



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (55) lipiec – wrzesień 2007 r.

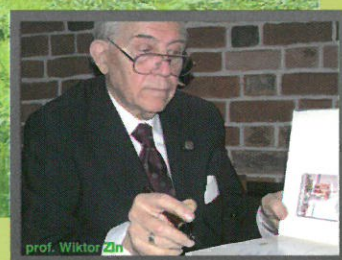
cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



Leśniczówka Pyszno, Kaszuby fot. M. Jędrzejewska



prof. Wiktor Zin

- *Śląskie zagłębie rzeczoznawców – rozmowa z Andrzejem Kalusem*
- *Relacja z XVI Krajowej Konferencji Krajowej Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach*
- *Zmiany wartości nieruchomości rolnych*
- *Z prac zespołu ekspertów*
- *Nieruchomości handlowe*
- *Jesienne spotkanie TEGoVA*
- *Wspomnienie o prof. Wiktorze Zinie*
- *Pasjonaci motorów*
- *Talent*
- *Nowości wydawnicze*
- *English Abstracts*

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

XVI

Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych KATOWICE 20 – 22 września 2007 r.

Grunt to grunt



Prezes ŚSRM Andrzej Bablok podsumowuje i „zamyka” konferencję



Dyr. Grzegorz Majcherczyk wręcza odznaczenie Zasłużony dla budownictwa Zygmunta Bojarowi



Dyr. Henryk Jędrzejewski wręcza medal Amicus de Rebus Peritorum Polonorum Tomaszowi Teledze



Prezes ŚSRM wita uczestników i gości XVI KKR



Andrzej Kalus wygłasza referat o rzeczoznawstwie majątkowym na Śląsku



Prezydent prof. Andrzej Hopfer otwiera konferencję



Wykład wiceprezydenta Jerzy Adamczka o szacowaniu gruntów inwestycyjnych



Wystąpienie Wojewody Śląskiego Tomasza Pietrzykowskiego





Szanowni Czytelnicy!

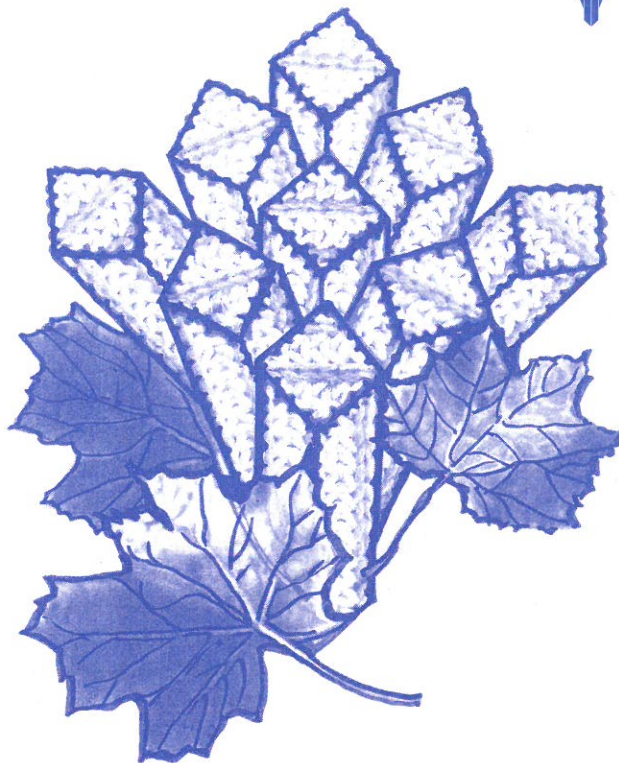
Powakacyjny numer naszego kwartalnika zawiera wiele niewakacyjnych informacji, w tym głównie opis przebiegu XVI Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach. Działo się jednak wiele więcej, zwłaszcza we wrześniu (szkolenia w Zielonej Górze, Poznaniu, Koszalinie-Unieściu). Na najbliższą przyszłość (grudzień) rekomenduję Państwu szkolenie pt. „Regulacja stanu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej - zagadnienia prawne” prowadzone przez sędziego Sądu Najwyższego Gerarda Bieńka.

Chciałbym też zwrócić uwagę Państwa na prace Zespołu Ekspertów Zawodowych (wyniki tych prac zamieszczamy na stronie Federacji, są one dostępne dla rzeczoznawców po zalogowaniu).

Praca tego zespołu jest czymś nowym w piętnastoletniej działalności naszego ruchu. Często zmieniające się prawodawstwo, metodologie wyceny, nasze otoczenie ekonomiczne i socjalne wymagają wyjaśnień, interpretacji, a nawet uzupełnień. Zespół, powołany przez Radę Krajową, działa na polecenie Zarządu Federacji, a także reaguje na konkretne zjawiska - pytania osób prywatnych, firm i instytucji. Czasem o wyjaśnienia proszą także rzeczoznawcy.

W tych ostatnich przypadkach, gdy pytania są trywialne, pozostawiamy je bez odpowiedzi, gdy dotyczą jednak rzeczywiście zawiłych problemów - staramy się odpowiadać. A może pora na uruchomienie kącika pytań i odpowiedzi w Rzeczoznawcy Majątkowym? Czekamy na Państwa opinie.

Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM



SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Rozmowa z Andrzejem Kalusem 2

PRAWO

Pismo do Ministra Transportu Jerzego Polaczka 5

Hanna Skóra

Kalendarz prawny 6

XVI KRAJOWA KONFERENCJA

Marta Górską

Grunt to... grunt - relacja z konferencji 8

Władysław Brzeski

Grunt to kapitał 11

Andrzej Hopfer, Zdzisław Adamczewski

Próba obiektywizacji udziału gruntu w wartości nieruchomości 15

Jan Bielański

Zmiany wartości nieruchomości rolnych 22

Z PRAC ZESPOŁU EKSPERTÓW

Opinie zespołu ekspertów 25

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości handlowe 35

WSPOMNIENIE

Zdzisław Biczkowski

Profesor Wiktor Zin 38

STOWARZYSZENIA

Standardy - pierwsza debata 43

ZAGRANICA

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Konferencja FIG w Helsinkach 45

Krzysztof Grzesik

Jesienne zgromadzenie TEGoVA 46

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Talent 47

PASJONACI

Monika Krawczuki, Jacek Śliwicki

Pasjonaci motorów 48

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze 49

Szacunek dla biegłego 50

Z prasy 50

Z życia Federacji 53

ENGLISH ABSTRACTS 57



ŚLĄSKIE ZAGŁĘBIE RZECZOZNAWCÓW

Z Andrzejem Kalusem, byłym Prezydentem PFSRM, twórcą Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych rozmawia Magdalena Jędrzejewska



W ubiegłym roku minęło 25 lat od powołania śląskiej organizacji zawodowej skupiającej specjalistów w zakresie szacowania nieruchomości. A co istniało przed powstaniem tej organizacji? Na Śląsku działali prekursorzy rzeczoznawstwa majątkowego...

Szacowanie nieruchomości na Śląsku miało miejsce oczywiście dużo wcześniej już przed drugą wojną światową. W okresie powojennym zajmowali się tym biegli z listy Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, później z listy Wojewody Katowickiego.

W tym czasie funkcjonowały dwie listy biegłych: pierwsza – obejmująca biegłych do spraw budowlanych i druga – tych od spraw rolnych. Pod koniec ich obowiązywania na każdej było nieco ponad stu biegłych, przy czym biegłymi budowlanymi byli inżynierowie budowlani i architekci o znaczącym stażu zawodowym, zaś biegłymi rolnymi, specjaliści z wyższym wykształceniem, przeważnie rolniczym.

Ci biegli zaangażowani byli w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych do szacowania nieruchomości, głównie prywatnych, podlegających wywłaszczeniu w związku z budową największych ówczesnych śląskich inwestycji: Rybnickiego Okręgu Węglowego, Huty Katowice, Huty Częstochowa (rozbudowa), Fabryki Samochodów Małolitrażowych w Tychach i w Bielsku-Białej, nowych kopalń, a także dużych osiedli mieszkaniowych w Zawierciu, Sosnowcu, Dąbrowie Górniczej, Tychach, Bielsku-Białej i towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej (dróg, linii tramwajowych, kolejowych).

Na czym polegały ówczesne metody szacowania, jak się ono odbywało, czy dużo było wówczas zleceń dla rzeczoznawców?

Obiekty budowlane zazwyczaj wyceniane były przez dwóch niezależnych biegłych, zaś wyniki tych szacunków były przez nich uzgadniane. Warto byłoby dzisiaj wrócić do tej praktyki. W tamtych czasach osobno szacowano grunt, a osobno obiekty budowlane na nim postawione. Dlatego jeszcze gdzieś tam w naszym środowisku pokutuje przekonanie o słuszności rozdzielenia wyceny gruntu od określania wartości jego składnika budowlanego. Postrzeżenie nie-

ruchomości jako nierozzerwalnej całości składającej się z gruntu i jego składników nie mogło się przebić w świadomości biegłych ds. budowlanych przez wiele lat.

Biegli ci używali cenników do wyceny składnika budowlanego nieruchomości. Obowiązywało ich także posługiwanie się normatywami wojewódzkimi, jeżeli chodzi o wielkość domu mieszkalnego jednorodzinny, czy też przeciętne koszty jego budowy.

Biegli ds. rolnych stosowali rynkowe metody wyceny upraw rolnych i ogrodniczych, zaś ceny gruntów określane były na podstawie normatywów wojewódzkich.

Skala zleceń na wyceny biegłych, których w omawianym okresie na obydwu listach wojewody było ponad 200, dawała im pełne zatrudnienie. Nie ma przesady w stwierdzeniu, że grupa śląskich biegłych była przez wiele lat najbardziej doświadczona w kraju, a nasza wiedza była wykorzystywana także w działalności legislacyjnej Rządu RP i Sejmu.

Jakie były przyczyny konsolidacji środowiska biegłych i jak powstała się pierwsza organizacja rzeczoznawców?

Sukcesywnie wprowadzane zmiany urzędowe w systemie wyceny nieruchomości wywoływały potrzebę porozumiewania się biegłych między sobą, wymiany doświadczeń oraz uczestniczenia w profesjonalnych szkoleniach. Środowisko to odczuło wówczas potrzebę samoorganizacji.

W tej sytuacji, grupa biegłych ds. budowlanych postanowiła założyć swoją organizację. Od 1981 roku stawała się ona coraz liczniejsza i przechodziła różne koleje losu, zmieniając dwukrotnie nazwę. Dzisiaj nosi nazwę „Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych” i liczy ponad 500 osób. Wówczas, gdy powstawało nasze Stowarzyszenie, nikt nie przypuszczał, że jest to pierwsza tego typu organizacja zawodowa skupiająca specjalistów w zakresie wyceny nieruchomości, nie tylko w Polsce, ale i w tej części Europy.

Biegli do spraw rolnych utworzyli Radę Biegłych ds. Wyceny Gruntów i Upraw, skupiającą ponad 100 biegłych, która następnie w 1993 roku przekształciła się w katowicki oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, liczący dzisiaj 30 osób.

Niebawem okazało się, że rzeczoznawcy majątkowi nie mogą działać sami na rynku nieruchomości, że do tego niezbędne są im dobre kontakty z przedstawicielami instytucji bankowych, organów administracji państwowej i samorządowej, developerami, pośrednikami, zarządcami, inwestorami. Wywołało to potrzebę dalszego nawiązywania kontaktów instytucjonalnych i prywatnych z tego typu specjalistami działającymi na tym rynku.



Śląscy rzeczoznawcy zawsze chętnie doksztalcali się, uczestnicząc w szkoleniach prowadzonych przez polskich i zagranicznych naukowców, praktyków różnych branż, związanych z gospodarką nieruchomościami, a także specjalistów pracujących w zagranicznych firmach konsultingowych.

Jak wspomina pan te pierwsze lata działalności śląskiego stowarzyszenia?

Wielu starszych stażem członków z sympatią wspomina zwłaszcza pierwsze dwadzieścia lat działalności Stowarzyszenia i to nie tylko dlatego, że byli wówczas piękni i młodzi! Wtedy, na początku, sytuacja ogólnej euforii sprzyjała zawieraniu się przyjaźni, solidarności zawodowej, udzielaniu sobie wzajemnie pomocy i to nie tylko w sferze czysto zawodowej. Chcieliśmy, jakże bardziej niż dzisiaj, być razem.

Wspaniałą okazją do tego były między innymi organizowane przez Stowarzyszenie rajdy górskie, spotkania oplatkowe, bale karnawałowe, zawody sportowe itp. Szkoda, że dziś nie są już kontynuowane.....

W jaki sposób rzeczoznawcy szacowali, jak wyglądał ich ówczesny warsztat pracy?

Uprawianie naszej działalności miało wówczas charakter raczej dodatkowej pracy domowej, wykonywanej na zasadach dorabiania do pensji, którą pobierało się na etatach w różnych zakładach pracy. Takie działanie nie miało nic wspólnego z profesjonalnym szacowaniem nieruchomości. Wprawdzie w latach dziewięćdziesiątych pojawiły się **kancelarie i firmy** specjalizujące się (głównie) w wycenach nieruchomości, lecz były to i są nadal przypadki sporadyczne.

Pierwotnie warsztat pracy biegłego był bardzo prymitywny. Miał on z reguły biurczko, zbiór cenników, taśmę mierniczą (tzw. kręciołek ręczny do liczenia), z czasem zaś cichobieżny kalkulator. Sporządzane brudnopisy operatów szacunkowych roznosiło się do przepisywania po okolicznych maszynistkach, zakłócając w ten sposób pracę nieraz poważnych firm. To maszynopisanie skończyło się definitywnie z nastaniem komputerów, stanowiących jednakże trudną do opanowania przez starszych rzeczoznawców nowość jeszcze przez wiele lat.

W 1992 roku rozpoczęła się „era nowożytna” w polskim systemie obsługi rynku nieruchomości w zakresie szacowania. Związana była ona z nadawaniem uprawnień zawodowych przez Ministra Budownictwa. Jak ta sytuacja legislacyjna zmieniła śląskie środowisko rzeczoznawców?

Wstęp do zawodu został otwarty dla każdego, kto reprezentował zawód techniczny, ekonomiczny lub prawniczy, później otwarty dla wszystkich absolwentów studiów wyższych po szczęśliwym przejściu postępowania kwalifikacyjnego przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną. Tę drogę odbyła także większość byłych biegłych z listy wojewody katowickiego, przyswajając sobie nie bez trudu nową wiedzę. Mieli przewagę nad „nowymi” kandydatami do zawodu ze wzglę-

du na swoje doświadczenie, wiedzę, a także obycie z nieruchomościami.

Poszerzenie dotychczasowego środowiska specjalistów z dziedziny nieruchomości stworzyło nową jego jakość. Pozytywny był napływ do nas osób z różnorodnym wykształceniem wyższym, ale, z drugiej strony, brak głębszych wspólnych doświadczeń z życia zawodowego stanowił barierę we wzajemnych kontaktach. Rzutuje to także na dzisiejszą działalność Stowarzyszenia. Można stwierdzić, że to drugie zjawisko zdominowało to pierwsze. Nie ulega bowiem wątpliwości, że łatwiejszy był kontakt pomiędzy osobami posiadającymi ten sam zawód. Problem komunikacji środowiskowej skomplikował się jeszcze bardziej w momencie szerokiego otwarcia drzwi do zawodu dla wszystkich osób mających jakiegokolwiek wykształcenie wyższe.

Warto przypomnieć, że to z inicjatywy naszych rzeczoznawców zaczęto organizować konferencje krajowe, pojawiła się też idea (później zrealizowana z sukcesem) powołania do życia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, czy też opracowania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Jaka szkoda, że wysiłki te, oceniane bardzo wysoko przez zagranicznych rzeczoznawców, bywają negowane u nas i to przez osoby, które nie potrafią podać żadnych konkretnych zarzutów. Śląscy rzeczoznawcy majątkowi brali także udział w opracowywaniu obowiązujących do dzisiaj zasad postępowania kwalifikacyjnego dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, czy też pierwszej instrukcji w zakresie szacowania nieruchomości.

Silna była (i jest) reprezentacja naszego środowiska w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, a także we władzach PFSRM i w wielu jej komisjach. Nasi rzeczoznawcy są we władzach gminnych oraz przewodzą wydziałom urzędów miast zajmujących się gospodarką nieruchomościami. Cenną inicjatywą naszego środowiska było powołanie stowarzyszeniowych klubów rzeczoznawców rolnych, czy też biegłych sądowych. Jest to pomysł oryginalny w skali kraju.

Osiągnięciem zawodowym sporej grupy śląskich rzeczoznawców, było stworzenie przez nich systemów baz danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, działających na zasadach samopomocowych. Jest to ogromna pomoc, zwłaszcza dla nowych rzeczoznawców nie dysponujących własną rozwiniętą bazą cenową, a nadto jest to poważny czynnik pozwalający uniknąć rozbieżności wycen.

Rosnący w latach 90-tych prestiż rzeczoznawców majątkowych i ich powodzenie w rozwijającej się gospodarce rynkowej spowodowały ogromne zainteresowanie nową profesją.

Tylko w naszym regionie kilkanaście uczelni wyższych uruchomiło studia podyplomowe przygotowujące kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. W efekcie wzrosła w krótkim czasie liczba członków naszej organizacji, co przy jednoczesnym – występującym od początku nowego wieku załamaniu rynku za-



mówień na wyceny nieruchomości – oraz ze stworzeniem systemu przetargowego, wywołało dumping cen usług rzeczoznawców, a także pewien spadek jakości operatów szacunkowych. Dzisiejsze ceny usług rzeczoznawców od wielu lat pozostają na niezmiennym poziomie i nie nadążają za cenami usług oferowanych przez przedstawicieli innych zawodów nieruchomościowych.

Dzisiejszy warsztat pracy rzeczoznawcy różni się bardzo od tego sprzed kilkunastu lat.

Tak – dzisiaj rzeczoznawca musi być wyposażony w kosztowny i szybko starzejący się sprzęt komputerowy i jego oprogramowanie, dostęp do internetu, drukarki, skanery, sprzęt fotograficzny, itp. To wymaga ponoszenia dużych kosztów, niedostępnych zwykle dla pojedynczego rzeczoznawcy. Z drugiej strony trudno jest zapewnić załodze kancelarii ciągłość pracy, a także specjalizację, czy też dłuższą działalność na obszarze określonego terytorium. Do tego należy dodać niemałe koszty wynajmu pomieszczeń, zatrudnienia personelu pomocniczego, zakupu literatury, cenników, monitoringu rynku, materiałów geodezyjnych, itp. Pokrycie tych kosztów przy obecnym poziomie cen usług jest utrudnione. Sytuacja ta nie sprzyja ani akumulacji środków pozwalających na finansowanie rozwoju zawodowego, ani też nie stwarza możliwości właściwego prowadzenia praktyk zawodowych, które są warunkiem niezbędnym do rozwoju kadry rzeczoznawców. Podsumowując: z ekonomicznego punktu widzenia tworzenie dzisiaj przez rzeczoznawców kancelarii skupiających zespół rzeczoznawców wraz ich asystentami jest nieopłacalne.

Pomówmy zatem o wynagrodzeniu rzeczoznawców?

Aktualna sytuacja na rynku nieruchomości, charakteryzująca się sporym jego ożywieniem i dynamicznym wzrostem cen nieruchomości, czego przykładem jest podwojenie cen nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych w ciągu paru lat, wymaga od rzeczoznawców szczególnej staranności w procesie wyceny. Trafność wycenianych obecnie nieruchomości z reguły o znacznej wartości, w warunkach ustawowo przewidzianej odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych ma ogromne znaczenie. Wymaga to jednak zdecydowanego rozbudowania warsztatu badawczego związanego z wycenami.

Chociaż podnoszono dotąd często, że wynagrodzenie rzeczoznawcy nie powinno być uzależnione od wartości nieruchomości, to obecnie wydaje mi się to nieuniknione. W związku z tym postuluję powiązanie wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych z wartością wycenianych nieruchomości w formie udziału procentowego w tej wartości.

Nie bez znaczenia jest też to, że zrównano by tym samym zasady określania wynagrodzenia rzeczoznawców ze zwyczajowymi zasadami pobierania wynagrodzenia przez większość profesjonalistów obsługujących rynek nieruchomości, czy też proces inwestycyjny.

Dodatkowymi walorami proponowanego rozwiązania jest ucztylnienie zasad ustalania tegoż wynagrodzenia rzeczoznawców według jednolitej formuły, a także urealnienie stawek ubezpieczeniowych rzeczoznawców.

Szybkie wprowadzenie proponowanych, środowiskowych zasad wynagradzania, nie wymaga regulacji ustawowej, czy też ministerialnej, podobnie jak nie wymagają tego zasady ustalania honorariów przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Obecnie przecież takich regulacji nie ma.

Czy trzeba szukać jakichś nowych zadań dla rzeczoznawców, nisz rynkowych?

Potencjał rzeczoznawców w sferze ich usług jest nadal bardzo niewykorzystany. Myślę tutaj przede wszystkim o doradztwie dla gmin w sferze gospodarowaniu ich mieniem, o współdziałaniu z urbanistami w planowaniu przestrzennym, doradztwie nieruchomościowym, świadczonym zarówno właścicielom nieruchomości, jak i ich klientom, sporządzaniu analiz opłacalności inwestowania w nieruchomości, a także lokalizacji nieruchomości w oparciu o badania rynkowe.

Rola stowarzyszeń rzeczoznawców powinna koncentrować się na organizacji szkoleń specjalistycznych dla rzeczoznawców chcących zajmować się dodatkowo czymś nowym, a także w promowaniu tego rodzaju usług. Przydałoby się też podjęcie wątku edukacyjnego – przybliżającego ludziom w Polsce kwestie dotyczące rynku nieruchomości.

Jaka przyszłość dla zawodu wydaje się panu realna – samorząd zawodowy czy nadal stowarzyszenia?

Stowarzyszenie, jako forma zrzeszania się rzeczoznawców majątkowych, moim zdaniem nie przeżyło się i nie może być postrzegane w kategoriach historycznych. Tworzą go ludzie i to, jakie ono będzie w przyszłości, tylko od nich zależy. Trzeba czerpać z jego 25. letnich doświadczeń, ale starać się wypełnić je nową treścią. Można by to nazwać „rewitalizacją organizacji zawodowej”.

Niewątpliwie dojrzeliliśmy do utworzenia samorządu zawodowego i samodzielnego kierowania rozwojem naszego zawodu. Nie ulega wątpliwości, że nie ma obecnie w sferach decyzyjnych dobrego klimatu do powołania samorządu zawodowego. Wieloletnie wysiłki środowiska w tym względzie nie doprowadziły do jego powołania, a stanowisko Ministerstwa Budownictwa w tym zakresie jest ostatnio niezwykle sztywne. Śledząc wydarzenia w ostatnim czasie, jeżeli chodzi o ingerowanie urzędów państwowych w działalność istniejących korporacji zawodowych i wykonywane przez te korporacje ruchy obronne nie sądzę, aby należało obecnie forsować ideę samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Mogłoby się okazać, że sytuacja naszego ruchu zawodowego uległa pogorszeniu. W związku z tym uważam, że póki co, należy doskonalić to, co już istnieje i działa, a nie silić się na wymyślanie i forsowanie tego, co nie ma obecnie szans realizacji. Róbmy swoje i nie poddawajmy się frustracji!

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska



PISMO DO MINISTRA TRANSPORTU JERZEGO POLACZKA

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zwraca się z prośbą o wykładnię normy prawnej zawartej w art. 18 ust. 1 zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80, poz. 721, ze zmianami), w brzmieniu: *Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami. W odniesieniu do lokali mieszkalnych ustalona wartość odszkodowania nie może pogorszyć warunków mieszkaniowych dotychczasowego właściciela.*

Treść tych norm jest niezrozumiała – bowiem trudno ustalić jaki cel chciał osiągnąć ustawodawca tak formułując przepis. Są też nielogiczne, ponadto błędnie używane są pojęcia „ustalenia wartości” zamiast „określenia wartości” oraz pojęcia „wartość odszkodowania” zamiast „wysokość odszkodowania”.

Wbrew zasadzie, zawartej w zdaniu drugim (ust. 1 art. 18) o zastosowaniu odpowiednio przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn), zapisy zadania trzeciego zawierają normy sprzeczne z tą ustawą (w szczególności z art. 130 ust. 1 i 2). Na obszarze ustawy o g. n. rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do **ustalania wysokości odszkodowania**. Czynność ta, z oczywistych względów, pozostaje do wyłącznej kompetencji organu. Na potrzeby tej czynności rzeczoznawca **określa wartość** nieruchomości (a nie „ustala wartość”). Organ natomiast ustala wysokość odszkodowania a nie wartość odszkodowania.

W sposób niezamierzony doszło do sformułowania obowiązku rzeczoznawcy majątkowego do „ustalenia wysokości odszkodowania”, co w sposób oczywisty ingeruje w wyłączne uprawnienia organu.

Federacja zwraca się także o udzielenie odpowiedzi, zawierającej informacje objaśniające treść zdania trzeciego, a w szczególności:

- czy poprzez użycie pojęcia „lokali mieszkalnych” chodzi także o domy mieszkalne jednorodzinne i zagrodowe, a nie tylko o lokale mieszkalne (należy sądzić że tak),
- jaka jest merytoryczna treść i znaczenie zapisu: „wartość odszkodowania nie może pogorszyć warunków mieszkaniowych dotychczasowego właściciela”. Brak w zapisie logicznego związku z czynnościami rzeczoznawcy a ponadto niezbędne jest potwierdzenie, że przepis ten nie jest kierowany do rzeczoznawcy majątkowego; w konsekwencji konieczne jest wyjaśnienie czy organ ustalający odszkodowanie oczekuje szczególnych czynności rzeczoznawcy na potrzeby realizacji tej normy. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości (rynkową, a wyjątkowo odtworzeniową) jako podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania – słusznego (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

Zdaniem PFSRM treść zdania trzeciego w obecnym brzmieniu (z punktu widzenia jedynie zasad wyceny) jest zbędna, bowiem zasady określania wartości nieruchomości i ustalania wysokości odszkodowania regulowane są przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i, wraz z normą zawartą w zdaniu pierwszym ust. 1 art. 18, są wystarczające.

W przeciwnym wypadku, jeśli by przyjąć, że ustawodawca chodziło o powołanie szczególnych warunków ustalania odszkodowania za nieruchomości mieszkalne, to dyskutowane zapisy takich warunków nie postanawiają. PFSRM jest jedyną organizacją reprezentującą rzeczoznawców majątkowych, zrzesza stowarzyszenia regionalne rzeczoznawców majątkowych, prowadzi szkolenia, ustala standardy postępowania (art. 175 ust. 6 ugn) przy wykonywaniu wycen nieruchomości, dokonuje oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (art. 157 ust. 1 ugn).

Z powyższych względów i w związku z art. 175 ust. 1 ugn, który nakłada obowiązek na rzeczoznawców majątkowych przestrzegania przepisów prawa, poprawna interpretacja przepisu art. 18 ust. 1 jest konieczna. Jednocześnie nadmieniamy, że gdy tylko ukazał się „problemowy” przepis w noweli przedmiotowej ustawy, Federacja już w 2006 r. zgłaszała uwagi do jego treści, niestety nie uwzględniono ich także w ostatniej noweli ustawy. Federacja potwierdza ponownie gotowość wszelkich rozmów dotyczących obszarów wyceny na potrzeby tak ważnej ustawy.

Federacja zwraca się o pilne udzielenie odpowiedzi ze względu na wagę zagadnienia oraz szczególnie dużą ilość wycen związanych z określaniem wartości nieruchomości nabywanych w trybie tej ustawy.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Ustawa z 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 112, poz. 767).

Weszła w życie z dniem 12 lipca 2007 r.

2. Rozporządzenie Ministra Finansów z 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. Nr 112, poz. 770).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2007 r.

3. Rozporządzenie Ministra Finansów z 20 czerwca 2007 r. w sprawie wzoru wniosku o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego oraz sposobu uiszczenia opłaty od wniosku (Dz. U. Nr 112, poz. 771).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2007 r.

4. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 18 czerwca 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Zalesianie gruntów rolnych oraz zalesianie gruntów innych niż rolne”, objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz. U. Nr 114, poz. 786).

Weszło w życie z dniem 14 lipca 2007 r., z wyjątkiem § 5 i § 7 ust. 5, które wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2008 r.

5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 5 czerwca 2007 r. w sprawie szczegółowych stawek opłat za udostępnianie informacji o środowisku i jego ochronie oraz sposobu uiszczania opłat (Dz. U. Nr 114, poz. 788).

Weszło w życie z dniem 14 lipca 2007 r.

6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 18 czerwca 2007 r. w sprawie sposobu udostępniania informacji o środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 828).

Weszło w życie z dniem 20 lipca 2007 r. z wyjątkiem:
1) § 7 pkt 2-4,
które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.;
2) § 7 pkt 1, 5 i 6,
które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

7. Ustawa z 9 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 121, poz. 831).

Weszła w życie z dniem 7 października 2007 r.

8. Ustawa z 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 123, poz. 851).

Weszła w życie z dniem 24 lipca 2007 r.

9. Ustawa z 29 czerwca 2007 r. o międzynarodowym przemieszczaniu odpadów (Dz. U. Nr 124, poz. 859).

Weszła w życie z dniem 12 lipca 2007 r.

10. Ustawa z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873).

Weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r.

11. Ustawa z 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127, poz. 880).

Weszła w życie z dniem 17 września 2007 r.

12. Ustawa z 13 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 128, poz. 883).

Weszła w życie z dniem 26 lipca 2007 r.

13. Ustawa z 29 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych oraz ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. Nr 133, poz. 922).

Weszła w życie z dniem 1 października 2007 r.

14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 lipca 2007 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2007 r. (M. P. Nr 44, poz. 520).

15. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 lipca 2007 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2007 r. (M. P. Nr 44, poz. 521).

16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 lipca 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towa-



rów niezwywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2007 r. (M. P. Nr 44, poz. 523).

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 lipca 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2007 r. (M. P. Nr 44, poz. 524).

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 lipca 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2007 r. (M. P. Nr 44, poz. 525).

19. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 25 lipca 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 134, poz. 940).

Weszło w życie z dniem 26 lipca 2007 r.

20. Obwieszczenie Ministra Finansów z 26 lipca 2007 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2008 r. (M. P. Nr 47, poz. 557).

21. Ustawa z 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 136, poz. 955).

Weszła w życie z dniem 15 sierpnia 2007 r.

22. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 lipca 2007 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania miejscowościom statusu miasta (Dz. U. Nr 136, poz. 961).

Weszło w życie z dniem 31 lipca 2007 r.

23. Rozporządzenie Ministra Finansów z 2 sierpnia 2007 r. w sprawie określenia wzorów rocznego obliczenia podatku oraz zeznań podatkowych obowiązujących w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych (Dz. U. Nr 148, poz. 1044).

Weszło w życie z dniem 29 sierpnia 2007 r.

24. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 lipca 2007 r. w sprawie warunków udostępniania formularzy i wzorów dokumentów w postaci elektronicznej (Dz. U. Nr 151, poz. 1078).

Wejdzie w życie z dniem 23 listopada 2007 r.

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 16 sierpnia 2007 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 155, poz. 1095).

26. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 sierpnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 158, poz. 1105).

Weszło w życie z dniem 31 sierpnia 2007 r.

27. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 22 sierpnia 2007 r. w sprawie kryteriów oraz procedur dopuszczania odpadów na składowiska podziemne (Dz. U. Nr 163, poz. 1156).

Weszło w życie z dniem 26 września 2007 r.

28. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 27 sierpnia 2007 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2007 r. (M. P. Nr 57, poz. 651).

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 3 września 2007 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 168, poz. 1186).

30. Ustawa z 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

Wejdzie w życie z dniem 21 grudnia 2007 r.

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 11 września 2007 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2008 r. (Dz. U. Nr 171, poz. 1209).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

32. Ustawa z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218).

Wejdzie w życie z dniem 22 października 2007 r.,

z wyjątkiem przepisów:

1) art. 1 pkt 23, 56-67, 68 lit. a i b, 69-73 i 78,

2) art. 6, 8 i 9,

które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

33. Ustawa z 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. Nr 173, poz. 1219).

Weszła w życie z dniem 21 września 2007 r.

34. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 20 września 2007 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2008 (M. P. Nr 68, poz. 754).



GRUNT TO...GRUNT

RELACJA Z XVI KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marta Górską

Tytuł tegorocznej XVI Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Katowicach, która odbyła się w dniach 20-22 września, brzmiał „Grunt to grunt”. Jak łatwo się domyślić przebieg obrad zdominował grunt: grunt jako kapitał, grunt jako przedmiot gospodarowania, grunt pod inwestycje, grunt jako przedmiot ograniczonych praw rzeczowych, itd. Nie można powiedzieć, że Konferencja tegoroczna miała jakiś przełomowy charakter, ale z całą pewnością była bardzo merytoryczna, stanowiła podsumowanie naszej wiedzy i doświadczeń związanych z pojęciem gruntu.

Obrady rozpoczęły się wystąpieniami prezesa Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Andrzeja Babłoka oraz przedstawicieli PFSRM. Po powitaniach przyznano **Tomaszowi Teledze**, członkowi ZG PSRW, odznaczenie *Amicus de Rebus Peritrorum Polonorum*. Tym razem, w odróżnieniu od poprzednich lat, kandydata wybierała kapituła składająca się z dotychczas odznaczonych „Amicusem”. Tomasz Telega jest jedenastym z kolei przyjęty w poczet uhonorowanych tym odznaczeniem. Złotą odznakę przyznano: **Elżbiecie Czuczman, Jerzemu Filipiakowi, Aleksandrowi Kasprzakowi, Jolancie Miłowskiej** oraz **Małgorzacie Skąpskiej**.

Jako wstęp do obrad były prezydent PFSRM **Andrzej Kalus** przedstawił wykład „Wczoraj, dziś i jutro rzeczoznawstwa majątkowego na Śląsku”. Temat zaprezentowany przez Andrzeja Kalusa wiązał się z 25-letnim już okresem działania śląskiej organizacji zawodowej, skupiającej specjalistów z zakresu szacowania nieruchomości, a więc przedstawiony został rys historyczny powstania Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych oraz jej stanu współczesny. Mimo wielu nostalgicznych reminiscencji, konstatacja wykładu stanowiła bodziec do dalszego działania: „rzeczoznawcy majątkowi nie mogą działać w oderwaniu od rynku nieruchomości, bez utrzymania dobrych kontaktów z przedstawicielami instytucji bankowych, organów administracji państwowej i samorządowej, deweloperami, pośrednikami, zarządcami, inwestorami. Musimy na rynku nieruchomości działać aktywniej, wyprzedzać czas, tworzyć zapotrzebowanie na nasze usługi. Nikt tego za nas nie zrobi!”. Ku ogólnemu zdziwieniu, ale i przy dużym aplauzie, Andrzej Kalus postawił nieśmiało tezę, że może w przyszłości wynagrodzenie rzeczoznawcy powinno być uzależnione od wartości przedmiotu wyceny (sic!).

Z kolei **Krzysztof Grzesik**, będący „misjonarzem” PFSRM w strukturach TEGOVA, dość dobitnie podkreślał znaczenie polskiego rzeczoznawstwa i polskiego dorobku (w tym standar-

dów wyceny) w Europie. Na gruncie tego dorobku Polska jest odpowiedzialna za przedstawienie propozycji pilotażowej uznania zawodowego. Sporządzenie takiego projektu jest niezmiernie istotne z punktu widzenia wiarygodności i wizerunku PFSRM i całej naszej grupy zawodowej. Jest już gotowy projekt, który będzie przedstawiony na jesiennym zgromadzeniu TEGOVA. Polski Program Uznania Zawodowego wpisuje się w projektowany Europejski Program Uznania Zawodowego przygotowywany przez TEGOVA. Celem polskiego PUZ jest osiągnięcie wysokiego poziomu profesjonalizmu, propagowanie postaw etycznych oraz zharmonizowanie standardów wyceny. Przyznanie świadectwa będzie wyrazem uznania zawodowego, a uwidocznione to będzie na samym świadectwie napisanym w dwóch językach (polskim i angielskim) i podpisanym przez prezydenta Federacji oraz prezydenta TEGOVA. Ponadto osoby, które takie świadectwo otrzymają, zostaną umieszczone na wykazie osób posiadających Świadectwo Uznania Zawodowego na stronie internetowej PFSRM oraz TEGOVA.

Kolejny prelegent, profesor **Jan Brzeski**, teoretyk i praktyk działający na rynku krakowskim podkreślał, że „grunt to kapitał”. Kilkanaście lat temu takie sformułowanie było rewolucyjne. Dziś „teza taka jest już komunałem”. Mimo to nadal podkreślenia wymaga, że grunt (właśnie jako kapitał) stanowi zasadniczy element gospodarki rynkowej, będąc czynnikiem produkcyjnym, stanowiąc bazę kapitałową dla wytwarzania dóbr, dostarczając przestrzeni do bytowania, będąc przedmiotem długoterminowych inwestycji i lokaty kapitału, posiadając wartości kapitałowe. Z drugiej strony grunt to ryzyko, a to z tej głównie przyczyny, że kredytowanie inwestycji w nieruchomości najczęściej wymaga, aby inwestor posiadał grunt jako kapitał własny, wyrażając w ten sposób gotowość do utraty kapitału własnego. Ponadto, grunt to kapitał urbanistyczny.

Szymon Sędek, prezes Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości, przedstawił swoje uwagi o charakterze historyczno – filozoficzno – prawnym w wykładzie „Postaw na grunt”.

Organizatorzy Konferencji zadbali nie tylko o umysły, ale i o ciała i dusze uczestników. Dla ciała była kolacja, a dla duszy koncert orkiestry kameralnej Filharmonii Śląskiej, na którym przedstawiono szereg utworów muzyki współczesnej zaaranżowanych dla orkiestry smyczkowej (koncert niezwykle udany – owacje na stojąco i kilka bisów).

