

Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (63) lipiec – wrzesień 2009 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



phot. Magdalena Jędrzejewska

Dworzec Główny PKP we Wrocławiu.

• *Rozmowa z Lucyllią Głogowską – laureatką tegorocznego AMICUSA* • *Prace legislacyjne w zakresie gospodarki nieruchomościami* • *Rynek nieruchomości – jesień 2009* • *Ewolucja systemów opodatkowania nieruchomości na świecie* • *XVIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców we Wrocławiu* • *Bumerang* • *Nowości wydawnicze* • *English Abstracts*

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

XV MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM

WROCLAW, 11-13.06.2009



Fot. srm.wroclaw.pl



Mistrzostwa rzeczoznawców majątkowych odbyły się na kortach AZS przy ulicy Mianowskiego we Wrocławiu.

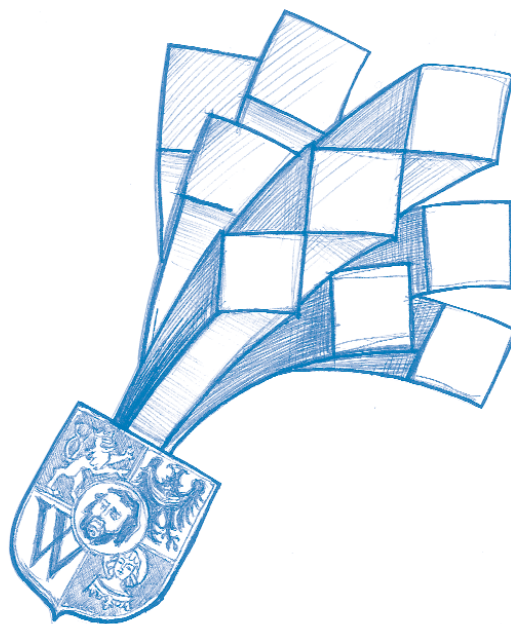




Drodzy Czytelnicy!

Minęły wakacje, za nami wrzesień, a to miesiąc, w którym odbywa się Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych. W tym roku spotkaliśmy się, już po raz XVIII, tym razem we Wrocławiu. Kto nie był niech żałuje, była wspaniała sceneria, niezwykle interesująca tematyka konferencji i wspaniała pogoda. W numerze znajdziecie Państwo część artykułów z konferencji. Ponadto chciałbym poinformować czytelników o posiedzeniu Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, która obradowała w przeddzień Konferencji także we Wrocławiu. Rada powołała przewodniczących komisji federacyjnych oraz powołała składy komisji. Komisje rozpoczęły prace, bo zadań jest wiele.

Życzę interesującej lektury
Prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk



SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Zobowiązanie do dalszej pracy na rzecz środowiska
– rozmowa z Lucyllią Głogowską 2

PRAWO

Kalendarz prawny 4
Prace legislacyjne Departamentu Gospodarki
Nieruchomościami 6

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Fragmenty „Raportu o sytuacji na rynku
nieruchomości w Polsce – jesień 2009” 8

ZAGRANICA

Rośnie zainteresowanie uznaniem zawodowym REV 11

KATASTER

Grzegorz Gerard Nowecki
Ewolucja systemów opodatkowania nieruchomości
na świecie..... 12

ZAGADNIENIA DISKUSYJNE

Henryk Szymik
Ograniczenia praw do nieruchomości
– wynagrodzenia 18

XVIII KRAJOWA KONFERENCJA

Ksena Chrystowicz
Relacja z XVIII KKRM we Wrocławiu..... 23

Łukasz Maciak

Narzędzia wspomagające ocenę i zarządzanie
ryzykiem stosowane przez fundusze inwestujące
na rynku nieruchomości 25

Grzegorz Chmielak

Narzędzia wspomagające ocenę ryzyka
finansowania nieruchomości komercyjnych
– rating nieruchomości i rynków 29

Sabina Żróbek

Wartość odtworzeniowa a wartość rynkowa w aspekcie
wyceny dla potrzeb banków i instytucji finansowych 35

Piotr Zimmerman

Nowe zadania rzeczoznawcy majątkowego
po nowelizacji prawa upadłościowego i naprawczego 40

STOWARZYSZENIA

Adam Iller

Wąż w Oazie 42

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Bumerang 43

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze 44

Dwa słowa na k... oraz XV Mistrzostwa Polski
Rzecznawców Majątkowych w tenisie Ziemnym 46

Z życia Federacji 48

ENGLISH ABSTRACTS 54



ZOBOWIĄZANIE DO DALSZEJ PRACY NA RZECZ ŚRODOWISKA

Z *Lucyllią Głogowską z Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, tegoroczną laureatką medalu „Amicus de rebus peritorum polonorum” rozmawia Magdalena Jędrzejewska*

Lucyllio, Tobie w tym roku przypadł zaszczyt odebrania „Amicusa”. Czym jest dla Ciebie ta nagroda za „całokształt” działalności na rzecz ruchu rzeczoznawstwa w Polsce?

„Przyjaciel rzeczoznawców polskich”, jak sam tytuł wskazuje, jest to odznaczenie za życzliwość, zaangażowanie, bezinteresowność, koleżeńskość, za przyczynianie się do rozwoju zawodu. Inaczej mówiąc: jest to medal za przyjacielskość jakiej oczekujemy od innych. Ten medal został ustanowiony jako wyraz uznania środowiska, więc ktoś nie byłby usatysfakcjonowany takim zaszczytnym odznaczeniem? Jak większość kobiet jestem próżna i wręczenie mi tego wyjątkowego medalu, w dodatku w tak pięknej oprawie Auli Leopoldińskiej Uniwersytetu Wrocławskiego, było nagrodą za 17 lat społecznej pracy i zaliczką na kolejne lata. Powiem krótko: jest zobowiązaniem do dalszej pracy na rzecz środowiska.

W moim przypadku życie zatoczyło koło. Po raz pierwszy uczestniczyłam w Radzie Krajowej przed IV Krajową Konferencją we Wrocławiu jako nowo wybrany Prezes Stowarzyszenia i po 14 latach również w tym gościnnym Wrocławiu odbierałam tę zaszczytną nagrodę.

Chciałam podziękować członkom Kapituły za wybranie mnie, a członkom Rady Krajowej za akceptację tego wyróżnienia, oraz wszystkim tym, którzy pomagali mi w pracy społecznej i dzięki którym mogłam odebrać ten wspaniały medal. Dziękuję moim pięciu zarządom stowarzyszenia, wszystkim przyjaciółom, od których czerpałam wiedzę i ich życzliwość do moich poczynań, a także wszystkim innym koleżankom i kolegom.

Jak oceniasz zmiany w polskim ruchu rzeczoznawców w ciągu ostatnich lat?

Z przykrością to mówię – więcej się spodziewałam rozpoczynając pracę społeczną. Zapół wielu koleżanek i kolegów, nadzieja na izbę samorządową, samostanowienie o sobie i to, co prezydent Andrzej Kalus starał się nam wpoić, czyli: etyka i szacunek dla siebie i innych, gdzie się pogubiły. Przykre, iż musimy etykę zawodową ubierać w paragrafy, numerki i nie możemy sami być dla siebie i innych przykładem życzliwości, rzetelności i kultury codziennej. Przykład: niekiedy nie potrafimy rozmawiać ze sobą przytaczając rzeczowe argumenty.

Chcesz, bym ci powiedziała jakie zmiany zaszły w ciągu ostatnich lat – proszę bardzo: nie mamy już wpływu na egzaminy na uprawnienia zawodowe, nie możemy mieć naszych środowiskowych standardów tylko przez nas ustalanych, nie mamy wspólnych baz danych.

Słyszę w twoim głosie gorzyc, czy naprawdę nic dobrego się nie wydarzyło ostatnio w naszej federacji?

Są i osiągnięcia: wiele potrzebnych wydawnictw, kilka bardzo dobrych szkoleń, nowo opracowywane standardy i noty, powstanie różnych komisji wspomagających pracę Zarządu Federacji, i wiele by jeszcze wymieniać.

Jednakże potrzebne są nam działania celowe, z długim terminem realizacji, byśmy mogli osiągnąć cele warsztatowe, takie jak: dostęp internetowy do ksiąg wieczystych, do katastru, dane techniczne w aktach notarialnych, itd. Nie jest to łatwe, ale poprzez uparte dążenie i drażnienie tematu może w końcu uda się przekonać drugą stronę o słuszności naszych działań.

Co według Ciebie jest obecnie największą przeszkodą w wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego?

Dialog z legislatorami. Nasze argumenty nie są w większości uznawane, a nawet nie są z nami dyskutowane, chociaż warsztat wycen lepiej jest nam znany, aniżeli urzędnikom.

Czy dostrzegasz objawy kryzysu na rynku usług wykonywanych przez rzeczoznawców?

Ja osobiście nie dostrzegam, ale jest to sprawa indywidualna związana z jakością wykonywanych usług, sprawą potrzeb finansowych rzeczoznawcy i jego wynagrodzeń. Zlecenia są i będą, gdyż urzędy, sądy, banki, kancelarie prawne, jak i osoby fizyczne i prawne potrzebują ich dla swojego bezpieczeństwa. Klient wraca, jeżeli usługa rzeczoznawcy jest uznana przez odbiorcę, dobrze wykonana i, co może niekiedy dziwić – bez względu na cenę usługi.

Dotykam tu sprawy dumpingu. Jeżeli wykonamy rzetelnie kilka wycen w miesiącu za „słuszne” wynagrodzenie to nie będziemy zmęczeni, sfrustrowani, zabiegani. Znam takich, którzy wykonują kilkanaście lub kilkadziesiąt



„usług” za marne grosze i nie dość, że się napracują, to niewiele zarobią i wciąż szukają zleceń bo jest ich za mało, aby godnie żyć.

Jak Twoim zdaniem można by walczyć z takimi zachowaniami?

