdarzeń (budowa infrastruktury technicznej, podział nieruchomości, scalenie i podział nieruchomości), które powodują wzrost wartości nieruchomości. Muszą wystąpić przesłanki, powodujące wzrost wartości.
3. Udokumentowany przez rzeczoznawcę majątkowego, w operacie szacunkowym wzrost wartości nieruchomości na skutek w/w zdarzeń. Musi zachodzić bezpośredni zwią-



zek między dokonaniem zdarzeniem a wzrostem wartości nieruchomości. Nie każde zdarzenie, w tym podział nieruchomości, skutkuje wzrostem wartości nieruchomości.

4. Zachowanie terminów ustalenia opłaty adiacenckiej

4.2. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po wybudowaniu infrastruktury technicznej

Zakres przedmiotowy stosowania przepisów: Opłaty adiacenckie stosuje się do wszystkich nieruchomości bez względu na rodzaj, z wyjątkiem nieruchomości rolnych i leśnych. Przeznaczenie nieruchomości na cele rolne lub leśne określa się według planu miejscowego, a w przypadku jego braku według katastru nieruchomości (art. 143. 1 uogn).

Definicja infrastruktury technicznej. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 uogn). Jest to zamknięty katalog urządzeń, wybudowanych jako cel publiczny, w stosunku do stanu sprzed 22 września 2004 r. pominięto modernizację drogi.

Podmioty zobowiązane do wnoszenia opłat: Krąg podmiotów (osób fizycznych i prawnych) władających nieruchomościami jest ograniczony do właścicieli i użytkowników wieczystych, którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Współwłaściciele i współwzyciści użytkownicy wnoszą solidarnie opłaty.

Opłaty wnosi się od pierwszego urządzenia tzn. wybudowanie podobnego urządzenia i stworzenie warunków do korzystania z niego, nie może być podstawą ustalenia opłaty adiacenckiej. Rezygnacja z przyłączy nie zwalnia od wnoszenia opłat.

Zdaniem autorów, samoistni posiadacze nieruchomości mają obowiązek także wnosić opłaty, choć tej kwestii nie uregulował jednoznacznie ustawodawca w art. 144 uogn. W szczególności dotyczy to samoistnych posiadaczy nieruchomości, którym upłynął ustawowy termin do zasiedzenia (nabycie własności następuje z mocy prawa, art. 172 kc).

Użytkownicy wieczystości wnoszący opłaty roczne, nie ponoszą opłat adiacenckich. Gmina uzyskuje w pewnym stopniu rekompensatę za wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez aktualizację opłat w wyniku wzrostu wartości nieruchomości. Rekompensaty tej gmina nie uzyskuje, gdy użytkowanie wieczyste ustanowione jest na gruncie skarbu państwa, powiatu lub województwa, bowiem wpływ z opłat wpłyną odpowiednio na rzecz tych jednostek.

Forma ustalenia opłaty i okres przedawnienia: Decyzję ustalającą opłatę wydaje organ wykonawczy gminy z zachowaniem warunków, o których mowa w art. 145 uogn, po wszczęciu postępowania w trybie przepisów Kpa. Opłatami obciąża się podmioty, o których mowa wyżej, których nieruchomości „skorzystały z infrastruktury” i są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi w dacie wydania decyzji. Opłata nie powinna obciążać późniejszego nabywcy nieruchomości, który nabywając nieruchomość za wyższą cenę, nie uzyskał korzyści z tytułu wybudowania infrastruktury (urządzenia).

Termin trzy letni na wydanie decyzji liczy się od dnia stworzenia warunków dostępu do infrastruktury do dnia wydania decyzji – nie musi mieć waloru decyzji ostatecznej (tak stanowi wyrok NSA z 29.05.2001r. IISA/Po336/00).

Opłaty są obligatoryjne dla właścicieli i użytkowników wieczystych. Gmina może odstąpić od ustalenia opłat – w zależności od opłacalności przedsięwzięcia.

Wysokość opłaty: Stawka procentowa nie może być wyższa niż 50% i musi być uchwalona przez radę gminy przed datą wybudowania urządzeń (chodzi o datę wejścia w życie uchwały).

Sposób określenia wartości: stan nieruchomości i ceny

Do określenia wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Art. 146 ust. 3 uogn.: „Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.”

Rozporządzenie: „§40 ust. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

Ust. 2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń”.

Określa się wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiot prawa własności lub przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

Przy określaniu wartości gruntu uwzględnia się czynniki wpływające na wartość rynkową nieruchomości wyszczególnione w art. 134 ust. 2 ustawy, tj. rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Zwrócić należy uwagę na to, że nie wszystkie nieruchomości będą mogły w jednakowym stopniu skorzystać z wybu-



dowanego urządzenia infrastruktury technicznej. Koszt podłączenia może być różny, w zależności od odległości sieci głównej, stąd wzrost wartości będzie także różny, odpowiednio do położenia poszczególnych nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy powinien w procedurze wyceny wprowadzić odpowiednią cechę porównawczą, której wielkość – w przypadku braku danych z rynku do jej ustalenia – uzależni od kosztów przyłączy i dostępności do drogi publicznej. Oczywiście koszt przyłącza nie będzie równoznaczny z wielkością tej cechy.

Określając wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich, należy uwzględnić indywidualny charakter każdej nieruchomości. Nie jest dopuszczalne, a często tak bywa, określanie jednej wartości jednostkowej gruntu przed i po zdarzeniu, które powoduje wzrost wartości nieruchomości dla obszaru objętego wpływem infrastruktury technicznej.

Warunki wnoszenia opłat. Warunki te określa art. 147 uogn. Organ wykonawczy gminy obowiązany jest na wniosek strony do rozłożenia kwoty opłaty adiacenckiej na raty, płatnie w okresie 10 lat.

Przed wydaniem decyzji o opłacie adiacenckiej z tytułu infrastruktury technicznej, organ wykonawczy gminy obowiązany jest zebrać od osób, wobec których wszczęto postępowanie, wszelkie dane dotyczące ich udziału wyrażonego w gotówce lub naturze w budowie urządzeń infrastruktury technicznej.

Rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej, nie wykonuje ewentualnych waloryzacji kwot oraz nie określa skutków świadczeń wniesionych w gotówce lub naturze, przez właścicieli lub użytkowników wieczystych, na wysokość opłat adiacenckich, o których mowa w art. 148 ust. 4 uogn.

Te ostatnie czynności nie są treścią operatu szacunkowego.

Delegacja do przepisu wykonawczego

Art. 148 a. „Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej, uwzględniając w szczególności:

- 1) maksymalną odległość urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości,
- 2) dostępność urządzenia do podłączenia do nieruchomości,
- 3) dostępność korzystania z drogi“.

Przepis ten nie został do chwili obecnej wydany. Ponieważ przepisy wcześniejsze wymagają uwzględnienia warunków, o których mowa w art. 148 a, rzeczoznawcy majątkowi muszą sobie radzić sami, jak przełożyć te wymogi prawne na procedurę wyceny.

4.3. Opłaty adiacenckie w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku ich podziału

Podstawa prawna i sposób określenia wartości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami – uogn „Art. 98a. 1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50 % różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

3. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie“.

W wyniku noweli ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 22 września 2004 r., opłaty adiacenckie przeniesiono do odrębnego art. 98 a (poprzednio był to ust. 4 w art. 98). Jak się wydaje, zamiarem ustawodawcy było objęcie opłatami wszystkich podziałów z ustawy o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem tych których opłaty nie dotyczą, a nie tylko tych, gdy podział nieruchomości z wniosku właściciela (użytkownika wieczystego) powodował wydzielenie gruntów pod drogi publiczne.

Opłaty adiacenckie wnoszą użytkownicy wieczystości, którzy na swój wniosek dokonali podziału i wnieśli opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Użytkownicy wieczystości wnoszący opłaty roczne nie wnoszą opłaty z tytułu podziału nieruchomości.

W odróżnieniu od opłat adiacenckich z tytułu infrastruktury technicznej, ustawodawca jednoznacznie w tym przypadku określił, którzy właściciele lub wieczysti użytkownicy mają obowiązek wnoszenia tych opłat. Organ wykonawczy gminy wszczyna postępowanie administracyjne i wydaje decyzję o opłatach adiacenckich, obciążając opłatami właścicieli lub wieczystych użytkowników, którzy dokonali podziału.

Opłatą nie można obciążać nabywców (właścicieli lub użytkowników wieczystych) działek gruntów po podziale.



Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości §41 ust. 1

Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98 a ust. 1 ustawy, określa się wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale, a ceny – na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przepis § 40 ust. 1 stosuje się odpowiednio (tj. sam grunt bez części składowych).

Ust. 2. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Ust. 3. Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

§42. Przepisy §41 stosuje się przy podziale nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste albo wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Przepisy §40 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

Stan nieruchomości określa się według definicji zawartej w art. 4 pkt. 17 uogn. Definicja nieruchomości podobnych przyjętych do porównania zawarta jest w art. 4 pkt. 16 uogn.

Warunki konieczne do ustalenia opłaty:

- 1) podzielona nieruchomość nie jest położona na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele rolne lub leśne, a w przypadku braku planu nie jest wykorzystywana na cele rolne lub leśne w rozumieniu art. 92 ust. 2 uogn,
- 2) rada gminy przyjęła uchwałę określającą stawkę opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału, która weszła w życie przed uprawomocnieniem się decyzji zatwierdzającej podział,
- 3) zgodność podziału z ustaleniami miejscowego planu lub przepisami odrębnymi,
- 4) wzrost wartości nieruchomości po podziale udokumentowany w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego.

Decyzja organu wykonawczego gminy – beneficjenta opłaty adiacenckiej – jest nieobligatoryjna dla organu, ma charakter uznaniowy, dlatego wymaga szczególnie wnikliwego i logicznego uzasadnienia (by nie narazić się na zarzut przekroczenia granic uznania administracyjnego). Organ ma dowieść – na podstawie operatu szacunkowego – że właściciel (użytkownik wieczysty) w wyniku podziału nieruchomości na swój wniosek osiągnął korzyści.

Z podziałem prawnym nie wiąże się opłata adiacencka, z podziałem geodezyjnym tylko wówczas, gdy do podziału nie stosowano przepisu z art. 95 uogn, tj. gdy podział nieruchomości następuje niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Opłatę adiacencką stosuje się także do podziałów w trybie art. 98 b uogn – poprawa warunków zagospodarowania przez scalenie i podział.

Zakres przedmiotowy: przy określaniu wartości nieruchomości wyłącza się grunty pod drogi publiczne lub ich poszerzenie, nie wyłącza się dróg wewnętrznych.

W przypadku cząstkowych podziałów, należy stosować zasadę, że wzrost wartości nieruchomości może dotyczyć tylko działek wydzielonych, a nie reszty obszaru nieruchomości, na którym w przyszłości mogą być dokonywane dalsze podziały.

Dobór nieruchomości podobnych przy określaniu wartości gruntów przed i po podziale wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Szczególnym problemem jest dobór nieruchomości podobnych do wycenianej przy określaniu jej wartości przed podziałem. Według orzecznictwa sądowego, wzrost wartości nieruchomości spowodowany podziałem musi być niewątpliwy, to znaczy że opinia rzeczoznawcy nie budzi wątpliwości, zarówno w procedurze wyceny wartości jak i też przyjętych danych do ich określenia (transakcje rynkowe nieruchomości podobnych nie mogą być przypadkowe, powinny być wyrażone przyjętymi cechami spójnymi z nieruchomością wycenianą).

W tym świetle zwrócić należy szczególną uwagę przy podziałach nieruchomości zabudowanych. Są to przypadki (np. podział zakładu przemysłowego), w których gmina (beneficjent opłaty adiacenckiej) nie ponosi żadnych kosztów związanych z tworzeniem nowego układu przestrzennego, a podział następuje dla stworzenia warunków do zbycia poszczególnych części takiej nieruchomości.

Właściciel (użytkownik wieczysty) zapewnia dojazd do nowych działek przez sieć dróg wewnętrznych. Powstałe działki są na ogół mało atrakcyjne z punktu widzenia odbiorcy rynkowego. W odniesieniu do tych nieruchomości trudno ustalić czynniki mające wpływ na wzrost wartości rynkowej nieruchomości po podziale, a za tym brak jest kryterium doboru odpowiednich transakcji nieruchomości w podejściu porównawczym. Praktyka wykazuje przypadkowy dobór transakcji, bowiem istnieje mało przekonujące podobieństwo cech nieruchomości do nieruchomości wycenianej. Kryterium powierzchniowe nie zawsze odzwierciedla wpływ na cenę rynkową.

4.4. Opłaty adiacenckie w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału

Istota scalenia i podziału nieruchomości. Celem scalenia i podziału nieruchomości jest uzyskanie korzystniejszej dla właścicieli i użytkowników wieczystych konfiguracji przestrzennej poszczególnych nieruchomości, w tym właściwego zagospodarowania obszaru scaleniowego, zgodnie z planem miejscowym – stosuje się przepisy art. 101 – 108 uogn.

W wyniku scalenia i podziału nieruchomości objętych uchwałą rady gminy, dotychczasowi właściciele i użytkownicy wieczystości otrzymują na własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości, składające się z takiej liczby działek gruntu, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej ich nieruchomości, pomniejszonej odpowiednio o powierzchnię działek gruntów wydzielonych pod drogi.

Zasady wnoszenia opłat adiacenckich. Opłaty adiacenckie wnoszą wszyscy uczestnicy postępowania scaleniowo po-



działowego z wyjątkiem gminy, odpowiednio do wysokości stawki procentowej, przyjętej przez radę gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

Termin i sposób wnoszenia opłat adiacenckich: nie może być krótszy niż termin wybudowania infrastruktury technicznej przez gminę. Ustala go wójt (burmistrz albo prezydent miasta), w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez podpisanie protokołu uzgodnień, przy czym, w razie nie dojścia do ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości (art. 107 ust. 3 uogn)

Gmina zobowiązana jest do uzbrojenia terenu w urządzenie infrastruktury technicznej (art. 106 ust. 3 uogn).

Określenie wartości nieruchomości

1. Wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem określa się według stanu na dzień wejścia w życie uchwały gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz poziomu cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale.
2. Wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału określa się według stanu i cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. Przy określaniu tej wartości uwzględnia się planowane do wybudowania, a nie istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie uwzględnia się gruntów wydzielonych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących, które z mocy prawa przeszły na własność jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu państwa.
4. Przy określaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się wartości urządzeń, których nie można odłączyć od gruntu oraz drzew i krzewów, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.

Wysokość opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości na skutek jej scalenia i podziału, określa się według formuły:

$$O_A = S_P \times (W_2 - W_1)$$

gdzie:

O_A – wysokość opłaty adiacenckiej,

S_P – stawka procentowa (nie większa niż 50%),

W_2 – wartość nieruchomości po scaleniu i podziale,

W_1 – wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem.

Uwagi końcowe

Zarówno opłaty planistyczne, jak i adiacenckie, są uzależnione od wartości nieruchomości (od wzrostu wartości) określonej dla odpowiednich stanów nieruchomości i w poziomie cen na odpowiednią datę. Wartość tak określona często znacznie odbiega od aktualnej ceny rynkowej nieruchomości, co jest powodem wielu nieporozumień. Szczególnego zatem podkreślenia wymaga stwierdzenie, że wartość nieruchomości (a nie cena) jest podstawą wydawania decyzji administracyjnej i to ona przesądza o wielkości opłaty. Z tego powodu określanie wartości dla celów związanych z opłatami wymaga od rzeczoznawcy wiedzy szczególnej, wiedzy pozwalającej na właściwe zinterpretowanie stanu przedmiotu wyceny na odpowiednią datę i wyszukania nieruchomości podobnych do przeprowadzenia procesu wyceny.

Prof. dr hab. **Ryszard Cymerman** jest kierownikiem Katedry Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Autor i współautor kilkunastu skryptów i artykułów z zakresu szacowania nieruchomości. Posiada uprawnienia państwowe w zakresie szacowania nieruchomości, geodezji i kartografii.

Tomasz Telega jest właścicielem Biura Geodezyjno-Prawnego i Szacowania Nieruchomości Grunt Ekspert, rzeczoznawcą makroekonomicznym, członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w zakresie szacowania nieruchomości.

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@qdnnet.pl, telefon: 022-627-07-17



ROLA WARTOŚCI W USTALANIU OPŁAT ZA UDOSTĘPNIANIE PRAWA DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI

Zdzisław Matecki

Wstęp

W opracowaniu dokonano analizy wartości nieruchomości i uwarunkowań jej określania dla potrzeb ustalania opłat za udostępnianie praw do korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa, gminy, powiatu i województwa. W dokonywanej analizie przytoczono obowiązujące zasady w tym zakresie, w odniesieniu do ustanawiania praw lub tytułów władania odpowiednio:

- **opłat związanych z użytkowaniem wieczystym**, w tym dla potrzeb oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste; aktualizacji opłat z tego tytułu; sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu; przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności; obrotu nieruchomością jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego; rozliczeń w wypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego; oddawania nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego jednostce organizacyjnej w trwały zarząd,
- **opłat związanych z trwałym zarządem**, w tym dla potrzeb określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub użytkowania wieczystego dla potrzeb oddania nieruchomości w trwały zarząd; określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub przedmiotu użytkowania wieczystego dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu; określania wartości nakładów na nieruchomość poniesionych przez jednostkę organizacyjną na zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego, dla potrzeb ich rozliczenia w razie przekazywania lub wygaśnięcia trwałego zarządu,
- **związanych z umownymi formami korzystania z nieruchomości**,
- **związanych z obciążeniem nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi**.

1. Metodyka analizy

W opracowaniu posłużono się ogólną zależnością, wynikającą z zasad wyceny, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami¹ i przepisach wykonawczych do ustawy², zgodnie z którą wartość nieruchomości „ W_N ” określana przez rzeczoznawcę majątkowego jest funkcją następujących podstawowych parametrów:

$$W_N = f(S, P, C) \quad (1)$$

gdzie:

S – stan nieruchomości podlegający uwzględnieniu w dokonywanej wycenie, określony normatywnie³ w art. 4 pkt. 17 uogn, jako stan zagospodarowania S_Z , stan prawny S_P , stan techniczny S_T , stan użytkowy S_U , a także stan otoczenia nieruchomości S_O , w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;

$$S = f(S_Z, S_P, S_T, S_U, S_O) \quad (2)$$

- Na podkreślenie zasługuje obowiązek ustalenia w każdym wypadku przez rzeczoznawcę majątkowego stanu prawnego nieruchomości w ramach określania stanu S , i jego uwzględnienie w dokonywanej wycenie. Wyłączenie ustalenia stanu prawnego umożliwia poprawne określenie **wartości nieruchomości**. Stosownie do art. 4 pkt 6a uogn przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zasady uwzględniania w procesie wyceny obciążeń nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi lub odpowiednio prawami zobowiązaniami, określa § 38 rwn.
- Podkreślenia wymaga także fakt, że czynnikiem stanu S nie jest przeznaczenie nieruchomości P , co umożliwia uwzględnienie w procesie wyceny przeznaczenie nieruchomości z daty innej niż data stanu S .
- Obowiązujące przepisy i standardy zawodowe nie zawierają definicji stanu zagospodarowania nieruchomości S_Z ; posiłkowo może być wykorzystana w tym zakresie definicja zawarta w § 43 rwn w odniesieniu do stanu zagospodarowania nieruchomości zabudowanej.

P – przeznaczenie nieruchomości podlegające uwzględnieniu w dokonywanej wycenie, określone na podstawie źródeł określonych w art. 154 ust. 1, 2 i 3 uogn, uwzględniając przepis § 38 rwn; **C** – ceny transakcyjne spełniające wymagania w szczególności art. 151 ust. 1 uogn i dalszych przepisów, w tym § 5 rwn.

Z oczywistych względów wycena nieruchomości realizowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego dla określonego celu i musi spełniać uwarunkowania wynikające z potrzeb tego konkretnego celu, w szczególności normatywne uwarunkowania prawne. Najczęstszą przyczyną błędnej wyceny jest wadliwe określenie uwarunkowań prawnych⁴. Stosownie do § 55 ust. 2 rwn rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek określić w operacie szacunkowym podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności. Pozwala to na uniknięcie błędów w tym zakresie.

Dla prawidłowego sformułowania uwarunkowań prawnych celowe jest posłużenie się „scenariuszem zdarzeń prawnych” właściwych dla określonego celu wyceny w czasie



i sformułowanie czynności wyceny z uwzględnieniem wymagań tego scenariusza.

Z zależności (1) wynika, że parametry S, P, C mogą być stosownie do potrzeb analizowanych uwarunkowań indeksowane odpowiednimi datami a ich treść formułowana w odniesieniu do konkretnej daty odpowiednio (rys. 1) T_1 , T_2 , T_3 .



Rys. 1. Różne daty podstawowych parametrów uwzględnianych w procesie wyceny

Uwarunkowania prawne mogą wymagać odpowiednio aby daty stanu S, przeznaczenia P i cen C były różne lub równe, w szczególnym przypadku zgodne z datą T_4 tj. datą sporządzenia operatu szacunkowego. Prawidłowe określenie tych dat stanowi praktycznie klucz właściwej wyceny.

Z zależności (2) wynika natomiast, że skoro stan nieruchomości S winien odpowiadać konkretnej dacie T, to każdy z czynników stanu S musi być formułowany i uwzględniony w procesie wyceny wyłącznie stosownie do tej (jednej) daty.

2. Opłaty w związku z użytkowaniem wieczystym

2.1. Katalog tematyki

Z użytkowaniem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa wiąże się problematyka:

2.1.1. określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb:

- oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
- aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.

2.1.2. określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb:

- obrotu nieruchomością jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego,
- rozliczeń w wypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego,
- oddawania nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego jednostce organizacyjnej w trwały zarząd.

2.2. Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste

Problematyka określania wartości nieruchomości dla potrzeb oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste jest wyczerpująco określona w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵ i przepisach Rozporządzeniu Ra-

dy Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁶. Stosownie do art. 37 ust. 1, 2 i 3 uogn nieruchomości są oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, a w szczególnych przypadkach w drodze bezprzetargowej. Zgodnie z art. 72 ust. 1 uogn, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Wobec określenia w art. 67 uogn jednolitych zasad związku ceny z wartością nieruchomości dla trybu przetargowego i bezprzetargowego, zasady określania wartości nieruchomości dla potrzeb jej oddania w użytkowanie wieczyste są jednolite dla obu trybów. Zasady te określa § 28 rwn. Rozróżnienie zasad określenia wartości wystąpi jedynie odpowiednio dla nieruchomości niezabudowanej i nieruchomości zabudowanej.

2.2.1. Określanie wartości nieruchomości niezabudowanej

Stosownie do § 28 ust. 1, 2 i 5 rwn na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości stosuje się, z zastrzeżeniem § 27 rwn, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zależność (1) i Rys. 1 uzyskają postać:

$$WNR = f(S_{T_1}, P_{T_1}, C_{T_1}) \quad (3)$$



Rys. 2. Schematyczne przedstawienie dat stanu podstawowych parametrów wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste

Wszystkie parametry wyceny winne odpowiadać dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste T_2 . Stosownie do art. 27 uogn, oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i wpisu w księdze wieczystej. Data T_2 jest zawsze poprzedzona czynnością (wyceną) rzeczoznawcy majątkowego w dacie T_1 . Data T_2 nie jest znana w dacie T_1 (np. w przypadku postępowania przetargowego). Rzeczoznawca uwzględnia parametry wyceny z daty T_1 przy założeniu, że delta czasu pomiędzy T_2 i T_1 jest mała i pozostaje bez wpływu na stan parametrów jw. O ile założenie to okazałoby się w praktyce nieuzasadnione, zastosowane być powinny przepisy art. 156 uogn o aktualności operatu szacunkowego. W operacie szacunkowym winna znajdować się odpowiednia klauzula w tym zakresie.

Przytoczone uwarunkowania prawne wyceny wymagają w szczególności:

- zastosowania wyłącznie podejścia porównawczego, z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości podobnych w rozumieniu art. 4 pkt. 16 uogn, zarówno przy stosowaniu meto-



- dy porównywania parami jak i metody korygowania ceny średniej. Z dniem 22 września 2004 r., stosownie do § 4 ust. 5 rwn metoda analizy statystycznej nie może być wykorzystana na potrzeby wyceny indywidualnej,
- b. ceny jw. winny dotyczyć wyłącznie nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności – wyklucza to możliwość wykorzystania części ceny transakcyjnej wydzielonej dla gruntu (dla potrzeb podatkowych) w akcie notarialnym dotyczącym nieruchomości zabudowanej,
 - c. stosownie do § 27 ust. 1 rwn, jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości,
 - d. stosownie do § 27 ust. 2 rwn, w przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa wyżej, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust. 3 rwn; zastosowanie tego sposobu wyceny jest możliwe wyłącznie w przypadku braku transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz jednocześnie braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa wyżej.

2.2.2. Określanie wartości nieruchomości zabudowanej.

Stosownie do § 28 ust. 3 i 5 rwn, jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń dla potrzeb sprzedaży tych budynków i urządzeń użytkownikowi wieczystemu⁷. Wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zależność (3) i Rys. 2 jak w punkcie 2.2.1 zachowują aktualność, natomiast przytoczone uwarunkowania prawne wyceny prowadzą do wniosków:

- a. przepis § 28 ust. 3 nie określa rodzaju podejść, metod i technik wyceny i nie zawiera w tym zakresie ograniczeń,
- b. przepis nie mianuje rodzaju wartości – teoretycznie jest możliwe określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości, o ile spełniałaby ona kryterium określania tej wartości zapisane w art. 150 ust. 3 uogn,
- c. przy zastosowaniu podejścia porównawczego wykorzystane mogą być wyłącznie ceny transakcyjne nieruchomości podobnych w rozumieniu art. 4 pkt. 16 uogn, zarówno przy stosowaniu metody porównywania parami jak i me-

- tody korygowania ceny średniej; (z podkreśleniem jak poprzednio, że z dniem 22 września 2004 r., stosownie do § 4 ust. 5 rwn metoda analizy statystycznej nie może być wykorzystana na potrzeby wyceny indywidualnej),
- d. dla potrzeb wyodrębnienia z wartości nieruchomości wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń nie jest możliwe wykorzystanie proporcji określonych pomiędzy tymi składnikami w aktach notarialnych (dla potrzeb podatkowych) – może to prowadzić do poważnych błędów,
 - e. każde wyodrębnienia z wartości nieruchomości wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń (podział wartości) jest czynnością wyłącznie na potrzeby celu wyceny.
 - f. w zakresie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na uwagę zasługują:
 - wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/2000,
 - uchwała SN – Izba Cywilna z dnia 21 kwietnia 2005 r. III CZP 9/2005,
 - uchwała SN z dnia 26 czerwca 1996 r. III CZP 63/96,
 - wyrok SN z dnia 24 listopada 1992 r., III CZP 124/92.

2.3. Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

2.3.1. Aktualizacja opłaty a umowa o użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste ma charakter uprawnienia cywilnoprawnego, uregulowanego umową. Na potrzeby zmiany umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w części dotyczącej opłat w ustawie o gospodarce nieruchomościami zastosowano instytucję wypowiedzenia zmieniającego. Honoruje to umowny charakter kształtowania wzajemnych praw i obowiązków stron umowy. Nie można jednocześnie mówić o pełnej równorzędności stron umowy, gdyż w razie zmniejszenia wartości gruntu prawo wypowiedzenia obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste nie zostało użytkownikowi wieczystemu przyznane. Użytkownik wieczysty może jedynie żądać od właściciela obniżenia opłaty. Przesłanką zgłoszenia tego żądania jest „zmiana wartości nieruchomości”. Użytkownik wieczysty ma obowiązek to wykazać (ust. 2 art. 81 uogn). Na nim spoczywa ciężar dowodu.

