



Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 1 (61) styczeń – marzec 2009 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



Grand Hotel w Sopocie (rok budowy 1927)

fot. Joanna Januszewska-Miśków

• *Kalendarz Prawny* • *Dziesięciolecie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej* • *Standardy wyceny przedsiębiorstw w Kanadzie* • *Rynek nieruchomości w Trójmieście* • *Nie cieszy gdy jest, lecz kiedy jej nie ma* • *Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie* • *Podstawowe narzędzie pracy rzeczoznawcy* • *Nowości wydawnicze* • *Z życia Federacji* • *English Abstracts*

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

Konferencja wyceny nieruchomości zabytkowych

WAZA 2009

Kamienice miasteczkańskie

Kraków
14-16 maja 2009 r.

Po raz kolejny zapraszamy na Konferencję organizowaną co dwa lata przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie..

Tym razem obiektem naszego zainteresowania będą kamienice krakowskie, które zmieniły swój pierwotny charakter. Będziecie mogli zapoznać się z detalami i charakterystyką kilku wyjątkowych kamienic w samym centrum Krakowa. Wykładowcami będą wybitni specjaliści z dziedziny prawa, architektury, konserwatorzy, historycy, deweloperzy, jak i analitycy rynku. Nie zabraknie oczywiście warsztatu wyceny rzeczoznawcy majątkowego na przykładzie konkretnego obiektu, czyli zabytkowej kamienicy.

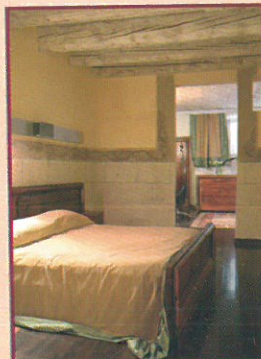
Przykładem będzie Hotel Stary na ul. Szczepańskiej 5 - obiekt będący wcześniej budynkiem mieszkalno-użytkowym, a obecnie, po kapitalnym remoncie, zmieniony na „Hotel Stary”. Obiekt usytuowany jest około 50 metrów od Krakowskiego Rynku na wprost Pałacu Krzysztofory z roku 1553, oraz Pałacu Spiskiego z tego samego okresu. W przepięknej sali wykładowej wystuchamy wykładów, po czym przeniesiemy się na taras hotelu, z którego rozciąga się przepiękny widok na Rynek Krakowski i jego okolice. Tam wzmocniwszy się różnymi stawami posłuchamy historii miasta Krakowa i anegdotek o nim od najwytrawniejszych historyków: Leszka Mazana i Mieczysława Czumy. Zwieńczeniem wieczoru będzie spacer kondycyjny na Wieżę Mariacką, aby z wysokości 86 m (po pokonaniu 240 schodów) obejrzeć panoramę Krakowa o zmierzchu, wysłuchać hejnału i opowieści o jego historii.

Drugi i trzeci dzień wypełnią wykłady i ćwiczenia w Pałacu Wielopolskich, siedzibie Magistratu Krakowa, w salach o kilkusetletniej tradycji.

Warto przyjechać, by zobaczyć to czego mamy szansy zobaczyć na co dzień ze względu na ograniczeń konserwatorskich.

Do zobaczenia w Krakowie!

Organizatorzy





Drodzy czytelnicy

Kolejny numer kwartalnika wydajemy przed Świątami Wielkanocnymi, dlatego składam Państwu z tej okazji najserdeczniejsze życzenia Wesołych Świąt, ostatecznego końca zimy i miłej lektury kwartalnika.

A jest tam co poczytać, a nawet popatrzyć na obiecująco uśmiechniętą twarz pana ministra Olgierda Dziekońskiego. Myślę że to, co pan minister zapowiada, a zwłaszcza realizację tych zapowiedzi, można traktować jako uzupełnienie moich życzeń Świątecznych.

Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM



SPIS TREŚCI

PRAWO

Kalendarz prawny 2

WSPÓLPRACA Z RESORTEM INFRASTRUKTURY

Komentarz Olgierda Dziekońskiego 5

X-LECIE KOZ 6

STANDARDY I METODY WYCEN

Tomasz Bleszczyński
Nowe standardy - stara praktyka rynku 8

WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW

Bohdan Bombała
Prace zespołu ds. NI5 9

Paweł Cygański
Standardy wyceny przedsiębiorstw według ASA 10

Tomasz Wiśniewski
Standardy wyceny przedsiębiorstw w Kanadzie 13

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Henryk Jankowski
Analiza rynku nieruchomości w 2008 roku w Trójmieście 16

Dariusz Trojanowski, Ewa Płodziszewska
Nowoczesne powierzchnie magazynowe w Trójmieście w latach 2006-2008 18

Jacek Śliwicki
Rynek nieruchomości w obrębie pasa nadmorskiego powiatu puckiego 23

Zbigniew Bojkowski
Rynek nieruchomości Mierzei Wiślanej, pas nadmorski powiatu nowodworskiego 24

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Nie cieszy, gdy jest, lecz kiedy jej nie ma 28

NOWOŚCI WYDAWNICZE 30

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym 31

Piotr Nowak
Podstawowe narzędzie pracy – zasady archiwizacji transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości 31

Z życia Federacji 34

ENGLISH ABSTRACTS 38



KALENDARZ PRAWNY

opracowała H. S.

1. Ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 218, poz. 1391).

Weszła w życie z dniem 24 grudnia 2008 r., z tym że:

1) art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 1, dodawany niniejszą ustawą,

stosuje się od dnia 1 lipca 2011 r.;

2) art. 3 pkt 1 lit. b

wejdzie w życie z dniem 10 czerwca 2009 r.;

1) art. 3 pkt 2-11

wejdą w życie z dniem 1 lipca 2011 r.

2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie stażu adaptacyjnego i testu umiejętności w toku postępowania w sprawie uznania kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych w dziedzinie geodezji i kartografii (Dz. U. Nr 219, poz. 1406).

Weszło w życie z dniem 11 grudnia 2008 r.

3. Ustawa z dnia 15 października 2008 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 220, poz. 1412).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

4. Ustawa z dnia 15 października 2008 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 220, poz. 1413).

Weszła w życie z dniem 12 stycznia 2009 r.

5. Ustawa z dnia 17 października 2008 r. o zmianie imienia i nazwiska (Dz. U. Nr 220, poz. 1414).

Wejdzie w życie z dniem 13 czerwca 2009 r.

6. Ustawa z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 220, poz. 1425).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

7. Ustawa z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 1431).

Wejdzie w życie z dniem 13 czerwca 2009 r.

8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2009 (Dz. U. Nr 221, poz. 1436).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2008 r.

9. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459).

Wejdzie w życie z dniem 19 marca 2009 r.

10. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy (Dz. U. Nr 223, poz. 1460).

Weszła w życie z dniem 18 stycznia 2009 r.

11. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 223, poz. 1465).

Weszła w życie z dniem 2 stycznia 2009 r.

12. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 127 z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie powołania Zespołu do współpracy przy realizacji zadań związanych z koordynacją uznawania kwalifikacji w zawodach regulowanych i działalnościach (M. P. Nr 89, poz. 776).

Weszło w życie z dniem 10 grudnia 2008 r.

13. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2008 r. (M. P. Nr 92, poz. 795).

14. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2008 r. w sprawie kryteriów, których spełnienie umożliwia objęcie niektórych gruntów specjalną strefą ekonomiczną (Dz. U. Nr 224, poz. 1477).

Weszło w życie z dniem 30 grudnia 2008 r.

15. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o emeryturach kapitałowych (Dz. U. Nr 228, poz. 1507).

Weszła w życie z dniem 8 stycznia 2009 r.

16. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 139 z dnia 15 grudnia 2008 r. zmieniające zarządzenie



w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury (M. P. Nr 95, poz. 820).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

17. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 8 grudnia 2008 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. Nr 95, poz. 822).

18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 228, poz. 1513).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

19. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 228, poz. 1514).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

20. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 grudnia 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 228, poz. 1520).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

21. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2008 r., sygn. akt. P 57/07 orzekający o niezgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej art. 24 § 1 pkt 5 w związku z art. 27 § 1 i art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, ze zm.) w zakresie, w jakim nie wyłącza członka samorządowego kolegium odwoławczego z postępowania z wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, gdy członek ten brał udział w wydaniu zaskarżonej decyzji. (Dz. U. Nr 229, poz. 1539).

Przepisy w powyższym zakresie utraciły moc prawną z dniem 29 grudnia 2008 r.

22. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 234, poz. 1577).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 grudnia 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie stałego doskonalenia zawodo-

wego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 235, poz. 1597).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2008 r.

24. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. sygn. akt P/08 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP:

1) art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1-3 tego przepisu,

2) art. 1714 ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu,

3) art. 12 ust. 11 i art. 1714 ust. 11 ustawy powołanej w punkcie 1,

4) art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873),

5) art. 272 ustawy powołanej w punkcie 1,

6) art. 8 ust. 2 ustawy powołanej w punkcie 4. (Dz. U. Nr 235, poz. 1617).

Przepisy wymienione w punktach 1-4 wyroku utracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2009 r.

25. Ustawa z dnia 5 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Nr 237, poz. 1650).

Weszła w życie z dniem 30 grudnia 2008 r.

26. Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 237, poz. 1657).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

27. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie wzoru oświadczenia o nierucho-



mościach oraz prawach majątkowych, które mogą być przedmiotem hipoteki przymusowej, i rzeczach ruchomych oraz zbywalnych prawach majątkowych, które mogą być przedmiotem zastawu skarbowego (Dz. U. Nr 237, poz. 1660).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

28. Ustawa z dnia 6 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2009 r. Nr 1, poz. 3).

Weszła w życie z dniem 22 stycznia 2009 r.

29. Ustawa budżetowa na rok 2009 z dnia 9 stycznia 2009 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 10, poz. 58).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

30. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia obiektów, urządzeń i instalacji wchodzących w skład infrastruktury zapewniającej dostęp do portu o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 17, poz. 89).

Weszło w życie z dniem 17 lutego 2009 r.

31. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2009 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2008 r. (M. P. z 2009 r. Nr 5, poz. 51).

32. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2009 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2008 r. (M. P. z 2009 r. Nr 5, poz. 52).

33. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2008 r. (M. P. z 2009 r. Nr 5, poz. 56).

34. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2008 r. (M. P. z 2009 r. Nr 5, poz. 57).

35. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2008 r. (M. P. z 2009 r. Nr 5, poz. 58).

36. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 stycznia 2009 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. z 2009 r. Nr 6, poz. 67).

37. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20 stycznia 2009 r. w sprawie stażu adaptacyjnego i testu umiejętności w toku postępowania o uznanie kwalifikacji zawodowych do wykonywania zawodów regulowanych (Dz. U. Nr 17, poz. 90).

Weszło w życie z dniem 2 lutego 2009 r.

38. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 17, poz. 93).

Weszło w życie z dniem 17 lutego 2009 r.

39. Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. Nr 19, poz. 100).

Weszła w życie z dniem 27 lutego 2009 r.

40. Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101).

Weszła w życie z dniem 22 lutego 2009 r.

41. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę usługi (Dz. U. Nr 23, poz. 135).

Weszło w życie z dniem 13 lutego 2009 r.

42. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie wzorów i sposobu prowadzenia w formie elektronicznej centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane, rzeczoznawców budowlanych oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (Dz. U. Nr 23, poz. 136).

Weszło w życie z dniem 13 lutego 2009 r.

43. Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Nr 30, poz. 190).

Wejdzie w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r.

44. Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206).

Wejdzie w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r.

45. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 lutego 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych (Dz. U. Nr 31, poz. 211).

Weszło w życie z dniem 1 marca 2009 r.



PODSUMOWANIE ROKU 2008 I PROGNOZA NA ROK 2009 PODSEKRETARZA STANU W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY OLGIERDA DZIEKOŃSKIEGO



Dla rzeczoznawców majątkowych najistotniejszą zmianą w roku 2008 było wprowadzenie do Kodeksu Cywilnego służebności przesyłu i związanych z tym uprawnień dla właścicieli sieci. Może to spowodować – choć nie bezpośrednio, nie od razu, ale w przyszłości – dosyć znaczący ruch w odniesieniu do przedsięwzięć zajmujących się przesyłem i infrastrukturą. Warto również zauważyć, że przygotowaliśmy uruchomienie działalności Państwowej Rady Nieruchomości jako organu doradczego Ministra Infrastruktury. Po naszych wystąpieniach do wszystkich uczelni wyższych i innych organizacji zawodowych Rada, która już istnieje, ale nie podejmowała działalności, pozwoli na rzetelne reprezentowanie wszystkich instytucji sektora publicznego, w tym co dotyczy gospodarki nieruchomościami.

Ubiegły rok przyniósł zmiany dotyczące rozporządzeń wykonawczych oraz praktyki postępowania w zakresie działalności Komisji Kwalifikacyjnej. Mamy nadzieję, że trwające od ubiegłego roku uzgodnienia standardów wykonywania zawodów zakończą się wkrótce nowoczesnymi rozwiązaniami satysfakcjonującym uczestników rynku nieruchomości. Prace są bardzo zaawansowane – sporą część roku poświęciliśmy na dyskusję na ten temat.

Nowy rok przyniesie bardzo istotną nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zmiany formuły wywłaszczeń. Planujemy obligatoryjności formuły wywłaszczeń w przypadku inwestycji celu publicznego oraz nadanie im, w przypadku inwestycji celu publicznego, klauzuli natychmiastowej wykonalności.

Zupełnie szczególną kwestią, o której też warto pamiętać, jest zmiana organizacyjna w Ministerstwie Infrastruktury. Od początku roku 2008 został wyodrębniony Departament Gospodarki Nieruchomościami, a w jego ramach utworzono Wydział Podziałów, Wywłaszczeń Nieruchomości oraz Opłat Urbanistycznych, który – mam nadzieję – będzie istotnym partnerem dla wszystkich działających na rynku nieruchomości.

Olgierd Dziekoński



DZIESIĘCIOLECIE KOMISJI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

Wacław Baranowski

9 lutego Komisja Odpowiedzialności Zawodowej obchodziła dziesiąte urodziny. Z tej okazji odbyło się w Warszawie uroczyste spotkanie zorganizowane przez resort infrastruktury.

Minister Infrastruktury Cezary Grabarczyk skierował do uczestników spotkania okolicznościowy list, w którym podkreślił, iż funkcjonowanie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej jest gwarancją podnoszenia standardów zawodowych i promowania etyki wykonywania zawodów na rozwijającym się rynku nieruchomości.

– Początkowy okres funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej to był czas uczenia się, ciągłego udoskonalania procedur, ustalania priorytetów oraz określenia roli Komisji w środowisku zawodowym – mówił podczas spotkania przewodniczący Komisji Wacław Baranowski.

– Wykonywanie zawodów związanych z gospodarką nieruchomości wymaga mądrości, rozważ, odpowiedzialności i dojrzałej osobowości. Praca nie może być celem samym w sobie, ale ma służyć rozwojowi człowieka – przypominał społeczno-etyczny kontekst odpowiedzialności zawodowej ks. kanonik Dariusz Dębiński, sekretarz Rady Duszpasterstwa Budowlanych.

– Jubileusz jest doskonałą okazją do zastanowienia się nad przyszłością Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Następuje wzrost świadomości uczestników rynku nieruchomości, więc mam nadzieję, że Komisja będzie pokazywać,

– Pamiętajcie, że za tym co robicie, stoi człowiek – życzył zebrany wiceprzewodniczący sejmowej Komisji Infrastruktury Wiesław Szczepański.

Kilkunastu rzeczoznawców otrzymało odznaczenia państwowe i resortowe

Odnaczeni przez Prezydenta RP

Złoty medal za długoletnią służbę otrzymali:

- Wacław Baranowski
- Henryk Jędrzejewski
- Zdzisław Małecki

Srebrny medal za długoletnią służbę otrzymali:

- Mirosława Koczara

Odnaczeni przez Ministra Infrastruktury

Honorową odznakę „Za Zasługi dla Budownictwa” otrzymali:

- Zdzisław Adamek
- Mirosława Beszczyńska -Drożdża
- Zbigniew Brodaczewski
- Barbara Lipska
- Wojciech Frankowski

Fragmety wystąpienia Przewodniczącego KOZ, wygłoszonego podczas spotkania jubileuszowego:

Pamiętam telefon Zofii Dąbkiewicz, ówczesnej sekretarki dyrektora Jędrzejewskiego, twórcy przepisów o gospodarce nieruchomościami, a w nich o KOZ, zapraszając na spotkanie z wiceprezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Dionizym Bedą, z propozycją objęcia przewodnictwa Komisji. Zgodziłem się. Dyrektor Jędrzejewski był dobrym opiekunem i doradcą KOZ przez wiele lat.

Zarekomendowały nas organizacje zawodowe, w których działamy, a minister powołał w skład Komisji.

Pracujemy u samych źródeł materialnych zasad i postępu określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Obserwujemy z bliska jak drobne błędy albo śmiałe interpretacje zmieniają na naszych oczach obraz człowieka, obraz środowiska, prawa i dobra.

To heroiczna praca organizacyjna, techniczna i merytoryczna. Wszystko to wykonali i wykonują wiceprzewodniczący



w którym kierunku powinny iść zmiany w istniejących regulacjach zawodu poprzez wskazanie konkretnych zapisów, z którymi kolidują złe praktyki opisane w orzecznictwie KOZ – mówił podsekretarz stanu w MI Piotr Styczeń.



Komisji wraz z Wydziałem Odpowiedzialności Zawodowej. W którym znaczące role odegrali Barbara Lipska, Paweł Duciak, a obecnie Teresa Lubowicka, Maria Rzempała i Agnieszka Cutkowicz. Oczywiście pod patronatem kierownictwa Departamentu Rynku Nieruchomości Małgorzaty Kutły i Grzegorza Majcherczyka.

Lepiej niż inne osoby uprawiające nasze zawody rozumiemy, że pożyteczne owoce naszej pracy nie są wystarczającym składnikiem „szczęścia” ani osobistego ani społecznego.

Bo czym są skargi kierowane do ministra od różnych osób: fizycznych, instytucji i agencji państwowych, samorządowych organizacji społecznych, wspólnot mieszkaniowych i wielu innych! **Te skargi są odbiciem – echem działalności zawodowej.** W tych wnioskach są skargi na działalność zawodową naszych współpracowników. W obliczu nieuchronnych słabości ludzkich: samotności, a czasem nienawiści, stajemy bezradni z całą naszą wiedzą i doświadczeniem, poszukujemy, jak inni, pociechy, prostej ludzkiej życzliwości. Medytujemy, co z tym zrobić. Jak ocenić ludzkie postawy?

Życiorysy członków KOZ i obrońców z urzędu są dowodem jak niewiele, może dokonać wiele, mając oparcie we wspólnocie i osobach obsługujących „odpowiedzialność zawodową”, czasem niezauważalną. Komisja stworzyła swego rodzaju wspólnotę, która ma istotne znaczenie w środowisku zawodów nieruchomościowych. Zwarci zauważamy jedność swoich celów.

W oczach i odczuciu naszych koleżanek i kolegów jesteśmy swojego rodzaju „mędrkami”. (...)

Osoby, które zostały wezwane na postępowanie wyjaśniające, przychodzą do nas pewni swojej dojrzałości i samodzielności, a jednak w czasie rozmowy czekają na dobrą radę, oczekują łaskawego spojrzenia za potknięcia, które ich przywiodło przed oblicze Komisji. Czasem nie dbają o pozory, czasem poszukują autorytetów wśród nas. A jak ich nie widzą – potępiają nasze działania.

Nie mamy się czego wstydzić! Autorytety są!

Zmieniały się przepisy, zmieniały się twarze naszych przełożonych, przemijały urzędy i godności. Dość przypomnieć sobie tylko nazwy instytucji rządowych, w których działaliśmy.

Ale muszę wspomnieć o osobach, które miały niewątpliwie największy wpływ na powstanie i rozwój KOZ.

Można wskazać wiele osób, które tworzyły zręby organizacyjne i merytoryczne Komisji.

Wymienię tylko niektóre. Wspominam wielki autorytet: pierwszego przewodniczącego Sekcji dla rzeczoznawców majątkowych Zdzisława Mateckiego – nauczyciela i twórcy wielu niewzruszalnych zasad postępowania wyjaśniającego. Był inicjatorem i twórcą pierwszych wzorów protokołów i dokumentacji z posiedzeń Zespołów. Pamiętam pierwsze sprawozdanie pana Zdzisława sporządzone w listopadzie 2000 roku z działalności Sekcji RM. Jakże podobnie brzmi sprawozdanie dzisiejszego przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej! Tylko liczby są inne.

Na nasz jubileusz przygotowano biuletyn, w którym zebrano materiały dotyczące naszego dziesięciolecia. Inicjatywa opracowania historii Komisji pojawiła się w Ministerstwie. W biuletynie znalazły się: historia 10 lat działalności poszczególnych sekcji, historia powołania KOZ, jej rozwoju i zmian jakościowych. Jest też wykaz personalny wszystkich członków KOZ.

Ze szczególnym uznaniem podkreślam rolę pani naczelnik Moniki Tyszki, która wraz z całym wydziałem zabrała się do przygotowania tego wydawnictwa. Mozolnie wyszukiwali podstawowych dokumentów prawnych i organizacyjnych, zdjęć i danych

statystycznych. Dzielnie przygotowali materiały wiceprzewodniczący sekcji: Danuta Rochalska, Witold Czaplą i Zbigniew Brodaczewski. (...)