Nie wiem jak można wpłynąć i przekonać środowisko „tanich rzeczoznawców”. Po pierwsze: nie są szanowani przez zleceniodawców, po drugie: nie stać ich na pogłębianie swojej wiedzy, po trzecie: nie są w stanie zapewnić sobie i rodzinie środków do godziwego życia. Nasza praca i odpowiedzialność nie jest gorsza od pracy i odpowiedzialności sektora prawnego, czy lekarskiego. My odpowiadamy, tak jak oni, za podjęte działania i ich efekty i powinniśmy za tę pracę i odpowiedzialność pobierać słuszne wynagrodzenie. Dopóki tego wszyscy nie przyjmą do wiadomości nie będziemy dobrze postrzegani na rynku wycen i opracowań, bo cena jest absolutnie związana z jakością. Nie sądzę, aby wśród nas byli filantropi.

Jak oceniasz minioną konferencję we Wrocławiu?

Bardzo dobrze tak pod względem merytorycznym jak i organizacyjnym. Tematy były dobrze skomponowane, świetnie prowadzone. Miejsca wyszukane i bardzo ciekawe. Serwis bez zarzutu. Chwała organizatorom!

Brakowało mi materiałów w wydaniu książkowym. Zaskoczeniem były dołączone pendrive'y. Bez laptopa trudno było nanosić swoje uwagi czy też wnioski z dyskusji do referatów. Wię-

szość z nas nadal robi w czasie Konferencji notatki na drukowanych materiałach.



Lucyllia z Andrzejem Kalusem

Wiem, ile trudu wymaga zorganizowanie takiego spotkania, dlatego serdecznie gratuluję organizatorom, a w szczególności gospodarzowi konferencji prezesowi Jurkowi Adamiczcze.

Chciałabym teraz zapytać o sprawy bardziej osobiste – jakie masz pasje?

Na pierwszym miejscu zawsze jest muzyka poważna, w każdym miejscu i o każdej porze. Na drugim: książki autobiograficzne, ale z tym jest gorzej, bo są zbyt opasłe i zawsze brakuje mi czasu, aby je szybko przeczytać. Lubię także podróże. Zwiedziłam „kawałek” świata i chciałabym jeszcze wiele zobaczyć. Kiedyś dużo grałam na fortepianie, nawet występowałam solo w koncertach w filharmonii. Miałam także sportowe zacięcie – grałam w koszykówkę w AZS i, co było rzadkością, sędziowałam mecze koszykówki, nawet te międzynarodowe, ale to było dawno.

Jakie jest twoje credo życiowe?

Moje credo to: **rodzina – miłość – przyjaźń**. Myślę, iż szczęściarzem jest ten, kto ich doznał i tym wszystkim szczerze gratuluję, gdyż rodzina bez miłości i przyjaźni jest uboga, a przyjaźń bez oddania siebie komuś – nic nie warta. Potrzebujemy dawać i dostawać, najpierw trzeba jednak dać.

Dziękuję ci Lucylko za rozmowę, i życzę by twoje credo realizowało ci się w życiu.

Lucyllia Głogowska – stuprocentowa krakowianka. Skończyła elitarną Szkołę Podstawową nr 1 i także samo liceum, zwane przez złośliwców „Klasztorem”. W tym samym czasie uczyła się w szkołach muzycznych I i II stopnia. Studia ukończyła na typowo męskiej uczelni – Akademii Górniczo-Hutniczej. Jedną z zalet studiowania tam było poznanie męża Zbyszka – geodety i od lat Prezesa Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego.

Jako geodetka pracowała w terenie, ale tę pracę szybko zamieniła na pracę w administracji, najpierw państwowej, a potem samorządowej. Po szczytach kariery wspięła się na stanowisko zastępcy dyrektora Wydziału Skarbu Urzędu Miasta Krakowa. W 2000 r. rozpoczęła działalność zawodową jako rzeczoznawca majątkowy i zarządca nieruchomości. Zajmuje się również pracą dydaktyczną na kilku krakowskich uczelniach.

W 1992 była członkiem założycielem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, od 1993 r. skarbnikiem, a potem od 1994 r. do czerwca 2009 r. prezesem tego stowarzyszenia. Od 1998 r. jest członkiem Państwowej Komisji Egzaminacyjnej.

W życiu osobistym odniosła sukces, którym jest szczęśliwa, kochająca i wspierająca się rodzina. W tym roku obchodzi wspólnie z mężem 40. rocznicę ślubu. Mają dwie córki i trójkę cudownych wnucząt.



KALENDARZ PRAWNY

opracowała H. S.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 czerwca 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 93, poz. 768).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 95, poz. 787).
Weszła w życie z dniem 4 lipca 2009 r.
3. Ustawa z dnia 22 maja 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 97, poz. 804).
Weszła w życie z dniem 24 lipca 2009 r.
4. Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o uchyleniu lub zmianie niektórych upoważnień do wydawania aktów wykonawczych (Dz. U. Nr 98, poz. 817).
Weszła w życie z dniem 10 lipca 2009 r.
5. Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 16 czerwca 2009 r. w sprawie wskazania ośrodka informacji właściwego do informowania w sprawach związanych z uznawaniem kwalifikacji zawodowych oraz ustalenia szczegółowego zakresu zadań ośrodka (Dz. U. Nr 98, poz. 821).
Weszło w życie z dniem 10 lipca 2009 r.
6. Ustawa z dnia 22 maja 2009 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 825).
Weszła w życie z dniem 3 lipca 2009 r.
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 czerwca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 102, poz. 851).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2009 r.
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie chorób zawodowych (Dz. U. Nr 105, poz. 869).
Weszło w życie z dniem 3 lipca 2009 r.
9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie ustalania okoliczności i przyczyn wypadków przy pracy (Dz. U. Nr 105, poz. 870).
Weszło w życie z dniem 3 lipca 2009 r.
10. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22 czerwca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 108, poz. 907).
Weszło w życie z dniem 23 lipca 2009 r.
11. Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o zmianie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 114, poz. 946).
Wejdzie w życie z dniem 21 października 2009 r.
12. Ustawa z dnia 21 maja 2009 r. o zmianie ustawy o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 115, poz. 960).
Weszła w życie z dniem 21 sierpnia 2009 r.
13. Ustawa z dnia 19 czerwca 2009 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę (Dz. U. Nr 115, poz. 964).
Weszła w życie z dniem 5 sierpnia 2009 r.
14. Ustawa z dnia 25 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 115, poz. 967).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.
15. Ustawa z dnia 25 czerwca 2009 r. o rolnictwie ekologicznym (Dz. U. Nr 116, poz. 975).
Weszła w życie z dniem 7 sierpnia 2009 r., z wyjątkiem art. 24 ust. 2 pkt 7, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.
16. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na zalesianie gruntów rolnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich (Dz. U. Nr 117, poz. 982).
Weszło w życie z dniem 27 lipca 2009 r.
17. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. orzekający o niezgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej:
 - 1) art. 4 ust. 8 zdanie drugie 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 dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, art. 35 ust. 21 oraz art. 48 ust. 3 ww. ustawy;

2) art. 6 ust. 1 oraz art. 10 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 oraz z 2008 r. Nr 235, poz. 1617) (Dz. U. Nr 117, poz. 988).

Przepisy niezgodne z Konstytucją RP utraciły moc obowiązującą z dniem 27 lipca 2009 r.

18. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 lipca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 119, poz. 998).

Weszło w z dniem 14 sierpnia 2009 r.

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 lipca 2009 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2009 r. (M. P. Nr 47, poz. 694).

20. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 lipca 2009 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2009 r. (M. P. Nr 47, poz. 695).

21. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z dnia 13 lipca 2009 r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych (M. P. Nr 47, poz. 698).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2009 r. (M. P. Nr 47, poz. 701).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2009 r. (M. P. Nr 47, poz. 702).

24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2009 r. (M. P. Nr 47, poz. 703).

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2009 r. w sprawie utworzenia, ustalenia granic i nazw gmin oraz siedzib ich władz, ustalenia granic niektórych miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz. U. Nr 120, poz. 1000).

Weszło w z dniem 31 lipca 2009 r.

26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. Nr 120, poz. 1001).

Weszło w życie z dniem 1 sierpnia 2009 r.

27. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Weszło w życie z dniem 21 sierpnia 2009 r.

28. Ustawa z dnia 1 lipca 2009 r. o łagodzeniu skutków kryzysu ekonomicznego dla pracowników i przedsiębiorców (Dz. U. Nr 125, poz. 1035).

Weszła w życie z dniem 21 sierpnia 2009 r.

29. Ustawa z dnia 17 lipca 2009 r. o powszechnym spisie rolnym w 2010 r. (Dz. U. Nr 126, poz. 1040).

Weszła w życie z dniem 25 sierpnia 2009 r.

30. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 24 lipca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzorów zaświadczeń o miejscu zamieszkania lub siedzibie dla celów podatkowych wydawanych przez organy podatkowe (Dz. U. Nr 126, poz. 1042).

Weszło w życie z dniem 25 sierpnia 2009 r.

31. Ustawa z dnia 17 lipca 2009 r. o zmianie ustawy budżetowej na rok 2009 (Dz. U. Nr 128, poz. 1057).

Weszła w życie z dniem 14 sierpnia 2009 r.

32. Ustawa z dnia 17 lipca 2009 r. o systemie zarządzania emisjami gazów cieplarnianych i innych substancji (Dz. U. Nr 130, poz. 1070).

Weszła w życie z dniem 18 września 2009 r., z wyjątkiem art. 56 pkt 7, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

33. Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075).

Wejdzie w życie z dniem 20 lutego 2011 r.

34. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 3 sierpnia 2009 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2010 r. (M. P. Nr 52, poz. 742).

35. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 24 sierpnia 2009 r. w sprawie przyznawania i wypłaty świadczeń z Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych przedsiębiorcom



w przejściowych trudnościach finansowych (Dz. U. Nr 135, poz. 1112).