Kolejny dzień obrad przyniósł wiele merytorycznych wykładów i dyskusji. Profesor **Andrzej Hopfer** oraz profesor



Zdzisław Adamczewski spróbowali zobiektywizować udział gruntu w wartości nieruchomości, zwracając jednocześnie uwagę na takie istotne zagadnienia jak: regresja wartości jednostkowej gruntu, budynku lub lokalu względem intensywności zabudowy, tzw. paradoks pustkowiec. Z wygłoszonego referatu wypłynął wniosek, że celowe jest odpowiednie wstępne i zarazem profesjonalne opracowywanie zbiorów danych w wycenach, które są gromadzone w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, gdyż w chwili obecnej dane te są wykorzystywane nieprofesjonalnie, a nawet w sposób niewłaściwy.

Profesor **Ryszard Cymerman** w swoim wykładzie „Zmiana wartości gruntu w procesie inwestycyjnym” podjął „próbę usystematyzowania możliwych stanów zagospodarowania przestrzeni oraz pokazania zależności między tym stanem a wartością gruntu, na jakim ten stan zaistniał. Stan zagospodarowania ma ścisły związek z procesami inwestycyjnymi, które kształtują otaczającą nas przestrzeń. Każdy proces inwestycyjny zmienia jakość przestrzeni nie tylko w efekcie końcowym, ale w zasadzie na każdym etapie jego trwania. Zmiany te zależą od czasu realizacji, skali i rodzaju inwestycji”.

Wykład na temat „Zmian wartości nieruchomości rolnych – próba identyfikacji przyczyn i skutków” wygłosił **Jan Bielański**, dyrektor Departamentu Gospodarki Ziemią Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z prelekcji tej jasno wynika, że ceny nieruchomości rolnych wciąż rosną, a wpływ na to mają różne czynniki: wzrost zamożności społeczeństwa, wzrost stopy życiowej społeczeństwa, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (paradoksalnie, a jednak – nabywcy ziemi rolnej liczą, że nowo uchwalone plany przeznaczą nabyty przez nich grunt na cele nierolnicze, przez co jego wartość wzrośnie), zwiększenie popytu na ziemię przez dzierżawców korzystających z prawa pierwszeństwa nabycia. Po wypowiedzi Jana Bielańskiego wielu nasunęła się myśl – kupujmy grunty rolne.

Z gruntem wiążą się pewne prawa. Nie jest to tylko własność jako najsilniejsze prawo, czy zbliżone do niego użytkowanie wieczyste. Mogą to być także ograniczone prawa rzeczowe oraz prawa zobowiązaniowe. Również te prawa pozostają w zasięgu zainteresowań rzeczoznawcy majątkowego, podlegając wycenie. **Monika Nowakowska** przedstawiła krótki rys historyczny dotyczący wyceny praw do nieruchomości, a także omówiła treść i metody wyceny ograniczonych praw rzeczowych (użytkowania, służebności, hipoteki, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) oraz praw wynikających ze stosunków zobowiązaniowych (przede wszystkim najmu, dzierżawy, użyczenia i dożywocia).

Praktycy wyceny nieruchomości zdają sobie sprawę z niepewności wyniku wyceny (niepewność ta stanowi immanentną cechę szacowania). Niepewność jako zmienność wyceny, czyli po prostu różnica między wycenami, spędza sen z powiek wielu, zwłaszcza tych, którym przyszło stanąć przed Komisją Arbitrażową bądź Komisją Odpowiedzialności Zawodowej. **Profesor Ewa Kucharska-Stasiak** zaproponowała pewne rozwiązania stosowane

w podejściu dochodowym, prowadzące w efekcie do zmniejszenia różnic w wyniku szacunku. Jednak zawsze należy pamiętać, że wycena jest tylko próbą obiektywizacji rynku, nasączoną dużą dawką subiektywizmu wyceniającego, a tym samym nie jest możliwe uzyskanie identycznych wyników szacowania nawet przy zachowaniu identyczności danych niezbędnych w procesie wyceny. Ponadto na różnice w wyniku wpływają także: błędy na etapie zastosowania metodyki wyceny, różna interpretacja zasad stosowania danego podejścia (tu profesor położyła duży nacisk na sformułowanie „wyprowadzenie stopy kapitalizacji” w odróżnieniu od „obliczenia stopy kapitalizacji”. Wyprowadzenie stopy kapitalizacji pomaga dostrzec różnicę pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową, której to różnicy w większości rzeczoznawcy nie dostrzegają). W jasnej formie (tabelki) zostały wypunktowane najbardziej popularne, a zarazem najcięższego kalibru błędy popełniane przy wycenie przy zastosowaniu podejścia dochodowego, np.: nieuwzględnienie dochodów poza czynszowych generowanych przez nieruchomość, nie odróżnienie stopy kapitalizacji od stopy dyskontowej, nie skorygowanie poziomu stopy kapitalizacji wyznaczonego z danych rynkowych o cechy przedmiotowej nieruchomości, nieuwzględnienie umów najmu zawartych na czas oznaczony, nieuwzględnienie obiektywnie uzasadnionych strat na danej nieruchomości wynikających z konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych i modernizacji, uwzględnienie pustostanów po wygaśnięciu umów najmu, czy nieuwzględnienie zmian poziomu ryzyka osiągania dochodów z nieruchomości po okresie prognozy. Powyższy wykład pobudził audytorium do ożywionej dyskusji.

Jerzy Adamiczka, wiceprezydent Federacji, w swoim wystąpieniu „Szacowanie gruntów inwestycyjnych” przede wszystkim zwracał uwagę na to, aby rzeczoznawcy przedsiębiorali takie działania i w taki sposób, który poprawi ich pozycję w świecie biznesu, zbliży do rynku i jego uczestników. Tym samym wycena musi podążać za rynkiem, bo w przeciwnym wypadku rzeczoznawcy przestaną być wykorzystywani przez biznes, będąc postrzegani jako niewiarygodni. Aby podążać za rynkiem nie można sztywno i bezkrytycznie trzymać się reguł, zbyt literalnie czytać wytyczne. Rynek się zmienia, a zmiany te dokonują się znacznie szybciej niż trwa proces nowelizacji zasad wyceny (sztywne procedury są zmurą praktyków, więc może czas je trochę poluzować?). Jerzy Adamiczka na praktycznym przykładzie pokazał różnice w wycenie jednej nieruchomości przy sztywnym trzymaniu się narzuconych rzeczoznawcom norm oraz przy „rynkowym” podejściu do wyceny, zachęcając tym samym do: po pierwsze patrzenia na nieruchomość jak inwestor (a nie jak ustawodawca), a po drugie do czynnego udziału w dyskusji nad nowotworzonymi standardami wyceny. Przypomniał, że w chwili obecnej uchwalone zostały projekty trzech standardów do wdrożenia. Do końca roku trwa okres dyskusji nad nimi i istnieje możliwość dokonania w nich zmian, tak aby odpowiadały one realiom rynkowym. W tym miejscu zabrała głos profesor Stanisława Kalus, również nawołująca do czynnego udziału środowiska rzeczoznawców w tworzeniu standardów, tak aby standardy te nie stały się



znowu „dybami” dla wyceniającego. Większość uczestników konferencji zabierających głos w tej sprawie opowiadała się za zmniejszeniem ingerencji państwa (ustawa o gospodarce nieruchomościami) i resortu (rozporządzenia i uzgadnianie standardów) w procedury wyceny.

Janusz Olesiński, przedstawiciel TriGranit, jednego z największych inwestorów i deweloperów, na praktycznym i autentycznym przykładzie pokazał jak można wykorzystać grunty poprzemysłowe na cele inwestycyjne (na terenie nieczynnej kopalni powstaje centrum handlowo-rozrywkowe oraz osiedle domów wielorodzinnych).

Ostatnim wykładem tego dnia było wystąpienie **Magdaleny Habdas**, doktora nauk prawnych z Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego (i oczywiście rzeczoznawcy majątkowego) na temat szczególnych uwarunkowań prawnych wyceny nieruchomości zanieczyszczonych. W wykładzie przybliżono podstawowe polskie regulacje odnoszące się do nieruchomości zanieczyszczonych, z których wynika przede wszystkim brak jasnej definicji nieruchomości zanieczyszczonej, brak kompleksowych rozwiązań prawnych umożliwiających elastyczne zarządzanie terenami zdegradowanymi. Podobnie jest w prawie unijnym – tu także zauważalny jest brak kompleksowej regulacji dotyczącej nieruchomości zanieczyszczonych.

Drugi dzień obrad zakończył się wycieczką autokarową przez dwie robotnicze dzielnice Katowic (Giszowiec i Nikiszowiec – obie zapisane i zapamiętane w kadrach filmów Kazimierza Kutza). Ostatnim przystankiem była Galeria Szybu Wilson, gdzie odbyła się biesiada z hektolitrami piwa, ogromnymi golonkami, tańcami, przyśpiewkami, odznaczeniami, występem Joanny Bartel i kabaretu Józefa Poloka.

Trzeci dzień obrad. Pierwszy wykład prowadziła profesor **Stanisława Kalus**. „Prawne aspekty gospodarowania gruntami” to temat prelekcji, w której starano się wskazać, „co należy rozumieć pod pojęciem gospodarowania gruntami, jakie są jej cele, jak kształtuje się ta sfera działalności w zależności od podmiotu własności oraz od społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu. Rodzaje gruntów wymienia nie tylko kodeks cywilny, ale także wiele ustaw szczególnych. Ich systematyka ma pewne znaczenie jurydyczne, gdyż przepisy wyodrębniające rodzaje tych gruntów z reguły przewidują pewne szczególne zasady gospodarowania nimi oraz ich ochrony. Jeżeli natomiast chodzi o podmioty własności, to szczególną uwagę należy poświęcić nie tylko przepisom ogólnym

regulującym prawne formy gospodarki nieruchomościami, lecz także znacznej liczbie aktów prawnych odrębnych, które w znacznym stopniu modyfikują te zasady, w szczególności gdy chodzi o tzw. mienie publiczne”. I ten wykład zakończył się lawiną pytań do profesor Stanisławy Kalus, mimo iż na sali nie było, niestety, pełnego audytorium.

O warunkach zagospodarowania gruntu mówił **Andrzej Biłozor**, przedstawiając formy zagospodarowania gruntu wykazywane w ewidencji gruntów i budynków wraz z ich opisem, formy zagospodarowania gruntu obowiązujące przy naliczaniu podatków i opłat lokalnych, formy wykazywane w powszechnej taksacji, w planach zagospodarowania przestrzennego, a następnie opisując możliwości i warunki transformacji stanów zagospodarowania.

Do tematyki związanej z gruntem bardzo ściśle nawiązywał referat **Zenona Marczuka** „Mapy tematyczne i bazy danych przestrzennych jako źródło informacji o stanie środowiska”, w którym zawarto problematykę źródeł informacji o stanie środowiska, zwłaszcza w kontekście wymagań stawianych przez Standard IV. 1 „Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości”. Podstawowym źródłem informacji jest zasób geodezyjny i kartograficzny prowadzony przez ośrodki dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. W zasobie tym na szczególną uwagę zasługują mapy sozologiczne i hydrograficzne. Pomocniczą rolę pełnią bazy danych przestrzennych, w których znajdują się kompleksowo przedstawione dane o środowisku.

Na przykładzie bazy danych województwa śląskiego pokazano jak pozyskiwać dane o przestrzeni z poszczególnych poziomów informacyjnych (np. dot. wód powierzchniowych, podziemnych, surowców skalnych, przyrody, analiz).

To dzięki przychylności kolegów z Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych mieliśmy możliwość wzmocnić i nadać rangę naszym obchodom, za co jeszcze raz serdecznie dziękujemy. Aby podkreślić finał obchodów jubileuszu na biesiadzie wręczono członkom ŚSRM oraz członkom honorowym naszego Stowarzyszenia dwadzieścia pięć Srebrnych laurów – odznak 25-lecia ŚSRM. Również tego wieczoru Andrzej Bablok – Prezes ŚSRM ogłosił decyzję Walnego Zebrania Członków ŚSRM, które w swojej uchwale nadało prof. Ryszardowi Cymermanowi tytuł Honorowego Członka ŚSRM.

Ale przecież nie tylko odznaczeniami człowiek żyje. Aby „rozerwać” tłum rzeczoznawców zaproszeni goście Joanna Bartel oraz Józef Polok popisali się swoimi aktorskimi umiejętnościami rozbawiając publiczność do łez. Organizatorzy zadbali również aby – jak na śląską biesiadę przystało – przez cały wieczór koleżanki i koledzy nie cierpieli z głodu ani z pragnienia. Więc do zobaczenia za rok?

Alicja Waliszewska, ŚSRM

XVI Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach należała do udanych. Liczne merytoryczne referaty stanowiły resume całości naszej wiedzy o gruncie, niezbędnej do sporządzenia wyceny. A głosy z sali pojawiające się po wykładach pokazały, jak silna jest potrzeba zmian dostosowujących pracę rzeczoznawców do galopujących zmian rynkowych.

Jak co roku na Konferencję zjechała duża ilość przedstawicieli naszego środowiska, mimo wielu głosów nawołujących do bojkotu tego tradycyjnego już wydarzenia.

Myślę, że zasłużone tu będą podziękowania dla organizatorów tegorocznej Konferencji – dobra robota!



GRUNT TO KAPITAŁ

Władysław Jan Brzeski

Jubileuszowy charakter niniejszego referatu składnia do reminiscencyjnych refleksji. Kiedy na samym początku naszych reform Życie Gospodarcze zamieściło rozmowę ze mną pod tytułem „Ziemia to kapitał”, brzmiało to dla wielu rewolucyjnie. Dzisiaj, w 17 roku transformacji teza taka jest już komunałem, ale może właśnie dlatego dobrze jest skomentować doświadczenia z traktowania ziemi jako kapitału w dojrzewającej gospodarce rynkowej naszego kraju.

Posłużymy się tutaj słowem grunt raczej niż ziemia, albowiem chodzi tutaj o jasno określone grunty zurbanizowane będące przedmiotem gospodarowania przez podmioty publiczne i prywatne.

Niniejszy tytuł może być czytany dwuznacznie. W znaczeniu bardziej dosłownym grunt stanowi kapitał właściciela o określonej wartości rynkowej związanej z potencjałem generowania korzyści finansowych lub użytkowych dla właściciela. W znaczeniu pośrednim kapitał jest gruntem/podstawą funkcjonowania gospodarki kapitalistyczno-rynkowej, która tradycyjnie dzieli zasoby niezbędne do produkcji dóbr publicznych i prywatnych na trzy zasadnicze kategorie: pracę, kapitał i ziemię (przestrzeń). Grunty wydzielone na ziemi stanowią specyficzny rodzaj kapitału trwałego i jednocześnie nieruchomego, co stanowi o unikalności gruntów zabudowanych i wolnych, czyli nieruchomości.

Tak więc grunty, jako kapitał, stanowią zasadniczy element gospodarki rynkowej. Grunty wolne i zabudowane, zwane nieruchomościami, spełniają w gospodarce rynkowej pięć funkcji, do których są „powołane” poprzez mechanizmy konkurencji rynkowej w ramach wyznaczonych przez publiczne planowanie przestrzenne. Po pierwsze, nieruchomości, w tym również obiekty infrastruktury, są czynnikiem produkcyjnym stanowiąc bazę kapitałową dla wytwarzania dóbr publicznych i prywatnych. Po drugie, nieruchomości dostarczają przestrzeni dla bytowania, wypoczynku i działalności społecznej gospodarstw domowych poza czasem wytwarzania. Po trzecie, nieruchomości są przedmiotem długoterminowych inwestycji i lokaty kapitału dla tych, którzy z nich nie korzystają a udostępniają innym. Po czwarte, nieruchomości posiadają wartości kapitałowe, co umożliwia ich „monetyzację” nie tylko poprzez sprzedaż, ale również poprzez zaciągnięcie kredytu na różnorakie cele gospodarcze. Po piątę, sektor nieruchomości zarówno publicznych jak i prywatnych generuje znaczące efekty mnożnikowe w obrocie gospodarczym dzięki licznym powiązaniom rzeczowym i finansowym tworzącymi popyt na towary i usługi wytworzone przez krajową gospodarkę.

Rynek nieruchomości spełnia te pięć funkcji wydajnie, kiedy umożliwia podmiotom gospodarczym oraz konsumentom (gospodarstwu domowemu) szybki i tani dostęp do potrzebnych im zasobów nieruchomości. W polskiej gospodarce

transformującej najbardziej odczuwalna jest słabość dwóch z wymienionych pięciu funkcji gospodarczych tego sektora: (a) nieruchomości jako przedmiotu długo-terminowych inwestycji i lokaty kapitału; (b) nieruchomości jako podstawy monetyzacji opartej na wartości kapitałowej. Dotyczy to jednak głównie gruntów zabudowanych, a nas interesuje tutaj głównie kategoria gruntów miejskich do zainwestowania pierwotnego lub wtórnego.

Rynek nieruchomości prywatnych oraz gospodarka publiczna, alokujące grunty w miastach, nie określają się same, lecz pełnią role dostarczycieli gruntów pod funkcje publiczne – włącznie z infrastrukturą – oraz funkcje prywatne w tradycyjnym podziale na mieszkaniowe, komercyjne i przemysłowe. Dlatego też dla perspektywicznej oceny i prognozy dotyczącej gruntów kluczowym jest śledzenie otoczenia „obsługwanego” przez rynek gruntów w powyższych kategoriach funkcjonalnych. Gwałtowny wzrost zainteresowania gruntami wynika z dynamicznych zmian tego otoczenia zarówno z ujęciu statycznym – głównie odziedziczone po dawnym systemie rozlokowanie i wykorzystanie, oraz dynamicznym – głównie obecnym popytem na grunty pod infrastrukturę miejską oraz zabudowę mieszkaniową, komercyjną i przemysłową. Podczas gdy struktura zagospodarowania gruntów miejskich jest dosyć zbliżona w większości miast, to dynamika otoczenia – wyrażana syntetycznie dynamiką zatrudnienia i zatrudnienia – jest głównie zjawiskiem lokalnym i wykazuje duże zróżnicowanie „międzymiastowe”. Rynek gruntów miejskich nie funkcjonuje więc samodzielnie, ale w wysokim stopniu uwarunkowany jest makro-ekonomicznymi trendami w kraju, oraz społeczno-gospodarczą specyfiką danej miejscowości.

Grunt to ryzyko-kapitał

Nawet na dojrzałych rynkach nieruchomości własność gruntu niesie szczególny element ryzyka, jako że kredytowanie inwestycji w nieruchomości z reguły wymaga, aby inwestor posiadał grunt jako kapitał własny, w ten sposób wyrażając gotowość podjęcia ryzyka utraty kapitału własnego. Kapitał ten może szybko „stopnieć”, jeżeli otoczenie gospodarcze spowoduje spadek cen i czynszów na powierzchni mieszkaniowe, komercyjne czy przemysłowe. Albowiem wartość gruntu jest różnicą (pozostałością) między wartością (ce-



na) produktu końcowego i kosztem jego wytworzenia – wie o tym każdy deweloper, który się zastanawia ile zapłacić za grunt.¹ Wartość kapitałowa gruntu nie jest więc jego wartością inherentną, ale tylko pochodną tego jak można ten grunt zagospodarować i wykorzystać, a to się zmienia niezależnie od jego cech wewnętrznych. Syntezą szeregu czynników zewnętrznych, stanowiących o wartości kapitałowej gruntu, jest przede wszystkim lokalizacja.

Dojrzały rynek nie musi być automatycznie stabilnym, albowiem jego otoczenie społeczno-gospodarcze zmienia się z czasem i może być bardzo dynamiczne zarówno pozytywnie (wzrost cen) jak i negatywnie (spadek cen). Gospodarka przechodzi przez cykle koniunkturalne, które dzięki „dźwigni kredytowej” odbijają się na rynku nieruchomości ze wzmocnioną siłą i większą amplitudą wahań. Powiązania te mają szczególne znaczenie dla perspektywicznych analiz rynku nieruchomości, dlatego też stanowią istotny element badań oraz literatury rynków nieruchomości.²

W literaturze tej powszechne są opinie o specyfice i unikalności poszczególnych rynków i charakterze wahań.³ Pomimo tego wskazuje się na pewne zjawiska charakterystyczne dla ogółu rynków nieruchomości. W szczególności cyklicznym wahanom poddawane są podstawowe dla tych rynków zmienne takie jak: budownictwo, ceny, czynsze czy warunki i sprzedaż kredytów hipotecznych. Większość autorów⁴ przyczyn tych zjawisk poszukuje w strukturalnej cesze rynku nieruchomości jaką jest zmienny w krótkim okresie popyt przy reagującej z opóźnieniem podaży, co szczególnie silnie widać na obecnym pierwotnym rynku mieszkaniowym. Krótkoterminową konsekwencją opóźnionej reakcji podaży jest kumulacja napięć, wzrost cen i czynszów oraz presja na wykupywanie gruntów.

Nadmierna kumulacja czynników wywołujących fluktuację na rynkach nieruchomości prowadzi do poważniejszych i dłuższych cykli powodujących poważniejsze konsekwencje gospodarcze. Czynnikiem potęgującym trudności jest zwykle sektor finansowy sprzęgnięty z rynkiem nieruchomości, który dostarczając dodatkowych środków kapitałowych i zwiększając lub ograniczając popyt powiększa amplitudę tych wahań. Obecnym przykładem jest sytuacja „sub-standardowych” kredytów hipotecznych w USA, spowodowana dłuższym trendem wzrostowym zmiennej stopy oprocentowania co spowodowało „schłodzenie” rynku mieszkaniowego, i poprzez mechanizm „rezydualny” odbiło się ujemnie na cenach gruntów mieszkaniowych. Banki, w obliczu rosnącego zagrożenia, reagują z reguły nadmiernie restrykcyjnie ograniczając dopływ kredytów na rynek nieruchomości co wywołuje dalsze ograniczenia efektywnego popytu i pogłębienie tendencji spadkowej cen nieruchomości, w tym gruntów wolnych.⁵ Tak więc kredyt hipoteczny oraz budowlany stanowią dźwignie działające w obydwie strony, o czy jeszcze zbyt rzadko wspomina się w naszych debatach o rynku nieruchomości.

Sprzęgnięcie dynamiki cen nieruchomości z ruchem stóp procentowych – a więc rynkiem kapitałowym – jest jednym z kanonów wiążących rynek nieruchomości z całą gospodar-

ką, albowiem stopy procentowe są jednym z podstawowych wykładników makroekonomicznych. Drugim kanonem jest sprzęgnięcie cen nieruchomości ze strukturą i dynamiką lokalnego zatrudnienia i zaludnienia – a więc gospodarką regionalną/lokalną. Tak więc stopy procentowe oraz zatrudnienie i zaludnienie, są kluczowymi czynnikami gospodarczymi przy ocenie perspektywicznej lokalnego rynku nieruchomości przez inwestorów rozważających czy wejść i za jaką cenę na konkretny rynek. Wraz z ryzyko-kapitałem własnym inwestorów na rynek lokalny wchodzi również kapitał pożyczony od instytucji kredytowych.

Obecny wzrost zainteresowania mieszkaniem jako obiektem lepszego bytowania, poszukiwanie możliwości lokaty kapitału na polskim rynku nieruchomości, oraz wcześniej już ujawniony wzrost popytu na niektóre funkcje komercyjne (np. stacje benzynowe, centra handlowe) oraz przemysłowe (produkcja lokowana w Polsce) – wszystko to spowodowało silny wzrost popytu na wolne grunty zurbanizowane.⁶ W większości przypadków, zgodnie z wyżej wspomnianą prawidłowością, ulokowany został w nich znaczący kapitał własny inwestorów prywatnych w tym publicznie notowanych spółek giełdowych. Ten znaczący ryzyko-kapitał wzmocnił dążenie właścicieli gruntów do jego dalszego podnoszenia poprzez optymalne zagospodarowanie najbardziej korzystnymi funkcjami. W sferze mieszkaniowej oznacza to tradycyjnie silne parcie deweloperów na maksymalizację intensywności zabudowy. Ryzyko-kapitał musi z natury rzeczy przynieść wyższą stopę zwrotu kompensując podwyższone ryzyko ponoszone przez inwestora, jako że jego roszczenia do dochodu z nieruchomości są rezydualne w stosunku do wykonawców, banków czy fiskusa, które zaspakajane są w pierwszej kolejności.⁷ Im mniejsze bezpieczeństwo obrotu gospodarczego, gorsze uzbrojenie gruntów, niepewne przesądzenia planistyczne i mniej wiarygodna informacja rynkowa – tym większe ryzyko odczuwane przez inwestorów, a więc tym większa stopa zwrotu kompensująca to ryzyko i w efekcie tym niższe ceny gruntów płacone przez deweloperów. Dlatego też, deweloperzy – szczególnie zagraniczni – są gotowi płacić znacznie wyższe ceny za grunty z uregulowanym stanem prawnym, w pełni uzbrojone oraz jasno określone co do warunków zabudowy. Są również skłonni obniżyć marżę ryzyka – wpływającego na cenę gruntów – jeżeli mają wiarygodną informację o lokalnym rynku nieruchomości oraz sytuacji/perspektywie rozwoju społeczno-ekonomicznego.

Świadome postrzeganie gruntu jako ryzyko-kapitału własnego pozwala na kreowanie polityki samorządów lokalnych dążących do podniesienia wartości kapitałowych gruntów znajdujących się na ich obszarze. Im mniejsze to ryzyko tym większy kapitał poprzez wyższe ceny płacone za grunty przez inwestorów. I to nie koniecznie z powodu rosnących obecnie cen mieszkań, lokali użytkowych czy całych budynków. Gminy mają w rękach szereg instrumentów obniżających to ryzyko: regulacje planistyczne, inwestycje infrastrukturalne oraz pełna informacja o rynku i rozwoju społeczno-gospodarczym.

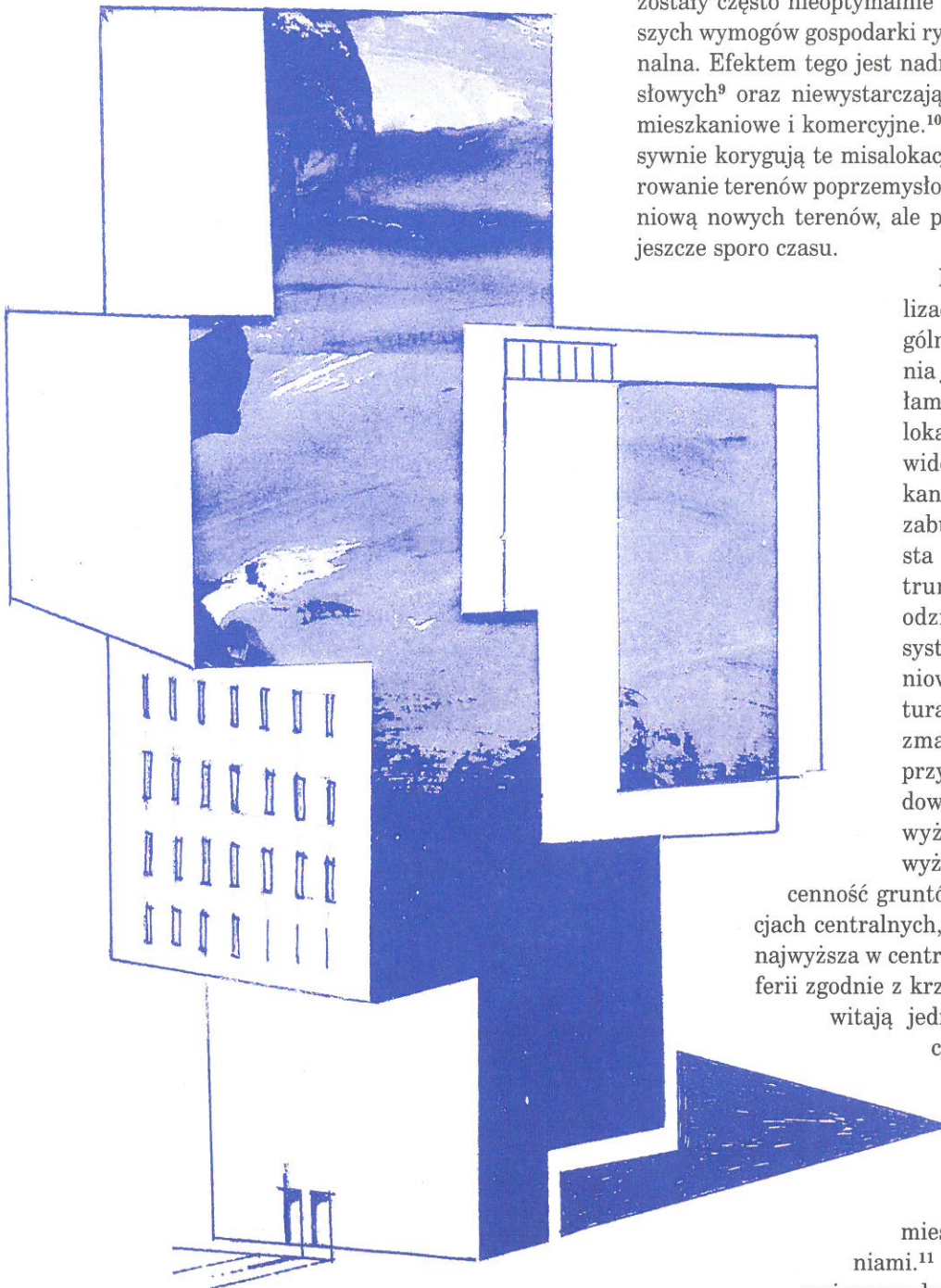


Grunt to kapitał urbanistyczny

Zainteresowanie inwestycyjne gruntami zurbanizowanymi natrafia na istniejącą strukturę zagospodarowania obszarów miejskich, odziedziczony po poprzednim systemie gospodarczym. Nazwijmy to kapitałem urbanistycznym na który składają się łącznie nieruchomości o własności prywatnej i publicznej oraz sposób ich zagospodarowania. Kapitał urbanistyczny polskich miast nie jest prawidłowo rozwinięty względem wymogów wydajnej go-

spodarki rynkowej co obniża jego produktywność i osłabia pozytywną rolę nieruchomości jako czynnika produkcyjnego.⁸

Odziedziczony po poprzednim systemie kapitał urbanistyczny charakteryzuje się czterema tzw. misalokacjami, czyli niewydajnym ekonomicznie zagospodarowaniem gruntów zurbanizowanych. Polskie miasta zostały nadmiernie rozproszone przestrzennie – misalokacja przestrzenna – co generuje nadmierne koszty przemieszczania się, zużycia energii, obciążenia środowiska oraz utrzymywania ekstensywnej infrastruktury. Funkcje zagospodarowania terenów zostały często nieoptymalnie rozdzielone względem dzisiejszych wymogów gospodarki rynkowej – misalokacja funkcjonalna. Efektem tego jest nadmierna ilość terenów przemysłowych⁹ oraz niewystarczająca ilość terenów pod funkcje mieszkaniowe i komercyjne.¹⁰ Mechanizmy rynkowe sukcesywnie korygują te misalokację poprzez wtórne zagospodarowanie terenów przemysłowych oraz zabudowę mieszkaniową nowych terenów, ale proces ten jest wolny i zajmie jeszcze sporo czasu.



Na domiar złego rozkład lokalizacyjny intensywności poszczególnych funkcji zagospodarowania jest często niezgodny z sygnałami rynkowymi – misalokacja lokalizacyjna. Jest to szczególnie widoczne przy funkcjach mieszkaniowych, gdzie intensywność zabudowy mieszkaniowej wzrasta wraz z odległością od centrum miasta. Taka tendencja, odziedziczona po poprzednim systemie budownictwa mieszkaniowego, jest sprzeczna ze strukturą wartości gruntów i mechanizmami inwestycyjnymi, które przydzielają intensywność zabudowy wg wartości gruntów – im wyższa wartość gruntów tym wyższa intensywność. Ponieważ cenność gruntów jest najwyższa w lokalizacjach centralnych, intensywność zabudowy jest najwyższa w centrum i maleje w kierunku peryferii zgodnie z krzywą cenności. Polskie miasta witają jednak podróżnych dojeżdżających do ich peryferii wysokimi blokami z małymi mieszkaniami, a miasta o dojrzałej gospodarce rynkowej witają niską zabudowę mieszkaniową z dużymi mieszkaniami.¹¹ Również w sferze przemysłowej mamy do czynienia z nieoptymalną lo-



kalizacją nadmiernie ekstensywnych obszarowo funkcji przemysłowych.¹² Funkcje przemysłowe były z reguły mało intensywne przestrzennie i nie przesuwaly się w kierunku peryferii w miarę rozbudowy miast, efektem czego spotyka się wiele terenów przemysłowych lub poprzemysłowych w cennych lokalizacjach centralnych. Dopiero teraz mechanizmy rynkowe prowadzą do sukcesywnego „recyklingu” tych gruntów w kierunku funkcji komercyjnych i mieszkaniowych. Nowe lokalizacje lokalizowane są z reguły na peryferiach lub poza miastami z dogodnym połączeniem transportowym.¹³

Czwartą misalokacją kapitału urbanistycznego są efekty uwłaszczenia ówczesnych użytkowników na gruntach – misalokacja podmiotowa. Podmioty uwłaszczone na początku procesu transformacji pozyskały grunty poprzez mechanizmy administracyjne poprzedniego systemu, a nie poprzez konkurencję rynkową. Efektem tego, właścicielami cennych gruntów są często podmioty nie bardzo świadome i zainteresowane optymalizacją ich wykorzystania, lub nie potrafiące się tym profesjonalnie zająć.¹⁴ Na domiar złego, obecne groteskowo niskie opodatkowanie gruntów i brak podatku od ich wartości, nie sprzyja lepszemu zagospodarowaniu, a wręcz ułatwia (czytaj: zachęca) do ich spekulacyjnego przetrzymywania.

Powyzsze cztery misalokacje gruntów w polskich miastach obniżają produktywność kapitału urbanistycznego. Im szybciej polskie miasta zdają sobie sprawę z tego i zaczną prowadzić politykę przestrzenną nastawioną na ułatwienie „realokacji” zagospodarowania gruntów poprzez mechanizmy rynkowe, tym szybciej kapitał urbanistyczny będzie przyczyniał się do zwiększenia produktywności obszarów miejskich, a co za tym idzie do stabilnego i zrównoważonego wzrostu gospodarczego kraju. Wymaga to świadomej polityki prowadzenia inwestycji infrastrukturalnych ułatwiających zagospodarowanie terenów pod funkcje mieszkaniowe i komercyjne, włącznie z redukcją i przesunięciem funkcji przemysłowych oraz zmianą intensywności zabudowy bardziej zgodną z sygnałami rynkowymi.¹⁵ Wymaga to również świadomej polityki ograniczenia dalszego rozproszenia miast (deglomeracji) poprzez syntetyczne podliczenie łącznych kosztów i obciążeń ekstensywnego rozwoju oraz prowadzenie właściwej polityki inwestycji publicznych.¹⁶ Potrzebne jest wreszcie odważne spojrzenie na szkodliwe efekty obecnego systemu opodatkowania gruntów, który petryfikuje obecną misalokację podmiotową, ułatwia przetrzymywanie cennych gruntów w stanie sub-optymalnego zagospodarowania oraz zachęca do spekulacji gruntami.

Chociaż teza, że grunt to kapitał jest już dzisiaj komunałem, głębsze jego zrozumienie jako ryzyko-kapitału sektora prywatnego oraz kapitału urbanistycznego sektora publicznego, pozwala na formułowanie bardziej świadomej polityki wyzwania pożądanych efektów lepszego gospodarowania tym kapitałem. W tej mierze, bardziej praktycznej i wdrożeniowej, jest jeszcze dużo do zrobienia

i dobrze będzie jeśli część debaty o dalszym rozwoju sektora nieruchomości w Polsce poświęcona będzie temu problematyce.

Przypisy:

1. *lub grunt zabudowany, ale przeznaczony do wyburzenia.*
2. *M. Lea, Bankowość Międzynarodowa i Kryzysy w Sektorze Nieruchomości – Wnioski dla Polski, Cardiff Consulting Services & Urban Institute Consortium, 9 marca 1999 r.*
3. *Su J., Kelly J., Property Cycles in European Office Markets (Cykle nieruchomości na rynkach powierzchni biurowych), Jones Lang Wootton Research, London, June 1995.*
4. *B. Renaud, The 1985 to 1994 Global Real Estate Cycle (Globalny cykl nieruchomości), Journal of Real Estate Literature, 5, 1997.*
5. *Aby temu przeciwdziałać amerykański bank centralny obniżył stopę referencyjną, licząc na obniżenie zmiennej stopy oprocentowania kredytów hipotecznych.*
6. *Obejmując również grunty pod wygasłymi funkcjami przemysłowymi (grunty poprzemysłowe).*
7. *Podobnie przy realizacji (sprzedaży) wartości kapitałowej nieruchomości, najpierw zaspakajane są roszczenia kredytodawców oraz innych wierzycieli wpisanych w księgi, włącznie z roszczeniami fiskalnymi*
8. *Podmioty gospodarcze mają trudności w szybkim i tanim dostępie do optymalnych lokalizacji i powierzchni.*
9. *Np. w Krakowie ponad 20% gruntów zainwestowanych to funkcje przemysłowe, podczas gdy w miastach o gospodarce rynkowej wskaźnik ten nie przekracza 10%.*
10. *Np. w Krakowie nie więcej niż 35% gruntów była przeznaczona na funkcje mieszkaniowe, podczas gdy w miastach o gospodarce rynkowej wskaźnik jest co najmniej 60%.*
11. *Albowiem tańsze grunty na peryferiach zabudowane są ekstensywnie, a droższe w centrum miasta intensywnie.*
12. *Nadmierna ekstensywność funkcji mieszkaniowych wynikała z braku w gospodarce socjalistycznej rynku hurtowego oraz słabych usług transportowych, co zmuszało przedsiębiorstwa do utrzymywania własnej bazy transportowej oraz magazynowania surowców i materiałów.*
13. *Przykładowo, fabryka czekolady Wawel, od lat zajmująca centralne lokalizacje w Krakowie, sprzedała te lokalizacje i przeniosła produkcję pod Kraków (Dobczyce). Tereny po Wawelu są obecnie wtórnie zagospodarowywane rynkowo na funkcje mieszkaniowe.*
14. *Na przykład tereny PKP przy dworcach głównych, gdzie dopiero niedawno, i to w nielicznych przypadkach udało się zrealizować inwestycje intensywnego ich zagospodarowania (Warszawa, Kraków).*
15. *Tak, aby nie tworzyć terenów martwych inwestycyjnie poprzez zbyt niską intensywność zabudowy na cennych terenach centralnych.*
16. *Często bardziej optaca się zainwestować w zwiększenie przepustowości kanalizacji w cennych centralnych lokalizacjach (druga nitka) niż dalej rozciągać system kanalizacyjny w kierunku peryferii.*

Jan Władysław Brzeski - doktor ekonomii, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami i zarządca nieruchomości. Specjalizuje się w doradztwie. Artykuł jest tekstem wykładu wygłoszonego na XVI KKR w Katowicach.