Miniony okres nie zawsze był łatwy dla Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i poszczególnych jej członków. Zwłaszcza w pierwszych latach działalności pojawiały się problemy, których rozwiązanie napotykało wiele trudności.

Początkowy okres funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej był z pewnością czasem uczenia się, ciągłego udoskonalania procedur, ustalania priorytetów oraz określenia roli Komisji w środowisku zawodowym.

Lata ciężkiej pracy dla niektórych z nas, były świadkiem wielu rozterek moralnych i etycznych, bowiem – moim zadaniem – była i jest to ocena pracy kolegów. Rola niewdzięczna i nie zawsze doceniana, lecz jakże potrzebna społecznie i zawodowo.

Dzisiaj, mądrzejsi o doświadczenia z przeszłości, otwieramy następną dekadę funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej z wiarą, że będzie jeszcze lepiej.

STATYSTYKA KOZ-Y

- w ciągu 10 lat KOZ-a prowadziła 1067 postępowań wyjaśniających
- wydano 5 zarządzeń w sprawie powołania KOZ
- w pierwszym składzie Komisji pracowało 40 osób
- najczęściej osób Komisja liczyła w latach 2002 i 2005 – 121 osób
- odbyło się 1,5 tys. posiedzeń
- wypracowano 4506 osobodniówek członków zespołów wyjaśniających
- 30 tysięcy – ilość licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców i rzeczoznawców majątkowych



NOWE STANDARDY – STARA PRAKTYKA RYNKU

Tomasz Błeszyński

W Ministerstwie Infrastruktury trwają prace nad nowelizacją standardów zawodowych zawodów rynku nieruchomości. W przypadku pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, proponowane zmiany mają określić m.in. kto będzie płacił za wykonaną usługę oraz zezwolą na pobieranie wynagrodzenia od jednej strony transakcji. Proponuje się też, by pośrednik pracujący dla obu stron miał na to ich pisemną zgodę.

Niewidzialna ręka rynku

Zapowiadane zmiany nie są niczym nowym. Te sprawy już od dawna reguluje rynek oraz uzgodnienia z klientami. Raz mamy na rynku zwiększoną podaż ofert, wtedy bardziej skłonni do zapłaty za usługę są np. sprzedający. Kiedy podaż ofert maleje a liczba kupujących rośnie, to oni płacą za pozyskanie oferty i przygotowanie transakcji. Bardzo często też tak bywa, że za usługę płacą solidarnie obie strony.

Każdy przedsiębiorca świadczący usługi pośrednictwa ma swój rachunek ekonomiczny, wie ile kosztuje go wykonanie danej czynności i jakie wynagrodzenie uzyska. Klienci mają prawo negocjować proponowane wynagrodzenie w chwili podpisywania umowy, a nie – jak to pokazuje praktyka – w momencie zapłaty.

Nie widzę nic w tym złego. Każdy może porozumieć się w tej sprawie i zapisać stosowne klauzule w umowie pośrednictwa. Nie ma tu idealnych rozwiązań, odgórne narzucanie nie wydają mi się potrzebne i dobre. Polski rynek nieruchomości jeszcze nie jest tak dojrzały jak choćby amerykański, gdzie bez problemu funkcjonują umowy pośrednictwa z klauzulą wyłączności oraz tzw. oferty bezpośrednie. Tam zasada jest prosta, od 99% do 100% Amerykanów korzysta z usług pośredników składając oferty tylko do biur, podczas transakcji pośrednik może reprezentować tylko jedną stronę (przeważnie sprzedającego) i od niej pobierać wynagrodzenie. Ameryce takie uregulowania rynku zajęły skromne 50 lat (w niektórych stanach więcej). **Stworzono tam prestiż zawodu.**

W Polsce korzystanie z usług pośrednika jest dobrowolne. Szacuję, że naszymi klientami jest 30-40% osób zainteresowa-

nych transakcjami na rynku nieruchomości. Pozostała część samodzielnie oferuje swoje nieruchomości, korzystając z reklamy w prasie czy darmowych portali internetowych. Do biura nieruchomości zgłaszają się, kiedy taki proces sprzedaży zakończył się fiaskiem. Są też takie osoby, które co prawda zgłaszają ofertę do biura, ale nie po to by ją od razu sprzedać, raczej by wysondować rynek, stawiając zaporowe ceny. Nie należy zapominać również o klientach świadomych niebezpieczeństw, jakie rodzi taka transakcja przeprowadzona przez niedoświadczone osoby. Oni zawsze korzystają z usług biur nieruchomości, niestety stanowią niewielki odsetek klientów. Z biegiem czasu liczba takich klientów będzie rosła, przyczyni się do tego dynamicznie funkcjonujący rynek oraz zawłości prawne i podatkowe, jakie na nim rządzą. **Jakie wynagrodzenie?**

Wieloletnia praktyka rynku pokazała, że wysokość wynagrodzenia proponowanego klientom za usługę zależy od realiów lokalnego rynku. Zwykle wyrażane jest w procentach w zależności od rodzaju nieruchomości, jej wartości, stopnia trudności transakcji. Tajemnicą poliszynela jest to, że w przypadku tzw. ofert bezpośrednich, gdzie wynagrodzenie za usługę pośrednictwa płaci np. sprzedający mieszkanie, jest ono doliczane do ceny lokalu. Wychodzi więc na to, że i tak kupujący po części bądź w całości finansuje tę usługę.

Przygotowując standardy należy brać pod uwagę trendy rozwoju rynku nieruchomości w czasie obecnym jak i przyszłym. Nie bez znaczenia są tu też fazy koniunkturalne, mieliśmy już hossę, a teraz zbliża się bessa. W każdym czasie trzeba dbać o rozwój rynku, jego profesjonalizację oraz standardy wysokiej jakości świadczonych usług.

JAK CZYTAĆ ELEKTRONICZNĄ KSIĘGĘ WIECZYSTĄ



Polecamy Państwu publikację Piotra Sicińskiego „Jak czytać elektroniczną księgę wieczystą”.

Coraz bliższe jest wdrożenie rozwiązań technicznych i prawnych pozwalających na zapoznanie się z treścią księgi wieczystej za pośrednictwem Internetu, co pozwala przypuszczać, że stanie się ona elementem informacji prawnej najbliższym szerokiemu kręgowi osób dostępnym każdemu bez barier i ograniczeń. Celem niniejszej publikacji jest ukazanie jak wiele informacji można z księgi wieczystej odczytać i jakich błędów uniknąć przy interpretacji wpisów w księgach wieczystych. Autor zwraca w szczególności uwagę na wpisy pochodzące z migracji, ze swej istoty nie zawsze kom-

pletne i nadające się do zamieszczenia w strukturze nowej księgi wieczystej. Zagadnienia te są prezentowane na przykładzie nie wpisów idealnych, ale wpisów zaczerpniętych z prowadzonych informatycznie ksiąg wieczystych.

Autor jest notariuszem w Warszawie, uczestnikiem pilotażu udostępniania ksiąg wieczystych w systemie on-line. Poprzednio przewodniczący wydziału ksiąg wieczystych w Warszawie, wydziału pilotażu i wdrożenia elektronicznej księgi wieczystej. Uczestnik prac nad przygotowaniem aktów normatywnych i wdrożeniem księgi wieczystej w systemie informatycznym, prowadzonych w ramach Departamentu CORS Ministerstwa Sprawiedliwości. Autor szeregu publikacji dotyczących księgi wieczystej i postępowania wieczystoksięgowego.

Wydawca: Wydawnictwo PERT, Warszawa 2009
www.wydawnictwopert.pl



PRACE ZESPOŁU DS. OPRACOWANIA TREŚCI NOTY INTERPRETACYJNEJ NR 5 DOTYCZĄCEJ WYCENY PRZEDSIĘBIORSTW

Bohdan Bombała

Pod koniec ubiegłego roku PFSRM powołała zespół w składzie: prof. Dariusz Zarzecki (przewodniczący), prof. Elżbieta Mączyńska, prof. Ryszard Borowiecki, prof. Mieczysław Prystupa, Paweł Cygański, Stefan Czerwiński, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Magdalena Habdas, Andrzej Jaki, Marta Jurek Maciak, Tomasz Ramian, Ewa Sender, Tomasz Wiśniewski, Jan Konowalczyk, Marek Panfil, Bohdan Bombała, Anna Beer-Zwolińska. Spotkania zespołu odbyły się w Warszawie w dniach 19 listopada i 10 grudnia 2008 r.

Poza rzeczoznawcami majątkowymi w pracach zespołu biorą udział uznane autorytety akademickie oraz praktycy zajmujący się zawodowo wyceną przedsiębiorstw.

Ideą przyświecającą autorom NI5 jest profesjonalne wkomponowanie systemu wyceny przedsiębiorstw w potencjalny zakres warsztatu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Nota dotycząca wyceny przedsiębiorstw ma być naturalnie powiązana z wyceną nieruchomości, stanowiącej w myśl przepisów prawa główny przedmiot działalności rzeczoznawców majątkowych.

Zważywszy na fakt, że budowa Krajowych Standardów Wyceny oraz kolejnych not interpretacyjnych bazowała dotychczas w istotnej mierze na Międzynarodowych Standardach Wyceny, pierwsze prace projektowe nad NI5 uwzględniały ponowne odniesienie się do doświadczeń MSW. Po lekturze Międzynarodowych Wskazówek Interpretacyjnych (wydanie 2007) okazało się jednak, że w ocenie członków zespołu nie spełniają one kryteriów wystarczającej przejrzystości i zrozumiałości, jako dobrej podstawy do tworzenia NI5.

Postanowiono porzucić koncepcję powiązania NI5 z MSW na rzecz skorzystania z doświadczeń wypracowanych w treści standardów zawodowych obowiązujących w USA, UK i Kanadzie. Wstępna faza analizy wskazuje, że dobrym materiałem wyjściowym do konstrukcji noty mogą być standardy amerykańskie (*The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP*).

Przewodnicząca Zespołowi w czasie dwóch pierwszych spotkań prof. Elżbieta Mączyńska podkreśliła, że znaczącym zadaniem w procesie opracowywania niniejszej Noty będzie unifikacja pojęć związanych z wyceną przedsiębiorstw. Wiąże się to z opracowaniem słownika specjalistycznego, jako odrębnej części NI5, co pozwoli jednoznacznie usystematyzować leksykę ekonomiczną niezbędną w procesie wyceny przedsiębiorstw. Istotne znaczenie ma także dostosowanie pewnych pojęć do uwarunkowań polskiego systemu prawnego. W treści NI5 planowane jest również włączenie preambuły z zasadami etyki.

Podczas pierwszego spotkania dyskutowano i omawiano kwestie związane m.in. z potencjalnym zakresem wyceny (przedsiębiorstwa oraz ich zorganizowane części, czy też wartości niematerialne i prawne), obszernością raportu z wyceny (wersja pełna i skrócona).

Prof. E. Mączyńska oraz prof. D. Zarzecki podkreślili konieczność dyskusji nad NI5 w jak najszerszym gronie zaintere-

resowanych środowisk i z zadowoleniem przyjęli propozycję prof. M. Prystupy udostępnienia możliwości publikacji na ten temat w periodyku „Rzeczoznawca Majątkowy”. Pano wie Paweł Cygański, Krzysztof Grzesik, Tomasz Wiśniewski zadeklarowali przygotowanie publikacji o stosowanych standardach w USA, UK, Kanadzie (dwie z nich publikujemy na następujących stronach – przyp. red.).

W pracach nad Notą podjęto następujące wątki w zakresie wyceny przedsiębiorstw:

- **Okres prognozy w wycenie przedsiębiorstw.** Prof. D. Zarzecki stwierdził, że aksjomatyczne zakładanie okresu prognozy (np. minimum 5 lat) bez gruntownej analizy przypadku (cel wyceny, model biznesowy, itd.) prowadzić może do sporządzania błędnych wycen.
- **Aktywa operacyjne i nieoperacyjne** oraz ich znaczenie przy wycenie (prof. D. Zarzecki).
- **Gwarancje na rzecz innych przedsiębiorstw** oraz udział w innych przedsiębiorstwach jako istotny problem w wycenie, wymagający pogłębionej analizy.
- **Błędy w wycenie przedsiębiorstw dla potrzeb prywatyzacji** (dr M. Panfil).
- **Rodzaje wartości rynkowej.** Przy mnogości definicji wartości problemem jest zbliżenie wyceny do pojęcia wartości rynkowej, – „czy ta wartość jeszcze jest rynkowa”.
- **Rozróżnienie między wartością godziwą jako sprawiedliwą dla wszystkich uczestników procesu** (szczególnie istotną w sprawach sądowych) i rynkową wartością godziwą jako wartością hipotetycznej transakcji (prof. D. Zarzecki).
- **Konieczność odróżnienia wartości przedsiębiorstwa i jego udziałów czy też akcji** (dr M. Habdas).
- **Wykluczono praktyczny aspekt stosowania tzw. metod mieszanych** w wycenie, jako osadzonych jedynie w kontekście historycznym nie znajdującym odzwierciedlenia w dobrej praktyce.

Według prof. Dariusza Zarzeckiego Nota powinna porządkować zasady wyceny przedsiębiorstw i stanowić źródło norm dobrej praktyki zarówno dla wyceniających, jak i odbiorców wycen. Celowe jest zapewnienie uniwersalności Noty tak, by korzystali z niej nie tylko rzeczoznawcy majątkowi.



STANDARDY WYCENY PRZEDSIĘBIORSTW WEDŁUG AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS

Paweł Cygański

The American Society of Appraisers (dalej ASA; www.appraisers.org) jest stowarzyszeniem biegłych w dziedzinie różnych dyscyplin wyceny. Jest to organizacja generalnie międzynarodowa, niezależna i samofinansująca się. ASA jest uważane za najstarsze stowarzyszenie biegłych w dziedzinie wycen w USA i jedyna większa organizacja skupiająca specjalistów z wszystkich obszarów wycen. Początki stowarzyszenia sięgają roku 1936, zaś formalnie zostało założone w roku 1952. Siedzibą ASA jest Waszyngton.

ASA było jedną z ośmiu stowarzyszeń amerykańskich zajmujących się wycenami, które w 1987 r. założyły *The Appraisal Foundation* (dalej AF; www.appraisalfoundation.org), organizację non-profit, której celem było stworzenie zuniformizowanych standardów w dziedzinie wycen. Od roku 1989 Amerykański Kongres rozpoznaje AF jako ośrodek powstawania, rozwoju oraz ogłaszania standardów wyceny oraz kwalifikacji niezbędnych do przeprowadzania wycen przez biegłych.

Aby zostać członkiem ASA należy zdobyć akredytację w jednym lub więcej obszarze wyceny. Zdobyć akredytację w danym obszarze specjalizacji wyceny jest poprzedzone uczestnictwem w specjalistycznych kursach, zdaniem egzaminów, przedłożeniem reprezentatywnego raportu z wyceny, przedstawieniem doświadczenia w zakresie wycen oraz przedłożeniem dyplomu wyższej uczelni. Generalnie, istnieją dwa rodzaje członkostwa w ASA:

- *The Accredited Member* (AM) – poza standardowymi wymaganiami wymagane jest co najmniej dwuletnie doświadczenie w zakresie wycen;
- *The Accredited Senior Appraiser* (ASA) – poza standardowymi wymaganiami wymagane jest co najmniej pięcioletnie doświadczenie w zakresie wycen.

Jak zostało powyżej wspomniane, ASA jest stowarzyszeniem grupującym specjalistów ze wszystkich obszarów wyceny dóbr materialnych i niematerialnych. Formalnie, ASA obejmuje następujące dyscypliny wyceny:

- Przegląd i zarządzanie wycenami (*Appraisal Review and Management*),
- Wycena przedsiębiorstw (*Business Valuation*),
- Bizuteria i klejnoty (*Gems and Jewelry*),
- Maszyny i specjalistyczne urządzenia (*Machinery and Technical Specialties – Agricultural Chattels, Aircraft, Computers and High-Tech, Cost Surveys, Machinery and Equip-*

ment, Marine Survey-Commercial, Marine Survey-Yachts, Mines and Quarries, Oil and Gas, Public Utilities),

- Dobra prywatne (*Personal Property – African Sculpture, Antiques and Collectible Glass, Antique Firearms, Armor and Militaria, Antique Furniture, Antiques and Decorative Arts, Asian Art, Automotive Specialties, Books, Clocks, Equines, Fine Arts, Fine Arts Photography, Firearms, Native American Art, Numismatics, Oriental Rugs, Pre-Columbian Art, Residential Contents – General, Silver and Metalware, Sports Collectibles and Memorabilia, Textiles – General, Textiles – Quilts, Wines – Fine and Rare*),
- Nieruchomości (*Real Property – Ad Valorem, Residential, Rural, Timber and Timberland, Urban*).

Sposoby akredytacji członków ASA dla poszczególnych dyscyplin różnią się. Przynajmniej jeden wymóg dla wszystkich starających się o członkostwo w ASA jest wspólny – zdanie egzaminu USPAP.

Czym są USPAP?

The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (dalej USPAP) są ogólnie akceptowanymi standardami wyceny stosowanymi przez większość stowarzyszeń z dziedziny wycen w Ameryce Północnej, w tym przez ASA. USPAP zawierają standardy dla wszystkich usług związanych z wycenami. Standardy zawarte w USPAP dotyczą wycen nieruchomości, prywatnych dóbr, przedsiębiorstw oraz wycen zbiorowych (*wydawanie opinii na temat wartości całego zbioru na podstawie wyceny próbki*). USPAP to standardy stosowane przez wiele organizacji, odnoszące się do wszystkich dyscyplin wycen.

Jak powstały USPAP? W latach 80-tych amerykańskie stowarzyszenia specjalistów w dziedzinie wycen stwierdziły, że istnieje potrzeba stworzenia profesjonalnych standardów wyceny oraz potrzeba wprowadzenia tych standardów do profesji wycen. Początkowo, prace związane były z uzgodnieniem wspólnej definicji wartości rynkowej nieruchomości z przeznaczeniem do wykorzystania przez pożyczkodawców będących instytucjami państwowymi/publicznymi (koniec lat 80-tych). Było to ściśle związane z częstą utratą płynności, jak i też bankructwami organizacji, zasilanymi przez fundusze publiczne, zajmującymi się pożyczkami pod zastaw hipoteczny (tzw.



Savings and Loan Crisis). Osiem organizacji z USA, w tym ASA (oraz *the Appraisal Institute of Canada*) uformowały fundację – *The Appraisal Foundation* (AF), która ostatecznie w styczniu 1989 przygotowała *The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). USPAP są na bieżąco aktualizowane i na dzień dzisiejszy składają się z:

- Definicji (*Definitions*)
- Preambuły (*Preamble*)
- Zasady Etyki (*Ethics Rule*)
- Zasady Kompetencji (*Competency Rule*)
- Zasady Zakresu prac (*Scope of Work Rule*)
- Zasady Wyjątku jurysdykcji (*Jurisdictional Exception Rule*)
- 10 Standardów (*Standards*)
- Zdań na temat standardów (*Statements on Appraisal Standards*)

Należy podkreślić, że *Preambuła*, *Zasady: Etyki, Kompetencji, Zakres prac* oraz *Wyjątek jurysdykcji* dotyczą wszystkich specjalistów, niezależnie od obszaru wyceny.

Dodatkowo, zwyczajowo do USPAP są dołączone (ale nie jako część):

- Opinie doradcze (*Advisory Opinions*)
- Odpowiedzi na Pytania FAQ *Frequently Asked Questions*

Wśród USPAP oczywiście kluczową rolę pełnią same standardy. Oto one:

1. Wycena nieruchomości, Przygotowanie (*Real property appraisal, Development*),
2. Wycena nieruchomości, Raportowanie (*Real property appraisal, Reporting*),
3. Przegląd wyceny, Przygotowanie i Raportowanie (*Appraisal review, Development and reporting*),
4. Doradztwo przy szacowaniu wartości nieruchomości, Przygotowanie (*Real property appraisal consulting, Development*),
5. Doradztwo przy szacowaniu wartości nieruchomości, Raportowanie (*Real property appraisal consulting, Reporting*),
6. Zbiorowa wycena, Przygotowanie i Raportowanie (*Mass appraisal, Development and Reporting*),
7. Wycena dóbr prywatnych, Przygotowanie (*Personal property appraisal, Development*),
8. Wycena dóbr prywatnych, Raportowanie (*Personal property appraisal, Reporting*),
9. Wycena przedsiębiorstw, Przygotowanie (*Business appraisal, Development*),
10. Wycena przedsiębiorstw, Raportowanie (*Business appraisal, Reporting*).