2.3.2. Określanie wartości nieruchomości

Problematyka określania wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest szczegółowo określona w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisach Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z art. 77 ust. 1 uogn wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatą roczną (z zastrzeżeniem ust. 2 art. 77 uogn) ustala się, przy zastosowaniu do-



tychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Stosownie do art. 77 ust. 4 uogn przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Stosownie do § 28 ust. 1 i 2 i 4 rwn na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadku nieruchomości niezabudowanej określa się wartość jako przedmiot prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości stosuje się, z zastrzeżeniem § 27 rwn, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Zasady te stosuje się także przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej. Wartości nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat.

Zależność (1) i Rys. 1 uzyskają postać podobną jak w punkcie 2.2.1:

$$W_N^R = f(S_{T_1}, P_{T_1}, C_{T_1}) \quad (4)$$



Rys. 3. Schematyczne przedstawienie dat stanu podstawowych parametrów wyceny na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

Wszystkie parametry wyceny, z dalszymi zastrzeżeniami, winne odpowiadać dacie aktualizacji opłat T_2 . Data T_2 jest zawsze poprzedzona czynnością (wyceną) rzeczoznawcy majątkowego w dacie T_1 . Data T_2 nie jest znana w dacie T_1 (np. w przypadku postępowania odwoławczego). Rzeczoznawca uwzględnia parametry wyceny z daty T_1 przy założeniu, że delta czasu pomiędzy T_2 i T_1 jest mała i pozostaje bez wpływu na stan parametrów jw. O ile założenie to okazałoby się w praktyce niezasadne, zastosowane być powinny przepisy art. 156 uogn o aktualności operatu szacunkowego. W operacie szacunkowym winna znajdować się odpowiednia klauzula w zakresie jw.

2.3.3. Wymagania szczegółowe

1. Przytoczone uwarunkowania prawne wyceny wymagają w szczególności:

- a. traktowania nieruchomości zabudowanej jak nieruchomości niezabudowanej:
 - stosownie do art. 235 § 1 Kodeksu cywilnego budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego lub przez niego nabyte, stanowią jego własność. Stan tych obiektów, w tym forma architektoniczna, standard lub sposób utrzymania nie mogą wpływać (zmniejszając lub zwiększając) na wartość nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste,
 - w szczególności zaniebdania ze strony użytkowni-

ka wieczystego, co do sposobu zagospodarowania lub użytkowania nieruchomości, nie mogą obciążać właściciela gruntu poprzez zmniejszanie dochodu z opłat rocznych,

- sposób zagospodarowania nieruchomości nie może stanowić cechy różniącej nieruchomości podobne, korygowanej w procesie wyceny,
- b. zastosowania wyłącznie podejścia porównawczego, (z dalszym komentarzem w całości jak uwaga a. w punkcie 2.2.1. poprzednio),
- c. ceny jw. winny dotyczyć wyłącznie nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności (z dalszym komentarzem w całości jak uwaga b. w punkcie 2.2.1. poprzednio),
- d. odpowiednie zastosowanie ma § 27 ust. 1 rwn (z dalszym komentarzem w całości jak uwaga c. w punkcie 2.2.1. poprzednio),
- e. odpowiednie zastosowanie ma § 27 ust. 2 rwn (z dalszym komentarzem w całości jak uwaga d. w punkcie 2.2.1. poprzednio),
- f. ze względu na uprawnienie użytkownika wieczystego do żądania od właściciela obniżenia opłaty (z poniesieniem kosztów dowodu w tym zakresie), nic nie stoi na przeszkodzie, aby na zlecenie użytkownika wieczystego rzeczoznawca majątkowy dokonał takiej wyceny, wg zasad przytoczonych,
- g. w art. 77 ust. 2 uogn wyłączono możliwość aktualizacji jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste. Zakaz aktualizacji ma charakter czasowy ale tylko w odniesieniu do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Zakaz stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- h. określeniu dla potrzeb aktualizacji podlega wartość według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat. Stan ten może w konkretnym przypadku obejmować nakłady użytkownika wieczystego (użytkowników wieczystych) na urządzenia infrastruktury technicznej, zwiększające wartość nieruchomości a więc i wysokość opłat rocznych:
 - nie jest dopuszczalne „uwzględnienie” nakładów użytkownika wieczystego na urządzenia infrastruktury poprzez ich pominięcie, uchybiałoby to przepisom,
 - z wnioskiem o zaliczenie nakładów powinien wystąpić użytkownik wieczysty wykazując zakres poniesionych nakładów. Wartość nakładów określa rzeczoznawca majątkowy w trybie określonym w § 35 rwn,
 - wymaga podkreślenia, że skoro nakłady na infrastrukturę uwzględniono w (zwiększonej) wartości rynkowej nieruchomości, to określenie wartości tych nakładów winno być dokonane z zachowaniem zasady współmierności. Ich wartość win-



na być określona wg zasad rynkowych określonych w § 35 rwn, a nie wg zasad kosztowych,

- dokonując określenie wartości nakładów na infrastrukturę, należy uwzględnić nowe, obowiązujące od 17.08.2005 r. definicje przyłączy wodociagowych i przyłączy kanalizacyjnych oraz obowiązki odbiorców usług w tym zakresie co do realizacji budowy na własny koszt tych przyłączy do sieci, określone w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków⁸,
- wymaga także podkreślenia, że ustawowe roszczenia użytkownika wieczystego do zaliczenia nakładów obejmuje jedynie nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej poniesione przez niego po dniu ostatniej aktualizacji opłaty. Wyłącza to roszczenia z tytułu innych nakładów podnoszących istotnie wartość gruntu takich jak nakłady na makroniwelację, wymianę gruntu, dostosowanie gruntu do potrzeb posadzenia budynków i budowli. Problematyka takich nakładów wymaga zmian ustawowych, a obecnie roszczenia o ich uwzględnienie mogą być, jak się wydaje, wyłącznie przedmiotem postępowania sądowego na tle bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. k. c).

2. Opłat rocznych nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów⁹ wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego¹⁰. Aktualizacja opłat rocznych zatem nie dotyczy tych użytkowników. Użytkownicy wieczysti natomiast, którzy wnieśli opłatę za okres krótszy niż czas trwania użytkowania wieczystego, uiszczają opłaty po upływie tego okresu, za który uregulowali swoje zobowiązania. Od takiego użytkownika wieczystego można żądać podwyższonej opłaty tylko za okres, za który nie spełnił świadczenia. W tej sytuacji nie można podwyższać opłaty wstecz za okresy, za które użytkownik wieczysty uiszczył już opłatę roczną, gdyż jego zobowiązanie w tej części wygasło (wyrok SN z dnia 13 grudnia 1990 r., III ARN 34/90, OSNCP 1992, nr 5, poz. 82).

3. W sprawach aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na uwagę zasługują:

- Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 marca 2004 r. VI ACa 667/2003,
- Wyrok SA w Warszawie z dnia 18 listopada 2005 r. I ACa 88/2005,
- Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 16 grudnia 1999 r. II CKN 639/98,
- Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 16 maja 2002 r. IV CKN 1059/2000,
- Postanowienie SN – Izba Cywilna z dnia 10 lutego 2006 r. III CZP 1/2006,
- Wyrok SA w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2000 r. I ACa 1360/99,
- Uchwała SN – Izba Cywilna z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/2005,

— Wyrok SA w Warszawie z dnia 27 października 2005 r. I ACa 234/2005.

2.4. Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości

2.4.1. Podstawy prawne

Stosownie do art. 32 ust. 1 uogn, nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Prawo do nabycia własności nieruchomości gruntowej przysługuje wyłącznie użytkownikowi wieczystemu i to bez przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust. 2 pkt 5 uogn), z podkreśleniem, że użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje roszczenie o przeniesienie własności, właściciel bowiem nie ma obowiązku sprzedaży nieruchomości¹¹. Składanie wniosków o sprzedaż nie jest ograniczone czasowo. Nieruchomość sprzedawana jest w drodze umowy cywilnoprawnej, w trybie bezprzetargowym (art. 37 ust. 2 pkt 5) za cenę nie niższą niż jej wartość (art. 67 ust. 3 uogn) z tym, że na poczet ceny nieruchomości gruntowej zalicza się kwotę równą wartości użytkowania wieczystego tej nieruchomości (zalicza się więc wartość tego prawa, które już przysługiwało nabywcy) określoną według stanu na dzień sprzedaży (art. 69 uogn).

2.4.2. Określanie wartości nieruchomości

Stosownie do przytoczonych zasad użytkownik wieczysty zapłaci za nabycie prawa własności nieruchomości cenę C_{Nuw} ustaloną wg zależności:

$$C_{N^{uw}} = C_N - W_{uw}^R \quad (5)$$

gdzie:

C_N, cena nieruchomości gruntowej jako przedmiot prawa własności ustalona w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiot prawa własności W_{N^R} określona wg stanu i cen na datę sprzedaży,

W_{uw^R}, wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego W_{uw^R} nie jest określana wprost z uwzględnieniem cen w obrocie nieruchomościami podobnymi jako przedmiot tego prawa (w trybie § 29 ust. 1 i 2) rwn, lecz stosownie do § 30 rwn podlega określeniu wyłącznie jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiot prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3 rwn.

Wartość rynkowa nieruchomości W_{N^R} jako przedmiot prawa własności określana jest z wykorzystaniem odpowiednio zasad przytoczonych w punkcie 2.3.2 i 2.3.3. pkt 1. a, b, c, d, e.

2.5. Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności

2.5.1. Podstawy prawne

W miejsce poprzednich przepisów¹² w tym zakresie, z dniem 13.10.2005 r. weszła w życie ustawy o przekształce-



niach prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości¹³. Osoby fizyczne, będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, uzyskały prawo żądania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Z żądaniem tym mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego oraz spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży, a także następcy prawni osób jw. Żądanie może być skutecznie zgłoszone do dnia 31 grudnia 2012 r.

Stosownie do art. 4 ustawy, nabywca prawa własności uiszcza na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości opłatę z tytułu przekształcenia, z zachowaniem warunków przekształcenia nieodpłatnego dla dwóch przypadków¹⁴.

W decyzji o przekształceniu właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1, art. 69 art. 70 ust. 2-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2.5.2. Określanie wartości nieruchomości

Stosownie do przytoczonych zasad, użytkownik wieczysty uiszcza za nabycie prawa własności w drodze przekształcenia opłatę O_p^{uw} ustaloną wg zależności:

$$O_p^{uw} = C_N - W_{uw}^R, \quad (6)$$

W związku z ustaleniem jednolitych zasad odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i zasad ustalania ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego, określenia wartości dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia dokonuje się wg zasad określonych w punkcie 2.4.2.

2.6. Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dla różnych celów

Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dokonywane jest na potrzeby szeroko rozumianego obrotu rynkowego, w tym sprzedaży, zamiany, darowizny, wniesienia jako aportu do spółki, na potrzeby wymiaru podatku z tytułu nabycia prawa, a także na potrzeby szczególne, w tym oddanie nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego jednostce organizacyjnej w trwały zarząd, przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz jej dotychczasowego użytkownika, sprzedaż nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, ustalenie odszkodowania za wywłaszczenie prawa, rozliczeń w wypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego.

W obowiązującym stanie prawnym określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego może być dokonane z zastosowaniem **zasad ogólnych** lub **zasad szczególnych**.

A. Na podstawie zasad ogólnych, zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem, w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych¹⁵.

W paragrafie § 29 rwn określono trzy sposoby określania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego:

1. na podstawie cen transakcyjnych w obrocie uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego,
2. na podstawie cen transakcyjnych w obrocie uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa własności, z uwzględnieniem wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności,

3. na podstawie cen transakcyjnych w obrocie uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego określonego wg podanej w przepisie zależności.

ad 1. Stosuje się podejście porównawcze (wyłącznie), przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

ad 2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

ad 3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w punktach 1 i 2., wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według zadanego wzoru.



Celowe jest zwrócenie uwagi, że przytoczone sposoby wyceny z punktu widzenia dopuszczalności ich wykorzystania wyliczone są w układzie hierarchicznym.

B. Zachowując obowiązek stosowania przytoczonych wyżej zasad ogólnych wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, w § 30 rwn ustalono szczególne zasady wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego, których zastosowanie ma miejsce dla dwóch celów wyceny, o których mowa:

- w art. 33 ust. 3 uogn – określeniu podlega wartości prawa użytkownika wieczystego dla potrzeb rozliczeń w związku z rozwiązaniem umowy użytkownika wieczystego, (omówiono w punkcie 2.7 (1)).
- w art. 69 uogn – określeniu podlega wartości prawa użytkownika wieczystego w związku z nabywaniem przez użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości w drodze umowy sprzedaży (omówiono w punkcie 2.4.2), lub w drodze przekształcenia (omówiono w punkcie 2.5).

Mimo ewentualnych możliwości zastosowania w konkretnym wypadku omawianych w punkcie A. 1 i 2 sposobów wyceny, dla wymienionych dwóch celów wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego określa się (nakazowo) jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3 rwn.

2.7. Określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego dla potrzeb rozliczeń w wypadku wygaśnięcia tego prawa

1. Do najważniejszych przyczyn wygaśnięcia użytkownika wieczystego należą:
 - a. upływ czasu, na który użytkowanie wieczyste zostało ustanowione,
 - b. rozwiązanie przez strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste,
 - c. zrzeczenie się użytkownika wieczystego,
 - d. konfuzja, tzn. przejście użytkownika wieczystego na właściciela,
 - e. rozwiązanie umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego na skutek jednostronnego żądania,
 - f. wywłaszczenie.

W art. 33 uogn zawarto zasady rozliczeń dla przypadków a i b. Odrębnemu rozliczeniu podlega wynagrodzenie za budynki i inne urządzenia oraz odrębnie za utracone prawo do gruntu.

W razie wygaśnięcia użytkownika wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie (ad a) albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu (ad b), użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej

na dzień wygaśnięcia użytkownika wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

Stosownie do § 33 rwn, przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń dla ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa wyżej, określa się ich wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.

W razie rozwiązania umowy (ad b) zwraca się pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkownika wieczystego oraz sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkownika wieczystego. Opłaty te podlegają waloryzacji. Maksymalna (graniczna) wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkownika wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

Stosownie do § 30 rwn, wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego określa się dla tego celu (nakazowo) jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3 rwn¹⁶.

2. W sprawach rozliczeń w wypadku wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego na uwagę zasługują:
 - Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 16 września 2003 r. IV CKN 421/2001,
 - Wyrok SN- Izba Cywilna z dnia 16 maja 2002 r. V CKN 1284/2000,
 - Wyrok SN – Izba Adm., Pracy i Ubezp. Społ. z dnia 7 maja 2002 r. III RN 59/2001,
 - Uchwała SN- Izba Cywilna z dnia 8 listopada 2002 r. III CZP 69/2002,
 - Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 24 lipca 2002 r. I CKN 891/2000,
 - Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 15 września 2005 r. II CK 59/2005.

3. Opłaty w związku z trwałym zarządem

3.1. Katalog tematyki

Z nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności lub przedmiot użytkownika wieczystego Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oddawanymi w trwały zarząd wiąże się problematyka:

- a. określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub przedmiotu użytkownika wieczystego dla potrzeb oddania nieruchomości w trwały zarząd,
- b. określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub przedmiotu użytkownika wieczystego dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,
- c. określania wartości nakładów na nieruchomość poniesionych przez jednostkę organizacyjną na zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę



lub remont obiektu budowlanego, dla potrzeb ich rozliczenia w razie ustanawiania, przekazywania lub wygaśnięcia trwałego zarządu.

3.2. Określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub przedmiotu użytkowania wieczystego dla potrzeb oddania nieruchomości w trwały zarząd oraz dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu

Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego – odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej¹⁷. Zasady te stosuje się odpowiednio w przypadku¹⁸:

- oddania w trwały zarząd udziału we współwłasności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości jednej lub kilku jednostkom organizacyjnym,
- oddania w trwały zarząd całej nieruchomości kilku jednostkom organizacyjnym w częściach ułamkowych, z określeniem sposobu korzystania z tej nieruchomości przez poszczególne jednostki organizacyjne.

Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne ustalone według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości¹⁹. Wysokość opłaty z tytułu trwałego zarządu uzależniona jest od wartości nieruchomości, tj. od łącznej wartości gruntu oraz znajdujących się na nim budynków i urządzeń. Oznacza to, że tylko w wypadku oddania w zarząd gruntu zabudowanego, opłatę z tytułu trwałego zarządu ustala się z uwzględnieniem łącznej wartości gruntu i położonych na nim budynków i innych urządzeń. Natomiast nakłady dokonane na gruncie przez jednostkę w czasie wykonywania trwałego zarządu nie mogą mieć wpływu na wysokość opłaty.

W związku z tym, jeżeli jednostka organizacyjna wybudowała budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem położone na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, ich wartości nie uwzględnia się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu²⁰. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku nabycia budynków i innych urządzeń w trybie, o którym mowa w art. 17 uogn²¹. Przepis ten stosuje się także przy określaniu wartości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej.

W cenie jw. nie uwzględnia się także wartości innych nakładów poniesionych na zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego położonego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Zasady szczegółowe wyceny zawiera § 34 rwn:

- na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiot prawa własności. Wartość tę określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu,

- w celu ustalenia ceny nieruchomości lub określania na potrzeby aktualizacji opłat wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 uogn. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny²²,
- w celu ustalenia ceny nieruchomości lub określania na potrzeby aktualizacji opłat wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd na której jednostka organizacyjna dokonała nakładów na zabudowę, odbudowę, rozbudowę i dalszych, określeniu podlega wartość nieruchomości łącznie z tymi nakładami a następnie z tak określonej wartości wyodrębnia się wartość nakładów odpowiednio wg zasad rynkowych lub kosztowych²³, stosownie do przepisów § 35 rwn. Rodzaje tych nakładów określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny²⁴,
- jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Zasady nieuwzględniania wartości budynków i innych urządzeń oraz wyodrębniania i określania wartości dokonanych nakładów stosuje się odpowiednio. Odpowiedniemu wykorzystaniu podlegają także zasady określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, określone w § 29 rwn²⁵.

Na tle przytoczonych uwarunkowań prawnych wyceny mogą być sformułowane następujące uwagi:

- a. przepisy będą miały odpowiednie zastosowanie do ustanawiania trwałego zarządu na udziale we współwłasności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości a także oddania w trwały zarząd całej nieruchomości kilku jednostkom organizacyjnym w częściach ułamkowych (współzarząd),
- b. uwzględnienie w cenie lub określonej na potrzeby aktualizacji opłat wartości nieruchomości nakładów dokonanych na gruncie przez jednostkę w czasie wykonywania zarządu odbywa się dwojako:
 - wybudowane budynki i inne urządzenia podlegają pominięciu bezpośrednio w procesie wyceny stosownie do zakresu wskazanego przez zamawiającego wykonanie wyceny – operat szacunkowy winien zawierać odpowiednią klauzulę,
 - wartości innych nakładów poniesionych na zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego podlega w operacie szacunkowym wyliczeniu w drodze wyodrębnienia z wartości nieruchomości, w celu umniejszenia odpowiednio ceny lub wartości nieruchomości,
- c. stosownie do art. 87 ust. 4 uogn, przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną po dniu dokonania ostatniej aktualizacji na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Prowadzi to do następujących wniosków:



- określeniu dla potrzeb aktualizacji podlega wartość według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat²⁶. Stan ten może w konkretnym przypadku obejmować nakłady jednostki organizacyjnej na urządzenia infrastruktury technicznej, zwiększające wartość nieruchomości a więc i wysokość opłat rocznych;
- nie jest dopuszczalne „uwzględnienie” analizowanych nakładów jednostki poprzez ich pominięcie,
- z wnioskiem o zaliczenie nakładów powinna wystąpić jednostka organizacyjna wykazując zakres poniesionych nakładów. Wartość nakładów określa rzeczoznawca majątkowy w trybie określonym w § 35 rwn,
- nakłady na infrastrukturę zwiększają odpowiednio wartości rynkową lub wartość odtworzeniową nieruchomości, w związku z tym wartości tych nakładów winna być określona z zachowaniem zasady współmierności – wg zasad rynkowych, jeśli określana jest wartość rynkowa, lub wg zasad kosztowych jeśli określana jest wartość odtworzeniowa,
- dokonując określenia wartości nakładów na infrastrukturę należy uwzględnić nowe, obowiązujące od 17.08.2005 r. definicje przyłączy wodociagowych i przyłączy kanalizacyjnych oraz obowiązki odbiorców usług w tym zakresie co do realizacji budowy na własny koszt tych przyłączy do sieci, określone w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3.3. Określania wartości nakładów na nieruchomość poniesionych przez jednostkę organizacyjną na zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego, dla potrzeb ich rozliczenia w razie przekazywania lub wygaśnięcia trwałego zarządu

Problematyka nakładów dokonanych przez jednostkę organizacyjną na nieruchomość, poniesionych na zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego wymaga na obszarze trwałego zarządu uwzględnienia odpowiednio:

- w przypadku oddawania nieruchomości w trwałe zarząd i aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu (zagadnienia te omówiono w punkcie 3.2.),
 - w przypadku przekazywania lub wygaśnięcia trwałego zarządu.
1. Rozliczenie z nakładów przy przekazywaniu trwałego zarządu.
Przekazanie trwałego zarządu w trybie administracyjnym reguluje art. 48 uogn. O rozliczeniu nakładów dla takiej sytuacji rozstrzyga art. 90 ust. 1 uogn, w którym przyjęto, że sposób rozliczenia nakładów ustalają same zainteresowane przekazaniem zarządu jednostki. Konieczne jest zawarcie stosownego porozumienia. O ile czynność rzeczoznawcy majątkowego wykonywana jest na potrzeby rozliczenia nakładów w tym trybie, to win-

na ona spełniać wymagania sposobu rozliczenia, zarówno co do rodzaju wartości jak i zakresu nakładów, ustalonego w zawartym porozumieniu.

2. Zwrot nakładów przy wygaśnięciu trwałego zarządu.
Ustawa o gospodarce nieruchomościami zróżnicowała sytuację jednostki organizacyjnej, która dokonała nakładów, odpowiednio:
 - jednostce przysługuje zwrot równowartości nakładów, gdy trwały zarząd wygasł w związku z upływem czasu, na jaki został ustanowiony²⁷,
 - jednostce przysługuje zwrot równowartości nakładów także, gdy trwały zarząd wygasł na skutek wydania przez właściwy organ decyzji z urzędu²⁸,
 - zwrot nakładów nie przysługuje, gdy decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu wydano na wniosek zainteresowanej jednostki²⁹.

Czynność rzeczoznawcy majątkowego w celu rozliczenia nakładów w analizowanych sytuacjach winna odpowiadać zasadom określonym w § 35 rwn. Wartość tych nakładów winna być określona z zachowaniem wspomnianej poprzednio zasady współmierności.

3. Przypadki szczególne.
 - a. Stosownie do art. 123 ust. 2 uogn najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwały zarząd wywłaszczonej nieruchomości wygasają z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna. Określenie i rozliczenie wartości nakładów jednostki organizacyjnej nastąpi w trybie art. 128 w związku z art. 50 uogn.
 - b. Stosownie do art. 138 uogn, jeżeli nieruchomość lub jej część podlegająca zwrotowi, jako zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, została oddana w trwałe zarząd lub została obciążona prawem użytkowania, prawa te wygasają z dniem, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. W takim przypadku przepis art. 90 ust. 2 uogn stosuje się odpowiednio. Oznacza to obowiązek rozliczenia ewentualnych nakładów jednostki organizacyjnej.
4. Umowne formy korzystania z nieruchomości.
Spośród umownych form korzystania z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, art. 13 ust. 1 uogn wymienia najem, dzierżawę i użyczenie. Zawarcie tych umów wywołuje skutki obligacyjne. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie reguluje tych umów. Te formy korzystania z nieruchomości regulują przepisy kodeksu cywilnego. Ustawa zawiera jedynie postanowienia m. in., w art. 18, (nieruchomości mogą być m.in. oddane w najem, dzierżawę lub użyczenie jednostkom organizacyjnym bez osobowości prawnej, państwowym lub samorządowym). W art. 23 ust. 1 pkt 7a przyjęto, że zawarcie umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości skarbowej na okres powyżej 3 lat wymaga zgody wojewody. W art. 37 ust. 4 ustanowiono, że przetarg stosuje się przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata, zaś odstąpienie od przetargu wymaga zgody wojewody, rady lub sejmiku.



5. Obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Obciążenie nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi może nastąpić na ogólnych zasadach. Wyczerpujący katalog ograniczonych praw rzeczowych zawarty jest w art. 244 k. c. Spośród wymienionych tam ograniczonych praw rzeczowych praktycznie w rachubę wchodzi, gdy chodzi o nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – użytkowanie³⁰, służebność gruntowa oraz hipoteka³¹.

W ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne³² uregulowano (w art. 13 ust. 2) oddanie w użytkowanie płynącej wody w ustanowionych obwodach rybackich jako odrębnego od gruntu przedmiotu prawa własności przeznaczonej na cele gospodarki rybackiej. Natomiast w art. 20 ust. 1 uregulowano oddanie w użytkowanie gruntów pod wodami stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Pewne dziedziny działalności różnych podmiotów gospodarczych wymagają wykorzystania gruntów pod wodą ze względu na ich nieodzowną przydatność do realizacji zadań, które zostały wyliczone w tym artykule. W Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2006 r. w sprawie wysokości opłat rocznych za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami³³ określono wysokość opłat rocznych za użytkowanie 1 m² gruntu pokrytego wodą, stanowiącego własność Skarbu Państwa.

Przypisy:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. nr 261, poz. 2603, ze zmian.), dalej uogn
2. W tym w szczególności w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zmian.), dalej rwn
3. użyte w tekście pojęcie „normatywny” oznacza wymóg określony normą prawną, realizowany bez możliwości odstępstw jeśli ta norma odstępstw takich nie przewiduje, a w przypadku stanu nieruchomości stanowiącego obowiązek uwzględnienia wszystkich czynników stanu.
4. Na bazie wieloletnich doświadczeń Komisji Odpowiedzialności Zawodowej można stwierdzić, że nieuwzględnienie w procesie właściwych uwarunkowań prawnych stanowiło przyczynę dyskwalifikacji ponad połowy operatów szacunkowych objętych postępowaniem przed KOZ.
5. Dz. U. 2004r nr 261, poz. 2603, z późn. zm.
6. Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.
7. Art. 31 uogn
8. Dz. U. z 2001r Nr 72, poz. 747, ze zmianami
9. Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 r. Nr 27, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84)
10. art. 76 ust. 2 uogn
11. Art. 32 ust. 1 stracił znaczenie w stosunku do części użytkowników wieczystych będących osobami fizycznymi i niektórych osób prawnych w związku z wejściem w życie z dniem 13.10.2005 r. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U.