Weszło w życie z dniem 25 sierpnia 2009 r.

36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2009 r. (M. P. Nr 55, poz. 768).

37. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2009 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu (Dz. U. Nr 144, poz. 1182).

Weszło w życie z dniem 8 września 2009 r.

38. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie

programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2009 (Dz. U. Nr 148, poz. 1197).

Weszło w życie z dniem 11 września 2009 r.

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Inspekcji Handlowej (Dz. U. Nr 151, poz. 1219).

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 151, poz. 1220).

41. Ogłoszenie Ministra Środowiska z dnia 18 sierpnia 2009 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2010 (M. P. Nr 57, poz. 780).

PRACE LEGISLACYJNE DEPARTAMENTU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Projekty aktów normatywnych w toku prac

Projekty ustaw:

1. Prace legislacyjne nad projektem *ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw (druk sejmowy nr 1891)*, przyjęty przez Sejm w dniu 25.09.2009 r. i przekazany do Senatu.
2. Prace nad przygotowaniem projektu *założeń do projektu ustawy umożliwiającej ustanawianie odrębnej własności obiektów budowlanych, niezwiązanych gospodarczo z gruntem, na których zostały posadowione*.

Przedłożenia poselskie i senackie

1. Udział w pracach nad poselskim projektem *ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 832)*, dotyczącym zasad podziałów nieruchomości.
2. Udział w pracach nad poselskim projektem *ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druki nr 1224, 1224A)*, regulacja dotycząca praw najemców mieszkań zakładowych.
3. Udział w pracach nad poselskim projektem *ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk nr 2209)*, mającej na celu w szczególności usprawnienie procedur związanych z wywłaszczaniem nieruchomości.
4. Udział w pracach nad poselskim projektem *ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (druk nr 2275)*, regulacja dotycząca praw najemców mieszkań zakładowych.

Posłem sprawozdawcą dwóch ostatnich projektów jest Józef Racki.

Projekty rozporządzeń

1. Prace legislacyjne nad projektem *rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego*, określającego m.in. zasady wyceny nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne (§ 36).
2. Prace nad projektem *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej* (zmiana delegacji ustawowej).
3. Prace nad projektem *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami*.
4. Prace nad projektem *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymogów programowych dla kursów specjalistycznych, szkoleń i seminariów mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych*.
5. Prace nad projektem *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości*.

(źródło: DGN MI)



OBOWIĄZEK STAŁEGO DOSKONALENIA KWALIFIKACJI ZAWODOWYCH

Ministerstwo Infrastruktury przypomina rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomości oraz zarządcóm nieruchomości o zbliżającym się terminie wykonania obowiązku wynikającego z art. 175, art. 181 oraz art. 186 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

Przepisy te nakładają obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez odpowiednio, rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomości oraz zarządców nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 80, poz. 475 z późn. zm.) **spełnieniem obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych jest uczestnictwo osoby uprawnionej**

w okresie od dnia 27 maja 2008 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych w dowolnie wybranych formach kształcenia, których programy zostały zgłoszone do Ministra Infrastruktury i spełniają wymogi programowe określone przez tego Ministra. Jednocześnie Ministerstwo Infrastruktury uprzejmie informuje, że osoby, nie wywiązujące się z ustawowego obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych podlegają odpowiedzialności zawodowej, przewidzianej w Dziale V rozdziale 4 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec podmiotów zobligowanych do stałego doskonalenia zawodowego (tj. rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości) mogą zostać orzeczone kary dyscyplinarne, których katalog znajduje się odpowiednio w treści art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2, art. 188 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

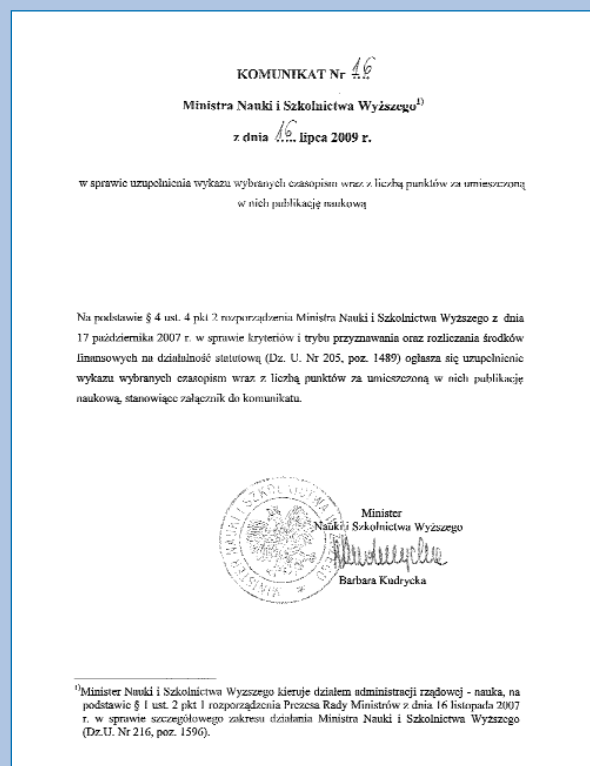
(źródło – www.mi.gov.pl)

NASZ KWARTALNIK W GRONIE CZASOPISM NAUKOWYCH

16 lipca Barbara Kudrycka, minister nauki i szkolnictwa wyższego podpisała Komunikat nr 16 „w sprawie uzupełnienia wykazu wybranych czasopism wraz z liczbą punktów za umieszczoną w nich publikacją naukową”.

W wykazie stanowiącym załącznik do „Komunikatu...” znalazł się – na wniosek PFSRM – kwartalnik *Rzeczoznawca Majątkowy* (poz. 141). Od tej chwili, za publikację naukową zamieszczoną na naszych łamach autor uzyska 4 punkty.

MJ





FRAGMENTY RAPORTU O SYTUACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE – JESIEŃ 2009

Ogólna sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

W pierwszym półroczu 2009 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce panowała stagnacja. Bliższa analiza tego rynku pokazuje jednak pojawienie się korzystnych zmian wybranych trendów rozwojowych:

- wzrost sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.
- zmniejszenie wolumenu oferowanych zasobów mieszkaniowych.
- spowolnienie tempa spadku cen (co może doprowadzić do ich stabilizacji w dalszej perspektywie).

Pomimo pewnych oznak poprawy, trudno jeszcze mówić o ożywieniu na rynku mieszkaniowym. Skutki spowolnienia gospodarczego, przejawiające się w spadku koniunktury na rynkach inwestycyjnym, pracy i finansowym, są nadal silnie odczuwane.

Ponadto ograniczenie finansowania inwestycji i udzielania kredytów hipotecznych przez banki spowodowało znaczny spadek liczby rozpoczętych nowych inwestycji mieszkaniowych oraz osłabienie aktywności na rynku kupujących w porównaniu z latami ubiegłymi.

Trendy podażowe

Pomimo stagnacji rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nadal cechowała duża podaż mieszkań. W pierwszych dwóch kwartałach 2009 r. oddano do użytku ok. 76 tys. mieszkań, (z których ponad połowę wybudowali deweloperzy), co stanowi wzrost o 10% w porównaniu z tym samym okresem 2008 r. Tak niezwykle wysoki poziom podaży wobec obserwowanego niewielkiego rzeczywistego popytu wynika z oddawania do użytku inwestycji mieszkaniowych, które rozpoczynano na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury.

Pomimo wzrostowego trendu podażowego liczba pozwoleń na budowę wydanych w pierwszej połowie 2009 r. zmniejszyła się o ponad 20% w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego. Liczba nowych inwestycji mieszkaniowych również została ograniczona o ok. 30%. Wskutek wstrzymywania, ograniczania i przeprojektowywania projektów mieszkaniowych podaż w perspektywie średniookresowej może się zmniejszyć. W dłuższym okresie zjawiska te mogą doprowadzić do ponownego spekulacyjnego wzrostu cen mieszkań.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w pierwszej połowie 2009 r. charakteryzował się słabym popytem na nieruchomości w segmencie średnim i podwyższonym, ze względu na nasycenie rynku w tych sektorach. Mieszkania tańsze oraz klasy ekonomicznej cieszyły się większym zainteresowaniem klientów i w perspektywie średniookresowej tendencja ta prawdopodobnie się utrzyma.

Trudna sytuacja na rynku nasila rywalizację deweloperów o klientów i źródła finansowania.

Trendy popytowe

W pierwszej połowie 2009 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wykazywał niewielką aktywność konsumencką, choć w porównaniu z wynikami pod koniec 2008 r., sprzedaż mieszkań poprawiła się, zwłaszcza w drugim kwartale 2009 r. Na niektórych rynkach w Polsce odnotowano nawet dwucyfrowy wzrost liczby sprzedanych lokali. Wynik ten nie napawa jednak zbyt dużym optymizmem, jeśli weźmiemy pod uwagę łączne dane dotyczące sprzedaży, które były kilkukrotnie słabsze niż w pierwszej połowie 2008 r., zwłaszcza w porównaniu z tym samym okresem 2007 r.

W pierwszym półroczu 2009 r. do wzrostu popytu w Polsce przyczynił się spadek cen, możliwość ich negocjacji oraz rządowy program pobudzania rynku nieruchomości mieszkaniowych „Rodzina na swoim” i wzrost zainteresowania programem ze strony deweloperów, którzy zaczęli dostosowywać ceny swoich inwestycji do cen obowiązujących w programie. Struktura popytu uległa zmianie na rzecz tańszych mieszkań. Programu „Rodzina na swoim” nie można jednak postrzegać jako panaceum na wszystkie problemy rynku, ponieważ rzeczywisty popyt nadal w dużym stopniu jest uzależniony od możliwości uzyskania kredytów hipotecznych, oczekiwań nabywców i ogólnej sytuacji gospodarczej.