Z punktu widzenia wyceny przedsiębiorstw, kluczowe są Standardy 9 i 10. Standardy te odnoszą się też do wyceny pakietów udziałów i akcji oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Zasada Etyki zawiera zbiór wymogów i postulatów, które winny być przestrzegane przez biegłego niezależnie od dyscypliny wyceny, w której się specjalizuje. Najważniejsze z tych zasad są jak poniżej:

- Zakaz wprowadzania w błąd przez biegłego co do roli w danym projekcie (bycie biegłym przygotowującym niezależną i bezstronną opinię na temat wartości czy też rola doradcza na rzecz jednego podmiotu).
- Etyczna i kompetentna realizacja prac zgodnie z zasadami USPAP.
- Kierowanie się bezstronnością, obiektywizmem i niezależnością przez biegłego.
- Zakaz akceptowania zlecenia przez biegłego, w którym miałby on zawrzeć z góry założoną opinię, wniosek lub konkluzję.
- Zakaz komunikowania rezultatów wyceny w sposób mylący lub oszukańczy.
- Nakaz ujawnienia w raporcie z wyceny faktu otrzymania zlecenia w wyniku, czy też w powiązaniu z przekazaniem korzyści materialnych podmiotowi trzeciemu.
- Zakaz akceptowania zlecenia wyceny przez biegłego, w którym jego wynagrodzenie jest uzależnione od:
 - uzyskania z góry założonego rezultatu wyceny;
 - konkluzji raportu z wyceny korzystnej dla klienta;
 - wartości wyceny;
 - określonego zdarzenia/wydarzenia w przyszłości powiązanego z opinią biegłego lub z celem zlecenia.
- Zakaz reklamowania usług przez biegłego w sposób kłamliwy, wprowadzający w błąd, bądź przesadzony.
- Wymóg chronienia przez biegłego poufności klienta i zlecenia, w tym poufności relacji pomiędzy nim a klientem.

Zasada Kompetencji określa zdolności i kompetencje, jakimi powinien się wykazać biegły akceptując zlecenie wyceny. I tak, przed zaakceptowaniem zlecenia biegły powinien właściwie zidentyfikować zagadnienie będące przedmiotem zlecenia oraz posiadać wiedzę i doświadczenie niezbędne do realizacji zlecenia. Alternatywnie, w przypadku braku wiedzy lub doświadczenia dla danego typu zlecenia, biegły powinien, przed akceptacją zlecenia, powiadomić klienta o zaistniałej sytuacji. Gdy taka sytuacja nie przeszkadza klientowi w zleceniu pracy biegłemu, powinien on podjąć właściwe kroki w celu kompetentnej realizacji zlecenia. Dodatkowo, biegły jest zobowiązany ujawnić w raporcie fakt braku wiedzy lub doświadczenia w danym typie zlecenia oraz kroki podjęte przez niego w celu kompetentnej realizacji zlecenia.



Zasada Zakresu Prac stanowi dopełnienie dwóch wcześniejszych zasad. Jej najważniejsze postanowienia to:

- Biegły nie może akceptować warunków pracy, które ograniczają zakres prac do takiego stopnia, że ich wyniki nie są wiarygodne z punktu widzenia celu.
- Biegły nie może akceptować sytuacji, w której cel pracy lub cele klienta, sprawiają iż rezultaty pracy biegłego mogą być stroniczne lub nieobiektywne.
- Raport z prac biegłego powinien zawierać wystarczającą ilość informacji pozwalających potencjalnym użytkownikom raportu zrozumieć zakres prac biegłego.

The Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics (dalej PAPCE) jest wewnętrznym kodeksem etycznym ASA, obejmującym biegłych ze wszystkich dyscyplin wyceny. PAPCE, do pewnego stopnia, powtarza i odzwierciedla najważniejsze zasady i postulaty zawarte w USPAP. PAPCE (21 stron) obejmuje:

- Wstęp (*Introduction*),
- Cele wyceny (*Objectives of Appraisal Work*),
- Główne obowiązki biegłego (*Appraiser's Primary Duty and Responsibility*),
- Zobowiązania biegłego wobec klienta (*Appraiser's Obligation to His Client*),
- Zobowiązania biegłego wobec innych biegłych oraz stowarzyszenia (*Appraiser's Obligation to Other Appraisers and to the Society*),
- Metody i procedury wyceny (*Appraisal Methods and Practices*),
- Nieetyczne i nieprofesjonalne praktyki (*Unethical and Unprofessional Appraisal Practices*),
- Raporty z wyceny (*Appraisal Reports*).

Obok USPAP oraz PAPCE trzecią grupą standardów są *Business Valuation Standards* (dalej BVS). Są to wewnętrzne standardy dla członków ASA specjalizujących się w wycenie przedsiębiorstw (jak i też wycenie pakietów udziałów/akcji oraz wartości niematerialnych i prawnych). Zgodnie ze wstępem do BVS, winny one być stosowane w powiązaniu z USPAP oraz PAPCE. BVS zawierają następujące sekcje:

- Preambuła (*General Preamble*)
- 9 Standardów wyceny przedsiębiorstw (*Business Valuation Standards*),
- 2 zdania na temat standardów (*Statements on Business Valuation Standards*),
- Opinie doradcze (*Advisory Opinions*),
- Proceduralne wytyczne (*Procedural Guidelines*).

Kluczową część BVS stanowi 9 standardów wyceny przedsiębiorstw. Są one jak następuje:

- BVS-I – Generalne zasady przygotowania wycen przedsiębiorstw (*General Requirements for Developing a Business Valuation*),
- BVS-II – Korekty do sprawozdań finansowych (*Financial Statement Adjustments*),
- BVS-III – Podejście majątkowe w wycenie przedsiębiorstw (*Asset-Based Approach to Business Valuation*),
- BVS-IV – Podejście dochodowe w wycenie przedsiębiorstw (*Income Approach to Business Valuation*),
- BVS-V – Podejście porównawcze w wycenie przedsiębiorstw (*Market Approach to Business Valuation*),
- BVS-VI – Przygotowanie końcowej rekomendacji wartości (*Reaching a Conclusion of Value*),
- BVS-VII – Dyskonta i premie (*Valuation Discounts and Premiums*),
- BVS-VIII – Pisemny raport z wyceny przedsiębiorstw (*Comprehensive Written Business Valuation Report*),
- BVS – IX – Wycena wartości niematerialnych (*Intangible Asset Valuation*).

Standardy kończą się glosariuszem – zbiorem definicji najważniejszych terminów z zakresu wyceny przedsiębiorstw.

BVS powstawały od stycznia 1989 roku, jako pierwsza ich część został stworzony glosariusz. Pierwszym przygotowanym standardem wyceny przedsiębiorstw był BVS-VIII – Pisemny raport z wyceny przedsiębiorstw (czerwiec 1991), zaś ostatni standard BVS-IX – Wycena wartości niematerialnych – powstał w lipcu 2008 r. Należy wyraźnie zaznaczyć, że BVS podlegają ciągłemu procesowi przeglądu i aktualizacji.

Konkludując, członek ASA będący specjalistą w dziedzinie wycen przedsiębiorstw, winien mieć na uwadze trzy grupy standardów:

- USPAP – ogólne standardy wyceny przestrzegane i stosowane przez wiele amerykańskich organizacji i stowarzyszeń, obejmujące wszystkie dyscypliny wyceny;
- PAPCE – wewnętrzny kodeks ASA, skierowany do biegłych ze wszystkich specjalizacji wycen;
- BVS – standardy wyceny dla członków ASA odnoszące się jedynie do wycen przedsiębiorstw.

Paweł Cygański jest członkiem ACCA (the Association of Chartered Certified Accountants) od 1999 r. Jest Starszym Specjalistą w Dziedzinie Wycen Przedsiębiorstw (Accredited Senior Appraiser, Business Valuation), członkiem Amerykańskiego Stowarzyszenia Biegłych w Dziedzinie Wycen (American Society of Appraisers) od 2003 r. Biegły sądowy z zakresu wycen przedsiębiorstw oraz papierów wartościowych. Partner Cann Financial Advisory Sp. z o.o.



STANDARDY WYCN PRZEDSIĘBIORSTW W KANADZIE

Tomasz Wiśniewski

Artykuł powstał w ramach prac Komisji Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych nad Notą Interpretacyjną nr 5 „Wycena Przedsiębiorstw” w celu przybliżenia członkom Komisji oraz środowisku rzeczoznawców majątkowych tematyki związanej ze standardami wycen przedsiębiorstw obowiązującymi w innych krajach.

Kanadyjski Instytut Biegłych ds. Wycen Przedsiębiorstw (ang.: The Canadian Institute of Chartered Business Valuators, „Instytut” lub „CICBV”) został założony w 1971 roku. Inspiracją do powstania Instytutu były bardzo istotne zmiany w kanadyjskim prawie gospodarczym i podatkowym, przede wszystkim wprowadzenie podatku od zysków kapitałowych (od roku 1972) oraz reforma prawa obrotu papierami wartościowymi w latach 70-tych, co spowodowało lawinowy wzrost zapotrzebowania na rzetelne wyceny przedsiębiorstw.

Głównym celem CICBV jest doskonalanie i promowanie usług wycen przedsiębiorstw najwyższej jakości, poprzez szkolenie i edukację swoich członków oraz nadawanie tytułu Biegłego ds. Wycen Przedsiębiorstw (ang.: Chartered Business Valuator, „Biegły” lub „CBV”). Osoby posiadające tytuł CBV cieszą się w Kanadzie i w innych krajach wysokim autorytetem jako eksperci od wycen przedsiębiorstw, odnoszą liczne sukcesy w działalności biznesowej, rządowej, prawniczej, finansowej i edukacyjnej, a także są często powoływane jako niezależni rzeczoznawcy przez sądy, komisje papierów wartościowych i inne organy. CBV posiadają wszechstronną wiedzę i doświadczenie w wycenach przedsiębiorstw sporządzanych w różnych celach, w tym: transakcyjnych, korporacyjnych, podatkowych, spadkowych i sądowych. Tytuł CBV stanowi w Kanadzie przepustkę do kariery w obszarze wycen przedsiębiorstw, zarówno w ramach dużych firm doradczych, małych praktyk jak i instytucji rządowych.

Obecnie w Instytucie działa około 1150 aktywnych członków w Kanadzie oraz kilkudziesięciu w innych krajach, przede wszystkim w USA, krajach Unii Europejskiej i krajach Dalekiego Wschodu.

Aby zostać członkiem Instytutu i zdobyć tytuł CBV należy:

- ukończyć z sukcesem sześć kursów Programu Rozwoju Profesjonalnego CICBV,
- posiadać adekwatne doświadczenie zawodowe w zakresie wycen przedsiębiorstw, w wymiarze co najmniej 1500 godzin,
- posiadać rekomendację od „sponsora” (będącego aktywnym członkiem Instytutu),

- ukończyć z pozytywnym wynikiem Egzamin Członkowski (ang.: Membership Entrance Examination, MEE).

Program Rozwoju Profesjonalnego („Program”) jest prowadzony przez CICBV w formie studiów podyplomowych wspólnie z Uniwersytetem York z siedzibą w Toronto. Jest on adresowany do osób zainteresowanych rozwojem wiedzy i umiejętności w zakresie wycen przedsiębiorstw oraz posiadających solidne podstawy merytoryczne, zwłaszcza w zakresie rachunkowości i analizy finansowej. Program składa się z sześciu przedmiotów (czterech obowiązkowych i dwóch fakultatywnych). Przedmioty obowiązkowe obejmują: trzy kursy z zakresu wycen przedsiębiorstw oraz jeden kurs z elementami kanadyjskiego systemu podatkowego i prawnego, istotnymi dla sporządzania rzetelnych wycen. Kursy fakultatywne mają na celu uzupełnienie wiedzy w obszarach zainteresowania danego studenta, takich jak: wsparcie w procesach sądowych, transakcje fuzji i przejęć, restrukturyzacja firm, pozyskiwanie finansowania, finanse spółek publicznych czy wyceny na potrzeby sprawozdawczości finansowej. Wszystkie kursy są realizowane w sposób zdalny, w systemie semestralnym (dwa semestry w roku, samodzielna nauka i prace domowe w trakcie semestru, egzamin pisemny na koniec semestru).

Egzamin MEE stanowi ostatni etap ubiegania się o tytuł CBV, ma formę pisemną i obejmuje zarówno cały Program Rozwoju Profesjonalnego CICBV jak i skomplikowane aspekty praktyczne związane ze sporządzaniem usług wycen.

CICBV prowadzi wszechstronną działalność edukacyjną związaną z promowaniem najwyższych standardów zawodowych i etycznych w sferze wycen przedsiębiorstw, w tym między innymi: organizuje konferencje (także wspólnie z American Society of Appraisers, będącym w Stanach Zjednoczonych odpowiednikiem CBV), szkolenia, uczestniczy w pracach kanadyjskich organów nadzoru finansowego i kapitałowego, wydaje rekomendacje i opinie oraz współpracuje z komitetami tworzącymi standardy rachunkowości.



Historia standardów wycen przedsiębiorstw CICBV

Na przestrzeni niemal czterdziestu ostatnich lat odnotowano w Kanadzie niespotykany rozwój profesji wycen przedsiębiorstw. Kluczowymi zmianami prawnymi, które leżały u podstaw dynamicznego rozwoju profesji były:

- Reforma podatkowa obowiązująca od 1972 roku, wprowadzająca opodatkowanie zysków kapitałowych. Poprzednio ustalanie wartości przedsiębiorstw dla celów podatkowych było wymagane głównie na potrzeby podatku od spadków i darowizn oraz podatków od nieruchomości. Odbywało się to zazwyczaj w sposób nieformalny, w drodze negocjacji z organami podatkowymi. Opodatkowanie zysków kapitałowych spowodowało, że formalne wyceny stały się niezbędne, gdyż urzędy skarbowe zaczęły wymagać szczegółowego uzasadnienia osiągniętych wyników.
- Wprowadzenie wymogów sporządzania niezależnych wycen przez spółki notowane na giełdzie papierów wartościowych w połowie lat siedemdziesiątych, a także wymóg postawiony zarządom spółek publicznych w zakresie konieczności sporządzania opinii o rzetelności warunków transakcji w wybranych przypadkach (tzw. „fairness opinion”). Wyceny dotyczące rynku papierów wartościowych były początkowo sporządzane przez dwie różne grupy specjalistów – doradców inwestycyjnych i maklerów oraz biegłych w dziedzinie wycen przedsiębiorstw. Te pierwsze wyceny były przede wszystkim oparte na metodach rynkowych a drugie bazowały na określeniu wartości fundamentalnej. Ze względu na rosnące wymagania odnośnie rzetelności wycen stało się oczywiste, że oba podejścia do wycen były adekwatne i muszą być zintegrowane. W latach dziewięćdziesiątych wielu praktyków w zakresie wycen przedsiębiorstw, wywodzących się ze środowiska doradców inwestycyjnych, zo stało członkami CICBV.
- Zmiany w Business Corporation Act (odpowiedniku polskiego Kodeksu Spółek Handlowych), które wymogły sporządzanie niezależnych wycen, szczególnie mając na uwadze ochronę akcjonariuszy mniejszościowych, na przykład w sytuacji przymusowego wykupu akcji.
- Istotne zmiany w przepisach dotyczących prawa rozwodowego, które spowodowały konieczność, rzetelnych wycen w celu uniknięcia długotrwałych procesów w związku z podziałem majątku małżonków.

Rola CBV

Postępująca komplikacja kwestii związanych z wycenami przedsiębiorstw oraz rosnące wymagania właścicieli przedsiębiorstw, ich prawników oraz sądów spowodowały

ewolucję opinii o wycenie z niemal czysto mechanicznego ćwiczenia, którym była na początku lat siedemdziesiątych, do obecnej formy.

Obecnie przedsiębiorstwa i osoby fizyczne polegają na CBV jako specjalistach dostarczających wiarygodnych wycen koniecznych w wielu rodzajach transakcji. Zapewniają, że przedsiębiorstwa są właściwie wycenione na potrzeby sprzedaży, naliczenia podatku czy też akwizycji. Wnoszą istotny wkład w rozwiązywanie prawnych i finansowych sporów, wielu z nich jest powoływanych w roli eksperta lub biegłego sądowego. Niezależne wyceny wykorzystuje się podczas rozwiązywania kwestii spornych przed sądami gospodarczymi, sądami arbitrażowymi, komisją papierów wartościowych i innymi organami regulacyjnymi.

Opinia o wartości musi spełniać coraz wyższe standardy odpowiadające wiedzy i umiejętnościom wynikającym z:

- dogłębnego zrozumienia działalności wycenianego biznesu i jego aktywów,
- zrozumienia sektora, w którym biznes działa oraz istotnych dla niego czynników ekonomicznych,
- wiedzy w zakresie wymogów formalnych związanych z potrzebami, dla których sporządzane są wyceny,
- technik wyceny dotyczących wycen przedsiębiorstw i jego aktywów.

Typowe sytuacje, dla których konieczne jest sporządzenie niezależnych wycen to:

- cele podatkowe – transakcje sprzedaży przedsiębiorstw i wynikające z nich podatki od zysków kapitałowych i restrukturyzacje,
- umowy i spory pomiędzy wspólnikami w spółkach osobowych i kapitałowych, przykładowo związane z ustaleniem wartości w związku z prawem pierwokupu akcji/udziałów,
- transakcje dotyczące akcjonariuszy mniejszościowych (w tym operacje przymusowego wykupu tych akcjonariuszy),
- sprawy rozwodowe i podziału majątku, tak aby zapewnić obiektywną wycenę z uwzględnieniem celów każdej ze stron oraz dostępnych możliwości strukturyzacji podatkowej,
- plany motywacyjne dla kluczowych pracowników oparte na akcjach lub opcjach na akcje,
- alokacja ceny nabycia po transakcji wymagana dla wszystkich spółek giełdowych, w tym wycena aktywów niematerialnych,
- testowanie wartości firmy (goodwill) oraz innych aktywów niematerialnych na potrzeby trwałej utraty wartości (w szczególności, kiedy ze względu na obowiązujące standardy sprawozdawczości finansowej nie są one amortyzowane) oraz aktywów rzeczowych,



- fuzje, przejęcia oraz sprzedaże przedsiębiorstw,
- wyłączenia nieruchomości,
- wsparcie w procesach sądowych, między innymi przy szacowaniu strat poniesionych w wyniku takich działań jak: naruszenie praw patentowych, naruszenie umów czy też straty na skutek przerw w prowadzeniu działalności,
- transakcje związane z wprowadzaniem akcji na rynek publiczny lub wycofywania akcji z obrotu publicznego.

Standardy CICBV

Kodeks Etyki Zawodowej CICBV wymaga od swoich członków, aby sporządzając wyceny stosowali odpowiednie standardy wycen przedsiębiorstw. Regulamin Instytutu określa także procedury dyscyplinarne związane z niestosowaniem się do przepisów Kodeksu Etyki, które w drastycznych przypadkach mogą wiązać się z usunięciem z Instytutu.

Dodatkowo, zarząd CICBV w zależności od bieżących potrzeb, opracowuje zeszyty, które zawierają praktyczne wskazówki, jak powinny być interpretowane poszczególne standardy lub specyficzne kwestie. Wszystkie te dokumenty są dostępne na stronie internetowej Instytutu (www.cicbv.ca).

Proces opracowywania standardów jest inicjowany przez Komitet Praktyki Zawodowej, powoływany przez zarząd Instytutu. Proponowane zmiany są przedstawiane członkom i opinii publicznej w formie projektu, który jest opracowywany przez Komitet i aprobowany przez zarząd. Otrzymane komentarze są analizowane przez Komitet, który rekomenduje zarządowi przyjęcie zmian w standardach. Standardy wchodzi w życie dopiero po ich zatwierdzeniu na walnym zgromadzeniu członków CICBV. Podobny proces jest wymagany przy zmianach do Kodeksu Etyki Zawodowej, wymagają one zatwierdzenia przez dwie trzecie głosów.

Zeszyty praktyczne są opracowywane przez Komitet, a następnie zatwierdzane przez zarząd. Nie ma wymogu ich zatwierdzania przez członków CICBV.

CICBV opracowało dwanaście standardów dotyczących wycen przedsiębiorstw, ich zakres został podsumowany poniżej:

Standard 110 – określa zakres raportu z niezależnej wyceny, wraz załącznikami wskazującymi na dodatkowe wymogi, gdy wycena sporządzana jest w związku z transakcjami pomiędzy stronami powiązаныmi, gdzie jedna ze spółek jest publiczna lub w przypadku opinii o rzetelności transakcji („fairness opinions”) oraz w przypadku wycen na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Standard 120 – określa zakres prac wymagany przy sporządzaniu raportu z wyceny.

Standard 130 – określa wymogi stawiane dokumentacji roboczej wykorzystywanej na potrzeby sporządzenia raportu z wyceny.

Standardy 210, 220 i 230 określają odpowiednie wymogi w sytuacji, kiedy specjalista do spraw wycen przedsiębiorstw nie jest zaangażowany do sporządzenia niezależnej wyceny, ma natomiast działać jako doradca w kwestiach związanych z wartością dla swojego klienta.

Standardy 310, 320 i 330 określają odpowiednie wymogi w sytuacji, kiedy specjalista występuje w roli eksperta lub biegłego sądowego, przede wszystkim, kiedy sprawa dotyczy sporu pomiędzy stronami.

Standardy 410, 420 i 430 określają odpowiednie wymogi w sytuacji, kiedy Biegły analizuje i poddaje krytyce raport z wyceny sporządzony przez inny podmiot.

Proces tworzenia nowych standardów trwa nieustannie (lub uścięłowiania już istniejących). Przykładowo: ostatnia aktualizacja załącznika do standardu dotyczącego wycen na potrzeby sprawozdawczości finansowej miała miejsce w lipcu 2008 roku.