- Nr 175, poz. 1459), omawianej dalej.
12. ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984) oraz ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).
13. Dz. U. Nr 175, poz. 1459
14. oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz uzyskania użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).
15. Art. 154 uogn,
16. patrz uwagi w p. 2.6.(B),
17. art. 43 ust. 5 uogn,
18. art. 49a uogn,
19. art. 82 ust. 1, 83 ust. 1 i 67 ust. 3 uogn,
20. art. 88 ust. 1 uogn,
21. Państwowe jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej mogą nabywać nieruchomości na własność Skarbu Państwa, a samorządowe jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej – na własność właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Jednostki organizacyjne uzyskują do nabytych nieruchomości trwałe zarząd z dniem ich nabycia.
22. Decyzje zlecającego mogą być w tym zakresie pochodne od sposobu rozliczenia nakładów przy przekazywaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi w trybie art. 90 ust. 1 uogn: jeżeli na nieruchomości przekazanej znajdują się budynki i urządzenia wymienione w porozumieniu określającym sposób rozliczenia nakładów poczynionych przez jednostkę przekazującą, to wówczas podlegają one regulacji właściwej dla budynków i urządzeń wybudowanych przez jednostkę organizacyjną, tj. ich wartość nie jest uwzględniana przy ustalaniu kwoty opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.
23. wg zasad rynkowych jeśli na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwałe zarząd określana jest jej wartość rynkowa, lub wg zasad kosztowych jeśli określana jest wartość odtworzeniowa.
24. Decyzje zlecającego mogą być w tym zakresie pochodne od rozliczeń o których mowa w uwadze 24, co wymaga szczególnej uwagi ze strony rzeczoznawcy majątkowego,
25. patrz uwagi poprzednio w punkcie 2.6.(1),
26. Art. 87 ust. 1 uogn,
27. art. 46 ust. 1 uogn,
28. art. 46 ust. 2 uogn,
29. art. 47 uogn,
30. ar. 252 i nkc,
31. art. 65 i n. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361
32. tekst jednolity Dz. U. 2005 r. Nr 239 poz. 2019,
33. Dz. U. z 2006 Nr. 13 poz. 90.

Zdzisław Małecki jest szefem Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM.



KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KATASTRALNEGO W POLSCE

Witold Radzio

Aspekty formalno-prawne i organizacyjne polskiego systemu katastralnego

Stan aktualny

Tworzenie współczesnego systemu katastralnego w Polsce, noszącego oficjalną nazwę „Ewidencja gruntów i budynków”, zapoczątkował dekret z 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6, poz. 32). Przepisy tego aktu prawnego definiowały ewidencję gruntów i budynków jako jednolity dla całego kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach i ich właścicielach. Postanawiały one, że ewidencję zakłada się w celach podatkowych, bezpieczeństwa prawnego, planowania gospodarczego, statystyk oraz w celach naukowych.

Od 1 lipca 1989 r. zasady prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości) reguluje ustawa z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy, tj. rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), zwanego dalej „rozporządzeniem” oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 17 lipca 2001 r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali, znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. Nr 84, poz. 911).

Zgodnie z art. 2 pkt 8 wymienionej ustawy, ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami. Zakres informacji gromadzonych w tym rejestrze publicznym określają przepisy art. 20 ust. 1 i 2. Stanowią one, że ewidencja gruntów i budynków powinna zawierać informacje dotyczące:

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

W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także:

- właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części,

- informacje o miejscu zamieszkania lub siedzibie właścicieli i władających nieruchomościami,
- informacje o wpisaniu nieruchomości lub ich części składowych do rejestru zabytków,
- wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 51 Prawa geodezyjnego i kartograficznego w ewidencji gruntów i budynków, założonej na podstawie dekretu z 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków, oprócz właściciela, do czasu uregulowania tytułu własności, wykazuje się także osobę władającego.

W szczególnych przypadkach w ewidencji wykazuje się dane dotyczące osób i jednostek organizacyjnych, które władają gruntami na podstawie umów dzierżawy.

Szczegółowy zakres informacji gromadzonych w ewidencji gruntów i budynków, opis obiektów bazy danych ewidencyjnych, relacji pomiędzy tymi obiektami oraz standard wymiany danych ewidencyjnych określają przepisy rozporządzenia.

Uzupełnieniem i uszczegółowieniem przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków są wytyczne techniczno-organizacyjne Głównego Geodety Kraju z 2003 r. „Instrukcja G-5 – Ewidencja gruntów i budynków”.

Ewidencja gruntów i budynków jest katastem wielofunkcyjnym, który, zgodnie z art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, stanowi podstawę:

- planowania gospodarczego
- planowania przestrzennego,
- wymiaru podatków i świadczeń,
- oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych,
- statystyki publicznej,
- gospodarki nieruchomościami.

Aby ewidencja ta była w pełni przydatna dla ww. celów musi być aktualna, wiarygodna i prowadzona w jednolity sposób w skali całego kraju.

Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków jako zadanie z zakresu administracji rządowej powierzone zostało starostom i prezydentom miast na prawach powiatu, działających przy pomocy geodetów powiatowych. Nadzór nad działalnością starostów (prezydentów miast) w tym zakresie sprawują wojewodowie za pośrednictwem wojewódzkich inspektorów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.

W 20 powiatach, w odniesieniu do 44 gmin, zadania związane z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków wykonują wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast na mocy porozumień zawartych na podstawie art. 6a ust. 6 Prawa geodezyjnego i kartograficznego.



W stosunku do roku 2004 liczba gmin, którym starostowie powierzyli prowadzenie ewidencji gruntów i budynków, zmalała o 23. Zmianę tę należy uznać za pozytywną.

Istotne uprawnienia i obowiązki w zakresie ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości) ustawodawca przypisał Głównemu Geodecie Kraju, jako centralnemu organowi administracji rządowej właściwemu w sprawach geodezji i kartografii. Zgodnie z art. 7a pkt 5 Prawa geodezyjnego i kartograficznego na tym organie ciąży obowiązek opracowania zasad dotyczących techniczno-organizacyjnego przygotowania katastru i współdziałania w jego tworzeniu.

Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 wymienionej ustawy, obowiązek realizacji polityki państwa w zakresie geodezji i kartografii, w tym również w zakresie katastru nieruchomości, dotyczy całej Służby Geodezyjnej i Kartograficznej.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, ewidencją gruntów i budynków powinien być objęty obszar całego kraju, a więc terytorium lądowe wraz z gruntami pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi, grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi oraz grunty pod morzem terytorialnym.

Aktualnie ewidencja gruntów i budynków obejmuje całe terytorium lądowe Rzeczypospolitej Polskiej wraz z gruntami śródlądowymi, wodami powierzchniowymi oraz część gruntów pod morskimi wodami wewnętrznymi, do których zalicza się:

- część Jeziora Nowowarpieńskiego i część Zalewu Szczecińskiego, wraz ze Świną i Dziwną oraz Zalewem Kamińskim, znajdującą się na wschód od granicy państwowej między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Federalną Niemiec, oraz rzeka Odra pomiędzy Zalewem Szczecińskim a wodami portu Szczecin,
- część Zalewu Wiślanego znajdującą się na południowy zachód od granicy państwowej między Rzeczpospolitą Polską a Federacją Rosyjską na tym Zalewie.

Opisany wyżej obszar jest objęty trójstopniowym zasadniczym podziałem terytorialnym kraju.

Łączna powierzchnia gruntów objętych ewidencją gruntów i budynków wynosi 312 683 km², w tym w granicach miast – 21 345 km², a na obszarach wiejskich – 291 338 km².

Ewidencja gruntów i budynków nie obejmuje obecnie gruntów Rzeczypospolitej Polskiej zajętych pod morze terytorialne oraz gruntów pod morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej o łącznej powierzchni około 9892 km². Grunty te nie są również objęte trójstopniowym zasadniczym podziałem terytorialnym kraju.

Dla potrzeb ewidencji gruntów i budynków w 2005 r. obszar kraju podzielono na:

- 3072 jednostek ewidencyjnych,
- 54007 obrębów ewidencyjnych,
- ponad 33,2 mln działek ewidencyjnych, w tym w granicach miast – 6,5 mln działek, a na terenach wiejskich – 26,7 mln działek.

Ewidencja gruntów i budynków, stosownie do art. 4 ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, obejmuje również tereny zamknięte, o których mowa w art. 2 pkt 9 tej ustawy.

Inicjatywy legislacyjne podejmowane przez Głównego Geodetę Kraju

W kwietniu 2004 r. polski rząd przekazał do Sejmu opracowany w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii projekt ustawy w sprawie zmiany Prawa geodezyjnego i kartograficznego, który między innymi w niezbędnym zakresie uzupełniał i modyfikował dotychczasowe przepisy dotyczące katastru nieruchomości, a także stabilizował pod względem prawnym funkcjonowanie i rozwój zbudowanej w ramach projektu „Phare 2000 – Budowa Zintegrowanego Systemu Katastralnego” infrastruktury technicznej ZSIN.

Z przyczyn niezależnych od GUGiK projekt ten nie został przyjęty przez Sejm.

W 2005 r. w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii zostały opracowane i poddane uzgodnieniom projekty nowelizacji trzech rozporządzeń, w tym także projekt nowelizacji rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Przedstawione w nim propozycje zmian i uzupełnień mają w szczególności na celu:

- dostosowanie rozporządzenia do przepisów art. 24a Prawa geodezyjnego i kartograficznego, obowiązującego od 22 września 2004 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492);
- dostosowanie rozporządzenia do zmian, wprowadzonych ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw, dotyczących pojęć: „zasób nieruchomości Skarbu Państwa”, „gminny zasób nieruchomości” oraz „wojewódzki zasób nieruchomości”;
- uściślenie zadań starosty w procesie prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, dostosowanie tych zadań do obowiązującego obecnie systemu prawnego i możliwości, jakie stwarzają nowoczesne rozwiązania techniki komputerowej i teleinformatycznej, określenia podstawowych kryteriów przydatności systemu informatycznego stosowanego do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz uściślenie zadań Głównego Geodety Kraju, wymienionych w art. 7a pkt 5 Prawa geodezyjnego i kartograficznego w tworzeniu katastru nieruchomości;
- uzupełnienie rozporządzenia o przepisy, których brak ujawnił się w trakcie kilkuletniego stosowania tego aktu prawnego, dotyczące w szczególności:
 - zasad eliminowania błędnych danych ewidencyjnych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz modyfikacji takich danych poza procesami zakładania i modernizacji ewidencji gruntów i budynków,
 - zasad prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości i udostępniania danych tego rejestru w celu do-



stosowania tego rejestru do potrzeb statystyki publicznej, rzeczoznawców majątkowych i innych zainteresowanych cenami transakcyjnymi nieruchomości;

- uściślenie zasad zaliczania gruntów do użytków gruntowych;
- wyeliminowanie ujawnionych w rozporządzeniu niespójności prawnych;
- urealnienie terminów wykonania niektórych zadań związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków, określonych w § 80 ust. 1 zmienianego rozporządzenia.

W listopadzie 2005 r. postępowanie legislacyjne dotyczące tych projektów przejęte zostało przez ministra właściwego do spraw architektury i budownictwa. Od 10 stycznia 2006 r. Główny Geodeta Kraju nie posiada formalnego upoważnienia do prowadzenia postępowania legislacyjnego w tym zakresie.

W lipcu bieżącego roku Główny Geodeta Kraju przekazał do Ministra Budownictwa nowy projekt Prawa geodezyjnego i kartograficznego. W zakresie katastru nieruchomości projekt ten nawiązuje do rozwiązań prawnych zawartych w projekcie rządowym z roku 2004. Istotną zmianą są jednakże propozycje nowych regulacji prawnych dotyczących rozgraniczeń nieruchomości. Oto kilka propozycji takich regulacji, które obrazują kierunek zaproponowanych zmian:

„Art. 29. 3. Rozgraniczenia nieruchomości dokonuje starosta oraz w wypadkach określonych w ustawie, inne organy administracji publicznej oraz sąd.“

„Art. 30. 1. Starosta wszczynają postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości na wniosek strony lub z urzędu w drodze postanowienia.

2. Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości wszczynają się z urzędu, jeżeli brak jest wniosku strony, a ustalenie przebiegu granic nieruchomości jest niezbędne przy zakładaniu lub modernizacji katastru nieruchomości oraz eliminowaniu błędów w katastrze nieruchomości.“

„Art. 33. 1. Starosta wydaje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości, jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody.

3. Decyzjom o rozgraniczeniu nieruchomości w sprawach, o których mowa w art. 30 ust. 2, nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

4. Strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy może żądać, w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji w tej sprawie, przekazania sprawy sądowi.“

„Art. 35.1. Na obszarach objętych postępowaniami w sprawach: scalenia gruntów, scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości o ustaleniu przebiegu granic nieruchomości rozstrzyga organ prowadzący postępowanie w tych sprawach, po zasięgnięciu opinii starosty, stosując odpowiednio przepisy o rozgraniczaniu nieruchomości.

2. W wypadku umorzenia postępowania w sprawach: scalenia gruntów, scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości, wszczęte a niezakończone postępowania rozgraniczeniowe podlegają również umorzeniu.“

Na funkcjonowanie systemu katastralnego, oprócz przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego, istotny wpływ mają również przepisy zawarte w innych aktach normatywnych, a w szczególności:

- w ustawach dotyczących podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego,
- w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- w Prawie wodnym,
- w ustawie o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Główny Geodeta Kraju w 2005 r. skierował wniosek do ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej w sprawie nowelizacji ustawy z 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, w celu ustalenia organu odpowiedzialnego za ustalenie linii podstawowej morza terytorialnego oraz określenia zasad ustalenia tej linii. Należy mieć bowiem na uwadze, że brak danych określających przebieg linii podstawowej morza terytorialnego uniemożliwia prawidłowe określenie w katastrze nieruchomości granic obrębów ewidencyjnych z gruntami morza terytorialnego, a także prawidłowe określenie morskiej granicy państwa w PRG.

W 2006 r. Główny Geodeta Kraju wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministra Ochrony Środowiska z wnioskiem o nowelizację ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W wystąpieniu tym Główny Geodeta Kraju stwierdził między innymi: „Niedostateczna precyzja przepisów art. 11 powoduje, że ich praktyczny sposób wykonywania, w mojej ocenie nie w pełni zgodny z ideą tej ustawy, w kontekście z przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków oraz z przepisami dotyczącymi podatku rolnego i podatku od nieruchomości, stwarza wiele problemów w relacjach pomiędzy organami prowadzącymi ewidencję gruntów i budynków a właścicielami nieruchomości, organami gmin oraz wykonawcami prac geodezyjnych i kartograficznych.“

W podsumowaniu swojego wystąpienia Główny Geodeta Kraju sformułował cztery wnioski dotyczące nowelizacji tej ustawy:

1. O możliwości przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inne niż produkcja rolnicza i leśna, a tym samym o możliwości wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej i leśnej, rozstrzygają odpowiednie organy w trybie przepisów art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Rozstrzyganie tej samej kwestii przez starostę lub dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych na podstawie przepisów art. 11 jest więc bezprzedmiotowe. Proponuję, aby przepisy art. 11 w nowym brzmieniu upoważniały jedynie starostę i dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych do określenia obowiązków związanych z wyłączeniem, granic obszaru, do którego te obowiązki się odnoszą, oraz wysokości ewentualnych opłat.

2. Wnioskuje, aby w przepisach ustawy enumeratywnie wyszczególnić przesłanki upoważniające starostę do uznania, że nastąpiło wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z pro-



dukcji rolniczej i leśnej. Wnioskuje również, aby w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod budowę obiektów budowlanych taką przesłanką był fakt rozpoczęcia budowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

3. Wnioskuje, aby przepisy ustawy stanowiły, że rozpoczęcie budowy na działce budowlanej, wydzielonej zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiło przesłankę upoważniającą do uznania, że wszystkie grunty rolne i leśne położone w granicach tej działki wyłączone zostały z produkcji rolniczej i leśnej.

4. W przypadku przyjęcia wniosku wymienionego w ust. 3, proponuję obniżenie jednostkowych stawek opłat określonych w art. 12 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, aby nie zwiększać obciążeń inwestorów tą daniną publiczną.

W 2006 r. Główny Geodeta Kraju po raz kolejny zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wydanie, na podstawie upoważnienia zawartego w art. 26 ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, rozporządzenia w sprawie klasyfikacji gleboznawczej gruntów. Brak tego aktu prawnego w sposób istotny utrudnia prowadzenie ewidencji gruntów i budynków.

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków przeprowadzana jest na podstawie art. 24a ustawy z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027) oraz § 55-57 i 80-82 rozporządzenia.

W § 80 ust 1 rozporządzenia ustalone zostały terminy wykonania niektórych zadań związanych z tą modernizacją. Część z nich została już wykonanych.

Informatyzacja części opisowej ewidencji gruntów i budynków została zakończona w 2001 r.

Na początku 2005 r. starostowie i prezydenci miast zakończyli również działania, o których mowa w § 80 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia, mające na celu uruchomienie w poszczególnych powiatach odpowiedniego systemu informatycznego umożliwiającego prowadzenie ewidencji obejmującej pełny zakres ewidencyjnych danych opisowych i przestrzennych, dotyczących: gruntów, budynków i lokali.

Do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w 2005 r. wykorzystywano w Polsce około 40 różnych programów komputerowych. 9 z tych programów, które były zainstalowane w 60 powiatach, umożliwiają odpowiednie przetwarzanie i aktualizację zarówno ewidencyjnych danych przestrzennych jak i opisowych, systemową integrację obu kategorii tych danych, a także generowanie wymaganych rejestrów, kartotek oraz mapy ewidencyjnej.

Pozostałe programy komputerowe przeznaczone są bądź do prowadzenia części opisowej operatu ewidencyjnego, bądź do prowadzenia mapy ewidencyjnej, przy czym część odpo-

wiednich par tych programów zapewnia integrację części opisowej operatu ewidencyjnego z mapą ewidencyjną za pomocą interfejsu aplikacyjnego.

Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków przy pomocy dwóch różnych programów komputerowych – jednego do prowadzenia części opisowej operatu ewidencyjnego, a drugiego do prowadzenia mapy ewidencyjnej – zintegrowanych ze sobą za pomocą interfejsu aplikacyjnego, stosowane jest w 80 powiatach. W pozostałych powiatach nie zapewniono dotychczas integracji części opisowej operatu ewidencyjnego z częścią kartograficzną.

W 2005 r. w Głównym Urzędzie Geodezji i kartografii podjęto prace mające na celu wypracowanie metody weryfikacji programów komputerowych pod względem ich walorów merytorycznych, użytkowych i informatycznych. Ich wynikiem jest zestaw testów pozwalających na ocenę poprawności funkcjonowania systemu informatycznego oraz spełnienia kryteriów merytorycznych i informatycznych określonych w Instrukcji G-5, a także arkusz ocen tego systemu. Oba te dokumenty dostępne są na stronie internetowej GUGiK.

Weryfikacja programów komputerowych odbywa się w dwóch etapach. Pierwszy z nich to autotestowanie wykonywane przez twórcę programu. Drugi etap testowania odbywa się w CODGiK. Jest on wykonywany przez pracowników CODGiK przy udziale przedstawicieli twórcy programu. Wyniki testów wykonanych w drugim etapie publikowane są na stronie internetowej GUGiK. Do 5 września 2006 r. takiej pełnej weryfikacji poddało się 9 firm komputerowych. Testowane programy komputerowe uzyskały od 76,5 do 95 punktów na 96 punktów możliwych. Ponieważ przedstawiciele weryfikowanych systemów informatycznych wnieśli zastrzeżenia do niektórych testów, ostateczne wyniki testowania zostaną podane do publicznej wiadomości po rozpatrzeniu tych zastrzeżeń i w przypadku ich uwzględnienia po ponownym przeprowadzeniu testów.

W odniesieniu do map ewidencyjnych proces ich przekształcenia do postaci numerycznej jest w dużym stopniu zaawansowany. Przewiduje się, że jego zakończenie nastąpi w 2007 r. Odbywa się on głównie w ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej na podstawie art. 24a ustawy Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz § 55-57 i 80-82 rozporządzenia.

W ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków odbywa się również uzupełnianie baz danych ewidencyjnych o zbiory danych dotyczące budynków, a także lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, zwanych dalej „nieruchomościami lokalowymi”.

Do 31 grudnia 2005 r. nie zostały jednak wykonane w pełni przez wszystkie powiaty zadania, określone w § 80 ust. 1 pkt. 3 lit. a rozporządzenia, dotyczące miast.

Z informacji przekazanych do Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii przez starostów i prezydentów miast wynika, że modernizację ewidencji na obszarach miast w zakresie mapy ewidencyjnej oraz budynków przeprowadziło w pełni 127 po-



wiatów, obejmujących około 27 % powierzchni polskich miast.

W tych 127 powiatach ewidencja gruntów i budynków zawiera komplet podstawowych informacji opisowych i przestrzennych (z wyjątkiem wartości nieruchomości) dotyczących granic działek ewidencyjnych, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, budynków a także prawie pełny zbiór informacji o nieruchomościach lokalowych. W powiatach tych przy pomocy programów komputerowych prowadzi się również wektorową mapę ewidencyjną o pełnej treści, obejmującą 100% obszaru miast.

Aktualny stan zaawansowania procesu modernizacji ewidencji w skali całego kraju charakteryzuje tabela 1.

Mając na uwadze potrzeby związane z modernizacją ewidencji gruntów i budynków oraz jej aktualizacją, w szczególności w zakresie użytków gruntowych, Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK) we współpracy z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR) w latach 2003 – 2005 wykonał dla obszaru całego kraju ortofotomapę cyfrową. Jej parametry techniczne dostosowane zostały zarówno do potrzeb systemu LPIS budowanego przez ARiMR, jak i ewidencji gruntów i budynków.

W dostosowaniu do potrzeb ewidencji gruntów dla południowo-wschodniej części kraju ortofotomapa opracowana została w skali 1: 2000 na podstawie zdjęć lotniczych w skali 1: 13000, a dla pozostałego obszaru – w skali 1: 5000 na podstawie zdjęć lotniczych w skali 1: 26000, a w części na podstawie zdjęć satelitarnych. Obszary pokryte ortofotomapą w tych skalach przedstawia mapa 1.

GUGiK oraz ARiMR uzgodniły również jednolite warunki techniczne prac geodezyjnych, które będą wykonywane ramach projektów realizowanych w 2006 r.:



Mapa 1

- przez GUGiK (Phare 2003 nr 2003/005-710.01.08) – Wektoryzacja map katastralnych w Polsce;
- przez ARiMR.
 - Phare 2003 (nr 2003/005-710.04.05) Pozyskiwanie danych katastralnych oraz obszarów kwalifikowalnych na potrzeby Sytemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS).
 - Modernizacja i Budowa baz danych Sytemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS), w tym opracowanie postaci wektorowej danych graficznych z integracją z częścią opisową – część północna.
 - Modernizacja i Budowa baz danych Sytemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS), w tym opracowanie po-

Tabela 1

lp	Nazwa zbioru danych charakteryzującego stan ewidencji gruntów i budynków:	Miasta	Tereny wiejskie
1	Wektorowa mapa ewidencyjna o pełnej treści, zawierająca: granice działek ewidencyjnych, kontury użytków gruntowych, kontury klasyfikacyjne, kontury budynków	82 % powierzchni miast	36 % terenów wiejskich
2	Wektorowa mapa ewidencyjna o niepełnej treści, zawierająca granice działek ewidencyjnych, kontury użytków gruntowych, kontury klasyfikacyjne (mapa nie zawiera konturów budynków)	6% powierzchni miast	17 % terenów wiejskich
3	Wektorowa mapa ewidencyjna zawierająca wyłącznie granice działek ewidencyjnych (mapa nie zawiera konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych oraz konturów budynków)	6% powierzchni miast	13 % terenów wiejskich
Łączny stopień pokrycia mapą wektorową o pełnej i niepełnej treści		94 % powierzchni miast	66 % terenów wiejskich
4	Zbiory danych opisowych dotyczących budynków	52% budynków położonych w miastach	10% budynków położonych na terenach wiejskich
5	Zbiory danych opisowych dotyczących nieruchomości lokalowych	35% nieruchomości lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w miastach	9% nieruchomości lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych na terenach wiejskich



stacji wektorowej danych graficznych z integracją z częścią opisową – część centrum.

- Modernizacja i Budowa baz danych Sytemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS), w tym opracowanie postacji wektorowej danych graficznych z integracją z częścią opisową – część południe.

Projekty te obejmują około 82% powierzchni kraju. Ich końcowymi rezultatami, które zasila państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, będą:

- bazy danych ewidencyjnych w postaci standardowych zintegrowanych plików danych ewidencyjnych (przestrzennych i opisowych), zapisanych w formacie SWDE, określonym w załączniku nr 4 do rozporządzenia;
- bazy danych ewidencyjnych w postaci zintegrowanych plików danych ewidencyjnych (przestrzennych i opisowych), zapisanych w formacie GML;
- pliki danych (przestrzennych i opisowych) pól zagospodarowania w formacie GML;
- mapy rastrowe wykorzystywane przez Wykonawcę do realizacji zadań projektowych;
- operat techniczny zawierający wykazy, raporty, zestawienia i mapy tematyczne.

Rezultaty projektów w zasadniczy sposób przyczynią się do poprawy poziomu standaryzacji polskiego katastru nieruchomości i jakości zawartych w nim danych oraz umożliwią prowadzenie tego rejestru publicznego, zarówno w zakresie danych opisowych jak i przestrzennych w technice komputerowej, a także aktualizację użytków gruntowych. Pełna realizacja ww. projektów stworzy warunki do zakończenia w 2007 r. procesu przekształcania map ewidencyjnych do postaci wektorowej.

W efekcie dokonana zostanie również inwentaryzacja materiałów, zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, mających znaczenie dla katastru oraz dokonana zostanie ocena jakości tych materiałów. Geodeci powiatowi, na podstawie raportów opracowanych przez Wykonawców projektu, posiadają więc szczegółową wiedzę o zbiorach danych, za które odpowiadają, a tym samym ich dalsze działania związane z modernizacją ewidencji gruntów i budynków będą mogły być ukierunkowane w pierwszej kolejności na eliminowanie istotnych błędów i nieprawidłowości.

Istotnym wsparciem dla przebiegu modernizacji ewidencji gruntów i budynków były prace wykonywane w latach 2001–2005 dotyczące tworzenia bazy danych państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego kraju (PRG).

Przy tworzeniu bazy danych PRG w oparciu o informacje zawarte w operatach ewidencji gruntów i budynków, dokonano po raz pierwszy pełnego i wiarygodnego sprawdzenia, czy w granicach jednostek ewidencyjnych znalazło się całe terytorium lądowe kraju oraz czy jednostki ewidencyjne wypełniają to terytorium w sposób spójny.

Rezultaty tej weryfikacji nie były, niestety, w pełni pozytywne. Tylko w wyniku prac wykonywanych w CODGiK, dotyczących granic województw, ujawnionych zostało około 250

niezgodności pomiędzy danymi ewidencyjnymi, przechowywanymi w sąsiadujących ze sobą powiatach, dotyczącymi tych granic. Miały one charakter luk powierzchniowych pomiędzy sąsiadującymi powiatami lub dotyczyły obszarów, dla których prowadzono ewidencję podwójnie, w obu sąsiadujących ze sobą powiatach. Podobne niezgodności, dotyczące granic powiatów niebędących jednocześnie granicami województw, ujawnione zostały przez wojewódzkich inspektorów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.

Znaczna część ujawnionych niezgodności została już wyeliminowana, jednakże proces ten nie został jeszcze zakończony.

GUGiK, w związku z tworzeniem bazy danych PRG, dokonał również – we współpracy ze Strażą Graniczną – weryfikacji danych dotyczących granic państwa i przekazał zweryfikowane dane właściwym starostom do wykorzystania przy aktualizacji operatu ewidencyjnego.

Rejestr cen i wartości nieruchomości

Obowiązek prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości, zwany dalej „rejestrem cen” wynika z art. 26 ust. 2 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz § 74 rozporządzenia.

Rejestr cen, ze względu na jego ścisły związek z ewidencją gruntów i budynków, powinien być modułem systemu komputerowego przeznaczonego do prowadzenia tej ewidencji. Możliwe jest również prowadzenie tego rejestru za pomocą odrębnego programu komputerowego zintegrowanego z systemem ewidencji gruntów i budynków.