PRÓBA OBIEKTYWIZACJI UDZIAŁU GRUNTU W WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Hopfer, Zdzisław Adamczewski

Motto

Ziemia jest podstawą wszelkiej wartości materialnej. Dzięki ziemi otrzymujemy wszystko czego używamy lub co cenimy – żywność, ubranie, paliwo, schronienie, metale czy szlachetne kamienie. Żyjemy na ziemi i dla ziemi – nasze ciała lub ich prochy są w niej składane gdy umieramy. (S. Rowton Simpson „Land law and registration”).

Wstęp

Ziemia – czyli w określeniu prawnym *grunt* – jest dobrem niepomnażalnym (poza mało znaczącym w skali globalnej „odbieraniem ziemi morzu”), nie odtwarzalnym (poza zmianami „czasowymi”, podatnymi na rekultywację w szerokim znaczeniu tego pojęcia) oraz nieruchomym (nie może być przenoszone poza swe naturalne miejsce).

Ziemi w danej chwili (aktualnie) do zagospodarowania jest tyle ile przyroda jej wytworzyła, minus obszary zajęte pod wytworzone przez ludzi części składowe, których powierzchnia ciągle rośnie, więc:

$$PZa = PZp - Ps \quad (1)$$

gdzie

PZa – aktualna powierzchnia ziemi do zagospodarowania,
 PZp – „wytworzona” przez przyrodę, początkowa powierzchnia ziemi (stała),

Ps – powierzchnia ziemi zajęta pod części składowe (rosnąca).

Z zależności 1 wynika, że ziemi do zagospodarowania ubywa, co matematycznie możnaby wyrazić używając pojęcia granicy:

$$\lim_{Ps \rightarrow PZp} PZa = 0 \quad (2)$$

i co jest symbolicznym stwierdzeniem faktu, że kiedyś ziemi (gruntu) może zabraknąć oraz, że zbliżamy się do stanu asymptotycznie. Jak to się ma, lub powinno mieć do ceny, a następnie do wartości gruntu?

Oczywiście działa tu ekonomiczne prawo popytu i podaży. Na wyżej podanych stwierdzeniach można oprzeć zasadę, że wartość gruntu rośnie wraz ze zmniejszającą się jego podażą oraz wzrostem popytu. To fakty, bo ludność świata – potencjalni nabywcy i inwestorzy – rośnie, a powierzchnia ziemi „wolnej” maleje.

W każdej chwili – w skali globalnej oraz indywidualnej – istnieje jakiś wskaźnik rynkowy G w postaci stosunku popytu do podaży gruntu (wyrażony np. stosunkiem liczby transakcji do liczby ofert), którego trend rośnie z upływem czasu (może on z różnych przyczyn koniunkturalnych, także

pozaekonomicznych, wykazywać wahania). Wyrazimy go w funkcji czasu t jako

$$G(t) = \frac{\text{Popyt}(t)}{\text{Podaż}(t)} \quad (3)$$

Rosnący trend wskaźnika $G(t)$ jest związany – może nie wyłącznie, ale głównie – z utratą dostępnej powierzchni ziemi przez jej „pokrycie” częściami składowymi nieruchomości. Jej przeznaczenie w stanie „odkrytym” na produkcję rolniczą (ogólnie rzecz nazywając) lub na wypoczynek maleje, a więc – maleje także dalsza jej podaż na cele inwestycyjno-budowlane.

Co się dzieje dalej?

Wartość ziemi (gruntu) W_g w ujęciu jednostkowym, tzn. w [PLN, USD, EUR/m²] w momencie wyceny (zakupu) – pomijając przypadki szczególne, w tym spekulacyjne – wynika z jej przeznaczenia, tj. możliwości wykorzystania w momencie wyceny (zakupu), a następnie zmienia się w zależności od tego co się na tej „ziemi”, „działce”, „nieruchomości” lub ogólnie – na gruncie zdarzy.

Wartość całej nieruchomości wraz z częściami składowymi wzrasta – a co dzieje się z wartością samego gruntu? To zależy od rodzaju konkretnej nieruchomości.

Abstrahując od określeń stosowanych w różnych krajach świata, zależnych od ich historii, prawodawstwa, standardów zawodowych „rzeczoznawców majątkowych” i zwyczajów, zgodnie z którymi zmierzają one do sformułowania swojej opinii o wartości gruntu i całej nieruchomości – w Polsce przyjęliśmy i najczęściej stosujemy następujące sposoby ujmowania udziału gruntu przy określaniu wartości nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa (niezabudowana a przeznaczona pod zabudowę lub nie) – określamy wartość *gruntu* (wartość rynkową) – przypadek oczywisty.

Nieruchomość gruntowa zabudowana, w zasadzie – bo jest tu kilka możliwych ujęć – a więc w sytuacji, że jest to nieruchomość zabudowana stanowiąca działkę normatywną lub niewiele większą lub mniejszą od przyjętej normy – grunt, tj. jego powierzchnię traktujemy jako cechę podwyższającą lub zmniejszającą wartość rynkową nieruchomości, jednostką porównawczą jest 1m² p. u. części składowej – najczęściej budynku.



W przypadku nieruchomości przynoszących dochód, a więc stosując podejście dochodowe, grunt nie jest wyceniany odrębnie – poza przypadkami, gdy generuje on (np. jako parking) oddzielną „porcję” dochodu z całej wycenianej nieruchomości i uczestnicząc w ten sposób w określaniu wartości rynkowej tej nieruchomości.

Nieruchomość lokalowa – poza szczególnymi przypadkami, tj. potrzebą oddzielnego określania wartości gruntu przypisanego do tej nieruchomości – określamy wartość rynkową tej nieruchomości, posługując się wartością $1m^2$ p. u. tego lokalu i jego części przynależnych, udział w częściach składowych w gruncie pomijając, bo traktując je jako zawarte w cenie/wartości tej nieruchomości.

Nieruchomość budynkowa, dla której **wartość rynkową** określa się rzadko a stosuje się **podejście kosztowe** w którym grunt jest pomijany.

Nieruchomości gruntowe zabudowane, dla których należy określić wartość odtworzeniową – określamy tę wartość stosując **podejście kosztowe** tj. odpowiednią metodę, technikę i dodając do niej określoną oddzielnie **wartość (rynkową) gruntu**, (po odjęciu lub nie wartości tego fragmentu gruntu, który zajmuje wyceniana odtworzeniowa część składowa nieruchomości).

Przedmiotem naszych rozważań będzie ustalenie właściwej rangi gruntu w wycenie nieruchomości zabudowanej, a także lokalowej. Dokonamy próby wyznaczenia immanentnych wartości gruntu i części składowych gruntu (budynku, lokalu). Rozszerzymy przy tym rozważania przedstawiane dotychczas. Zwrócimy też uwagę na relację (także o podłożu socjologicznym) między udziałem gruntu w wartości nieruchomości niezabudowanej (gruntowej) i nieruchomości zabudowanej lub lokalowej.

1. Grunt jako pojęcie prawne i obiekt ekonomiczny

Grunt jest przedmiotem *prawa rzeczowego*. I to przedmiotem o znaczeniu zasadniczym, ponieważ jego „pokrycie” stanowi zgodnie z kodeksem cywilnym części *składowe gruntu*. Jak już powiedzieliśmy na wstępie, grunt jest częścią powierzchni ziemskiej, czyli jest *rzeczą nieruchomą*, którą można nazwać nieruchomością gruntową (Ignatowicz [3]). Nieruchomość taka jest oznaczona granicami i stanowi odrębny przedmiot własności. Obowiązuje tu jeden z podstawowych kanonów prawnych: *nie ma rzeczy niczyjej*.

Agresywny rynek dóbr wytwarzanych dominuje jeszcze nad rynkiem dóbr naturalnych, do czasu ich wyczerpania (np. jako koszty uzyskania surowców uwzględnia się w zasadzie tylko koszty ich wydobywania, często traktując ustanawiane prawnie rekompensaty ekologiczne jako balast rozwoju). Ma to swoje odbicie również w rynku nieruchomości, który deprecjonuje ekonomiczną rolę gruntu. Główną tego przyczyną jest operowanie uśrednionym, wskaźnikiem w postaci udziału procentowego gruntu w wartości nieruchomości, co powoduje zamazywanie *immanentnych* wartości części składowych nieruchomości (nazwanych przecież w prawie czę-

ściami składowymi gruntu...). Najbardziej dotkliwie odbija się to właśnie na wartości gruntu, ponieważ średni jego udział w wartości nieruchomości przyjmuje się (niekiedy arbitralnie) w granicach kilku do kilkunastu procent.

2. Nieruchomość zabudowana i intensywność zabudowy

Nieruchomość zabudowana ma cechy (atrybuty) obiektywne i obierane arbitralnie. Atrybutami obiektywnymi są w szczególności: powierzchnia działki gruntu P oraz powierzchnia użytkowa budynku (budynków, lokali) S . Są to wielkości podlegające pomiarowi fizykalnemu, fizykalnemu więc mogące być uznawane jako bezbłędne w porównaniu z szacowanymi ocenami atrybutów arbitralnych. Arbitralne elementy wynikające z konwencji uwzględniania skośnych stropów, powierzchni komunikacyjnej w budynku, itp. są regulowane formalnie. Stosunek tych wielkości

$$d = \frac{S}{P} \quad (4)$$

Nazywany intensywnością zabudowy, można uznać jako bezbłędny. Parametr ten wykorzystamy do immanentnej wyceny nieruchomości zabudowanej (pojęcie wyceny immanentnej będzie wyjaśnione dalej). W rozważaniach modelowych nieruchomości niezabudowaną będziemy traktować jako nieruchomości zerowej intensywności zabudowy.

3. Nieruchomość lokalowa (lokal) i intensywność lokalowa

W budynku wielorodzinnym (nie spółdzielczym) lokal o powierzchni użytkowej S ma przypisaną prawnie wirtualną działkę gruntu o powierzchni P , określoną na podstawie odpowiednio obliczonego udziału w części wspólnej nieruchomości. Przez analogię do parametru określonego stosunkiem (4) wprowadzimy pojęcie intensywności lokalowej L , czyli

$$L = \frac{S}{P} \quad (5)$$

Parametr 5 będziemy wykorzystywać do immanentnej wyceny nieruchomości lokalowej.

4. Wartość jednostkowa gruntu jako cecha immanentna nieruchomości

Dysponując zbiorem n cen transakcyjnych w_i , $i=1,2,\dots,n$ możemy dla i -tej nieruchomości składającej się z gruntu o powierzchni P_i oraz budynku (budynków) lub lokalu o powierzchni użytkowej S_i , przy wartościach jednostkowych W_g oraz W_b , ułożyć równanie obserwacyjne

$$\hat{w}_i = P_i \times W_g + S_i \times W_b = w_i + v_i, \quad i=1,2,\dots,n \quad (6)$$

gdzie

\hat{w}_i – wyrównana (po dodaniu poprawki v_i) cena transakcyjna (wartość),

v_i – poprawka do ceny transakcyjnej w_i (residuum).



Zgodnie z tym, co przyjęliśmy uprzednio, dla i -tej nieruchomości niezabudowanej (gruntowej) będzie $S_i=0$. Wartości jednostkowe W_g, W_b traktowane jako parametry można wyznaczyć parametryczną procedurą metody najmniejszych kwadratów (metodą pośredniczącą) realizując $[vv]=\min$, co prowadzi do ułożenia na podstawie równań obserwacyjnych (6), równań normalnych Gaussa

$$\begin{aligned} [PP] \times W_g + [PP] \times W_b &= [wP] \\ [PS] \times W_g + [SS] \times W_b &= [wS] \end{aligned} \quad (7)$$

gdzie zastosowaliśmy gaussowskie oznaczenie sumy, np.

$$[wP] = \sum_{i=1}^n w_i P_i = w_1 P_1 + w_2 P_2 + \dots + w_n P_n$$

Układ dwu równań z dwiema niewiadomymi (7) najlepiej jest rozwiązać metodą Cramera, obliczając wyznaczniki:

$$\begin{aligned} D &= [PP][SS] - [PS]^2 \\ D_g &= [SS][wP] - [PS][wS] \\ D_b &= [PP][wS] - [PS][wP] \end{aligned}$$

Wtedy niewiadome ceny jednostkowe W_g, W_b wyniosą

$$W_g = D_g/D, \quad W_b = D_b/D \quad (8)$$

Średnie udziały U_g, U_b gruntu i budynków w wartości nieruchomości obliczymy dla podzbioru n_b nieruchomości zabudowanych (w szczególnym przypadku, przy braku nieruchomości niezabudowanych, będzie to n wszystkich nieruchomości w monitorowanym zbiorze). Będzie więc

$$U_g = \frac{[P]_b \times W_g}{[\hat{w}]_b}, \quad U_b = \frac{[S]_b \times W_b}{[\hat{w}]_b} \quad (9)$$

gdzie $[P]_b$ – suma powierzchni gruntów nieruchomości zabudowanych,
 $[S]$ – suma powierzchni użytkowych budynków,
 $[\hat{w}]_b$ – suma wyrównanych cen transakcyjnych (wartości) nieruchomości zabudowanych, obliczonych z wzoru (6).

Na podstawie powyższych udziałów, które traktujemy jako pseudoniezmienniki danego zbioru, można obliczyć wartości jednostkowe $W_{g,i}, W_{b,i}$, $i=1,2,\dots,n$ poszczególnych nieruchomości z wzorów (immanentne wartości jednostkowe):

$$W_{g,i} = U_g \times \hat{w}_i / P_i, \quad W_{b,i} = U_b \times \hat{w}_i / S_i \quad (10)$$

Są to immanentne wartości jednostek poszczególnych nieruchomości.

Zauważmy, że wielkości te są stabilne numerycznie, ponieważ są obliczane na podstawie danych w postaci wartości oczekiwanych (średnich U_g, U_b i wyrównanej wartości \hat{w}_i) oraz danych praktycznie bezbłędnych (P_i, S_i).

Dla poglądowego przedstawienia powyższych rachunków podamy przykład liczbowy:

Na rynku zostały sprzedane 3 nieruchomości zabudowane:

- 1) $P_1 = 1000 \text{ m}^2$ $S_1 = 110 \text{ m}^2$ $w_1 = 420 \text{ tys. zł}$
- 2) $P_2 = 1200 \text{ m}^2$ $S_2 = 150 \text{ m}^2$ $w_2 = 540 \text{ tys. zł}$
- 3) $P_3 = 900 \text{ m}^2$ $S_3 = 120 \text{ m}^2$ $w_3 = 430 \text{ tys. zł}$

Układamy równania normalne (7). Przykładowo będzie

$$\begin{aligned} [PP] &= 1000^2 + 1200^2 + 900^2 = 3\,250\,000 \\ [wP] &= 420 \times 1000 + 540 \times 1200 + 430 \times 900 = 1\,455\,000 \end{aligned}$$

Otrzymamy:

$$\begin{aligned} 3\,250\,000 D_g + 398\,000 D_b &= 1\,455\,000 \\ 398\,000 D_g + 49\,000 D_b &= 178\,800 \end{aligned}$$

Obliczamy wyznaczniki Cramera

$$\begin{aligned} D &= 3250000 \times 49000 - 398000^2 = 8.46 \times 10^8 \\ D_g &= 14550000 \times 49000 - 178800 \times 398000 = 1.326 \times 10^8 \\ D_b &= 3250000 \times 178800 - 398000 \times 1455000 = 20.10 \times 10^8 \end{aligned}$$

Z wzorów (8) będziemy mieli, skracając czynnik 10^8

$$\begin{aligned} W_g &= \frac{8.460}{1.326} = 0,15674 \text{ tys. zł/m}^2 \\ W_b &= \frac{20.10}{8.460} = 2,376 \text{ tys. zł/m}^2 \end{aligned}$$

Z wzorów (9) obliczamy średnie udziały gruntów i budynków dla

$$[P]_b = [P] = 3100 \quad [S] = 380 \quad [\hat{w}] = 1388.78$$

$$U_g = \frac{3100 \times 0.15674}{1388.78} = 0.3499, \text{ czyli } 35\%$$

$$U_b = \frac{380 \times 2.376}{1388.78} = 0.6501, \text{ czyli } 65\%$$

Następnie obliczamy wartości nieruchomości jako

$$\hat{w}_i = 0.15674 P_i + 2.376 S_i$$

zaś z wzorów (10) możemy obliczyć immanentne wartości jednostkowe.

Przykładowo dla pierwszej nieruchomości będzie:

Pozostałe obliczenia zestawiliśmy w tablicy 1.

$$\hat{w}_1 = 0.15674 \times 1000 + 2.376 \times 110 = 418.10 \text{ tys. zł}$$

$$W_{g,1} = \frac{0.3499 \times 418.10}{1000} = 0.1463 \text{ tys. zł/m}^2$$

5. Regresja wartości jednostkowej gruntu, budynku lub lokalu względem intensywności zabudowy

Można łatwo pokazać, że z próby statystycznej otrzymamy dwie funkcje regresji wiążące wartość jednostkową z intensywnością zabudowy (mamy $w = PW_g + SW_b$):



Tabela 1

Nr transakcji	P	S	w	\hat{w}	$v = \hat{w} - w$	W_g	W_b	Intensywność zabudowy d
1	1000	110	420	418,10	-1,90	0,1463	2,471	0,110
2	1200	150	540	544,49	4,49	0,1588	2,360	0,125
3	900	120	430	426,19	-3,81	0,1657	2,309	0,133
	3100	380		1388,78				

1) liniową dotyczącą gruntów ze stałymi a, b

$$W_g = ad + b \quad (11)$$

oraz

2) hiperboliczną dotyczącą budynków

$$W_b = f(d) = x_1 d^{-x_2} \quad (12)$$

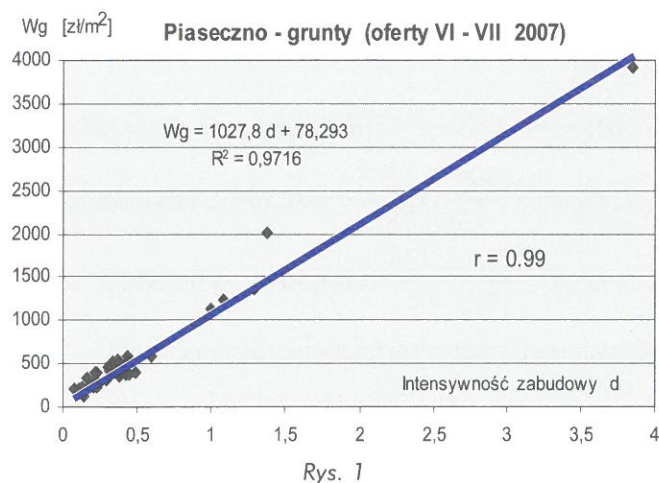
gdzie x_1, x_2 są parametrami krzywej hiperbolicznej.
Po podzieleniu obustronnie przez P będzie

$$W = W_g + d W_b$$

czyli

$W_g = W - d W_b$ (zależność zmiennych W_g, d liniowa)

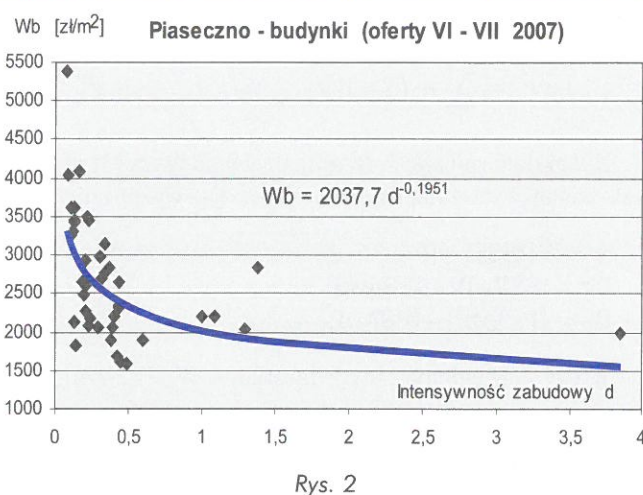
$W_b = (W - W_g)/d$ (zależność zmiennych W_b, d hiperboliczna)



Rys. 1

Parametry równań regresji (11),(12) wyznacza się prosto (np. bezpośrednio na wykresie korelacyjnym wykonanym za pomocą programu Excel, por. rysunki 1 i 2).

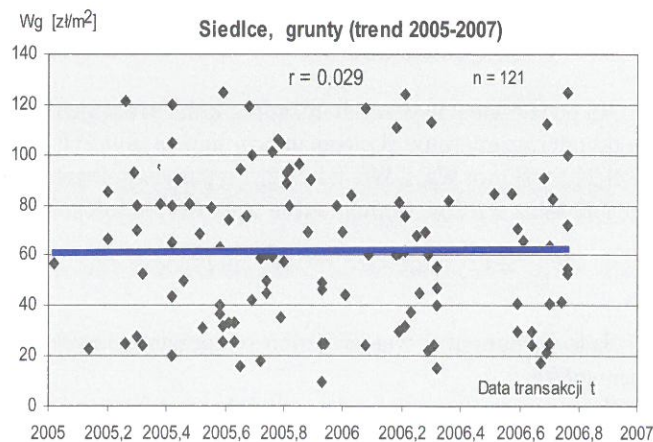
Równania te nie zawierają czasu jako parametru, a więc zbiór empiryczny powinien pochodzić z odpowiednio małego przedziału czasu, powiedzmy – z przedziału rocznego lub nawet krótszego, w zależności od stwierdzonej dynamiki rynku. W tabelicy 2 podano wyniki stosownych obliczeń, dokonanych w odstępach kwartalnych dla Piaseczna k. Warszawy. Dane ofertowe pochodziły z pisma specjalistycznego Nieruchomości – Warszawa i okolice [6].



Rys. 2

6. Analiza zbioru cen transakcyjnych „Siedlce”

Dokonyamy analizy zbioru empirycznego z miasta Siedlce, zebranego przez Annę Wierzyńską. Zbiór ten, zawierający ogółem 440 transakcji z dwuletniego przedziału czasu 2005-2006, jest dla naszych rozważań użyteczny, ponieważ występują w nim trzy interesujące nas rodzaje nieruchomości: niezabudowane działki gruntu, nieruchomości zabudowane budynkami nazwanymi umownie jednorodzinnymi, oraz nieruchomości z budynkami wielorodzinnymi.



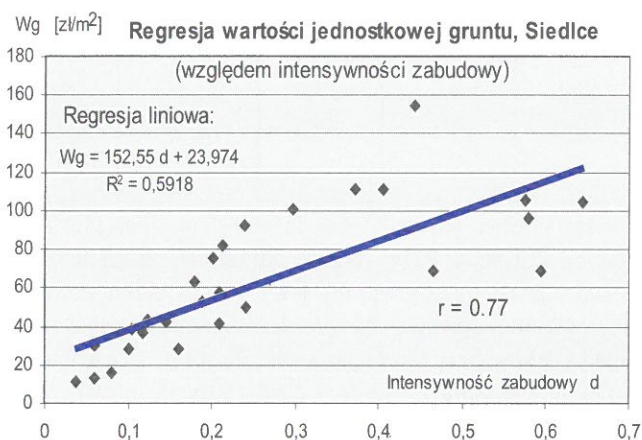
Rys. 3 Trend



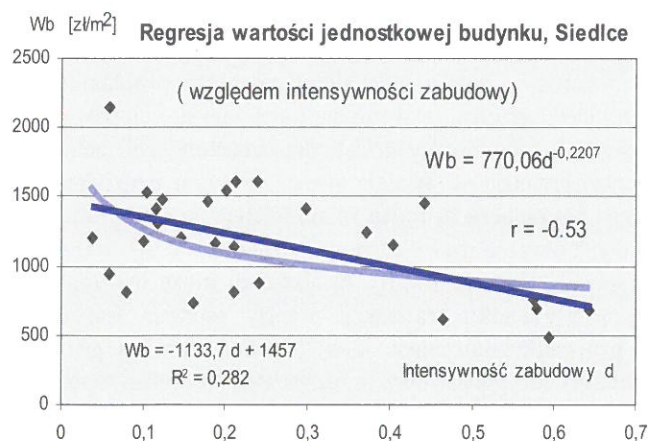
Stwierdziliśmy też, że w analizowanym zbiorze cena transakcyjna gruntu nie zależy od powierzchni działki.

W analizowanym zbiorze Siedlce było ponad 30 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych, z budynkiem, który umownie można nazwać jednorodzinny. Dla tego podzbioru zastosowaliśmy procedurę wyodrębnienia udziału gruntu w wartości nieruchomości zapisaną wzorami (6) do (12). Regresję wartości jednostkowej gruntu oraz budynku względem intensywności zabudowy przedstawiają rysunki 4 i 5.

W zbiorze *Siedlce* poddajemy też procedurze opisanej wzorami (6) do (12) ceny transakcyjne nieruchomości z budynkami wielorodzinnymi, gdzie grunt jest podzielony na wirtualne działki przypisane lokalom. Na rysunku 6 przedstawiamy wynik wyznaczenia linii regresji wartości jednostkowej W_g względem intensywności lokalowej, zaś na rysunku 7 – analogiczny wynik dotyczący wartości jednostkowej lokali (dokładnie: powierzchni użytkowej lokali).



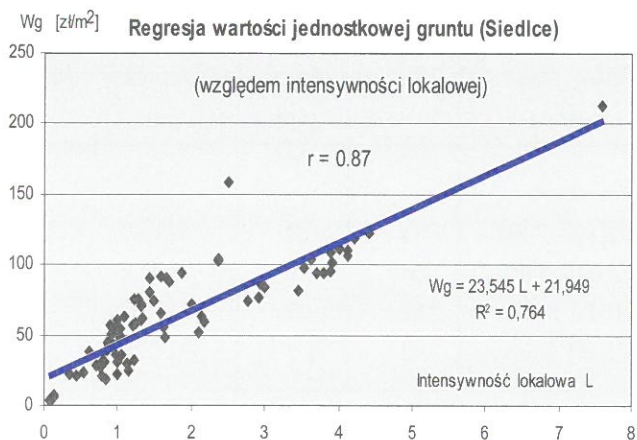
Rys. 4 Budynki jednorodzinne



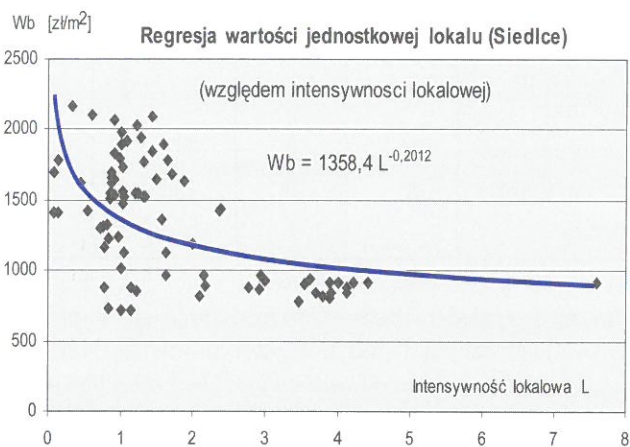
Rys. 5 Budynki jednorodzinne

7. Istota przeciętnych udziałów gruntu w wartości nieruchomości

Na podstawie otrzymanych przez nas wyników badania regresji wartości jednostkowej części składowych nieruchomości względem intensywności zabudowy czy też względem



Rys. 6 Budynki wielorodzinne



Rys. 7 Budynki wielorodzinne

intensywności lokalowej, można stwierdzić, że przeciętny udział wyznaczony ze wzorów 6 zależy wyraźnie od typu zabudowy i swoistych cech miasta czy osiedla.

Nie jest to stwierdzenie odkrywcze, natomiast interesujące wydaje się porównanie konkretnych rezultatów numerycznych, zestawionych w tabeli 2. W zbiorze Siedlce dla zabudowy zwartej, wielorodzinnej, udział gruntu wyniósł $U_g=3.0\%$. Z kolei w czwartym zbiorze Piaseczno otrzymujemy $U_g=33.9\%$. Różnica ta mogłaby wydać się szokująca, lecz oddaje ona obiektywne, otrzymane numerycznie wyniki, a nie eksperckie supozycje. Wynika z proporcji gruntu do budynku wielorodzinnego. Ponadto, ja powiemy dalej, ma ona także podłoże socjologiczne. Problem klaruje się, kiedy uwzględnimy intensywność zabudowy lub intensywność lokalową konkretnej nieruchomości, otrzymując immanentną (właściwą tej nieruchomości) wartość jednostkową W_g lub W_b . Wtedy możemy zidentyfikować zjawisko renty deweloperskiej.

8. Renta deweloperska jako rodzaj renty gruntowej

Zauważenie korelacji wartości jednostkowych gruntu, budynku czy lokalu z intensywnością zabudowy pozwala wyjaśnić mechanizm wzrostu cen gruntów intensywnie zabudo-



Tabela 2

Zbiór ofert sprzedaży	Liczba ofert		Wartości jednostkowe		Błąd modelu δ [%]	Udziały średnie		Model $W_g = ad + b$	
	zabud.	grunt	W_g [zł/m ²]	W_b [zł/m ²]		U_g [%]	U_b [%]	a (grunt)	b (grunt)
Piaseczno									
VIII-IX 2006	64	10	221.27	2296.67	23.0	32.8	67.2	917.13	13.70
XI-XII 2006	66	11	280.62	2106.17	25.5	38.2	61.8	1070.1	42.72
III-IV 2007	52	5	217.07	2568.86	27.0	27.0	73.0	844.5	30.15
VI-VII 2007	42	0	311.25	2469.88	22.5	33.9	66.1	1027.8	78.29
Zbiór cen transakcyjnych	Liczba transakcji								
	zabud.	grunt							
Siedlce (transakcje 2005/2006) budynki:									
wielorodzinne	84	0	34.03	1422.66	29.5	3.0	97.0	23.545	21.95
jednorodzinne	28	0	49.20	1119.59	31.3	19.4	80.6	152.55	23.97
grunty		131	67.97						

wanych. Krzywe regresji intensywności zabudowy względem gruntów i względem budynków przecinają się w pewnym punkcie krytycznym $d = d_{kr}$, poza którym wartość jednostkowa gruntu jest większa od wartości jednostkowej powierzchni użytkowej budynku (należy tu brać pod uwagę nieliniową, hiperboliczną regresję względem budynku).

Porównanie lewych stron równań 11 i 12 daje

$$Ad - x_1 d^{-x_2} + b = 0 \quad (13)$$

Jest to, jak widać, równanie nieliniowe (nie wiadomo $d = d_{kr}$ nie występuje tylko w pierwszej potęgce). Można je przekształcić do postaci dogodnej do zastosowania metody kolejnych przybliżeń (procesu iteracyjnego)

$$d_{k+1} = \frac{1}{a} (x_1 d_k^{-x_2} - b), \quad k = 0, 1, 2, 3, \dots \quad (14)$$

Przykładowo, dla nieruchomości zabudowanych w Siedlcach (por. wzory na rys. 4 i 5) będziemy mieli

$$d_{k+1} = \frac{1}{152,55} (770,06 d_k^{-0,2207} - 23,974), \quad k = 0, 1, 2, \dots$$

Podstawiając dla $k=0$, np. $d_0=3$ otrzymujemy $d_1=3,80$, dalej $(d_0+d_1)/2=3,40$ podstawiamy jako d_3 i otrzymujemy $d_4=3,70$, dalej $(d_3+d_4)/2=3,55=d_5$, itd. Po kilku takich krokach iteracyjnych będzie $d_{kr}=3,638$. Wtedy też $W_g = W_b = 579$ zł/m².

W przytoczonym na wstępie przykładzie Piaseczna punkt krytyczny wynosi $d_{kr}=1,7$. W przykładzie dotyczącym zabudowy wielorodzinnej Siedlcach taki punkt krytyczny teoretycz-

nie mógłby wystąpić dla bardzo dużej intensywności lokalowej $L=28,5$. Zarówno w przypadku zabudowy, którą umownie można nazwać jednorodzinna, jak i w przypadku zabudowy wielorodzinnej ujawnia się *renta deweloperska* (wzrost wartości jednostkowej gruntu po jego zabudowaniu, szczególnie budynkami wysokimi). Jest to rodzaj renty gruntowej, która – zgodnie z encyklopedycznym określeniem [4] – *jest dochodem związanym z posiadaniem ziemi nie wymagającym nakładów ze strony biocy.* Renta deweloperska jest skutkiem pojawienia się *renty planistycznej*, spowodowanej uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

Naszym zdaniem należałoby rozważyć problem marży właściciela gruntu, jaka mu się należy od dewelopera kupującego niezabudowany grunt, przeznaczony pod zabudowę o intensywności d . Wydaje się, że problem podzielenia się przez dewelopera tą rentą ze sprzedającym grunt właścicielem jest obecnie rozwiązywany incydentalnie, spontanicznie, w sposób nieuregulowany. Sytuacja ta może być tolerowana w przypadku transakcji między osobami fizycznymi. W przypadku natomiast, kiedy jest sprzedawany grunt komunalny lub państwowy, przeznaczony w planie zagospodarowania pod odpowiednio intensywną zabudowę i w grę wchodzi interes publiczny, uregulowanie spekulacyjnych zysków deweloperów należałoby brać pod uwagę. Właśnie w takiej regulacji może być użyteczne uwzględnienie naszych rozważań.

9. Aspekty socjologiczne, paradoks wartości pustkowia

Analiza ofert sprzedaży nieruchomości prowadzi do wniosku, że wartość jednostkowa gruntu W_g proponowa-



na dla działek niezabudowanych (gruntowych) jest zwykle wyższa od tej wartości wyznaczonej naszym algorytmem jako udział w nieruchomości zabudowanej.

Podobnie rzecz się ma dla nieruchomości sprzedanych. Zbadaliśmy to na zbiorach cen ofertowych oraz transakcyjnych, dla których dysponowaliśmy odpowiednimi danymi (w postaci cen nieruchomości zabudowanych i gruntowych).

Zjawisko to można tłumaczyć względami socjologicznymi, ponieważ innych względów (np. czysto ekonomicznych) trudno się tu dopatrzeć. Dla inwestora grunt jest niezbędny, żeby w ogóle jakąś budowę rozpocząć. Wtedy ten grunt jest subiektywnie cenniejszy niż wtedy, kiedy jest on już zabudowany, a np. w budynku wysokim stanowi drobny ułamek wartości nieruchomości.

Występuje jeszcze jedno interesujące zjawisko, które nazwalimy *paradoksem wartości pustkowie* lub krócej: **paradoksem pustkowie**. Polega ono na tym, że prosta regresji gruntu przecina zwykle oś pionową $d=0$ wykresu korelacyjnego w punkcie wartości jednostkowej w_{g0} mniejszej od przeciętnej \hat{w}_g wyznaczonej ze zbioru jednostkowych cen transakcyjnych działek gruntowych.

10. Uwagi końcowe i wnioski

W naszych rozważaniach staraliśmy się uwypuklić wagę problemu udziału gruntu w wartości nieruchomości oraz wykazać, że problem ten może być potraktowany analitycznie, za pomocą prostego algorytmu. Skuteczność tego algorytmu pokazaliśmy na powołanych przykładach oraz na przykładzie kompletnej analizy zbioru empirycznego o odpowiedniej liczbie (m. Siedlce), zawierającego ceny transakcyjne trzech rodzajów nieruchomości: działek gruntowych, nieruchomości zabudowanych pojedynczymi budynkami względnie małymi oraz nieruchomości z budynkami wielorodzinnymi.

Zwróciliśmy uwagę na zjawisko gruntowej renty deweloperskiej i zaproponowaliśmy „podzielenie” się tą rentą dewelopera z właścicielem ziemi, w szczególności, kiedy jest nim państwo lub samorząd terytorialny i w grę wchodzi interes publiczny.

Z naszych rozważań wynikają problemy poznawcze i aplikacyjne. Na przykład można zidentyfikować pewne socjologiczne aspekty zachowań uczestników rynku nieruchomości, można także nasze wyniki wykorzystać do wstępnej wyceny nieruchomości. Z analizy zbiorów empirycznych wynika ponadto wniosek o celowości odpowiedniego, wstępnego, profesjonalnego opracowywania zbiorów danych o wycenach, gromadzonych w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Dane te są obecnie wykorzystywane często nieprofesjonalnie, a nawet w niewłaściwy sposób pod względem metodologicznym (wyobraźmy sobie, że rzeczoznawca będzie wyznaczał trend wartości nie-

ruchomości gruntowych w Siedlcach na podstawie kilkunastu „odpowiednio” wybranych cen transakcyjnych).

Nasze oraz inne dotychczasowe rozważania problemu udziału gruntu w wartości nieruchomości oczywiście nie wyczerpują zakresu badawczego, jaki się tu rysuje. Staraliśmy się zwrócić uwagę na kwestie naszym zdaniem najistotniejsze.