Konkluzja

Opracowanie standardów dotyczących wycen przedsiębiorstw nie jest procesem łatwym, wymaga znacznego nakładu pracy i uwzględnienia wymogów różnych środowisk, będących odbiorcami wycen, a także aktualnych przepisów prawnych i dotyczących obrotu papierami wartościowymi. Jest to zazwyczaj proces długotrwały i nigdy nie jest procesem skończonym, gdyż zmiany na rynkach lub w regulacjach prawnych powodują konieczność dostosowania standardów do zmieniającej się rzeczywistości.

Zestaw wystarczająco szczegółowych standardów jest niezbędny zarówno w celu zapewnienia przejrzystości rynków finansowych, ale także jako doskonałe narzędzia które pomagają specjalistom zajmującym się wyceną przedsiębiorstw w dotrzymaniu wysokiej jakości sporządzanych analiz i raportów. Standardy te są narzędziem do wykluczania z profesji osób, które nie spełniają tych kryteriów.

Tomasz Wiśniewski jest od 2003 roku CBV i członkiem CICBV. Od 2005 roku jest partnerem w Grupie Corporate Finance w KPMG i kieruje zespołem zajmującym się wyceną przedsiębiorstw. Od 1994 roku zajmuje się zawodowo doradztwem finansowym w zakresie transakcji na rynku niepublicznym, a od dziesięciu lat niemal w pełnym zakresie wycenami przedsiębiorstw.



ANALIZĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI W TRÓJMIĘŚCIE W 2008 ROKU

Henryk Jankowski

Sytuacja na trójmiejskim rynku nieruchomości w 2008 r. mogła nie jednego inwestora przyprawić o ból głowy. Rok zaczął się dobrą passą deweloperów i instytucji finansowych, natomiast skończył się groźbą bankructwa najgorzej zarządzanych firm budowlanych oraz drastycznie zaostrzoną polityką kredytową banków.

Pierwsze półrocze na rynku nieruchomości w Trójmieście cechowała stabilizacja. Zanotowano niewielki spadek cen nieruchomości w granicach 2%, jednak nastroje deweloperów i banków oraz klientów nie wykazywały oznak zaniepokojenia.

Deweloperzy oddali do użytku o około 30% więcej mieszkań w pierwszych dwóch kwartałach tego roku niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Sprzedaż mieszkań zaczęła jednak spadać. Coraz mniej klientów było zainteresowanych inwestycjami z długim terminem wydania, skoro mogli wybierać w bogatej ofercie mieszkań dostępnych od ręki w dogodnej lokalizacji. W odpowiedzi na to, sprzedawcy na rynku pierwotnym zaczęli proponować potencjalnym nabywcom bonusy, promocje i rabaty, np.: miejsce postojowe czy piwnicę gratis, wycieczki zagraniczne, samochody osobowe i konkursy z wartościowymi nagrodami. Wszystkie te działania zostały podjęte przez deweloperów, aby odzyskać pieniądze zainwestowane w budowę i zdobyć fundusze na nowe projekty.

W ostatnich kilku latach efektywny popyt znacznie przewyższał podaż, a nowe mieszkania rozchodziły się jak ciepłe bułeczki. Teraz jednak w obliczu odwrócenia się sytuacji, deweloperzy zostali zmuszeni nawet do obniżek cen, szczególnie na nieruchomości położone w mniej korzystnych lokalizacjach.

Banki w pierwszej połowie roku zanotowały wzrost wartości udzielonych kredytów w stosunku do poprzedniego roku. Należy jednak zauważyć, iż wzrósł udział w strukturze kredytów konsolidacyjnych, refinansowych oraz pożyczek hipotecznych. Powyższe świadczy o zainteresowaniu klientów tańszymi i prostszymi rozwiązaniami przy spłacie zobowiązań oraz możliwością finansowania celów innych niż mieszkaniowe pod zabezpieczenie hipoteczne.

Klienci równie chętnie nabywali mieszkania na rynku wtórnym jak i pierwotnym. Jednak większego znaczenia nabrała: lokalizacja, stan techniczny lokalu, budynku i dojazd. Ilość dostępnych ofert na rynku dała klientom czas do poważnego namysłu nad opłacalnością inwestycji, jak również możliwość utargowania większego upustu – nawet w granicach 15% ceny ofertowej.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym charakteryzowały się na terenie Trójmiasta niewielkimi spadkami. Poniższa tabela przedstawia zestawienie średnich cen mieszkań za 1 m² oferowanych przez deweloperów w wybranych dzielnicach Gdańska i Gdyni w 2008 r.

	Dzielnica	I półrocze 2008 r.	II półrocze 2008 r.
Gdańsk	Chełm	5.900 zł	5.800 zł
	Śródmieście	10.000 zł	9.500 zł
	Kowale	5.200 zł	5.200 zł
	Łostowice	5.200 zł	5.200 zł
	Osowa	6.400 zł	6.200 zł
	Wrzeszcz	8.700 zł	8.400 zł
Gdynia	Karwiny	7.400 zł	7.400 zł
	Orłowo	9.800 zł	9.300 zł
	Redłowo	9.400 zł	9.500 zł

Jeśli chodzi o rynek wtórny, to w Gdańsku najwyższe ceny mieszkań niezmiennie utrzymywały się w Śródmieściu, Oliwie i Wrzeszczu. Tutaj ceny przekraczały często 7,5 tys. za m². Najtańsze dzielnice to Chełm i Orunia – nie było problemu z nabyciem lokalu w tej lokalizacji za cenę poniżej 6 tys. zł za m². Podobnie było w Gdyni, najdroższe pozostawało centrum i sąsiednie dzielnice oraz prestiżowe Orłowo i korzystnie usytuowane Redłowo. Najtaniej można było nabyć lokal w Chyloni i na Obłuzu – zdominowanym przez zabudowę sprzed 1990 r., która cieszy się coraz mniejszym zainteresowaniem nabywców.

W okresie boomu na rynku z równym powodzeniem sprzedawano się mieszkania nowe jak i stare. W 2008 r. nastąpił wyraźny spadek popytu na mieszkania wybudowane w technologii „wielkiej płyty”. Ceny tych mieszkań w okresie koniunktury zostały przewartościowane. Jednak teraz klienci, mogąc przebierać w ofertach, chętniej wybierali mieszkania nowe, których nie brakuje w dobrych lokalizacjach. Ceny mieszkań nowych i starych zrównały się, natomiast pozostała duża różnica pomiędzy nimi w technologii wykonania, estetyce, komforcie i poczuciu bezpieczeństwa. Nowe osiedla, wybudowane w większości w ostatnim dziesięcioleciu, posiadają często ciekawą architekturę, wykonane są w nowoczesnej technologii, z urządzoną zielenią przydomową, są strzeżone i profesjonalnie zarządzane. W tej sytuacji ciężko byłoby znaleźć nabywcę mieszkania w starym budownictwie i do remontu bez odpowiedniej korekty ceny.



Najchętniej kupowano mieszkania małe, do 50 m², przy czym wzrosło zainteresowanie mieszkaniami dwupokojowymi w stosunku do poprzedniego roku. Natomiast spadł popyt na mieszkania o pow. użytkowej powyżej 70 m². W momencie, gdy ceny lokali wzrosły nawet o 100% w przeciągu kilku lat, mieszkania duże stały się zbyt kosztowne dla większości zainteresowanych kupnem.

Wysokie ceny mieszkań oraz trudności z dostępem do kredytów hipotecznych wpłynęły na większe zainteresowania najmem. W 2008 r. w Trójmieście zanotowano wzrost stawek najmu o 10%. Ceny najmu w Gdańsku i Gdyni były podobne. Obecnie wahają się w zależności od lokalizacji i standardu od 1.200 do 2.000 zł za mieszkanie do 50 m², natomiast za mieszkania duże w granicach 2.500 – 4.000 zł plus opłaty. Klienci rynku najmu to: pracownicy firm, studenci oraz osoby, których nie stać na kupno własnego mieszkania. Prognozuje się dalszy wzrost stawek najmu. Po pierwsze dlatego, iż zwiększa się ilość osób nie posiadających zdolności kredytowej, a po drugie, gdyż w perspektywie kolejnych lat ceny mieszkań będą rosły.

Od 2006 r. obserwuje się wzrost znaczenia rynku apartamentów. Znacznie zwiększyło się zainteresowanie lokalami o bardzo wysokim standardzie wykonania i w prestiżowych lokalizacjach. Podaż tego typu obiektów jest wciąż w niedoborze, dlatego ceny apartamentów w 2008 r. zachowywały się stabilnie, ulegając nieznacznym wahaniom. Na terenie Trójmiasta apartamenty osiągnęły najwyższe ceny w Sopocie, gdzie w lipcu 2008 r. średnia wynosiła ponad 11 tys. zł za m². Nic dziwnego, ponieważ Sopot zaraz obok Zakopanego jest najbardziej prestiżowym kurortem w kraju. Poza tym miasto od kilku lat jest sukcesywnie modernizowane – rozbudowuje się intensywnie część nadmorską oraz odnawia zabytkowe kamienice. Sopot w ten sposób uzyskuje nowy, bardziej nowoczesny wygląd, który zapewne będzie w przyszłości z jeszcze większą siłą przyciągał zagranicznych turystów. Większość apartamentów kupowana jest w celach mieszkaniowych a nie spekulacyjnych – mieszkanie w apartamencie



Łużycka Office Park w Gdyni



Hala widowiskowo – sportowa w Gdyni

w świetnej lokalizacji podkreśla status społeczny oraz prestiż jego nabywcy.

Podobnie jak ceny apartamentów, tak i ceny gruntów na terenie Sopotu utrzymywały się na bardzo wysokim poziomie, szczególnie, że w pasie nadmorskim są one na wyczerpaniu. Ceny gruntów w mijającym roku dochodziły do 4.500 zł za m².

Rok 2007 przyniósł rekordowy, sięgający 30%, wzrost cen gruntów w Trójmieście. W 2008 r. ten wzrost wyniósł w dobrych lokalizacjach 20%. W Gdyni za cenę 400 zł za m² można było nabyć działkę na Dąbrowie, droższe były działki bliżej centrum – na Pogórze sięgnęły 500 zł, a w samym Śródmieściu 1.300 zł za m². W Gdańsku Matemblewie sprzedawano działki za cenę w granicach 1.000 zł, a na Morenie 900 zł za m²., znacznie taniej można było kupić działkę w dzielnicy Maćkowy i na Stogach – w przedziale 300-400 zł za m². Grunty na terenach nadmorskich osiągały najwyższe ceny – w Jelitkowie i Orłowie zbliżyły się do 2.000 zł za m².

Ze względu na wysokie ceny gruntów w obrębie aglomeracji znacznie wzrosło zainteresowanie działkami w okolicznych miejscowościach tj.: Pruszczu Gdańskim, Kolbudach, Otominie, Leźnie, Szemudzie i Bojanie. Ceny działek w okolicach Gdańska pod koniec roku wahały się od 150 do 300 zł za m². Trend przenoszenia się nabywców działek z Trójmiasta do sąsiednich miejscowości przyczynił się do znacznego rozwoju ich infrastruktury – ulepszono sieć dróg oraz rozwinęła się baza handlowo – usługowa.

Wysokie ceny działek przeznaczonych pod budownictwo wpłynęły na ceny lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. Ceny tych ostatnich na początku 2008 r. przekroczyły 5.000 zł za m². powierzchni użytkowej poza granicami miasta. W samym Gdańsku ceny domów łącznie z działką wahały się od 4.000 zł do 9.000 zł w zależności od dzielnicy, natomiast w Gdyni od 4.500 do 11.000 zł za m². powierzchni użytkowej. Powszechny dotychczas pogląd o większej opłacalności budowy domu niż kupnie mieszkania, nie miał zastosowania do sytuacji zaistniałej na rynku nieruchomości



w mijającym roku. Koszty budowy domu, na co składa się koszt: nabycia działki, materiałów oraz robocizny, znacznie się podniósł w okresie ostatnich dwóch lat. I chociaż w drugiej połowie roku można było zauważyć ustabilizowanie się cen materiałów budowlanych oraz stawek za roboty budow-



Sea Towers w Gdyni

lane, to niestety, ceny działek nawet nie drgnęły w dół. W 2008 r. największym zainteresowaniem cieszyły się domy o powierzchni użytkowej do 150 m²., natomiast budynki duże trudno było sprzedać, gdyż ceny powyżej 1 mln złotych odstraszały klientów w obliczu widma nadchodzącego kryzysu.

Końcówka roku nie była korzystna dla inwestorów i potencjalnych nabywców nieruchomości. Kryzys na rynkach finansowych w USA i w Europie odcisnął piętno na sytuacji w Polsce. Nastąpił odpływ kapitału, wzrosły stopy procentowe i inflacja, kursy walut uległy znacznym wahaniom, banki radykalnie zastrzyły politykę kredytową. Ze względu na to, iż większość zakupów i inwestycji na rynku nieruchomości finansowanych jest z kredytów bankowych, obowią-

zek posiadania wkładu własnego oraz wysokie koszty obsługi, skutkują stagnacją. Potencjalni klienci i inwestorzy mają problemy z uzyskaniem kredytów, natomiast deweloperom coraz trudniej sprzedać oferowane nieruchomości i, co gorsza, w najbliższych miesiącach nie zapowiadają się zmiany na lepsze. Jedynie osoby, które kilka lat temu zainwestowały w zakup małego lokalu pod wynajem czy działkę gruntu w dobrej lokalizacji w przypadku sprzedaży, mogą się cieszyć rosnącym zyskiem.

Pierwsze półrocze przyszłego roku będzie dobrym momentem na zakup nieruchomości dla tych, którzy dysponują gotówką. Natomiast sytuacja dla pozostałych może się poprawić dopiero w końcu przyszłego roku.

Warto na koniec wspomnieć o dwóch spektakularnych inwestycjach, które są prowadzone na terenie Trójmiasta.

Pierwsza z nich to budowa kompleksu Sea Towers przy ul. Hryniewickiego w Gdyni. Składać się będzie ona z dwóch wież – 90 m i 138 m – o wspólnej podstawie. Projektantem wież jest wiedeńska pracownia Andrzeja Kapuścińskiego, a jego deweloperem spółka Invest Komfort. W budynkach będzie znajdowało się 276 apartamentów o podwyższonym standardzie i 14 luksusowych penthousów na najwyższych kondygnacjach. Na najniższych piętrach mają być powierzchnie biurowe oraz handlowo – usługowe.

Druga ważna inwestycja to budowa najwyższego budynku w Trójmieście – Big Boy Building w Gdańsku przy ul. Dąbrowszczaków i Obrońców Wybrzeża. Jego deweloperem jest Grupa Inwestycyjna Hossa S.A., a projektantem pracownia MWH Architekci. Będzie miał klasyczną prostopadłościenną bryłę o wysokości 202 m. Koszt inwestycji szacowany jest na 300 mln zł, a zakończenie budowy ma nastąpić w 2011 roku.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą majątkowym, prezesem Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

NOWOCZESNE POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE W TRÓJMIĘŚCIE W LATACH 2006-2008

Dariusz Trojanowski, Ewa Płodziszewska

Wstęp¹

Rynek nieruchomości w Polsce podlega ciągłym dynamicznym zmianom. Szczególne uwarunkowania charakteryzują segment nieruchomości komercyjnych. W latach dziewięćdziesiątych rynek nowoczesnych nieruchomości komercyjnych w Polsce odnosił się przede wszystkim do Warszawy. Większość nowoczesnych biurowców i maga-

zynów wybudowano w tym okresie właśnie w stolicy. Kolejna dekada, w której Polska gospodarka przechodziła istotne przeobrażenia, skutkowało zainteresowaniem deweloperów tzw. miastami regionalnymi, do których zalicza się właśnie Trójmiasto.

W niniejszym artykule podejmujemy próbę scharakteryzowania trójmiejskiego rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych ze wskazaniem perspektyw jego rozwo-



ju. Podstawowy okres badania obejmuje lata 2006–2008². Obszarowo badania dotyczą w szczególności Metropolii Gdańskiej.

Autorzy artykułu przeprowadzili studia literatury przedmiotu, która została poddana analizie i próbie oceny. Wykorzystano liczne źródła praktyczne, a w szczególności raporty rynkowe firm doradczych. Wyniki badań zilustrowano w tabelach i wykresach popartych komentarzem. Studium przypadku wykorzystano w celu zilustrowania najważniejszych obiektów magazynowych w Trójmieście. W pracy wykorzystano wyniki badań ankietowych dotyczących popytu na powierzchnie magazynowe przeprowadzonych przez Kancelarię Majątkową Trojanowski.

1. Podaż powierzchni magazynowej w Polsce

Zasoby magazynowe w Polsce w stosunku do połowy 2004 roku wzrosły o blisko 140%. Całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce na koniec drugiego kwartału 2007 roku wynosiła blisko 3 mln m². Można zauważyć, że zdecydowanie rozwinęły się pod tym względem rynki regionalne, tzn. z rejonu Katowic, Poznania, Piotrkowa Trybunalskiego, Wrocławia i Gdańska [CB Richard Ellis, 2007, s. 1].

Warszawa jest miastem dominującym na polskim rynku pod względem ilości istniejącej powierzchni magazynowej. W roku 2006 podaż tej powierzchni wynosiła w przybliżeniu 1,3 mln m² [Colliers International, 2007, s. 46]. W pierwszej połowie 2007 roku, można zauważyć wyraźny wzrost analizowanej powierzchni w Warszawie. Zasoby istniejącej powierzchni magazynowej wynosiły ok. 1,77 mln m². Obszar ten jest podzielony na 3 strefy:

Strefa I: do 15 km od centrum Warszawy;

Strefa II: 15-30 km od centrum Warszawy;

Strefa III: > 30 km od centrum Warszawy.

W pierwszej strefie, czyli w samym centrum stolicy powierzchnia całkowita wynosi 595 tys. m², nieco mniej posiada druga strefa – 439 555 m². Największe zasoby powierzchni magazynowej dostępne są w trzeciej strefie oddalonej o ponad 30 km od Warszawy. Podaż powierzchni w tej lokalizacji wynosi 731 tys. m² [DTZ Research, 2007, s. 2]. Strefa ta cieszy się uznaniem dużych międzynarodowych i krajowych firm logistycznych. Może to wynikać głównie z tego, że obszar ten posiada w zasięgu główne trasy komunikacyjne oraz cechuje się stosunkowo niskimi stawkami czynszowymi.

W pozostałych dużych polskich miastach można zauważyć widoczny trend budowy nowych projektów przeznaczonych pod powierzchnię magazynową w pobliżu węzłów komunikacyjnych i nowych dróg, takich jak A2 i A4. Tendencję tę można zauważyć na podstawie dwóch lokalizacji: w pobliżu skrzyżowania planowanych odcinków autostrad A1 i A2, niedaleko Łodzi w Strykowie,

gdzie znajdują się Diamond Business Park Stryków i Tulipan Park Stryków oraz w pobliżu autostrady A4 niedaleko Wrocławia i Chorzowa, gdzie znajduje się ProLogis Park Chorzów/Wrocław, a także w Poznaniu – Tulipan Park Komorniki, Panattoni Gądky [Colliers International, 2007 s. 49].

W I połowie 2007 roku miastem, które posiada największe zasoby powierzchni magazynowej poza Warszawą były Katowice, gdzie istniało 451 tys. m² powierzchni. Kolejnym miastem był Poznań z 373 tys. m² całkowitej powierzchni magazynowej [CB Richard Ellis, 2007, s. 3]. Najmniejszą powierzchnią cechuje się Gdańsk, w którym jest 51 800 m² magazynów. Wynika to z faktu, że Gdańsk jest pod względem nowoczesnych magazynów w początkowej fazie rozwoju. Trójmiasto dotychczas nie posiadało nowoczesnych centrów logistycznych. Dlatego aktualnie obserwuje się duże zainteresowanie powierzchniami magazynowymi przede wszystkim przez lokalnych przedsiębiorców. Lokalizacja Gdańska sprzyja budowie parków logistycznych, bowiem jest to miasto metropolitarne, z nowo oddanym do użytku terminalem kontenerowym. Nie bez znaczenia jest również realizacja autostrady A1. To powoduje, że wzrasta zainteresowanie tym miejscem operatorów logistycznych krajowych i zagranicznych. Istniejące magazyny są rozmieszczone wzdłuż trójmiejskiej obwodnicy oraz na obrzeżach Pruszcza Gdańskiego. Obecnie największym centrum logistycznym w Gdańsku, które składać się będzie z pięciu budynków o łącznej powierzchni 88 tys. m² jest ProLogis Park Gdańsk. W 2007 roku oddane do użytku zostały dwa budynki o łącznej powierzchni ponad 35 tys. m², a kolejne dwa o powierzchni 17 900 m² znajdują się w budowie [Kancelaria Majątkowa Trojanowski, 2007, s. 3].