Szczegółowy zakres informacji gromadzonych w rejestrze cen, opis obiektów bazy danych tego rejestru oraz strukturę jego danych w formacie SWDE określa aneks nr 9 do instrukcji. Propozycje odpowiednich regulacji prawnych dotyczących tych kwestii zostały zamieszczone w projekcie nowelizacji rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (o którym mowa wyżej) w ust. 2.

Z informacji, jakie dotarły do Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii wynika, że rejestr cen prowadzony jest zgodnie z modelem wynikającym z Instrukcji G-5 w 365 powiatach. W 14 powiatach nie jest on prowadzony lub jest prowadzony w uproszczonej formie, odmiennej od modelu określonego w Instrukcji G-5.

W latach 2004 i 2005 w rejestrze cen umieszczono około 213 tys. transakcji kupna sprzedaży opisanych w aktach notarialnych. Dane zawarte w rejestrze cen udostępniane są głównie rzeczoznawcom majątkowym. Na podstawie tych danych Główny Urząd Statystyczny realizuje również program badań statystycznych dotyczący transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Wyniki tych badań Główny Urząd Statystyczny opublikował w formie informacji i opracowań statystycznych pt. „Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2004 r.” oraz „Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2005 r.”.



Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach

Od 1999 r. realizowana jest w Polsce idea budowy Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, zwanego również Zintegrowanym Systemem Katastralnym. Powstała ona w ramach uzgodnień z Komisją Europejską z trzech różnych projektów zgłoszonych do programu Phare przez: Ministerstwo Sprawiedliwości, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, oraz Ministerstwo Finansów. W rezultacie „Phare 2000 – Budowa Zintegrowanego Systemu Katastralnego”. Podstawowym założeniem tego projektu było doprowadzenie do automatycznej wymiany informacji pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a systemami ksiąg wieczystych oraz ewidencji podatkowej. Budowa ZSK była priorytetem 30.9 w Narodowym Programie Przygotowania do Członkostwa w Unii Europejskiej w Polsce, przyjętym przez Radę Ministrów w 26 kwietnia 2000 r.

W latach 1999-2004 prace związane z realizacją projektu „Phare 2000 – Budowa Zintegrowanego Systemu Katastralnego” koordynowane były przez zespoły powołane zarządzeniami Prezesa Rady Ministrów: Nr 13 z 18 marca 1999 r., Nr 36 z dnia 18 czerwca 2001r. oraz Nr 142 z 2 grudnia 2002 r.

W dniu 21 kwietnia 2004 r. Rada Ministrów przyjęła dwa dokumenty opracowane przez Zespół powołany zarządzeniem Nr 142 Prezesa Rady Ministrów z 2 grudnia 2002 r.:

- Rządowy Program Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach – plan wieloletni i realizacja w latach 2004 i 2005,
- Plan rzeczowo-finansowy budowy Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach – business plan.

W świetle pierwszego z tych dokumentów, przez Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach rozumie się rozwiązania prawne, organizacyjne i techniczne zapewniające szybki dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji o nieruchomościach, gromadzonych w ewidencjach i rejestrach publicznych.

Rangę działań podejmowanych w celu budowy ZSK podkreśla fakt ustanowienia przez Radę Ministrów Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. – Dz. U. Nr 264, poz. 2631) oraz utworzenia przez Prezesa Rady Ministrów Zespołu do Spraw Realizacji Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (zarządzenie Nr 140 Prezesa Rady Ministrów z 28 grudnia 2004 r.).

Do potrzeb Zintegrowanego Systemu Katastralnego dostosowane zostały już w znacznym stopniu przepisy dotyczące ksiąg wieczystych. Na szczególną uwagę zasługują

- ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363) oraz zmiany dokonane tą ustawą dotyczące przepisów ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego

(Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późn. zm.), a także przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.),

- rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 26 września 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 176 poz. 1721),
- rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575).

Odpowiednie działania dostosowawcze przeprowadzone zostały także w zakresie przepisów dotyczących ewidencji podatkowej nieruchomości.

Ewidencja gruntów i budynków z uwagi na fakt, że obejmuje obszar całego kraju oraz że jej treścią, oprócz informacji opisowych o gruntach, budynkach i lokalach, są również dane geometryczne, umożliwiające lokalizację gruntów i budynków w przestrzeni oraz ich prezentację na mapach katastralnych, pełni szczególną rolę w Zintegrowanym Systemie Katastralnym. Z tego względu pełne dostosowanie przepisów prawnych, dotyczących ewidencji gruntów i budynków do potrzeb tego systemu, jest sprawą niezwykle ważną i pilną.

Integrująca Platforma Elektroniczna (IPE)

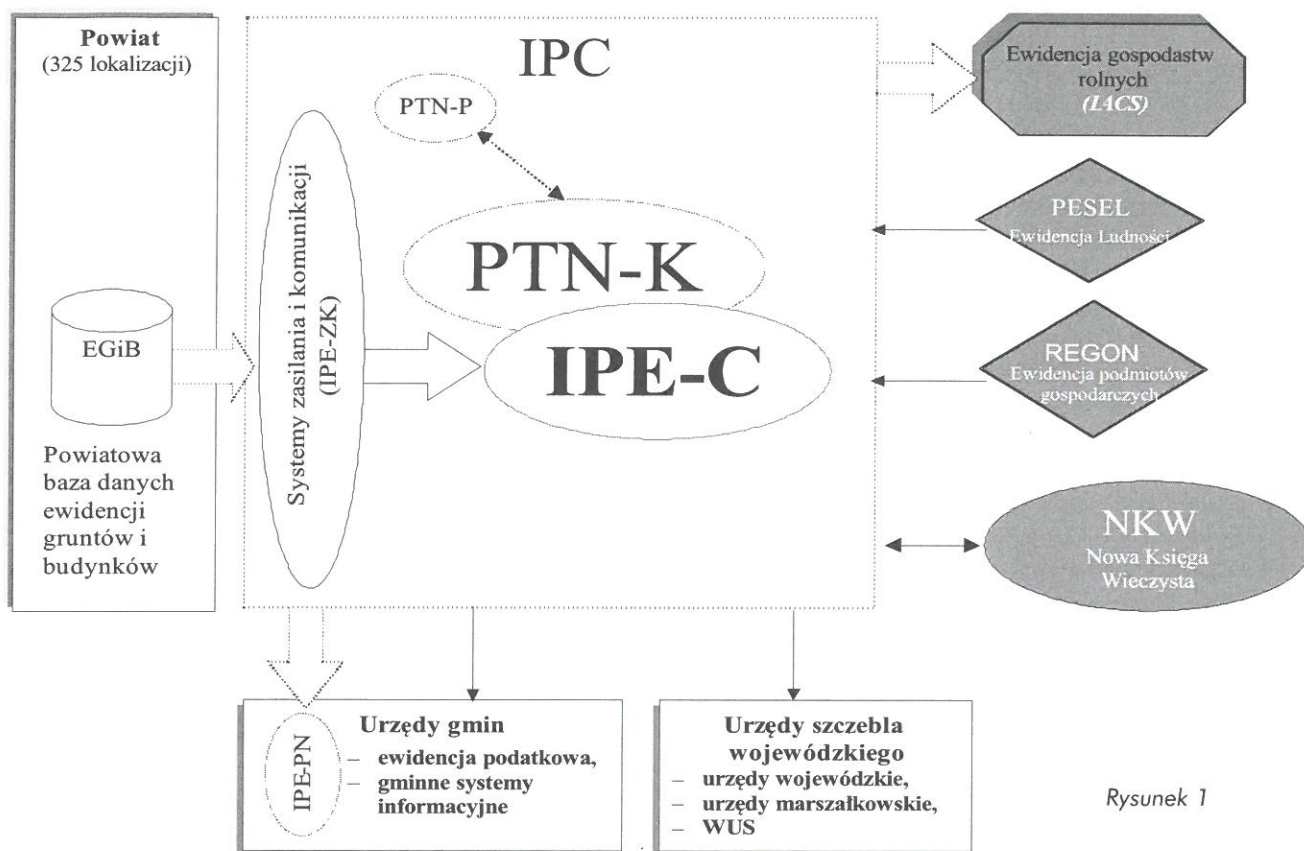
Integrująca Platforma Elektroniczna (IPE) jest elementem infrastruktury teleinformatycznej ZSIN, umożliwiającym porównywanie i ustawowo wymaganą wymianę danych pomiędzy funkcjonującymi już rejestrami publicznymi, w tym:

- ewidencją gruntów i budynków,
- elektronicznym systemem ksiąg wieczystych (NKW),
- ewidencją podatkową nieruchomości,
- krajowym systemem ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków (IACS),
- Powszechnym Elektronicznym Systemem Ewidencji Ludności (PESEL),
- Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON).

Architekturę IPE ilustruje rysunek 1.

Podstawowe moduły aplikacyjne tego systemu zbudowane zostały przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w latach 2001-2003 w ramach projektu „PHARE 2000 Budowa Zintegrowanego Systemu Katastralnego” we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, Ministerstwem Finansów, Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Głównym Urzędem Statystycznym.

IPE, wbrew poglądom wyrażanym przez przeciwników tego systemu, nie jest nowym centralnym rejestrze publicznym i nie ma na celu ograniczanie uprawnień starostów i prezydentów miast w zakresie ewidencji gruntów i budynków. Jego funkcjonalność dostosowana jest do zadań i obowiązków tych organów Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, sądów prowadzących księgi wieczyste w systemie elektro-



Rysunek 1

nicznym, a także Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, wynikających z przepisów prawa.

Oto kilka przykładów obowiązków ustawowych, które obecnie mogą być realizowane wyłącznie za pośrednictwem IPE:

- Art. 27 ust. 4 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że „organ prowadzący kataster nieruchomości zapewni nieodpłatnie sądom, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości w celu sprawdzenia oznaczenia nieruchomości.
- Przy pomocy mechanizmów IPE starostowie i prezydenci miast mają możliwość wywiązanie się z tego obowiązku.
- Art. art. 365 ust. 4 ww. ustawy o księgach wieczystych i hipotece postanawia: „Centralna Informacja zapewni nieodpłatnie organom prowadzącym kataster nieruchomości bezpośredni dostęp do bazy danych księgi wieczystej w części obejmującej dział pierwszy i drugi, w celu sprawdzenia zgodności danych w katastrze nieruchomości z treścią wpisów w powyższych działach, bez prawa udostępniania danych z tej bazy osobom trzecim.” System elektronicznej księgi wieczystej oraz mechanizmy IPE zapewniają realizację tego zadania.
- Art. 44 ust. 1 ustawy z 19 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej stanowi, że: „Organy prowadzące urzędowe rejestry, z wyjątkiem rejestrów sądowych, i systemy informacyjne administracji publicznej zawierające dane o poszczególnych podmiotach (dotyczący podmiotów gospodarki

narodowej objętych rejestrem REGON) są obowiązane do wpisywania numeru identyfikacyjnego podmiotu nadanego w rejestrze, posługiwania się nim przy przekazywaniu informacji oraz stosowania jednolitych oznaczeń kodowych opisu podstawowych cech podmiotu, kodowanych według standardów klasyfikacyjnych.”

Przywołany przepis dotyczy ewidencji gruntów i budynków, ponieważ jest ona urzędowym rejestrem publicznym i zawiera między innymi dane dotyczące osób prawnych i jednostek organizacyjnych, a więc podmiotów objętych rejestrem podmiotów gospodarki narodowej (REGON). Mechanizmy IPE zapewniają jego użytkownikom dostęp do bazy danych REGON.

- Art. 44 h ust. 1 ww. ustawy o statystyce publicznej stanowi, że „dane ze zbiorów meldunkowych, zbioru PESEL oraz ewidencji wydanych i utraconych dowodów osobistych udostępnia się, o ile są one niezbędne do realizacji ich ustawowych zadań, następującym podmiotom:
 - 1) organom administracji publicznej, sądom, prokuraturze, zaś art. 44 h ust. 7 tej samej ustawy stanowi, że „podmiotom, o których mowa w ust. 1, dane można udostępnić za pomocą urządzeń teletransmisji danych, bez konieczności składania pisemnego wniosku, o którym mowa w ust. 3, jeżeli spełnią łącznie następujące warunki:
 - 1) posiadają urządzenia umożliwiające identyfikację osoby uzyskującej dane w systemie oraz zakresu, daty i celu ich uzyskania,



- 2) posiadają zabezpieczenia techniczne i organizacyjne uniemożliwiające wykorzystanie danych niezgodnie z celem ich uzyskania,
- 3) uzyskanie danych jest uzasadnione specyfiką lub zakresem wykonywanych zadań albo prowadzonej działalności.”

IPE jest systemem teleinformatycznym spełniającym warunki, o których mowa w pkt 1 i 2, zaś potrzeba uzyskania przez starostę danych z rejestru PESEL, a zatem spełnienie warunku 3, wynika z art. 20 ust. 2 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz § 10 ust. 1, pkt 2 i § 73 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, a także ust. 30 i 31 załącznika nr 1 do tego rozporządzenia.

- Przepisy art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. Nr 65, poz. 565 z późn. zm.) stanowią:

„1. Podmiot prowadzący rejestr publiczny zapewnia podmiotowi publicznemu albo podmiotowi niebędącemu podmiotem publicznym, realizującym zadania publiczne na podstawie odrębnych przepisów albo na skutek powierzenia lub zlecenia przez podmiot publiczny ich realizacji, nieodpłatny dostęp do danych zgromadzonych w prowadzonym rejestrze, w zakresie niezbędnym do realizacji tych zadań.

2. Dane, o których mowa w ust. 1, powinny być udostępniane drogą elektroniczną i mogą być wykorzystane wyłącznie przez podmiot, któremu udostępniono dane do realizacji zadań publicznych.”

IPE umożliwia starostom wywiązanie się z ww. obowiązków, w szczególności w stosunku do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, która prowadzi krajowy system ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności (IACS), oraz w stosunku do gmin, które prowadzą ewidencję podatkową nieruchomości, ponieważ zapewnia wydawanie danych katastralnych w jednolitym standardowym formacie.

IPE zapewnia również:

- generowanie w formie elektronicznej zawiadomień o zmianach danych ewidencyjnych i przekazywanie tych zawiadomień do wydziałów ksiąg wieczystych oraz organów prowadzących ewidencję podatkową;
- przekazywanie zawiadomień (w formie elektronicznej) o wpisach w centralnej bazie ksiąg wieczystych (w dziale I i II) i kierowanie tych zawiadomień do jednostek prowadzących ewidencję gruntów i budynków;
- sporządzanie zestawień zbiorczych.

Pełne wdrożenie tych ostatnich funkcji IPE wymaga przyjęcia odpowiednich regulacji prawnych przygotowanych w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii. Należy przy tym zwrócić uwagę, że wdrożenie systemu elektronicznych zawiadomień o zmianach danych ewidencyjnych oraz o wpisach w centralnej bazie ksiąg wieczystych tworzy warunki do au-

tomatyzacji procesu aktualizacji zarówno ewidencji gruntów i budynków, jak i systemu ksiąg wieczystych, a przez to eliminowania jednego z istotnych źródeł błędów, jakim jest wprowadzanie danych do bazy danych za pomocą klawiatury. Wdrożenie tych funkcji przyczyni się również do zmniejszenia pracochłonności procesu aktualizacji, jej efektywności oraz kosztów jej wykonywania. Pragnę przy tym zwrócić uwagę, że funkcje te mają bezpośredni związek z zadaniami starosty (prezydenta miasta). Jedynie funkcja dotycząca zestawień zbiorczych ma związek z zadaniami Głównego Geodety Kraju. Jej uruchomienie jest niezbędne w celu weryfikacji zestawień zbiorczych przekazywanych do GUGiK przez starostów oraz marszałków województw. Na potrzebę takiej weryfikacji zwróciła uwagę Najwyższa Izba Kontroli.

Włączanie poszczególnych powiatowych systemów katastralnych do IPE odbywa się etapami.

W ramach projektu pilotażowego „Phare 2000 – Budowa Zintegrowanego Systemu Katastralnego”, zakończony w 2003 r. włączonych zostało 6 ośrodków powiatowych.

W wyniku zrealizowania w 2004 r. projektu „Phare 2001 – Zintegrowany System Katastralny – faza II” do IPE włączono kolejne 43 ośrodki powiatowe.

W ramach projektu „Phare 2003 – Zintegrowany System Katastralny – faza III”, realizowanego w latach 2005–2006, nastąpi włączenie kolejnych 183 lokalizacji.

Włączenie pozostałych ośrodków zaplanowano na lata 2006–2008 w ramach projektu „GEOPORTAL. GOV. PL”

Narzędzia informatyczne do kontroli i konwersji danych ewidencyjnych

W celu zapewnienia jednorodności danych ewidencyjnych wydawanych z powiatowych baz danych i możliwości ich przetworzenia przez inne systemy informacyjne, na zamówienie GUGiK opracowane zostały programy komputerowe: A-SWDE, V-SWDE, SWDE_konwertor 2000, O-SWDE, SWDE_TOPO, LPIS-SWDE.

Program A-SWDE umożliwia w szczególności:

- badanie poprawności syntaktycznej i semantycznej plików w formacie SWDE,
- autoryzację plików SWDE,
- integrację plików zawierających dane opisowe i plików zawierających dane geometryczne.

Program V-SWDE umożliwia w szczególności:

- sprawdzenia poprawności identyfikatorów obiektów bazy danych i poprawienia niewłaściwych identyfikatorów,
- sprawdzenia zgodności atrybutów zawartych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków z dopuszczalnymi wartościami określonymi w załączniku nr 4 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków i poprawienia atrybutów niewłaściwych,
- sprawdzenia poprawności relacji pomiędzy obiektami bazy danych i usunięcia błędów w tym zakresie,
- sprawdzenie poprawności topologicznej obiektów geometrycznych i usunięcie błędów w tym zakresie,



- uzupełnienie baz danych ewidencyjnych numerami PESEL i REGON i weryfikacji innych danych osobowych,
- sprawdzenia zgodności danych opisowych z danymi geometrycznymi, w przypadku prowadzenia odrębnych baz dla części opisowej i geometrycznej, oraz usunięcia niezgodności w tym zakresie.

Program SWDE_konwertor 2000 umożliwia konwersję geometrycznych danych zapisanych w formacie SWDE z układu „1965” i układów lokalnych do obowiązującego obecnie układu „2000”, wprowadzonego rozporządzeniem Rady Ministrów z 8 sierpnia 2000 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. Nr 70, poz. 821).

Program O-SWDE umożliwia filtrowanie plików SWDE pod kątem potrzeb odbiorcy tych plików.

Program SWDE_TOPO umożliwia weryfikację danych geometrycznych ewidencji gruntów i budynków. Program jest w pełni rozwiązaniem aplikacyjnym, nie wymagającym dodatkowych bazodanowych narzędzi informatycznych.

Program LPIS-SWDE umożliwia między innymi weryfikację i aktualizację danych ewidencyjnych zapisanych w formacie SWDE w oparciu o:

- dane dotyczące pól zagospodarowania, zapisane w formacie XML, pozyskiwane z systemu LPIS prowadzonego przez ARiMR,
- ortofotomapę cyfrową.

Polski kataster nieruchomości w świetle wytycznych Komisji Gospodarczej ONZ dla Europy, wydanych w 2004 r., dotyczących jednostek i identyfikatorów nieruchomości

W 2004 r. Komisja Gospodarcza ONZ dla Europy opublikowała dokument „Guidelines on Real Property Units and Identifiers”, stanowiący kontynuację wcześniejszych inicjatyw tej Komisji, podejmowanych na rzecz wzmocnienia zdolności administrowania terenami, głównie w krajach Europy Wschodniej i Środkowej. W dokumencie wyrażona jest akceptacja dla różnorodności krajowych systemów katastralnych, jakie funkcjonują w Europie. Jego autorzy stwierdzają, że „nie ma dwóch krajów, których systemy katastralne byłyby identyczne, ponieważ kataster jest częścią infrastruktury społecznej danego kraju. Podobnie jak narody, każdy system ewoluował i posiada własną charakterystykę”. Jednakże, w dokumencie sformułowano szereg zaleceń i wytycznych, dotyczących w szczególności:

- zakresu informacji, które powinny być gromadzone w systemach katastralnych,
- podstawowych jednostek katastralnych (obiektów katastralnych) oraz ich identyfikatorów,
- sposobu i dokładności określania przebiegu granic nieruchomości.

Autorzy dokumentu wskazują również, że systemy katastralne można opisać jako:

- prawne – koncentrujące się na własności,

- fiskalne – koncentrujące się na wartości nieruchomości dla celów podatkowych,
- użytkowania gruntów – rejestrujące różne sposoby użytkowania gruntów,
- wielofunkcyjne – służące wielu celom.

Ważną cechą każdego katastru jest to, że obejmuje on cały kraj. Z tego względu wiele systemów ksiąg wieczystych, obejmujących tylko działki, które były przedmiotem transakcji, nie może być uznanych, zdaniem autorów dokumentu, za systemy katastralne.

Bardzo zróżnicowany jest zakres informacji gromadzonych w poszczególnych krajowych systemach katastralnych. Niektóre z nich (np. kataster austriacki) zawierają stosunkowo niewiele informacji, inne zaś (np. kataster litewski) posiadają bardzo złożony zbiór danych.

Na tle omawianych w dokumencie systemów katastralnych polską ewidencję gruntów i budynków, w powiązaniu z ewidencją sieci uzbrojenia terenu oraz mapą zasadniczą, (wszystkie powinny obejmować obszar całego kraju) należy zaliczyć za jeden z bogatszych w treść systemów katastralnych w Europie.

W świetle omawianego dokumentu, nie znajdując żadnego uzasadnienia stanowisko wielu polskich ekspertów, że w Polsce nie został dotychczas założony kataster nieruchomości.

Uzasadniona jest jedynie teza, że w polskim systemie katastralnym nie zostały zgromadzone dotychczas pełne zbiory danych, określonych przez przepisy prawa, oraz że część danych zawartych w tym systemie jest nieodpowiedniej jakości oraz część tych danych jest niezgodna z obowiązującymi standardami technicznymi. Należy jednak podkreślić istotny postęp w procesie standaryzacji danych ewidencyjnych dokonany w ostatnich latach, czego dowodem był sprawny transfer tych danych do systemu LPIS na przełomie 2005 i 2006 roku przy wykorzystaniu standardu SWDE. Na pozytywną ocenę zasługują również działania prowadzone przez większość starostów i prezydentów miast, mające na celu uzupełnienia operatów ewidencji gruntów i budynków danymi dotyczącymi budynków i nieruchomości lokalowych. Należy jednak odnotować, że w części powiatów zadania w tym zakresie dotyczące miast nie zostały w terminie wykonane.

Mankamentem polskiego systemu katastralnego jest również to, że te same informacje są rejestrowane w ewidencji gruntów i budynków oraz na mapie zasadniczej. Podobna redundancja danych występuje w zbiorach danych ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz mapy zasadniczej.

Wyrażam pogląd, że obowiązki administracji publicznej powinny być ograniczone do prowadzenia tylko dwóch z ww. rejestrów publicznych, tj. katastru nieruchomości oraz geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. Wszelkiego rodzaju mapy wielkoskalowe powinny być tworzone w oparciu o dane tych dwóch rejestrów.

Komisja Gospodarcza ONZ zwraca również uwagę, że na rynku obrotu nieruchomościami pojawia się coraz większa potrzeba uzyskiwania informacji o ograniczeniach ogólnych nałożonych na grunty, wynikających z ustaleń planów zagospo-



darowania przestrzennego oraz innych dokumentów np. wydanych na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Te potrzeby zostały już dostrzeżone przez polską służbę geodezyjną i kartograficzną, i z tego też względu w projekcie nowelizacji Prawa geodezyjnego i kartograficznego, który był rozpatrywany przez Sejm ubiegłej kadencji, zamieszczone zostały zapisy dotyczące ujawniania na mapie ewidencyjnym przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Odnośnie granic nieruchomości Komisja Gospodarcza ONZ stwierdza, że wszystkie nieruchomości mają granice, lecz precyzja, z jaką są one określane jest różna w różnych krajach. Komisja stwierdza również, że wymaganiami zasadniczymi i natychmiastowymi przy wprowadzaniu systemu katastralnego są: jasne definicje prawne tego, co stanowi nieruchomość oraz zasady opisywania każdej nieruchomości. Zdaniem Komisji wysoka dokładność pomiarów granic, to kwestia przyszłości. Na krótką metę, jasne i efektywne wyznaczenie granic jest ważniejsze od dokładnego pomiaru. Pomiaru winny być wykonane przy realistycznie dobranych poziomach dokładności. Ponadto zaleca się, aby ze względu na wykorzystywanie technologii GIS położenie punktów granicznych było określane przy pomocy współrzędnych geograficznych (B, L) lub w jednolitym układzie współrzędnych prostokątnych płaskich.

Strategia Polskiej Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, związane z metodami pozyskiwania danych dotyczących punktów granicznych oraz zasad i dokładności określenia położenia punktów granicznych, zawarta w przepisach rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, jest w pełni zgodna z ww. zaleceniami Komisji ONZ.

Komisja ONZ zwraca również uwagę na problem trzeciego wymiaru, mając na względzie, że prawo do nieruchomości rozciąga się w górę nad powierzchnię ziemi oraz w dół pod powierzchnię ziemi.

W polskim systemie katastralnym trzeci wymiar jest uwzględniany w geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. Włączenie tego wymiaru do katastru nieruchomości to kwestia przyszłości, nad którą należy rozpoczynać już publiczną rzeczową dyskusję.

W omawianym dokumencie jego autorzy stwierdzają, że w Europie nie ma zgodności, co do podstawowej jednostki własności w zakresie gruntu, wykorzystywanej w katastrze nieruchomości. W wyniku przeprowadzonych badań zidentyfikowano pięć najczęściej występujących jednostek własności. Należą do nich: działka, parcela, podstawowa jednostka nieruchomości (BPU), jednostka własności nieruchomości, portfel nieruchomości. I te jednostki zalecane są do stosowania przez krajowe systemy katastralne.

Szczegółową analizę porównawczą podstawowych jednostek (obiektów) katastralnych ujawnianych w polskiej ewidencji gruntów na tle wytycznych Komisji Gospodarczej ONZ przedstawia tabela 2 (na str. 42).

Zalecenia Komisji ONZ dotyczą także identyfikatorów katastralnych. W dokumencie stwierdza się: „Każda podstawowa jednostka nieruchomości oraz działka zarejestrowana w systemie katastralnym, czy też w księgach wieczystych (gruntowych) musi posiadać identyfikator”. Mając na uwadze proces komputeryzacji katastru nieruchomości, komisja zaleca, aby każdy element bazy danych był wyróżniony niepowtarzalnym identyfikatorem.

Polski system katastralny spełnia w pełni ww. zalecenia Komisji ONZ. Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, każdy obiekt przestrzenny bazy danych ewidencyjnych posiada unikalny w skali kraju, oparty o kody systemu TERYT, identyfikator przestrzenny. Załącznik nr 1 do tego rozporządzenia określa zasady tworzenia identyfikatorów przestrzennych. Niezależnie od identyfikatora przestrzennego każdy obiekt bazy danych powinien posiadać swój unikalny identyfikator techniczny, nadawany przez system komputerowy zarządzający bazą danych.

W świetle powyższych analiz uprawnione jest stwierdzenie, że polski system katastralny jest budowany zgodnie z omawianymi wytycznymi Komisji Gospodarczej ONZ dla Europy.

GEOPORTAL.GOV.PL

Główny Urząd Geodezji i Kartografii ramach projektu „GEOPORTAL.GOV.PL” podjął również działania mające na celu stworzenie, zgodnie z projektem dyrektywy INSPIRE, warunków do integracji i udostępniania w trybie on-line danych katastralnych i innych danych geoprzestrzennych. Celem tego projektu jest również:

- wdrożenie modułu pobierania opłat i rozliczania wpływów na podstawie źródła pochodzenia danych (billing);
- wdrożenie Infrastruktury Klucza Publicznego (podpis elektroniczny);
- organizacja Biura Press – jednostki centralnej odpowiedzialnej za dystrybucję danych o znacznym wolumenie (głównie zobrazowań lotniczych i satelitarnych) w trybie off-line, po uprzednim zgłoszeniu zapotrzebowania on-line;
- integracja zasobu centralnego z zasobami lokalnymi w ramach systemu metadanych.