Pomimo dużych potrzeb mieszkaniowych w Polsce, można oczekiwać, że w perspektywie średniookresowej klienci nadal będą ostrożnie podejmować decyzje o zakupie nieruchomości. Druga połowa 2009 r. to jednak dobry czas na poszukiwanie mieszkań, gdyż na rynku można jeszcze znaleźć wiele zróżnicowanych lokali, a deweloperzy ciągle są skłonni dopasowywać się do preferencji i możliwości finansowych nabywców.



Trendy cenowe

Obecnie uwaga rynku powinna koncentrować się bardziej na tempie zmian cen, niż oczekiwaniu na moment, w którym ceny osiągną najniższy poziom. W drugim kwartale 2009 r. doszło do korekty trendów cenowych – tempo spadku cen zwolniło, a na niektórych rynkach odnotowano nawet niewielki wzrost średnich cen nominalnych.

Na rynkach pierwszej fali boomu mieszkaniowego (Warszawa, Kraków i Wrocław) można oczekiwać stopniowego wkroczenia na ścieżkę wzrostu cen i dalszej ich stabilizacji.

Rynki drugiej fali (Trójmiasto, Łódź, Katowice, Poznań i inne miasta regionalne) są zazwyczaj bardziej narażone na skutki kryzysu, ale również w tych miastach zaobserwowano pierwsze oznaki wzrostu cen. Wyraźne zmiany w kierunku stabilizacji cen na tych rynkach nadejdą jednak z pewnym opóźnieniem.

W 2009 r. nie należy się spodziewać gwałtownego spadku cen nieruchomości mieszkaniowych, a raczej ich stabilizację. Utrzymująca się niepewność na rynku powoduje, że ceny mieszkań będą dalej w dużym stopniu związane z przyszłą polityką banków w zakresie finansowania i udzielania kredytów hipotecznych, oczekiwaniami ekonomicznymi klientów oraz ze stanem polskiej gospodarki w obliczu globalnego kryzysu gospodarczego.

Powierzchnie biurowe

Sytuacja na rynku

Pierwsza połowa 2009 r. charakteryzowała się spowolnieniem na rynku biurowym w całej Polsce. Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź to w dalszym ciągu najbardziej rozwinięte regionalne rynki biurowe. Na wszystkich odnotowano słabszy popyt oraz spadek aktywności deweloperów. Ze względu na restrykcyjną politykę kredytową banków część planowanych obiektów została przesunięta w czasie lub znacznie przeprojektowana. Obecnie szansę na realizację mają jedynie najlepiej zlokalizowane projekty dużych i doświadczonych deweloperów biurowych.

Rynek warszawski. Po pierwszym półroczu 2009 r. zaboby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynku warszawskim wzrosły o kolejne 174.100 m kw. i przekroczyły poziom 3,15 mln m kw. Najwięcej nowych projektów oddano w lokalizacjach poza centrum, szczególnie w rejonie Służewca, który niezmiennie cieszy się największym powodzeniem wśród deweloperów oraz najemców. W rejonie tym utrzymuje się najwyższy udział w całkowitych istniejących zasobach biurowych Warszawy (24,5%). Największe obiekty oddane w rejonie Służewca to Trinity Park III (32.000 m kw.) oraz Horizon Plaza (31.500 m kw.). Jedynym znaczącym biurowcem oddanym do użytku w strefie ścisłego centrum był budynek Deloitte House (dawniej Atrium City, 18.500 m kw.), a największym w całej Warszawie – kompleks Lipowy Office

Park (38.500 m kw.) w rejonie ul. Żwirki i Wigury. Duża ilość dostarczanej obecnie powierzchni biurowej jest konsekwencją inwestycji rozpoczętych w okresie boomu. Większość tych obiektów była w znacznej mierze wynajęta na podstawie umów *pre-let*.

Polityka kredytowa banków jest jednak w dalszym ciągu zastrzeżona, co skutkuje wstrzymywaniem przez deweloperów realizacji części inwestycji biurowych. W celu zminimalizowania ryzyka część projektów jest zmieniana, by zwiększyć liczbę faz i tym samym zmniejszyć ilość powierzchni jednorazowo oddawanej do użytku.

Po wyraźnym spowolnieniu na przełomie 2008/2009, od połowy pierwszego kwartału 2009 r. odnotowano wzrost aktywności najemców, którzy korzystają ze spadku czynszów i większej puli zachęt poza czynszowych. Dzięki temu łączny wolumen transakcji w Warszawie w pierwszej połowie 2009 r. wyniósł 108.900 m kw. (55% spadek w porównaniu z pierwszą połową 2008 r., ale 40% wzrost w drugim kwartale w stosunku do pierwszego kwartału 2009 r.). Ze względu na powszechną politykę oszczędności, firmy wciąż deklarują mniejsze zapotrzebowanie na powierzchnię biurową oraz coraz częściej renegegują warunki istniejących umów najmu. Preferowane obecnie lokalizacje to parki biurowe położone w strefach poza centrum, gdzie stawki czynszowe są niższe niż w centrum. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w strefie Służewca (42.300 m kw.).

Renegocjacje umów najmu stanowiły 23% całkowitego popytu, natomiast nadal stosunkowo duży udział przypadł na transakcje *pre-let* (22%). W pierwszym półroczu na rynku dominowały umowy najmu na niewielkie metraże. Największe transakcje podpisano w rejonie Alej Jerozolimskich i na Służewcu: Mazowiecka Spółka Gazownictwa wynajęła 4.300 m kw. w Blue Office II, firma Abbott Laboratories Poland – 3.600 m kw. w Parku Postępu, a Astra Zeneca renegegujowała umowę na 3.200 m kw. w budynku Empark Neptun. Obecnie na rynku warszawskim oferowane jest blisko 50.000 m kw. powierzchni na podnajem. (...)

Powierzchnia nie wynajęta i czynsze

Pod koniec 2008 r. w Warszawie współczynnik pustostanów był rekordowo niski (2,8%). Wysoki poziom nowej podaży oraz wyraźnie słabszy niż w ubiegłych latach popyt spowodowały wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej do poziomu 4,5% w pierwszym kwartale, a następnie 5,7% w drugim kwartale 2009 r. Jednak, gdyby uwzględnić wielkość powierzchni oferowanej na podnajem, współczynnik ten byłby wyższy (ok. 7%).

Najniższe wskaźniki pustostanów odnotowano w strefie Woli (0,9%) oraz na terenie prawobrzeżnej Warszawy (2,6%). Powodem jest głównie brak nowej podaży biurowej w tych rejonach. Najwięcej powierzchni nie wynajętej znajduje się wzdłuż południowego odcinka ul. Puławskiej, gdzie zlokalizowane są budynki biurowe o małej powierzchni oferujące stosunkowo niski standard biurowy.



Rok 2008 charakteryzował się wysokim, lecz stabilnym poziomem czynszów. Na początku 2009 r. spadek popytu wpłynął na obniżenie stawek czynszowych. W drugim kwartale 2009 r. w najlepszych lokalizacjach w centrum Warszawy wyjściowe stawki czynszowe wyniosły ok. 25 EUR/mkw./miesiąc, a w strefie poza centrum ok. 16 EUR/mkw./miesiąc.

W drugiej połowie 2009 r. spodziewany jest niewielki spadek czynszów wywoławczych ze względu na stosunkowo niski popyt oraz zwiększony metraż powierzchni oferowanej na podnajem, zwłaszcza w budynkach biurowych w centrum Warszawy, gdzie poziom czynszów wywoławczych może osiągnąć nawet 22 EUR/mkw./miesiąc.

Skala zachęt dla najemców może także się rozszerzyć. Szczególnie więksi najemcy mogą liczyć na wykończenie biura „pod klucz” lub dłuższe okresy beczynszowe. Standardowy okres najmu (5–10 lat) nie zmienił się, pomimo zmian w kodeksie cywilnym, które umożliwiają podpisanie umowy najmu na maksymalnie 30 lat.

W dłuższej perspektywie obecny trend może zostać odwrócony. Obiekty biurowe znajdujące się aktualnie w budowie są już w dużej mierze wynajęte. Prognozowany jest spadek podaży powierzchni biurowej od drugiej połowy 2010 r. W związku z tym, w okresie poprawy koniunktury, może zacząć brakować dostępnej powierzchni biurowej, co może przyczynić się do wzrostu stawek czynszowych. Tłumaczy to niesłabnące zainteresowanie umowami *pre-lease*.

W **Krakowie** całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej szacowane są na 450.000 m kw. Liczba ta będzie wyższa, ponieważ w budowie znajduje się blisko 70.000 m kw. W 2009 r. na rynek zostały dostarczone budynki: M65 Meduza, Portus oraz kolejne fazy parku biurowego KBP w Zabierzowie koło Krakowa (KBP 800 oraz 1000). W końcowych stadiach realizacji są natomiast Diamante Plaza, Centrum Biurowe Kazimierz oraz Krakowskie Centrum Biurowe Etiuda. Restrykcyjna polityka banków oraz słabnący popyt spowodowały, że rozpoczęcie większości planowanych inwestycji biurowych zostało przesunięte w czasie. Niedostateczny popyt wpływa też na zwiększenie stopy pustostanów. W połowie 2009 r. osiągnęła ona poziom ok. 6%. Czynsze wywoławcze są w trendzie spadkowym i wynoszą obecnie 14–16 EUR/mkw./miesiąc.