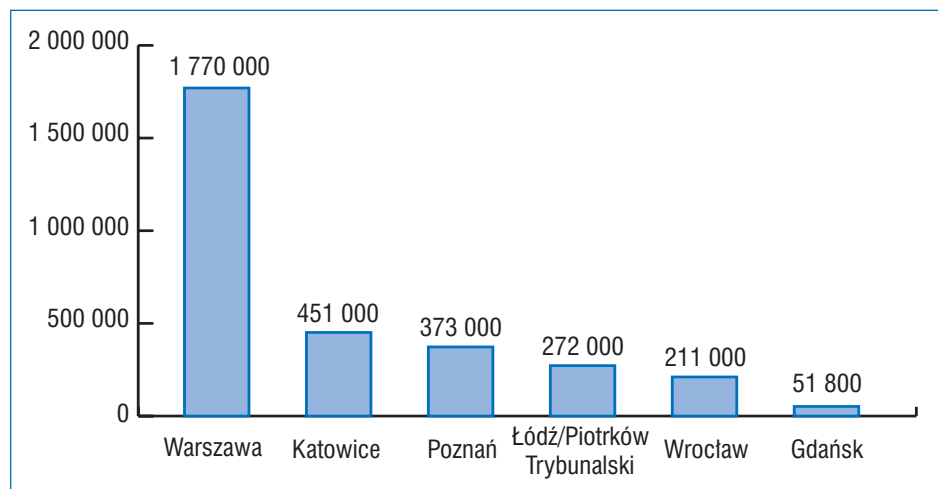
Brak nowoczesnych pomieszczeń magazynowych na terenie Trójmiasta spowodował, że operatorzy logistyczni oraz inne firmy budują magazyny na własne potrzeby (np. Centrum Logistyczne Lidl, Centrum Logistyczne Sieci 34).

Zestawienie wielkości powierzchni magazynowych w Polsce prezentuje Wykres 1. w którym uwzględniono wyłącznie obiekty przyznane na wynajem (na stronie 20).

Analizując wskaźnik powierzchni nie wynajętej w głównych miastach Polski w pierwszej połowie 2007 roku można zauważyć, że najmniejszym wskaźnikiem charakteryzującym się Katowice (0,36%). Największy wskaźnik pustostanów jest w Gdańsku i wynosi 10,14% [CB Richard Ellis, 2007, s. 4]. Tak wysoki wskaźnik pustostanów w Gdańsku wynika z niskiej podaży powierzchni, przy której nawet kilka tysięcy m² wolnej powierzchni będzie powodowało wysokie wartości procentowe tej miary. W Warszawie największy wskaźnik powierzchni nie wynajętej jest w strefie trzeciej wg wspomnianego wyżej podziału na strefy. Wskaźnik ten wynosi w tej lokalizacji 14,2%, a najmniejszy jest w strefie drugiej (2%), czyli w odległości od 15 do 30 km od centrum [DTZ Research; Warszawa 2007, s. 2].



Wykres 1. Podaż powierzchni magazynowej w Polsce w pierwszej połowie 2007 r. [m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w raportach sporządzonych przez CB Richard Ellis oraz DTZ.

Czynsz za powierzchnię magazynową uzależniany jest od lokalizacji danego obiektu. Najmniejszy czynsz nominalny za taką powierzchnię występuje na Górnym Śląsku oraz w Łodzi i Piotrkowie Trybunalskim, gdzie wynosi średnio 3,3 EURO/m²/miesiąc. We Wrocławiu i w Poznaniu czynsz nominalny oscyluje w granicach 3,2–3,6 EURO/m²/miesiąc. Najwyższy czynsz wśród miast regionalnych jest w Gdańsku, gdzie wynosi średnio 3,75 EURO/m²/miesiąc oraz w Krakowie, w którym ceny za powierzchnię magazynową wahają się w granicach 3,8 do 4,0 EURO/m²/miesiąc [http://www.industrial.pl/analiza_ryнку_pl.html w dniu 28.12.2007]. W Warszawie czynsz wynosi od 3 do 5,5 EURO/m²/miesiąc i uzależniony jest od odległości od centrum Warszawy. Czynsz opłacany jest miesięcznie z góry w oparciu o stawki wyrażone w EURO i przeliczone na złotówki po aktualnym kursie wymiany. Najemca najczęściej zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości 3-miesięcznego czynszu (zamiennie stosowana jest gwarancja ubezpieczeniowa).

Dodatkowo najemcy ponoszą koszty eksploatacyjne obejmujące w szczególności podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste, media, koszty utrzymania czystości, bieżącą konserwację i naprawę obiektów, ubezpieczenie majątkowe, wynagrodzenie zarządcy, ochronę. Koszty eksploatacyjne kształtują się na poziomie od 0,9 do 1,5 EURO/m²/miesiąc.

W celu pozyskania najemców operatorzy magazynów często oferują dodatkowe zachęty w postaci zwolnienia z czynszu za okres od 3 do 6-ciu miesięcy (1 miesiąc za każdy rok najmu). Najczęściej występujący na rynku długość okresu najmu wynosi od 3 do 10-ciu lat.

2. Centra logistyczne i nowoczesne magazyny w Trójmieście

W Trójmieście istnieją dwa centra logistyczne: ProLogis Park Gdańsk oraz Centrum Logistyczne BIK w Pruszczu Gdańskim.

Logis Park Gdańsk

ProLogis Park Gdańsk jest inwestycją podjętą przez ProLogis, jednego z największych na świecie właścicieli, zarządców oraz deweloperów obiektów logistycznych. Centrum to jest nowoczesnym parkiem magazynowym zaprojektowanym z myślą o średnich i dużych najemcach. Park logistyczny ma składać się z pięciu budynków o łącznej powierzchni ok. 88 tys. m². W chwili obecnej odda-

ne do użytku zostały dwa budynki (każdy o powierzchni 17 900 m²).

Lokalizacja

ProLogis Park Gdańsk zlokalizowany jest na terenie przemysłowym w dzielnicy Gdańsk – Kokoszkki. Lokalizacja ta posiada atuty dystrybucyjne tj.:

- Park zlokalizowany jest w odległości 5 min. od obwodnicy Gdańska (połączenie z autostradą A1);
- 15 min. zajmuje dojazd z Portu Północnego.

Parametry obiektu

Poniższa tabela prezentuje zestawienie powierzchni parku logistycznego ProLogis Park Gdańsk. Należy zaznaczyć, że zaprezentowano tylko dwa rodzaje budynków, ponieważ z pięciu planowanych budynków w Parku, cztery budynki są o tej samej powierzchni (17 900 m²) [por. http://www.prologiseurope.com/pdf/Gdansk.pdf].

Tabela 1. Zestawienie parametrów powierzchni

	Budynki 1-4	Budynek 5
Powierzchnia całkowita (m ²)	17900	17000
Wysokość w świetle (m)	10	10
Wytrzymałość posadzki (T/m ²)	5	5
Siatka słupów (m)	12 x 24	12 x 24
Liczba doków rozładunkowych	22	20
Liczba bram wjazdowych w poziomie „0”	4	4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych na stronie internetowej: http://www.prologiseurope.com/pdf/Gdansk.pdf



Projekt ProLogis zakłada, możliwość wykończenia pomieszczeń biurowych i socjalnych według indywidualnych zamówień klienta. Istnieje również możliwość zainstalowania klimatyzacji w pomieszczeniach biurowych oraz pełnego okablowania komputerowego [por.: http://www.industrial.pl/map/9_trojmiasto_pl.html].

2.2. Centrum Logistyczne w Pruszczu Gdańskim (Logistic Center Pruszcz Gdański)

Centrum Logistyczne w Pruszczu Gdańskim zostało realizowane przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S. A., które jest inwestorem i deweloperem działającym na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizując się przy tym w budowie oraz wynajmie nowoczesnych powierzchni logistycznych. Centrum Logistyczne posiada całkowitą powierzchnię przeznaczoną pod wynajem wynoszącą 10 tys. m² powierzchni magazynowej oraz 1100 m² powierzchni biurowej.

Lokalizacja

Centrum Logistyczne w Pruszczu Gdańskim znajduje się w odległości około 30 km od centrum Gdańska, oraz w odległości 0,5 km od planowanej autostrady A1.

Parametry obiektu

Poniżej przedstawiono parametry techniczne centrum w Pruszczu Gdańskim.

Tabela 2. Zestawienie parametrów technicznych Centrum Logistycznego w Pruszczu Gdańskim

	Parametry
Powierzchnia całkowita (m ²)	11 100
Wysokość w świetle (m)	9
Wytrzymałość posadzki (T/m ²)	6
Siatka słupów (m)	12 x 22
Kłapy dymowe	Tak
Tryskacze	Nie
Bocznica kolejowa	Nie
Głębokość budynku	60

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych na stronie internetowej: http://www.industrial.pl/magazyn/36_logistic_center_pruszcz_gdanski_pl.html w dniu 2.01.2008 r.

2.3. Przykładowe obiekty magazynowe na terenie Trójmiasta

Stosunkowo dużą powierzchnią magazynową wyróżnia się hala magazynowa należąca do firmy Torus.

Magazyn w Kowalach

Nowoczesny obiekt magazynowy zrealizowany przez firmę Torus zlokalizowany jest na terenie 23 tys. m², z czego magazyn wynosi 6 tys. m².

Magazyn ten zlokalizowany jest w Kowalach w pobliżu obwodnicy Trójmiasta, co ułatwia komunikację z drogami regionalnymi oraz krajowymi.

Hala magazynowa posiada wyodrębnioną część biurowo-socjalną. Wysokość składowania wynosi 7 m. Posiada siedem doków ładunkowych z hydraulicznymi rampami samopoziomującymi oraz dwa podjazdy dla samochodów dostawczych [por. <http://www.torus.gda.pl/index.php> w dniu 21.01.2008 r.].

2.4. Planowana budowa centrów logistycznych i magazynów na terenie Trójmiasta

Planowane Centrum logistyczne w Porcie Gdańsk

Urząd Miasta Gdańska oraz Zarząd Morskiego Portu Gdańska są inicjatorami projektu, którego przedmiotem inwestycji jest Centrum Logistyczne zlokalizowane na zapleczu Portu Północnego w Gdańsku. Centrum Logistyczne będzie zlokalizowane na terenie o powierzchni ok. 210 ha, a łączna powierzchnia planowanych magazynów będzie wynosiła ponad 700 tys. m².

Położenie nieruchomości, na której planowana jest inwestycja, jest bardzo atrakcyjne ze względu na bliskość terminalu kontenerowego DCT Gdańsk, Terminalu Promowego Westerplatte i Portu Północnego. Na terenie terminalu kontenerowego DCT Gdańsk znajduje się bocznica kolejowa umożliwiająca transport kolejowy. Ponadto w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gdańska na lata 2008–2012 planowana jest budowa Trasy Sucharskiego z tunelem pod martwą Wisłą.

Inwestycja ma być realizowana etapowo. Ze względu na skalę projektu przewiduje się, że jego realizacja będzie trwała ponad 5 lat.

Planowane centrum logistyczne w Porcie Gdynia

W Trójmieście planowana jest budowa centrum logistycznego w Porcie Gdynia. Centrum logistyczne będzie skoncentrowane na obsłudze ładunków przeładowywanych w porcie i zwiększaniu ich wartości. Zakłada się również, że w ramach centrum działać będą podmioty gospodarcze różnych specjalności: głównie operatorzy logistyczni i przedsiębiorstwa zajmujące się usługami składowymi i spedycyjnymi [<http://www.port.gdynia.pl/logistyka01.php> w dniu 2.01.2008 r.].

Planowane centrum zlokalizowane będzie na terenie o wielkości 30 ha należącym do Zarządu Morskiego Portu Gdynia S. A., obok obszaru, który jest częściowo zagospodarowany i użytkowany przez podmioty prowadzące działalność logistyczną na terenie Portu Zachodniego.

Centrum logistyczne jest zlokalizowane w dogodnym miejscu, ponieważ posiada w sąsiedztwie dwa dobrze prosperujące terminale kontenerowe – Bałtycki Terminal Kontenerowy, który jest liderem w przeładunkach kontenerów oraz nowo powstały – Gdynia Container Terminal S.A. Terminale te, oferują 17 połączeń dowozowych tygodniowo z największymi portami bazowymi w Europie [Por. <http://www.port.gdynia.pl/logistyka02.php> w dniu 2.01.2008 r.].



Planowane inne obiekty

Z informacji autorów niniejszego artykułu wynika, że czołowe firmy deweloperski, zajmująca się projektami magazynowymi już nabyły lub poszukują terenów w Metropolii Gdańskiej pod realizację swoich inwestycji. Jak dotąd, firmy te nie sprecyzowały dokładnie celów inwestycyjnych. Można jednak przypuszczać, że dwóch czołowych deweloperów podejmie realizację obiektów magazynowych, w ciągu najbliższych 5 lat.

W prezentacji obiektów uwzględniono jedynie nowoczesną powierzchnię magazynową, która jest dostępna w Trójmieście. Nie brano pod uwagę obiektów logistycznych budowanych przez inwestorów tylko na własne potrzeby, a nie z przeznaczeniem na wynajem (obiekty Sieci 34, Lidl). Podsumowując, największymi obiektami logistycznymi w Trójmieście i w okolicach są centrum logistyczne należące do ProLogis oraz centrum w Pruszczu Gdańskim. Zestawienie powierzchni magazynowych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 3. Nowoczesne powierzchnie magazynowe w Trójmieście i w okolicach

Nazwa obiektu	Powierzchnia magazynowa (m ²) stan na 2007 r.	Planowana powierzchnia magazynowa (m ²) w 2008 r.	Planowana powierzchnia magazynowa (m ²) w 2009 lub później	Stan magazynów
ProLogis Park Gdańsk	35 800	35 800	17 000	Projekt zrealizowany Planowana budowa
Logistic Center BIK Pruszcz Gdański	10 000			Projekt zrealizowany
Magazyn w Kowalach	6 000	1 300		Projekt zrealizowany Planowana budowa
Centrum Logistyczne w Porcie Gdynia			20 000	Planowana budowa
Inne			20 000	Planowana budowa
Razem	51 800	37 100	57 000	Łącznie: 145 900 m²

Źródło: Opracowanie własne.

3. Popyt na powierzchnie magazynowe w Metropolii Gdańskiej

Badanie popytu na nieruchomości jest trudnym polem badawczym. Autorzy niniejszej pracy skorzystali w tym zakresie z wyników badań ankietowych jakie zostały przeprowadzone przez Kancelarie Majątkową Trojanowski. Badania ankietowe zostały przeprowadzone na celowo dobranej grupie ok. 40 przedsiębiorstw z różnych sektorów gospodarki, które potencjalnie mogłyby generować popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe.

Ankiety przeprowadzone wśród przedsiębiorstw z następujących branż:

Tabela 4. Oczekiwane parametry techniczne dotyczące obiektów magazynowych

Nazwa	Wymagania techniczne
Ilość bram wjazdowych na halę	2-4
Ilość doków załadunkowych	2-12
Wysokość składowania	ok. 10 m
Wytrzymałość posadzki (w T/m ²)	ok. 10
Rozstaw słupów w halach	problem z określeniem, jak najszerzej

Źródło: Opracowanie własne

- Spedycja i logistyka (67%);
- Handel (19%);
- Produkcja (w tym firmy z sektora spożywczego, papierniczego, odzieżowego) (14%).

Popyt na powierzchnię zadeklarowało dziesięć firm, które zgłosiły zapotrzebowanie na ponad 60 tys. m² powierzchni.

Wybrani respondenci określili też oczekiwania dotyczące parametrów technicznych obiektów magazynowych. Preferencje zaprezentowano w tabeli nr 4.

Zakończenie

W chwili obecnej Trójmiasto nie posiada odpowiedniej wielkości powierzchni magazynowych, które sprostałyby całkowicie istniejącemu zapotrzebowaniu. Wielkość istniejącej nowoczesnej powierzchni

magazynowej przeznaczonej pod wynajem wynosi ok. 52 tys. m², zaś planowane jest ok. 95 tys. m². Wielu inwestorów buduje obiekty magazynowe na własne potrzeby (np. Sieć 34, Lidl). Średni czynsz za wynajem powierzchni magazynowej występującej na rynku trójmiejskim wynosi ok. 3,75 EURO/m²/miesiąc.

Przypisy

1. *Niniejszy artykuł ukazał się w pracy zbiorowej pt. Inwestycje i nieruchomości. Wybrane problemy; Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego; Sopot 2008.*
2. *Pierwszy kwartał 2008 r.*

Dariusz Trojanowski jest rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia nr 1735). **Ewa Płodziszewska** jest ekonomistką.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W OBRĘBIE PASA NADMORSKIEGO POWIATU PUCKIEGO

Jacek Śliwicki

Rynek ten obejmuje miejscowości Półwyspu Helskiego oraz teren administracyjny miast: Władysławowa i Pucka. Klientami kupującymi nieruchomości na tym specyficznym rynku są w około 90% osoby mieszkające poza regionem, w różnych częściach Polski, najczęściej w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i na Śląsku, gdzie panuje „moda” na posiadanie swojej nieruchomości lub apartamentu nad morzem.

Koniunkturę na tym rynku zapewnia bliskość plaż Morza Bałtyckiego i Zatoki Puckiej, możliwość wypoczynku, czy też zarobienia pieniędzy na szeroko rozumianym rynku usług turystycznych związanych z letnim sezonem wypoczynkowym. Zdecydowanie najwięcej transakcji zawieranych jest w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zarówno z prawem zabudowy jak i bez tego prawa. Zdecydowanie mniej transakcji obserwuje się w segmencie lokali mieszkalnych i apartamentów oraz nieruchomości zabudowanych jednorodzinными domami mieszkalnymi oraz pensjonatowymi, gdzie ceny kształtują się na poziomie od 550 000 zł do 1 mln zł. Zdarzają się także pojedyncze transakcje kupna – sprzedaży dużych ośrodków wypoczynkowych budowanych w latach 70-tych, oraz udziałów w tych ośrodkach. Ich ceny, w zależności od ilości miejsc noclegowych, powierzchni gruntu i standardu kształtują się przedziale 3 200 000–10 000 000 zł. Przez nabywców poszukiwane są domy jednorodzinne do remontu w cenach nie przekraczających 200 000–250 000 zł, działki z prawem zabudowy w odległości do 2 km od plaży oraz siedliska rolnicze w odległości do 4–6 km od plaży, ale podaż tego typu nieruchomości jest niewielka. Bardzo niewielka jest również podaż gruntów pod budownictwo wielorodzinne, które poszukiwane są przez deweloperów, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich. Obserwuje się ciągle trend wzrostowy cen, szczególnie w zakresie nieruchomości lokalowych o charakterze apartamentowym jak i cen gruntów pod takie lokalizacje. Dodatkowym czynnikiem utrudniającym procesy inwestycyjne i podnoszącym poziom cen jest brak planów zagospodarowania przestrzennego dla większości miejscowości tego obszaru, co utrudnia i spowalnia procesy inwestycyjne.

Rynek nieruchomości w obrębie Półwyspu Helskiego jest dość ograniczony ze względu na bardzo małą podaż nieruchomości gruntowych. Sprzedaje się nieruchomości o bardzo niewielkiej powierzchni, ponieważ wolnych terenów z prawem zabudowy już praktycznie nie ma. Obserwuje się dość dużą aktywność deweloperów budujących apartamentowce, szczególnie w obrębie Juraty i Jastarni, gdzie poziom cen za 1/m² apartamentu osiągnął już ceny 15 000–22 000 zł/m². Zlokalizowano też pierwszą inwestycję developerską w Helu

– „Helską Villę” Dodatkowym czynnikiem, który wywinduje ten poziom jeszcze wyżej, jest uchwała Rady Gminy Miasta Jastarnia, która dla inwestycji deweloperskich ogranicza wykorzystanie powierzchni działki do 20%, a wysokość inwestycji tylko do dwóch kondygnacji. Najwyższa cena za grunt „developerski” uzyskana w obrębie Półwyspu Helskiego wyniosła 3525 zł/m².

Na terenie Helu nieruchomości gruntowe sprzedaje prawie wyłącznie gmina Hel, a ich ceny przetargach kształtują się od 450 do 800 zł/m². Notuje się też sporadycznie transakcje dla nieruchomości lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach z wielkiej płyty. Ceny takich mieszkań kształtują się na poziomie 3500–5000 zł/m². Rynek helski jest specyficzny, do niedawna miasto to było enklawą na terenach wojskowych, co bardzo ograniczało ruch turystyczny na tym obszarze. Jeszcze kilka lat temu na każdą transakcję wymagana była zgoda dowódcy garnizonu. Agencja Mienia Wojskowego przygotowuje obecnie do sprzedaży duże tereny inwestycyjne na terenie Helu, ale po wycofaniu się oferenta, który wygrał pierwszy przetarg na taki teren, drugi przetarg nie dał rezultatu z powodu braku chętnych.

Na terenie Juraty, najmodniejszej miejscowości Półwyspu Helskiego, ceny są zdecydowanie najwyższe: nieruchomości gruntowe 700–3000 zł/m², apartamenty realizowane przez deweloperów i na rynku wtórnym osiągają ceny 12000–20000 zł/m². W Jastarni i Kuźnicy notuje się niewiele transakcji, a ceny kształtują się dla nieruchomości gruntowych od 150–450 zł/m².

Na terenie Chałup nie notuje się praktycznie żadnych transakcji. Na obszarze miasta Władysławowa ceny gruntów budowlanych kształtują się na poziomie 250–550 zł/m², ceny mieszkań w blokach z wielkiej płyty 3500–5500 zł/m². Przy ul. Hryniewieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie plaży, zrealizowany został drugi etap apartamentowca „Velaves”; ceny zlokalizowanych w nim nieruchomości lokalowych, łącznie z miejscami postojowymi kształtowały się na poziomie 9000–12000 zł/m².