Infrastruktura teleinformatyczna geoportalu oparta jest na infrastrukturze IPE i stanowi jej rozwinięcie.

Schemat ideowy budowanego geoportalu przedstawia rysunek 2 (na str. 43).

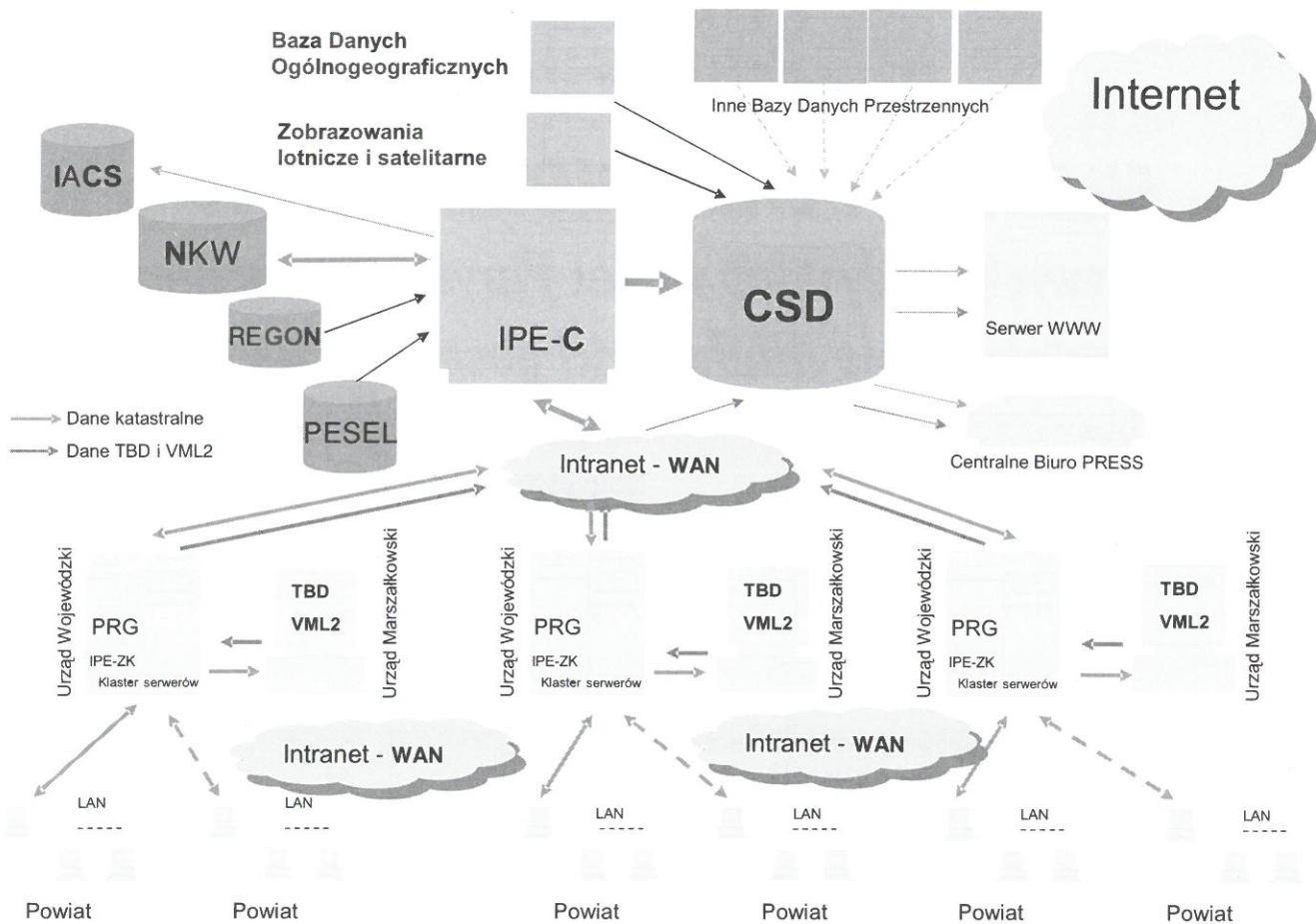
Za pośrednictwem geoportalu udostępniane będą, między innymi:

- dane katastralne pozyskane z IPE,
- cyfrowe modele terenu – poziomu 1 i 2,
- mapy tematyczne: hydrograficzne, sozologiczne,
- topograficzne mapy rastrowe,
- dane o przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa,



Tabela 2

Lp.	Jednostki katastralne według wytycznych Komisji Gospodarczej ONZ	Jednostki (obiekty) katastralne według polskich przepisów dotyczących ewidencji gruntów i budynków.
1	Działka Ewidencyjna Zamknięty wielobok na powierzchni Ziemi, stanowiący jedną własność o jednolitych prawach dotyczących nieruchomości.	Działka Ewidencyjna Ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.
2	Parcela/kontur użytku To obszar, jaki można wyrysować na planie, jest też najmniejszą jednostką, jaką da się zidentyfikować dla celów zarządzania zasobami terenu. Przykładowo: może to być pole z jakimś konkretnym rodzajem roślinności lub formą użytku albo też obszar pod konkretnie określonym użytkowaniem, jak na przykład budynek. Działka gruntowa składa się z jednej lub większej ilości parcel. Parcele niekoniecznie są rejestrowane w księgach wieczystych (rejestrach gruntowych), czy też rejestrach katastralnych, jako że takie rejestrowanie mogłoby pociągnąć za sobą niepotrzebne koszty oraz powodować, że system katastralny będzie się niepotrzebnie komplikował. Wyjątek od tej zasady stanowią kontury użytków stanowiące zarysy budynków. Grupa działek i parcel mająca różnych właścicieli może tworzyć strefę, jak w układzie stref użytkowania terenu, gdzie dozwolone są tylko pewne rodzaje działalności (na przykład w obszarach mieszkalnictwa lub na terenach przemysłowych) lub też gdzie istnieją szczególne ograniczenia dotyczące użytkowania terenów (np. w strefie chronionej).	Użytki gruntowe granicach działki ewidencyjnej W polskim systemie katastralnym odpowiednikiem parceli jest część działki stanowiąca odrębny użytek gruntowy. Użytki gruntowe w granicach poszczególnych działek ewidencyjnych z reguły nie są obiektami przestrzennymi, chyba że w granicach działki mieści się w całości kontur użytku gruntowego, który podobnie jak działka ewidencyjna, jest obiektem przestrzennym. Jeżeli kontur użytku gruntowego obejmuje kilka działek, to powierzchnią tego użytku w granicach poszczególnych działek wyznaczają granice tego konturu i przecinające go granice poszczególnych działek ewidencyjnych.
3	Podstawowa jednostka nieruchomości – BPU (Basic property Unit) Jako jednostka prawna, jest to plik praw nieruchomości, których własność może być zarejestrowana w księdze wieczystej/rejestrze gruntowym. Obszar terenu, stanowiący jednostkę własności, określany jest mianem podstawowej jednostki nieruchomości. Może ona się składać z jednej lub większej ilości sąsiadujących ze sobą lub geograficznie rozdzielonych działek. Podstawowa jednostka nieruchomości (BPU) ma jednego właściciela dla całości, zaś prawa dot. nieruchomości są jednolite. Nabywca podstawowej jednostki nieruchomości (BPU) nabywa wszystkie związane z nią prawa i zobowiązania, łącznie z wszelkimi zobowiązaniami względem obecnych dzierżawców oraz wszelkie nieuregulowane zobowiązania hipoteczne związane z danym gruntem. Ogólnie rzecz biorąc, podstawowa jednostka nieruchomości (BPU) to jednostka własności rejestrowana w księdze wieczystej/rejestrze gruntowym lub rejestrze tytułów do gruntu.	W polskim systemie prawnym odpowiednikiem BPU jest nieruchomość wieczysto-księgową oraz jednostka rejestrowa w ewidencji gruntów i budynków. Jednostkę rejestrową gruntów tworzą działki ewidencyjne położone w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, wchodzące w skład jednej nieruchomości (rozumianej jako nieruchomość wieczysto-księgową).
4	Jednostka własności nieruchomości Połączenie dwu lub więcej podstawowych jednostek nieruchomości (BPU) stanowiących w sumie jedną „posiadłość” należącą do jakiejś osoby, nazywana jest tutaj jednostką (własności) nieruchomości. Prawa odnoszące się do jednostki (własności) nieruchomości niekoniecznie są jednolite.	Ta jednostka nie ma obecnie odpowiednika w polskim systemie katastralnym. W przeszłości odpowiednikiem jednostki własności nieruchomości była jednostka rejestrowa gruntów, która zawierała wszystkie działki ewidencyjne położone w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, należące do tego samego właściciela, niezależnie od tego w ilu księgach wieczystych te działki były uwidocznione.
5	Portfel własności (nieruchomości) Portfel własności (nieruchomości) to zbiór jednostek własności nieruchomości oraz podstawowych jednostek nieruchomości (BPU), będących w posiadaniu jednego właściciela. Podstawowe jednostki własności oraz podstawowe jednostki nieruchomości (BPU) wchodzące w skład portfela własności (nieruchomości) mogą być zlokalizowane w różnych gminach, możliwe jest nawet, że będą zlokalizowane w różnych państwach.	Ta jednostka nie ma obecnie odpowiednika w polskim systemie katastralnym. Możliwość utworzenia portfela nieruchomości nastąpi po włączeniu wszystkich powiatów do Integrującej Platformy Elektronicznej.



Rysunek 2. Schemat ideowy budowanego geoportalu

- topograficzna baza danych (TBD),
- baza danych ogólnogeograficznych,
- VML2,
- zdjęcia lotnicze oraz wysokorozdzielcze zobrazowania satelitarne,
- ortofotomapy.

W ramach projektu GEOPORTAL.GOV.PL tworzy się krajową infrastrukturę informacji geodezyjnej i kartograficznej, która jest podstawowym elementem infrastruktury informacji przestrzennej, będącej składnikiem infrastruktury informacyjnej państwa.

Wnioski

System katastralny budowany w Polsce oparty jest na wzorcach i doświadczeniach wielu państw europejskich. Kierunki jego rozwoju są również zgodne z omawianymi wytycznymi Komisji Gospodarczej ONZ dla Europy. Jego dalszy rozwój i dostosowanie do warunków gospodarki rynkowej oraz potrzeb społeczeństwa informacyjnego jest sprawą ważną i niezbędną.

Z szacunków przeprowadzonych przez starostów i prezydentów miast wynika, że w miastach znajduje się około 5,8 mln budynków oraz około 3,7 mln lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, zwanych dalej „nieruchomościami lokalowymi”, a na terenach wiejskich około 10,5 mln budynków oraz 1 mln nieruchomości lokalowych.

Rezultaty prac o charakterze badawczo-rozwojowym, analitycznym i wdrożeniowym, realizowanych przez GUGiK w latach 2000-2006 we współpracy z innymi resortami, a w szczególności z Ministerstwem Sprawiedliwości, Ministerstwem Finansów, Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Głównym Urzędem Statystycznym, stały się podstawą do budowy w Polsce nowoczesnego zintegrowanego systemu katastralnego.

W ramach tych prac nie było możliwe sprawdzenie spójności granic obrębów ewidencyjnych w granicach poszczególnych jednostek ewidencyjnych.

Witold Radzio jest dyrektorem Departamentu Informacji o Nieruchomościach GUGiK.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD®**

See beyond the expected.

EUROPEAN CITIES MONITOR 2006

Londyn zwiększa dystans wobec Paryża jako najlepsze miasto na ulokowanie działalności gospodarczej w Europie

Główne wnioski z badania ECM

- Barcelona wyprzedza Brukselę, zajmując czwarte miejsce w rankingu 33 najlepszych miast.
- W najbliższych pięciu latach Warszawa może oczekiwać największego napływu firm międzynarodowych.
- Największy wpływ na biznes w następnej dekadzie będzie mieć rozwój rynku chińskiego.

Badanie European Cities Monitor jest oparte na wywiadach z kadrą menedżerską i członkami zarządów 507 najlepszych firm europejskich. Analizuje ono kryteria uznawane za ważne przez spółki przy podejmowaniu decyzji, gdzie ulokować działalność gospodarczą, a następnie przedstawia wyniki porównania 33 najlepszych miast biznesowych w Europie pod względem tych kryteriów. Komunikacja jest uznawana za najważniejsze kryterium, a następnie koszt i jakość życia.

WARSZAWA

W tym roku Warszawa przesunęła się do góry w następujących kategoriach:

- Najlepsze miasto do ulokowania działalności gospodarczej – z miejsca 20. (w 2005) na 18 miejsce w roku bieżącym.
- Efektywność połączeń dla transportu międzynarodowego z miejsca 25. (w 2005 r.) na 23 w roku bieżącym.
- Wartość powierzchni biurowej w stosunku do jej standardu – z miejsca 2. (w 2005 r.) na 1 w roku bieżącym.
- Dostępność powierzchni biurowej – z 10 miejsca w 2005 na 7. miejsce w roku bieżącym.
- Znajomość języków obcych – z 23 miejsca w 2005 na 18. miejsce w roku bieżącym.

Notowania Warszawy spadły pod następującymi względami:

- Łatwy dostęp do rynku i klientów – miejsce 19 (spadek z miejsca 18. w 2005 r.).
- Dostępność wykwalifikowanych pracowników z miejsca 14. (w 2005) na 17. miejsce w roku bieżącym.

Najlepsze miasta Europy na ulokowanie dziś działalności gospodarczej – ECM 2006

2006 Ranking	2005 Ranking	Miasto
1	1	Londyn
2	2	Paryż
3	3	Frankfurt
4	5	Barcelona
5	4	Bruksela
6	6	Amsterdam
7	7	Madryt
8	8	Berlin
9	9	Monachium
10	10	Zurych
11	12	Dublin
12	11	Mediolan
13	13	Praga
14	16	Düsseldorf
15	14	Lizbona
16	19	Hamburg
17	17	Sztokholm
18	20	Warszawa
19	–	Birmingham
20	18	Genewa
21	15	Manchester
22	21	Budapeszt
23	23	Wiedeń
24	24	Lyon
25	22	Glasgow
26	26	Rzym
27	25	Kopenhaga
28	–	Leeds
29	–	Bukareszt
30	27	Helsinki
31	28	Moskwa
32	30	Ateny
33	29	Oslo



- Jakość usług telekomunikacyjnych – miejsce 29 (spadek z miejsca 26 w 2005 r.).
- Efektywność transportu wewnątrz miasta – z miejsca 27 (w 2005) na 28 miejsce w roku bieżącym.
- Jakość i poziom życia pracowników – z miejsca 29 (w 2005) na 33 miejsce w roku bieżącym (ostatnie miejsce w rankingu; na miejscu pierwszym w tej kategorii jest Barcelona).
- Czystość środowiska z miejsca 25 (w 2005) na 26 miejsce w roku bieżącym.

Pozycja Warszawy nie zmieniła się w porównaniu z ubiegłorocznym badaniem w następujących kategoriach:

- Koszty zatrudnienia pracowników – miejsce 1.
- Klimat dla rozwoju biznesu wynikający z rządowej polityki podatkowej i finansowej – miejsce 4.

Marek Noetzel z polskiego oddziału Cushman & Wakefield mówił: *W tegorocznym badaniu Warszawa zajmuje 18. miejsce w najważniejszym zbiorczym rankingu, czyli w kategorii „najlepsze miasto Europy na ulokowanie dziś działalności gospodarczej”.* Jest to wzrost o dwie pozycje w porównaniu z ubiegłym rokiem. Jednak nasz skok wynika z przesunięcia w dół dwóch miast – Genewy i Manchesteru, gdyż wynik ważony Warszawy jest taki sam jak rok temu (0,09). Oznacza on także, że utrzymaliśmy naszą pozycję nawet po dołączeniu do rankingu w bieżącym roku trzech miast. Osiemnaste miejsce Warszawy jest najwyższą pozycją w szes-

nastoletniej historii raportu European Cities Monitor. Czynnikiem, który obecnie znacznie wpływa na pozycję Warszawy w drugiej dziesiątce najważniejszych miast Europy, jest fakt, iż jeszcze niewielu biznesmenów zna naszą stolicę. Tylko 27% ankietowanych odpowiedziało, że zna Warszawę, to mniej niż naszą najbliższą konkurencję – Pragę, którą zna 41% szefów zachodnich firm. Trzeba podkreślić, że Warszawa zajmuje wysokie miejsca w rankingu pod względem niskich kosztów zatrudnienia pracowników, jakości powierzchni biurowej i jej dostępności oraz klimatu biznesowego stworzonego przez rząd. Warszawa jest także najczęściej wymienianym miastem w Europie, które może oczekiwać największego napływu zagranicznych firm w ciągu najbliższych 5 lat – aż 50 ankietowanych firm (ok. 10% respondentów) planuje otwarcie tu swojej działalności. Także starania Warszawy do poprawienia jej wizerunku jako lokalizacji dla biznesu zostały zauważone przez ankietowanych – w tym roku w tej kategorii lepsze tylko są Barcelona, Madryt, Praga, Berlin i Budapeszt. Warszawa jest na 6. miejscu ex aequo z Dublinem i Londynem”.

Badania do raportu European Cities Monitor wykonała firma TNS na zlecenie Cushman & Wakefield wśród 507 firm z 9 krajów europejskich (Wielkiej Brytanii, Niemiec, Francji, Włoch, Hiszpanii, Belgii, Szwajcarii, Holandii i Szwecji). Wywiady były przeprowadzane z kierownictwem najwyższego szczebla wiodących koncernów europejskich odpowiedzialnych za daną lokalizację. Wywiady przeprowadzono telefonicznie w czerwcu/lipcu 2006 r., w języku ojczystym ankietowanych.

ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE KRAKOWA JAKIE PLANY? JAKIE INWESTYCJE?

Małgorzata Petry-Węclawowicz

W dniach 3-4 października w Willi Decjusza w Krakowie odbyła się zorganizowana przez Informedia Polska konferencja na temat „Zagospodarowanie przestrzenne Krakowa Jakże plany? Jakże inwestycje?”. Informedia Polska jest jednym z najbardziej cenionych w Polsce organizatorów prestiżowych konferencji i kongresów branżowych adresowanych do kadry zarządzającej największych przedsiębiorstw działających na polskim rynku.

Najważniejsze punkty programu to:

- Trendy rynkowe,
- Ład przestrzenny,
- Klimat inwestycyjny w Krakowie,
- Historyczne miasto z klasą – obowiązki, odpowiedzialność, dobrodziejstwa,
- Rewitalizacja – wymagania, koszty, korzyści,
- Planowanie infrastruktury.

Obok przedstawicieli Urzędu Miasta Krakowa, Instytutu Rozwoju Miasta, Urzędu Wojewódzkiego, Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego, Stowarzyszenia Budowniczych

Domów i Mieszkań, Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, Krakowskiego Parku Technologicznego, deweloperów działający na rynku krakowskim, znalazła się także grupa dziesięciu rzeczoznawców z Krakowa, tworząca Monitor Rynku Nieruchomości.

O wtórnym rynku mieszkaniowym w Krakowie wypowiedzieli się Małgorzata Petry-Węclawowicz i Wojciech Kobierski. O rynku powierzchni handlowych mówili: Jarosław Czerny i Maciej Wójcik. Rynek gruntów mieszkaniowych i komercyjnych prezentowali: Jarosław Strzeszyński i Maciej Grabowski, a rynek hotelowy w Krakowie – Krzysztof Bartus i Maria Noworól. Pozyskiwanie i adaptację obszarów przemysłowych przybliżali Robert Zygmunt i Piotr Krochmal.

Informedia zaprosiła grupę krakowskich rzeczoznawców z uwagi na to, że są oni współautorami raportu (w 2006 r.) na temat krakowskiego rynku nieruchomości wydanego przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa.

Wiecej informacji na temat raportu <http://www.krakow.pl/gospodarka/?id=nieruchomosci-2005>



MIĘDZYNARODOWE FORUM WYCENY W CHINACH

Zdzisław Biczkowski

W dniach 27 i 28 września br. Chińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny (CAS) zorganizowało w prowincji Yunnan w czteromilionowym mieście Kunming Międzynarodowe Forum Wyceny.

W Forum wzięło udział ponad 340 uczestników, w tym 54 gości zagranicznych, spośród których najliczniejsi byli reprezentanci Stanów Zjednoczonych (13 osób) i Filipin (10 osób), a ponadto Kanady, Australii, Malajów i Wietnamu. Z europejskich krajów przybyli przedstawiciele Anglii, Polski, Rosji i Rumuni. Polskę reprezentowała p. prof. Ewa Kucharska – Stasiak i ja.

Uczestniczenie w merytorycznej debacie aż 12 członków Międzynarodowej Komisji Standardów Wyceny (IVSC), a także teoretyków i praktyków wyceny, świadczyło o zasadności określenia konferencji jako Forum. W trakcie 6 roboczych sesji przedstawiono łącznie 27 referatów, z których większość dotyczyła standaryzacji wyceny. Sygnalizowane w temacie konferencji szerokie ujęcie wyceny odniesione do aktywów pozwoliło na przedstawienie różnorodnych za-



gadnień merytorycznych i formalnych wyceny wszelkich dóbr. **Prof. J. Vela z USA** w swym wystąpieniu wskazał, iż zmienione i wyższe wymagania w stosunku do wycen stawia zarówno globalizacja, jak też i przyjęte zmiany w systemie rachunkowości (przejście z modelu opartego na kosztach do konwencji wykorzystującej dane rynkowe). Sytuacja ta wymusza restrukturyzację IVSC, zmierzającą m.in. do włączenia do prac Komisji przedstawicieli innych zawodów i przekształcenia tego ciała w radę. Wyzwania stojące wspólnie przed zawodem rzeczoznawcy wyceny wymagają wysokich kompetencji oraz współpracy rzeczoznawców innych specjalności. Również inni prelegenci byli zgodni ze stwierdzeniem, iż wzrost rangi międzynarodowych standardów powoduje postępująca globalizacja i rozwój gospodarki w świecie (np. E. Fernandez z Malezji). **Prof. Greg McNamara z Australii** w swych rozważaniach zaproponował wprowadzenie w Chinach uregulowań prawnych zapewniających poziom nadzoru wymagany dla przekształceń gospodarki kontrolowanej. Ich celem byłoby zapewnienie stabilizacji syste-

mu, ochrony interesu publicznego oraz interesu władzy. Chińczycy w swych referatach podkreślali konieczność dostosowania chińskich standardów wyceny do standardów międzynarodowych, co jest szczególnie istotne, jeżeli się zważy, iż w Chinach obowiązują dotąd przepisy z 1991 r. w sprawie wyceny majątku państwowego. Pomimo kilkukrotnych stwierdzeń o konieczności przyspieszenia procedury legislacyjnej w Chinach, podano informację o przyjęciu w lutym 2006 r. chińskich standardów rachunkowości odpowiadających wymogom rynkowym i globalizacji, do stopniowego wprowadzenia w życie, np. od stycznia 2007 r. przez zagraniczne podmioty gospodarcze. **Shi Yaobinb z chińskiego Ministerstwa Finansów** omówił problematykę masowych wycen dla potrzeb tworzenia bazy na rzecz podatku katastralnego. W tym wielkim kraju aktualnie nie funkcjonuje kataster i obowiązują niskie podatki od nieruchomości.

Przedmiotem wielu referatów były definicje i relacje pomiędzy pojęciami: wartości rynkowej i katastralnej, pomiędzy wartością rynkową, a kosztem, wartością rynkową gruntu, wartością rynkową określaną dla celów dzierżawy (Bob Connolly – Australia); wartość godziwa dla sprawozdań finansowych, wartości niematerialne i prawne (R. Castro USA). Sympatyczny praktyk wyceny **Larry Hummel z Ontario w Kanadzie** omówił stosowane w ojczystym kraju wyceny w podejściu kosztowym i dochodowym. Ceniona również za granicą **prof. E. Kucharska-Stasiak** (na zdjęciu) przedstawiła interesujący referat nt. „Globalizacja i jej wpływ na wycenę nieruchomości”. Do referatu zgłoszono pytania, a także nawiązał **Leslie H. Miles ze Stanów Zjednoczonych** omawiając w swym wystąpieniu globalne trendy w wycenie i standardach, a także specyficzne uwarunkowania wyceny w niektórych krajach (Indie, Meksyk, Słowenia, Tajlandia).



W trakcie Forum można było wyraźnie odczuć, iż tu w Kunming globalny i liczący się w gospodarce świat uzgadnia ważne zagadnienia związane z wyceną i tak, jakby nieco z pominięciem Europy. Do Chin, z ich ustrojem i potężniejszą go-



spodarką, kierowano życzliwe propozycje merytoryczne wynikające z doświadczeń legislacyjno – ekonomicznych krajów pielęgnujących nie tylko demokracje, ale też i wolne rynki.

Przeprowadzone w kularach konferencji rozmowy przyjęto jako podstawę do utrzymania kontaktów pomiędzy środowiskami naukowymi zajmującymi się wyceną. Przedstawiciele chińskiego świata wyceny interesuje polska metodyka wyceny nieruchomości zabytkowych. Dotąd nie przyjęli takiego standardu i jeżeli tylko otrzymają zaproszenie, to wezmą udział w cyklicznej konferencji dotyczącej wyceny nieruchomości zabytkowych „Waza 2007” w Krakowie.

Zdzisław Biczkowski jest rzeczoznawcą majątkowym z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

WPŁYW GLOBALIZACJI NA EWOLUCJĘ PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Ewa Kucharska-Stasiak

Wprowadzenie

Na wielu segmentach rynku widać dążenie do standaryzacji produktów. Dążenie to nie jest bynajmniej wynikiem mody. Ma głębokie uzasadnienie ekonomiczne – stanowi rezultat koncentracji kapitału, poszukiwania korzyści skali produkcji, marketingu, walki konkurencyjnej, a przede wszystkim globalizacji.

Tendencje do globalizacji mają swoje długie korzenie, sięgające XVIII-XIX wieku. W kierunku globalizacji oddziałują siły technologiczne, takie jak: industrializacja, rewolucja informacyjno-komunikacyjna, rewolucja transportowa, siły ekonomiczne, takie jak: wzrastające dochody indywidualne, rozwój światowych rynków finansowych, siły polityczne, przejawiające się w redukcji barier handlowych czy postępującej prywatyzacji, a także siły społeczne.

Siły te wywołują tendencje do globalizacji rynków, nakierowanej na potrzeby konsumentów oraz do globalizacji sektorów, skupiającej się na zdolności firm do powiększania wartości dodanej poprzez działanie w skali globalnej (Stenhouse G. I inni, 2001).

Globalizacja i towarzyszący jej międzynarodowy przepływ kapitału wywierają wpływ na rynek nieruchomości. Do najważniejszych, dostrzegalnych już zmian można zaliczyć:

- po stronie globalizacji sektorowej, wzrost udziału zagranicznych inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych na rynkach krajowych, co przyczynia się do ożywienia rynków, wzrostu ich przejrzystości, wzrostu cen i wartości nieruchomości, ale także może – poprzez silny przepływ i odpływ kapitału – znacznie zdynamizować cykliczność rynku,

- po stronie globalizacji rynku, rozpowszechnianie się standardów ilościowych i jakościowych dotyczących powierzchni, a także rozpowszechnianie się wspólnych oczekiwań dotyczących standardów obsługi rynku nieruchomości, w tym stworzenia spójnych systemów wyceny składników mienia. Dążenia do stworzenia spójnych systemów wyceny składników mienia w skali międzynarodowej są następstwem globalizacji i towarzyszącego jej międzynarodowego przepływu kapitału.