Wrocław utrzymuje pozycję drugiego, po Krakowie, lokalnego rynku biurowego. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą obecnie ok. 370.000 m kw. Do nowo oddanych obiektów należy m.in. ostatnia faza biurowca Grunwaldzki Center. Największe obszary koncentracji biurowej to nadal strefa zachodnia (okolice ul. Legnickiej i Strzegomskiej), centrum oraz – od niedawna – strefa południowa (rejon ul. Karkonoskiej). Pogorszenie koniunktury spowodowało wstrzymanie realizacji większości planowanych wysokich budynków biurowych oraz obiektów o funkcjach mieszanych. Najbardziej spek-

takularnym przykładem jest Sky Tower, aspirujący do najwyższego obiektu w Polsce (inwestor postanowił obniżyć wieżę o 78 m i ubiega się o zmianę pozwoleń budowlanych). W budowie znajduje się stosunkowo niewiele powierzchni biurowej (ok. 49.000 m kw.).

Na skutek niskiego popytu wskaźnik pustostanów znajduje się w trendzie wzrostowym i wynosi ok. 9,5%. Stawki wywoławcze kształtują się na poziomie 13–16 EUR/mkw./miesiąc.

Trójmiasto, trzeci rynek lokalny w Polsce, charakteryzuje się dużą stabilnością. Na rynku, szacowanym obecnie na blisko 300.000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, realizowanych jest niewiele nowych inwestycji, m.in. kolejne etapy nowoczesnych parków biurowych: Łużycka Office Park oraz Arkońska Business Park. Plany inwestorów przewidują powstanie kolejnych 170.000 m kw. biur, ale należy zakładać, że w najbliższym czasie budowa większości z nich nie zostanie rozpoczęta.

Stosunkowo niska podaż w znacznej części równoważy słabszy od ubiegłorocznego popyt na powierzchnie biurowe. W rezultacie, na rynku trójmiejskim występuje najniższy w Polsce współczynnik powierzchni niewynajętej, ok. 1,6%. W istniejących budynkach obserwuje się spadek czynszów, które obecnie są na poziomie 13–16 EUR/mkw./miesiąc.

Poznań dysponuje nowoczesnymi zasobami przekraczającymi 200.000 m kw.

Podaż nowoczesnej powierzchni wzrosła o kilka dużych obiektów biurowych, m.in. kolejne fazy Malta Office Park (Echo Investment) oraz Skalar Office Center (Hydrobudowa-9). Do końca 2009 r. powinien zostać ukończony projekt Wechty SA przy ul. Szyperskiej (pierwotnie planowany jako apartamentowiec). Ambicje inwestorów zakładają podwojenie obecnej podaży biurowej, jednak plany inwestycyjne zostały wyhamowane.

Dzięki utrzymującej się stosunkowo niewielkiej podaży, stopa pustostanów pozostaje na niskim poziomie ok. 3,6%. Brak presji na czynsze powoduje, że znajdują się one na dość stabilnym poziomie 14–16 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby powierzchni biurowej w **Łodzi** oceniane są na ok. 150.000 m kw. Charakterystyczna dla tego miasta jest duża liczba obiektów rewitalizowanych, na przykład oddany do użytku budynek Agraf przy ul. Żeromskiego, znajdujące się w końcowych fazach realizacji obiekty Cross Point czy Jarcza Prestige. W budowie jest obecnie ok. 60.000 m kw. powierzchni biurowej, z czego obiekty realizowane od początku jako biurowe stanowią mniejszość, m.in. Sterlinga Business Center (Hines) oraz University Business Park (GTC). Wielu deweloperów dysponuje w Łodzi interesującymi nieruchomościami, jednak podobnie jak w pozostałych miastach Polski, rozpoczęcie procesów inwestycyjnych jest wstrzymywane w oczekiwaniu na poprawę koniunktury i wyższy popyt. W połowie 2009 r. stopa pustostanów zbliżyła się do pozio-



mu 19%, co sprawia, że czynsze w Łodzi znalazły się na najniższym poziomie spośród wszystkich miast regionalnych (12–15 EUR/mkw./miesiąc).

W Katowicach, najważniejszym mieście konurbacji śląskiej, zasoby powierzchni biurowej wynoszą ok. 220.000 m kw. Dominują tu obiekty zaliczane do niższego standardu, a większość nowoczesnych budynków to siedziby banków. Sytuacja może ulec zmianie wraz z ukończeniem realizowanych obecnie inwestycji, takich jak: Atrium Katowice (CGI), Centrum Biurowe Francuska (GTC) czy Katowice Business Point (Ghelamco). Inwestorzy wciąż wysoko oceniają potencjał Katowic i analizują możliwości realizacji kolejnych projektów biurowych (m. in. Hines, TriGranit, Skanska, Echo Investment), jednak większość wstrzymuje procesy budowlane, czekając na poprawę koniunktury. W ostatnim okresie oddano do użytku jedynie dwa obiekty (kolejna faza Euro-Centrum oraz budynek Havre Barbara przy ul. Grabowej).

Mimo stosunkowo niskiej podaży współczynnik pustostanów wzrósł w połowie 2009 r. do poziomu ok. 7%. Wyjściowe stawki czynszowe są natomiast stabilne i kształtują się na poziomie 14-16 EUR/mkw./miesiąc.

**Informacji udziela dział marketingu
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
Metropolitan, plac Piłsudskiego 1,
00-078 Warszawa
tel. +48 22 820 20 20**

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 15.000 pracowników w 230 biurach w 58 krajach. W Polsce firma Cushman & Wakefield obecna jest od 1991 r.

ROŚNIE ZAINTERESOWANIE UZNANIEM ZAWODOWYM REV

Wspólna odpowiedź Unii Europejskiej na kryzys na rynku finansowym i rynku nieruchomości okazała się katalizatorem szybko rosnącej popularności programu uznania zawodowego rzeczoznawców majątkowych REV, który stanowi wspólną platformę doskonalenia dla osób wykonujących ten zawód w Europie, będąc jednocześnie odpowiedzią na zapotrzebowanie rynków i administracji państwowej na rozwiązania w tym zakresie. Program REV działa już w siedmiu państwach członkowskich UE, a wkrótce zostanie uruchomiony w kolejnych krajach.

Największe zapotrzebowanie na ten system zgłaszają inwestorzy działający w skali europejskiej, oczekujący od lokalnych rzeczoznawców majątkowych zgodności z przejrzystymi i wymagającymi europejskimi standardami w zakresie wykształcenia, umiejętności i doświadczenia. Aspekt wyceny jest równie ważny w kontekście ustalonych przez UE w odpowiedzi na kryzys zasad inwestowania na rynku nieruchomości dotyczących funduszy REIT, otwartych funduszy inwestujących na rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych. Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA oraz realizujące je grono rzeczoznawców z tytułem uznania zawodowego REV gwarantują jednolite podejście zarówno do wyceny inwestycji, jak i do instrumentów kredytowania.

Tony Prior, Prezes Komitetu Uznania Zawodowego TEGoVA, powiedział: „Sukces REV wynika z trzech faktów:

po pierwsze jest to program czysto europejski, stworzony i zarządzany przez rzeczoznawców z całej Europy. Po drugie uczestnictwo w programie jest dobrowolne. Nie ma obowiązkowej akredytacji członków wymagającej opłacania rocznych składek. Członkowie decydują się na przystąpienie do systemu, jeżeli uznają, że status REV będzie stanowił dodatkową wartość w ich praktyce zawodowej. Po trzecie program charakteryzuje się dużą elastycznością i możliwością adaptacji w miarę postępu integracji UE. Na przykład ważnym priorytetem UE jest obecnie unowocześnienie przepisów dotyczących certyfikacji efektywności energetycznej budynków.

TEGoVA przeprowadza dostosowanie Europejskich Standardów Wyceny, minimalnych wymagań w zakresie wykształcenia oraz programu uznania zawodowego dla rzeczoznawców majątkowych Recognised European Valuer pod kątem opanowania przez rzeczoznawców problematyki świadectw energetycznych, zwrócenia uwagi klientów na te dokumenty oraz odpowiedniego uwzględniania świadectw w wycenach.”

TEGoVA zrzesza stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, 39 organizacji zawodowych i innych podmiotów z 24 krajów, takich jak specjalistyczne agencje konsultingowe, duże firmy prywatne, a także organy administracji państwowej szczebla lokalnego i krajowego (źródło: www.tegova.org).



EWOLUCJA SYSTEMÓW OPODATKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA ŚWIECIE

Grzegorz Gerard Nowecki

Niniejszy referat, wygłoszony podczas konferencji w Kaliszu, zawiera prezentację wyników badań nad systemami opodatkowania nieruchomości na świecie prowadzonymi przeze mnie w ramach pracy doktorskiej. Dotyczą one krajów członkowskich Unii Europejskiej oraz niektórych rozwiniętych i rozwijających się państw tj. Australii, Chile, Chin, Indii, Izraela, Japonii, Kanady, Rosji, Stanów Zjednoczonych, Szwajcarii oraz Turcji. W sumie zakres badań obejmuje blisko 40 krajów o zróżnicowanym położeniu geograficznym i potencjalnie ekonomicznym, w związku z czym ich dobór zapewnia reprezentatywność badań w przedmiotowym zakresie.

Jednocześnie referat oprócz prezentacji tendencji rozwojowych systemów opodatkowania nieruchomości na świecie stawia sobie za cel także ich skonfrontowanie z doświadczeniami polskimi oraz dokonanie merytorycznej oceny.

1. Klasyfikacja przedmiotowa systemów opodatkowania nieruchomości

Aby móc porównać systemy opodatkowania nieruchomości różnych krajów najpierw należy dokonać ich systematyzacji w ramach typów, kategorii, a także poszczególnych rodzajów. Z uwagi na różnorodność obowiązujących na świecie rozwiązań prawnopodatkowych, oprócz klasyfikacji zasadniczej zgodnie z powyższym podziałem, dla przedstawienia całości problematyki, niezbędne jest dokonanie klasyfikacji uzupełniającej według bardziej zróżnicowanych kryteriów: ekonomicznych, funkcjonalnych, kompetencyjnych oraz budżetowych. Pozwoli to na kompleksowe zobrazowanie konstrukcji systemów opodatkowania nieruchomości i dokonanie na tej bazie pogłębionej oceny.