Miejscowości wchodzące administracyjnie w skład miasta Władysławowa – Chłapowo, Jastrzębia Góra, Tupadły, Ostrowo i Karwia mają zdecydowanie turystyczny



charakter. W okresie letniego sezonu tętnią życiem, a po jego zakończeniu mieszka w nich niewielu stałych mieszkańców. Na terenie Ostrowa i Karwi obserwuje się dużą podaż działek rolnych (bez prawa zabudowy) oferowanych na rynku jako „rekreacyjne” przez osoby zajmujące się handlem nieruchomościami, które kupiły je wcześniej od rolników i podzieliły na działki o wielkościach rzędu 400–600 m². Działki te są następnie zabudowywane różnego typu nietrwałymi obiektami o charakterze rekreacyjnym, bez jakiegokolwiek ładu przestrzennego. Budowle te psują zdecydowanie obraz łąk nadmorskich, a wysiłki organów nadzoru budowlanego, które starają się ukrócić te działania nie przynoszą widocznych rezultatów. Ceny tego typu nieruchomości kształtują się na poziomie 30–50 zł/m². Ceny gruntów budowlanych na tych terenach kształtują się na poziomie 150–450 zł/m², przy czym najwyższe wartości z tego przedziału osiągane są w Jastrzębiej Górze i Karwi. Poziom cen uzyskany na tym rynku powinien wkrótce się obniżyć w związku z uchwaleniem nowych planów zagospodarowania przestrzennego i prognozowaną dużą podażą nowych działek budowlanych.

W Pucku, który nie jest tak popularny turystycznie jak inne miejscowości pasa nadmorskiego, nie notuje się dużego obrotu w zakresie nieruchomości gruntowych z prawem zabudowy. Oferowane na rynku lokalizacje, przeważnie na obrzeżu miasta, nie mają charakteru rekreacyjnego, służą raczej zaspokajaniu lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Ceny takich działek kształtują się w zakresie 100 – 350 zł/m². W mieście zrealizowano również kilka budynków wielorodzinnych, a ceny uzyskane przez deweloperów na rynku pierwotnym kształtowały się na poziomie 3500–5900 zł/m² za lokale bez podłóg i tzw. białego montażu. Ceny mieszkań, na rynku wtórnym, w starym budownictwie, kształtowały się na poziomie 2800–4500 zł/m².

Na omawianych rynkach nie spotyka się powszechnie ofert na realizowane powierzchnie biurowe, produkcyjne lub handlowe, a stawki zanotowanych czynszów wiążą się przeważnie z niewielkimi powierzchniami handlowymi wzdłuż głównych ulic miejscowości nadmorskich, które w czasie letniego sezonu turystycznego stają się pasażami handlowymi. Ceny najmu za 1/m² powierzchni kształtują się na poziomie 300 – 1000 zł/m² (za cały okres sezonu turystycznego) w zależności od atrakcyjności lokalizacji i wielkości wynajmowanej powierzchni.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIERZEI WIŚLANEJ PAS NADMORSKI POWIATU NOWODWORSKIEGO

Zbigniew Bojkowski



Powiat nowodworski jest położony w północno-wschodniej części województwa pomorskiego na terenie Żuław Wiślanych i Mierzei Wiślanej, otoczony wodami Za-

lewu Wiślanego i Zatoki Gdańskiej. Charakter gospodarki kształtują bardzo korzystne warunki naturalne. Część powiatu nowodworskiego leży na Żuławach, które zaliczane



Ceny działek budowlanych pasa nadmorskiego

Miejscowość	Rok	Cena 1 m ² działek budowlanych w zł		
		Powierzchnia		
		Do 500 m ²	500-1000 m ²	Powyżej 1000 m ²
Krynica Morska	2007	119,05-475,32	248,82-714,28	100,00-392,77
	2008	57,96-614,56	281,65-794,64	89,79-410,20
Kąty Rybackie	2007	146,82	175,75-354,50	97,34-145,45
	2008	-	163,00-254,50	133,00
Sztutowo	2007	78,65-176,10	75,00-78,17	65,07-140,00
	2008	109,04-128,20	119,20-345,26	77,92-197,02
Stegna	2007	225,00-306,45	125,00-264,00	198,00-199,00
	2008	-	99,00-136,00	63,00-155,00
Junoszyńno	2007	59,95-	21,65-140,07	64,60-
	2008	-	35,88-185,18	60,00-88,08
Jantar	2007	78,65-83,83	41,42-89,85	60,00-108,97
Mikoszewo	2007	-	100,60	71,62-100,00
	2008	-	41,42-109,20	100,00

są do najcenniejszych regionów rolniczych kraju, a częścią to Mierzeja Wiślana, w związku z czym drugą ważną gałęzią gospodarki jest turystyka i rybołówstwo. Dodatkową atrakcją jest licznie występujący bursztyn. Żuławy i Zalew Wiślany to atrakcyjny teren dla myśliwych i prawdziwy raj dla wędkarzy. Wielka ilość rzek i kanałów umożliwia korzystanie z wszelkich form rekreacji na wodzie.

Za najbardziej atrakcyjny obszar inwestycji turystycznych uważa się tereny, na których obserwuje się duży



Krynica Morska ul. Gdańska

Nieruchomości lokalowe

Miejscowość	Rok	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu w zł		
		Powierzchnia		
		Do 35,00 m ² (mała)	35,00-55,00 m ² (średnia)	Powyżej 55 m ² (duża)
Krynica Morska	2007	5952-10000	6096-10000	6000-7200
	2008	6485-10988	8100-11000	7000-8700
Sztutowo	2007	1729,35	1854,84	1057,72-1791,04
	2008	1780	1905	1790-1958
Stegna	2007	4515	1094-3241	2296-3546
	2008	3612-3636	3521-7979	3096-4517

Taka sytuacja powoduje, że rynek nieruchomości charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem cen transakcyj-



Krynica Morska ul. Łąkowa

ruch turystyczny. Są to na ogół, te na których występują wysokie walory środowiska naturalnego i kulturowego, uzupełnione zagospodarowaniem turystycznym (bazą noclegową, żywieniową i uzupełniającą). Do takich miejscowości należy Pas Mierzei Wiślanej, a więc: Krynica Morska, Piaski, Kąty Rybackie, Sztutowo, Stegna, Junoszyńno, Jantar i Mikoszewo.

Rynek nieruchomości na terenie Mierzei Wiślanej, to rynek zróżnicowany, uzależniony jest od różnych preferencji, upodobań i zamiłowań nabywców, ma ogromne możliwości inwestowania. Nabywcami nieruchomości są osoby m.in. zamieszkujące poza terenem Mierzei.



Ceny gruntów rolnych pasa nadmorskiego

Miejscowość	Rok	Cena 1 ha fiz gruntów rolnych w zł		
		Powierzchnia		
		Do 5,00 ha (mała)	5,00-10,00 ha (średnia)	Powyżej 10,00 ha (duża)
Drewnica	2007	35301,00	–	–
	2008	47374,00	–	–
Rybina	2007	22005,00	32148,00	–
	2008	34662,00	–	–
Łaszka	2007	22000,00	–	–
	2008	22755,00	–	25000,00
Tujsk	2007	–	–	–
	2008	–	35382,00	–
Mikoszewo	2007	19708,00	48409,00	–
	2008	–	–	–



Żuławki

nych na wszystkie nieruchomości. W ostatnim okresie obserwuje się szczególne zainteresowanie gruntami rolnymi o małych, średnich i dużych obszarach położonych wzdłuż lub w pobliżu rzek, kanałów (Szkarpawy,

Ceny gruntów przeznaczonych na inne cele (strefa osadnicza, eko i agroturystyka) pasa nadmorskiego

Miejscowość	Rok	Cena 1 ha fiz gruntów rolnych w zł		
		Powierzchnia		
		Do 5,00 ha (mała)	5,00-10,00 ha (średnia)	Powyżej 10,00 ha (duża)
Drewnica	2007	77586–88532	–	–
	2008	54327–96525	–	–
Chorażówka	2007	–	–	–
	2008	–	–	47949

Wisły Elbląskiej, Wisły Królewieckiej). Tereny te zostały przeznaczone w „Studium” jako usługi eko i agroturystyczne. Do tych miejscowości należy zaliczyć Drewnicę, Żuławki, Przemysław, Chorażówkę, Rybinę, Kobylą Kępe, Łaszka. Bardzo niewielka jest podaż gruntów pod budownictwo wielorodzinne, które poszukiwane są przez deweloperów, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich takich jak Krynica Morska, Stegna. W 2007–2008 nastąpił gwałtowny wzrost cen, szczególnie w zakresie nieruchomości

lokalowych o charakterze apartamentowym wraz z garażami, czy też miejscami postojowymi, jak i gruntów pod takie lokalizacje. Dodatkowym czynnikiem utrudniającym procesy inwestycyjne i podnoszącym po-



Stegna ul. Powstańców Warszawy

ziom cen jest brak planów zagospodarowania przestrzennego dla większości miejscowości pasa nadmorskiego, co utrudnia i spowalnia procesy inwestycyjne.

Z analizy lat 2007-2008 wynika, że najbardziej cenne lokale na terenie Krynicy Morskiej, to lokale o powierzchni użytkowej od 35–55 m², wahające się w przedziale 6096–10000 zł/m² w okresie 2007 oraz 8100–11000 zł/m² w roku 2008.



Natomiast na terenie Stegny lokale o powierzchni użytkowej od 35–55 m², wahające się w przedziale 3521–7979 zł/m² w 2008 r.

Duży wpływ na wartość gruntów mają:

- lokalizacja;
- powierzchnia;
- wskaźnik bonitacji;
- dojazd;
- kształt i wielkość działki;
- stopień kultury rolnej.

Ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych – ośrodki czasowe kształtują się następująco:

- Krynica Morska: 4444–4934 zł/m²
- Kąty Rybackie: 2400–2517 zł/m²

Ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami pensjonatowymi o małych powierzchniach na terenie pasa nadmorskiego kształtują się od 3790 zł/m² w Stegnie do 7324 zł/m² w Krynicy Morskiej.

Z analizy lat 2007–2008 wynika, że najbardziej cenne lokale na terenie Krynicy Morskiej, to lokale o powierzchni użytkowej od 35–55 m², wahające się w przedziale 6096–10000 zł/m² w okresie 2007 oraz 8100–11000 zł/m² w 2008 roku.

Nieruchomości zabudowane

Miejscowość	Rok	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej w zł		
		Powierzchnia		
		Do 150,00 m ² (mała)	150,00 - 200,00 m ² (średnia)	Powyżej 200,00 m ² (duża)
Krynica Morska	2007	5111,00-7738,00	–	3368,00-4934,00
	2008	2551,00-8762,00	–	–
Kąty Rybackie	2007	3535,00	–	2400,00-2517,00
	2008	3436,00	2178,00	1784,00-2730,00
Sztutowo	2007	2308,00-6799,00	2560,00	1800,00-2233,00
	2008	3790,00	–	–
Stegna	2007	2255,00-4912,00	2318,00-4968,00	–
	2008	1684,00-3517,00	–	1684,00
Jantar	2007	2642,85	1845,00	–
Mikoszewo	2007	1166,67	–	1012,66



Krynica Morska ul. Teleexpressu



Krynica Morska ul. Rybacka

Zbigniew Bojkowski jest rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia zawodowe nr 2029).

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąza 15

**obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzeczoznawców majątkowych**

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. kom. 0-510 114 275



NIE CIESZY, GDY JEST, LECZ KIEDY JEJ NIE MA

Ewa Wojciul

Zadzwoił do mnie kolega z pytaniem, czy może mnie polecić znajomej, która musi oszacować nieruchomości w Częstochowie. Wypytałam o rodzaj nieruchomości, cel wyceny, dostępne dokumenty, maksymalny termin realizacji. Podałam koszt wyceny z uwzględnieniem ceny paliwa i podatku VAT. Za dwa dni kolega rozwił moje nadzieje na nowe zamówienie:

– Adwokat tej pani orzekł, że bierziesz za mało, a więc jesteś niewiarygodna. I że inny rzeczoznawca zrobi to zaledwie dwa razy drożej, za to świetnie.

– Trzeba było szybciej podwoić cenę i powiedzieć, że się pomyliłeś.

– Tak właśnie zrobiłem, ale to nic nie dało.

– Dlaczego?

– Bo ten adwokat powiedział, że tym rzeczoznawcą jest jego brat i on za niego ręczy.

Istotnie, w takim wypadku z żadną (ani za niską, ani za wysoką, ani w sam raz) ceną nie miałam szans.

Posiadanie rodziny przydaje się na rynku nieruchomości w najróżniejszych aspektach. Od lat

darcyńcy i obdarowani doceniali możliwości, jakie stwarza większa jej liczebność. Czym innym było obdarowanie córki przez rodziców na przykład domem. Czym innym zaś obdarowanie w odpowiednim ułamku: córki, zięcia i ich trojga dzieci. Podatek od darowizny wyglądał znacznie przyjemniej, gdy dotyczył dziesięciokrotnie jednej dziesiątej, a nie dwukrotnie jednej drugiej części.

Naturalnie liczebność może sprawiać pewne problemy. Gdy pradiadkowie posiadali piękną kamienicę np. w Krakowie, był to poważny majątek. Ale pradiadkowie mieli dziesięcioro dzieci, z których dwoje zmarło bezpotomnie. Reszta uwielbiała życie rodzinne. Przez

trzydzieści lat zaniedbywano sprawy spadkowe. Obecnie zebranie 247

udziałowców, by to wreszcie zrobić jest nader kłopotliwe.

Gdy borykamy się z analizą rynku lokalnego wielokrotnie mamy problem z zaniżonymi cenami. Często przyczyną są transakcje między członkami rodziny. Ani ciocia siostrzeńcowi, ani stryjeczny dziadek wnuczce nie zawyżą ceny przy sprzedaży (jeśli wolą ją od darowizny), a wręcz przeciwnie. Wytłapanie tego czynnika w aktach notarialnych nie zawsze jest możliwe, szczególnie gdy mamy do czynienia z przygotowanymi z starostwami zestawieniami wyciągów z dokumentów – z konieczności skrótowymi.

Jednak krewni i powinowaci przydadzą się czasami w celu wręcz przeciwnym.

Pewien pan był bardzo niezadowolony z odszkodowania za ziemię wywłaszczoną pod realizację celu publicznego. Wobec czego poprosił dalszych krewnych, posiadających





różne skrawki ziemi w tej okolicy, a noszących inne niż on nazwiska, aby posprzedawali – jeden drugiemu – kawałki gruntu po cenach adekwatnych do jego oczekiwań. Z ciepłutkimi jeszcze aktami notarialnymi pobiegł do odpowiedniej instytucji udowadniając, jak świetne transakcje trafiają się na rynku lokalnym. Wszystko było lege artis, a cel został osiągnięty.

Podobny pomysł podpowiedziano pewnemu młodemu człowiekowi, który założył własną działalność gospodarczą na rynku amerykańskim (za pośrednictwem Internetu). Działalność polega na „wytwarzaniu” i sprzedawaniu wirtualnych wyrobów. Nie bardzo to rozumiem, bo człowiek ten wykonuje i sprzedaje np. wirtualną broń białą i palną, wirtualne gumowe kacuszki, szminki czy kołpaki samochodowe. Na pytanie, po co to komu, usłyszałam, że wirtualny kołpak można założyć na wirtualne koło, wirtualnymi szminkami ozdobić wirtualną łazienkę, wirtualną gumową kacuszkę ustawić na masce wirtualnego samochodu

dla dowcipu, a wirtualny pistolet właśnie został wypożyczony klientowi na miesiąc nie wiadomo po co. Choć uważam, że broń wirtualna jest zasadniczo bardziej sensowna od rzeczywistej, reszta wydawała mi się zbyt dziwna, by przedsięwzięcie mogło się udać. Faktycznie – młody przedsiębiorca zarobił w pierwszym miesiącu pięć dolarów brutto (minus zupełnie rzeczywista prowizja wirtualnego sklepu wirtualnych wyrobów i minus całkiem rzeczywisty podatek płacony na rzecz budżetu USA).

Wtedy w sieci na pytanie, jak rozkręcić sprzedaż odpisano, że artykuły są oferowane w określonej kolejności. Zawsze na pierwszych miejscach są te, które ktoś już kupił. Dlatego można dogadać się z krewnymi i znajomymi, by kupili trochę pistoletów, kołpaków i kacuszek, co momentalnie przeniesie obiekty w górę listy. Tyle że to już nie jest lege artis: wykrycie takiego postępowania powoduje wyrzucenie z „komisu” i jest wprost zakazane.

Młody człowiek – legalista – zaciął zęby, przeczekał trudne począt-

ki i po trzech miesiącach osiągnął płacę minimalną. Liczy na dalszy postęp.

Mąż opowiadał przyjaciółom o okolicznościach związanych z przyjściem na świat naszej najmłodszej córki:

– Karetka z Ewą odjechała, ale ja byłem strasznie zdenerwowany. Poprosiłem naszą kuzynkę, Hanię, która mieszkała w sąsiednim bloku, aby przyszła i ze mną porozmawiała. Zawsze z kimś z rodziny człowiek czuje się pewniej.

– To kuzynka twoja czy Ewy?

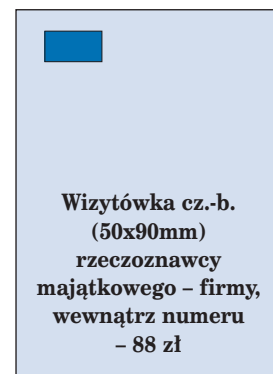
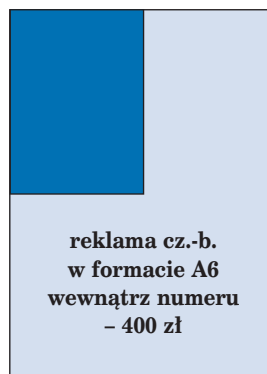
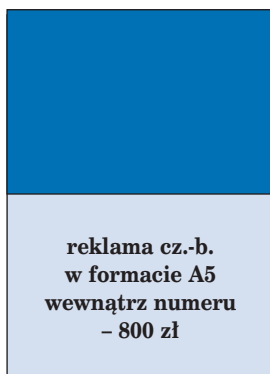
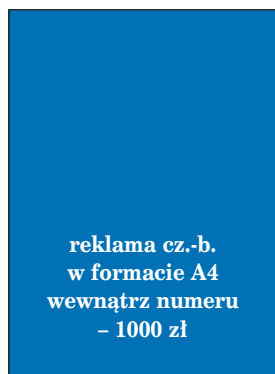
– Ja wiem? Chyba Ewy. Moja teściowa ma brata, który ożenił się z ciocią Marysią. Ciocia Marysia ma dwóch braci. Starszy – Waldek – ożenił się z koleżanką z pracy mojej teściowej. Hania jest siostrą tej koleżanki, czyli siostrą bratowej żony wujka Ewy.

Powinowactwo – choćby dalekie – było, jest i będzie najlepszą rekomendacją, abstrahując od faktu, że Hania jest fantastyczną osobą.

Toteż nie byłam zdziwiona, że omięta mnie wycena w Częstochowie.

CENNIK REKLAM

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



Podane ceny są cenami netto. Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji: e-mail:

pfva@pfva.com.pl, telefon: 022-627-07-17



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

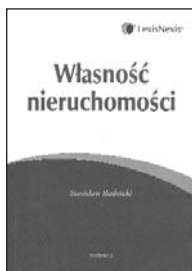
Ryszard Cymerman, Tomasz Bajerowski, Hubert Kryszk

Wydawca Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2008 r., wydanie II poprawione i uzupełnione

Ukazało się II wydanie poprawione i uzupełnione książki, która stanowi zarys określenia prognozy skutków finansowych wynikających z ustaleń planów miejscowych.

Jak piszą autorzy, poprawne opracowanie prognozy tych skutków wymaga dużej wiedzy z zakresu szacowania nieruchomości z jednoczesnym rozumieniem zasad sporządzania planów miejscowych oraz efektywnej współpracy rzeczoznawcy majątkowego z autorami planu i samorządem gminnym. Okres prognozy nie może być krótszy niż 5 lat i dłuższy niż lat 10, w wyjątkowych przypadkach można ten okres wydłużyć, ale nie więcej niż o 2 lata.

Opracowanie prognozy skutków finansowych pociąga za sobą konieczność wykorzystania nowoczesnych narzędzi informatycznych. W końcowej części książki autorzy przedstawiają praktyczną aplikację internetową pozwalającą przyspieszyć proces sporządzania prognoz finansowych.



Własność nieruchomości

Stanisław Rudnicki

Wydanie 2

Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Sp. z o.o. Warszawa, 2008 r.

„Własność nieruchomości” jest kompleksowym opracowaniem prawnej problematyki nieruchomości. Autor omawia m.in. treść prawa własności w ujęciu Kodeksu cywilnego, nabywanie i ochronę własności, korzystanie z nieruchomości oraz rozporządzanie nią.

Szczegółowo omawia prawo sąsiedzkie, poświęcając dużo uwagi takim zagadnieniom jak: zakłócanie korzystania z nieruchomości, droga konieczna, służebność przesyłu, przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, wznowienie granic i rozgraniczenie nieruchomości, scalenie i wymiana gruntów, służebności gruntowe i osobiste.

Omówione zostały także zmiany Kodeksu Cywilnego dotyczące wyzbycia się własności nieruchomości w drodze nieodpłatnego przekazania gminie albo Skarbowi Państwa.