Globalizacja niesie ze sobą potrzebę znormalizowania sposobu, w jaki mierzymy i opisujemy towary, usługi i inwestycje, które podlegają obrotowi. Wycena na rynku globalnym staje się produktem, w stosunku do którego oczekuje się standaryzacji. Rozwój transakcji w skali globalnej przynosi zapotrzebowanie na standardy, które są zrozumiałe i budzą zaufanie na całym świecie (M. Brett, 2002). Podobnie, jak sama globalizacja, tak i standaryzacja wyceny, ma swoich przeciwników, jak i zwolenników.

Rynkiem, na którym silnie ujawniły się dążenia do standaryzacji zasad wyceny, jest rynek nieruchomości.

Na rynkach międzynarodowych dąży się do ujednoczenia zasad wyceny aktywów, w tym nieruchomości. Wyrazem tych dążeń są Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW).

Motywacją podjęcia tematu było opublikowanie w 2005 roku siódmego wydania MSW. Ponad 90 krajów wymaga posługiwania się bądź zezwala na posługiwanie się MSW. Wprowadzają one bardzo istotne zmiany w stosunku do dotychczas uznawanych zasad wyceny.

Przedmiotem rozważań są nasilające się dążenia do ujednoczenia metodyki wyceny nieruchomości w skali międzynarodowej.



Celem rozważań jest wskazanie przyczyn tych dążeń, ujawnienie jak globalizacja nasila to zjawisko, pokazanie ewolucji standaryzacji wyceny, jej zakresu i skutków. Rozważania te mają stanowić podstawę poszukiwania odpowiedzi na następujące pytania:

- Jak pogodzić instytucjonalny wymiar rynków krajowych z dążeniem do standaryzacji?
- Czy zasady i zalecenia, zapisane w Międzynarodowych Standardach Wyceny, mogą być inaczej interpretowane na rynkach krajowych?

Ewolucja metodyki wyceny

Ekonomiczne źródła metodyki wyceny

Wycena jest opinią o wartości dobra. Wartość jest podstawową kategorią ekonomiczną. Teoria wartości wzbudzała silne, chociaż zmienne zainteresowanie wśród historyków myśli ekonomicznej i podlegała oraz podlega znacznej ewolucji.

Wydaje się, że jednym z pierwotnych źródeł ewolucji metodyki wyceny jest zmiana podejścia do odwzorowania teorii wartości w procesie szacowania. Można wyróżnić wyraźnie dwa nurty: nurt rozważań teoretycznych i praktycznych.

W ramach nurtu teoretycznego wyróżnić można dwa etapy:

- **pierwszy etap, w którym poszukiwano źródeł wartości nieruchomości i zasad jej pomiaru na gruncie myśli ekonomicznej.** Korzenie tych poszukiwań sięgają nawet starożytności (Cannone, 2005). Platon, Arystoteles, Xenophon wskazali już na:
 - cztery czynniki wartości: użyteczność, niedostępność, pożądanie, siła nabywca,
 - cztery czynniki produkcji tworzące wartość: ziemia, kapitał, praca i organizacja,
 - prawa, wpływające na poziom wartości: prawo popytu, podaży, substytucji i maksymalnej użyteczności (highest and best use),
 - zasady, według których określa się wartość: zasadę substytucyjną, antycypacji, zmiany, konkurencji czy malejącej produktywności.

Przez ponad 20 wieków problem wartości stawiany był na pierwszym miejscu w rozważaniach ekonomicznych. Dotyczył takich zagadnień, jak: czym jest wartość, jaki jest jej charakter (subiektywny czy obiektywny, względny czy absolutny, co jest źródłem wartości, jaki jest mechanizm jej powstawania. Szczególnie płodnym okresem był XVIII i XIX wiek.

Na gruncie ekonomii wartość okazała się jedną z najważniejszych, ale i najtrudniejszych kategorii. Z jednej strony niektórzy historycy uważają, iż ekonomia osiągnęła dojrzałość w momencie, gdy poważnie zajęła się badaniem wartości, czyli pod koniec XVIII w. – wraz z narodzinami klasycznej ekonomii angielskiej (Zadora, 2004), z drugiej strony trudności na etapie jej definiowania, a także pomiaru spowodowały, że zaczęto unikać pojęcia wartości, chociaż problem wartości w ekonomii nie zagał zupełnie. Rozważania dotyczące wartości zastąpiono wraz z matematyzacją ekonomii rozważaniami dotyczącymi

cen i kosztów (Cannone, Macdonald, Ozdiiler). Ekonomia w coraz większym zakresie ma charakter praktyczny.

- **drugi etap, w którym zostaje odróżniona teoria wartości od teorii wyceny.** Pierwszy dokonał tego A. Marshall, który wyróżnił trzy podejścia do szacowania wartości nieruchomości: porównawcze, dochodowe i kosztowe. Metodyka wyceny zaczęła dojrzeć i coraz bardziej odrywać się od swoich korzeni, zaczęła nabierać coraz bardziej praktycznego charakteru.

Tym niemniej, teoria wyceny jest silnie osadzona na gruncie teorii ekonomii. Ekonomisci nie tylko zdefiniowali kategorie istotne dla metodyki wyceny, takie jak wartość obiektywna i subiektywna, wartość użytkowa i wymienna, wartość odwzorowująca fazę tworzenia i fazę wymiany ale również stworzyli podstawy teorii wyceny, uzasadniając wiele metod i technik wyceny.

Nurt badań empirycznych nie koncentruje się na zagadnieniu *czym jest wartość*, jak ją określać. Preferuje on poszukiwanie odpowiedzi na pytanie „jak”, a nie „dlaczego”. Efektem tych rozważań jest poszukiwanie przepisu, za pomocą którego można szybko i profesjonalnie dokonać wyceny (Cannone, Macdonald, Ozdiilek, 2005).

W efekcie, nawet w uznanych na świecie podręcznikach, poświęconych wycenie nieruchomości, ich autorzy bądź w ogóle nie podejmują dyskusji na temat wartości bądź traktują kategorię tę marginalnie, jak gdyby zakładali, że koncepcja ta jest intuicyjnie oczywista. W niektórych krajach – tak jak w Polsce – próbowano nawet stworzyć instrukcję wyceny. Daremnie. Natura wartości jest zbyt złożona, przy wycenie nieruchomości trzeba zawsze uwzględnić jej indywidualne cechy i przypisać im wyraz liczbowy.

W pracach praktyków ujawniono, że wycena jako określenie wartości własności nie jest nauką.

Reasumując: pierwotnie ewolucja metodyki wyceny była związana ze zmieniającą się koncepcją kategorii wartości. Coraz bardziej praktyczny charakter ekonomii przesuwa uwagę z metodologii na metodykę, z pytania „dlaczego”, na pytanie „jak”.

Wpływ instytucjonalizacji na metodykę wyceny nieruchomości

Wycena ma odwzorowywać zachowania uczestników rynku. W klasycznym ujęciu rynku osoby dokonujące wyboru na podstawie cen są doskonale racjonalne, mają precyzyjnie określony cel, kompletne informacje i wiedzę. Klasyczne ujęcie rynku, chociaż tworzy zwarty system teoretyczny, jest dalekie od rzeczywistości. Jak wykazują przedstawiciele ekonomii instytucjonalnej, zachowania uczestników rynku nie są racjonalne, u podstaw procesów gospodarczych leżą instytucje, czyli ukształtowane w procesie historycznym zasady moralne, zwyczaje, mentalność jednostek oraz zasady prawne i praktyczne (Rudolf, 2005). Odmienne ramy instytucjonalne rynku, obejmujące zarówno ramy prawne (różne formy władania, różny system podatkowy), ramy ekonomiczne (różna cykliczność gospodarki), społeczne (zróżnicowany poziom zaspokojenia



nia podstawowych potrzeb na obszarze nieruchomości, a także zróżnicowane konwencje, według których zorganizowane jest społeczeństwo np. długość zawieranych umów najmu) z pewnością wywołały daleko idące różnice w zasadach wyceny nieruchomości. Na kształt metodyki wyceny nieruchomości, czego nie zobaczymy przy wycenie innych aktywów, szczególnie silnie wpływa dostępność danych z rynku nieruchomości, o której decyduje rozwój instytucjonalny tego rynku.

Zróżnicowane podłoże instytucjonalne spowodowało, że na świecie wyraźnie doszło do wykształcenia trzech szkół wyceny: amerykańskiej, brytyjskiej i niemieckiej. Wykazują one znaczne różnice, mające fundamentalne znaczenie dla wyceny. Źródłem tych różnic jest m.in. różne rozumienie przedmiotu wyceny – w szkole amerykańskiej i brytyjskiej przedmiotem wyceny są prawa do nieruchomości, w szkole niemieckiej sama nieruchomość (stąd różny okres kapitalizacji dochodu), różne odwzorowania zmienności rynku (w szkole niemieckiej rynek jest statyczny, najbardziej dynamiczny jest w szkole amerykańskiej), różna rola gruntu i budynku (w szkole niemieckiej we wszystkich podejściach szacuje się oddzielnie grunt i budynek) czy różne źródła pozyskiwania danych do wyceny (szerzej: E. Kucharska-Stasiak, 2005).

Dążenie do ujednoczenia zasad wyceny

Dążenie do ujednoczenia wspólnych zasad wyceny ma stosunkowo niedługą historię. Proces ten rozpoczął się dopiero w latach 70-ych XX w. i przebiegał wyraźnie na trzech poziomach:

- krajowym. Pierwsza próba ujednoczenia zasad wyceny wystąpiła w Wielkiej Brytanii w 1974 r., w Stanach Zjednoczonych na przełomie lat 80-tych i 90-tych,
- ponadkrajowym. Przyjęte zasady wyceny w Wielkiej Brytanii i w Stanach Zjednoczonych zaczęły stanowić wzorce dla innych państw. Silna pozycja krajowych standardów wyceny a także ich promieniowanie na zasady wyceny, przyjmowane w innych krajach spowodowały, że zaczęto mówić o szkołach wyceny.

Wyrazem dążenia do standaryzacji zasad wyceny na poziomie ponadkrajowym są Europejskie Standardy Wyceny, opracowane przez TEGOVA, a na poziomie światowym, czego wyrazem było opracowanie Międzynarodowych Standardów Wyceny.

Pierwotną przyczyną dążenia do stworzenia wspólnych zasad wyceny na szczeblu krajowym były kryzysy w gospodarkach, wywołane przeinwestowaniem sektora bankowego na rynku nieruchomości. Kredytodawcy, nie mogąc odzyskać wyłożonych kapitałów, źródeł swoich strat poszukiwali w mało precyzyjnych i bardzo zróżnicowanych praktykach wyceny.

Dobre wzorce wyceny, przygotowane w Wielkiej Brytanii jak i w Stanach Zjednoczonych zaczęły promieniować na inne kraje.

Dążenia do ujednoczenia zasad wyceny na szczeblu światowym nasilone zostały pod wpływem globalizacji – wzrósł udział inwestorów zagranicznych na rynkach nieruchomości

poszczególnych krajów, silnie rozwinęły się globalne firmy doradztwa nieruchomościowego, obsługujące potrzeby globalnego biznesu, a przede wszystkim ujednoczone zostały zasady rachunkowości. Po raz pierwszy Międzynarodowe Standardy Wyceny zostały opublikowane w 1985 r., w 2005 r. pojawiło się VII ich wydanie. Globalizacja nie stanowiła zatem pierwotnego źródła pojawienia się dążeń do powstania wspólnych zasad wyceny, ale proces ten silnie pobudziła.

Dążenie do standaryzacji zasad wyceny miało zatem bardzo silne uzasadnienie. Przyczyny standaryzacji nie słabną, lecz przeciwnie, ulegają i ulegać będą nasileniu, bowiem:

- zarówno w prospektach emisyjnych jak i w rocznych sprawozdaniach finansowych spółki giełdowe muszą, bez względu na kraj pochodzenia, wykazywać wartość nieruchomości zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości,
 - inwestorzy, działający na różnych przestrzennie rynkach nieruchomości, muszą mieć możliwość porównywać efektywność inwestycji rzeczowych. Ocena efektywności wymaga posiadania wspólnych zasad wyceny nieruchomości, bez względu na ich lokalizację,
 - rozwój pośrednich form inwestowania na rynku nieruchomości, polegających na zakupie udziałów, certyfikatów i innych papierów wartościowych, wyemitowanych na bazie nieruchomości wymaga jednolitych, przejrzystych zasad wyceny nieruchomości,
 - chociaż wycena nieruchomości jest opinią o jej wartości, opinia ta powinna być jak najbardziej obiektywna w oczach inwestora, który porównuje ten kierunek inwestowania z innymi możliwościami na rynkach inwestycyjnych,
 - ponieważ wiele kredytów bankowych jest zabezpieczonych na nieruchomościach, dla porównania stabilności finansowej banków powinna być jedna podstawa wyceny.
- Dodatkowym, nowym zjawiskiem, które wzmacnia dążenie do standaryzacji jest upadek wielkich podmiotów gospodarczych. Powstaje bowiem obawa, że praca rzeczoznawcy majątkowego może być uznana za główną przyczynę tego zjawiska. Nie tylko audytorzy, ale również rzeczoznawcy majątkowi pozostają pod presją swoich zlecniodawców.

Globalizacja jako czynnik prowadzący do ujednoczenia zasad wyceny

Chociaż globalizacja nie stanowiła pierwotnej przyczyny dążenia do ujednoczenia zasad wyceny, proces ten gwałtownie przyspieszy. Przedstawiciele dwóch przodujących szkół wyceny na świecie: amerykańskiej i brytyjskiej doprowadzili do powstania Międzynarodowych Standardów Wyceny. Pomimo dużej zbieżności, obie szkoły nie miały identycznych konwencji wyceny (Kucharska, 2005).

Międzynarodowe Standardy Wyceny przewidują dwie podstawy wyceny: wartość rynkową i wartości nierynkowe.

Pojęcie wartości rynkowej jest powiązane ze zbiorowym postrzeganiem i zachowaniem uczestników rynku. Wartość rynkowa zdefiniowana jest jako szacunkowa, czyli najbar-



dziej prawdopodobna cena, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składniki mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku.

Niektóre sytuacje wymagają zastosowania nierynkowych podstaw wyceny. Do nierynkowych podstaw wyceny MSW zaliczają m.in. wartość użytkową, wartość inwestycyjną (indywidualną), wartość ubezpieczeniową, wartość podatkową czy wartość szczególną.

W porównaniu do dotychczasowych zasad, Międzynarodowe Standardy Wyceny wprowadzają dwie, istotne zmiany:

- wprowadzają jedną definicję wartości rynkowej. Wartość rynkowa musi określać optymalny sposób wykorzystania lub najbardziej prawdopodobny sposób wykorzystania bez względu, czy nieruchomość ma charakter inwestycyjny czy użytkowana jest na własne potrzeby,
- wartość odtworzeniowa przestaje być podstawą wyceny lecz jest metodą określania wartości rynkowej.

Ostatnie wydanie MSW wyraźnie odwzorowuje koncepcje amerykańskiej szkoły wyceny – jest to szczególnie widoczne w nazewnictwie metod i przyjęciu podejścia kosztowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Oznacza to, że w dobie globalizacji standaryzacja metodyki wyceny zmierzają w kierunku uznania metodyki amerykańskiej.

Wpływ globalizacji na standaryzację zasad wyceny widoczny jest w roli przypisywanej Międzynarodowym Standardom Wyceny. Mają one:

- ułatwić transakcje transgraniczne i przyczynić się do zwiększenia aktywności międzynarodowych rynków nieruchomości przez promowanie wiarygodności wycen, wykonanych dla celów zabezpieczenia wiarygodności kredytodawców, transferu prawa własności i rozstrzygnięć w sprawach sądowych i kwestiach podatkowych,
- przyczynić się do uznania i prowadzenia wspólnych zasad wyceny, co leży w interesie środowiska rzeczoznawców, którzy mogą obsługiwać inwestorów zagranicznych i działać na rynkach międzynarodowych,
- dostarczać standardy wyceny, które odpowiadają potrzebom rynków wschodzących i nowouprzemysłowionych.

Mają one raczej określać zasady i zalecenia dotyczące stosowania dobrej praktyki, a nie określać jak wyceniać czy objaśniać metodologię wyceny (Miligram, 2001).

Międzynarodowe a Krajowe Standardy Wyceny Przykład Polski

Dotychczasowe rozważania ujawniają, że globalizacja przyspieszyła dążenie do standaryzacji wyceny nieruchomości, jako produktu na rynku globalnym. Standaryzacja zmierzają w kierunku przyjęcia metodyki, odwzorowującej szkołę amerykańską.

Zgodnie z MSW rzeczoznawcy majątkowi, działający na rynkach wschodzących, nie mogą naruszać podstawowych pojęć i reguł powszechnie przyjętych zasad wyceny. Ich przyjęcie jest zatem obiektywną koniecznością, jest niezbędne do konsolidacji rynków nieruchomości i kapitałowych w krajach rozwijających się. W zaleceniach dla rzeczoznawców majątkowych, działających na rynkach wschodzących, IVSC ustanawia, że należy uznać wartość rynkową za fundamentalną podstawę wyceny. W przypadkach korzystania z innych podstaw wyceny należy je odróżnić od wartości rynkowej.

Nasuwa się pytanie, czy wymogi postawione przez MSW mogą pokonać instytucjonalne różnice w poszczególnych krajach. Odmienne ramy instytucjonalne rynku tworzą istotne bariery w procesie standaryzacji wyceny. Powyższa teza zostanie przeanalizowana na przykładzie Polski, gdzie środowisko rzeczoznawców jest bardzo dobrze zorganizowane. Pierwsze wydanie Krajowych Standardów Wyceny pochodzi już z 1995 roku.

Pomimo dobrej organizacji środowiska i niewątpliwych jego osiągnięć, w Polsce nie ma wystarczająco silnej organizacji zawodowej, która odpowiada za kształt wyceny na wzór Instytutu Wyceny w USA czy RICS w Wielkiej Brytanii. Dlatego rolę tę, podobnie jak w Niemczech, przejął ustawodawca. Fakt ten może mieć istotny wpływ na przenikanie wymogów MSW do polskiego prawa, znacznie opóźniając ten proces.

Słaby rozwój instytucjonalny rynku widoczny jest również w braku instytucji profesjonalnie badających rynek nieruchomości. Bardzo niedoskonałą próbę analizy rynku dla własnych potrzeb podejmują banki. Również mało doskonałym źródłem informacji są raporty, przygotowywane przez międzynarodowe firmy nieruchomościowe. Mała dostępność danych z rynku może – przy przyjęciu metody kosztów odtworzenia jako metody określania wartości rynkowej – doprowadzić do nadużywania podejścia kosztowego. A przecież prowadzi ono – zgodnie z zapisem MSW – tylko do określenia surogatu wartości rynkowej.

Bardzo trudnym może się okazać spełnienie warunku o określeniu wartości rynkowej przy założeniu najlepszego wykorzystania, bowiem 84% kraju nie posiada aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie bez znaczenia jest wolno zmieniająca się świadomość samych rzeczoznawców. Przyzwyczajeni do innego kształtu wyceny, trudno będą przejmować nowe zasady.

Przytoczone bariery mają jedynie charakter przykładowy. Mają one na celu wskazanie, że proces ten będzie długotrwały. Oznacza to, że pomimo dążeń, pełna unifikacja wyceny jest przyszłością. Wydaje się, że pewne różnice mogą nawet mieć trwały charakter. Źródłem tych różnic jest różny wymiar instytucjonalny rynków w poszczególnych krajach, w tym ustawodawstwo, zwyczaje, postawy kulturowe, instytucje obsługujące rynek nieruchomości czy różna aktywność i przejrzystość rynków. Oznacza to, że globalizacja, która umożliwia standaryzację na wielu segmentach rynku, może stwarzać tylko warunki dla standaryzacji wyceny nieruchomości, ale jej nie gwarantuje.



Ujednoliceniu zatem mogą ulegać definicje i ogólne wycenne. Oznacza to, że MSW nie są alternatywą dla 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. Powinny one ewoluować w kierunku MSW ale zgodnie z zasadą: metodyka wyceny ma podążać za rynkiem a nie odwrotnie.

Bibliografia

- Brett M., *Valuation Standards for the Global Market*, RICS, 2002.
 Canonne J., *Ancient Greek Real Estate Value and Prices*, ARES Conference, Florida, 2005 April.
 Cannonne J., Macdonald R. J., Ozdiiler U., *Valuation without Theory: A North American Appraisal*, „Journal of Real Estate Practice and Education”, 2003, nr 1.
 Kucharska-Stasiak E., *Influence of the Real Estate Valuation Schools on the Polish Valuation Methodology*, Slovenska

- Technika Univerzita v Bratislavie, Bratislava 2005.*
 Międzynarodowe Standardy Wyceny, Wydanie polskie, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005.
 Miligrim M. R., *International Valuation Standards for Global Property Markets*, Japan Real Estate Institute in Tokyo, 31 January 2001.
 Rudolf S., *Nowa ekonomia instytucjonalna, Aspekty teoretyczne i praktyczne*, Wyższa Szkoła Ekonomii i Administracji, Kielce 2005.
 Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, wydanie VIII.
 Stenhouse G., Hamill J., Campbell D., Purdie T.,: *Globalizacja. Strategia. Zarządzanie*, FELBERG, Warszawa 2001.
 Zador H., (Red.), *Wartość w naukach ekonomicznych*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004 r.

prof. **Ewa Kucharska-Stasiak** jest pracownikiem naukowym Zakładu Inwestycji Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. Tekst referatu wygłoszonego podczas konferencji w Chinach.

ĆWICZĘ UMYSŁ GRAJĄC W SZACHY NA PAMIĘĆ

rozmowa z Krzysztofem Trynkosem

Spotkaliśmy się w kawiarence Empiku przy rondzie de Gaulle'a w Warszawie. Pan Krzysztof jest sympatycznym i wiecznie uśmiechniętym facetem po czterdziestce, w którego głowie siedzi komputer. Ma II kategorię szachową i wynalazł rewolucyjną metodę ćwiczenia umysłu poprzez grę w szachy na ślepo.

Czy długo gra Pan w szachy?

Gram od dzieciństwa, ale dopiero dziesięć lat temu zacząłem się uczyć grać „na ślepo”, gdy zauważyłem, że gra na zwyczajnej szachownicy nie pozwala mi się już wystarczająco dobrze skoncentrować. Grając z wieloma graczami – amatorami nie musiałem myśleć wykonując kolejne posunięcia. Działała szachowa rutyna, moja koncentracja była zaburzona. Ponieważ żona nie umie grać w szachy, a syn był za mały – zacząłem grać z komputerem.

Czy taki program szachowy jest trudniejszym partnerem od żywego człowieka?

Dobry program szachowy nigdy się nie myli, ale można z nim wygrać jeżeli zagramy nieszablonowo. Intuicyjne poświęcenie figury z rozbiciem pozycji króla przeciwnika może być receptą na końcowy sukces.

Jest pan autorem programu, dzięki któremu każdy, niezależnie czy gra w szachy czy nie, może wykorzystać tę królewską grę do ćwiczenia umysłu. Co możemy w skrócie powiedzieć o tej technice?



Nie ma na świecie geniuszy „z urodzenia”. Każdy posiada zdolności, które może pobudzić lub zatracić. Szachy same w sobie są uczące, wymagają myślenia, każda partia jest inna, ale dopiero wyeliminowanie wzroku pozwala uzyskać zdumiewające efekty. W mojej metodzie nie chodzi o to, by z kogoś zrobić mistrza szachowego. Jest ona dostępna dla każdego, bez względu na wiek i aktualne umiejętności. Zasady szachowe pozostają bez zmian, ale partie gramy bez szachownicy. Posunięcia podawane są ustnie, a cel jest uzależniony stopniem zaawansowania. Po wykonaniu wcześniej założonej liczby posunięć zawodnicy osobno ustawiają końcówkę szachownicę i z pamięci odtwarzają przebieg gry. Grę kontynuujemy kierując się stopniem zaawansowania zaczynając od najprostszych posunięć. Na każdym etapie gry musimy sobie wyobrazić szachownicę i figury szachowe.

Wydaje się to strasznie trudne...

Tylko wydaje. Cała trudność w zachęceniu do takiej formy treningu pamięci, ćwiczenia wyobraźni, polega na tym, że większość osób uważa to „na wejściu” za niemożliwe.



W jednym z warszawskich gimnazjów przeprowadziłem partię pokazową takiej gry pamięciowej i szybkie szkolenie. Zadawałem gimnazjalistom bardzo proste pytania dotyczące początkowego ustawienia i podstawowych ruchów. Oczywiście wszystko w wyobraźni („na ślepo”) i wielu z nich bardzo spodobała się ta lekcja.

Kiedy powinno się, pana zdaniem, wprowadzać tę metodę np. do szkół?

Już w pierwszej klasie podstawówki dzieci powinny mieć choć jedną lekcję tygodniowo tego typu. Metoda ta bowiem uczy myślenia, rozwija horyzonty. Może się przydać zarówno przy nauce języków obcych (zapamiętywanie słówek, reguł gramatycznych) jak i w nauce przedmiotów ścisłych. Uczy analitycznego myślenia, pomaga się koncentrować na problemie. Rozwija nasze naturalne zdolności umysłowe. Dlaczego szachy? Jest to gra międzynarodowa znana od wieków, naturalnie rozwijająca umysł. Jeżeli nauczymy się grać „na ślepo”, to poza własnym rozwojem będziemy mogli współzawodniczyć z osobami grającymi tradycyjnie przy szachownicy. Niewątpliwie sprawimy sensację wygrywając z nimi. Kilka lat temu chciałem zagrać „na ślepo” ze słynnym arcymistrzem Karpowem. Nie udało mi się tego zorganizować, ale zgrałem partię symultaniczną przeciwko dwóm zawodnikom z pierwszą kategorią szachową. Ja grałem na ślepo, oni tradycyjnie. Po 35 posunięciu zrobiłem taktyczny błąd i jedną partię przegrałem a drugą zremisowałem. Miałem szansę ją wygrać ale byłem trochę zdeprimowany błędem na pierwszej szachownicy. zaproponowałem remis, który został szybko przyjęty.

Metodę szkoleniową „wynalazł” pan ze względu na potrzebę uspokojenia syna, który ma orzeczonego syndrom ADHD, czyli inaczej mówiąc nadpobudliwość psychoruchową.

Myślałem, że tradycyjna gra w szachy będzie wystarczającym „lekarstwem”. Jednak efekty koncentracji nie były zadowalające. Dlatego zaczęliśmy inną zabawę z szachami. Z synem ćwiczę teraz w następujący sposób – gramy na dwóch szachownicach równolegle, do 15 posunięcia. Po zakończeniu takiej gry jego zadaniem jest podanie od początku do końca wszystkich posunięć i ustawienie końcowe sza-

chownic. Drugą szachownicę wprowadziłem, gdy gra na jedną stała się zbyt prosta.

Domyślałem się, że dla pana wygimnastykowanego umysłu takie utrudnienie nie jest strasznie skomplikowane...

Grałem już tą metodą równolegle na czterech szachownicach, ale z komputerem, czyli ze specjalnym programem szachowym. Dwie partie wówczas wygrałem, a dwie przegrałem. To było w okresie gdy systematycznie ćwiczylem.

Napisał pan o swojej metodzie książkę wraz z programem komputerowym do jej nauczania. Obecnie szuka pan wydawcy. Jakie są pana plany na przyszłość, w jakich środowiskach chciałby pan wypromować swoją metodę?