Bibliografia

1. Adamczewski Z, 2006, *Elementy modelowania matematycznego w procesie wyceny*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa
2. Adamczewski J, Adamczewski Z, 2006, *Wstępna wycena nieruchomości metodą regresji intensywności zabudowy*, *Przegląd Geodezyjny* nr 11
3. Hopfer A, Kocur-Bera K., 2002, *O możliwości oceny trafności szacowania nieruchomości. Materiały z Międzynarodowej Konferencji Naukowo-Technicznej: Problematyka geodezji i majątkowej obsługi pozyskiwania terenów pod budowę autostrad*, Kraków.
4. Ignatowicz J, 2000, *Prawo rzeczowe. Wyd. X zmienione*, Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa
5. Kucharska-Stasiak E, 1998, *Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego*, PFSRM, Warszawa
6. *Nieruchomości – Warszawa i okolice, numery z lat 2006, 2007*
7. Rowton Simpson S, 1976, *Land Law and registration*, Cambridge University Press.

Prof. zw. dr hab. **Andrzej Hopfer** - prezydent PFSRM, autor wielu podręczników z dziedziny wyceny nieruchomości.

Prof. dr hab. inż. **Zdzisław Adamczewski** - specjalista w zakresie geodezji gospodarczej. Wykładowca akademicki (Politechnika Warszawska)





ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH PRÓBA IDENTYFIKACJI PRZYCZYN I SKUTKÓW

Jan Bielański

Aktualny stan w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi

W ciągu ostatnich dwóch lat obserwujemy niespotykany poprzednio wzrost cen nieruchomości rolnych. Dotyczy to zarówno cen sprzedaży gruntów państwowych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jak i cen sprzedaży osiągniętych w obrocie gruntami prywatnymi, przy czym w tym drugim przypadku ceny te są z reguły wyższe o około 2000 zł na 1 ha (*patrz tabele*).

Jeszcze w 2003 r. średnia cena sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP wynosiła w kraju 3736 zł/1 ha, podczas gdy na początku bieżącego roku osiągnęła już wysokość 8977 zł/1 ha, a więc wzrosła w tym czasie aż o 140%. Podobnie na rynku prywatnym w 2003 r. 1 hektar gruntów ornych kosztował średnio w kraju 5753 zł, podczas gdy na początku roku 2007 cena ta wynosiła już 9290 zł, a więc wzrosła o 61%. Skokowy wzrost cen sprzedaży gruntów państwowych wystąpił przede wszystkim w roku 2005, natomiast gruntów prywatnych w roku 2006. Wzrost ten nie rozkładał się równomiernie w skali kraju. Największe wzrosty cen sprzedaży gruntów państwowych wystąpiły w województwach: podlaskim, kujawsko-pomorskim, wielkopolskim, łódzkim, opolskim, małopolskim, pomorskim i śląskim, najniższe natomiast w województwach: lubelskim, lubuskim, warmińsko-mazurskim, mazowieckim, zachodniopomorskim i podkarpackim. Podobnie rozkładało się tempo wzrostu cen sprzedaży gruntów prywatnych, gdyż największy wzrost wystąpił w województwach: wielkopolskim, kujawsko-pomorskim, podlaskim, mazowieckim i łódzkim, a najniższy w województwach: podkarpackim, lubuskim, świętokrzyskim i zachodniopomorskim.

W obrocie prywatnym dynamika wzrostu cen sprzedaży w ostatnich miesiącach wykazuje względne uspokojenie i wynosi średnio 13% na rok, natomiast w obrocie gruntami państwowymi utrzymuje się wciąż na wysokim poziomie i wynosi średnio 25% na rok.

Trzeba jednocześnie mieć na uwadze, że aktualne wysokie ceny nieruchomości rolnych w Polsce są wciąż o 5,5 razy niższe od cen podobnych nieruchomości osiągniętych w krajach dawnej Unii Europejskiej, a gdyby wybiórczo porównać ceny sprzedaży ziemi w Polsce i na przykład w Holandii, to okazałoby się, że cena gruntów w Polsce jest przeciętnie aż 15 razy niższa niż w Holandii. Warto przypomnieć, że te relacje przed przystąpieniem Polski do UE były jeszcze bardziej niekorzystne, gdyż wtedy ceny ziemi w Polsce były przeciętnie 7,5 razy niższe niż w krajach dawnej 15-tki.

Obserwowany ostatnio wzrost cen nieruchomości w Polsce prowadzi więc do wyrównania tych dysproporcji.

Przyczyny wzrostu cen nieruchomości rolnych

Ceny ziemi z reguły pozostają w pewnej korelacji z możliwością społeczeństwa. Posiadanie ziemi zawsze bowiem stanowiło lokatę kapitału i w miarę bogacenia się społeczeństwa – a z takim procesem mamy niewątpliwie od czynienia obecnie – ożywia się pęd do posiadania za miastem nie tylko kilkuarowej działki z domkiem, ale działki nawet kilkuhektarowej z cichą nadzieją, że popyt na grunty jeszcze bardziej wzrośnie, albo zmieni się ich przeznaczenie w planie miejscowym i będzie to powodem zrobienia korzystnego interesu. W obrót ziemią włączyli się więc w ostatnich latach mieszkańcy miast, zwłaszcza lepiej zarabiający, pragnący posiadać ranczo na wsi, wskutek czego wyraźnie wzrosła liczba nabywców, co oznacza, że wzrósł popyt na ziemię, a tym samym, zgodnie z regułami rządzącymi podażą i popytem, nastąpił wzrost cen sprzedawanej ziemi.

Wzrost stopy życiowej społeczeństwa i to zarówno mieszkańców miast, jak i rolników, to między innymi wynik napływu do Polski środków pomocowych Unii Europejskiej na realizację różnych wieloletnich programów. Jeśli chodzi o obszary wiejskie, to są to głównie dopłaty powierzchniowe do posiadanych gruntów rolnych, dopłaty rolno-środowiskowe, dopłaty z tytułu zalesienia gruntów, itp. Wysokość tych dopłat jest tak znaczna, że zachęca nie tylko rolników do posiadania ziemi, gdyż środki wyłożone na jej kupno, nawet po wysokiej cenie, zwrócą się szybko w ciągu kilku lat. Jest to główna przyczyna wzrostu cen nieruchomości rolnych jaka ostatnio występuje. Wielorakie dopłaty, niezależne przy tym od jakości gruntów powodują, że grunty nawet najsłabsze znajdują nabywców, co przed wejściem Polski do UE było rzadkością, gdyż nabywcy gruntów o większych obszarach nabywali je głównie dla celów produkcyjnych.

Powodem wzrostu cen gruntów rolnych jest też niewątpliwie brak, w zdecydowanej większości gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe uchwalone przed 31.12.1995 r. utraciły, jak wiadomo z dniem 31.12.2003 r. swoją ważność, co wywołuje obecnie zachętę dla potencjalnych nabywców nieruchomości rolnych do nabywania gruntów, nawet za wyższą cenę, gdyż w przyszłości przy uchwalaniu nowego planu miejscowego mogą być one przeznaczone na cele nierolnicze,



Tabela Nr 1

Średnie ceny sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP w latach 2002 - I kw. 2007

Województwo	2002	2003 2002	2003	2004 2003	2004	2005 2004	2005	2006 2005	2006 2007	I kw. 2006	I kw. 2007
Dolnośląskie	3 765	3 692	0,98	4 683	1,27	5 941	1,27	9 371	1,58	10 761	1,15
Kujawsko-pomorskie	5 347	5 853	1,09	6 268	1,07	7 643	1,22	11 394	1,49	12 353	1,08
Lubelskie	2 267	2 735	1,21	4 214	1,54	5 464	1,30	6 195	1,13	6 203	1,00
Lubuskie	3 210	3 516	1,10	3 729	1,06	4 250	1,14	6 151	1,45	7 135	1,16
Łódzkie	3 586	4 993	1,39	5 723	1,15	6 208	1,08	8 562	1,38	12 098	1,41
Małopolskie	3 829	3 858	1,01	5 683	1,47	7 749	1,36	8 148	1,05	11 035	1,35
Mazowieckie	6 513	4 409	0,68	5 663	1,28	7 393	1,31	7 153	0,97	7 993	1,12
Opolskie	5 083	5 818	1,14	6 364	1,09	7 466	1,17	8 638	1,16	11 532	1,34
Podkarpackie	2 424	3 432	1,42	3 338	0,97	4 583	1,37	5 340	1,17	8 262	1,55
Podlaskie	2 324	2 404	1,03	3 083	1,28	4 500	1,46	5 192	1,15	14 758	2,84
Pomorskie	3 760	3 724	0,99	4 038	1,08	6 243	1,55	7 402	1,19	10 166	1,37
Śląskie	6 499	7 598	1,17	7 701	1,01	8 300	1,08	9 133	1,10	10 003	1,10
Świętokrzyskie	2 799	2 715	0,97	4 421	1,63	4 862	1,10	6 788	1,40	9 489	1,40
Warmińsko-mazurskie	2 893	3 035	1,05	3 927	1,29	4 405	1,12	6 544	1,49	7 394	1,13
Wielkopolskie	5 137	5 046	0,98	7 432	1,47	8 295	1,12	10 355	1,25	12 134	1,17
Zachodniopomorskie	3 019	3 740	1,24	4 131	1,10	5 731	1,39	6 642	1,16	8 024	1,21
Średnio	3 438	3736	1,09	4 682	1,25	5 607	1,20	7 374	1,32	8 977	1,22

Tabela Nr 2

Średnie ceny sprzedaży gruntów ornychw obrocie prywatnym w latach 2002-2006

Województwo	2002	2003 2002	2003	2004 2003	2004	2005 2004	2005	2006 2005	2006
Dolnośląskie	4 062	4868	1,20	4875	1,00	6 941	1,42	7 975	1,15
Kujawsko-pomorskie	5 587	6519	1,17	7721	1,18	12 209	1,58	14 360	1,18
Lubelskie	4 155	4963	1,19	5386	1,09	6 361	1,18	7 153	1,12
Lubuskie	2 950	3092	1,05	3561	1,15	4 364	1,23	4 771	1,09
Łódzkie	4 711	5339	1,13	6820	1,28	8 982	1,32	9 776	1,09
Małopolskie	7 163	7269	1,01	8451	1,16	8 644	1,02	9 270	1,07
Mazowieckie	5 517	6717	1,22	7805	1,16	9 557	1,22	10 551	1,10
Opolskie	5 603	5454	0,97	6262	1,15	7 100	1,13	7 779	1,10
Podkarpackie	3 818	4269	1,12	4522	1,06	4 318	0,95	4 581	1,06
Podlaskie	5 078	5575	1,10	6697	1,20	9 410	1,41	10 948	1,16
Pomorskie	4 854	5488	1,13	6906	1,26	9 137	1,32	9 618	1,05
Śląskie	5 264	7273	1,38	8416	1,16	8 224	0,98	9 031	1,10
Świętokrzyskie	4 879	5406	1,11	5950	1,10	6 067	1,02	6 305	1,04
Warmińsko-mazurskie	3 291	3499	1,06	4691	1,34	5 737	1,22	6 870	1,20
Wielkopolskie	6 276	7457	1,19	8568	1,15	13 107	1,53	15 785	1,20
Zachodniopomorskie	3 658	4073	1,11	4901	1,20	5 057	1,03	6 310	1,25
Średnio	5 042	5753	1,14	6634	1,15	8 244	1,24	9 290	1,13



przez co osiągną niewspółmiernie wyższą wartość. Dotyczy to zwłaszcza nabywców ziemi państwowej, którzy w takiej sytuacji na przetargach podnoszą jej cenę ponad przeciętną miarę, licząc często na jej przekwalifikowanie w przyszłym planie zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to oczywiście gruntów dogodnie położonych względem sieci komunikacyjnej lub graniczących z lasami lub jeziorami, które najprawdopodobniej zostaną w przyszłości przekwalifikowane pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną.

Popyt na grunty rolne, a tym samym wzrost cen ich sprzedaży, pobudzają również dzierżawcy gruntów państwowych, którym po trzech latach dzierżawy przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia, a więc bez przetargu, po cenie wywołania. Obserwując gwałtowny wzrost cen nieruchomości rolnych, nieproporcjonalny do wzrostu dochodów rolniczych, pragną oni zakupić dzierżawioną ziemię jak najprędzej, po względnie jeszcze niższej cenie, a tym samym zwiększają popyt na ziemię, co nieuchronnie prowadzi do wzrostu ceny. W ten sposób presja ze strony dzierżawców na nabycie gruntów państwowych obraca się przeciwko nim, gdyż pośrednio powoduje podwyższenie cen.

Grunty rolne są dobrem nie pomnażalnym i jak każde takie dobro mają wysoką wartość, oczywiście jeśli na to dobro jest popyt.

Aktualnie popyt na grunty rolne wyraźnie wzrósł, zarówno w województwach typowo chłopskich, wywodzących się z dawnych zaborów rosyjskiego lub austriackiego, jak i w województwach północno-zachodnich, w których występuje najwięcej gruntów państwowych po byłych PGR-ach. W województwach centralnych, południowych i wschodnich międzysąsiedzki obrót gruntami jest stosunkowo niewielki, gdyż właściciele drobnych gospodarstw, jakie tam występują, traktują je z reguły jako zabezpieczenie socjalne i rzadko się ich wyzbywają, dlatego też, gdy sporadycznie pojawi się tam na rynku wolna działka do zbycia, to osiąga ona bardzo wysoką cenę, gdyż dla tych drobnotowarowych gospodarstw jest to jedyna szansa powiększenia areалу, zwłaszcza jeżeli zbywany grunt położony jest w sąsiedztwie zagrody potencjalnego nabywcy. Taka sytuacja może się bowiem więcej nie powtórzyć przez wiele lat, wskutek czego gdy występuje paru chętnych do nabycia, to cena danej nieruchomości osiąga bardzo wysoką cenę. Taka sytuacja może też oczywiście działać w przeciwną stronę, a mianowicie wskutek rozdrobnienia działek może się okazać, że zbywana nieruchomość wskutek niekorzystnego położenia może mieć tylko jednego potencjalnego nabywcę i to on będzie dyktować cenę.

Natomiast w województwach, w których występują duże zasoby gruntów państwowych na wzrost ich ceny sprzedaży wpływa przede wszystkim chęć powiększenia posiadanych już wielkotowarowych gospodarstw rolnych do maksymalnej dopuszczalnej obecnie powierzchni 500 ha, jaką mogą mieć grunty nabyte z Zasobu WRSP. Podyktowane to

jest potrzebą posiadania odpowiedniego areálu, aby móc racjonalnie wykorzystać maszyny i urządzenia do produkcji rolnej, które w mniejszym gospodarstwie nie są w pełni wykorzystane.

Po pierwszych trudnych latach, jakie nastąpiły po 1991 r. dla dzierżawców lub nabywców dużych nieruchomości rolnych po dawnych PGR-ach, gospodarstwa rolne, powstałe na ich bazie, już obecnie okrzepły, są z reguły dobrze wyposażone w sprzęt i maszyny rolnicze i w związku z tym każdy grunt, który obecnie jest wystawiony przez Agencję Nieruchomości Rolnych do sprzedaży, znajduje chętnych nabywców, gotowych na przetargach wywindować bardzo wysoką cenę. Zachętą ku temu są oczywiście również wspomniane uprzednio dopłaty unijne do gruntów rolnych.

Przewidywane skutki wzrostu cen nieruchomości rolnych

Postępujący wzrost cen nieruchomości rolnych w dłuższej perspektywie doprowadzi do zbliżenia z cenami osiąganymi w krajach unijnych, zwłaszcza gdy minie okres przejściowy na sprzedaż ziemi cudzoziemcom i gdy cudzoziemcy staną się uczestnikami naszego rynku ziemi bez żadnych ograniczeń. Obecnie jak wiemy sprzedaż ziemi cudzoziemcom w Polsce jest reglamentowana. Na nabycie ziemi w Polsce cudzoziemiec musi mieć zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, który swoje stanowisko w tej sprawie uzgadnia z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Okres przejściowy, w jakim Polska może stosować tę reglamentację, wynosi 12 lat, z których 3 już minęły, a zatem jeszcze tylko przez 9 lat cudzoziemiec nabywający ziemię w Polsce będzie zjawiskiem rzadkim. W roku 2006 tylko 248 cudzoziemców uzyskało zezwolenie na nabycie w Polsce łącznie 560 ha gruntów, a więc bardzo niewiele. Sytuacja ta radykalnie zmieni się po 9 latach, gdyż wtedy można spodziewać się, że wskutek zniesienia ograniczeń i pojawienia się na rynku zamożniejszych nabywców ceny gruntów rolnych radykalnie wzrosną.

Jeżeli jednak na rynku nieruchomości rolnych pojawiłyby się negatywne zjawiska, a więc np. niemożność nabycia ziemi przez polskich rolników z powodu mniejszej ich zasobności w porównaniu z cudzoziemcami, wówczas strona polska będzie mogła w szerszym niż obecnie zakresie stosować przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która przewiduje możliwość korzystania z prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, działającą w imieniu Skarbu Państwa.

Instrument pierwokupu w jaki wyposażony został Skarb Państwa będzie więc wtedy praktycznie jedynym środkiem ochrony interesów polskich nabywców na rynku nieruchomości rolnych.

Jan Bielański jest dyrektorem Departamentu Gospodarki Ziemią Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



OPINIA DOTYCZĄCA SPOSOBU POSTĘPOWANIA PRZY OKREŚLANIU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA CELU USTALENIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTE NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA Z NARUSZENIEM PRAWA NA CELE REFORMY ROLNEJ W SYTUACJI BRAKU MOŻLIWOŚCI ZWROTU NIERUCHOMOŚCI W NATURZE

Publikujemy w naszym nowym dziale opinie, a także wystąpienia Federacji opracowane przez Zespół Ekspertów Zawodowych PFSRM. Pierwsza opinia zawiera stanowisko przedstawione Ministerstwu Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z oczywistych względów nie ma ona charakteru wiążącego. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi uzyskało w tej sprawie także inne stanowiska. Federacja, w porozumieniu z Ministerstwem Rolnictwa, będzie dążyć do uregulowania zasad wyceny dla problematyki analizowanej w opinii w przepisach prawa.

Przepisy prawne wykorzystane przy opracowywaniu opinii

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483),
2. Ustawa Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) – zwana w opinii ustawą KPA,
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) – zwana w opinii ustawą o gn,
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) – zwane w opinii rozporządzeniem w sprawie zasad wyceny.

Analiza przedmiotu opinii

Niniejsza opinia została opracowana w związku ze zleceniem skierowanym przez Sekretarza Stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Powodem zamówienia opinii są, zdaniem Ministerstwa, niewystarczające regulacje prawne dotyczące sposobu określania wartości nieruchomości dla celu ustalania wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem prawa. W szczególności przedmiotem opinii mają być przypadki przejęcia nieruchomości w latach ubiegłych na cele reformy rolnej decyzjami właściwych organów, w stosunku do których to decyzji organ nadzoru uznał obecnie, że zostały wydane z naruszeniem prawa, ale ze względu na nieodwracalne skutki prawne nie stwierdził ich nieważności. Z w/w powodów nieruchomości nie mogą być zwrócone w naturze, a poprzednim właścicielom przejętych nieruchomości (lub ich spadkobiercom) przysługuje odszkodowanie stosownie do art. 160 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (KPA).

Ministerstwo oczekuje na wyrażenie odpowiedzi na pytanie jaki stan nieruchomości należy przyjmować przy określa-

niu ich wartości dla celu ustalania odszkodowania, a w szczególności czy stan z dnia przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, czy też stan obecny (aktualny). Ze względu na wpływ czasu stany te różnią się czasem w stopniu zasadniczym, co ma zdaniem Ministerstwa bezpośredni i znaczący wpływ na wartość nieruchomości, a tym samym i na wysokość kwoty ustalonego odszkodowania.

Odnosząc się ogólnie do tej kwestii należy zgodzić się ze stanowiskiem Ministerstwa, że jej rozstrzygnięcie jest bardzo istotne dla prawidłowości określania wartości nieruchomości dla celu ustalania odszkodowania z takim jednakże zastrzeżeniem, że nie jest to jedyna kwestia, która równocześnie wymaga rozstrzygnięcia. Drugą, nie mniej istotną kwestią jest rozstrzygnięcie jakie **przeznaczenie** nieruchomości należy przyjmować przy określaniu ich wartości dla w/w celu, czy przeznaczenie z dnia **przejęcia** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa czy też przeznaczenie **obecne** (aktualne).

Stan nieruchomości i **przeznaczenie** nieruchomości są to dwa odrębne czynniki z których **każdy** ma znaczący wpływ na określenie wartości nieruchomości i **każdy** musi zostać uwzględniony (obok jeszcze innych czynników, które uwzględniła rzeczoznawca majątkowy). Stanowi o tym art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ustawy o gn), poniżej w całości przytoczony:

- art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
2. *W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*



3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Trzecia kwestia, która także wymaga rozstrzygnięcia dotyczy cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne; czy przyjmować ceny z dnia przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa czy też ceny obecne (aktualne).

W niniejszej opinii odniesiono się do wszystkich w/w trzech kwestii.

Cytując przepis art. 154 ust. 1 ustawy o gn, zaznaczono tłustym drukiem jeszcze jeden czynnik, od analizy którego rzeczoznawca majątkowy **musi rozpocząć** postępowanie związane z określaniem wartości nieruchomości.

Czynnikiem tym jest **cel wyceny**. O jego znaczeniu świadczy nie tylko zapis w art. 154 ust. 1 ustawy o gn ale również zapisy w przepisie wykonawczym do tej ustawy, którym jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Rozporządzenie to jest tak skonstruowane, że w rozdziale 1 i 2 zawiera ogólne (uniwersalne) zasady określania wartości nieruchomości, natomiast rozdział 3 zawiera normy prawne dotyczące sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych **celów**, czyli sposoby postępowania przy stosowaniu zasad uniwersalnych w zależności od **celu**, dla którego wartość nieruchomości jest określana. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości są bowiem zmienne (także w czasie), a **cel** wyceny przesądza także o tym, z jakiego okresu czasu poszczególne czynniki należy przyjmować przy określaniu wartości nieruchomości dla danego celu.

Przy określaniu wartości nieruchomości dla wielu celów w/w rozporządzenie w rozdziale 3 podaje wprost sposoby postępowania, co w pewnym stopniu zwalnia rzeczoznawcę majątkowego od podejmowania własnych decyzji w tych kwestiach. Jednak sposób postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem prawa na cele reformy rolnej nie znajduje wprost regulacji w rozporządzeniu w sprawie zasad wyceny nieruchomości.

Są natomiast podane zasady postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celów pokrewnych. Regulacje te przytoczone zostały w dalszej części opinii dla wskazania na **intencje** ustawodawcy.

Brak możliwości zastosowania **wprost** przepisu prawa zmusza rzeczoznawcę majątkowego do ustalenia sposobu postępowania na podstawie szczegółowej analizy **celu** wyceny, gdyż wartości nieruchomości, które określa, muszą być przydatne dla **celu** dla którego zostały określone. Takie uprawnienie przyznaje i taki obowiązek nakłada na rzeczoznawcę majątkowego przepis art. 154 ust. 1 ustawy o gn.

Jak już wspomniano na wstępie, wartość nieruchomości ma być określana dla celu ustalania odszkodowań za nieruchomości przejęte na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem

prawa na cele reformy rolnej, których nie można zwrócić w naturze ze względu na nieodwracalne skutki prawne.

Odszkodowanie będzie ustalane na podstawie art. 160 KPA. Przepis ten przyznaje stronie, która poniosła **szkodę** na skutek wydania decyzji z naruszeniem prawa, roszczenie o odszkodowanie za poniesioną **rzeczywistą szkodę**. O odszkodowaniu orzeka organ administracji publicznej (organ nadzoru), który stwierdził wydanie decyzji z naruszeniem prawa (w tym przypadku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Postępowanie w sprawie przyznania odszkodowania jest postępowaniem mieszanym (częściowo administracyjnym i częściowo cywilno – prawnym), gdyż co prawda o odszkodowaniu orzeka organ nadzoru w drodze decyzji ale jest to postępowanie administracyjne jednoinstancyjne, strona niezadowolona z przyznanego jej odszkodowania nie może tej decyzji zaskarżyć, może natomiast wnieść powództwo do **sądu powszechnego**, a dochodzenie odszkodowania następuje w postępowaniu przed tym sądem. Ponadto do odszkodowania stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny (KC), z wyłączeniem art. 418 tego Kodeksu.

Art. 160 KPA został uchylony z dniem 1 września 2004 r. przepisami ustawy z dnia 17.06.2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1692). Jednakże z mocy art. 5 tej ustawy stosuje się go nadal do **zdarzeń i stanów prawnych** powstałych **przed** dniem jego uchylecia. Przez zdarzenia i stany prawne należy rozumieć nabycie cech ostateczności przez decyzje wydane z naruszeniem prawa. Decyzje (orzeczenia) o przejściu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości na cele reformy rolnej nabyły z reguły cechy ostateczności przed uchyleciem art. 160 KPA, i tylko takie przypadki są przedmiotem niniejszej opinii.

Zatem w opinii przyjęto, że określane wartości nieruchomości mają służyć celowi ustalania odszkodowań w trybie **art. 160 KPA**, a sposób ich określania powinien zapewniać zrealizowanie tego celu. Dalsza analiza będzie dotyczyć ustalenia jakie elementy zgodnie z przepisami powinno zawierać odszkodowanie, o którym mowa w opinii. Ustalenie to ma bowiem także zasadnicze znaczenie przy wyborze sposobu określania wartości nieruchomości dla tego celu.

Pod pojęciem **szkoda** należy rozumieć zarówno **rzeczywistą szkodę** (stratę) poniesioną przez poszkodowanego jak i **utracone korzyści**, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. **Rzeczywista szkoda** jest uszczerbkiem w majątku, polegającym na zmniejszeniu się jego aktywów przez ubytek, utratę lub zniszczenie jego poszczególnych składników albo na zwiększeniu się pasywów. **Utratą korzyści** jest nie uzyskanie spodziewanych korzyści.

W sprawie tej ma również zastosowanie przepis Art. 361 KC, który stanowi:

1. *Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.*



2. *W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.*

Taki odmienny przepis ustawy jednak istnieje. Jest nim właśnie przepis art. 160 par. 1 KPA. Przepis ten ogranicza roszczenie o odszkodowanie do **rzeczywistej szkody**. Co prawda Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 23.01.2003 r. (K. 20/02 – OTK ZU 2003, Nr 7 A, poz. 78) uznał, że art. 160 par. 1 KPA w części ograniczającej odszkodowanie za niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej do **rzeczywistej szkody** jest niezgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, jednakże wyłącznie w odniesieniu do szkód powstałych od dnia 17.10.1997 r. Ze względu na to, że szkody spowodowane wydawaniem z naruszeniem prawa decyzji (orzeczeń) o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na cele reformy rolnej powstały z reguły przed tym dniem, odszkodowanie z tego tytułu jest ograniczone do **rzeczywistej szkody** i nie obejmuje utraconych korzyści.

Z powyższej analizy wynika, że wartości nieruchomości określone dla celu ustalenia odszkodowania, o którym mowa w niniejszej opinii, mają w konsekwencji służyć ustaleniu wielkości rzeczywistej szkody.

W sprawach objętych niniejszą opinią rzeczywista szkoda rozumiana jako uszczerbek w majątku jest równa kwocie, jaką zainteresowana strona mogłaby obecnie uzyskać na rynku za nieruchomość gdyby w latach ubiegłych nie odebrano jej własności tej nieruchomości albo gdyby obecnie zwrócono jej nieruchomość w naturze.

Wobec powyższego rzeczywista szkoda będzie równa aktualnej wartości rynkowej nieruchomości przejętej z naruszeniem prawa na rzecz Skarbu Państwa na cele reformy rolnej.

Podane powyżej konkluzje należy mieć na uwadze przy ustalaniu warunkowań, w jakich określana będzie wartość rynkowa nieruchomości. W szczególności przy ustalaniu tych warunkowań należy rozważyć jak by przedmiotowa nieruchomość przedstawiała się obecnie po wielu latach od utraty jej własności gdyby własności tej nie odebrano. Jakie zmiany zaszły na nieruchomości i w jej otoczeniu w tych latach. Czyim staraniem i na czyj koszt zmiany te zostały dokonane. Na ile zmiany te były następstwem naturalnych praw rozwojowych, które zaistniały by niezależnie od tego kto był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a na ile wymagały by nakładów, które musieli by ponieść poprzedni właściciele dla ich dokonania. Jak przedstawiała by się sytuacja majątkowa poprzednich właścicieli, gdyby nie nastąpiły nieodwracalne skutki prawne, w związku z czym nieruchomość zostałaby zwrócona w naturze.

Czy zostanie zachowana zasada równego traktowania obywateli, którym zwrócono nieruchomość w naturze oraz

obywateli, którym nie można zwrócić nieruchomości w naturze i trzeba im wypłacić odszkodowanie.

Rozważania te i wynikające z nich wnioski należy przeprowadzić w kontekście trzech podstawowych czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, a mianowicie: stanu nieruchomości; przeznaczenia nieruchomości; cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Analizę w/w czynników przedstawiono poniżej.

Stan nieruchomości

Pojęcie stanu nieruchomości jest zdefiniowane w Art. 4 pkt. 17 ustawy o gn.:

4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

17/ stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczny – użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona,

Analiza tego czynnika pozwala na stwierdzenie, że stan zagospodarowania, stan prawny i stan techniczny – użytkowy nieruchomości są następstwem działań podejmowanych już po przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (także działań inwestycyjnych) albo zaniechania takich działań przy jednoczesnym braku należytej staranności dla utrzymania tego stanu nieruchomości, który istniał w dniu jej przejęcia. Powoduje to, że **obecnie** nieruchomość może znajdować się w stanie **popiepszonym** lub **pogorszonym**.

Ponieważ nie można tych stanów uznać za następstwo naturalnych praw rozwojowych, ale za następstwo działań, w których nie uczestniczyli poprzedni właściciele nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości należy stany te przyjmować z dnia **utraty przez nich własności nieruchomości**

Przyjmowanie tych stanów na dzień ustalenia odszkodowania prowadziło by bowiem do uzyskiwania **nienależnych korzyści** w przypadku **popiepszania** stanu nieruchomości albo do ponoszenia **nieuzasadnionych strat** w przypadku **pogorszenia** tego stanu. Zasada ta ma również zastosowanie w przypadku utrzymywania aż do dnia ustalenia odszkodowania stanu, który istniał w dniu przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, gdyż wówczas stany z tych dwóch dni będą porównywalne.

Natomiast niewątpliwie następstwem naturalnych praw rozwojowych zachodzących w czasie, które zaistniały by niezależnie od tego kto był w tym czasie właścicielem nieruchomości są zmiany urbanizacyjne. Nie dotyczą one bezpośrednio nieruchomości, ale jej otoczenia. Nie można przyjąć, że zmiany urbanizacyjne nie zaszłyby, gdyby poprzedni właściciele nie utracili własności nieruchomości. Zmiany te nie wymagały również nakładów ze strony poprzednich właścicieli. Właściciele nieruchomości nie podejmując żadnych działań i nie ponosząc żadnych nakładów, po upływie lat znajdują się w takiej sytuacji, że ich nieruchomości które leżały w strefie peryferyj-



nej mogą być położone w strefie zurbanizowanej. Biorąc pod uwagę, że rzeczywista szkoda jest równa kwocie jaką poprzedni właściciele nieruchomości mogliby obecnie uzyskać za nią na rynku, gdyby w latach ubiegłych nie odebrano im własności tej nieruchomości, albo gdyby obecnie zwrócono im nieruchomość w naturze, nie jest błędem przy określaniu wartości nieruchomości poszukiwanie nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego także w obecnym otoczeniu nieruchomości wycenianej.

Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy o gn, przeznaczenie nieruchomości jest odrębnym czynnikiem, który uwzględnia się przy określaniu wartości nieruchomości. Przy czym, według w/w przepisu, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego), a w przypadku braku tego planu na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium gminnego) lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzji o wz i zt). Jeżeli i tych dokumentów planistycznych brak, przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się faktyczny sposób jej użytkowania. Ta ostatnia norma prawna dotycząca uwzględniania faktycznego sposobu użytkowania została zapewne wprowadzona do ustawy o gn raczej z „ostrożności”, dla wzięcia pod uwagę wszystkich teoretycznie możliwych przypadków, będzie jednak w praktyce stosowana sporadycznie ze względu na to, że studia gminne na ogół zostały uchwalone i obowiązują we wszystkich gminach.

Czynnik **przeznaczenie nieruchomości** w ogóle nie jest uzależniony od tego, **kto** w czasie uchwalania planu miejscowego lub studium gminnego był właścicielem nieruchomości. Nie da się bowiem uzasadnić poglądu, że gdyby poprzedni właściciele nie utracili w latach ubiegłych własności nieruchomości, to jej obecne przeznaczenie w planie miejscowym lub studium gminnym było by inne niż to aktualnie i faktycznie z w/w dokumentów planistycznych wynika, skoro zostały uchwalone i obowiązują.

Ustalenia planu miejscowego lub studium gminnego wynikają z potrzeb rozwojowych gminy i z konieczności zapewnienia ładu przestrzennego w gminie, a prawo własności uwzględnia się głównie w kontekście rekompensowania skutków dokonanych ustaleń. Mogą one powodować dla właścicieli nieruchomości skutki zarówno pozytywne (wzrost wartości nieruchomości) jak i negatywne (obniżenie wartości nieruchomości). Przy wzroście wartości nieruchomości spowodowanym w/w ustaleniami w zakresie ich przeznaczenia i sposobu zagospodarowania istnieje co prawda możliwość obciążenia właścicieli nieruchomości tzn. „opłatą planistyczną” czyli spowodowania, że uzyskanie aktualnego korzystnego przeznaczenia nieruchomości będzie skutkowało poniesieniem przez właścicieli nakładów finansowych ale jest to moż-

liwość raczej **teoretyczna**, gdyż opłat tych można łatwo uniknąć, nie zbywając nieruchomości w ciągu pięciu lat od uchwalenia tego przeznaczenia.

Reasumując należy uznać za słuszny pogląd, że gdyby poprzedni właściciele nie utracili własności nieruchomości, przeznaczenie ich nieruchomości było by obecnie takie jak to wynika z aktualnie obowiązujących dokumentów planistycznych, pomimo że nie musieliby podejmować w tym zakresie **żadnych** działań i ponosić z tego tytułu **żadnych** nakładów finansowych.

Biorąc pod uwagę, że rzeczywista szkoda jest równa kwocie jaką zainteresowana strona mogła by obecnie uzyskać na rynku za nieruchomość, gdyby w latach ubiegłych nie odebrano jej własności tej nieruchomości albo gdyby obecnie zwrócono jej nieruchomość w naturze, uzasadniony jest pogląd, że przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na rzecz Skarbu Państwa na cele reformy rolnej, należy przyjmować ich **aktualne przeznaczenie** (z dnia ustalenia odszkodowania).

Ceny nieruchomości

Art. 363 ustawy Kodeks cywilny stanowi, że jeżeli naprawienie szkody następuje poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej, to wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia cen istniejących w innej chwili. Kwota odszkodowania musi uwzględniać aktualną (na dzień ustalenia odszkodowania) siłę nabywczą pieniądza, w którym wyrażone jest odszkodowanie. Zasada ta wynika również z przytaczanej już w opinii definicji rzeczywistej szkody, która jest równa kwocie jaką zainteresowana strona mogła by obecnie uzyskać na rynku za nieruchomość, gdyby w latach ubiegłych nie odebrano jej własności tej nieruchomości albo gdyby obecnie zwrócono jej nieruchomość w naturze.

Jest zatem sprawą oczywistą, że przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania za nieruchomość przejętą na rzecz Skarbu Państwa na cele reformy rolnej nie zachodzą szczególne okoliczności, o których mowa w art. 363 KC wobec czego zgodnie z w/w przepisem, należy przyjmować ceny **aktualnie** (na dzień ustalenia odszkodowania) możliwe do uzyskania na rynku za nieruchomości podobne.

Wnioski

Z analizy zamieszczonej w niniejszej opinii wynika, że przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania na mocy art. 160 Kodeksu postępowania administracyjnego za **rzeczywistą szkodę** spowodowaną wydaniem w latach ubiegłych z naruszeniem prawa decyzji (orzeczeń) o przejęciu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości na cele reformy rolnej, należy stosować następującą zasadę:



- **stan nieruchomości**, w szczególności w zakresie zabudowy i uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej należy przyjmować **na dzień przejęcia** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa,
- **przeznaczenie nieruchomości** na podstawie planu miejscowego lub w razie jego braku na podstawie studium gminnego należy przyjmować **na dzień ustalenia odszkodowania**,
- **ceny nieruchomości** należy przyjmować **na dzień ustalenia odszkodowania**.

Powyższe wnioski są zgodne ze stanowiskiem ustawodawcy wyrażonym wprost w przepisach dotyczących określania wartości nieruchomości dla celów pokrewnych, a mianowicie w przepisach par. 52 i par. 53 rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

Par. 52.1. Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 1 i 2 i art. 134 ust. 1 i 2 ustawy (o gospodarce nieruchomościami – p. m.).

2. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, stan nieruchomości przyjmuje się z dnia utraty własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania.

Par. 53. Przy określaniu wartości nieruchomości, których przepadek orzeczono na rzecz Skarbu Państwa w przypadku stwierdzenia nieważności tego orzeczenia zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 23.02.1991 r. o uznaniu za nieważne orzeczeń wydanych wobec osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu Państwa

Polskiego (Dz. U. Nr 34, poz. 149 ze zm.) stosuje się przepisy par. 52.

Przypadki objęte przytoczonymi powyżej przepisami, dotyczą również określania wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania w sytuacji, gdy przed laty zostało przejęte na rzecz Skarbu Państwa mienie (w tym nieruchomości), a obecnie nie można go zwrócić w naturze ze względu na zasądzone nieodwracalne skutki prawne, tak jak to ma miejsce w przypadku przejęcia nieruchomości na cele **reformy rolnej**.

W sprawie tej znaczenie ma także przepis art. 77 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, który stanowi: Art. 77.1. Każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej.

W przypadku przejęcia z naruszeniem prawa nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na cele reformy rolnej, wynagrodzenie szkody następuje albo poprzez zwrot nieruchomości w naturze (jeżeli nie nastąpiły nieodwracalne skutki prawne) albo poprzez wypłatę odszkodowania (jeżeli nastąpiły nieodwracalne skutki prawne). W obydwu przypadkach wynagrodzenie szkody musi być porównywalne w skutkach dla osoby poszkodowanej.