Książka adresowana jest do prawników praktyków, pracowników organów administracji, a także osób zawodowo zainteresowanych nieruchomościami, obejmuje stan prawny na dzień 11 października 2008 r.



Leksykon nieruchomości

Agata Kaczor, Adam Klimczyk, Paweł Pucher, Radosław T. Skowron, Rafał Wypiór, Grzegorz Zawada

Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. Warszawa, 2008 r.

Leksykon nieruchomości zawiera około tysiąca haseł objaśniających pojęcia m.in. z zakresu prawa rzeczowego, zobowiązań, ustroju ksiąg wieczystych, prawa budowlanego, administracyjnego, a także pojęcia pochodzenia obcego, np.: anchor tenant, facility management, kredyt BTL, kredyt hipoteczny typu subprime, penthouse, radius restriction, timesharing oraz z języka potocznego, pojawiające się coraz częściej w umowach związanych z rynkiem nieruchomości.

Autorzy leksykonu postawili sobie za cel stworzenie opracowania, które w krótki i syntetyczny sposób pomaga zrozumieć prawidłowe znaczenie i wagę różnych pojęć funkcjonujących zarówno w języku fachowym jak i potocznym.



Warunki techniczne dla budynków i ich usytuowanie. Poradnik z komentarzem i 145 rysunkami Władysława Korzeniowskiego

Wydanie 8 uaktualnione i rozszerzone
Wydawnictwo Polcen Sp. z o.o.
Warszawa, 2009 r.

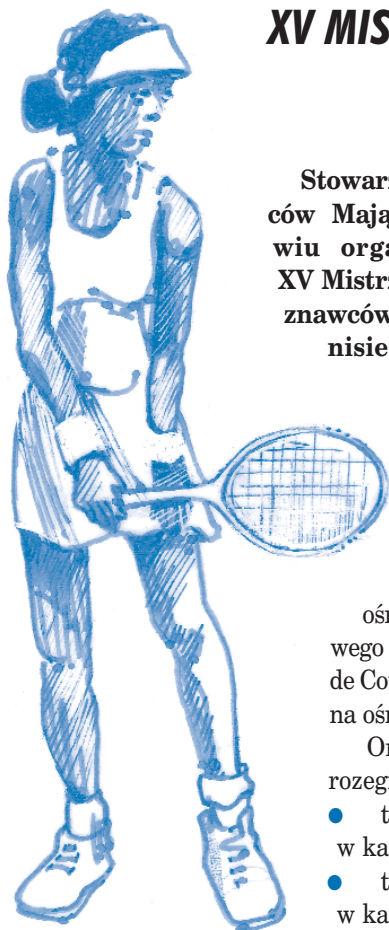
Książka stanowi szczegółowy komentarz do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 z póź. zm.) według stanu prawnego na 1 stycznia 2009 r. Stanowi zbiór praktycznych wskazówek przydatnych dla wszystkich uczestników inwestycyjno – budowlanych zarówno podczas projektowania, wykonywania oraz nadzoru robot budowlanych jak i eksploatacji budynków.

Komentarz do w/w rozporządzenia wyjaśnia jak należy rozumieć przepisy w sprawie warunków technicznych, a także, jak zastosować je w praktyce. Omówione zostały przepisy zilustrowane na rysunkach, dotyczące, między innymi: przyłączenia działki budowlanej do sieci i jej uzbrojenia oraz zagospodarowania, odległości, zabudowy od granic działki budowlanej, warunków użytkowych dla pomieszczeń, mieszkań i lokali w zakresie oświetlenia, nasłonecznienia, ogrzewania, warunków funkcjonalnych i technicznych dla garaży, wyposażenia technicznego budynków w instalacje i urządzenia, warunków bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania budynków.

W końcowej części książki załączono skorowidz rzeczowy do tekstu rozporządzenia.



XV MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM WROCŁAW 2009



Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu organizuje już po raz XV Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziemnym „WROCŁAW 2009”.

Zawody zostaną przeprowadzone w dniach **11–12 czerwca 2009 r.** (tradycyjnie w Boże Ciało) w pięknym ośrodku Centrum Sportowego GEM przy ul. Baudouina de Courtenay 16 we Wrocławiu na ośmiu kortach ziemnych.

Organizatorzy przewidują rozegranie:

- turnieju indywidualnego w kategorii open;
- turnieju indywidualnego w kategorii powyżej 55 lat;

- turnieju deblowego, i po raz pierwszy w historii mistrzostw, turnieju indywidualnego dla kobiet oraz turnieju miksta.

Serdecznie zapraszamy Szanowne Koleżanki z całej Polski.

Organizatorzy zapewniają świetną zabawę sportową i kulturalną dla wszystkich uczestników zawodów, dla osób towarzyszących i kibiców. Dla zwycięzców przewidziane są puchary, dyplomy oraz atrakcyjne nagrody.

Noclegi dla uczestników zostaną zarezerwowane w Centrum Sportowym GEM oraz ewentualnie w pobliskich hotelikach.

Ośrodek posiada osiem kortów ziemnych oraz halę tenisową z trzema kortami.

Do dyspozycji gości jest kryta pływalnia, sauna, solarium, jacuzzi, siłownia, boiska sportowe oraz restauracja i sale konferencyjne.

Szczegóły organizacyjne zostaną przesłane drogą elektroniczną na adresy poszczególnych Stowarzyszeń, a także można je uzyskać na stronie internetowej SRM we Wrocławiu www.srm.wroclaw.pl.

Serdecznie zapraszamy.

PODSTAWOWE NARZĘDZIE PRACY: ZASADY ARCHIWIZACJI TRANSAKCYJ KUPNA – SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Piotr Nowak

Kontynuując temat baz danych rynkowych (Rzecznik Majątkowy nr 4/2007), przedstawię zasady, jakie wypracowaliśmy na Pomorzu w ramach grupy ok. 60-ciu rzeczoznawców majątkowych zorganizowanych w Pomorskim Konsorcjum Rzeczników Majątkowych PKRM.

Jako narzędzie wykorzystujemy oprogramowanie komputerowe WALOR firmy PRONET Sp. z o.o. z Katowic.

Jednak bardziej istotnym tematem jest nie technologia informatyczna, lecz przemyślane i logiczne zasady archiwizacji danych rynkowych uzyskanych z lektury aktów notarialnych!

Kilka lat funkcjonowania PKRM wykazało, że opracowane zasady archiwizacji danych rynkowych ulegały zmianom w trakcie funkcjonowania Konsorcjum, gdyż transakcje rynkowe, jakie spotykamy w umowach notarialnych, zmiany

przepisów prawa, itp. wymuszały kilkakrotnie zmiany i uzupełnienia zasad opracowanych, gdy powstawało PKRM.

Poniżej przedstawię wybrane fragmenty zasad opracowanych w Konsorcjum, stanowiących załącznik do umowy Konsorcjum. Oczywiście zasady te są dostosowane do konstrukcji oprogramowania WALOR, ale ich podstawowa konstrukcja może być przecież wykorzystywana w innych oprogramowaniach informatycznych używanych do magazynowania danych o transakcjach rynkowych.

Jakie dane z umów notarialnych archiwizujemy?

1. Do WALORA wpisujemy wszystkie transakcje, które spełniają definicję transakcji rynkowych, a także:
 - transakcje sprzedaży udziałów w jakimkolwiek prawie;



- transakcje sprzedaży/kupna w drodze rokowań z udziałem jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, w tym:
 - transakcje sprzedaży działek na uzupełnienie lub na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości już posiadanych przez nabywcę,
 - zakup działek pod drogi;
 - transakcje w obrębach wiejskich, w których nie ma obrotu rynkowego lokalami mieszkalnymi, wpisujemy sprzedaż z bonifikatą, w polu cena wpisujemy wartość według wyceny rzeczoznawcy, a w opisie pełnym cenę po bonifikacie;
 - dobrowolne jest wpisanie transakcji sprzedaży wynikającej z art. 37, ust. 2 pkt. 6 Uogn. W przypadku takiej transakcji niezbędne jest, aby ją odpowiednio opisać.
2. Umów warunkowych i przedwstępnych nie wprowadzamy, ale datę takiej umowy obowiązkowo wpisujemy we właściwym polu wyboru! Gdy umowa przenosząca własność odsyła do umowy warunkowej/przedwstępnej, „w której opisana jest bliżej nieruchomości”, to sprawdzamy, czy została ona załączona i jeżeli tak, to uzupełniamy informacje zawarte w tych aktach.
 3. Nie wpisujemy transakcji oddawania przez gminy działek w użytkowanie wieczyste – jest to rynek pierwotny.
 4. W transakcjach z rynku pierwotnego lokali/domów mieszkalnych – wpisujemy reprezentantów odpowiednio z danego budynku/osiedla.

Szczegółowe dane, które archiwizujemy

1. Wpisujemy wszystkie informacje, które zawarte są w aktach notarialnych i mogą być przydatne w procesie wyceny. Akty notarialne czytamy w całości zaczynając od komparycji (strony transakcji), a kończąc na opłatach (sprawdzamy PCC).
2. Sprawdzamy, czy stronami transakcji są osoby bliskie; jeżeli tak, to zaznaczamy ten fakt w opisie pełnym; takie transakcje należy stosować z dużą ostrożnością, gdyż mogą nie spełniać wymogów transakcji rynkowej.
3. Wszystkie informacje dostępne w akcie notarialnym o sprzedanej nieruchomości, ważne dla rzeczoznawcy, wpisujemy w polach wyboru wymaganych i nie wymaganych (np. rok budowy, uzbrojenie gruntu, kubatura budynku, stan techniczny, zabytek, itp.), dostępnych w WALORZE2.
4. W polu „opis pełny” wpisujemy tylko informacje przydatne w wycenie, dla których nie ma w WALORZE przeznaczonego pola wyboru lub w polu wyboru nie ma dokładnego odpowiednika z aktu notarialnego. Przykład: nazwisko rzeczoznawcy, który wycenił nieruchomość. Zalecane jest stosowanie znanych skrótów (ANR, mpzp, pzp, dowz, itp.) i nie powtarzanie informacji zawartych w polach szczegółowych.
5. W polu „opis częściowy” wpisujemy tylko informacje wpisane w księdze wieczystej w dz. III i IV oraz dz. I spis

praw. Przy hipotekach zbywcy należy zwrócić uwagę na to, czy na końcu aktu był wniosek o wykreślenie hipoteki. Jeżeli nie, to oznacza, że nabywca przejął hipoteki zbywcy i powinny być one doliczone do ceny transakcyjnej. Nie wpisujemy hipotek nowych ustanawianych na rzecz nabywcy w związku z zaciąganiem kredytem, gdyż mogą one wprowadzać nas w błąd.

6. W polu „opis pełny” należy używać słów kluczowych (garaż, miejsce postojowe, udział, hipoteka, zabytek, jezioro, kamienica, itp.), gdyż po nich możemy znaleźć szukane transakcje.
7. W polu „nr repertorium” umieszczamy numer repertorium/rok aktu, a nazwisko notariusza w polu „notariusz”.
8. Przy sprzedaży udziału w nieruchomości, w polu „cena transakcyjna” wpisujemy cenę udziału, a w polu „ułamek nabywanego prawa” udział nabyty w nieruchomości; program automatycznie wyliczy cenę 1 m² powierzchni użytkowej.
9. W polu „łączna cena działki i budynku” wpisujemy zawsze cenę netto.
10. W polu „VAT do ceny łącznej” wpisujemy wysokość podatku VAT lub cyfrę 0, gdy transakcja nie była obciążona tym podatkiem. Jeżeli transakcja dotyczy różnych składników nieruchomości należy sprawdzić, czy PCC = 2% całej ceny transakcyjnej brutto, gdyż podatek może dotyczyć części składowej nieruchomości, a część może być owatowana. Jeżeli nie pobrano PCC to transakcja była obciążona podatkiem VAT. UWAGA: Notariusz opłatę swoją nalicza zawsze od ceny transakcyjnej brutto, czyli zawierającej VAT.
11. Jeżeli nie była podana kwota VAT, a znana jest stawka podatku VAT, to obliczamy kwotę netto i wpisujemy ją w polu „cena łączna”. W zakładce „opis pełny” podajemy informację o cenie brutto widocznej w akcie. Jeżeli brak jakichkolwiek informacji o wysokości VAT, to w rubryce „VAT do ceny łącznej” wpisujemy „1”, a w rubryce „opis pełny” informujemy, że VAT-u nie podano.
12. Jeżeli stronami transakcji są osoby prawne, developerzy, firmy, to wpisujemy obowiązkowo nazwy tych osób prawnych, firm w polu „opis pełny”.
13. Jeżeli nieruchomość składa się z kilku budynków lub działek, to właściwe pola wypełniamy w sposób matematyczny stosując znaki „=” i „+”. Program wstawi wynik sumowania automatycznie.
14. Jeżeli nie ma pzp, a jest wydana decyzja dowz, to w polu „przeznaczenie” wpisujemy przeznaczenie z dowz, a pole „opis pełny” uzupełniamy o to skąd jest informacja.
15. Pole „wartość” wypełniamy tylko wówczas, gdy wartość jest inna niż cena transakcyjna i została ona podana przez strony transakcji do naliczenia opłat.

Nieruchomości lokalowe-zasady archiwizacji

1. Rodzaj prawa do lokalu, gruntu, lub spółdzielcze prawo własności.



2. W polu „kondygnacja” wpisujemy kondygnację, a w polu „piętro” wpisujemy piętro zgodnie z zapisami w akcie notarialnym. W przypadku braku informacji w polu „kondygnacja” lub „piętro” wpisujemy – 0,1 a dla poddasza wpisujemy – 0,9.
 3. Przy lokalach dwu lub wielopoziomowych jako piętro podajemy to piętro, na którym umieszczone są drzwi wejściowe do lokalu.
 4. Powierzchnię użytkową wpisujemy bez pomieszczeń przynależnych. Należy zwrócić szczególną uwagę na lokale, dla których są już księgi elektroniczne. Jeżeli transakcja dotyczy lokalu, dla którego poprzednie nabycie było zanim we właściwym SR były księgi elektroniczne, to czytamy akt w sposób dotychczasowy. Jeżeli jednak jest to już druga lub kolejna transakcja po powstaniu ksiąg elektronicznych we właściwym SR, to powierzchnia użytkowa zawiera powierzchnię pomieszczeń przynależnych. Należy w takim przypadku odjąć powierzchnię pomieszczeń przynależnych. Jeżeli notariusz nie podał powierzchni pomieszczeń przynależnych należy to zaznaczyć w polu „opis pełny”. Uwaga: W związku z powyższym należy koniecznie notować kiedy zbywca nabył lokal i porównywać to z datą uruchomienia ksiąg elektronicznych we właściwym SR.
 5. Koniecznie wpisujemy sposób użytkowania, gdyż stanowi on kryterium wyszukiwania nieruchomości porównawczych (mieszkalny, biurowy, handlowo- usługowy itp.).
 6. Wpisujemy udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej i gruncie (ułamek dziesiętny).
 7. Wpisujemy powierzchnię pomieszczeń przynależnych i ich rodzaj.
 8. Nazwę spółdzielni umieszczamy w zakładce „opis częściowy”.
4. W polu „rodzaj nabywanego prawa” wpisujemy prawo do gruntu i prawo do budynku:
 - u. w. – własność,
 - własność,
 - sp. wł. prawo.
 5. Koniecznie wpisujemy sposób użytkowania, gdyż stanowi on kryterium wyszukiwania nieruchomości porównawczych. Jeżeli na przykład nieruchomość zabudowana jest domem mieszkalnym, to sposób użytkowania jest mieszkalny

Nieruchomości gruntowe-zasady archiwizacji

W przypadku sprzedaży działki wraz z udziałem w działce stanowiącej drogę wewnętrzną – wpisujemy numer, KW i powierzchnię tylko działki głównej, w polu cena – cenę działki i udziału w drodze łącznie, a w zakładce „opis pełny” zawieramy informacje na temat działki stanowiącej drogę: jej powierzchni, udział i jego cenę, jeśli jest określona oddzielnie.

Czynsze-zasady archiwizacji

1. W opisie częściowym umieszczamy nr umowy (jeżeli jest).
2. Rodzaj wynajmowanego obiektu i jego stan techniczny.
3. Czynsz miesięczny netto.
4. Wysokość innych opłat, np. wynikających ze współczynnika korytarzowego.
5. Standard lokalu/obiektu.
6. Uzgodnienia, co do innych opłat, np. ubezpieczenie, podatek od nieruchomości, itp.

Inne dane rynkowe nie pochodzące z umów notarialnych

1. Dopuszcza się wpisywanie danych z innych źródeł niż akty notarialne. Są to informacje zawarte m. in.:
 - w rejestrach ewidencji gruntów i budynków;
 - na mapach ewidencyjnych;
 - w planach zagospodarowania przestrzennego;
 - w operatach szacunkowych nieruchomości, które wycentralizowali członkowie tej grupy i które były następnie przedmiotem transakcji.
 a także uzyskane z:
 - osobistego oglądu nieruchomości w terenie;
 - zdjęć nieruchomości;
 - wywiadu z nowym właścicielem.
2. Informacje inne niż zawarte w akcie notarialnym umieszczamy wyłącznie w polu „komentarz publiczny”.

Przedstawione zasady są oczywiście w pewnych szczegółach dostosowane do konstrukcji używanego oprogramowania, ale ich generalna konstrukcja może służyć do archiwizacji danych przy użyciu innych systemów informatycznych.

Piotr Nowak jest członkiem Komisji ds. Bazy Danych i Analiz Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

Nieruchomości zabudowane-zasady archiwizacji

1. W przypadku zabudowy nieruchomości wieloma budynkami wpisujemy sumę powierzchni użytkowych poszczególnych obiektów np. trzy budynki o pow. odpowiednio 20 m², 30 m² i 40 m² zapisujemy jako =20+30+40 (program obliczy sumę), a w zakładce „opis pełny” opisujemy poszczególne obiekty i ich powierzchnie.
2. W przypadku sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z np. garażem wolnostojącym lub budynkiem gospodarczym, wpisujemy w polu „powierzchnia użytkowa” powierzchnię tylko budynku mieszkalnego. W zakładce „opis pełny” wpisujemy, że w cenie zawarte jest także prawo do garażu, czy budynku gospodarczego o powierzchni....
3. Przy wpisywaniu nieruchomości zabudowanych o przeznaczeniu przemysłowym lub tak użytkowanych należy szczególnie starannie opisywać zabudowę i rodzaj jej powierzchni w zakładce „opis pełny” (lub info, że nie podano rodzaju powierzchni).



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

STYCZEŃ

12 stycznia odbyło się spotkanie ekspertów rynku nieruchomości z Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury **Olgierdem Dziekońskim**, dotyczące pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w polskim systemie prawnym. W spotkaniu udział wzięli m. in.: przewodnicząca Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej – prof. Ewa Kucharska-Stasiak, sędzia Sądu Apelacyjnego w Katowicach – prof. Stanisława Kalus, Przewodniczący RICS Polska Christopher Grzesik, Prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer oraz przewodniczący Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych – prof. Mieczysław Prystupa. Ministerstwo Infrastruktury reprezentowali przedstawiciele Departamentu Gospodarki Nieruchomościami. W wyniku spotkania uznano za zasadne dostosowanie definicji wartości nieruchomości i jej interpretacji przedstawionej przez Federację w standardzie KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa do obowiązujących przepisów prawa. W dalszej kolejności, po gruntownym przeanalizowaniu wszystkich definicji zawartych w dokumentach unijnych, zwłaszcza w Dyrektywach, Ministerstwo podejmie inicjatywę legislacyjną, mającą na celu doprecyzowanie ustawowej definicji wartości rynkowej nieruchomości.

26 stycznia odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM

Zarząd omówił przedstawiony projekt Statutu przygotowany przez członków Komisji Statutowej oraz opracował swoje stanowisko dotyczące kierunków zmian w Statucie w następujących sprawach:

- organ wykonawczy, jakim zgodnie z projektem jest Prezydent wybierany przez Kongres, mógłby być zastąpiony przez Prezydenta i dwóch wiceprezydentów,
- czteroletnia kadencja Kongresu jako organu uchwałodawczego i wyborczego powinna łączyć się z możliwością udzielenia Zarządowi absolutorium co dwa lata, a więc z możliwością odwołania i powołania nowego Prezydenta lub Zarządu,
- Sekretarza Generalnego wybierałby Zarząd Federacji po zatwierdzeniu przez Radę Krajową.

W związku z obowiązującym, statutowym zakończeniem kadencji, przypadającym na dzień 6 lipca 2009 r., Zarząd proponuje dopisanie do aktualnie obowiązującego Statutu klauzuli przejściowej o następującej treści: „Kadencja władz wybranych na okres do 6 lipca 2009 r. trwa do czasu zwołania Kongresu, co powinno nastąpić niezwłocznie po zatwierdzeniu Statutu, ale nie później niż do 6 lipca 2010 r.” Zapropono-

nowano, by do podejmowania wszystkich uchwał Kongresu zgodnych z programem przesłanym do delegatów, większość kwalifikująca nie była mniejsza niż 50%, jeśli Kongres nie postanowi inaczej.

Omówiono wyniki spotkań przedstawicieli PFSRM w sprawie uzgodnienia standardów w Ministerstwie Infrastruktury oraz Związku Banków Polskich i Komisji Nadzoru Finansowego.