1.1. Klasyfikacje zasadnicze

Generalnie systemy opodatkowania nieruchomości można podzielić na dwa podstawowe typy:

- systemy wartościowe,
- systemy naturalne.

W ramach każdego z wymienionych typów opodatkowania nieruchomości wyróżnić można najbardziej charakterystyczne dla nich kategorie, jak i szczegółowe rodzaje systemów, stąd dalsza klasyfikacja przebiega odrębnie dla każdego typu systemów podatkowych.

1.1.1. Systemy wartościowe

Występują tutaj dwie kategorie systemowe: systemy rynkowe oraz systemy nierynkowe.

Najważniejszą cechą powyższego podziału jest zależność od wartości rynkowej nieruchomości. Zgodnie z tym kryterium można dokonać bardziej szczegółowej klasyfikacji systemów opodatkowania nieruchomości na ich poszczególne rodzaje.

Systemy rynkowe

W ramach systemu rynkowego występują trzy główne rodzaje wartości, które ze względu na konstrukcję podstawy opodatkowania można określić mianem:

- systemów wartości rzeczywistej odpowiadającej bieżącej wartości rynkowej,
- systemów wartości historycznej, czyli wartości rzeczywistej która utraciła walor aktualności,
- systemów wartości przybliżonej, ustalonej w wyniku uproszczenia metod wyceny.

O ile pierwsze dwa rodzaje systemów opodatkowania nieruchomości cechuje jednolitość, przede wszystkim ze względu na przyjęte standardy wyceny nieruchomości i aktualizacji wartości, to ostatni z nich – system wartości przybliżonej jest niezwykle zróżnicowany. W ramach przeprowadzonej analizy można wyodrębnić konstrukcje opodatkowania, których bazę stanowi: wartość metryczna, parametryczna, deklaracyjna lub transakcyjna, katastralna, produktywna, uśredniona, czy kierunkowa. Ze względu na ramy niniejszego opracowania tak szczegółowy podział nie znajduje jednak zastosowania.

Systemy nierynkowe

Cechą wyróżniającą dla tej kategorii systemów opodatkowania nieruchomości jest wartość odbiegająca znacząco od wartości rynkowej, a występujący w jej ramach podział wewnętrzny jest dokonany nie tylko zgodnie z konstrukcją podstawy opodatkowania, ale przede wszystkim według kryterium pochodzenia wartości, która co do zasady jest określana dla innych celów: rachunkowych, kredytowych czy administracyjnych. Stąd też można wyróżnić systemy opodatkowania nieruchomości oparte na kryterium: wartości księgowej, bilansowej lub amortyzacyjnej; wartości ubezpieczeniowej lub bankowej oraz wartości urzędowej.



1.1.2. Systemy naturalne

Podobnie jak w przypadku systemów wartościowych, także ten typ opodatkowania nieruchomości cechuje silne zróżnicowanie. W jego ramach wyróżnia się dwie podstawowe kategorie: systemów powierzchniowych oraz innych systemów naturalnych.

Podział wewnętrzny wymienionych kategorii pozwala na wyodrębnienie poszczególnych rodzajów systemów powierzchniowych powierzchni: fizycznej, użytkowej lub zabudowy oraz przeliczeniowej, a w ramach kategorii pozostałych systemów naturalnych: znamion zewnętrznych nieruchomości; użytków z nieruchomości.

Występujące w obrębie systemu powierzchniowego zróżnicowanie w tej kategorii dotyczy przede wszystkim sposobu pomiaru lub zastosowania określonych współczynników przeliczeniowych zwiększających lub zmniejszających powierzchnię opodatkowania nieruchomości, podczas gdy inne systemy naturalne cechuje odrębność konstrukcji podstawy opodatkowania, którą może stanowić długość, szerokość, wysokość, a także ilość.

1.2. Klasyfikacje uzupełniające

Dodatkowo w ramach systemów opodatkowania nieruchomości można dokonać ich podziału pod względem:

- 1) **ekonomicznym**, wskazującym na dominujący w danym kraju segment rynku nieruchomości, zgodnie z którym wyodrębnia się trzy systemy:
 - system wartości kapitałowej,
 - system wartości czynszowej,
 - system mieszany;
- 2) **funkcjonalnym**, zgodnie ze sposobem wykorzystania podstawy opodatkowania nieruchomości, gdzie można wyróżnić:
 - systemy jednostkowe,
 - systemy jednolite,
 - systemy uniwersalne;
- 3) **źródłowym**, wskazującym na zasadniczy kierunek zasilania informacyjnego systemu, zgodnie z którym wyodrębnia się:
 - systemy deklaracyjne,
 - systemy ewidencyjne,
 - systemy wolnorynkowe;
- 4) **budżetowym i kompetencyjnym**, zgodnie z przeznaczeniem podatków oraz poziomem decentralizacji uprawnień fiskalnych, gdzie można wyróżnić:
 - systemy centralne,
 - systemy lokalne,
 - systemy mieszane.

2. Klasyfikacja podmiotowa systemów opodatkowania nieruchomości

W wyniku przyporządkowania rozwiązań prawnopodatkowych poszczególnych państw, zgodnie z powyższą klasyfikacją przedmiotową systemów opodatkowania nieruchomości,

można w tym zakresie przedstawić aktualny obraz sytuacji na świecie. Z uwagi na członkostwo Polski w Unii Europejskiej, prezentacja wyników badań została podzielona na dwa obszary porównawcze, tj. dla krajów członkowskich UE oraz dla pozostałych wybranych państw.

W krajach Unii Europejskiej zdecydowanie dominującym rozwiązaniem jest system wartościowy. Tylko w czterech państwach Unii obowiązuje system naturalny. Kraje te to: Czechy, Polska, Słowacja oraz Węgry. Nieco inaczej sytuacja kształtuje się w ramach wewnętrznego podziału podstaw wartościowych. W obrębie kategorii systemów rynkowych występują zbliżone proporcje co do ilości krajów unijnych wykorzystujących poszczególne rodzaje konstrukcji opodatkowania nieruchomości. Najbardziej rozpowszechniona jest podstawa opodatkowania oparta na wartości przybliżonej do rynkowej, ale niewiele mniejsze zastosowanie ma wartość historyczna i rzeczywista. Wskazuje to na dość proporcjonalny rozkład poszczególnych rodzajów podstaw rynkowych w krajach członkowskich Wspólnoty.

W obrębie kategorii systemów nierynkowych sytuacja przedstawia się inaczej. Żadne z tego typu rozwiązań opodatkowania nieruchomości nie jest reprezentatywne w całości dla badanych państw, a wykorzystywane jest jedynie przez kilka nowych państw członkowskich UE o dominującym systemie opodatkowania powierzchni, lub wartości zbliżonej do rynkowej, gdzie pełnią one rolę uzupełniającą w stosunku do systemu bazowego.

W pozostałych wybranych państwach świata sytuacja jest porównywalna jak dla krajów Unii Europejskiej, gdyż występuje zdecydowana dominacja systemów wartościowych. Tylko cztery kraje stosują systemy naturalne – powierzchniowe: Chiny, Indie, Izrael oraz Rosja. Podobnie jak w przypadku krajów UE, obraz ten zmienia się w odniesieniu do podziałów wewnętrznych w ramach poszczególnych kategorii systemowych. Najbardziej rozpowszechnionym rozwiązaniem w zakresie opodatkowania nieruchomości w pozostałych krajach okazuje się wartość rzeczywista. Taka podstawa opodatkowania dominuje w państwach Ameryki Płn., w Australii oraz w Japonii. W dużo mniejszym zakresie znajduje zastosowanie wartość zbliżona do rynkowej. Jednocześnie nie stwierdzono występowania systemów historycznych.

W państwach o systemach naturalnych zaznacza się dominacja podstawy powierzchniowej, zwłaszcza powierzchni przeliczeniowej, lecz w konstrukcjach podatkowych państw stosujących takie rozwiązanie w praktyce występują zazwyczaj różne rodzaje podstaw powierzchniowych. Inne podstawy naturalne nie spełniają warunku powszechności ich zastosowania w systemach opodatkowania nieruchomości badanych krajów.

Podsumowując wyniki zasadniczej analizy porównawczej nasuwają się następujące spostrzeżenia:

- systemy wartościowe są charakterystyczne dla krajów kapitalistycznych, a powierzchniowe dla dawnych państw socjalistycznych,



- systemy wartości rynkowej są konstrukcjami jednorodnymi, wyjątki dotyczą szczegółowych rozwiązań dla niektórych przedmiotów opodatkowania, jak biura lub wały przeciwpowodziowe, w przeciwieństwie do systemów powierzchniowych,
- systemy wartości nierynkowych generalnie uzupełniają inne ustroje opodatkowania nieruchomości w zakresie obejmującym opodatkowanie przedsiębiorstw,
- w obrębie systemów wartościowych charakterystyczne jest przyjęcie najbardziej rynkowych rozwiązań tj. wartości rzeczywistej w najlepiej rozwiniętych gospodarczo krajach: Ameryki Płn., Australii, Japonii, Hongkongu, Danii oraz Holandii, Szwecji, Wielkiej Brytanii czy Hiszpanii; podobna zależność występuje w odniesieniu do podstaw naturalnych – kraje bardziej rozwinięte gospodarczo charakteryzuje bardziej rynkowa podstawa, zwłaszcza powierzchnia przeliczeniowa,
- systemy historyczne są typowe jedynie dla krajów Unii Europejskiej, zwłaszcza tzw. „Starej Unii”, gdyż tylko w tych krajach występują.

Obraz ukształtowania systemów opodatkowania nieruchomości na świecie uzupełnia dodatkowa klasyfikacja według bardziej zróżnicowanych kryteriów.