Powyższe przepisy zostały dodatkowo (pomocniczo) przytoczone dla wskazania, że intencja ustawodawcy jest w tych sprawach czytelna, a zasada równego traktowania podmiotów jest dodatkowym uzasadnieniem wniosków, wynikających z niniejszej opinii.

Docelowo wskazane by jednak było stosowne uzupełnienie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego, tak żeby przepisy wprost regulowały kwestie objęte niniejszą opinią.

OPINIA W SPRAWIE STOSOWANIA METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Opinię sporządzono w związku z pismem Prokuratury Okręgowej Wydział Śledczy w N. Pani prokurator prowadząca postępowanie, zwróciła się o udzielenie następujących informacji:

Czy metoda korygowania ceny średniej jest tożsama z obowiązującą wcześniej metodą analizy statystycznej?

Czy stosowanie metody korygowania ceny średniej w 2004 roku było właściwe przy konieczności wyceny nieruchomości na rok 1996 przy uwzględnieniu treści §10 ust. 1 Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 roku z którego wynika, że metoda cenowo – porównawcza polega na stosowaniu techniki porównywania parami, korygowania ceny średniej i analizy statystycznej i treści §5 ust. 2 rozporządzenia*

* zarządzenie Ministra nie przewidywało j techniki korygowania ceny średniej.

Radę Ministrów z dnia 27 listopada 2002 roku, która wprowadza pojęcie metod porównywania parami, korygowania ceny średniej i analizy statystycznej, wskazującą na to, że są to trzy odrębne metody, a nie, że analiza statystyczna jest równoznaczna z metodą korygowania.

Stanowisko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w powyższej sprawie jest następujące:

Odpowiedź na pytanie pierwsze jest twierdząca; uwzględniając daty, o których mowa w piśmie, metoda korygowania ceny średniej realizowała w praktyce metodę analizy statystycznej rynku – ustalenia Standardu III. 7, o którym mowa w pkt. 2 uzasadnienia;

Odpowiedź na pytanie drugie jest twierdząca; zastosowanie metody korygowania ceny średniej w 2004 r. do określe-



nia wartości nieruchomości na datę wcześniejszą tj. rok 1996, niż data sporządzenia operatu, było właściwe.

Uzasadnienie

Treść pisma prokuratury nie pozwala wypowiedzieć się, czy zastosowanie metody korygowania ceny średniej do określania wartości nieruchomości odbyło się zgodnie z wymogami tej metody, tak od strony formalnej jak i prawnej oraz czy interpretacja tej normy wyceny przez biegłego sądowego była właściwa, co mogło mieć wpływ na wynik wyceny. Odpowiedź na te wątpliwości można uzyskać po przekazaniu opinii (wykonanej w formie operatu szacunkowego) do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wymagałoby to zwrócenia się do Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub innej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – właściwej terytorialnie do miejsca położenia nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej, stosowana w podejściu porównawczym została nazwana i wprowadzona (po raz pierwszy) do zasad wyceny przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 198 poz. 612). Przepisy te obowiązywały w okresie od 8.01.2003 r. do 21 września 2004 r.

Wcześniejsze przepisy dotyczące zasad wyceny tj.:

- zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (MP Nr 13 poz. 163),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98 poz. 612) – obowiązywało do 7.01.2003 r.

w podejściu porównawczym przewidywały odpowiednio stosowanie *techniki* porównywania parami i *techniki* analizy statystycznej rynku (zarządzenie §10 ust. 1-3) albo *metody* porównywania parami i *metody* analizy statystycznej rynku (rozporządzenie §5 ust. 2-4). W obu przypadkach wymienione wyżej sposoby wyceny w swoich generalnych założeniach, co do samego procesu wyceny były do siebie podobne, a różnice polegały w nazwie (technika- metoda).

Technika a następnie metoda porównywania parami w wyżej wymienionych przepisach została uregulowana, co do sposobu przeprowadzania porównań i obliczeń, natomiast technika a następnie metoda analizy statystycznej rynku nie posiadała stosownych regulacji, w tym algorytmu, według którego należałoby przeprowadzać proces obliczeniowy. Przepis wskazywał jedynie, że do porównań przyjmuje się *grupę* nieruchomości reprezentatywnych, zamiast *kilku* nieruchomości podobnych w technice (metodzie) porównywania parami, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W tej sytuacji prawnej, dla zastosowania tej metody, w praktyce wyceny, w przypadku, gdy sporządzający wycenę dysponuje większą ilością transakcji rynkowych nieruchomości podobnymi, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako organizacja zawodowa wydała **Standard III. 7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego**, który wszedł w życie 6 sierpnia 2000r., jako norma postępowania obowiązująca rzeczoznawców majątkowych na mocy art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W Standardzie uregulowano stosowanie analizy statystycznej rynku. W pkt. 3.3 dotyczącym metody analizy statystycznej rynku, zawarte zostały ustalenia:

„Metoda analizy statystycznej rynku polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości”.

W ten sposób realizowana była metoda analizy statystycznej rynku do czasu wyodrębnienia z niej metody korygowania ceny średniej, o czym mowa w pkt. 3.

Jak już wspomniano wyżej, przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. wprowadzono w stosunku do poprzedniego rozporządzenia (z 7.07.1998 r.), w podejściu porównawczym dodatkową metodę, metodę korygowania ceny średniej (§5 ust. 2), obok metody porównywania parami i metody analizy statystycznej rynku. W §5 ust. 4 określono zasady przeprowadzania obliczeń w tej metodzie, wykorzystując ustalenia zawarte we właściwym Standardzie.

Wyboru właściwego sposobu określania wartości (podejścia oraz metody i techniki szacowania) dokonuje rzeczoznawca majątkowy (biegły), uwzględniając między innymi cel wyceny, rodzaj nieruchomości, przeznaczenie oraz dostępność danych. Tak stanowiły przepisy począwszy od zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, poprzez kolejne przepisy wykonawcze i aktualnie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. A zatem wybór sposobu wyceny jest wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego.

Uzupełniając odpowiedź na pytanie drugie, podnieść należy, iż rzeczoznawca majątkowy (biegły) dokonując określenia wartości nieruchomości obowiązany jest stosować zasady wyceny przewidziane prawem na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. Przepisy zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, choć obowiązywały w 1996 r.



jednakże nie mogły być stosowane do określania wartości nieruchomości w 2004 r. A zatem wycena przeprowadzona w 2004 r. przy zastosowaniu podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej (wówczas zdefiniowana) była właściwa, niezależnie na jaką datę określano wartość (w tym przypadku rok 1996), bowiem ten sposób wyceny przewidziany był przepisami prawa (§5 ust. 4 rozporządzenia z 27 listopada 2002 r. – obowiązywał do 21 września 2004 r., a po tej dacie §4 ust. 2 i 4 rozporządzenia z dnia 29 kwietnia 2004 r.), oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Metoda korygowania ceny średniej stosowana jest w podejściu porównawczym, przy wycenie nieruchomości z wykorzystaniem większej ilości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, – ze względu na swoją konstrukcję obliczeniową zaliczana jest do uproszczonej techniki wśród wielu technik stosowanych w analizie statystycznej rynku.

Metoda analizy statystycznej rynku – w praktyce nie stosuje się do wycen pojedynczych nieruchomości – może być realizowana przy użyciu różnych technik statystycznych i przeznaczona jest do wycen masowych (wycenie podlega bardzo duża ilość nieruchomości).

Zmiany procedur obliczeniowych w poszczególnych metodach określania wartości, nieruchomości, jakie zachodziły na przestrzeni lat 1992 – 2007, wynikały z rozwoju nauki i wiedzy z dziedziny wyceny, rozwoju rynku nieruchomości a także z doskonalenia procedur wyceny, jako skutków doświadczeń rzeczoznawców majątkowych.

Przedstawione stanowisko wynika z przepisów prawa i standardów zawodowych, lecz nie stanowi wkładni przepisów prawa zastrzeżonej dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

OPINIA W SPRAWIE SPOSOBU OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WNOSZONEJ DO SPÓŁKI PRAWA HANDLOWEGO

Opinię sporządzono w związku z pismem Prokuratury Okręgowej w W. Pani prokurator prowadząca postępowanie, zwróciła się o wskazanie która z metod wyceny nieruchomości jest właściwa w przypadku wnoszenia aportu w postaci nieruchomości do spółki prawa handlowego, czy jest to metoda dochodowa czy porównawcza lub też inna, np. oraz czy wybór metody przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego jest całkowicie dowolny.

Stanowisko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w powyższej sprawie jest następujące:

- sposób określenia wartości nieruchomości (podejście porównawcze, podejście dochodowe, podejście kosztowe, podejście mieszane) nazywany przez pytającego metodą wyceny, dla celu o którym mowa wyżej, może być różny. Ten cel wyceny nie determinuje konkretnego sposobu wyceny.
- wybór sposobu wyceny (tj. wybór podejścia, metody i techniki wyceny) jest wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego (w szczególności powołanego jako biegłego w sprawie wyceny nieruchomości), chyba że przepis szczególny nakazuje zastosowanie do określenia wartości nieruchomości konkretnego sposobu wyceny.

Uzasadnienie

W treści pisma Prokuratury znajduje się ogólny opis stanu nieruchomości, sprowadzający się do podania sposobu jej użytkowania (teren byłego poligonu) w dacie wnoszenia nieruchomości do spółki prawa handlowego i potencjalna możliwość jej zagospodarowania, wynikająca z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rezerwa terenu

na utworzenie centrum handlowo usługowego w strefie podmiejskiej – uwarunkowana opracowaniem koncepcji programowo urbanistycznej wraz z wymaganymi uzgodnieniami.

Wyboru właściwego sposobu określania wartości nieruchomości (podejścia oraz metody i techniki szacowania) dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Z powyższej normy prawnej wynika, że decyzję o wyborze właściwego podejścia (porównawczego, dochodowego, kosztowego, mieszanego) podejmuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając czynniki, o których mowa w art. 154 ust. 1. Nie jest to w żadnej mierze wybór woluntarystyczny.

Jeżeli szczególny przepis nie nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu (w tym powołanemu w charakterze biegłego ds. wyceny nieruchomości) sposobu określenia wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy (biegły) dokonuje samodzielnie wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz inne czynniki, o których mowa wyżej. Żądanie zamawiającego wycenę co do sposobu określenia wartości, nie może wiązać rzeczoznawcy majątkowego. Należy tu podkreślić, że stosownie do regulacji art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami czynność rzeczoznawcy majątkowego w szczególności czynność wyceny winna być dokonana zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.



Wyboru sposobu określenia wartości nieruchomości – jeżeli przepis nie wymaga określonej metody – rzeczoznawca majątkowy dokonuje po przeprowadzeniu analizy rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych (o których mowa w art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i stawek czynszów rynkowych najmu i dzierżawy dla określenia potencjalnych dochodów z nieruchomości wycenianej. W pierwszym przypadku rzeczoznawca majątkowy zastosuje podejście porównawcze, w drugim przypadku podejście dochodowe.

Przepisy prawa nie wymagają stosowania ściśle określonego sposobu wyceny nieruchomości dla celu, o którym mowa wyżej tj. dla wnoszenia nieruchomości do spółek w formie wkładu niepieniężnego (aportu) z zastrzeżeniem przypadku, o którym mowa w pkt. 7 w części dotyczącej określenia wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, pozostającymi w zasobach Agencji Mienia Wojskowego regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. Nr 90 poz. 405 z późn. zm.). Gospodarowanie polega na wykonywaniu określonych czynności, w tym zapewnianiu wyceny nieruchomości (art. 23 ust. 1 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ustawa o Agencji Mienia Wojskowego nie posiada odrębnych regulacji w sprawie wyceny mienia w tym nieruchomości, zastosowanie mają więc przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym art. 154 ust. 1.

Wybór podejścia, metody i techniki wyceny należy dostosować do właściwego dla celu wyceny rodzaju wartości nieruchomości tj. np. wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej, wartość katastralnej. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, a w szczególnych przypadkach podejścia mieszanego (art. 152 ust. 3).

Brak w piśmie bliższych informacji o przedmiocie wyceny i uwarunkowaniach prawnych, a także częściach składowych nieruchomości oraz danych o rynku, nie pozwala na sformułowanie opinii o słuszności wybranego podejścia (porównaw-

czego, dochodowego lub innego). Jednakże, jak już wyżej przedstawiono jest to wybór rzeczoznawcy majątkowego (biegłego w sprawie wyceny nieruchomości), za który to wybór ponosi pełną odpowiedzialność zawodową.

Przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.), określają zasady zastosowania poszczególnych podejść, metod i technik wyceny do określania wartości nieruchomości, w tym dla różnych celów.

Przepisy te nie warunkują stosowania określonego sposobu wyceny nieruchomości wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), jedynie w § 31 ustalają zasady określania dla tego celu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. W tym przypadku do określania wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, należy stosować wyłącznie podejście porównawcze, i w następstwie tego określić wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu tego prawa, z uwzględnieniem okoliczności, o których mowa w § 29 ust. 1 – 3.

Przedstawiane stanowisko w powyższej sprawie ogranicza się wprost do odpowiedzi na zadane pytania. Przedstawione zostały zasady wyceny nieruchomości dla określonego wyżej celu. Brak w piśmie z dnia 16.05.2007r. bliższych informacji o uwarunkowaniach związanych z przedmiotem wyceny nie pozwala na inne odniesienie się do analizowanego problemu.

W przypadku potrzeby oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, a także oceny rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości, czynności tej może dokonać organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 174 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wymagałoby to zwrócenia się do Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub innej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – właściwej terytorialnie do miejsca położenia nieruchomości.

Przedstawione stanowisko wynika z przepisów prawa i doświadczeń zawodowych, lecz nie stanowi wykładni przepisów prawa zastrzeżonej dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

OPINIA DOTYCZY DOSTĘPNOŚCI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH DO AKTÓW NOTARIALNYCH NIERUCHOMOŚCI, GROMADZONYCH W ZBIORACH DOKUMENTÓW KATASTRU NIERUCHOMOŚCI

Opinię sporządzono w związku z wnoszonymi do PFSRM licznymi informacjami, dotyczącymi odmowy udostępniania rzeczoznawcom majątkowym aktów notarialnych, przez organy katastralne.

Ustalenia

Organy katastralne obowiązane są udostępniać rzeczoznawcom majątkowym akty notarialne dot. transakcji nieruchomości, gromadzone w zbiorze dokumentów obrębów ewidencyjnych.



Odmowa organu katastralnego polegająca na nie udostępnieniu rzeczoznawcy majątkowemu aktów notarialnych, stanowi naruszenie obowiązującego prawa, w tym także przepis art. 6 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, stanowiący generalną zasadę obowiązującą organy administracji publicznej, czyli zasadę praworządności.

Uzasadnienie

Rzeczoznawstwo majątkowe jest zawodem regulowanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, [1] zwanej dalej ugn. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 2 grudnia 2002 r. Trybunał Konstytucyjny uwzględniając regulacje w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w zakresie wymogów kwalifikacyjnych odpowiedzialności zawodowej, charakteru czynności zawodowych wskazał, że zawód ten posiada cechy zawodu zaufania publicznego.

Wykonywanie zawodu polega na wycenie nieruchomości rozumianej jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości (art. 4 pkt. 6 ugn) tj. określenia wartości prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt. 6a ugn).

Wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego (art. 150 ust. 2 ugn). Jest to najczęściej wykorzystywana kategoria wartości nieruchomości, bowiem stanowi podstawę do ustalania wszelkich wynagrodzeń, odszkodowań, wymiaru podatku, opłat cywilnoprawnych i publicznoprawnych.

Definicję wartości rynkowej określa art. 151 ust. 1 ugn [1].

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

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

Sposoby określania wartości rynkowej nieruchomości opierają się na danych rynkowych, w tym cenach transakcyjnych nieruchomości (art. 153 ust. 1 ugn i §4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości [2]). Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest monitorowanie rynku nieruchomości, w tym zbieranie i gromadzenie danych o cenach transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych obrotu nieruchomościami oraz warunkach zawarcia transakcji. Dane te służą do przeprowadzenia analizy i charakterystyki rynku, odpowiednio do celu wyceny i rodzaju wycenianej nieruchomości. Analiza ta jest obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego, sporządzającego opinię o wartości nieruchomości (§3 ust. 2 i §56 ust. 1 pkt. 7, rozporządzenia [2]).

Powyższe uregulowania prawne, obowiązujące rzeczoznawców majątkowych, nie byłyby możliwe do zrealizowania bez dostępności do odpowiednich źródeł informacji w zakresie cen rynkowych, w tym aktów notarialnych. W tym celu ustawodawca przepisami art. 155 ugn zapewnił ustawowy dostęp do źródeł informacji o nieruchomościach, w tym także do katastru nieruchomości.

”Ust. 1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności:

- 2) katastrze nieruchomości,
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości.

Ust. 3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt. 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane określone w ust. 1”.

Przez właściwe organy użyte w tym ustępie należy rozumieć organy wymienione w art. 4 pkt. 9 ugn tzn. także organy katastralne.

Ustawodawca w ust. 1 użył określenia **wszelkie niezbędne i dostępne dane gromadzone w katastrze nieruchomości**, co oznacza, że rzeczoznawca ma dostęp nie tylko do danych składających się na treść ewidencji gruntów, budynków i lokali (dane przedmiotowe i podmiotowe), **ale także do dokumentów uzasadniających wpisy do rejestrów, czyli do zbioru dokumentów gromadzonych dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych. Tymi dokumentami między innymi, istotnymi dla czynności rzeczoznawcy majątkowego, są akty notarialne**, o czym mowa wyżej. Przepis pkt. 7 ust. 1 art. 155 wyraźnie wskazał, o jakie dokumenty chodzi, w tym wskazał umowy, czyli akty notarialne.

6. Norma prawna wynikająca z art. 155 ust. 1 ugn zapewnia rzeczoznawcy majątkowemu dostęp do informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Jakie informacje i dokumenty zawiera operat ewidencyjny, określa przepis art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [3].

„Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawiera operat ewidencyjny, który składa się z map, rejestrów i dokumentów uzasadniających wpisy do tych rejestrów”.

Ponadto przepisy §20 i §21 ust. 1 rozporządzenia [5] szczegółowo określiły zawartość operatu ewidencyjnego.

”§20. Częściami składowymi operatu ewidencyjnego są: operat geodezyjno – prawny, operat opisowo – kartograficzny.

§21.1 Operat geodezyjno – prawny jest zbiorem dowodów prowadzonym dla każdego obrębu ewidencyjnego, uzasadniających wpisy do komputerowych baz danych ewidencyjnych”.



W świetle powyższych przepisów organy katastralne obowiązane są udostępniać akty notarialne, które stanowią między innymi zbiór dokumentów. Wszelkie ograniczenia w tym zakresie nie mają żadnego uzasadnienia faktycznego i prawnego.

Dostęp rzeczoznawców majątkowych do danych, o których mowa wyżej – według ustawodawcy – odbywa się na zasadzie pełnej ich jawności. Organy katastralne stosujące ograniczenia w dostępie nie mogą usprawiedliwiać swojego postępowania przepisami ustawy o ochronie danych osobowych [4]. Przepisy te nie mają zastosowania, w odniesieniu do rzeczoznawców majątkowych, czyli są dopuszczalne gdy na przetwarzanie danych zezwalają przepisy prawa lub gdy jest to niezbędne do wykonania określonych prawem zadań realizowanych dla dobra publicznego (art. 23 ust. 1 pkt. 1 i 4). Przepisy prawa – ustawa o gospodarce nieruchomościami – na takie działanie zezwalają rzeczoznawcom majątkowym, w związku z prowadzoną działalnością zawodową, jako osobom zaufania publicznego. Rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 175 ust. 3 ugn obowiązuje tajemnica zawodowa, co do danych w ten sposób uzyskanych.

Należy podkreślić, że rzeczoznawcę majątkowego nie interesują (z aktów notarialnych) szczegółowe dane personalne stron transakcji, z wyjątkiem tych, które pozwalają dokonać oceny wiarygodności ceny transakcyjnej, jak strony transakcji (osoby fizyczne, prawne, organy administracji) a także rodzaj transakcji (sprzedaż, darowizna, ulgi w cenie, sprzedaż z bonifikatą itp.).

Obowiązkiem organów katastralnych – wynikającym z przepisu § 74 rozporządzenia [5] – jest prowadzenie rejestru cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych.

Udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym danych z rejestru cen (niestety nie prowadzonego przez wszystkie organy katastralne), nie może stanowić przeszkody do wglądu do aktów notarialnych. A to dlatego, że rejestry te nie są prowadzone jednolicie w całym kraju według treści znormalizowanej (instrukcja techniczna G-5 – Ewidencja gruntów i budynków), ponadto zawierają dane niepełne, a w szczególności w zakresie warunków zawarcia transakcji, ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych i innych obciążeń na nieruchomościach, co ma istotne znaczenie dla wyceny nieruchomości. W rejestrze cen – wykazuje praktyka – występują błędy a także brak jest informacji czy mamy do czynienia z ceną netto czy brutto (z podatkiem VAT). Kto miałby ponosić odpowiedzialność za skutki wynikające z w/w zdarzeń w przypadku opierania się wyłącznie na rejestrze cen nieruchomości? Z tych powodów ustawodawca nakazał rzeczoznawcom majątkowym korzystanie z aktów notarialnych nieruchomości.

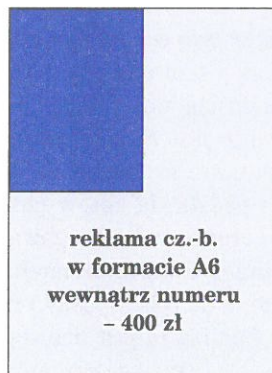
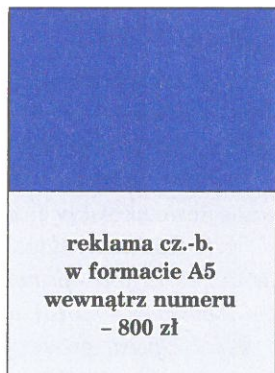
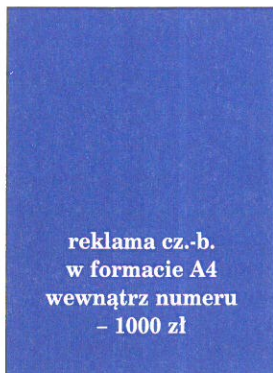
Przypisy:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operaty szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005r. Nr 240 poz. 2027 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 poz. 883 z późn. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454)

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

Dla stałych ogloszeniodawców rabaty!



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



NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości handlowych w pierwszej połowie 2007 r. wskazuje, że będziemy prawdopodobnie świadkami podobnej lub nawet większej liczby transakcji niż w 2006 r. Zmienia się jednak charakter zawieranych transakcji. Szacuje się, że w przyszłości będzie mniej dużych transakcji portfelowych, a więcej transakcji o mniejszym wolumenie obejmujących pojedyncze nieruchomości w miastach regionalnych. W pierwszym półroczu 2007 r. transakcje poza Warszawą stanowiły ponad 70% łącznego wolumenu, a wśród nich zaobserwowano znaczne zainteresowanie aglomeracją śląską. Przewiduje się, że w drugiej połowie 2007 r. i w 2008 r. pojawi się więcej transakcji na rynku wtórnym, tj. transakcji pomiędzy samymi inwestorami, a także transakcji przewidujących zaangażowanie kapitału własnego na wstępnym etapie realizacji projektów (tzw. forward funding) oraz terminowych transakcji kupna (tzw. forward purchase). Spodziewany jest również znaczny wzrost zainteresowania inwestycjami przy głównych ulicach handlowych. Stopy kapitalizacji nadal zmniejszają się, jednak w wolniejszym tempie. Obecnie stopy kapitalizacji z nieruchomości w najlepszych lokalizacjach wynoszą 5,50% (sprzedaż Forum Gliwice).

Rynek inwestycji w nieruchomości handlowe w Polsce przyciąga głównie kapitał z krajów UE: Niemiec (Oppenheim, DEKA), Austrii (Akron, Meinl, Immoeast), Holandii (ING RE), Francji (IBIS AEW, Klepierre) i Wielkiej Brytanii/Irlandii (Caelum, Hunter Development). Jednak fundusze spoza UE również wywarły znaczny wpływ na ten rynek, przede wszystkim w wyniku zakupu portfela Simon Ivanhoe przez Macquarie CountryWide Trust z Australii. Pozostałymi inwestorami były fundusze z Bliskiego Wschodu, Izraela i Polski, np. AIB Polonia, Arka i BPH. Zazwyczaj znaczące fundusze koncentrują się na bezpiecznych transakcjach w dużych miastach, a niewielkie fundusze poszukują wyższych stóp kapitalizacji w mniejszych miastach.

W pierwszej połowie 2007 r. łączny wolumen transakcji na rynku nieruchomości handlowych wyniósł 909 mln euro, co stanowi 33% wolumenu ubiegłorocznych transakcji. Jedną z największych transakcji portfelowych był zakup przez Oppenheim dwóch hipermarketów w Gdańsku i Sosnowcu oraz trzeciego w Zabrze wraz z przylegającą galerią handlową od GE Real Estate za 132 mln euro. Największą pojedynczą inwestycją był zakup centrum handlowego Wola Park w Warszawie przez francuski fundusz IXIS AEW Europe od Ivanhoe Cambridge za kwotę 146 mln euro. Z uwagi na silny popyt i znaczną liczbę negocjowanych transakcji, perspektywy na pozostałą część 2007 r. wyglądają obiecująco. W 2007 r. powinien zostać ustanowiony nowy rekord pod względem łącznej liczby transakcji. Niedawny zakup portfela nieruchomości Kimon

Ivanhoe przez Macquarie CountryWide Trust za 232 mln euro jest dotychczas rekordową transakcją 2007 r.

Informacje o rynku

W pierwszej połowie 2007 r. oddano do użytku ok. 400 tys. m². nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce. Stanowiło to wzrost podaży o ponad 100% w stosunku do analogicznego okresu 2006 r. Największy wolumen powierzchni (95% całkowitej powierzchni handlowej) oddany został w segmencie centrów handlowych w centrach największych polskich aglomeracji miejskich. Najbardziej znaczącym wydarzeniem w pierwszej połowie 2007 r. było otwarcie w Warszawie centrum handlowego Złote Tarasy.

Główne transakcje inwestycyjne w polsce W 2007

Nieruchomość	Miasto	Nabywca	Sprzedawca
Maximus	Nadarzyn	Sybil Europe	Euro Power Centrum
Wola Park	Warszawa	IXIS AEW Europe	Ivanhoe Cambridge
Carrefour Portfolio	Cały kraj	Aerium Fund	Carrefour
ET C Portfolio	Swarzędz, Gdańsk	Akron	ETC
Simon Ivanhoe Portfolio	Cały kraj	Macquarie CountryWide Trust	Simon Ivanhoe
GE Portfolio	Cały kraj	Oppenheim	GE Real Estate
Forum Gliwice	Deka	Immobilien	Quinlan Private Golub
Rybnik Plaza, Sosnowiec Plaza	Rybnik, Sosnowiec	Klepierre	Plaza Centres Europe
Pasaż Świętokrzyski	Kielce	Catalyst Capital	Echo Investment
Silverscreen Entertainment Centre	Łódź	Catalyst Capital	Echo Investment
Witawa Centrum Rodzinne	Gdynia	Hunter	Allcon Investments

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2007

Na koniec drugiego kwartału 2007 r. zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce kształtowały się na poziomie ok. 6,7 mln m². (175 mkw./1.000 mieszkańców), z czego aż 4,7 mln m². przypadało na osiem głównych aglomeracji miejskich. Nowoczesna powierzchnia handlowa Warszawy stanowiła 22,3% zasobów całego kraju i 31,9% zasobów ośmiu głównych aglomeracji.

Kolejna fala podaży nowoczesnej powierzchni handlowej spodziewana jest na polskim rynku na przełomie lat 2008 i 2009.

Na koniec drugiego kwartału 2007 r. w budowie pozostawało 1,3 mln mkw. powierzchni. Pomimo dalszej aktywności deweloperskiej w największych aglomeracjach miejskich ok. 70% inwestycji zrealizowanych zostanie w miastach średniej wielkości.

Tempo realizacji nowych inwestycji handlowych w Polsce może jednak zostać znacząco spowolnione z uwagi na nowe re-



gulacje prawne dotyczące sklepów wielkopowierzchniowych (powyżej 400 m²). Popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe pozostaje na stabilnym, wysokim poziomie, koncentrując się wokół centrów handlowych zlokalizowanych w śródmieściach. Notowane jest wzmożone zainteresowanie najemców obiektami handlowymi w miastach średniej wielkości (powyżej 80 tys. mieszkańców). Pustostany kształtują się na poziomie 0,1-3,0%. Wiodące krajowe sieci handlowe rozwijają nowe koncepty sklepów.

Spodziewane są również, w ograniczonym zakresie, wejścia na rynek nowych międzynarodowych sieci handlowych. Na uwagę zasługuje także fakt ostrożnie deklarowanego zainteresowania polskim rynkiem ze strony luksusowych sieci handlowych. Poszukują one możliwości wejścia na rynek – bezpośrednio, poprzez licencję lub franchising.

Główne ulice handlowe

Barierą dla rozwoju głównych ulic handlowych w Polsce jest ograniczona ilość dostępnych działek w centralnych lokalizacjach, struktura własnościowa istniejących lokali (dominacja własności komunalnej) oraz nieuregulowane stany prawne wielu nieruchomości. W obszarze głównych ulic handlowych prowadzone są w ograniczonym zakresie inwestycje polegające na modernizacji istniejących kamienic z przeznaczeniem pod handel, gastronomię i rozrywkę.

Najbliższe lata będą jednak przynosić dynamiczne zmiany w tym segmencie, a o jego ostatecznym kształcie zadecydują zarówno nowe inwestycje w tym obszarze, jak i decyzje wiodących międzynarodowych sieci handlowych oferujących produkty luksusowe dla powiększającej się grupy konsumentów o najwyższej sile nabywczej. W drugim kwartale 2007 r. odnotowano wzrost czynszów do poziomu 80 euro/m²/miesiąc w najlepszych lokalizacjach. Powodem wzrostu był dynamiczny rozwój sektora bankowości detalicznej w Polsce w związku z trwającą hossą na rynku mieszkaniowym.

Centra handlowo-rozrywkowe

Na koniec drugiego kwartału 2007 r. w Polsce istniały 242 centra handlowe o łącznej powierzchni ponad 4 mln m². W pierwszej połowie 2007 r. oddano do użytku ok. 380.000 m² powierzchni centrów handlowych, w tym Złote Tarasy w Warszawie (63.500 m² powierzchni najmu brutto), Pasaż Grunwaldzki (45.000 m²) i Arkady Wrocławskie (32.000 m²) we Wrocławiu, Forum w Gliwicach (46.000 m²), II fazę Starego Browaru w Poznaniu (26.000 m²), Plażę Sosnowiec (13.100 m²), Plażę Lublin (23.700 m²) i Plażę Rybnik (18.500 m²).

Na koniec drugiego kwartału 2007 r. w budowie znajdowało się ok. 980.000 m² nowoczesnej powierzchni centrów handlowych. Do największych realizowanych obiektów należały: Galeria Malta Poznań (4 kw. 2008 r.), Galeria Bałtycka Gdańsk (4 kw. 2007 r.),

Galeria Legnicka Wrocław (1 kw. 2008 r.), Galeria Wisła Płock (3 kw. 2008 r.), Auchan Rumia (4 kw. 2007 r.) i Pestka Poznań (2 kw. 2008 r.). Odnotowano wzrost działalności budowlanej w zakresie centrów handlowych również w innych miastach średniej wielkości (Białystok, Bydgoszcz i Lublin).

Planowana do końca 2008 r. powierzchnia w centrach handlowych wynosi w przybliżeniu 1 mln m². Aktywność deweloperska utrzymać się będzie nadal w największych miastach Polski, jednak spodziewać się należy również realizacji projektów w miastach średniej wielkości (Rzeszów, Częstochowa, Radom, Opole czy Słupsk).

W drugim kwartale 2007 r. w centrach handlowych w ośmiu największych aglomeracjach miejskich funkcjonowało 8.374 sklepów. Największa liczba sklepów odnotowana została w sektorze „odzież” (2.736), a stosunkowo niewielka w sektorach „wszystko dla dzieci” (226) oraz „sport” (113). Sieci handlowe rozwijają się poprzez wejścia na rynek w miastach średniej wielkości oraz kreowanie nowych konceptów handlowych (np. Almi Decor – FLO, Monnari – Tamaris). Oczekiwane są również wejścia na rynek nowych detalistów (np. francuska sieć z bielizną Etam).

Popyt na powierzchnie w centrach handlowych pozostaje na wysokim poziomie przy niskim średnim poziomie pustostanów. Najwyższy poziom pustostanów, powyżej 1%, notowany jest na najbardziej konkurencyjnych rynkach Warszawy (2,95%), Wrocławia (2,70%), Krakowa (1,90%) i konurbacji śląskiej (1,40%).

Czynsze za powierzchnie w centrach handlowych różnicują się w zależności od jakości projektu i jego lokalizacji, osiągając rekordowe stawki 80-90 EUR/mkw./miesiąc w najlepszych projektach, przy średnim czynszu w granicach 35-37 euro/m²/miesiąc.

Hipermarkety i Supermarkety

Sklepy wielkopowierzchniowe z sektora spożywczego nieznacznie zwiększyły swój udział w rynku w stosunku do 2006 r. Obserwowane jest jednak spowolnienie rozwoju hipermarketów na rzecz rozwoju supermarketów i dyskontów spożywczych. Postępujący proces konsolidacji sektora spożywczego obejmuje mniejsze podmioty gospodarcze (np. zakup sieci sklepów spożywczych Żabka przez czeski Penta Investment). Szacuje się, że obecnie w Polsce działa ponad 180 hipermarketów (ok. 2 mln m²) zlokalizowanych głównie w centrach handlowych. Sektor zdominowany jest przez sieci zagraniczne Auchan, Carrefour, E. Leclerc, Real i Tesco. Supermarkety i dyskonty spożywcze rozwijają się dynamicznie na czele z sieciami Biedronka, Kaufland, Lidl, Stokrotka oraz Tesco. Spożywcza oferta delikatesową na rynku proponują krajowe sieci Alma, Bomi oraz Piotr i Paweł. Na przełomie roku 2007/2008 zapowiadane jest wejście na polski rynek nowego gracza – niemieckiej sieci dyskontów spożywczych Aldi.

Stawki czynszowe za powierzchnie hipermarketów wahają się na rynku w granicach 6,0-7,5 euro/m²/miesiąc, a za powierzchnie supermarketów na poziomie 7,0-11,5 euro/m²/miesiąc.

Magazyny handlowe

Wielkopowierzchniowe sklepy niespożywcze rozwijają się systematycznie na polskim rynku zarówno w postaci obiektów wolno stojących, jak i zgrupowanych w tematyczne parki handlowe. Najaktywniejszym segmentem jest sektor materiałów



budowlanych, którego wzrost stymulowany jest przez ożywienie panujące na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Liderem na rynku pozostaje Castorama prowadząca dynamiczną ekspansję pod dwoma markami własnymi (Castorama i Bricodepot).

Pionierem na rynku nowoczesnych tematycznych parków handlowych pozostaje IKEA. Firma planuje w najbliższych latach zarówno rozbudowę swoich istniejących obiektów (Park Handlowy Matarnia w Gdańsku, Park Handlowy Franowo w Poznaniu), jak i budowę nowych parków (Łódź). Parki handlowe powstają również jako kolejne fazy innych istniejących obiektów handlowych posiadających nadwyżki atrakcyjnych gruntów pod rozbudowę. Auchan planuje w latach 2007-2009 rozbudowę 3-5 istniejących obiektów w formie parków handlowych grupujących niespożywcze sklepy wielkopowierzchniowe różnych branż.

W pierwszej połowie 2007 r. ukończona została rozbudowa centrum handlowego Targówek o Zielony Park Handlowy o powierzchni 24 tys. m².

Na koniec drugiego kwartału 2007 r. istniało ponad 1,3 mln m² powierzchni wielkopowierzchniowych sklepów niespożywczych, a w przygotowaniu było dalsze 300 tys. m². Czynsze za powierzchnie tego typu (powyżej 5 tys. m²) są na poziomie, 0-7,5 euro/m²/miesiąc.

Centra sklepów fabrycznych

Centra sklepów fabrycznych rozwijają się w Polsce wraz z powstającą potrzebą nowego kanału dystrybucji. Na koniec pierwszej połowy 2007 r. istniało pięć tego typu obiektów o łącznej powierzchni ponad 60 tys m². W budowie pozostaje 17 tys m² powierzchni, a do końca 2008 r. planowane jest dodatkowe 30 tys m². Na rynku działa obecnie dwóch głównych graczy – hiszpańska firma Neinver oraz brytyjska The Outlet Co.

Istniejący ograniczony popyt na tego typu powierzchnie skłania deweloperów do budowania obiektów etapami. Zazwyczaj pierwsza faza ma wielkość 7-10 tys m² (40-50 sklepów). Czynsze za powierzchnie w centrach sklepów fabrycznych kształtują się na poziomie 6,5-21,0 euro/m²/miesiąc w zależności od obiektu, branży i wielkości wynajmowanej powierzchni handlowej.

Tekst artykułu jest fragmentem raportu MarketBeat Autumn'07. Wyboru dokonała Magdalena Jędrzejewska

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
+48 (0) 22 820 20 20
www.cushmanwakefield.com
info.poland @ eur.cushwake.com

LOKALIZACJA TO NIE WSZYSTKO

Tomasz Błeszyński

Moda na ciekawe lokalizacje na rynku nieruchomości zmienia się bardzo szybko. Wykreować zainteresowanie rynku taką "modną" i "niechcianą" lokalizacją nie jest problemem. Wystarczy przygotować opasły raport o rynku nieruchomości, szumnie go w mediach zaprezentować i bez żenady wciskać kit. Nakręcona w ten sposób koniunktura bardzo pomaga pozbyć się kiepskich nieruchomości lub inwestycji.