Zdecydowano o wysyłaniu mailem do stowarzyszeń raz w miesiącu aktualnych informacji prawnych dotyczących środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd podjął uchwałę dotyczącą przesłania do stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych listownego zaproszenia do udziału w tworzeniu kolumny felietonowej w dzienniku „Rzeczpospolita”, która ukazuje się pod logo Federacji.

LUTY

2 lutego w internetowym wydaniu „Rzeczpospolitej” ukazał się pierwszy z cyklu felietonów pisanych przez rze-



czoznawców majątkowych w ramach współpracy z tym dziennikiem. Teksty ukazują się pod logo naszej Federacji.

9 lutego w Warszawie odbyła się uroczystość dziesięciolecia Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. KOZ jest organem oceniającym sposób wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami. Komisja ocenia przestrzeganie przez osoby uprawnione przepisów prawa, standardów zawodowych i zasad etyki zawodowej.



Doradca Prezydenta RP **Bożena Borys-Szopa** wręczyła 11 członkom Komisji nadane przez **Lecha Kaczyńskiego** „Medale za Długoletnią Służbę”. 12 członkom KOZ wręczono też odznakę resortową „Za zasługi dla Budownictwa”. Uroczystość uświetnił recital uczniów Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych nr 4 im. Karola Szymanowskiego w Warszawie. Szczegóły w relacji **Wacława Baranowskiego** na str. 6–7.

23 lutego odbyło się kolejne posiedzenie Zarządu PFSRM

Zarząd omówił kierunki działań mających na celu uzgodnienie Standardów, a także problemy pojawiające się we współpracy z ministerstwami odpowiadającymi za tematykę poszczególnych standardów, z których dwa: „bankowy” i „finansowy” mają największe szanse na szybkie opublikowanie w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Infrastruktury.

Zarząd postanowił o przesłaniu do MI kolejnej prośby o opublikowanie powyższych standardów, załączając do pisma wersje Standardów po uzupełnieniu formalnych uwag ministerstwa i innych instytucji.

Zarząd omówił zastrzeżenia, jakie MI wnosi do standardu „Wartość rynkowa” oraz standardu „Operat szacunkowy”. Podjęto decyzję o skierowaniu dodatkowych wyjaśnień do ministerstwa wraz z prośbą o ich uwzględnienie.

Zarząd zdecydował o przesłaniu projektu rozporządzenia w/s wyceny do wszystkich stowarzyszeń natychmiast po otrzymaniu projektu z MI.

Rozmawiano o konferencji w hotelu Victoria, którą 1 kwietnia PFSRM współorganizuje z TEGoVA. Zdecydowano m.in. o tym, które instytucje należy zainteresować udziałem w konferencji. Zarząd wysłuchał relacji **Krzysztofa Grzesika** na temat projektu Leonardo da Vinci, dotyczącego funduszy europejskich na przygotowanie modułów szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych.

Zdecydowano o dokonaniu niezbędnego uzupełnienia regulaminu Komisji Uznania Zawodowego, w związku z karami, którym podlegają rzeczoznawcy majątkowi, zarówno zasądzanymi przez sądy jak i nałożonymi przez KOZ czy Komisje Etyki Zawodowej.

Zarząd zatwierdził propozycje przedstawienia Radzie Krajowej na jej najbliższym posiedzeniu sprawy dotyczącej nałożenia na Komisję Etyki Zawodowej oraz Sądy Koleżeńskie SRM obowiązku informowania Komisji Uznania Zawodowego o zdarzeniach i ich konsekwencjach związanych z etyką zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Omówiono pismo ministra **Olgierda Dziekońskiego**, w którym odnosi się on do uznania kwalifikacji zawodowych do wykonywania zawodu regulowanego – rzeczoznawcy majątkowego, nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej. Zarząd podjął decyzję o zgłoszeniu Federacji do prowadzenia stażu adaptacyjnego na zasadach podobnych do obecnych praktyk zawodowych lub na zasadach rozporządzeń wydanych przez ministra, równocześnie

prosząc o informację dotyczącą zakresu prowadzenia takiego stażu. Zarząd zgodził się także na drukowanie dzienników stażu adaptacyjnego.

MARZEC

16 marca odbyło się kolejne posiedzenie Zarządu PFSRM

Zarząd przeprowadził analizę poszczególnych punktów projektu Statutu PFSRM i omówił uwagi członków Zarządu do przygotowanego przez Komisję Statutową projektu, który został przesłany do Członków Rady Krajowej przed planowanym na 6 i 7 kwietnia posiedzeniem Rady Krajowej. Podzielając większość proponowanych przez komisję zmian w Statucie, zwrócono uwagę na zagadnienia, które wymagają dalszych dyskusji.

Członkowie Zarządu rozważali realne możliwości zatwierdzenia projektu Statutu przez Radę Krajową na posiedzeniu w kwietniu oraz zarejestrowania go w Krajowym Sądzie Rejestrowym przed tegorocznymi wyborami przypadającymi na początek lipca. Mając na uwadze znaczenie ciągłości działania PFSRM, Zarząd proponuje tzw. „małą nowelizację” dotychczasowego Statutu na wypadek, gdyby do lipca br. pełne zmiany ostatecznie nie zostały zaakceptowane przez Sąd. Zarząd proponuje w § 21 pkt. 3 dodać: „Kadencja może być skrócona uchwałą Rady Krajowej”. Zapis taki umożliwiłby wybór nowych władz w lipcu w dotychczasowym trybie, a równocześnie pozwoliłby zakończyć kadencję w możliwie najbliższym terminie, a potem dokonać wyboru nowych władz przez Kongres w oparciu o nowy Statut.

Rozmawiano o organizowanej 1 kwietnia w Warszawie, wspólnie z Europejską Grupą Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA konferencji, której tematem wiodącym jest wprowadzenie w życie nowych Europejskich Standardów Wyceny. Zarząd zapoznał się z adresowanym do prezydenta PFSRM listem **Rogera Messengera**, szefa TEGoVA, dotyczącym istoty zorganizowania konferencji wiążącej się z promocją Europejskich Standardów Wyceny. Omawiano tematy wystąpień członków zarządu PFSRM podczas konferencji, dotyczące zarówno statusu powszechnych krajowych zasad wyceny i ich zgodności z Europejskimi standardami wyceny 2009, jak również systemu uznania zawodowego REV.

Zarząd omówił możliwość przekazania do dyskusji na posiedzeniu Rady Krajowej w kwietniu opracowanych przez Komisję, standardów: KSWP 1 „Wartość rynkowa i odtworzeniowa” oraz KSWP 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” (po jego wcześniejszym uzgodnieniu z Komisją Nadzoru Finansowego).

Zarząd omówił dotychczasowy udział Federacji w pracach nad rozporządzeniem w sprawie wyceny oraz zdecydował całość tej tematyki przedstawić na posiedzeniu Rady Krajowej

Członkowie Zarządu zapoznali się z bilansem za rok 2008 przyjmując go do przedłożenia na posiedzenie Rady Krajowej.



WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II KWARTAŁ 2009 R.

Data	Temat
16-17 kwiecień	Wycena dla potrzeb finansowych cz. II (17 godz.)
27-29 kwiecień	Warsztaty przedegzaminacyjne
8 maj	Wycena ograniczonych praw rzeczowych (6 godz.)
21-22 maj	Wycena przedsiębiorstw Edycja VI – część 1 (14 godz.)
1-3 czerwiec	Warsztaty przedegzaminacyjne
5-6 czerwiec	Wycena przedsiębiorstw Edycja VI- część 2 (26 godz.)
25-26 czerwiec	Wycena przedsiębiorstw Edycja VI- część 3 (10 godz.)

Programy proponowanych tematów zgłoszone są do Ministra Infrastruktury.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfva.com.pl

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

Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

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

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

tel: (022) 627 11 42, fax: (022) 627 07 79

Szczegóły dotyczące programów i terminów szkoleń znajdują się na stronie

www.pfva.com.pl

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców 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



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2009

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

tytułem cd. _____

06

Stempel dzienny: NAJOPMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

tytułem cd. _____

06

Stempel dzienny: NAJOPMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



CONTENTS NO 61

Law

- Legal Calendar 2

Cooperation with Ministry of Infrastructure

- Comment by Olgierd Dziekoński 5

X Anniversary of Professional Responsibility Committee (KOZ) 6

Standards and Valuations Methods

- *Tomasz Błeszczynski*
New standards -old market practice 8

Business valuation

- *Bohdan Bombała*
The works of team for NI5 9
- *Paweł Cygański*
Business valuation standards according to ASA ... 10
- *Tomasz Wiśniewski*
Business valuation standards in Canada 13

Real Estate Market

- *Henryk Jankowski*
Analysis of real estate market in 2008 in Tricities .. 16
- *Dariusz Trojanowski , Ewa Płodziszewska*
Modern warehouses area in Tricities
in 2006-2008 18
- *Jacek Śliwicki*
Real estate market at the seaside belt of Puck
administration area 23
- *Zbigniew Bojkowski*
Real estate market at the Vistula river sand bar,
seaside belt of Nowy Dwor administration area .. 24

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*
Enjoys when absent not when present 28

Publishing novelties 30

Information-news

- Tennis Championships of Polish Property
Valuers 31
- *Piotr Nowak*
The basic tool – the rules of real estate sale -
purchase transactions archiving 31

Federation Life 34

English Abstracts 38

The works of team for elaborating the content of Guidance Note No 5 on business valuation

Bohdan Bombała

At the end of last year the PFVA called the team consisting of : prof.Dariusz Zarzecki (chairman), prof.Elżbieta Mączyńska, prof.Mieczysław Prystupa, Paweł Cygański, Stefan Czerwiński, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Magdalena Habdas, Andrzej Jaki, Marta Jurek-Maciak, Tomasz Ramian, Ewa Sender, Tomasz Wiśniewski, Janek Konowalczyk, Marek Panfil, Bohdan Bombała, Anna Beer-Zwolińska.

The meetings of team were held in Warsaw on 19 November and 10 December 2008.

Besides the property valuers the participants are recognized academic authorities and professional practitioners of business valuation.

The main idea of Guidance Note no 5 authors is to blend the business valuation system into the potential range of professional technique of property valuers. The guidance note on business valuation should be naturally related to the property valuation , which constitutes the main subject of property valuers professional activity in accordance with legal regulations. So far the construction of National Valuation Standards and proceeding guidance notes was based to a large degree on International Valuation Standards. So first plans were to base the guidance note no 5 also on International Valuation Standards experience. After reading the International Guidance Notes (published in 2007) the team members decided that they do not meet criteria of transparency and comprehension satisfactory to constitute the base to construct Guidance Note no 5. The team decided to use the experience of professional standards obligatory in the USA , UK and Canada. The preliminary analysis shows that the good initial output may be American standards (*The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP*).

Being in the chair during two first meetings prof. Elżbieta Mączyńska underlined the meaning of crucial task of unification the concepts connected with business valuation. There should be the specialistic vocabulary elaborated as a separate part of Guidance Note no 5. This will allow to systematize the economic lexis necessary in business valuation. The adjustment of some concepts to Polish legal regulations is also of crucial meaning. Moreover it is planned to include the preamble with the rules of ethics in the content of GN no 5.

During first meeting the potential range of valuation (the enterprises and their organized parts or in-



tangible and legal values), the extension of valuation report (full and short version) were discussed.

Prof. Mączyńska and prof. Zarzecki underlined the necessity to discuss GN No5 on the most broad forum of interested communities so they accepted with satisfaction prof. Prystupa proposal to make the publishing in the quarterly „Rzeczoznawca Majątkowy” available to the interested authors. Messr. Cygański, Grzesik, Wiśniewski, declared to write about the standards applied in the USA, UK and Canada.

The following trains were undertaken in the works on business valuation:

The period of forecast in business valuation.

Prof. D. Zarzecki stated that axiom taking the period of forecast (for example minimum 5 years) without thorough case analysis (the valuation purpose, business model etc.) may lead to wrong valuation.

Operating and non operating assets and their meaning in the valuation (prof. D. Zarzecki).

Guaranties in favour of other enterprises and shares in other enterprises as the crucial problem demanding further deepened analysis.

Errors in business valuations for the means of privatization (dr. M. Panfil).

Kinds of market value. The multitude of definitions creates the problem to make the valuation close to market value, - „is this value still market value”.

Distinction between Fair Value as value just for every participant of the process especially crucial in court cases and Market Fair Value as the value of hypothetical transaction (prof. D. Zarzecki).

The necessity to distinguish the enterprise value and its shares value (dr. M. Habdas).

The practical aspect to apply **the mixed methods in valuation was excluded**, as placed only in the historical context not reflected in good practice.

According to prof. D. Zarzecki the Note should order the rules of business valuation and it should be a source of good practice norms as well for valuers as for the clients is.

To ensure the universal character of Note seems to be purposeful to make it useful not only for property valuers.

Listed Buildings Valuation Conference WAZA

Krakov 14-16th May 2009

Townfolk tenements

Once again we invite you to participate in Conference organized every two year by Małopolskie Association of Property Valuers in Krakov.

This time our subject of interest will be Krakov tenements, which changed its initial character last time. You will be acquainted with details and characteristics of several exceptional tenements in the centre of Krakov. The lecturers will be outstanding specialists in law, architecture, restorers, historians, developers and market analysts. Of course we cannot miss the art of valuation when the case study of historical tenement will be presented. Our example will be Stary Hotel located at Szczepańska 5 street – the object initially of residential use, became a hotel after major overhaul. It is situated about 50 m from Krakov Market, in front of Krzysztofory Palace from 1553 and Spiski Palace from the same period. After the lectures in the beautiful room we move out to the hotel terrace where we can admire the wonderful view on Krakov Market and surroundings. Getting stronger with various fare we shall listen to Krakov history and anecdotes told by master historians: Leszek Mazan and Mieczysław Czuma.

The evening will be crowned by the fitness walk up 240 steps of Mariacka Tower to see from the height of 86 m the Krakov panorama at dusk, to listen to baggle – call and learn its story.

The second and third day you spend on lectures in Wielkopolskich Palace, the seat of

Krakov Municipality, the rooms of hundreds years tradition.

It is worthy to come and see the places we cannot see everyday because of conservators restrictions.

See you in Krakov on 14 th May!



Rzeczoznawca
Majątkowy

Vol 1-2009 (61)

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

Editor-in-Chief: prof. Mieczysław Prystupa. **Vice Editor-in-Chief:** Magdalena Jędrzejewska. **Translation:** Maria Rymarowicz.

Drawings: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak.

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

Submitted to print in march 2009.



Do kupienia w biurze Federacji

1. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM – 40 zł
2. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, PFSRM – 40 zł
3. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
4. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
5. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
6. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
7. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
8. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
9. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
10. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
11. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
12. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
13. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
14. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 13; 15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28; 29; 31/01 – po 2 zł/szt
16. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
17. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
18. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
19. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt
20. Rzeczoznawca Majątkowy 49-52/06 – 25 zł
21. Rzeczoznawca Majątkowy 57-60/08 – 25 zł
22. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2009 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki.
23. Wycena przedsiębiorstw – Magdalena Habdas – 45 zł
24. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – Krzysztof Zmarlicki – 25 zł
25. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer PFSRM – 40 zł
26. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw – Mieczysław Prystupa – 45 zł
27. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM:
BPH S.A. O/Warszawa nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
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 6,00 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

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisław Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Zdzisław Małecki.

Skład i druk: NAJ-COMP, 04-506 Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 022 613 28 34, 022 812 70 39, fax 022 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. **Zdjęcia:** Magdalena Jędrzejewska, Joanna Januszewska-Miśków, Ministerstwo Infrastruktury, MSRM.

Numer oddano do druku 31 marca 2009 r.

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

10-lecie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Warszawa, 9 02 2009 r.



Wystąpienie ministra Olgierda Dziekońskiego



Odznaczenie Zdzisława Adamka



Grupa odznaczonych odznaką *Zasłużony Dla Budownictwa*



Odznaczenie dyr. Henryka Jędrzejewskiego



Odznaczenie Mirosławy Koczary



Odznaczenie - Zdzisława Mateckiego



Dyr. H. Jędrzejewski i W. Baranowski z pracownikami Departamentu Rynku Nieruchomości Ministerstwa Infrastruktury

Międzynarodowa Konferencja Wyceny Nieruchomości

Standardy wyceny i uznanie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w Europie

Nowe Europejskie Standardy Wyceny (EVS 2009)

Środa 1 kwietnia 2009, Hotel Sofitel Victoria ul. Królewska 11, Warszawa

Organizator: CPT Events, 4a Woodside Business Park, Whitley Wood Lane, Reading, Wielka Brytania



The Polish Federation
of Valuers' Associations

Zawirowania ostatnich miesięcy na światowych rynkach finansowych oraz rynkach nieruchomości po raz kolejny uświadamiają ogromną rolę rzeczoznawców majątkowych a także standardów i metod wyceny. W tym samym czasie, obserwujemy starania Komisji Europejskiej mające na celu pobudzenie procesu harmonizacji standardów wyceny oraz kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych we wszystkich krajach Unii Europejskiej. Również Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) aktywnie uczestniczy w dostosowaniu do zmieniających się warunków rynkowych poprzez publikację nowych Europejskich Standardów Wyceny 2009 oraz wprowadzenie nowego systemu certyfikacji rzeczoznawców „Recognized European Valuer” (REV). TEGoVA wraz z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) będą mieli zaszczyt gościć na międzynarodowej konferencji rzeczoznawców majątkowych, inwestorów, bankowców, ustawodawców oraz wszystkich uczestników rynku nieruchomości w celu zaprezentowania nowych Europejskich Standardów Wyceny 2009. Znakomici europejscy praktycy wyceny postarają się odpowiedzieć na następujące pytania:

- jakie główne zapisy są zawarte w Europejskich Standardach Wyceny (EVS 2009)
- na jakim etapie znajduje się proces harmonizacji standardów wyceny oraz kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych
- jak Europejskie Standardy Wyceny współgrają z pozostałymi międzynarodowymi standardami wyceny nieruchomości
- jaki jest obecny status Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny, w jakim stopniu są one zgodne z EVS 2009
- czym jest wartość rynkowa nieruchomości
- jakie zmiany zaszły w metodologii wyceny nieruchomości
- jakie są faktyczne wymagania odbiorców operatorów szacunkowych w dobie kryzysu oraz niestabilności rynku
- czym charakteryzuje się tytuł rzeczoznawcy REV

PROGRAM

• Ewolucja Europejskich Standardów Wyceny (EVS)

Komu najbardziej powinno zależeć na wprowadzeniu Europejskich Standardów? Jakie oczekiwania stoją przed EVS? Jakie ustalenia zostały zawarte w EVS 2009?

• Nowości w praktyce rzeczoznawców majątkowych w UE

• Standardy wyceny w Europie

Obecna strategia RICS, IVSC, TEGoVA. W jakim celu istnieje kilka międzynarodowych rozpoznawalnych standardów wyceny?

• System uznania zawodowego rzeczoznawców majątkowych

Recognized European Valuer” (REV)

• Zdefiniowanie europejskiej jakości wyceny

Działania stowarzyszenia TEGoVA mające na celu harmonizację standardów wyceny oraz kwalifikacji rzeczoznawców w Europie.

System uznania zawodowego REV. Czy REV może wnieść wartość dodaną do zawodu rzeczoznawcy majątkowego? Sposób organizacji systemu uznania zawodowego (REV);

• Polskie standardy wyceny oraz system REV w Polsce (w praktyce)

• Zrozumienie potrzeb międzynarodowych kredytodawców i inwestorów oraz sposób postrzegania przez nich operatu szacunkowego

Jakie są oczekiwania ogólnoeuropejskich kredytodawców w stosunku do specjalistów rynku nieruchomości? Porozumienie na płaszczyźnie inwestor, kredytodawca – rzeczoznawca, zarządca.

• Wycena na potrzeby organów rządowych i władz lokalnych na przykładzie doświadczeń Wielkiej Brytanii

• Wycena nieruchomości przy uwzględnieniu aktualnej sytuacji na rynku

Jak kalkulować ryzyko? Jak zdefiniować wartość rynkową w czasie zastoju na rynku? Czy wartość rynkowa równa się wartości dla optymalnego użytkownika? Jakie wymagania stawiają odbiorcy operatorów szacunkowych w dobie kryzysu oraz niestabilności rynku?

PRELEGENCI:

Roger Messenger, Przewodniczący, TEGoVA,
Profesor **Andrzej Hopfer**, Prezydent, PFSRM,
Michael MacBrien, Sekretarz Generalny European Property Federation,
Tony Prior, Przewodniczący Komisji REV
Wolfgang Kälberer, Przewodniczący Reprezentacji Niemieckich Banków Hipotecyjnych przy UE oraz Członek Zarządu TEGoVA
John Hockey, Przewodniczący Rady Standardów EVS

Jerzy Adamiczka, Wiceprezydent PFSRM
Krzysztof Urbańczyk, Wiceprezydent PFSRM,
Profesor **David Trotton**, Valuation Office Agency, Londyn
Profesor **Sarah Sayce**, Kingston University, Wielka Brytania
Krzysztof Grzesik, Członek Zarządu, TEGoVA, Dyrektor Zarządzający Polish Properties (moderator)

Tłumaczenie simultaniczne polski/angielski
Dla każdego uczestnika standardy EVS 2009