Książka, którą napisałem wraz z synem, jest usystematyzowaną formułą szkoleniową pozwalającą na przyjemną naukę. Zaczynamy od samych podstaw gry w szachy, aż do techniki zaawansowanych testów i zadań zabawy „na ślepo”. Jest to „podręcznik” dla każdego niezależnie od wieku, ale najbardziej wskazany dla dzieci. Moim marzeniem jest, aby dzieci w początkowym okresie swojego rozwoju mogły zetknąć się z tą formą zabawy i dlatego szkoła powinna być jej naturalnym promotorem. Wiem, że zainteresowanie odpowiednich ludzi nie jest łatwe, ale jestem życiowym optymistą. Pomogłem swojemu synowi, być może pomogę innym dzieciom. Ale nie zapominajmy również o dorosłych. Ja sam zacząłem grać na „ślepo” gdy pojawiły się pierwsze objawy zapominania i dlatego myślę, że jest to recepta dla wszystkich, którzy chcą poprawić sprawność swojego umysłu. Dzięki przychylności,

znanych działaczy naszego ruchu zawodowego, naszego prezydenta profesora Andrzeja Hoppera i profesora Mieczysława Prystupy, przy współudziale Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych i Federacji myślę o zorganizowaniu turnieju o tytuł „mistrza koncentracji” opartego na zasadach prezentowanych w książce.

Informacje na ten temat oraz pierwsze lekcje pojawiają się wkrótce na stronach WSRM.

Dla osób zainteresowanych pomocą przy wydaniu książki oraz wdrożeniu systemu szkoleń opartych na grze w szachy „na ślepo” i dla każdego sympatyka szachów tradycyjnych podaję kontakt do siebie: trynkos@poczta.onet.pl

Krzysztof Trynkos, urodzony w Warszawie na początku lat 60-tych. Żonaty, ma 15-letniego syna.

Jest inżynierem po Wydziale Elektrycznym PW, rzeczoznawcą majątkowym i pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Jest członkiem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego (2001) i pośrednika w obrocie nieruchomościami (2006). Ukończył liczne kursy specjalistyczne.

Do niedawna był dyrektorem Ośrodka Budownictwa i Nieruchomości WACETOB sp. z o.o. Wcześniej m.in. pracował jako kierownik Działu sprzedaży mieszkań w Biurze Kontrolingu Projektów Developerskich w spółce MOSTOSTAL-EXPORT.

Jest autorem publikacji naukowych w zakresie wyceny i zarządzania nieruchomościami, a także praktycznych aplikacji komputerowych z tej dziedziny.

Wykładał na kursach przygotowujących na uprawnienia państwowe rzeczoznawcy majątkowego i licencje pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami.

Rozmawiała:
Magdalena Jędrzejewska



POCZTA RZECZOZNAWCZA

Ewa Wojciul



Operat określa wartość działki po zmianie planu, nie uwzględniając wartości wyjątkowo licznych i pięknych drzew, które na niej rosną. Proszę o wyjaśnienie tego zaniedbania.

„... Istotnie operat nie określa wartości drzew jako odrębnej od wartości gruntu. Do wyceny użyłam jednak transakcji z rynku lokalnego dotyczących wyłącznie działek zalesionych podobnych do wycenianej. W ich cenach transakcyjnych zawarta była także wartość drzew. Zwiększenie wartości z racji wyjątkowości drzewostanu nie znajduje uzasadnienia, gdyż wizja lokalna nie potwierdziła, by działka różniła się pod tym względem od innych w tej okolicy. Podkreślam przy tym, że gdybym uwzględniła Pani uwagi i podwyższyła wartość działki, to znacznie (o kilka tysięcy złotych)

zwiększyłoby to wysokość opłaty, którą winna Pani uiścić na rzecz gminy. Opłata ta bowiem zależy od oszacowanej wartości nieruchomości...”



W operacie szacuje Pani wartość stodoły w oparciu o wskaźniki dla

technologii murowanej, nigdzie zaś w dokumentacji nie ma wzmianki o tym, w jakiej technologii wykonano stodołę. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego wycena została dokonana w taki sposób.

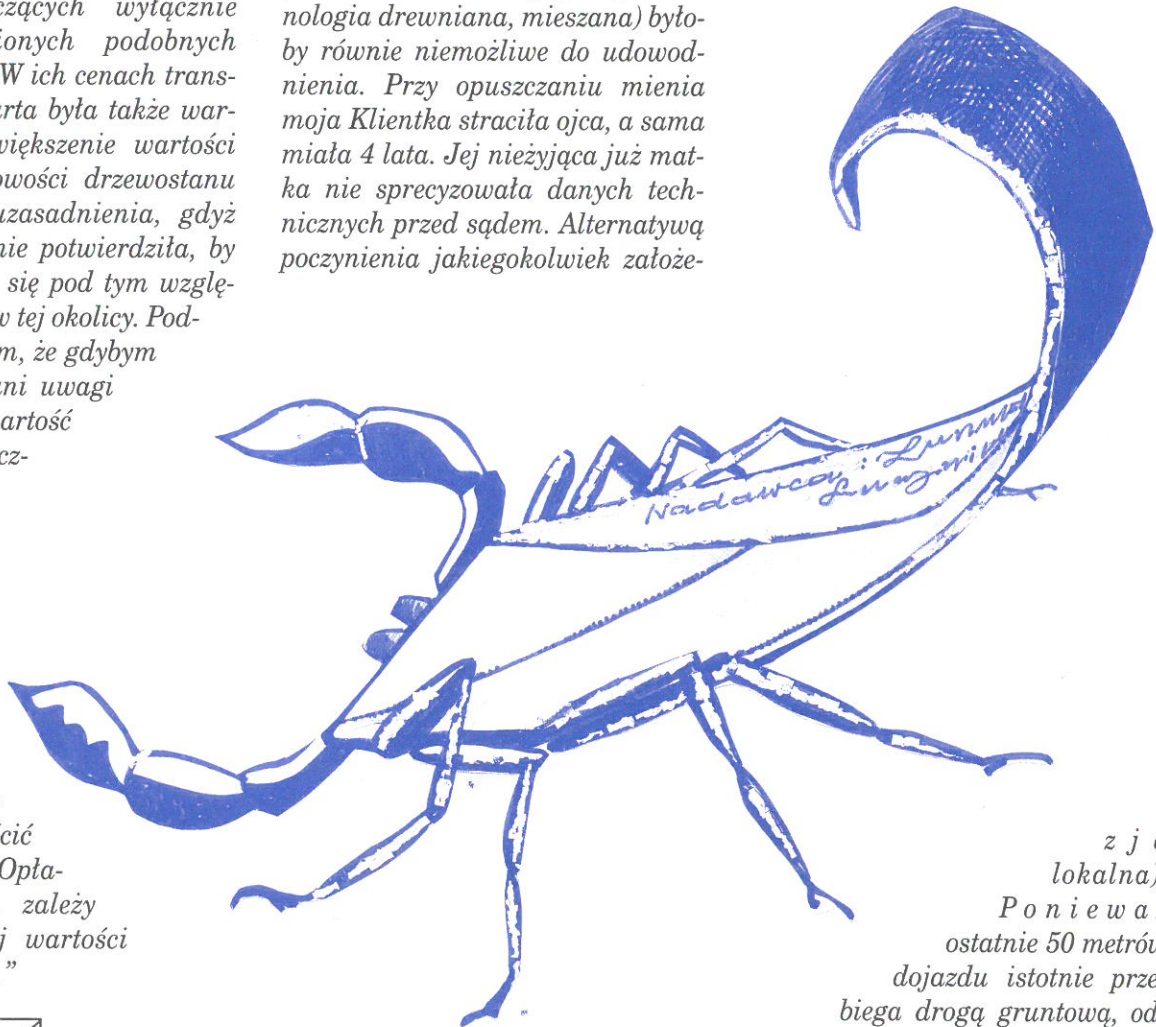
„... Przy braku danych uściślających cechy techniczne budynku mogłam tylko uczynić założenie dotyczące technologii, albo w ogóle zaniechać wyceny jednego składnika nieruchomości. Każde inne założenie, odmienne od mojego (np. technologia drewniana, mieszana) byłoby równie niemożliwe do udowodnienia. Przy opuszczaniu mienia moja Klientka straciła ojca, a sama miała 4 lata. Jej niezjąca już matka nie sprecyzowała danych technicznych przed sądem. Alternatywą poczynienia jakiegokolwiek założenia

jest pozbawienie mojej Klientki rekompensaty za tę część mienia...”



Wycena nie uwzględnia faktu, że dojazd do mojej działki jest bardzo zły. Wartość działki została zawyżona. Proszę o poprawę operatu tak, by odzwierciedlał stan faktyczny i nie powodował zawyżenia opłaty.

„... Charakteryzując nieruchomość opisałam dojazd do niej na stronie nr 2 (Wyciąg) i nr 6 (Wi-



z ja lokalna).
Ponieważ ostatnie 50 metrów dojazdu istotnie przebiega drogą gruntową, odpowiedni wskaźnik w obliczeniach (tabelka na stronie nr 9) zastosowałam w wysokości odpowiadającej dojazdowi niezbyt



dobremu na granicy złego. Uznając, że właściciel może lepiej znać warunki dojazdu użytkując działkę cały rok, wskaźnik niniejszy obniżyć do minimalnej wartości odpowiadającej złemu dojazdowi. W skorygowanym operacie wartość jednostkowa gruntu wyniesie o 11 groszy za 1 m. kw mniej niż poprzednio, czyli wartość całej działki zmniejszy się o 28 zł 60 gr. Naturalnie wpłynie to na obniżenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste...”



Operat jest niekorzystny dla mnie, a korzystny dla gminy. Określił wzrost wartości mojej działki spowodowany nie tym, że zyskała ostatnio jakieś lepsze cechy, a jedynie tym, że gmina uchwaliła plan zagospodarowania. Czuję się skrzywdzony.

„... Uprzejmie informuję, że to właśnie stanowiło treść otrzymanego przeze mnie zlecenia, a tym samym cel wyceny – określić wzrost wartości gruntu wynikającą wyłącznie z faktu uchwalenia planu zagospodarowania. Zawsze nieruchomości w warunkach obowiązywania planu są chętniej poszukiwane. Tę właśnie reakcję rynku starałam się oszacować, aby wycena obejmowała tylko zmianę wartości wynikającą z faktu uchwalenia planu. Rozumiem, że przywołany przepis może być postrzegany przez właścicieli jako krzywdzący i niesprawiedliwy. Wiąże się z koniecznością uiszczenia opłaty przy zbyciu własnej nieruchomości, co wywołuje naturalny sprzeciw. Jednakże ani Urząd Gminy, ani tym bardziej rzeczoznawca, nie mają wpływu na istniejące przepisy prawa i są jedynie jego wykonawcami...”



I na koniec danie deserowe. Jeden z moich klientów otrzymał

od spółki pragnącej nabyć jego działkę (której zezwolił na zbadanie gruntu działki) pismo, które w części merytorycznej brzmiało:

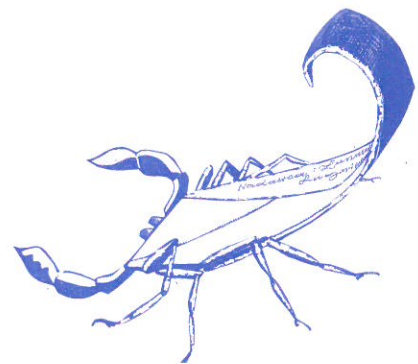
Serdecznie dziękujemy za umożliwienie nam przeprowadzenia badań gruntu. Równocześnie z przykrością informujemy, że w ich trakcie wykryto skażenie gruntu działki produktami ropopochodnymi. Skażenie rozszerza się stopniowo na sąsiednie działki, na które przesiąkają owe produkty. Woda w studniach na tych działkach już została skażona. Pana działka tym samym stanowi zagrożenie dla otaczającego ją środowiska naturalnego. Koszt usunięcia zanieczyszczeń przekracza wartość rynkową działki. W związku z tym prosimy o podanie terminu usunięcia wspomnianych zanieczyszczeń. W przeciwnym wypadku zmuszeni będziemy zawiadomić odpowiednie organy o istniejącym zagrożeniu dla lokalnego biosystemu. Oczekujemy także oznaczenia realnej tym razem ceny, za jaką gotów jest Pan sprzedać skażoną działkę. Oczekujemy na szybkie ustosunkowanie się do naszej oferty.

W związku z pismem z dnia..., dotyczącym mojej działki położonej... stwierdzam, że tezy zawarte w piśmie uznaję za bezpodstawne, gdyż:

- nie załączono do pisma opisu i wyników badań przeprowadzonych przez uprawnioną firmę, które stwierdzałyby istnienie wspomnianych w piśmie zanieczyszczeń,
- nie załączono ekspertyzy określającej wpływ domniemanych zanieczyszczeń na środowisko,
- nie załączono wyników badań stwierdzających fakt migracji domniemanych zanieczyszczeń, np. szeregu ekspertyz wykonanych w odstępach czasu stwierdzających istnienie gradientu stężenia zanieczyszczeń,

- nie załączono żadnego dowodu, iż źródło domniemanych zanieczyszczeń znajduje się na mojej działce i że oddziałuje na sąsiednie grunty (a nie np. odwrotnie),
- nie załączono ekspertyz wody ze studni na sąsiednich działkach ani dowodu, że domniemane jej skażenie ma jakikolwiek związek z moją działką,
- nie załączono kosztorysu usunięcia domniemanego skażenia sporządzonego przez uprawnioną firmę,
- nie załączono operatu szacunkowego gruntu sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę określającego wartość rynkową gruntu mojej działki,
- nie jest tym samym udokumentowane określenie kosztów prac jako przekraczających wartość gruntu.

Spółka XXX nie jest organem uprawnionym do polecenia obywatelowi wykonywania jakichkolwiek czynności, łącznie z informowaniem o planowanych przedsięwzięciach dotyczących jego prywatnej własności. Nie mogę także ustosunkować się do oferty, która nie zawiera żadnych konkretnych propozycji. Pismo Spółki XXX ma charakter próby nakłonięcia mnie do niekorzystnego rozporządzenia mieniem i odnoszę wrażenie, że posiada cechy upodabniające je do próby szantażu...”



Z serdecznymi życzeniami nieskończonej cierpliwości w odpowiadaniu na najrozmaitsze pisma i pisma.



WYROK UZP

Publikujemy kolejny wyrok UZP w sprawie wytoczonej przez rzeczoznawców, a dotyczącej nieprawidłowości w przetargach ogłaszanych przez niektóre urzędy miast na wykonanie operatów szacunkowych. Aby umożliwić finansowanie składania odwołań od przetargów organizowanych niezgodnie z obowiązującym prawem, zarówno w zakresie zamówień publicznych, jak i w zakresie szacowania nieruchomości, Zarząd PFSRM postanowił, iż Biuro Federacji będzie gromadziło środki pochodzące z indywidualnych wpłat rzeczoznawców i regionalnych stowarzyszeń.

Wpłatę można dokonywać na konto: **29 1060 0076 0000 4010 3012 0973** z dopiskiem **PROTEST**. Każdorazowo o wydatkowaniu tych środków będzie decydowała komisja federacji ds. zmiany ustawy o zamówieniach publicznych kierowana przez Teresę Bersińską.

Wyrok Zespołu Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 20 kwietnia br.

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20.04 2006 r. w Warszawie odwołania wniesionego przez Kancelarię Rzeczoznawcy Majątkowego Cumulus, mgr Ryszard Szwarc (Elbląg) od oddalenia przez zamawiającego – UM Elbląg protestu z dnia 30 marca br.

orzeka:

Uwzględnia odwołanie i nakazuje Zamawiającemu unieważnienie postępowania w niniejszej sprawie.

Kosztami postępowania obciąża Urząd Miejski w Elblągu. (....)

Uzasadnienie (fragmenty)

W toku postępowania prowadzonego w trybie przetargu w przedmiocie udzielenia zamówienia publicznego. „Wykonanie 300 sztuk operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych położonych na terenie Gminy Miasta Elbląg” Odwołujący wniósł protest, a następnie – wobec jego oddalenia – odwołanie, zarzucając zamawiającemu, że postanowienia SIWZ naruszają przepisy art. 7 ust. 1, art. 29, ust. 1, art. 30, art. 36 ust. 1 pkt. 18 w powiązaniu z art. 89 ust. 1 pkt 3 i 4, art. 36 ust. 1 pkt 20, art. 93 ust. 1 pkt 7, art. 91 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. nr 19, poz. 177, z późn. zm), a także art. 157 ust. 1 i art. 175 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 385 pkt 4 i pkt 5 i art. 56 Kpc. (...)

Odwołujący w szczególności wskazał, że zawarty w pkt 3 SIWZ opis przedmiotu zamówienia jest niejednoznaczny, pobieżny i nie zawiera żadnych informacji o nieruchomościach, które mają być przedmiotem wykonania operatu szacunkowego. Brak tych informacji uniemożliwia ustalenie ceny operatu szacunkowego dla poszczególnych nieruchomości, a tym samym ustalenie ceny oferty. W SIWZ nie zostały sprecyzowane kryteria niezbędne do dokonania przez Zamawiającego oceny, czy złożenie oferty stanowi czyn nieuczciwej konkurencji lub, czy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia. Zamawiający nie przedstawił też skutecznych wymagań dotyczących zabezpieczenia należyte-

go wykonania umowy. (...) Odwołujący zarzucił też, że zawarte w projekcie umowy zastrzeżenie o możliwości zmniejszenia liczby operatów o wielkości zamówienia uniemożliwia prawidłową kalkulację ceny jednostkowej. (....)

Zespół arbitrów po przeprowadzeniu rozprawy, na podstawie SIWZ oraz wyjaśnień Pełnomocnika Odwołującego i samego Odwołującego ustalił i zważył, co następuje:

W pkt 3 SIWZ Zamawiający określił, że przedmiotem zamówienia jest „Wykonanie 300 sztuk operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 10 sztuk operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych. Zarówno Zarówno odpowiedzi na zapytania wykonawców, jak i w rozstrzygnięciu protestu, Zamawiający ograniczył się jedynie do ogólnych stwierdzeń, nie precyzując cech nieruchomości istotnych dla sporządzenia wyceny.

W treści odpowiedzi na zapytania wykonawców Zamawiający wskazał jedynie, że operaty szacunkowe będą wykonywane w różnych celach i że nieruchomości „zabudowane nie są zidentyfikowane na chwilę obecną, w związku z czym Zamawiający nie jest w stanie podać adresów tych nieruchomości”. Stosownie do przepisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.) wydanego na podstawie art. 159 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wykonawcy składając ofertę na wykonanie operatów szacunkowych obowiązani są do uwzględnienia zakresu informacji wskazanych w par. 55 i 56 cytowanego rozporządzenia.

Zespół Arbitrów, badając opis przedmiotu zamówienia zawarty w SIWZ uznał, że Zamawiający naruszył przepis art. 29 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, albowiem nie opisał przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty. (...) W tej sytuacji ani Odwołujący ani też inni wykonawcy nie mogli prawidłowo ustalić ceny poszczególnego operatu dla danej nieruchomości, a zatem nie mogli złożyć prawidłowej oferty. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w niniejszym postępowaniu jedynym kryterium oceny ofert była właśnie cena.



RELACJA ZE SPOTKANIĄ PRZEDSTAWICIELI ZWIĄZKU BANKÓW POLSKICH Z ZARZĄDEM PFSRM

Jerzy Adamiczka

W dniu 25 września w siedzibie federacji odbyło się spotkanie Zarządu PFSRM z przedstawicielami ZBP. Ze strony gości udział w nim wzięli: Zbigniew Krysiak – Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości i Michał Wydra – sekretarz tego komitetu. Ze strony Federacji w spotkaniu uczestniczyli prof. Andrzej Hopfer – Prezydent PFSRM oraz wiceprezydenci Jerzy Filipiak i Jerzy Adamiczka.

W trakcie spotkania wyjaśniano stanowiska stron prezentowane przy nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, mówiono o dalszej współpracy środowiska bankowego i rzeczoznawców majątkowych.

W trakcie dwugodzinnego spotkania poruszono wiele tematów. Przedstawiciele ZBP przypomnieli, że w lipcu b. r. weszła w życie, wydana przez Komisję Nadzoru Bankowego, „**Rekomendacja S** dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych” i że banki są zobowiązane do przestrzegania zapisów w niej zawartych. Muszą monitorować wartość zabezpieczenia, a narzędziem do tego ma być *System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON*, który właśnie jest w trakcie wdrażania. Bankowcy chętnie widzieliby możliwość skorzystania z tzw. uproszczonego podejścia do wyceny. Są ponadto zmuszeni do oceny jakości lub weryfikacji wycen. Właśnie m.in. te zagadnienia znalazły się w materiale przedstawionym Ministrowi Budownictwa przez środowisko bankowe w ramach propozycji zmian do ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn). Przedstawiciele ZBP zaskoczeni byli negatywnym stosunkiem naszych przedstawicieli do swoich propozycji na konferencji uzgadniającej zmiany do tej ustawy.

Rzeczoznawca w banku

Kluczowym jednak zagadnieniem okazała się sprawa zapisu w ustawie o uogn, dotycząca form wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Odnośnie tego zapisu banki zgłaszają propozycje zmian do ustawy o uogn, a przedstawiciele rzeczoznawców sprzeciwiają się tym zmianom.

Główny problem polega na tym, że środowisko bankowe chciałoby, żeby rzeczoznawca, który jest zatrudniony na etacie w Banku, mógł jednocześnie wykonywać – na rzecz tego samego banku – wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Chcieliby, żeby nasze środowisko zgodziło się z zapisem, który sankcjonowałby taki sposób wykonywania zawodu.

Przedstawiliśmy nasze obawy, które dotyczą głównie niezależności rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby zaufania publicznego. Rzeczoznawca to niezależny ekspert, którego zadaniem jest obiektywizacja rynku dokonywana w procesie, jakim jest szacowanie nieruchomości. Umowa – Bazylea 2, Zielo-

na Księga w dziedzinie usług finansowych, Międzynarodowe Standardy Wyceny, Standardy TEGOVA – wszystkie te dokumenty mówią o rzeczoznawcy w pełni niezależnym. Trudno, naszym zdaniem, mówić o pełnej niezależności w przypadku realizowania wyceny w ramach umowy o pracę, w przypadku, gdy pracodawcą jest bank lub klient starający się o kredyt. Obydwie sytuacje są naganne. Banki rozumieją, że niedopuszczalnym jest, żeby klient wykonał wycenę przez swojego (zatrudnionego na etacie) rzeczoznawcę, ale dopuszczają bez najmniejszych wątpliwości sytuację, w której wycenę zrobi rzeczoznawca zatrudniony na etacie w banku.

Jako środowisko rzeczoznawców nie negujemy tego, że może istnieć rzeczoznawca wewnętrzny (bankowy), ale naszym zdaniem powinna być to jedynie, albo aż, osoba przyjmująca wycenę ze strony banku, być może decydująca ostatecznie o uznaniu wysokości zabezpieczenia nieruchomościowego w aspekcie ryzyka, które bank skłonny jest ponieść (w odniesieniu do odpowiednich przepisów i dyrektyw oraz polityki banku). Zawsze jednak powinno się to odbywać w oparciu o maksymalnie zobiektywizowaną opinię o wartości (operat szacunkowy wg obecnie obowiązujących przepisów prawa) sporządzoną przez niezależnego – zewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego. Dopiero wtedy będzie można mówić o obiektywnej wartości rynkowej (rzeczoznawca zewnętrzny) i jej przydatności dla utrzymania odpowiedniego zabezpieczenia ryzyka banku (rzeczoznawca wewnętrzny). Przy czym, nie uważamy, że rzeczoznawca wewnętrzny jest niewiarygodny, nie można jednak mówić o jego niezależności. **Klient musi mieć prawo, żeby jego majątek wyceniał niezależny, neutralny rzeczoznawca.**

Co z tą wartością następnie zrobi bank przyjmując nieruchomość, jako zabezpieczenie wierzytelności, to już inna sprawa. Wartość rynkowa pozostanie jednak pewną wielkością obiektywną stanowiącą płaszczyznę do dalszych działań. Klient zawsze może z tą wycenioną obiektywnie nieruchomością udać się do innego konkurencyjnego banku po kredyt, wie ile jest wart na rynku jego majątek, a nie tylko ile jest wart dla tego



konkretnego banku, który może stosować różną politykę wobec konkretnych rodzajów zabezpieczeń. A tak się właśnie dzieje, że banki prowadzą różną politykę kredytową w zakresie zabezpieczeń. **Wartość rynkowa nie może być elementem gry stron w procesie udzielania kredytu.**

Trudno było nam znaleźć konsensus w tej sprawie. Obie strony uznały jednak, że porozumie jest koniecznością i dołożą wszelkich starań, żeby współpraca ułożyła się dobrze.

Jakość wycen

Rozmawialiśmy też o jakości wycen, która nadal zbyt często bywa niezadowolająca dla bankowców. **Konieczność podnoszenia jakości usług i eliminowania „złej roboty” jest bezsprzeczna.** Jedną z przyczyn zbyt powolnego eliminowania zjawisk związanych ze „złymi wycenami” są, zdaniem środowiska rzeczoznawców: tzw. „krótkie listy” rzeczoznawców wykonujących wyceny dla konkretnych banków, oraz firmy pośredniczące w wykonywaniu wycen dla banków, posiadające formalną lub nieformalną wyłączność na wyceny dla tych banków. Takie, coraz bardziej powszechne, praktyki eliminują naturalną konkurencję i dostęp klientów, być może do lepszych rzeczoznawców. Rzeczoznawcy, żeby dostać się na te „krótkie listy” bankowe lub firm pośredniczących, decydują się na podpisanie umów na współpracę, w których zobowiązują się do wykonywania wycen w ekstremalnie krótkich terminach (nawet 2 do 3 dni) i za wyjątkowo niskie wynagrodzenie. Nagrodą dla nich ma być pozbycie się konkurencji, ciągłość zleceń oraz duża ich liczba. Efektem ubocznym takiego podejścia do sprawy jest jednak drastyczny spadek jakości wycen.

Takie są prawa rynku – jeśli się robi dużo, tanio i szybko, to niestety najczęściej (zwłaszcza w dłuższej perspektywie czasu) odbija się to na jakości. Tę niską ja-

kość stawia następnie środowisko bankowców jako główny powód powoływania krótkich list i koło się zamyka.

Wydaje się, że trzeba przerwać ten chocholi taniec i wspólnie rozwiązać ten problem – **dla dobra przede wszystkim bezpieczeństwa kapitału i klientów banku.**

Standard na potrzeby wycen kredytowych

W związku z faktem, że wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności dotyczą zarówno materii **wyceny nieruchomości**, jak również **wartości zabezpieczenia kredytu i ryzyka bankowego** z tym związanego – oczywiście, że Banki zainteresowane są udziałem w tworzeniu standardu wyceny dla potrzeb kredytowych. Związek Banków Polskich otrzymał założenia do nowego standardu dotyczącego wycen dla banków 30 maja b.r. i środowisko rzeczoznawców czeka na uwagi chcąc kontynuować pracę nad tym, potrzebnym standardem.

We współpracy dwóch stron zawsze powinna być symetria pozwalająca na akceptację, zadowolenie i satysfakcję obydwu stron. Środowisko rzeczoznawców ze swojej strony chciałoby mieć swój skromny udział w doborze tematyki i kadry szkolącej zarówno rzeczoznawców, jak i odbiorców wycen. Chodzi o to, żeby wspólnie wypracowana teoria w zakresie wycen dla potrzeb banków przekazywana była zgodnie z duchem, który przyświecał przy jej tworzeniu.

Jak widać więc trudnych tematów jest sporo, rozmowy nie są łatwe, nadzieję budzi jednak to, że obydwie strony są otwarte

i zdają sobie sprawę, że są sobie nawzajem potrzebne i konsensus jest koniecznością – a jego forma pozwoli na zwiększenie bezpieczeństwa kapitału, klientów i zwiększenie zaufania zarówno do instytucji Banku, jak i rzeczoznawców majątkowych.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem PFRM.





NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Gospodarka Nieruchomościami
z komentarzem do wybranych procedur
Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek,
Jan Kuryj
Wydawnictwo Gall
Katowice 2006

Publikacja stanowi kompendium wiedzy teoretycznej i praktycznej z zakresu gospodarki nieruchomościami. Tematyka książki została podzielona na cztery części.

W części pierwszej przedstawiono podstawy prawne gospodarki nieruchomościami, rys historyczny, wybrane procedury gospodarki nieruchomościami: obrót nieruchomościami publicznymi, ustanowienie trwałego zarządu, ustanowienie odrębnej własności lokali i ich zbywanie na rzecz dotychczasowych najemców, sprzedaż nieruchomości dla cudzoziemców, scalenie i podział, opłaty adiacenckie, wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

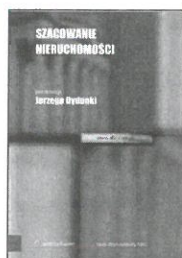
Część drugą stanowi komentarz do wybranych procedur z uwzględnieniem najnowszych przepisów.

W części trzeciej znajdują się aspekty prawne i zasady określania wartości rynkowej, odtworzeniowej i katastralnej nieruchomości.

Część czwarta publikacji to orzecznictwo do wybranych artykułów ustawy o gospodarce nieruchomościami w tym m.in.: sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zasady ustalania cen, opłat i rozliczeń za nieruchomości, podziały nieruchomości, prawo pierwokupu, wywłaszczenie i zwrot nieruchomości, uwłaszczenie, udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Prezentowano postanowienia Sądu Najwyższego i uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego w powyższych sprawach.

W części końcowej przedstawiono przykładowe wzory dokumentacji administracyjno – prawnej: uchwały rady gminy w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym, w sprawie udzielenia bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i przy sprzedaży nieruchomości gruntowej, w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej, przykładowe decyzje o ogłoszeniu przetargu ustnego nieograniczonego, o ustaleniu opłaty adiacenckiej, dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wraz z ofertą opłaty rocznej w nowej wysokości.



Szacowanie nieruchomości
pod redakcją Jerzego Dydenki
Dom Wydawniczy ABC
Warszawa 2006

Jest to opracowanie zbiorowe 17 autorów, będących głównie pracownikami

naukowymi uczelni krakowskich: Akademii Ekonomicznej, Akademii Rolniczej, Politechniki Krakowskiej, Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Poza szczegółowym omówieniem zasad wyceny nieruchomości, przedstawiono podstawy statystyki: zmienne losowe, miary położenia i miary rozproszenia, omówiono podstawy prawa budowlanego, rolnictwa i leśnictwa, zasady ustalania powierzchni budynków wg normy PN-70/B-02365 i PN-ISO 9836.

Scharakteryzowano prawo upadłościowe i naprawcze, omówiono podstawy rynku finansowego: papiery wartościowe, rodzaje banków, rola weksli w gospodarce, rodzaje rynków giełdowych.

Na końcu każdego rozdziału autorzy podają literaturę, w której można znaleźć rozwinięcie poruszanego tematu, jak też spis aktów prawnych regulujących poszczególne zagadnienia.

Książka obejmuje zagadnienia w zakresie potrzebnym nie tylko rzeczoznawcom majątkowym, ale również zarządcom, pośrednikom w obrocie nieruchomości oraz pracownikom jednostek administracji państwowej i samorządowej.



Rynek nieruchomości
Marek Bryx,
Seria Nieruchomości
Wydawnictwo POLTEXT
Warszawa 2006

Książka zawiera analizę rynku nieruchomości jako wzajemnie powiązanych i oddziaływujących na siebie czterech jego podsystemów: obrotem prawami własności, inwestowaniem, zarządzaniem oraz finansowaniem nieruchomości.

Jak pisze autor w zakończeniu do publikacji – jest to pierwsza tego typu próba opisanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości w ich wzajemnych zależnościach i oddziaływaniach.

Każdy z czterech podsystemów ma swoje specyficzne cechy i odmienne cele do osiągnięcia.

Omówiono również zasady i programy wykorzystania środków publicznych w finansowaniu rozwoju budownictwa, w tym programy budownictwa mieszkaniowego: społeczne budownictwo czynszowe, ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych dla mieszkań budowanych na własność, termomodernizacja, premie gwarancyjne, dodatki mieszkaniowe.

Za główne osiągnięcie w tej książce należy uznać kompleksowe ujęcie rynku nieruchomości. Autor zajął też określone stanowisko w wielu sprawach szczegółowych m. in. takich jak teoretyczne przedstawienie wpływu zmiany podatku VAT z 7% na 22%, określenie strony popytowej, podażowej rynku, zdefiniowanie różnic między inwestorem a deweloperem, określenie zasad kierowania środkami publicznymi na rynek nieruchomości, które powinny obowiązywać wszystkich dysponentów tych środków, przedstawienie krytycznych, ale i konkretnych ocen instrumentów wspierania przez państwo wybranych aspektów rynku nieruchomości.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

SIERPIEŃ

10 sierpnia prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak na spotkaniu z Ministrem Budownictwa Antonim Jaszczakiem w siedzibie resortu przedstawili aktualne problemy środowiska.

22 sierpnia w siedzibie Federacji odbyło się zebranie Zarządu poświęcone głównie przygotowaniom do XV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych oraz programowi poprzedzającego konferencję posiedzenia Rady Krajowej w dniach 20-21 września. W posiedzeniu uczestniczyła przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Monika Nowakowska oraz w części dotyczącej XV KKR – Stanisław Kolanowski, przewodniczący Komitetu Organizacyjnego i Stanisław Różanka, sekretarz generalny PSRWN.

23 sierpnia zmarł nagle prof. dr hab. inż. Kazimierz Czarnecki, prezes Stowarzyszenia Geodetów Polskich, wybitny naukowiec, wspaniały dydaktyk, doświadczony geodeta i niezmiernie szanowany społecznie. Wśród tłumów żegnających profesora nie zabrakło przedstawicieli Federacji, którzy uczestniczyli w uroczystościach pogrzebowych w dniu 28 sierpnia w Kościele Św. Anny w Wilanowie i na miejscowym cmentarzu.

ata Sawicka-Felczak, naczelnik Wydziału Notariuszy i Kormowników Sądowych Stanisław Łasocha. Federację reprezentował wiceprezydent Jerzy Filipiak oraz koordynator spraw zespołu ds. biegłych sądowych Małgorzata Skąpska.

W trakcie spotkań omówiono sprawę udziału przedstawicieli Ministerstwa Sprawiedliwości w XV Konferencji Rzecznawców Majątkowych. Uzgodniono, że w konferencji wezmą udział Henryka Lewandowska Kuraszkiewicz i Beata Sawicka-Felczak.

Ponadto poruszone zostały najważniejsze problemy środowiska biegłych sądowych, w tym sprawy ochrony biegłych, wynagrodzeń, podatku VAT, okresów płatności, odpowiedzialności biegłych, szkolenia biegłych. Odnośnie podatku VAT Ministerstwo Sprawiedliwości całkowicie popiera nasze postulaty, jednak dla ostatecznego załatwienia sprawy konieczna jest akceptacja Ministerstwa Finansów.

Przedstawiciele Federacji ponownie wystosowali propozycję udziału w ofercie kształcenia środowiska sędziowskiego z podstaw wyceny i gospodarki nieruchomościami oraz wyrazili nadzieję, że w gronie mającej powstać Komisji Kwalifikacyjnej ds. biegłych sądowych znajdzie się przedstawiciel PFSRM.

Z naczelnikiem Stanisławem Łasochą omówiono problem treści aktów notarialnych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi, często zawierającymi nieprecyzyjne sformułowania opisujące zabudowę gruntu. Zwrócono uwagę, że dla przejrzystości obrotu gospodarczego niezbędny jest prawidłowy opis przedmiotu transakcji. Problem jest dość złożony z uwagi na traktowanie aktu notarialnego jako przede wszystkim spisanie aktu woli stron przenoszących prawo do nieruchomości. Notariusz nie może zmusić stron do przedstawienia wiarygodnych informacji o zabudowie działki. Nie może tym samym odpowiadać za te dane.

Wspólnie uznano, że należy poszukiwać odpowiednich rozwiązań. Być może poprzez inne przepisy np. poprzez zapisanie obowiązku uzyskania wypisu z katastru budynków w przypadku zbycia nieruchomości zabudowanej lub dołączenie do aktów notarialnych specjalnych kwestionariuszy opisujących zabudowę nieruchomości. Federacja zgłosiła gotowość opracowania projektu takiego kwestionariusza.

Na razie przedstawiciele Federacji uzyskali akceptację pana naczelnika na upowszechnienie wśród notariuszy próśby o bardziej precyzyjne opisywanie obiektów budowlanych (na podstawie relacji Małgorzaty Skąpskiej).

11 września na spotkaniu w siedzibie Federacji zarząd PFSRM omówił program posiedzenia Rady Krajowej w dniach 20-21 września oraz wysłuchał relacji wiceprezenta Krzysztofa Urbańczyka o aktualnym stanie prac nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Koleżance
Krystynie Czarneckiej

składamy
wyrazy najgłębszego współczucia z powodu śmierci

Małżonka

prof. dr. hab. inż.

Kazimierza Czarneckiego

prezesa Stowarzyszenia Geodetów Polskich.

Żegnamy z żalem wybitnego Człowieka

naukowca, wychowawcę młodzieży

WRZESIEŃ

W dniach **5 i 8 września** w siedzibie Ministerstwa Sprawiedliwości odbyły się spotkania z przedstawicielami Departamentu Organizacyjnego ministerstwa. W spotkaniach wzięli udział: dyrektor Departamentu Organizacyjnego Anna Suska – Baranowska, naczelnik Wydziału Adwokatury, Radców Prawnych, Biegłych Sądowych i Doradców Podatkowych sędzia Henryka Lewandowska – Kuraszkiewicz, prokurator Be-



Program seminarium „Wycena przedsiębiorstw”

I. Prawo

1. Przedsiębiorstwo w znaczeniu podmiotowym, funkcjonalnym i przedmiotowym
2. Przedsiębiorstwo jako przedmiot postępowania upadłościowego i egzekucji
dr Magdalena Habdas – 4 godz.

II. Rachunkowość

1. Źródła regulacji
2. Podstawowe zasady prowadzenia ewidencji gospodarczej
3. Podstawowe sprawozdania finansowe
4. Wskaźniki oceny przedsiębiorstw
Dr Jerzy Filipiak – 4 godz.

III. Podstawy wyceny przedsiębiorstwa

1. Przesłanki i cele wyceny przedsiębiorstwa
2. Wartość przedsiębiorstwa i jej rodzaje
3. Klasyfikacja metod wyceny
4. Zawartość ekspertyzy o wartości przedsiębiorstwa
prof. dr hab Elżbieta Mączyńska – 4 godz

IV. Metody majątkowe wyceny przedsiębiorstw

1. Metoda aktywów netto
2. Metoda skorygowanej wartości aktywów netto
3. Metoda wartości odtworzeniowej
4. Metoda wartości likwidacyjnej
mgr inż. Jan Konowalczyk – 4 godz.

V. Przykłady zastosowania metod majątkowych

VI. Omówienie wyników wyceny metodami majątkowymi dr Anna Beer-Zwolińska – 4 godz

VII. Prognozowanie wartości dla potrzeb wyceny przedsiębiorstwa i elementy biznes planu prof. dr hab Elżbieta Mączyńska – 6 godz

VIII. Metody dochodowe

1. Metody mnożnikowe. Metody dochodowe bezpośrednie
2. Procedura wyceny metodą DCF
dr Tadeusz Ramian – 5 godz.

IX. Przykład praktyczny stosowania metod dochodowych dr Tadeusz Ramian – 2 godz.

X. Metody mieszane i przykład wyceny dr Anna Beer-Zwolińska – 2 godz.

XI. Wycena przedsiębiorstw w praktyce dr Andrzej Jaki – 5 godz.

XII. Przygotowanie raportu z wyceny przedsiębiorstw – zajęcia warsztatowe (3 grupy) dr Anna Beer-Zwolińska dr Tadeusz Ramian mgr inż. Jan Konowalczyk

XIII. Egzamin, podsumowanie, wręczenie certyfikatów.

Ponownie ruszyły prace nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami. Federacja przesłała projekt zmian do ustawy w maju 2006 r. Natomiast projekt rządowy opublikowano 10 sierpnia (do pobrania ze strony www.mtib.gov.pl). We wrześniu rozpoczęły się międzyresortowe konferencje uzgadniające, na które zostali zaproszeni przedstawiciele PFSRM (jako jedyni spośród trzech zawodów obsługujących nieruchomości). Jedynie bardzo mała część naszych propozycji została uwzględniona w projekcie rządowym. Konferencje uzgodnieniowe dotyczą, niestety, wyłącznie rządowego przedłożenia.

13 września odbyło się spotkanie wiodących wykładowców seminarium „Wycena przedsiębiorstw”, którego program został opracowany pod kierunkiem wiceprezydenta Jerzego Filipiaka. Seminarium to zaplanowane zostało jako kontynuacja szkoleń na temat wyceny środków trwałych na potrzeby sprawozdań finansowych oraz poszerzenie zakresu działania rzeczoznawców majątkowych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny. Celem seminarium jest przeszkolenie grupy profesjonalistów przygotowanych do sprostania potrzebom nowoczesnej konkurencyjnej gospodarki w zakresie wyceny mienia przedsiębiorstw.

Wykładowcami i trenerami na seminarium są osoby posiadające znaczące osiągnięcia w zakresie teorii i praktyki wyceny przedsiębiorstw: kierownik merytoryczny – dr Jerzy Filipiak, dr Magdalena Habdas, prof. dr hab Elżbieta Mączyńska, mgr inż. Jan Konowalczyk, dr Anna Beer-Zwolińska, dr Tadeusz Ramian, dr Andrzej Jaki z zespołu prof. Ryszarda Borowieckiego.

Ze względu na dużą liczbę godzin (50) szkolenie to odbywać się będzie w trzech zjazdach. W ramach seminarium 13 godzin stanowią zajęcia warsztatowe. Ponieważ część zajęć odbywa się w podziale na trzy grupy, zwiększanie ich liczebności ponad 10 osób jest sprzeczne z założonym celem pracy warsztatowej. Stąd na to seminarium biuro PFSRM przyjmuje **MAKSYMALNIE 30 osób**. Szkolenie zakończone będzie egzaminem (pisemny test wielokrotnego wyboru). Uczestnicy, którzy pozytywnie zaliczą test pisemny, otrzymają certyfikat potwierdzający posiadanie kwalifikacji do wyceny przedsiębiorstw.

Listy absolwentów tego seminarium będą kierowane do Ministerstwa Sprawiedliwości, Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Skarbu Państwa, samorządu komorników, stowarzyszenia syndyków.

Zalecane jest, aby uczestnicy tego seminarium odbyli wcześniej szkolenie „Wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych” – cz. I seminarium i cz. II warsztatową.

Rekrutacja uczestników (30 osób) pierwszej edycji, która odbędzie się w następujących terminach: Zjazd I: 19-20 października br.; Zjazd II: 4-6 listopada br.; Zjazd III: 17-18 listopada br., została zakończona w ciągu kilku dni od ogłoszenia terminów.

Stąd zaplanowano II edycję jeszcze w roku bieżącym, w terminach: Zjazd I: 1-2 grudnia br., Zjazd II: 11-13 grudnia br., Zjazd III: 9-10 stycznia 2007 r.



Bieżące informacje o terminach, ilości wolnych miejsc na kolejne edycje znajdziecie Państwo na stronie internetowej PFSRM www.pfva.com.pl w dziale szkolenia federacyjnej.

☞ W dniach **14-16 września** w Kaliszu odbyła się kolejna XII Konferencja naukowo-techniczna z cyklu „Kataster Nieruchomości”, na temat „Diagnoza i kierunki rozwoju katastru nieruchomości widziane z perspektywy użytkowników” zorganizowana jest przez Stowarzyszenie Geodetów Polskich Główną Komisję ds. Katastru Nieruchomości, Komitet Geodezji PAN Sekcję Informacji i Gospodarki Przestrzennej, Oddział SGP w Kaliszu i Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu. Radzie Programowej konferencji przewodniczył prezydent PFSRM Andrzej Hopfer. Na stronie 32 publikujemy referat Witolda Radzio, wygłoszony podczas konferencji.

☞ PFSRM po raz kolejny udzieliła patronatu XV jubileuszowej edycji Targów Mieszkaniowych „Nowy DOM, Nowe MIESZKANIE”, które odbyły się na warszawskim Torwarze w dniach **15-17 września** br. Organizatorem Targów był Murator EXPO.

Dużym powodzeniem publiczności cieszyło się stoisko Federacji, gdzie rzeczoznawcy z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych udzielali bezpłatnych porad z zakresu wyceny nieruchomości.

☞ **19 września** kierownictwo Federacji spotkało się z nowym Dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Budownictwa Grzegorzem Majcherczykiem.

☞ **20 września** odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Rada przyjęła przedstawione przez Zarząd „Główne kierunki działania na lata 2006-2009” oraz „Ramowy program działalności Zarządu”, a także zatwierdziła proponowaną przez Zarząd strukturę Federacji stałe komisje i zespoły specjalistyczne wraz z ich Przewodniczącymi.

Ponadto Rada powierzyła organizację XVI Krajowej Konfe-

rencji Rzeczników Majątkowych w 2007 roku Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Roboczy temat konferencji: „Wycena odszkodowań w ochronie przyrody i środowiska oraz przy inwestycjach liniowych”.

☞ W dniach **21-23 września** w Warszawie w Bibliotece Narodowej obradowała XV Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych na temat „Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym”

Relacja Stanisława Kolanowskiego na str. 9-10

Podczas uroczystego otwarcia konferencji wręczono nadany uchwałą Rady Krajowej PFSRM Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum „za zasługi na rzecz Federacji oraz na rzecz zawodu rzeczoznawcy majątkowego“ Zdzisławie Ledzion-Trojanowskiej. Zapoczątkowano nowy zwyczaj – wręczenia dokonali zbiorowo zaproszeni w tym celu przez prezydenta Andrzeja Hopfera na uroczystość otwarcia konferencji dotychczasowi posiadacze tego zaszczytnego odznaczenia. Byli to w kolejności otrzymywania medalu: Henryk Jędrzejewski (1996 r.), Andrzej Hopfer (1997 r.), Zdzisław Małecki (1998 r.), Stanisława Kalus (1999 r.), Andrzej Kalus (2000 r.), Zygmunt Bojar (2001 r.), Waclaw Baranowski (2003 r.), Ewa Kucharska-Stasiak (2004 r.), Mieczysław Prystupa (2005 r.).

Medale otrzymali ponadto nieobecni na konferencji: w 1996 roku Peter Champness, Sekretarz Generalny TEGO-VOFA (obecnie TEGOVA) i Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości oraz w 2005 r. pośmiertnie Adam Eliasiewicz.

Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” (przyjaciół polskiego rzeczoznawcy majątkowego) został zaprojektowany przez artystę rzeźbiarza Z. Brachmańskiego z Katowic, profesora ASP w Krakowie. Jest przyznawany corocznie za szczególne zasługi dla środowiska rzeczoznawców majątkowych z okazji kolejnych krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych.

☞ **25 września** przedstawiciele Związku Banków Polskich spotkali się w siedzibie Federacji z przedstawicielami Zarządu PFSRM: prezydentem Andrzejem Hopferem, wiceprezydentami Jerzym Adamicką i Jerzym Filipiakiem. Relacja ze spotkania na str. 56.

☞ W dniach **27-28 września** w Kunming w Chinach odbyła się konferencja Międzynarodowe Forum Wyceny 2006, w którym z ramienia PFSRM uczestniczyła prof. Ewa Kucharska-Stasiak (patrz relacja Zdzisława Biczowskiego na str. 46, a referat prof. Kucharskiej str. 47-51)

☞ W dniach **6-7 października** prezydent Andrzej Hopfer wziął udział w uroczystym otwarciu VI Kongresu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości, który odbywał się w stolicy. Temat kongresu „Bezpieczna nieruchomość” wpisal się w najbardziej aktualne problemy i potrzeby związane z zarządzaniem nieruchomościami i obejmował: procedury i zabezpieczenia techniczne, katastrofy budowlane, terroryzm i zachowania agresywne, bezpieczeństwo finansowe nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości, odpowiedzialność zarządcy i jej granice.

Przewodniczący Komisji i Zespołów PFSRM

Rada Programowo-Naukowa

– Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Komisja Arbitrażowa – Iwo Betke

Komisja Legislacji – Leszek Cieciora

Komisja Standardów – Jan Konowalczuk

Komisja Szkoleń – Jerzy Dąbek

Komisja d/s Wydawnictw – Ryszard Cymerman

Komisja Etyki – Marian Borycki

Komisja Współpracy Międzynarodowej

– Danuta Jędrzejewska-Szmek

Pełnomocnik d/s integracji z UE – Krzysztof Grzesik

Komisja d/s odznaczeń – Andrzej Bablok

Komisja d/s bazy danych i analizy rynku – Wojciech Nurek

Komisja d/s Zamówień Publicznych – Teresa Bersińska

Zespół Ekspertów Zawodowych PFSRM – Zdzisław Małecki

Rada Redakcyjna „Rzecznicy Majątkowego”

– Andrzej Hopfer



Drogiemu Koledze
Jackowi Korbieniowi

Wyrazy głębokiego współczucia
z powodu śmierci
Małzonki

składają

Zarząd i pracownicy Biura
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Z wielkim smutkiem odebraliśmy wiadomość,
że w dniu 14 sierpnia 2006 roku zmarł
Ś.P.
mgr inż.

Tadeusz Jerzy Tymiński

członek Polskiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Wyceny Nieruchomości,
Stowarzyszenia Geodetów Polskich,
geodeta uprawniony, rzeczoznawca majątkowy,
zaczny, szlachetny Człowiek
powszechnie lubiany i szanowany.

W Zmarłym tracimy wspaniałego Kolegę,
fachowca-geodetę i rzeczoznawcę majątkowego.

Wyrazy głębokiego współczucia
Rodzinie Zmarłego składają
koleżanki i koledzy rzeczoznawcy
z Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców
Wyceny Nieruchomości

WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA III KWARTAŁ 2006 ROKU

październik	19-20	Wycena Przedsiębiorstw I
	25-27	Seminarium bankowe
listopad	4-6	Wycena Przedsiębiorstw II
	7-9	Warsztaty przedegzaminacyjne
	17-18	Wycena Przedsiębiorstw III
	21-23	Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury
grudzień	1-2	Wycena Przedsiębiorstw I
	4-6	Warsztaty przedegzaminacyjne
	11-13	Wycena Przedsiębiorstw II
	18-20	Seminarium skarbowo-podatkowe
styczeń 2007	9-10	Wycena Przedsiębiorstw III

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub na stronie www.pfva.com.pl, na której znajdują się również szczegółowe informacje dotyczące programów proponowanych szkoleń.

Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania (dokładny), telefony kontaktowe, przynależność do regionalnego Stowarzyszenia.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50/430
tel. 022 627 11 42, fax 022 627 07 79
e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
www.pfva.com.pl

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



Przypominamy, że są w sprzedaży Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005 (IVSC) cena 95 zł

Prenumerata kwartalna na rok 2006 – cena 100 zł

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____



Oplata

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

I.k. nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * waluta PLN kwota

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

06

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Skład i adres: NALCOMP
tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Skład i adres: NALCOMP
tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

I.k. nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * waluta PLN kwota

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

06

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

odcinek dla odbiorcy

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 10,00 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. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
9. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM
10. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. IV, V IDM '05 – po 30 zł/szt.
11. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
12. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
13. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
14. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
15. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
16. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
17. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
18. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
19. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
20. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
21. Rzeczoznawca Majątkowy 13; 15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28; 29; 31/01 – po 2 zł/szt.
22. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
23. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
24. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
25. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt.
26. Rzeczoznawca Majątkowy 49/06 – 25 zł
27. Rzeczoznawca Majątkowy 50/06 – 25 zł
28. Rzeczoznawca Majątkowy 51/06 – 25 zł
29. Podziały Nieruchomości – Zygmunt Bojar – 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. 022 627 07 17, fax 022 627 07 79, e-mail: pfva@qdnnet.pl, www.pfva.com.pl

Skład i druk: NAJ-COMP, 04-506 Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 022 812 70 39, fax 022 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. **Zdjęcia:** Magdalena Jędrzejewska, Artur Oleszczuk, Piotr Safjan, Zdzisław Biczkowski.

Numer oddano do druku 23 października 2006 r.

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

XV Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

Biblioteka Narodowa w Warszawie
21 – 23 września 2006



Dyskutowano także na świeżym powietrzu



Kuluarowe rozmowy



W przerwie na patio



Trwa ożywiona dyskusja



Bardzo sprawna recepcja konferencji pod kierunkiem Alicji Frąckiewicz z PSRWN



Prezydent Andrzej Hopper odbiera materiały konferencyjne



Koncert fortepianowy Waldemara Malickiego



Uroczysta kolacja...



...była okazją do nawiązania nowych znajomości

Nowa strona internetowa Federacji

Co nowego na stronie:

SKLEP, który posiada wszelkie wykorzystywane funkcje, w tym:

Klient dzięki wyszukiwarce może poszukiwać towaru wpisując w odpowiednie miejsce nazwę produktu lub jej fragment. Każdy klient ma możliwość wyboru sposobu zapłaty za przesyłkę. Płatność ta może nastąpić za pobraniem, przelewem jako przedpłata lub jako mTransfer. Można zamawiać prenumeraty i płacić kartami kredytowymi za pośrednictwem PolCard lub eCard, dwóch wiodących w Polsce systemów obsługi kart kredytowych.

CHAT MODEROWANY – dzięki niemu może w trybie rzeczywistym dyskutować z nieograniczoną liczbą rzeczoznawców, dodatkowa funkcją chatu moderowanego pozwala na dyskusje z gościem chatu, wygląda to tak, że zaproszony gość odpowiada na pytania uczestników, moderacja pozwala filtrować zadawane pytania, czyli aby dyskusja była uporządkowana moderator wpuszcza pytania w dogodnym momencie, gość nie jest zasypany pytaniami, odpowiada na nie w kolejności.

LISTA RZECZOZNAWCÓW – to baza danych z dostępem poprzez rozbudowany panel administracyjny. Na stronie internetowej użytkownik ma możliwość wyświetlenia tylko interesujących go danych np. wg lokalizacji.

W momencie dopisywania rzeczoznawcy do listy tworzony jest automatycznie jego profil. Umożliwi mu to logowanie, edycję własnych danych, dostęp do lepszych cen w sklepie internetowym, na szkolenia itd. Ze względów bezpieczeństwa wymagane jest osobne logowanie do witryny, osobne do forum i osobne do sklepu.

SZKOLENIA - BAZA SZKOLEŃ – edytowalna lista planowanych szkoleń oraz propozycji szkoleń. Mamy możliwość zapisania się na szkolenie poprzez Internet, na bieżąco widać ile jest jeszcze wolnych miejsc, można podglądać kto już zapisał się na dane szkolenie itd.

FORUM DYSKUSYJNE – rozbudowana aplikacja umożliwi tworzenie dowolnej liczby forów, rejestracji użytkowników, pełną kontrolę nad publikowaną treścią. Jest to narzędzie do prowadzenia dyskusji w Internecie, posiada wiele funkcji ułatwiających i systematyzujących dyskusję, co sprawia że nie jest ona chaotyczna i nie wymyka się spod kontroli.

Autorem strony jest firma PC Service, która przygotowała wcześniej dla Federacji aplikację do obsługi praktyk PraktykiOnLine. Od ponad pół roku korzystają z niej pełnomocnicy ds. praktyk z całej Polski. Wszystkie praktyki zawodowe, jakie prowadzi PFSRM, są umieszczone właśnie w tej aplikacji (obecnie w aplikacji jest 1181 kandydatów).