Takie „czary mary” firm analitycznych obserwuję od lat, co ciekawe inwestorzy kupują tą ładnie zapakowaną obłudę. Niektóre firmy „raportowe” prowadzą też działalność polegającą na sprzedaży różnego rodzaju inwestycji i nieruchomości. Bardzo chętnie korzystają z takich sztuczek marketingowych.

Przygotowanie rzetelnego raportu na tak młodym i lokalnie rozproszonym rynku nieruchomości jest bardzo trudne. Sprawę pogarsza brak dostępu do wiarygodnych danych. Faktyczne ceny transakcyjne zakupionych nieruchomości nie są powszechnie osiągalne a jeśli już to w małym procencie i tylko dla wybranych.

Ośrodki badawcze nie mogąc dotrzeć do dobrych źródeł informacji o rynku opierają się na cenach ofertowych. Jest bardzo złudne i nieprecyzyjne, fałszuje rzeczywistość rynku oraz wpływa na nie racjonalne postawy inwestorów. Rynek brutalnie weryfikuje te raporty, klienci są bardzo rozczarowani, ale autorów to już nie interesuje. Z ich punktu widzenia biznes się udał, a to przecież najważniejsze.

Koronnym przykładem w tym roku jest nazywana przez mnie tzw. bańka deweloperska, która skutecznie rozregulowała mieszkaniowy rynek pierwotny i wtórny.

Rzeczoznawcą majątkowym też się do głowy kładzie, że lokalizacja to główny czynnik wzrostu wartości nieruchomości.

Myślę, że nie słusznie, dla mnie po latach doświadczeń i setek oględzin „super lokalizacji” najważniejszym elementem stanowiącym o rentowności przyszłej inwestycji jest jej funkcjonalność. Kupując, np. kamienicę w nie najmodniejszej dzielnicy miasta a umiejętnie wykorzystując drzemiące w niej zasoby, możemy nie tylko uzyskać stałe i dobre dochody, ale i pomału wpływać na sąsiedztwo. Przyczyni się to na pewno do budowy pozytywnej lokalizacji.

Moim zdaniem funkcjonalność nieruchomości jest dużo ważniejsza od lokalizacji, na kolejnym miejscu stawiam na jej zarządzanie. Właściwe zarządzanie nieruchomością nie tylko parciej podniesie jej wartość. Niestety błędy w sztuce zarządzania nieruchomościami ujawniają się dopiero po latach ze szkodą dla nieruchomości i właściciela.

Lokalizacja to nie wszystko, nieruchomości obronią się same oczywiście przy pomocy fachowców.



WIELKI CZŁOWIEK KULTURY POLSKIEJ PRZYJACIEL RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH PROFESOR WIKTOR ZIN

Zdzisław Biczkowski

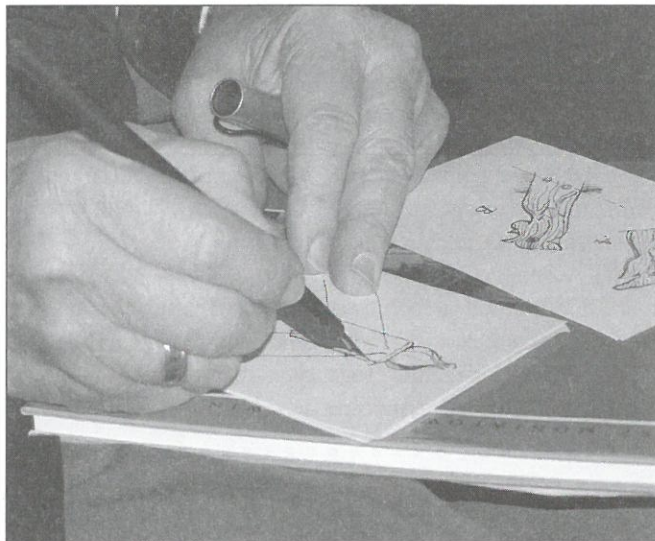
Profesor Wiktor Zin zmarł 17 maja 2007 r. piękną śmiercią – przygotowując się do zajęć ze studentami w Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie. Pomimo podeszłego wieku 82 lat odszedł w pełni sił intelektualnych i twórczych, które w całości poświęcił polskiej kulturze. Szczęśliwe skojarzenie talentu malarskiego z zainteresowaniem kulturą, a w szczególności architekturą, owocowało imponującymi dokonaniem naukowymi, popularyzatorskimi, dydaktycznymi i projektowymi w zakresie konserwacji zabytków, publikacji naukowych i popularnych, prac plastycznych, głównie akwareli, scenografii teatralnej i operowej. Nieustanne tworzenie urokliwych rysunków architektury i pejzażu, a także kresowa melodyjność mowy, zjednywały Profesorowi otoczenie. Wielka i rzetelna pracowitość z upływem lat przekształcała się w rozległą erudycję, toteż Jego kariera zawodowa toczyła się wartko i błyskotliwie. Nieskrywanym wyróżnikiem postawy Profesora było umiłowanie polskości kultury w sztuce materialnej i duchowej.

Owo umiłowanie polskości motywowało Profesora do osobistego oraz sprawczego podejmowania prac badawczych, inwentaryzacji zabytków architektonicznych i dzieł sztuki, projektów zachowania dziedzictwa kulturowego oraz prac konserwatorskich. Profesor Wiktor Zin włączył się już w pierwszych latach powojennych w nurt życia naukowego, kontynuując idee przedwojennych luminarzy nauki, m.in. znanego historyka architektury profesora Witolda Dalbora, wybitnego architekta polskiego profesora Jana Zachwatowicza. Zyskał niekwestionowany autorytet badacza architektury i architekta-konserwatora. Stworzył nowy, oryginalny sposób nauczania historii architektury za pomocą rysunkowej wirtuozerii oraz wypracował ceniony warsztat badawczo-projektowy architekta-konserwatora. Osiągnięcia te oraz dydaktyczne przysporzyły Profesorowi liczną rzeszę wychowanków, doktorantów i habilitantów. Oto wspomnienia niektórych z nich.

SZLAKIEM PROFESORA WIKTORA ZINA

Dr hab. inż. Wojciech Przegon – autor pracy „Zamość Miastem Światowego Dziedzictwa Kultury”, którą przychylnie recenzował w 1995 r. Profesor Wiktor Zin.

W krakowskiej scenerii Sukiennic, Rynku Głównego z akustycznym tłem hejnału z wieży kościoła Mariackiego płynęły wspomnienia i refleksje. Wśród nich dr Przegon



na pierwsze miejsce wysuwa spostrzeżenie, iż przy wielkim autorytecie Profesora ujmowała Jego chęć współpracy w wysiłku tworzenia publikacji naukowych oraz spontaniczna życzliwość. Posługiwał się świetnym warszatem naukowym, szeroką wiedzą historyczną o rozległej tematyce: historii cywilizacji, historii sztuki, historii architektury, konserwacji zabytków, języka polskiego. Swą specjalistyczną wiedzę przekazywał w sposób popularno-naukowy. Treść ilustrowanych wykładów, prelekcji i audycji była zrozumiała dla zwykłych odbiorców. Profesor był społecznikiem – działał na korzyść lokalnych społeczności, a także chętnie promował młodych. W kontaktach międzyludzkich nie tworzył dystansu. Zaszę elegancko ubrany, w zachowaniach nienaganny, wobec pań szarmancki i niezwykle punktualny.

Dr inż. arch. Krystyna Styrna-Bartkiewicz z Instytutu Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Politechniki Krakowskiej. W krakowskim domu jej własnego projektu położonym na osiedlu, którego jest współprojektantem, pani Krystyna snuła pełną ekspresji opowieść o Wiktorze. I nawet kaskady jej śmiechu, gdy przytaczała liczne smakowite anegdoty, nie były w stanie przysłonić nutek ciepła i podziwu dla Mistrza. Jego wykłady były swoistym misterium wiedzy przekazywanej gawędą i wyczarowywanymi, na oczach słuchaczy, rysunkami. Były atrakcją, której sława szybko wyszła poza mury Politechniki Krakowskiej, gromadząc na prelekcjach ogólnie dostępnych, tłumy. Audycje tele-



Mogilany - spotkanie z rzeczoznawcami

wizyjne „Piórkiem i węglem” nadawane na żywo były rekordy popularności, czyniąc z Profesora największą gwiazdę. Stojąc przed kamerami ogólnopolskiej telewizji uczył wrażliwości na piękno i popularyzował narodowe wartości naszej kultury, uświadamiał i przybliżał społeczeństwu potrzebę ochrony dóbr kultury. Ludzie w małych miasteczkach i wsiach uświadamiali sobie, że to od nich zależy ocalenie tradycji i pamiątek narodowych, że stara chałupa, stodoła, skromna kapliczka, są piękne i są wartościami nie do zastąpienia i nie do odtworzenia, jeśli znikną. A było to w czasach, gdy takie obiekty architektury uznawano za nieważne, w czasach zdecydowanego marszu ku socjalistycznej przyszłości. Spośród wielu szczegółów, którymi sypała dr Styrna – Bartkowicz, warto przypomnieć, że Profesor pisał wyłącznie ręcznie, stosując ozdobną, charakterystyczną kaligrafię. Posiadał przy tym niezwykle umiejętność biegłego pisania... w tajemniczym języku, dziwnymi literami. Takich zapisków nie był w stanie odczytać nikt, kto nie zorientował się, że jest to lustrzane odbicie polskiego tekstu!

Prof. dr hab. Maciej Pawlicki – przyjaciel i wieloletni asystent Profesora Zina, wicedyrektor Instytutu Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Politechniki Krakowskiej. Do późnego wieczora, pośród iluminowanych pereł renesansowej architektury zamojskiego Rynku Wielkiego, w rozgwarze kawiarnianych gości i bicia ratuszowego zegara prof. Pawlicki ciepło relacjonował dokonania Profesora Wiktora Zina. Powojenna odbudowa warszawskiego Starego Miasta była możliwa dzięki uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej. Profesor Zin podjął takie działania wobec wielu cennych zabytków Zamojszczyzny, Lubelszczyzny, Krakowa, Sandomierza. Wiernie i pięknie dokumentował niezliczonymi rysunkami, a ponadto corocznie przez około 30 lat organizował obozy i wyprawy naukowe na obszarze niemal

całej Małopolski. Około stuosobowe grupy studentów – fascynatów oraz naukowców, których przywoził do Zamościa wykonały obszerne prace inwentaryzacyjne. Uczył tu swych studentów patrzeć na niezwykle przekształcenia historycznych budowli, czytać ich skomplikowane nawarstwienia i szczególne piękno tworzone przez wpływy różnych kultur. Profesor Wiktor Zin powtarzał, iż w Polsce nie tyle budowano, ile przebudowywano. Zamość dla Profesora był miejscem szczególnym. Przystankiem w podróży pomiędzy Krakowem, a rodzinnym Hrubieszowem. Był przedmiotem wielkich wysiłków konserwatorskich oraz starań o ich finansowanie. Miasto i jego mieszkańców Profesor darzył uczuciem, któremu dawał upust także w licznych prelekcjach – swoistych spektaklach gawędy i rysunku w miejskiej sali

kinowej. Szczególnie cenił sobie mowę polską, którą posługiwał się bardzo starannie, a za całokształt działalności na rzecz popularyzacji pięknego i poprawnego języka uhonorowany został specjalną nagrodą. Zdaniem prof. Macieja Pawlickiego Profesor Wiktor Zin zrobił dla Zamościa tak dużo, że dzisiaj nie da się jeszcze tego ocenić.

Hrubieszów – kresowe miasteczko – miejsce urodzenia Profesora Wiktora Zina, w którym teraz, jak i dawniej, prawie wszyscy się znają. Wśród starych drzew drewniany dom rodzinny przy ul. Kilińskiego, tajemnicza szopa – pracownia artystyczna, duży ogród opadający ku wolno płynącej rzeczce Huczwie. Takie było najbliższe otoczenie, w którym upłynęło dzieciństwo utalentowanego chłopca, a które po latach wielu tak wiernie i zajmująco opisał w „Półgłosem i ciszą”. Czas dziecięcej fascynacji pięknem i jego przeniesieniem na karty szkicownika. Również i dzisiaj ganek z dwuspadowym daszkiem wiodący do domostwa, jak w latach



Hrubieszów



dzieciństwa, nastrojowo otula dzikie wino. Strone dachy domu i szopy obecnie kryte papą proszą się o przywrócenie gontów zapamiętanych przez Profesora. W gawędzie „Wirtuoz” Profesor odkrył swój osobliwy rodzaj pamięci, pamięci fotograficznej i trwałej, sięgającej wczesnego dzieciństwa, ze zdolnością zapamiętywania najdrobniejszych szczegółów, np. oczek w pajęczynie, słoików drewna na desce. Ta właściwość pozwalała Profesorowi na snucie pełnych wdzięku i inkrostowanych najróżnorodniejszymi szczegółami opowiadań, a także na wysoce efektywne gromadzenie ogromnej i rzetelnej wiedzy naukowej. Jednakże Jego wiedza i świetny intelekt naukowca nie przeszkadzał Profesorowi być przez całe życie człowiekiem bardzo religijnym i etycznym. Przez całe życie codziennie uczestniczył we mszy świętej.



Wśród wysokich drzew, na starym cmentarzu w Hrubieszowie, gdzie grobowiec rodziny Zinów, zgodnie spoczywają katolicy i prawosławni..., jak to na Kresach.

PRZYJACIEL RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Profesor Wiktor Zin był naukowym i artystycznym znawcą wartości. Nie mógł być, zatem obojętnym dla dziedziny zajmującej się wyceną wartości, a szczególnie wartości umiłowanych przez Niego obiektów architektury zabytkowej. Toteż rzeczoznawcom majątkowym okazywał wiele życzliwego zainteresowania, a także poświęcał swój czas i talent. Oto jak dokumentują przyjaźń Profesora dla rzeczoznawców majątkowych ich przedstawiciele.

Andrzej Kalus – lider rzeczoznawców majątkowych wspomina: Przed 10 laty, przewodnicząc wówczas Federacji, wpadłem na pomysł zorganizowania w Krakowie studium wyceny nieruchomości zabytkowych. Podzieliłem się tym pomysłem z nieżyjącym i zawsze mi bliskim Adamem Eljasiewiczem, który umożliwił kontakt z Profesorem Wiktorem Zinem. Nie zapomnę tej pierwszej wizyty z Adamem u Profesora przy ulicy Kanoniczej 1 w Krakowie. Profesor przyjął nas uprzejmie, a nasza prośba o studium i rozmowa o nieruchomościach zabytkowych przerodziła się w krótki, rysowany przez Profesora wykład. Profesor zwrócił nam wówczas uwagę na znaczenie założenia parkowego w sytuacji kompletnej dewastacji pałacu, który w takim zabytkowym parku był zlokalizowany. Uzyskaliśmy zgodę na prowadzenie przez Profesora wymarzonego studium. Zajęcia odbywały się głównie

przy Kanoniczej w podziemnym, niezwyklejmu teatrze urządzonej w gotyckiej murowanej z kamienia piwnicy, jednej z najstarszych w Krakowie. Ale nie tylko. Były również zajęcia w zabytkowym pałacu w podkrakowskich Mogilanach, a także w plenerze.

Z reguły w wykładach Profesora uczestniczyła małżonka Profesora, ciepło nazywana przez niego Oleńką. Jednym z wykładowców był również prof. Marian Konieczny – artysta rzeźbiarz, a także inni profesorowie, tacy jak prof. Andrzej Kadłuczka – architekt, czy prof. Andrzej Basista. Jakaż to była niezwykła atmosfera owych spotkań, niemalże kultowa.

Zakończenie studium odbyło się w Teatrze im. J. Słowackiego, gdzie Profesor Zin osobiście wręczał dyplomy „ukończenia w roku akademickim 1998/1999 Podyplomowego Studium Konserwacji Zabytków Architektury i Urbanistyki w specjalności wyceny nieruchomości zabytkowych” w Instytucie Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej im. Tadeusza Kościuszki.

Profesor przyjął także zaproszenie na wykład do Katowic, do Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Był to oczywiście wykład ilustrowany piórkiem i węglem, gorąco przyjęty przez słuchaczy. Zrobił to nieodpłatnie. Wyczułem wyraźnie, że nas polubił.

Snuliśmy plany wydania przez Federację ilustrowanego artystycznie kalendarza, który to pomysł udało się zrealizować oraz projekty wyjazdów rzeczoznawców z Profesorem na Kresy. Ostatni wykład dla rzeczoznawców majątkowych Profesor Wiktor Zin wygłosił podczas V Konferencji wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA 2005 u oo. Dominikanów w Krakowie.

Profesor zostawił w nas swoją część wrażliwości na piękno, umiejętności patrzenia na nieruchomości zabytkowe, dyskusowania o nich. Czy ktoś kiedykolwiek może go zastąpić?

Bożena Choła i Jolanta Nosek-Haich – (rzeczoznawcy majątkowi) – przeprowadziły 23 maja 1999 r. rozmowę z Profesorem Wiktorem Zinem w pałacu w Mogilanach. Profesor udzielił odpowiedzi na kilkanaście trafnie zadanych pytań dotyczących zachowania cennego dziedzictwa zabytkowej architektury (opublikowanych w „Rzeczoznawcy Małopolskim” – piśmie popularno – naukowym Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Zeszyt 5-6/99). Stwierdzenia Profesora mają fundamentalne znaczenie dla trudnych rozstrzygnięć konserwatorskich oraz dla wyceny nieruchomości zabytkowych. Poniżej wyjątki z tej rozmowy.

Jak można łączyć współczesną architekturę z zabytkami?

Mamy zatem dwie możliwości: albo skorzystać z prawa harmonii i wtedy dostroić się skalą, rytmem, a może niekiedy i detalem do otoczenia, albo skorzystać z prawa kontrastu. I w jednym i drugim przypadku potrzebny jest talent i duża wiedza, a ponadto konsekwencja.



Jakie jest zdanie Pana Profesora na temat rekonstrukcji obiektów zabytkowych, i czy mają jakąkolwiek wartość zabytkową obiekty całkowicie zrekonstruowane?

Czy dla ludzi XXI lub XXII wieku ... będzie jeszcze ważne, czy Zamek Warszawski został zbudowany w roku takim, a takim, a nie dwieście lat wcześniej. Pamiętajmy, że architektura nie jest czymś stabilnym. ... robimy tylko futerał dla faktów, które zaistniały. Tak do tego podejźmy. I wtedy rekonstrukcja staje się mniej groźna.

Czy to ma znaczenie w przypadku wyceny nieruchomości zabytkowej?

Ależ naturalnie. ... oryginał, ma się do najlepszej kopii, jak odbicie zwierciadlane do prawdziwego konterfektu, do oryginału, artefaktu artystycznego.

Na co powinien [rzeczoznawca majątkowy - ZB] szczególną zwrócić uwagę?

Wydaje mi się, że podstawową sprawą jest wiedza o obiekcie, którego wycena zostanie właśnie dokonana; kiedy powstał, jakie były fazy jego kolejnych przebudów, kto się nimi zajmował. [style w architekturze - ZB] to wszystko powraca już inaczej wartościowane, inaczej wyceniane, a wystarczyło na zmianę poglądów pół wieku. Dzień dzisiejszy nie kocha dnia wczorajszego, zaczyna rozumieć i lubić dzień przedwczorajszy, tyle tylko, że jest za późno, bo dzień wczorajszy zniszczył to, co było przedwczoraj. I taka jest prawidłowość”.

CURRICULUM VITAE

Wiktor Zin urodził się 14 września 1925 r. w Hrubieszowie w domu przy ulicy Kilińskiego 10. Wzrastał w rodzinie, w której istniał kult historii. Dziadek i ojciec prowadzili zakład malarsko - pozłotniczy. Odnawiali kościoły, kapliczki, ołtarze, feretrony. Dziadek miał zwyczaj przywożenia do domu wszystkiego, co jego zdaniem posiadało jakąś wartość artystyczną, a mogło zostać zniszczone. Od najmłodszych lat Wiktor przejawiał talent: szkicował, rysował, chciał zostać malarzem, utrzymywać piękno. W czasie studiów architektonicznych w Akademii Górniczo - Hutniczej w Krakowie (1947 - 1950) mieszkał w gotyckim otoczeniu klasztoru augustianów na Kazimierzu. Już na pierwszym roku studiów, jako student wyróżniający się talentem i posiadaną wiedzą w zakresie historii i sztuki, został asystentem wolontariuszem prof. Witolda Dalbora. Pracę dyplomową wykonał pod kierunkiem prof. Tadeusza Tołwińskiego pt. „Projekt otoczenia Kościoła SS. Norbertanek w Krakowie”. W 1952 r. uzyskał z odznaczeniem tytuł doktora broniąc pracy wykonanej pod kierunkiem prof. Witolda Dalbora zatytułowanej „Typy atyki polskiej.” W 1961 r. pod kierunkiem prof. Ja-



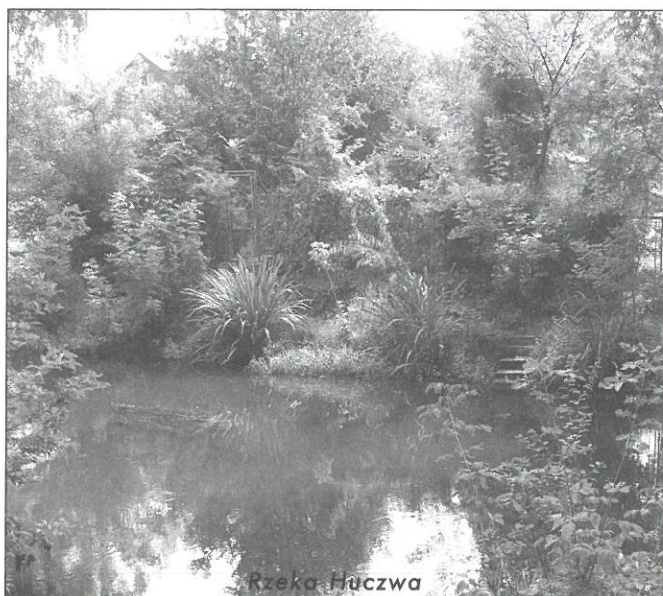
na Zachwatowicza opracował rozprawę habilitacyjną „Budownictwo sakralne Lubelszczyzny na przełomie XVI i XVII wieku - na przykładzie kościoła w Uchaniach.” Tytuł profesora nadzwyczajnego uzyskał w 1967 r., a profesora zwyczajnego w 1979 r. W tym czasie tworzy podstawy unikatowego i bezcennego archiwum dokumentacji inwentaryzacji architektonicznych obiektów. Wdraża regularne praktyki studenckie, w czasie których realizowano zarówno cele dydaktyczne, jak też i rejestracji oraz ratowania ginących zabytków polskiej architektury. W 1954 r. obejmuje kierownictwo Katedry Historii Architektury Politechniki Krakowskiej (PK). W latach 1962 - 1967 był dziekanem Wydziału Architektury PK. Oprócz pracy naukowej zajmował się także działalnością na rzecz miasta Krakowa, którego był głównym architektem w latach 1958 - 1964. Był kierownikiem badań Staromiejskiego Zespołu Krakowa (1960 - 1975). Dokonano wówczas wielu głośnych odkryć nieznanych faz rozwoju architektury romańskiej w czołowych zabytkach Krakowa: w kościołach św. Wojciecha, św. Salwatora, Najświętszej Marii Panny oraz średniowiecznych relikwiarzów Rynku Głównego. Innymi obszarami działalności naukowej i dydaktycznych doświadczeń Profesora były ziemie lubelska i zamojska. W Zamościu zainicjował kompleksowe badania unikatowego dzieła polskiej urbanistyki renesansowej. Konsekwencją prac badawczych były projekty i dokumentacje konserwatorskie, do których angażował wybitnych konstruktorów, inżynierów i specjalistów, tworząc nowy model interdyscyplinarnej współpracy dla dobra zabytków architektury. W ten sposób podchodząc rozwiązywano najistotniejsze problemy rewitalizacji Krakowa, Lublina, Zamościa, Chełma Lubelskiego, Opatowa, Wadowic. Dzięki swym osiągnięciom Profesor doszedł do godności generalnego konserwatora zabytków, którą piastował w randze wiceministra kultury i sztuki w latach 1977 - 1981 r. Pod koniec życia zajmował stanowiska: prorektora Europejskiej Akademii Sztuk w Warszawie, kierownika Ogólnopolskiego Studium Konserwacji Zabytków i Architektury przy Politechnice Krakowskiej, kierownika



Katedry Historii Sztuki i Kultury Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie oraz kanclerza kapituły odznaczenia „Polonia Mater Nostra Est”.

50 – letnia działalność naukowa i dydaktyczna zaowocowała imponującą liczbą wychowanków: ponad 80 dyplomów, 26 dyplomów w ramach studium podyplomowego, 24 promowanych dysertacji doktorskich i 41 recenzowanych, 9 habilitacji. Profesor opublikował około 50 rozpraw naukowych i książek, tłumaczących także na języki obce, m.in. „Słownik krajobrazu Polskiego,” „Kapliczki polskie,” seria „Piękno w architekturze,” cykl „Piórkiem i węglem,” redakcja III tomowego dzieła „Konserwacja zabytków w Polsce,” „Artykuły i rozprawy dotyczące wczesnośredniowiecznego Krakowa,” „Półgłosem i ciszą,” „Krajobrazy Podkarpacia,” „Narodziny krajobrazu kulturowego.” Opracował około 50 projektów kościołów i wnętrz kościelnych w kraju i zagranicą, a także: projekt odtworzenia piwnic pod Wieżą Ratuszową w Krakowie, projekt konserwacji kaplicy Myszkowskich i Attyki Bonerowskiej w Krakowie. Projekt i realizacja: nawierzchni Rynku Głównego w Krakowie, konserwacji Arsenalu i Bloku Ormiańskiego w Zamościu, rekonstrukcji miast Opatowa i Chełma, Bramy Jana Pawła II oraz projekt przebudowy organów Cudownej Kaplicy na Jasnej Górze, projekt rewaloryzacji gmachu Teatru im. J. Słowackiego w Krakowie, projekt kaplicy św. Maksymiliana Kolbe w Sterling Heights w USA. Pracował przy rekonstrukcji katedry z 1562 r. w Quito w Ekwadorze.

Profesor Zin znany jest przede wszystkim z wielu programów telewizyjnych. Przez niemal 20 lat był gospodarzem cyklu „Piórkiem i węglem”, w którym wykonał przed kamerami około 10 000 rysunków, a także był autorem cyklów: „Klub pod smokiem,” „Szperacze,” „Spotkania z zabytkami,” „Dźwięk i linia,” „Być tutaj,” „Nad Niemnem, Piłą i Prypecią,” „Spotkania z prof. Zinem,” „Sztuka patrzenia,” „Nasze korzenie” oraz „Opowieści domu rodzinnego.” Prowadził też audycje radiowe, m.in. „Półgłosem i ciszą” częściowo opublikowane w książce pod tym samym tytułem.



Rzeka Huczwa



Z Andrzejem Kalusem w 1999 r.

Profesor Wiktor Zin otrzymał liczne nagrody i odznaczenia, w tym prestiżowy Medal Komisji Edukacji Narodowej, lecz o uznaniu naukowym świadczą: europejska nagroda Herdera za konserwację i badania architektoniczne (1979), medal meksykańskiej Akademii Nauk za całokształt działalności konserwatorskiej, złoty medal Gloria Artis (2006), doktorat honoris causa Politechniki Krakowskiej (1998), doktorat honoris causa Uniwersytetu Technicznego w Budapeszcie (1998). Odznaczony także Honorową Odznaką AK „Obrona ludności polskiej na Zamojszczyźnie.”

Niemal królewski pogrzeb Profesora Wiktora Zina odbył się 23 maja 2007 r. w Krakowie. Nabożeństwo żałobne zostało odprawione w kościele Najświętszej Marii Panny z udziałem 24 duchownych z kard. Stanisławem Dziwiszem oraz kard. Franciszkiem Macharskim na czele. Kondukt żałobny przeszedł od bramy cmentarza Rakowickiego przy dźwiękach kapeli góralskiej. Nad grobem przemowy pożegnalne wygłosili m.in. przyjaciele Zmarłego, uczniowie, wiceminister kultury i dziedzictwa narodowego oraz przedstawiciele władz samorządowych. Zmarłego żegnały też dźwięki trąbek oraz wieńce i kwiaty, również te polne, które tak bardzo lubił Profesor.

Odszedł wybitny działacz kultury i przyjaciel rzeczoznawców majątkowych o trudnej do ogarnięcia wielkości. Wraz z ustaniem działalności Profesora kultura i nauka polska poniosły dotkliwą stratę. Pozostaje na żyć Jego wielką spuścizną.



STANDARDY – PIERWSZA DEBATA

KSWP 1 „WARTOŚĆ RYNKOWA I WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA JAKO PODSTAWY WYCENY”

Katarzyna Wróblewska, Andrzej Zarychta

22 sierpnia br. Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych jako inicjator i organizator debaty środowiskowej gościło w Łodzi przedstawicieli Federacji oraz innych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych. Była to pierwsza tego typu ogólnopolska debata środowiskowa – zorganizowana w ramach wdrażania projektów standardów zawodowych. W debacie udział wzięli:

- prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak;
- dr Zdzisława Ledzion Trojanowska – Przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej PFSRM;
- Jan Konowalczuk – przewodniczący Komisji Standardów PFSRM;
- dr Jerzy Filipiak wiceprezydent PFSRM
oraz członkowie stowarzyszeń regionalnych: SRM Województwa Wielkopolskiego, ŚSRM; RSRM w Lublinie; Świętokrzyskiego SRM; Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości; Łódzkiego Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych.

Pomysł, dotyczący potrzeby dyskusji nad nowymi standardami zawodowymi, zrodził się już w czerwcu br., gdy trzy podstawowe dla naszego zawodu standardy poddane zostały ocenie środowiskowej, a następnie przedstawione zostały do zatwierdzenia na Radzie Krajowej.

Wówczas to uznaliśmy, że temat standardów zawodowych, stanowiących jeden z elementów determinujących funkcjonowanie zawodu, jest tak bardzo ważny dla naszego środowiska, że wymaga dodatkowych konsultacji i wyjaśnień. To dzięki zrozumieniu członków Rady Krajowej, Zarządu Federacji i zaproszonych ekspertów została podjęta uchwała Rady Krajowej w następującym brzmieniu:

Rada Krajowa postanawia przyjąć do wdrożenia następujące Standardy:

1. KSWP1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa jako podstawy wyceny,
2. KSWP3 Operat szacunkowy,
3. KSWP3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności,
z terminem ich ostatecznego przyjęcia nie później niż do dnia 31 grudnia 2007r. Jednocześnie Rada Krajowa zobowiązuje Zarząd do niezwłocznego ustalenia w porozumieniu z Komisją Standardów, sposobu i harmonogramu procesu wdrożenia.

A zatem rozpoczął się okres wdrożenia. W łódzkim środowisku zadaliśmy sobie pytanie, czemu okres ten ma służyć? Byliśmy przekonani, że powinien to być czas niezwykle aktywności całego środowiska zawodowego, który w końcu roku zaowocuje pełnym zrozumieniem nowych norm zawodo-

wych. Dla większości z nas standardy zawodowe to pewna, powszednia oczywistość i poszanowanie dotychczasowego, bardzo ważnego dorobku naszej grupy zawodowej. Przecież dotychczas nikt „starych” standardów jeszcze nie odwołał. W dalszym ciągu obowiązuje uchwała Rady Krajowej z 20 grudnia 2005 r.: „Rada Krajowa PFSRM podtrzymuje stanowisko, iż standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych przyjęte przez Radę Krajową przed 22 września 2004 r. mają status obowiązującej w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego normy zawodowej. Rada Krajowa zobowiązuje Komisję Arbitrażową i Komisję Etyki Zawodowej do uwzględnienia treści standardów w swojej działalności”. I właśnie historię standaryzacji pracy Rzecznawców Majątkowych w Polsce na tle innych krajów przedstawił nam **Jerzy Filipiak**. W ramach wprowadzenia do dyskusji naświetlił nam również założenia PFSRM co do polityki uzgadniania standardów.

Prace nad nowymi standardami to wynik przyjętych w grudniu 2005 roku „Kierunków Rozwoju Zawodu Rzecznawców Majątkowych”, o czym przypominała nam **Zdzisława Ledzion Trojanowska** – przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej PFSRM. Podjęte działania zmierzały do wzmocnienia norm zawodowych i stworzenia narzędzi dochodzenia do wartości nieruchomości. Stąd też pierwszym etapem procesu zrozumienia nowych standardów jest wnikliwe zapoznanie się z dotychczasowymi pracami Ekspertów i Komisji Standardów.

Jako założenie do dalszych prac przyjęto, iż uzgodnieniom podlegać będą standardy, które kreują wartość nieruchomości,





zapewniają bezpieczeństwo kapitału na rynku nieruchomości oraz standardy dotyczące majątku publicznego; cała warstwa metodyczna zostanie wyłączona z uzgadniania. Pozostanie ona w sferze norm zawodowych przyjętych przez Federację. Tak więc wykrystalizowała się pewna systematyka, która na obecnym etapie przedstawia się następująco:

KSWP (Krajowe Standardy Wyceny PODSTAWOWE): wartość rynkowa, wartości nierynkowe, operat szacunkowy

KSWS (Krajowe Standardy Wyceny SPECJALISTYCZNE): wyceny dla potrzeb sprawozdawczości finansowej, wyceny mienia zabużańskiego, wyceny dla zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy/wyceny dla celów publicznych

Noty interpretacyjne

Zeszyty metodyczne

Jan Konowalczyk – Przewodniczący Komisji Standardów – przekonywał nas, iż powyższy podział pozwoli sprostać wymogom ustawowym uzgadniania standardów i zarazem pozwoli na wprowadzenie ewolucyjnych zmian w naszym zawodzie, szczególnie w obliczu globalizacji gospodarki. Poinformował nas także o aktualnym stanie prac nad standardami oraz o planach w tym zakresie na najbliższą przyszłość. Miło nam było dowiedzieć się, że zapoczątkowany w Łodzi cykl debat ma przerodzić się w stałą praktykę, bowiem do prac nad projektami przyszłych standardów przewiduje się patronat jednego lub dwóch stowarzyszeń, w których będzie prowadzona dyskusja nad konkretnym standardem, a jej wyniki będą przesądzać o treści danego standardu. W związku z tym, iż na ogół przekrój poglądów rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych stowarzyszeniach jest podobny – dyskusja środowiskowa pozwoli na ścisłą współpracę Komisji Standardów oraz praktyków na etapie tworzenia standardu.

Główne założenia merytoryczne proponowanych zmian przedstawiła nam Prof. Ewa Kucharska-Stasiak, która podkreśliła wagę standaryzacji przepisów regulujących proces wyceny, a także rolę i miejsce Krajowych Standardów Wyceny wśród innych standardów. Szczególną uwagę zwróciła na zmianę w postrzeganiu wartości rynkowej. Podstawowa różnica to rezygnacja z wyróżniania rodzajów wartości rynkowej. Zaproponowany jest jeden rodzaj wartości rynkowej i będzie nim wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania. Ten optymalny sposób użytkowania powinien być wynikiem szeregu analiz, znajomości rynku, wiedzy i doświadczenia autora wyceny.

Jak widać, zmiana jest ogromna i jej zaakceptowanie wymaga nieco czasu. Konieczne jest bowiem uzmysłowienie sobie zarówno zmian w uwarunkowaniach rynku nieruchomości, wymagań inwestorów jak również naszej roli w procesach zachodzących na rynku nieruchomości. Tak więc każdego z nas czeka ciężka praca. Musimy przejść długą drogę aby w efekcie końcowym zrozumieć nowe treści. Uznaliśmy, że najlepiej zrobić to wspólnie, w drodze dyskusji,



z udziałem twórców standardów i ekspertów zaproszonych do współpracy przy ich tworzeniu.

Drugą część debaty stanowiły zgłaszane pytania i uwagi, które nasuwały się praktykom przybyłym na spotkanie. Uczestnicy debaty obawiali się o niespójności opracowywanych standardów, zarówno z przepisami prawa jak i pomiędzy treścią poszczególnych norm zawodowych. Zwrócono uwagę na określenie „wartość odtworzeniowa”, która z istoty swojej nie jest wartością rynkową i zaproponowano zastąpienie tego wyrażenia pojęciem „koszt odtworzenia”, jako sposobu dochodzenia do wartości rynkowej (oczywiście w określonych wypadkach). Pewne wątpliwości budziło (w niektórych przypadkach) użyte nazewnictwo lub stylistyka zapisu.

Jak można się było spodziewać, szeroką dyskusję wywołała interpretacja optymalnego sposobu użytkowania. Padło wiele pytań i wątpliwości, co do sposobu opracowania odpowiednich analiz i ich zakresu oraz odpowiedzialności rzeczoznawcy za przyjęte podstawy i założenia. Część wątpliwości została rozwiana przez twórców standardu, a część pozostanie do dalszych przemyśleń Komisji Standardów.

Łódzka debata pokazała, że odpowiedzialne traktowanie spraw zawodowych zawsze się opłaca. Dziś mamy poczucie, że spotkaliśmy się w ważnej sprawie i że uczestniczyliśmy w bardzo ważnym wydarzeniu. Oto okazało się, że na wstępie nieco podzieleni co do swoich racji, zakończyliśmy debatę w przekonaniu, że zgłoszone uwagi pozwolą dopracować niektóre treści standardu, ale też – co równie ważne – standard stał się dla nas bardziej zrozumiały i przyjazny.

1 stycznia 2008 r. wszyscy będziemy zobowiązani do stosowania nowych standardów. Okres wdrożenia to właśnie czas na ich zrozumienie. Tylko pełne zrozumienie dla nowych treści i powszechność w ich stosowaniu będzie decydować o randze naszego zawodu.