Zgodnie z dokonanym podziałem ekonomicznym państw można stwierdzić, iż w zarówno w krajach UE, jak i na świecie, sytuacja pod względem wykorzystania wartości jako podstawy opodatkowania nieruchomości jest niejednolita. W poszczególnych państwach obowiązują co do zasady systemy wartości kapitałowej lub czynszowej, lecz w niektórych krajach występują systemy mieszane. Najlepszym przykładem jest tutaj Wielka Brytania oraz w mniejszym stopniu Republika Federalna Niemiec i Szwajcaria, które w zależności od rodzaju i przeznaczenia nieruchomości stosują dla celów podatkowych zarówno wartość kapitałową, jak i czynszową. Jednocześnie należy podkreślić, iż systemy wartości czynszowej w przebadanych państwach występują w mniejszości, gdyż ponad połowa zbadanych krajów świata związała system opodatkowania nieruchomości z wartością kapitałową.

Istotnym wyróżnikiem systemów opodatkowania nieruchomości jest także podział ze względu na sposób wykorzystania określonego rodzaju wartości lub powierzchni stanowiącej podstawę opodatkowania. Jak wynika z analizy, zasadniczo jest to rola *stricte* fiskalna, przede wszystkim służąca potrzebom wymiaru podatków od nieruchomości, w mniejszym zakresie zaś innych podatków. Tylko w nielicznych krajach ma ona dużo szersze zastosowanie i walor wielofunkcyjny. Dotyczy to państw o systemach wartości rzeczywistej z coroczną taksacją lub systemów powierzchniowych, mających geodezyjny (urzędowy) charakter. Brak jest w tym aspekcie porównawczym różnic między krajami Wspólnoty i resztą świata.

Zbliżony wynik do wyżej wymienionej struktury ukształtowania systemów podatkowych oddaje klasyfikacja ze względu na sposób wyznaczania podstaw opodatkowania.

W powyższym zakresie dominuje jeden model, którym jest określana urzędowo podstawa ewidencyjna. Tylko w kilku państwach, których systemy opodatkowania nieruchomości bazują na wartości rzeczywistej, można mówić o bezpośrednim działaniu rynku, a cechą charakterystyczną takiego systemu jest powszechna dostępność do wyników taksacji oraz jawność i system odwoławczy od jej ustaleń. Z klasyfikacji tej wynika także, iż marginalne znaczenie ma we współczesnym świecie system autotaksacji.

Z przeprowadzonej analizy porównawczej wielu krajów świata wyłania się także obraz podatków od nieruchomości jako podatków lokalnych. Tylko w dwóch z przebadanych państw stanowią one dochód budżetu centralnego, a wyjątek ten dotyczy wyłącznie krajów członkowskich UE, tj. Szwecji oraz Grecji. Kolejną prawidłowością jest przynależność tych danin do dochodów własnych podstawowego szczebla samorządu terytorialnego tj. gmin. Tylko w niektórych krajach, pozostających pod tym względem w mniejszości, dochody podatkowe z tego tytułu są transferowane także na inne szczeble administracji samorządowej, jak powiaty czy prowincje. W tym przypadku występuje podobne zróżnicowanie w państwach Unii jak i na świecie.

Ostatnim elementem, na który należy zwrócić uwagę analizując systemy opodatkowania nieruchomości, jest rola jednostek samorządu terytorialnego i zakres ich uprawnień w kształtowaniu podstawy opodatkowania oraz innych elementów podatku. Kompetencje samorządów można tutaj podzielić na władcze, wówczas gdy decyzje lokalnych władz mają wpływ na kształt danin publicznych, lub wręcz na ich wybór, oraz administracyjne, gdy to organy samorządowe dokonują ustaleń bądź określenia podstawy wymiaru podatku. Jak to wynika z przedmiotowej analizy, w większości państw uprawnienia te są ograniczane, a tylko połowa z przebadanych państw posiada własny aparat skarbowy. Taka sytuacja jest typowa zarówno dla państw UE jak i pozostałych krajów.

3. Modelowa konstrukcja standardu systemu opodatkowania nieruchomości

Z przeprowadzonych badań wynika, iż ogólnym standardem w zakresie modelu konstrukcji podstawy opodatkowania, jaki wyłania się z analizy porównawczej, jest kryterium wartości. Inne kryterium podatkowe – powierzchni (jako najpowszechniejsze wśród podstaw naturalnych) ma w świecie – w porównaniu z wartością – dość ograniczone zastosowanie. Jednakże takie przedstawienie wyników analizy byłoby zbyt dużym uproszczeniem w stosunku do istniejących podziałów wewnętrznych w ramach wartościowych systemów opodatkowania nieruchomości. Występują tu istotne różnice, a konstrukcje podstaw są na tyle złożone i niejednolite, iż powstaje obiektywna konieczność ich uwzględnienia w przedstawieniu wyników przedmiotowej analizy w postaci wynikowego modelu. Stąd też taki model konstrukcji systemu opodatkowania



wania nieruchomości należy budować zarówno w oparciu o podział podstaw wartościowych na podstawowe kategorie, ale przede wszystkim ich rodzaje.

Zgodnie z przyjętym założeniem powszechności występowania danej kategorii systemowej, z analizy porównawczej wynika, że ogólny standard konstrukcji systemu opodatkowania nieruchomości we współczesnym świecie to wartość rynkowa. Gdyby jednak taki model miał powstać na bazie bardziej szczegółowej analizy porównawczej, musiałby być dość złożonym modelem teoretycznym, w którym występowałyby różne podstawy opodatkowania, w zależności od rodzaju nieruchomości (inne dla gruntów, budynków, budowli), z uwzględnieniem przeznaczenia lub wykorzystania nieruchomości (jak mieszkalne, komercyjne i przemysłowe). Taki model rozwiązań światowych miałby więc kształt trójczłonowy. Odzwierciedlałby się w nim, ze względu na znaczące różnice w ukształtowaniu podstawy opodatkowania, podział na grunty i budynki oraz przedsiębiorstwa, gdzie dla poszczególnych przedmiotów podstawę opodatkowania stanowiłaby:

- dla gruntów – wartość rzeczywista, z wyłączeniem gruntów rolnych,
- dla budynków – wartość przybliżona,
- dla przedsiębiorstw – wartość rzeczywista lub przybliżona.

Powyższy model konstrukcyjny systemu opodatkowania nieruchomości można jeszcze uzupełnić o elementy wspólne charakterystyczne dla klasyfikacji uzupełniającej. Zaliczyć do nich należy:

- infrastrukturę wspomagającą, bez której sam podatek nie mógłby funkcjonować, jak kataster, monitoring rynku, taksacja, a także środki odwoławcze od jej ustaleń,
- wartość kapitałową jako bazę systemową,
- funkcję stricte fiskalną podstawy opodatkowania oraz jej ewidencyjno-urzędowy charakter,
- lokalny charakter oraz uprawnienia samorządów do kształtowania wysokości tej daniny.

Tak złożony model budowy systemu opodatkowania nieruchomości można określić mianem pełnego standardu opodatkowania *ad valorem*.

4. Konkluzja – kierunki ewolucji systemów

Z przeprowadzonych badań porównawczych systemów opodatkowania nieruchomości prawie 40 państw wyłania się kilka kierunków ich ewolucji. Najważniejszy obecnie ma na to wpływ kryzys gospodarczy i finansowy, przejawiający się na rynku nieruchomości istotnym spadkiem wartości. W porównaniu z dotychczasową wieloletnią tendencją, trwającą od lat 60., wzrostu wartości nieruchomości na świecie, jej obniżenie sięgające 50% w Stanach Zjednoczonych, 20% w Wielkiej Brytanii i Hiszpanii, czy 30% w krajach bałtyckich szokuje, w następstwie czego pojawia się pytanie o przyszłość systemów opartych na wartości.

Można obecnie zaobserwować pewne kierunki zmian, które przy trwającym dłużej kryzysie mogą przerodzić się w tendencję. Przejawiają się one w „zamrażaniu wartości” stanowiących podstawę opodatkowania oraz odkładaniu w czasie cyklu taksacji. W ten sposób próbuje się zapobiegać spadkowi dochodów z podatków od nieruchomości oraz ogranicza się wydatki na taksację, która w takim przypadku prowadziłaby, o ironio, do zmniejszenia wpływów podatkowych. Takie działania można zaobserwować zwłaszcza w Ameryce Płn., Wielkiej Brytanii, czy Danii, a więc w krajach o systemach najbardziej rynkowej wartości rzeczywistej. Na marginesie nasuwa się w tym miejscu refleksja: jak to można powiązać z zasadami opodatkowania *ad valorem*? W praktyce okazuje się bowiem, iż nie ma to w ogóle znaczenia, w sytuacji walki o ratowanie budżetu, co stanowi na tyle ważny priorytet, przy którym nawet najbardziej szczytne zasady podatkowe muszą ustąpić miejsca. Jednocześnie można tylko dywagować, o ile spadłyby dochody z opodatkowania nieruchomości w Ameryce, gdyby obniżeniu uległa blisko o połowę podstawa opodatkowania najwyższych podatków od nieruchomości w świecie. W dodatku, jak to wynika z przedstawionej analizy porównawczej, są to podatki lokalne, stanowiące dla wielu samorządów podstawowe źródło dochodów podatkowych, co przy ogólnej tendencji zmniejszenia się ogółem wpływów podatkowych, które można oszacować w granicach 20–30%, może prowadzić wprost do kryzysu finansów samorządowych.