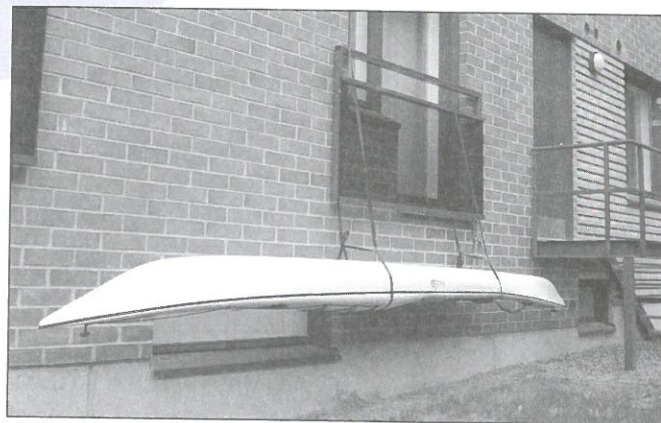
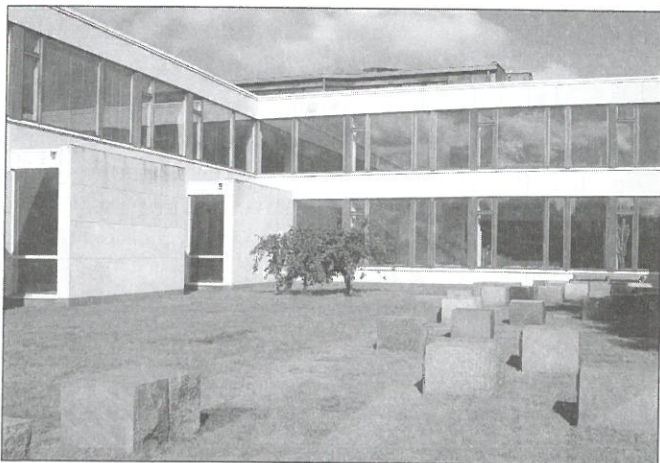
Autorzy są członkami Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



KONFERENCJA FIG W HELSINKACH

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Działająca na arenie międzynarodowej FIG Commission 9 zorganizowała w Helsinkach w dniach 6-9 września seminarium poświęcone szeroko rozumianym zagadnieniom związanym z przymusowym wykupem nieruchomości, wywłaszczeniami i odszkodowaniami. Spotkania plenarne i warsztaty odbywały się na terenie kompleksu Politechniki Helsińskiej, zbudowanego według projektu światowej sławy architekta fińskiego Alwara Aalto w latach pięćdziesiątych i położonego w granicach aglomeracji helsińskiej – w Espoo (około 10 km od stolicy Finlandii).



z kontekstu etnicznego). Na tym tle polska procedura uwzględniająca wyłącznie wartości rynkowe nieruchomości jawi się jako „archaiczna” (np. odszkodowanie w Wielkiej Brytanii uwzględnia nie tylko wartość rynkową opuszczanej, ale i koszty pozyskania przez stronę nowej nieruchomości).

Należy dodać, że w wielu krajach kształci się, ze względu na złożoność i delikatność materii, wyodrębnioną grupę specjalistów ukierunkowanych na prowadzenie procedur pozyskiwania nieruchomości na cele publiczne.

Polska była reprezentowana przez 6 osób, w tym trzy osoby delegowane przez Ministerstwo Budownictwa.

Polskie akcenty – odczytano referat (nieobecnej w Helsinkach) prof. Ewy Kucharskiej – Stasiak „Niepewność wyceny w procedurze wywłaszczeniowej. Przykład Polski”, profesorka Sabina i Ryszard Żróbek przedstawili referat „Wycena i proponowane zmiany zasad i procedur wywłaszczeniowych w Polsce po 1945 roku”, natomiast Danuta Jędrzejewska-Szmek przedstawiła „Kwestię nieruchomości objętych dekretem o gruntach warszawskich – na wybranych przykładach”.

Trzeba dodać, że kampus Politechniki Helsińskiej tworzą niskie budynki zrealizowane z naturalnych materiałów (kamień, cegła, drewno), rozproszone na znacznym i zadrzewionym obszarze, z bezpośrednim dostępem do jeziora i cieków wodnych, co stanowi przyjazne, otoczenie o dobrej skali.

W seminarium uczestniczyło kilkuset profesjonalistów, reprezentujących kraje od Skandynawii do Zimbabw i od Nowej Zelandii/ Australii przez Chiny do Argentyny. Okazało się, że jest to pierwsze tak duże spotkanie osób zawodowo, ale w różnym zakresie, zajmujących się problematyką pozyskiwania gruntów pod cele publiczne i koniecznymi odszkodowaniami.

Poziom zorganizowania stosownych służb jest niezwykle zróżnicowany w różnych krajach. Wydaje się, że kraje skandynawskie, jak również Nowa Zelandia, najmocniej ochraniają prawa osób objętych procedurą koniecznych wykupów/ wywłaszczeniem.

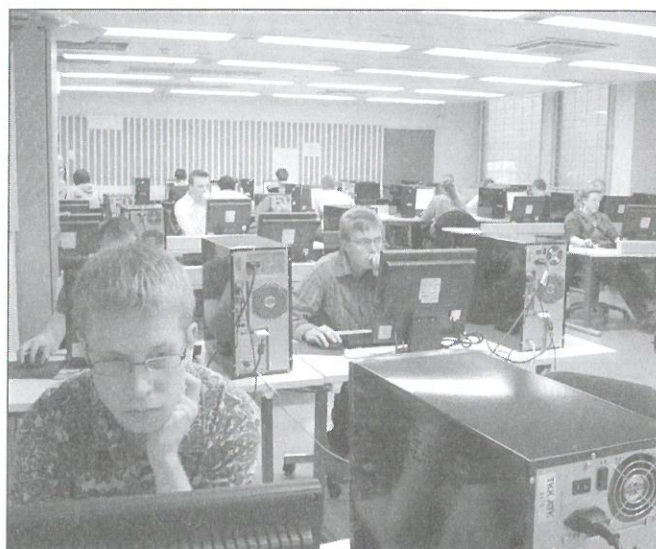
Co do zasady – procedury pozyskiwania gruntów pod cele publiczne uwzględniają nie tylko rynkowe wartości pozyskiwanych nieruchomości, ale towarzyszące temu procesowi szkody (w tym psychologiczne, biznesowe, wynikające





Podczas konferencji, znaczna część czasu poświęcona została planowanym działaniom prowadzącym do unifikacji procedur wywłaszczeniowych, w sposób analogiczny do przyjętych na forum międzynarodowym standardów rachunkowości i/ lub wyceny. Bowiernie obecnie stosowane w większości krajów procedury uznano za niedostatecznie chroniące prawa osób poddanych przymusowemu wykupowi/ wywłaszczeniu. W powszechnej opinii uczestników konferencji wywłaszczenie powinno być ostatecznością, po zakończonych bez efektu negocjacjach, mających na celu dobrowolną sprzedaż nieruchomości. Podkreślano również konieczność zapewnienia praw do skorzystania z alternatywnych wobec odszkodowania form (przesiedlenie – otrzymanie nieruchomości zamiennej lub powrót po działaniach inwestycyjnych). Procedury muszą być jawne, czytelne i zrozumiałe dla wszystkich stron. Osoby poddawane procedurze przymusowego wykupu/ wywłaszczeniu muszą mieć zapewnione prawo do informacji, a tryb wnoszenia zażaleń i skarg musi być klarowny i jednoznaczny.

W tej sytuacji wydaje się, że zasadne byłoby podjęcie przez PFSRM działań, mających na celu przygotowanie polskiego stanowiska w tej kwestii, a wręcz propozycji legislacyjnych, z uwzględnieniem tendencji międzynarodowych (stworzenie Kodu postępowania w procedurze pozyskiwania nieruchomości na cele publiczne, opracowanie definicji „odpowiedniego/ sprawiedliwego odszkodowania”, uwzględniającego straty związane z przymusową utratą nieruchomości, zapewnienie



stronom prawa do informacji i prawa do odszkodowania planowanego przed utratą nieruchomości, opracowanie definicji „interesu publicznego” w kontekście znalezienia koniecznej równowagi pomiędzy interesem publicznym a prywatnym). Należy przypomnieć, że w Polsce rzeczoznawcy majątkowi zajmujący się wycenami i wykupem nieruchomości pod drogi zgłaszali już wnioski w tym zakresie.

Zdjęcia zrobiono w kampusie Politechniki Helsińskiej w Espoo (10 km od centrum Helsinek).

JESIENNE ZGROMADZENIE TEGoVA

Krzysztof Grzesik

Na ostatnim Walnym Zgromadzeniu TEGoVA, które odbyło się w dniach 28-29 września w Hamburgu, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Francuska Federacja IFEI otrzymały zgodę na wdrożenie nowego Programu Uznania Zawodowego. Miałyby on zastąpić poprzednie ustalenia, zatwierdzone przez TEGoVA, dotyczące Certyfikatów według Euro Normy 45013.

W Polsce o certyfikat uznania zawodowego mogą ubiegać się wykwalifikowani i czynni rzeczoznawcy majątkowi z trzyletnim doświadczeniem, którzy spełniają wymagania, między innymi podnoszenia kwalifikacji przez całe życie i działania według kodeksu etyki zawodowej. Certyfikat ten da im uprawnienia do używania rejestrowanego tytułu „Recognised European Valuer”.

Założeniem tego projektu jest zagwarantowanie klientom w całej Europie, że posiadacz tytułu spełnia wymogi podstawowego wykształcenia zawodowego ustanowionego przez TEGoVA, jest praktykującym rzeczoznawcą, poszerzającym swoją wiedzę poprzez uczestnictwo w minimum 20 godzinach szkoleń rocznie w ramach kształcenia ustawicznego.

Rzeczoznawcy majątkowi z Polski i Francji zostali wybrani przez TEGoVA, by wziąć udział w pilotażowym programie uznania zawodowego, zanim zostanie on wdrożony w całej Europie.

Walne Zgromadzenie, w którym wzięło udział około 60 delegatów reprezentujących 45 Stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z całej Europy, zrobiło także krok w kierunku publikacji nowej edycji Europejskich Standardów Wyceny 2008.

Dyskusja grupy roboczej nad Projektem EVS 2008, przygotowanym przez profesora Davida Mackmina, poprzedziła Walne Zgromadzenie TEGoVA. Harmonogram uchwalenia ostatecznej wersji Europejskich Standardów Wyceny 2008 zostanie ustalony podczas Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w Warszawie, w maju 2008 r.

Podczas Walnego Zgromadzenia delegaci RICS przedstawili nieco zaskakującą propozycję połączenia „Czerwonej Księgi” Standardów Wyceny RICS z „Niebieską Księgą” Europejskich Standardów Wyceny. Zgromadzenie udzieliło wstępnej zgody Zarządowi TEGoVA na podjęcie w tej sprawie dyskusji z RICS.



TALENT

Ewa Wojciul

Pan X kupił na wsi zabagniony kawałek gruntu, porośnięty zgniłymi chaszczami, którego nikt inny nie chciał. Na bardzo nierównej działce stał poza tym stary dom, walczą się obora, ruiny kuźni. Od dawna nikt o to nie dbał i zagroda nadawała się na plakat wzywający do pomocy ofiarom huraganu.

Pan X patrzył na cuchnące bagno zasypane śmieciami i widział na jego miejscu uroczy staw wabiący czystą tonią i aksamitnymi trawnikami.

Pan X jest człowiekiem czynu radosnego i niezmordowanego.

Staw lśni teraz czystą taflą, na jego środku na małej wysypce kusi do odpoczynku mała altanka, do której prowadzi wygięty, stylowy mostek. Staw otacza zadbane zagajnik olchowy. Do samej wody schodzi aksamitny, gęsty, szmaragdowy trawnik. I są jeszcze rybki do karmienia, łódka do przejażdżek, druga altanka w zagajniku, i palenisko z polnych kamieni, i stołeczki wokół paleniska wyrzeźbione w kształt grzybków, i na brzegu kompozycje z zebranych w okolicy głązów, i oświetlenie... Każdy szczegół po sto razy przemyślany, wyśmakowany, surowce naturalne i miejscowe, żadnego kiczu. Zastałam kiedyś Pana X, jak układał na potężnym głazie polny kamień o ciekawym kształcie, odstępował na kilka kroków i szukał najładniejszego, a naturalnego ułożenia dla nowego znaleziska. Nie żał mu było na to półgodzinnej analizy i dyskusji z wakacyjnymi gośćmi. Nad stawem co sobota spotkać można młode pary wykonujące tu zdjęcia plenerowe.

Pan X pojechał na jarmark w celach bardzo praktycznych, gdy nieopatrznie (a może właśnie „opatrznie”) spojrzal na młodą klaczkę o przepięknych oczach. Jak mówił, nie mógł zignorować uroku tych oczu i kupił zupełnie mu wtedy niepotrzebny konia. Teraz ma ich siedem, codziennie przychodzi na pastwisko z torbą chleba i cukru, by z nimi pogawędzić. Ale młody, zdrowy koń po-

winien mieć zajęcie. Panu X wpadła w oko bryczka. Nabył ją i wyremontował. Starą kuźnię przerobił na powozownię. Dokupił następne powoziki. W ten sposób ma kolejne hobby. Ponieważ przyjmuje gości wakacyjnych, często sam zaprzęga konie i wozi gości po okolicy. Za darmo, dla przyjemności i pogawędki, dla pokazania lokalnych osobliwości.. Gdy w jego sali weselnej jest wesele, wyjeżdża po młodą parę do kościoła. Potem wynajęty pan, czasem cały wieczór, wozi konno dzieci gości weselnych, żeby miały swoją zabawę, choć zajęć na urozmaiconym terenie i tak nie brakuje.

Przy większych świętach powoziki krążą po pobliskim miasteczku. Na jednym jeździ grając zespół ludowy, który Pan X opłaca sam, żeby „ludziom było weselej”. Pozostałe wożą chętnych po uliczkach. Za darmo. Fakt, że przy okazji reklamują restaurację Pana X, ale ona i tak jest pełna. Na takie jedzonko warto jechać i 50 km. O tej restauracji już pisano, robiono programy telewizyjne. Ceny są normalne, ale potrawy (kuchnia regionalna z najwyższej półki, stale wzbogacana) już nie. Pan X często wychodzi sam do gości, staje przy stolikach, by osobiście przywitać, pogawędzić, poczęstować regionalnymi naleweczkami na koszt firmy.

W domu na wsi są obecnie wygodne pokoiki

gościnne z łazienkami po umiarkowanej cenie. Na miejscu starej obory stoi budynek z kolejnymi pokojami i salą weselną o oryginalnym wystroju. Pan X wymyślił, że ogromna ściana w sali ma być w całości pokryta płaskorzeźbą przedstawiającą baśniowo – rycerską panoramę nawiązującą do historii regionu. Dyskusje z rzeźbiarzem były długie, zażarte i owocne. Panorama powstała. Drewniane belki więźby dachowej pokrywają gałęzie kwitnącej magnolii wykonane tak po mistrzowsku, że wbrew porze roku i rozsądkowi nie mogłam uwierzyć, iż kwiaty nie są prawdziwe. Sala zarabia na siebie cały rok. Jak nie ma wesela,





to jest zjazd rodzinny, konferencja naukowa, wyjazd szkoleniowy.

Pan X nie uznaje półśrodków i nie minimalizuje kosztów. Trawniki są strzyżone co tydzień, szuwały z trzciny, tataraku i pałki wodnej koszone tak, by ich linia pozostała malownicza. W restauracji podaje się wyłącznie wędliny własnego wyrobu, ciasta własnego wypieku. Do ciast używa się jedynie wiejskich jajek, bo fermowe nadają mu barwę szarawą zamiast złocistej. Naleweczki są pierwszej klasy, budynki toną w kwiatkach i zieleni, powozy są odremontowane i wypolerowane, konie czysciutki. Gdy potrzebny był drugi koń do podwójnego zaprzęgu, wszyscy krew-

ni i znajomi Pana X przez kilka miesięcy szukali klaczy ciemnosiwiej jabłkowi-tej o określonym wzroście i typie. Teraz w zaprzęgu chodzą bliźniacze piękności o identycznym ruchu, serdecznie zresztą ze sobą zaprzyjaźnione.

Pan X całą urozmaiconą działalność traktuje jako dodatek do uprawy roli (choć przyznaje, że z finansowego punktu widzenia jest odwrotnie). Bo najbardziej czuje się rolnikiem.

Pan X nie skorzystał z oferty firmy, która chciała przygotować mu wniosek o dotację unijną. Po co mu ten kłopot – orzekł – skoro na swych kolejnych pomysłach zarabia więcej, niż ma ochotę wydawać.

Pana X nie interesują – jak przypuszczam – definicje współczynnika kapitalizacji, stopy ryzyka inwestycji, wartości rezydualnej i wyceny metodą pozostałościową... Nie muszą, skoro postępuje się nimi po mistrzowsku. Przy tym świetnie się bawi robiąc to, co naprawdę lubi i realizując swoje kolejne wymarzone wizje.

Pan X mieszka w krainie, gdzie woda w rzekach i jeziorach naprawdę czyści, trawa naprawdę zielona, lasy jak za pradziadków, a turystyka to agroturystyka, a więc z natury rzeczy mało intensywne. U Pana X od siedmiu lat spędzamy urlop i przez egoizm nie podam innych danych.

PASJONACI MOTORÓW

Monika Krawczuki, Jacek Śliwicki

Pierwszy Ogólnopolski Moto-Piknik Appreiser'ów 2007 odbył się na przełomie sierpnia i września na terenach Jury Krakowsko-Częstochowskiej.

Była nas dziesiątka, piątkę stanowili dumni posiadacze własnych moto – maszyn, o których mogliby (gdyby im pozwolono) opowiadać 24 godziny na dobę, cztery osoby to pasażerowie potocznie określanymi mianem „plecaków” oraz jedna osoba to kierowca samochodu „technicznego” z naszym całym majdanem.

Sama impreza rozpoczęła się spotkaniem organizacyjnym w Szyszczakach/Krakowa, skąd odziani w okolicznościowe koszulki z napisem POM-PA 2007 wyruszyliśmy na krakowski rynek, żeby uczestniczyć w „DOROŻCE 2007” oraz zdobyć trofeum w konkursie wiedzy o motocyklach – nagroda przypadła członkowi naszego zespołu – Jackowi. Niestety, na „DOROŻCE” zabawiliśmy zaledwie kilka godzin, bo przecież następnego dnia mieliśmy wystartować na motorach.

Dzień pierwszy

Wczesnie rano przed parking hotelu w Szyszczakach zajeżdżał nasz oznakowa-

ny „support techniczny” (Tatiana i Bożenka), zaopatrzone w soki i wodę, apteczkę oraz skrzynkę narzędziową. Do samochodu dorzucone zostały pod ręczne bagaże.

Przed startem, co bardziej zapobiegliwi kierowcy udzielali swoim nowym pasażerom – „plecakom” – wskazówek, czego od nich oczekują, a dokładnie, że powinni: siedzieć prosto... a nie wiercić się za plecami kierowcy, odpowiednio pochylać się w zakrętach, a przede wszystkim mają na motorze tworzyć zgrany duet z kierowcą.

W końcu ruszyliśmy i, zgodnie z wcześniej zaplanowaną trasą, zwiedzaliśmy:

- Ojców (40 km) – zamek i krótka przerwa na kawę,
- Pieskową Skałę (45 km) – zamek,
- Chechło (75 km) – Pustynia Błędowska,
- Ogrodzieniec (95 km) – zamek.

Nie zabrakło dodatkowych emocji, a sprawcami zamieszania był Jacek i Monika, którzy zademonstrowali przepiękny „szlif” na motorze. Efekt końcowy to siniaki, lekko porysowany pojazd i uszkodzony kierunkowskaz, więcej szkód, na szczęście, nie było.

Metą tego dnia był ośrodek WING-POL'u w guszy Lasów Zaborskich. Wieczorem biesiadowaliśmy przy grillu, delektowaliśmy się pożywną zupą, zeberkami w miodzie, szaszłykami, tostami, piwem i lokalnym winem.

Swoim zachowaniem rozczarowaliśmy właścicielkę, ale... na plus. Spodziewała się raczej dzikiej bandy motocyklistów, a tutaj, proszę bardzo, całkiem spokojnie i kulturalnie.

Dzień drugi

Plan podróży uległ zmianie. Nie dotarliśmy do Częstochowy (z powodu odbywających się tam dożynek), ale byliśmy planowo w Olsztynie (zamek), gdzie leniuchując miło spędziliśmy czas. Niestety, wszystko co dobre musi się kiedyś skończyć i trzeba było wracać do domu, ale Pierwszy Ogólnopolski Moto-Piknik Appreiser'ów 2007 udał się w 100%. Doborowe towarzystwo, spora dawka humoru, pogoda – tak można nam pozazdrościć świetnej zabawy.

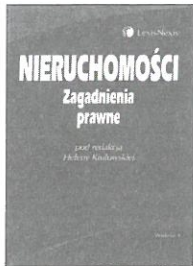
Kolejny zlot dopiero za rok i być może w większym składzie!

(Fotoreportaż z imprezy na IV stronie okładki.)



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski

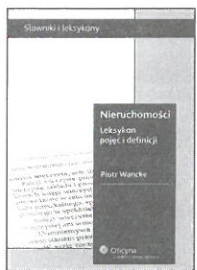


**Nieruchomości
Zagadnienia prawne**
pod redakcją Heleny Kisilowskiej
Wydawnictwo LexisNexis
Warszawa 2007 r.

Jest to już czwarte, uaktualnione i zmienione wydanie monografii dotyczącej prawnych problemów gospodarki nieruchomościami. Pierwsze wydanie ukazało się w 2004 roku.

W książce omówiono zagadnienia podstawowe, takie jak istota nieruchomości, gospodarowanie nieruchomościami, zbiory informacji o nieruchomościach, przechodząc następnie do zagadnień bardziej szczegółowych: scalenie, podział i wywłaszczenie nieruchomości, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, prawo budowlane, zarządzanie, wycena i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, opodatkowanie nieruchomości i obrót nieruchomościami, administracyjne aspekty reprivatyzacji. Autorzy niejednokrotnie dokonują licznych porównań polskiego prawa z prawem europejskim, starają się uporządkować pojęcia w systematyce prawnej, omawiają orzecznictwo sądownictwa polskiego i europejskiego.

Książka stanowi doskonały podręcznik dla słuchaczy kursów i studiów podyplomowych w zakresie wyceny, zarządzania i pośrednictwa.



**Nieruchomości
Leksykon pojęć i definicji**
Piotr Wanke
Wydawnictwo Oficyna a Wolters
Kluwer business
Warszawa 2007 r.

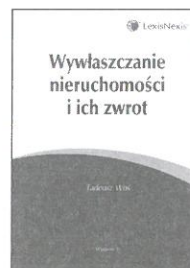
Opracowanie zawiera ponad 400 alfabetycznie uszeregowanych haseł, definicji i pojęć dotyczących nieruchomości, stosując terminologię prawniczą, ale również i potocznie używaną przez administrację jak i pozostałych uczestników rynku nieruchomości. Jeżeli hasło, definicja, pojęcie jest przedmiotem regulacji kilku aktów prawnych, podano wszystkie możliwe źródła ich powstania, podając nazwę regulacji i miejsce jej publikacji.

W celu lepszego zobrazowania poszczególnych haseł zebrano i zacytowano ponad 100 orzeczeń Sądu Najwyższego. Niejednokrotnie, w przypadkach gdy stan prawny nieruchomości jest złożony, zapoznanie się z interpretacjami Sądu Najwyższego umożliwia właściwe zrozumienie i rozstrzygnięcie kwestii praktycznych.

Przykładowe hasła omówione w leksykonie: adiacencka opłata, akwen, autostrada, bonifikaty – poszczególne rodza-

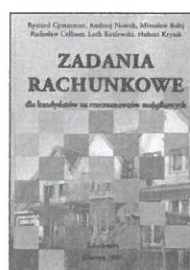
je, ekspektatywa, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, hipoteki – poszczególne rodzaje, kataster nieruchomości, leasing nieruchomości, mienie zabużańskie, ograniczone prawa rzeczowe, postępowanie wieczystoksięgowe, rodzinne ogrody działkowe, tabele taksacyjne, wadium, zabudowa – poszczególne rodzaje, zasiedzenie.

Poszczególne hasła zostały oparte o definicje oficjalne, a w przypadkach ich braku, na analizie regulacji prawnych.



**Wywłaszczenie nieruchomości
i ich zwrot**
Tadeusz Woś
Wydawnictwo LexisNexis
Warszawa 2007 r.

Książka – jako jedyna w Polsce – zawiera monograficzne omówienie problematyki wywłaszczenia nieruchomości i ich zwrotu poprzedniemu właścicielowi. Autor, pracownik Wydziału Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego, w sposób szczegółowy zapoznaje z konstrukcją prawną wywłaszczenia nieruchomości i postępowaniem wywłaszczeniowym, omawia tematykę odszkodowania za wywłaszczenie, wykonanie decyzji o wywłaszczeniu i odszkodowaniu, a także przedstawia zasady rozliczeń w związku ze zwrotem nieruchomości.



**Zadania rachunkowe dla
kandydatów na rzeczoznawców
majątkowych**
Ryszard Cymerman, Andrzej
Nowak, Mirosław Belej, Radostaw
Cellmer, Lech Kotlewski, Hubert
Kryszk

Wydawnictwo Educaterra
Olsztyn 2007 r.

Opracowanie zawiera przykładowe rozwiązania 46 zadań m.in. z następujących zagadnień: określanie trendu zmian cen spowodowanych upływem czasu, obliczanie wag cech rynkowych, kapitalizacja, dyskontowanie, stopy procentowe, zadania egzaminacyjne z zastosowaniem różnych podejść, metod i technik szacowania.

Książka jest adresowana głównie do kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, przygotowujących się do egzaminu państwowego. Autorzy mają nadzieję, że publikacja może być również przydatna praktykom wykonującym zawód nie tylko rzeczoznawcy majątkowego, ale również zarządcy i pośrednika.



SZACUNEK DLA BIEGŁEGO

Sławina Kosmulska

Poniższy tekst jest polemiczną odpowiedzią na artykuł zawarty w Rzeczpospolitej w dniu 5.09.2007 r. w rubryce „Prawo co dnia” autorstwa Marka Domagalskiego. Tekst ten przedrukujemy poniżej.

Jako rzeczoznawca majątkowy od wielu lat pracuję na zlecenia komorników i wyceniam nieruchomości dla celu licytacji. Opinia wśród części społeczeństwa, podsycana czasami przez prawników, a ostatnio również przez parlamentarzystów PiS, o czym pisała Rzeczpospolita z 05 września 2007 r. w rubryce „prawo co dnia”, cytuję: Obecnie często zaniżana jest wartość licytowanego majątku, zwłaszcza nieruchomości – jest w oczywisty sposób krzywdząca środowisko osób, które zajmują się wyceną nieruchomości dla celu licytacji. Z tego zdania można bowiem wyciągnąć wniosek, że rzeczoznawcy pracujący jako biegli sądowi zaniżają wartości wycenianych nieruchomości.

Jeżeli powstają nieprawidłowości, to oczywiście należy je wskazywać i piętnować, ale w żadnym razie nie można tworzyć uogólnień i wskazywać, że wyceny dla celu licytacji są z założenia zaniżane. Przy każdej wycenie – również dla celu licytacji komorniczej – rzeczoznawcę-biegłego sądowego obowiązują zasady określania wartości rynkowej nieruchomości, które wytycza Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami i stosowne rozporządzenia. Rzeczoznawcy, którzy zajmują się wycenami dla celów komorniczych doskonale wiedzą, że każda ich wycena jest dokładnie badana przez strony postępowania i ich pełnomocników, a na wycenę można poskarżyć się do Sądu, co dłużnicy czynią często. Bardzo rzadko czynią to wierzyciele. Niezrozumiałe jest zatem przytoczone w wyżej wymienionym artykule stwierdzenie prawnika: „Dłużnik i wierzyciele faktycznie nie mają jak zaskarżyć do sądu nieprawidłowego oszacowania nieruchomości”.

Jako osoba niezależna podczas procesu egzekucji komorniczej wykonuję wyceny według mojej najlepszej wiedzy i doświadczenia oraz dokładam szczególnej staranności, zdając sobie sprawę, że postępowanie komornicze nie jest dla żadnej ze stron sytuacją komfortową.

Nie mogę komentować procedur, jakim podlegają Komornicy, ponieważ nie dotyczą mnie bezpośrednio. Rola biegłego ogranicza się tylko do wyceny, a potem do uczestniczenia w tak zwanym „opisie i oszacowaniu”, który jest tylko składnikiem procedury.

Jak już powiedziałam uczestnicy postępowania często składają skargi do Sądu na wycenę nieruchomości. Przeważnie zarzuty w tych w skargach są zupełnie niezasadne, a skargi najczęściej pisane są po to tylko, żeby przedłużyć postępowanie. I jest to na ogół skuteczne. Na każdą skargę rzeczoznawca musi odpowiedzieć pisemnie, argumentując dla Sądu każdą odpowiedź na zarzut. Ale to Sąd rozstrzyga, czy skarga jest zasadna, czy nie jest.

Dlatego stanowczo protestuję przeciwko propagowaniu wśród społeczeństwa opinii o nierzetelności rzeczoznawców majątkowych-biegłych sądowych wyceniających dla celów licytacji komorniczej. Jest bowiem zupełnie przeciwnie- wyceny dla celu licytacji wykonywane są ze szczególną starannością i dokładnością. A przypadki patologiczne są wyjątkami, które można i należy wskazywać, jednak uogólnienia, jak w każdej podobnej sytuacji, są zupełnie niedopuszczalne.

mgr inż. Sławina Kosmulska, rzeczoznawca Majątkowy, Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

PRZEGLĄD PRASY

Rzeczpospolita, 5 września, Marek Domagalski

Obecnie często zaniżana jest wartość licytowanego majątku, zwłaszcza nieruchomości – twierdzą parlamentarzyści z PiS. W odczuciu społecznym nabywanie nieruchomości w toku egzekucji dostępne jest tylko dla wtajemniczonych. Wielu sędzi, że tylko oni mogą nabyć nieruchomości, jeśli nie za bezcen, to po znacznie zaniżonej cenie, ze szkodą dla dłużnika, ale też dla wierzycieli – powiedziała posłanka Iwona Arent (PiS).

Przekręty przy wycenie

– Dłużnik i wierzyciele faktycznie nie mają jak zaskarżyć do sądu nieprawidłowego oszacowania nieruchomości – wskazuje mec. Lech Obara, prawnik ze Stowarzyszenia Pomocy Prawnej „Stop Wyzyskowi” w Olsztynie.

Stowarzyszenie to powstało w reakcji na liczne w tym województwie nieprawidłowości przy licytacjach. Jeden przykład: komornik w Szczytnie wszczął przeciwko Włodzimierzowi B. egzekucję z działki o pow. 770 m² i domu o pow. 500 mkw. i zlecił biegłemu jej oszacowanie. Biegły nawet ich nie obejrzał, za to pomniejszył w opisie działkę do 579 m², a powierzchnię użytkową mieszkania o 83 m² Wskazał, że dom wybudowano w latach 70., gdy tymczasem budowa rozpoczęła się w 1985 r., a zakończyła w 1992 r. Zawyżył też stopień zużycia budynku. W efekcie nieruchomość została zlicytowana pomocno zaniżonej cenie.

Krytykowane są przepisy dotyczące zawiadamiania stron egzekucji o oszacowywaniu nieruchomości. Obecnie komor-



nik zawiadamia znanych mu uczestników, kiedy to nastąpi. Po zmianie (nowela kodeksu postępowania cywilnego) miałby także informować o ukończeniu szacowania. To duża różnica, bo daje czas na zaskarżenie. Obecnie termin do zakwestionowania oszacowania liczy się od dnia jego ukończenia. A ma być liczony od dnia zawiadomienia o ukończeniu. Ponadto zawiadomienie powinno pouczać oprawie do zaskarżenia oszacowania i zawierać odpis protokołu opisu i oszacowania.

Wzmocni się też kontrola sądu nad komornikiem. Obecnie sąd z własnej inicjatywy może wydawać mu tylko zarządzenia, by zapewnić należyte wykonanie egzekucji, oraz usuwać spostrzeżone uchybienia.

Teraz ma uzyskać dodatkowe uprawnienie: gdy stwierdzi, że czynności komornika wyczerpują znamiona przestępstwa (wystarczy uprawdopodobnienie, o przestępstwie orzeka sąd karny), sąd będzie mógł je uchylić na każdym etapie egzekucji.

Szybkość reakcji sądu na nieprawidłowości jest bardzo ważna, niekiedy dochodzi już bowiem do zlicytowania. - Takiej transakcji właściwie nie sposób odwrócić - wskazuje prof. Feliks Zedler. Nieprawidłowościom nie zaprzecza Andrzej Kulągowski, wiceprezes Krajowej Rady Komorniczej, ale jego zdaniem ma tu znaczenie wiele innych czynników, a do zmian prawa należy podchodzić ostrożnie.

Projekt ustawy o ogłaszaniu publicznej sprzedaży mienia na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości właściwie nie ma przeciwników. Licytacje komornicze (ale też prowadzone przez syndyków podczas upadłości) będą musiały być ogłaszane z tygodniowym wyprzedzeniem, a te dotyczące nieruchomości na dwa tygodnie wcześniej. Obowiązek ten dotyczyłby wszystkich nieruchomości, a także nieruchomości, których wartość przekracza 15 tys. zł.

Gazeta Prawna, 5.10, Arkadiusz Jaraszek

Ministerstwo Budownictwa nadal nie przygotowało rozporządzeń określających zakres szkolenia osób, które chcą wydawać certyfikaty energetyczne. Zdaniem ekspertów, brak odpowiednio wyszkolonych certyfikatorów może sparaliżować rynek obrotu nieruchomościami.

Po prawie trzech latach pracy i z prawie dwuletnim opóźnieniem została uchwalona nowelizacja ustawy Prawo budowlane, która wprowadza obowiązek posiadania i sporządzania certyfikatów zużycia energii budynków. Ustawa nadal pozostaje jednak martwa, gdyż Ministerstwo Budownictwa nie przygotowało rozporządzeń wykonawczych. Nadal nie wiadomo np., jak mają wyglądać certyfikaty i ile będą kosztować. Nawet gdy Ministerstwo Budownictwa przygotuje w ostatniej chwili rozporządzenia określające kształt i koszt certyfikatów, to może się okazać, że i tak nie będą one wydawane. Zgodnie bowiem z ustawą certyfikaty mają być sporządzane między innymi przez osoby z wyższym wykształceniem, które ukończą kurs certyfikacji i potwierdzą swoją wiedzę, zdając egzamin na certyfikatora przed komisją powołaną przez ministra budownictwa.

Brak odpowiedniej liczby przeszkolonych osób, które będą mogły wydawać certyfikaty, może doprowadzić do paraliżu rynku nieruchomości. Według danych z Krajowej Rady Notarialnej co roku w Polsce przeprowadza się około 500 tys. transakcji zakupu lub sprzedaży nieruchomości. Do tego każdego roku setki tysięcy mieszkań są wynajmowane. Zgodnie z ustawą już od 2009 roku każda z tych nieruchomości będzie musiała posiadać certyfikat energetyczny, bez którego jej sprzedaż lub wynajęcie nie będzie w ogóle możliwe - mówi Marcin Piotrowski. Dodaje, że według różnych szacunków tylko w 2009 roku może być potrzeba wydania nawet 1 mln certyfikatów. - Z powodu tak dużej liczby potrzebnych certyfikatów w pierwszym roku obowiązywania nowelizacji rysuje się poważny problem w obrocie nieruchomościami - wyjaśnia Marcin Piotrowski.

Brakiem odpowiednich rozporządzeń, które umożliwią wydawanie certyfikatów, zaniepokojeni są także pośrednicy w obrocie nieruchomościami. - Nie wyobrażam sobie sytuacji, w której z powodu zaniedbania państwa setki tysięcy osób nie mogłyby sprzedać swojego mieszkania. Byłaby to zupełnie wyjątkowa sytuacja, która może doprowadzić do paraliżu na rynku nieruchomości - mówi Tomasz Lebień, członek zarządu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości oraz pośrednik i doradca w obrocie nieruchomościami.

Zaniepokojeni pośrednicy w obrocie nieruchomościami deklarują swoją pomoc. - Certyfikaty mogłyby wydawać sami pośrednicy, którzy bardzo dobrze znają się na rynku nieruchomości - deklaruje Tomasz Lebień. Rozwiązanie takie nie jest jednak możliwe, gdyż nie przewiduje tego przyjęta ustawa. Sytuację mogą uratować osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej, którzy zgodnie z ustawą również mają mieć uprawnienia do wydawania certyfikatów. Jednak według ekspertów bez odpowiedniego przeszkolenia tych osób wydane certyfikaty będą wątpliwej jakości. - Sam fakt, że ktoś jest inżynierem czy architektem, nie oznacza, że potrafi sporządzić audyt energetyczny. Jeżeli ktoś ma bowiem specjalizację np. z budowy dróg i mostów, to z całą pewnością nie będzie potrafił rzetelnie i fachowo sporządzić certyfikatu - mówi prof. Krzysztof Żmijewski z Politechniki Warszawskiej, przewodniczący Społecznej Rady Konsultacyjnej Energetyki.

Problemem może być również fakt, że wszystkie osoby, które chcą wydawać certyfikaty, muszą zostać wpisane do dostępnej elektronicznie bazy uprawnionych certyfikatorów, która będzie prowadzona przez Ministerstwo Budownictwa. Stworzenie bazy nie jest jednak możliwe, gdyż do tego również potrzebne jest wydanie odpowiedniego rozporządzenia. Według oficjalnej odpowiedzi, jakiej udzieliło Ministerstwo Budownictwa, prace nad niezbędnymi rozporządzeniami trwają i powinny się zakończyć do końca tego roku. Konkretne projekty nie zostały jednak jeszcze przedstawione i nieznanym jest dokładny termin zakończenia prac nad nimi.



Gazeta Prawna, 11 września, Arkadiusz Jaraszek

Ustawa o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym

Na decyzję o podziale nieruchomości inwestor będzie czekał maksymalnie miesiąc. Wójt nie będzie mógł zawiesić postępowania podziałowego na okres 12 miesięcy. Jest szansa na to, że osoby, które w celach budowlanych muszą dokonać podziału nieruchomości, już od przyszłego roku będą mogły zrobić to według uproszczonych i krótszych procedur. Ułatwienia znajdują się w rządowym projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym. – Przyjęcie ustawy jeszcze przed samorozwiązaniem Sejmu nie było możliwe, gdyż brakowało opinii środowisk samorządowych. Wystąpiłem już jednak o odpowiednie opinie i mam nadzieję, że ustawa ta będzie mogła być przyjęta podczas obrad Sejmu, na których mają być głosowane poprawki Senatu do ustaw przyjętych na ostatnim posiedzeniu Sejmu – mówi Janusz Kołodziej, poseł LPR i przewodniczący sejmowej Komisji Infrastruktury.

Na przyjęcie ustawy od wielu miesięcy oczekują przede wszystkim inwestorzy, których zdaniem zbyt przewlekle procedury podziału nieruchomości znacznie utrudniają prowadzenie inwestycji. – Procedura podziału nieruchomości jest bardzo biurokratyzowana i na decyzję o podziale trzeba czekać kilka, a często nawet kilkanaście miesięcy. Najgorzej jest w dużych miastach, gdzie buduje się najwięcej – mówi Tomasz Lebieź, członek zarządu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Po wprowadzeniu zmian ma to się zmienić, gdyż wójt, burmistrz albo prezydent miasta będzie miał jedynie miesiąc, licząc od dnia złożenia wniosku, na wydanie decyzji podziałowej. Jeżeli w terminie tym nie wyda decyzji zatwierdzającej podział lub odmawiającej dokonania podziału, to podział dokona się z mocy prawa. Wójt, burmistrz, prezydent miasta będzie zobligowany potwierdzić takie dokonanie podziału w ciągu siedmiu dni. Ze zmian nie są jednak zadowoleni samorządowcy, którzy narzekają, że nowe terminy mogą okazać się za krótkie i gminy nie zdążą z rozpatrywaniem wniosków. Ich zdaniem, nie oznacza to jednak, że podziały nieruchomości będą odbywały się z mocy prawa.

– Teraz gminy większą uwagę będą przywiązywały do badania załączników do wniosków, co może sprawić, że wiele wniosków będzie pozostawionych bez rozpoznania – mówi Andrzej Karpierz, kierownik Wydziału Geodezji w Krakowie. Wyjaśnia, że jeżeli wniosek będzie zawierał jakiegokolwiek braki, to organ będzie wzywał do jego uzupełnienia w terminie siedmiu dni pod rygorem pozostawienia go bez rozpoznania. Jeżeli strona nie zdąży uzupełnić wniosku w terminie siedmiu dni, to wniosek nie będzie.

Szybszy podział nieruchomości na cele budowlane będzie możliwy także w sytuacji, gdy nie będzie ona objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dziś w takiej sytuacji gmina ma obowiązek zawieszenia postępowania podziałowego na okres 12 miesięcy. Zgodnie z projektem, jeżeli dzielona nieruchomość położona jest na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i gmi-

na nie ma obowiązku uchwalenia takiego planu dla tego obszaru, to podział nieruchomości będzie możliwy, jeżeli nie będzie sprzeczny z jakimikolwiek przepisami innych ustaw. Jednocześnie, jeżeli inwestor uzyskał już decyzję o warunkach zabudowy, to podział nieruchomości będzie możliwy, jeżeli nie będzie sprzeczny z tą decyzją. W żadnym wypadku nie będzie możliwe zawieszenie postępowania podziałowego.

Wprowadzenie nowych, uproszczonych procedur podziału nieruchomości może zwiększyć koszty całego postępowania. Dziś do złożenia wniosku wystarczy dołączenie wstępnego projektu podziału nieruchomości, który może być sporządzony nawet przez samego wnioskującego. Dopiero po zatwierdzeniu projektu konieczne jest przedstawienie mapy podziałowej. Po zmianach mapę podziału nieruchomości trzeba będzie dołączyć już przy składaniu wniosku.

Gazeta Prawna, 10 września, Małgorzata Piasecka-Sobkiewicz

Sejm uchwalił ustawę o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Reguluje ona sprawy własnościowe gruntów, które na mocy przepisów wydanych po wojnie przeszły na własność Skarbu Państwa, ale w prowadzonych dla nich księgach wieczystych i w zbiorach dokumentów wpisani są dawni właściciele, którzy już nie są obywatelami polskimi, a nawet nie żyją. Często dla tych nieruchomości przez zaniedbanie nie zostały nawet założone polskie księgi wieczyste.

Na skutek niefrasobliwości urzędników do sądów wpływa coraz więcej pozwów obywateli niemieckich o zwrot pozostawionych majątków, które są teraz użytkowane przez Polaków. Spadkobiercy niemieckiego właściciela powołują się na księgi wieczyste, w których jako właściciele są wpisani ich przodkowie, i w ten sposób wykazują swoje prawo własności.

Przyjęta ustawa przewiduje, że w ciągu sześciu miesięcy od jej wejścia w życie na Ziemiach Odzyskanych starostowie przeprowadzą inwentaryzację gruntów i prześlą wojewodom, marszałkom województw, wójtom, burmistrzom i prezydentom miast wykaz nieruchomości, które po wojnie przeszły na własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego bądź też, mimo że nie zmieniły właścicieli, nie dysponują oni swoimi nieruchomościami. Wojewodowie sporządzą zbiorcze zestawienie tych nieruchomości wraz z informacjami niezbędnymi dla ustalenia ich stanu prawnego. Dotyczyłyby one oznaczenia według danych katastru nieruchomości, księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz wpisów do nich.

Po inwentaryzacji gruntów rozpocznie się regulowanie ich stanu prawnego i ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. W tym celu w ciągu roku od wejścia w życie ustawy starostowie i marszałkowie województw będą musieli złożyć w wydziałach wieczystoksięgowych stosowne wnioski razem z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu prawa własności. Sąd wieczystoksięgowy powinien wniosek rozpoznać w ciągu miesiąca od jego złożenia.



Z ŻYCIA FEDERACJI

Opracowała Marta Górską

CZERWIEC

XIII Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie odbyły się **7-8 czerwca** na kortach w Parku Solankowym w Inowrocławiu. Gośćmi honorowymi byli: prof. Hopfer (dopingował zawodników w pierwszym dniu turnieju) oraz Barbara Kowalska – przewodnicząca Toruńskiego SRM (obecna przy otwarciu turnieju oraz wręczająca puchary i nagrody zwycięzcom). W rozgrywkach wzięło udział 22 zawodników z całego kraju. Rozegrano: turniej w grze pojedynczej (singel), w grze podwójnej (debel) oraz turniej pocieszenia w grze pojedynczej. Zawody odbyły się przy słonecznej, letniej pogodzie, wszyscy doskonale się bawili, nikt nie doznał urazu ani kontuzji, nie była potrzebna interwencja służby medycznej obecnej podczas turnieju. Mistrzem Polski w singlu został **Waldemar Ochocki** z Wałbrzycha, II i III zdobyli kolejno **Krzysztof Kuźmiński** z Inowrocławia i **Andrzej Kopczyński** z Warszawy, debła wygrała para **Kopczyński i Tomasz Murawski** (Białystok), II miejsce zdobyli **Ryszard Borek** (Dzierżoniów) i **Waldemar Ochocki**, natomiast III przypadło parze **Kuźmiński-Rolewicz** z Inowrocławia. I miejsce w turnieju pocieszenia zdobył **Krzysztof Babski** ze Szczecina. W przyszłym roku turniej odbędzie się prawdopodobnie we Wrocławiu – na terenie tegorocznych zwycięzców drużynowych – **R. Borka i W. Ochockiego**.

27 czerwca w siedzibie Głównego Geodety Kraju odbyła się spotkanie prezydenta Andrzeja Hopfera i wiceprezydenta Jerzego Filipiaka z Głównym Geodetą Kraju Wiesławem Potrapelukiem. W spotkaniu wzięła udział dyrektor Departamentu Katastru p. A. Grzesik.

Tematem spotkania było przekazanie przez zarząd Federacji uwag rzeczoznawców majątkowych dotyczących warunków dostępu do bazy danych w powiatowych ośrodkach dokumentacji geodezyjno – karograficznej, w tym w szczególności zasygnalizowanie powtarzających się przypadków blokowania dostępu do aktów notarialnych (w tej sprawie Zarząd PFSRM otrzymał ostatnio kilka udokumentowanych zażaleń).

W wyniku spotkania ustalono, że sprawa dostępności do danych powinna być w II półroczu br. tematem posiedzenia funkcjonującego Forum Geodetów Powiatowych z udziałem przedstawicieli władz Federacji.

Po spotkaniu z Głównym Geodetą Kraju odbyła się rozmowa z Przewodniczącym Forum p. Ryszardem Staniszewskim, podczas której ustalono, że Zarząd PFSRM w terminie do 15 sierpnia przekaże stanowisko, prezentujące istniejący stan i niezbędne kierunki zmian usprawniających proces dostępu do danych. W oparciu o to stanowisko odbędzie się dyskusja w trakcie posiedzenia Forum.

LIPIEC

3 lipca – końcowe posiedzenie Komisji Infrastruktury Sejmu RP. Tematem było rozpatrzenie rządowego projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw – druk nr 1468. Polską Federację reprezentowali prezydent Prof. Andrzej Hopfer i Krzysztof Urbańczyk. Komisja Infrastruktury pierwotnie zebrała się 28 czerwca, ale z uwagi na uwagi zgłoszone przez przedstawicieli Ministerstwa Budownictwa została przekształcona w podkomisję infrastruktury. Dla środowiska rzeczoznawców majątkowych jedyna poprawka dotyczyła zmiany nr 58 w art. 177. Po krótkiej dyskusji posłowie zatwierdzili ostateczny zapis, który ostatecznie rozstrzyga kwestię poziomu wykształcenia kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego (takie osoby muszą posiadać wyższe wykształcenie magisterskie).

Ponadto podtrzymano decyzję o likwidacji egzaminów dla kandydatów do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

Również, co ważne, w art. 196 podtrzymano wymóg tylko zgłoszenia programów kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowej. Kwestia utrzymania art. 198 ustawy była poza dyskusją. Przepisy ustawy, wg założeń, mają wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, zaś niektóre z nich od dnia 1 stycznia 2008 r.

SIERPIEŃ

13 sierpnia – Mirosław Barszcz został Ministrem Budownictwa. Mirosław Barszcz ma 37 lat, ukończył Wydział Prawa Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Od 14 grudnia 2005 r. do 23 maja 2006 r. był podsekretarzem stanu w Ministerstwie Finansów odpowiedzialnym za system prawa podatkowego.



foto. CIR (www.mb.gov.pl)



OSOBY ODZNACZONE ODZNAKAMI HONOROWYMI PFSRM

Złota odznaka

Lp	Nazwisko i imię	Stowarzyszenie
1	Czuczman Elżbieta	PTRM Gdańsk
2	Filipiak Jerzy	PSRWN ZG
3	Kasprzak Aleksander	SRMWP Kalisz
4	Skąpska Małgorzata	PSRWN ZG
5	Miłowska Jolanta	MSRM Warszawa

Srebrna odznaka

Lp	Nazwisko i imię	Stowarzyszenie
1	Cichocki Maciej	PSRWN ZG
2	Fajfer Kazimierz	PSRWN ZG
3	Jędrzejewska-Szmek Danuta	PSRWN ZG
4	Lewandowski Krzysztof	PSRWN ZG
5	Mączewski Krzysztof	PSRWN ZG
6	Mysiak Anna	PSRWN ZG
7	Różanka Stanisław	PSRWN ZG
8	Walczowska Sława	PSRWN ZG
9	Walewski Mieczysław	PSRWN ZG
10	Wyrwas Edward	PSRWN ZG
11	Zegarek Maria	PSRWN ZG
12	Zygmuntowicz Zygmunt	PSRWN ZG
13	Bablok Andrzej	ŚSRM Katowice
14	Baranek Wiesław	ŚSRM Katowice
15	Jędrzejczyk Dorota	ŚSRM Katowice
16	Krzempek Jerzy	ŚSRM Katowice
17	Lubecki Jan	ŚSRM Katowice
18	Łukasik Ewa	ŚSRM Katowice
19	Marczuk Zenon	ŚSRM Katowice
20	Niewiadomski Andrzej	ŚSRM Katowice
21	Rożko Krzysztof	ŚSRM Katowice
22	Szandrowska Wiesława	ŚSRM Katowice
23	Wawrzynek Henryk	ŚSRM Katowice
24	Zbigniew Hajdasz	ŚSRM Katowice
25	Żurek Jadwiga	ŚSRM Katowice
26	Drzazga Roman	SRM Słupsk
27	Małkiewicz Roman	SRM Słupsk
28	Mikołajczak Marzenna	SRM Słupsk
29	Nowak Kazimierz	SRM Słupsk
30	Pilecka Elżbieta	SRM Słupsk
31	Popiel Jan	SRM Słupsk
32	Popiel Krystyna	SRM Słupsk
33	Tomczak Stefan	SRM Słupsk
34	Bersińska Teresa	ŁSRM Łódź
35	Cieślak Tomasz	ŁSRM Łódź
36	Koński Janusz	ŁSRM Łódź
37	Kosatka Janusz	ŁSRM Łódź
38	Krepska Elżbieta	ŁSRM Łódź

☛ **17 sierpnia** odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM, podczas którego omówiono koncepcję zasad uznania zawodowego w kontekście mającego się odbyć w siedzibie Federacji w dniu 23 sierpnia r. spotkania z przedstawicielami TEGoVA. Z tym tematem wiązał się omówiony także problem systemu finansowania TEGoVA oraz kwestia certyfikatu, który nadałaby TEGoVA polskim rzeczoznawcom majątkowym.

Kolejnym, niezmiernie istotnym punktem obrad, było przedstawienie przez Stanisława Kolanowskiego (proponowanego przez Zarząd PFSRM na koordynatora Zespołu ds. przygotowania koncepcji celowości i możliwości przekształcenia dotychczasowej Federacji Stowarzyszeń w Federację Rzeczoznawców) materiału omawiającego celowość przekształcenia Federacji Stowarzyszeń w Federację Rzeczoznawców.

W związku z przygotowanymi projektami standardów, omówiono zasady dyskusji środowiskowej nad przygotowanymi do wdrożenia projektami standardów. Do końca listopada zakończą się dyskusje środowiskowe, a uwagi i wnioski z tych dyskusji zostaną przekazane Zarządowi PFSRM.

Ponadto ustalono, że 24 sierpnia zbierze się kapituła nominująca do otrzymania medalu Amicis de Rebus Peritorum Polonorum, która przygotowuje propozycję nominacji na najbliższą Radę Krajową.

☛ **22 sierpnia** odbyła się w Łodzi pierwsza debata z cyklu dyskusji nad nowymi standardami zaowodowymi (relacja na stronie 45).

☛ **23 sierpnia** w siedzibie PFSRM odbyło się spotkanie przedstawicieli kierownictwa Europejskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA i przedstawicieli PFSRM.

TEGoVA reprezentowali: Tony Prior przewodniczący TEGoVA Recognition Committee; Luay Al-Khatib członek Recognition Committee. PFSRM była reprezentowana przez: Andrzeja Hopfera – prezydenta, Jerzego Filipiaka – wiceprezydenta oraz przedstawiciela Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w TEGoVA Krzysztofa Grzesika.

Celem spotkania było zapoznanie się kierownictwa TEGoVA z systemem uzyskiwania uprawnień przez Rzeczoznawców Majątkowych w Polsce oraz zasadami wykonywania zawodu, standaryzacji i doskonalenia ustawicznego.

Ustalono, że przedstawiciele TEGoVA na najbliższym posiedzeniu Zarządu TEGoVA w Hamburgu zarekomendują przygotowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych system uznania zawodowego, który jako system uznania europejskiego zamierza wprowadzić TEGoVA. Wstępne zasady przygotowania PFSRM do prowadzenia systemu Uznania Zawodowego, na podstawie uwag Rady Krajowej, opracował zespół w składzie: Monika Nowakowska, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Krzysztof Urbańczyk.

☛ **24 sierpnia** – obrady Kapituły w sprawie medalu

W tym dniu zebrała się Kapituła nominująca do otrzymania medalu Amicus de Rebus Peritorum Polonorum. Nominacja zostanie zaprezentowana na Radzie Krajowej.



☞ **Na przełomie siernia i września** odbył się Pierwszy Ogólnopolski Moto-Piknik Appriserów POMPA 2007. 10 motocyklistów-rzeczoznawców przemierzyło trasę kilkudziesięciu kilometrów zakończoną w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej. Relacja na stronie 48.

WRZESIEŃ

☞ **10 września** – szkolenie „Wycena ograniczonych praw rzeczowych”. Warsztaty poprowadziła Monika Nowakowska, posługując się praktycznymi przykładami wycen dla potrzeb: wyceny wynagrodzenia z tytułu ustanowienia jednocześnie kilku służebności: nadwieszenia budynku, dojścia i dojazdu do budynku biurowego oraz doprowadzenia mediów; wycena wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej dojazdu do garażu w poziomie piwnicy w budynku apartamentowym (na sąsiedniej nieruchomości); zamiany prawa dzierżawy na prawo służebności; wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb ustanowienia służebności budowy garażu podziemnego pod terenem ulicznym; wyceny wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności dojścia, dojazdu do supermarketu oraz budowy ściany oporowej.

☞ **19-20 września** – obrady Rady Krajowej poprzedzały bezpośrednio rozpoczęcie XVI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, dlatego wiele z podjętych na niej uchwał ma ścisły związek z Konferencją.

Odnaczenia

Henryk Jędrzejewski – Przewodniczący Kapituły zrelacjonował spotkanie członków Kapituły z dnia 24 sierpnia 2007 r. mające na celu wybranie jednego kandydata do medalu AMICUS z przesłanych przez Stowarzyszenia kandydatów. Henryk Jędrzejewski, po omówieniu działalności każdego z trzech podanych przez Stowarzyszenia kandydatów do medalu, a mianowicie kolegów Mariana Boryckiego, Henryka Czajkowskiego i Tomasza Telegi wyjaśnił powody, dla których Kapituła postanowiła nominować do medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* kolegę Tomasza Telegę. Rada Krajowa w głosowaniu zatwierdziła nominację Kapituły.

Ponadto Rada zatwierdziła wszystkich przedstawionych przez Komisję ds. Odnaczeń kandydatów do odnaczenia złotą oraz srebrną odznaką.

Uznanie zawodowe

Prezydent Andrzej Hopfer omówił temat uznania zawodowego, następnie Jerzy Filipiak, nawiązując do opracowania „Polski System Uznania Zawodowego” przedłożonego pod obrady Rady Krajowej przez zespół powołany w składzie: Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Monika Nowakowska, Krzysztof Urbańczyk, omówił procedury i niezbędne korekty. Podkreślił, że podstawą tego systemu, powinno być oparcie uznania zawodowego o potwierdzone czynne uprawianie zawodu, udział w doskonaleniu zawodowym i nienaganności etycznej. W proponowanym przez TEGoVA systemie przyjęje się administracyjne sprawdzenie tych wymagań bez ja-

39	Reutt-Kowalska Katarzyna	ŁSRM Łódź
40	Zarychta Andrzej	ŁSRM Łódź
41	Zieliński Jerzy	ŁSRM Łódź
42	Bretes Jan	PTRM Gdańsk
43	Kosmulska Sławina	PTRM Gdańsk
44	Ostrowski Kazimierz	PTRM Gdańsk
45	Barańska Dorota	RSRM Lublin
46	Januszewski Zbigniew	RSRM Lublin
47	Turowski Julian	RSRM Lublin
48	Wasilewski Lech	RSRM Lublin
49	Mizier Władysław	SRMWP Kalisz
50	Wagner Stanisław	SRMWP Kalisz
51	Czechowski Arkadiusz	ZSRM Szczecin
52	Stankowska Halina	ZSRM Szczecin
53	Konieczna Ewa	KSRM Koszalin
54	Michaluk Honorata	KSRM Koszalin
55	Szulist Mirosław	KSRM Koszalin
56	Paprocka Urszula	Lubuskie SRM
57	Reutt Tadeusz	Lubuskie SRM
58	Hoffman Celina	ŚSRM Kielce
59	Seredyn Elżbieta	Toruńskie SRM
60	Janicka Teresa	RSRM Lublin

kichkolwiek postępowań kwalifikacyjno-egzaminacyjnych. Ostateczny projekt Ogólnych Zasad Uznania Zawodowego został przyjęty przez Radę w drugim dniu obrad.

Komisja Etyki

Przewodnicząca Komisji Etyki Zawodowej Lucyllia Głogowska zapoznała zebranych z przyjętymi kierunkami pracy Komisji. Komisja zamierza w swojej działalności udoskonalić regulamin, monitorować ceny za usługi rzeczoznawców majątkowych, ustosunkować się do obecnej treści Kodeksu Etyki Zawodowej. Rozpatrzy także skargę Wojciecha Nurka, ustosunkowując się do zarzutów stawianych przez niego kilku rzeczoznawcom majątkowym Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.

Uczestnicy Rady Krajowej dokonali omówienia proponowanych zmian w Regulaminie Komisji Etyki. W wyniku dyskusji analizowano zapis w §6. pkt. d regulaminu, mówiący o karach pieniężnych za naruszenie kodeksu etyki. Sporny punkt będzie przedyskutowany w stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych i omówiony na następnej Radzie Krajowej. Rada przyjęła Regulamin Komisji Etyki.

Zespół Ekspertów Zawodowych

Członkowie Rady Krajowej podjęli temat działania Zespołu Ekspertów Zawodowych, a szczególnie to, by opinie opracowywane przez Zespół były możliwie szybko udostępnione stowarzyszeniom. W wyniku dyskusji Zarząd zobowiązał się do następujących działań:

- Wszystkie opinie ZEZ-u opracowywane nieodpłatnie dotyczące pytań i problemów skierowanych do Zarządu PFSRM przez rzeczoznawców majątkowych będą w peł-



nej treści publikowane na witrynie PFSRM, w części dostępnej, po zalogowaniu na niej, dla rzeczoznawców majątkowych- członków Stowarzyszeń;

- W tym samym trybie będą publikowane sentencje stanowiska ZEZ-u w przypadku ich opracowywania na zlecenie Zarządu za odpłatnością (zapytanie o interpretacje instytucji i osób spoza środowiska rzeczoznawców majątkowych).

Przekształcenie Federacji Stowarzyszeń w Federację Rzeczoznawców

Stanisław Kolanowski, przewodniczący Zespołu do spraw przygotowania koncepcji celowości i możliwości przekształcenia dotychczasowej Federacji Stowarzyszeń w Federację Rzeczoznawców przedstawił w skrócie historię kształtowania się koncepcji samorządu zawodowego w środowisku rzeczoznawców oraz omówił podstawowe przesłanki powstania propozycji dokumentu wcześniej przygotowanego i rozesłanego członkom Rady Krajowej. Zaprezentował trudności i zagrożenia, jakie może wywierać realizacja przekształcenia organizacyjnego Federacji Stowarzyszeń w Federację Rzeczoznawców.

W wyniku dyskusji postanowiono, by powołana przez Radę Krajową w ubiegłym roku Komisja do spraw zmian w sta-

tucie PFSRM, działająca pod kierownictwem Elżbiety Schmidtko przeanalizowały wspólnie z zespołem Stanisława Kolanowskiego zmiany, jakich w Statucie PFSRM należałoby dokonać. Wyniki prac tych zespołów zostaną przedłożone na następnym posiedzeniu Rady Krajowej.

Zespół Baz Danych i Analizy Rynku

Jerzy Krzempek, kandydat Zarządu PFSRM na przewodniczącego Zespołu Baz Danych i Analizy Rynku, omówił sposób uregulowania baz danych przedstawiając wzory druków. Na prośbę członków Rady Krajowej zostaną one przesłane e-mailem na adres stowarzyszeń. Tomasz Telega omówił możliwe sposoby prowadzenia baz danych w nawiązaniu do występującej praktyki sporządzenia aktów notarialnych. Zwrócił szczególną uwagę na współpracę w tym względzie z geodetami, warunkującą tworzenie na odpowiednim poziomie ewidencji budynków.

☞ **20-22 września** – odbywała się XVI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach. Relacja Marty Górskiej z Konferencji na stronie 8, fotoreportaż na II i III okładce.

WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II PÓŁROCZE 2007 R.

listopad	5-7	Warsztaty przedegzaminacyjne
	12-14	Studium sądowe cz. 1
grudzień	5-7	Studium sądowe cz. 2
	10-12	Regulacja stanów prawnych urzędzeń infrastruktury technicznej na cudzych nieruchomościach - zagadnienia prawne i warsztatowe
		Wycena mienia zabużańskiego

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych i na stronie internetowej.

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

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

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

Adres PFSRM:

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

Szczegóły dotyczące programów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

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

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	022-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	022-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		022-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		022-627-07-79



STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

ZAPRASZA 23 PAŹDZIERNIKA

NA DEBATĘ NA TEMAT STANDARDÓW ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH PFSRM

**DOTYCZĄCEJ STANDARDU ZAWODOWEGO KSW 3
WYCENA DLA CELÓW ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI**

PROGRAM DEBATY

11.00 Rozpoczęcie debaty – Anna Poszyler, Przewodnicząca Rady SRMWW
Michał Kosmowski, członek Rady SRMWW

11.10 – 11.20 Czy standardy muszą być uzgadniane?,
Jerzy Filipiak, Wiceprezydent PFSRM

11.20 – 11.40 Stan prac nad standardami zawodowymi,
Jan Konowalczuk, Przewodniczący Komisji Standardów PFSRM

11.40 – 12.00 Wprowadzenie do dyskusji,
Jerzy Adamiczka Wiceprezydent PFSRM,

12.00 – 13.00 Debata dotycząca standardu;
prowadzenie Michał Kosmowski, członek Rady SRMWW

13.00 – 13.30 Przerwa kawowa

13.30 – 15.00 debata cd.

15.00 – 15.15 Podsumowanie debaty
Magdalena Małecka-Pilujska z zespołu opracowującego standard
Jerzy Adamiczka, Przewodniczący zespołu opracowującego standard

15.15 Obiad

Goście: Zdzisław Małecki – Komisja Ekspertów PFSRM
Zdzisława Ledzion-Trojanowska – Przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej PFSRM
Iwo Betke – Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM

Koszt uczestnictwa: 50.00 zł

Miejsce debaty: Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT ul. Wieniawskiego 5/9, 61-712 Poznań sala 118

**XVI National Conference of Property Valuers on:
"Land is land – actual aspects of valuation" –
Katowice 20-22 September 2007**

Prof. Ryszard Cymerman

Starting from 1992 national conference of property valuers is organized every year.

This is not only event of the season in valuers' life, but the opportunity to sum up the achievements, to assess outputs and to determine the directions of activities connected with valuer profession development.

The participants of this event are representatives of every region and every professional organization and people of science and public administration dealing with real property management. They are also representatives of recipients of the valuers' job results.

Thus this is a group of people who compare the client expectations with the technology of valuation and assess the state of knowledge and possibilities of usage the modern technology in valuation procedures.

The organizer of every conference are together: The Polish Federation of Valuers' Associations and regional association operating in the town, where the conference is held.

XVI conference was organized together with Silesian Association of Property Valuers in Katowice. That was the

second conference organized by this association (the previous one - in 2001) but the reason of giving them the right to organize another conference was very special, it coincided with Jubilee of 25 Years of Silesian Association.

Every conference determines the main topic, which is the leitmotif of it. The choice of it depends on the actual problems to be solved. The leitmotif of the XVI Conference was land.

Land as the basic element of real property was analysed in different aspects and contexts and from different points of view. The most frequent were: land as a capital, land value, price of land, bet on land and at the end land is land. (in Polish "grunt to grunt": is the play of words). The conference was held in the beautiful concert hall of Silesian Filharmonic in Katowice on the first day and in the modern lecture hall of Silesian University on next days.

The program was divided into seven thematic sessions and introduction session with following occasional papers: Yesterday, Today and Tomorrow of Property Valuation in Silesia (Andrzej Kalus) and System of Professional Recognition for Property Valuers (Krzysztof Grzesik). In first session regarding the key problems of land there were two papers presented: Land is a Capital (Władysław Brzeski) and Bet on Land (Szymon Sędek).

The next sessions papers were the following: The trial of objectivization of land participation in value of land (Andrzej Hopfer, Zdzisław Adamczewski), The Change of Value of Land in the Investment Process (Ryszard Cymerman, Iwona Cieślak), The Use of Postindustrial Land



for Investment Purpose (Janusz Olesiński), Investment Land Valuation (Jerzy Adamiczka), Changes of Agricultural Property Value – the Trial of Reasons and Results Identification (Jan Bielański), The Limited Property Rights and Obligation Rights to Land (Monika Nowakowska), Valuation and Valuation. How to Diminish the Differences in Assessment in Income Approach (Ewa Kucharska-Stasiak), The Specific Legal Conditions of Valuation of Contaminated Land (Magdalena Habdás), Legal Aspects of Land Management (Stanisława Kalus), Spacial Databases as a Source of Information about the Environmental State (Zenon Marczuk), Measures of Land Value in Use (Andrzej Nowak, Krzysztof Rząsa), Land Development Conditions (Andrzej Biłozor), Acquirement of Land for Investment (Radosław Wiśniewski). Additionally every day the participants had the possibility for entertainment - The Chamber Team of Silesian Filharmonic on the first day, and Silesian Dinner with Józef Polok Cabaret with popular Joanna Bartel.

Presented during conference problems were showed from different points of view and by different speakers what resulted in very comprehensive view on actual problems to be solved regarding different levels of activities connected with property valuation.

Next national property valuers' conference organizer will be Regional Association in Poznań.

Translation M. Rymarowicz

TEGoVAS General Assembly

Chris Grzesik

At the last General Assembly of the European Group of Valuers' Asso-

ciations (Tegova) held in Hamburg on 28/29 September The Polish Federation of Valuers' Associations and the French Association "IFEI" were given the go ahead to implement Tegova's new Valuer Recognition scheme which replaces the former "approved by Tegova". Valuer Euro Norm Certification.

In Poland, qualified practising valuers with 3 years post qualification experience who meet several criteria including the fulfillment of life long learning provisions and adherence to an ethical code of practice, may apply for such professional recognition which carries the right to use the registered title "Recognised European Valuer" The intention of the scheme is to give comfort to clients throughout Europe that a Recognised European Valuer meets certain minimum educational requirements as laid down by Tegova, continues to practice as a valuer and keeps himself up to date by following a programme of at least 20 hours of lifelong learning per year.

The French and Polish valuers have been selected by Tegova to take part in an initial pilot project for implementing the valuer recognition scheme prior to its roll out across Europe.

The General Assembly which was attended by some 60 delegates representing 45 valuers' associations across Europe also made progress towards the publication of a new edition of European Valuation Standards 2008.

A draft text EVS 2008 prepared by Professor David Mackmin was discussed at a working party prior to the main General Assembly meeting and a timetable for approving a final text was set for the next General Assembly meeting in Warsaw in May 2008.

In a surprise move the RICS made a proposal for the amalgamation of its

"red book" of RICS Valuation Standards with Tegova's "blue book" of European Valuation Standards. The General Assembly gave cautious approval to the Tegova Board to take up the RICS offer of discussions.

CONTENTS NO 55

„Property Valuer” Talks

- Vice-Editor in chief talks with Andrzej Kalus, former PFVA president.

Law

- *Hanna Skóra*: Legal Calendar

XVIth National Conference of Valuers

- *Władysław Brzeski*: Land is a capital
- *Andrzej Hopfer, Zdzisław Adamczewski*: The trial of objectivization of land participation in value of land
- *Jan Bielański*: The changes of agricultural property value

Team of Experts Opinions

Real Estate Market

- Market Beat - Cushman and Wakefield report on Polish Commercial Properties (extracts)

Abroad

- *Danuta Jędrzejewska-Szmek*: FIG Conference in Helsinki.
- *Chris Grzesik*: TEGoVA General Assembly in Hamburg

Associations

- Debate on new standards in Łódź

Passions

- The first meeting of motorcycle passionats



Rzeczoznawca
Majątkowy
Vol 3-2007 (55)

Official quarterly of the Polish Federation of Valuers Association.
Published from 1994.

Editor-in-Chief: prof. Mieczysław Prystupa. **Vice Editor-in-Chief:** Magdalena Jędrzejewska. **Drawings:** A. Fijałkowska-Stachowiak.

Office: Nowogrodzka 50, 00-695 Warsaw, Poland, www.pfva.com.pl

Submitted to print in October 2007.



Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2007

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

ik nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * waluta PLN kwota

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Skład druk. NAJCOMP
tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

ik nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * waluta PLN kwota

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Skład druk. NAJCOMP
tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie PFSRM – 95 zł
2. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A.Hopfer, R.Cymerman, PFSRM – 42 zł
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd.VIII poszerzone 2004 r., PFSRM – 80 zł
4. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd.II + Suplement, PFSRM – 80 zł
5. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
6. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E.Kucharska-Stasiak, Twigger – 60 zł
7. Informacje w wycenie nieruchomości (pod red. Prof.Andrzeja Hoppera) – 40 zł
8. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
9. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. IV, V IDM`05 – 30 zł/szt
10. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
11. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
12. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd.II. IDM – 35 zł
13. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
14. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
15. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
16. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
17. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
18. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
19. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
20. Rzeczoznawca Majątkowy 13;15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28; 29; 31/01 – po 2 zł/szt.
21. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
22. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
23. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
24. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt.
25. Rzeczoznawca Majątkowy 49-52/06 – 25 zł/szt.
26. Rzeczoznawca Majątkowy 53-54/07 – 25 zł/szt.
27. Prenumerata Rzeczoznawcy Majątkowego na rok 2007 – 100 zł+6 zł koszt przesyłki.
28. Wycena przedsiębiorstw – Andrzej Jaki – 39 zł
29. Wycena przedsiębiorstw – Halina Zadora – 45 zł
30. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – K. Zmarlicki 25 zł.

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: BPH S. A. O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
4. Termin realizacji wysyłki paczek powyżej 3 kg do 14 dni.
5. Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6 zł

„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@pfva.com.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, Danuta Jędrzejewska-Szmek, Zdzisław Biczkowski, archiwum stowarzyszeń. Numer oddano do druku 18 października 2007 r.

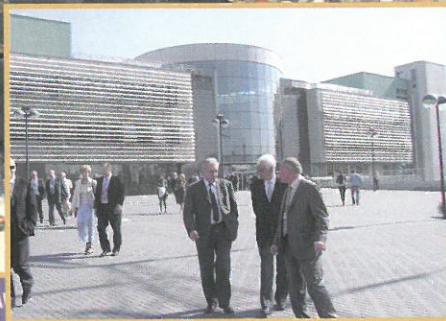
Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

XVI

Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych KATOWICE 20 - 22 września 2007 r.



W drodze na obiad do stołówki akademickiej



Symboliczne przekazanie federacyjnej statuetki przez prezesa ŚSRM gospodarzowi następnej XVII KKRM przewodniczącej Rady SRMWW Annie Poszyler



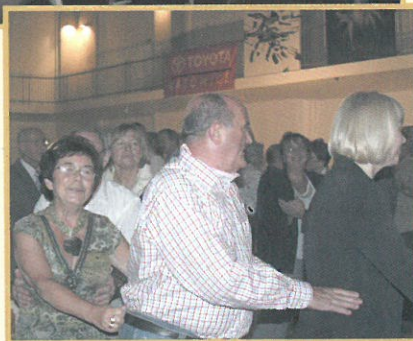
Porywający koncert Filharmoników Śląskich



Uczestnicy w czasie biesiady w tzw. Szybce Wilsona



Uczestnicy konferencji w Filharmonii Śląskiej - inauguracja KKRM



Podczas zabawy na biesiadzie



Rozmowy w foyer Filharmonii



Joanna Bartel bawi uczestników biesiady

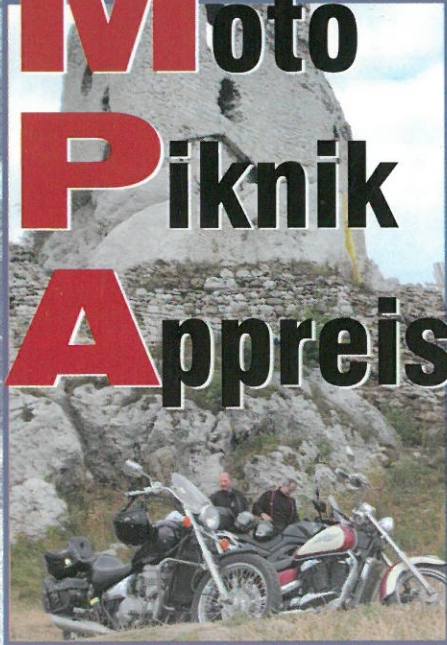
Pierwszy Ogólnopolski Moto Piknik Appreiserów

2007



Od lewej stoją: Olek, Monika, Jacek, kuku robi Tatiana, Bożenka, Krzysiek, Piotrek, Magda w centrum. Jurek po drugiej stronie aparatu.

Autrzy zdjęć: Ala i Olek



Mirów, oj pod górkę.



Nieoceniony support team - Bożena i Tatiana



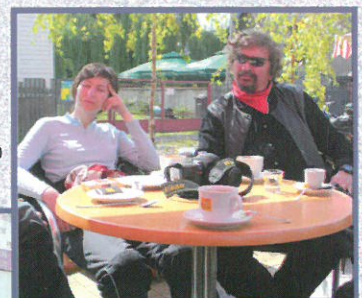
Tatiana



Monika - bardzo pod kaskiemuśmiechnięta



Ala - ostoja spokoju wśród ruszających w dalszą podróż



Olsztyn, niedziela rano



Zepsuło się cosik.



Olsztyn, przed wyjazdem w drogę powrotną