Mając na uwadze powyższe można stwierdzić, iż występuje obecnie generalny kryzys wartości, nie tylko w kontekście budżetowym, ale także ideowym. Jakie w takich okolicznościach mogą pojawić się kierunki dalszej ewolucji systemów opodatkowania nieruchomości? W tak złożonej i niepewnej sytuacji może ich być co najmniej kilka. Poniżej te najważniejsze:

- urynkwawianie wartości poprzez zapewnienie jak największej zgodności podstawy opodatkowania nieruchomości z wartością rzeczywistą, jak to ma miejsce w Holandii, Danii (także Hongkong jest dobrym przykładem);
- kierunek przeciwny do powyższego to parametryzacja wartości i upraszczanie systemu podatkowego w celu ograniczenia kosztów taksacji i procesu administrowania podatkami od nieruchomości, przykładem jest tu Portugalia, Niemcy, a także Chile;
- powstawanie kolejnych systemów wartości historycznej w wyniku odkładania cyklu powszechnej taksacji, czego zwłaszcza mogą doświadczyć niektóre nowe kraje członkowskie UE, które przyjęły za podstawę opodatkowania nieruchomości wartość rynkową, a zostały najbardziej dotknięte kryzysem gospodarczym, jak to ma miejsce w państwach bałtyckich;
- zastępowanie wartości kapitałowej wartością czynszową jako bardziej stabilną i odporną na kryzys, zwłaszcza w zakresie opodatkowania przedsiębiorstw;



- urynkawianie systemu powierzchniowego poprzez wykorzystanie parametrów i współczynników rynkowych, a tym samym odwrócenie dotychczasowej tendencji dążenia systemów do wartości rynkowej jako podstawy opodatkowania, jak to ma miejsce w Indiach oraz krajach Europy Środkowo-Wschodniej;
- decentralizacja systemów opodatkowania nieruchomości w wyniku przekazania coraz większych kompetencji szczeblowi lokalnemu, co można zaobserwować na przykładzie Holandii, Hiszpanii, Wielkiej Brytanii, Irlandii; także Bułgaria, Rumunia, Słowacja i Słowenia w ostatnim czasie zwiększyły znacznie uprawnienia podatkowe władz lokalnych;
- rozwój form partnerstwa publiczno-prywatnego i outsourcingu podatków od nieruchomości w zakresie infrastruktury tych danin, zarówno ewidencji, monitoringu, jak i taksacji, co jest efektem procesu decentralizacji administrowania podatkami, czego przykłady można znaleźć w systemach podatkowych niektórych krajów.

5. Ewolucja systemów opodatkowania nieruchomości a kontekst polski

W kontekście ewolucji systemów opodatkowania nieruchomości na świecie na koniec należy odnieść się do rozwiązań polskich. Jak to przedstawia załączony wykres opodatkowanie nieruchomości w naszym kraju przynosi pokaźne wpływy, przy ich corocznym wzroście o ponad pół mld zł (i to bez przyrostu wartości). Powstaje zatem pytanie czy w ogóle system ten należy zmieniać, skoro generuje wymierne dochody i nie budzi protestów podatników?

Także w porównaniu z innymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej, tak jak Polska członków UE, z którymi możemy się w pełni porównywać, sytuacja przedstawia się bardzo dobrze. Polska jest liderem, jeżeli chodzi o wysokość dochodów uzyskiwanych z opodatkowania nieruchomości.

Jednak w praktyce sytuacja jest dużo bardziej złożona. Pokazuje to struktura systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce w rozbiciu na trzy podstawowe przedmioty opodatkowania. Największe dochody przynosi opodatkowanie budynków i budowli, a najmniejsze gruntów, co pokazuje rozkład wysokości obciążeń. Stanowi to odwrócenie zasady opodatkowania

systemu *ad valorem*, gdzie to właśnie grunty są najsilniej opodatkowywane, lub stanowią jedyny przedmiot opodatkowania, jak to ma miejsce w Australii czy Estonii.

Najistotniejszą jednak wadę polskiego systemu ujawnia ostatni z prezentowanych wykresów. Pokazuje on proporcję dochodów z podatku od nieruchomości w zależności od przeznaczenia i sposobu wykorzystania nieruchomości, co wyjaśnia skąd takie a nie inne wyniki statystyczne oraz wskazuje na istotę problemu opodatkowania nieruchomości w Polsce.

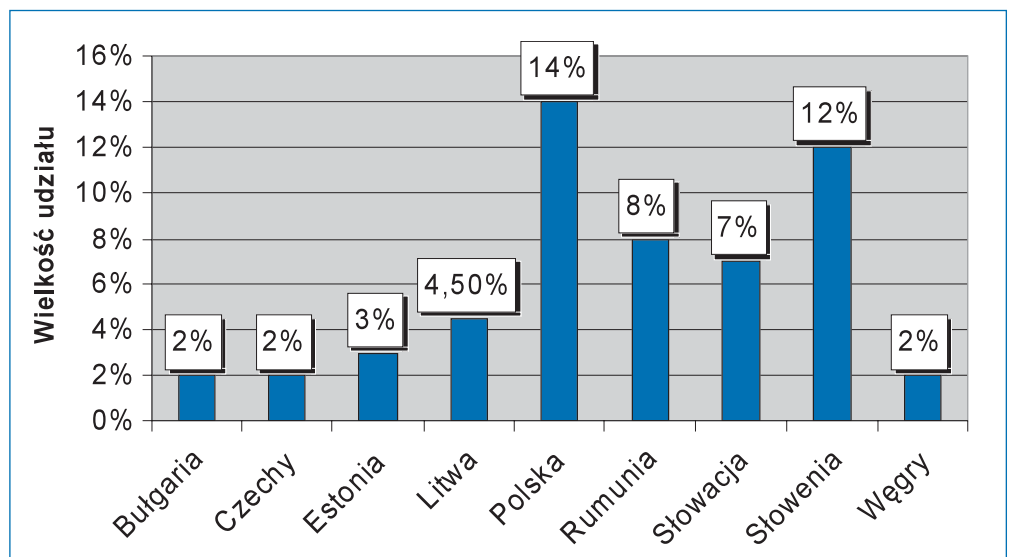
Mając na uwadze powyższe zróżnicowanie i nierówności systemowe można prognozować dwa różne kierunki ewolucji polskiego systemu opodatkowania nieruchomości, przy założeniu, że miałby się on w ogóle zmienić.

Pierwszy z nich, to racjonalizacja i urynkowanie obecnego systemu powierzchniowego poprzez uwzględnienie parametrów i współczynników rynkowych w konstrukcji podstawy opodatkowania, a także w wyniku zmiany wysokości i zasad waloryzacji stawek podatku.

Drugi, to istotna reforma obecnego systemu i jego podział na dwa podatki: od nieruchomości oraz od przedsiębiorstw, przy wartościowej podstawie opodatkowania. Jednakże należy mieć świadomość, iż po wyodrębnieniu opodatkowania działalności gospodarczej, nowy podatek od nieruchomości trzeba odbudować niemal od zerowego poziomu obciążeń fiskalnych. Pokazuje to przykład opodatkowania mieszkania o powierzchni 100 m kw, którego maksymalna wysokość, bez względu na położenie lokalu, wynosi obecnie w skali roku 62 zł!

Powyższe służy za najlepszy komentarz do chyba retorycznego pytania o kierunek, w jakim podąża polski system opodatkowania nieruchomości.

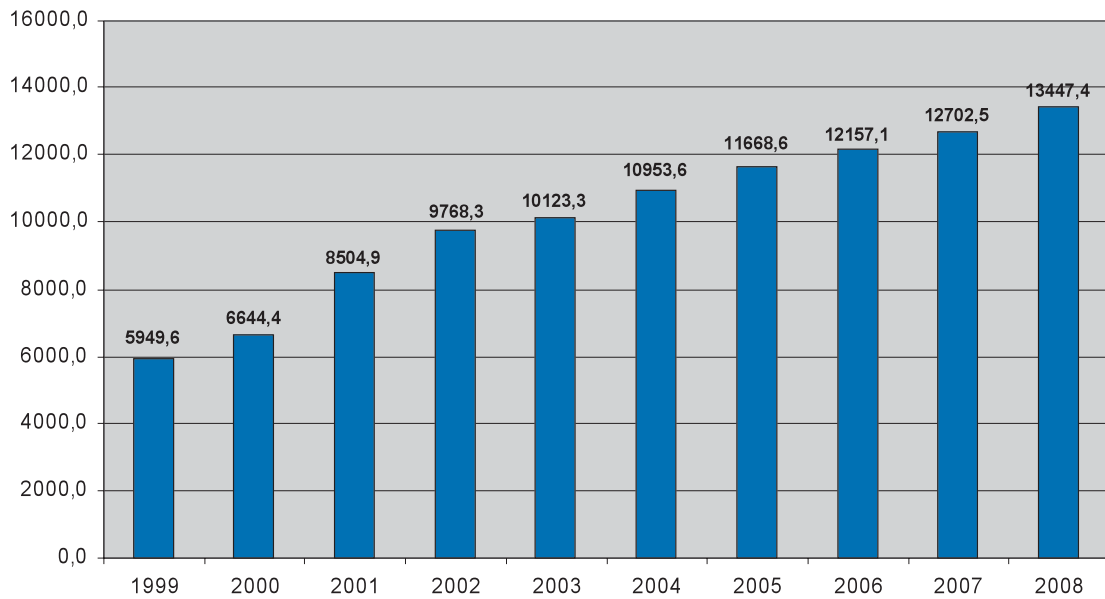
Udział podatku od nieruchomości w dochodach ogółem gmin w nowych państwach członkowskich UE (bez Łotwy)



Źródło: Ministerstwo Finansów

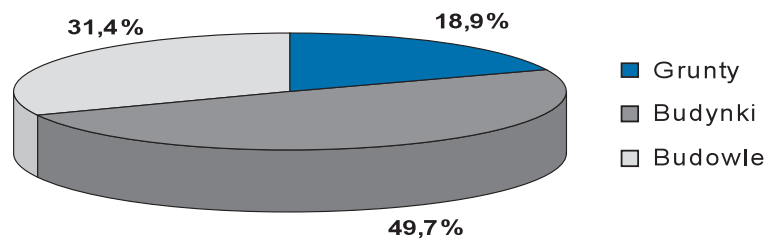


Wpływy z podatku od nieruchomości w latach 1999–2008



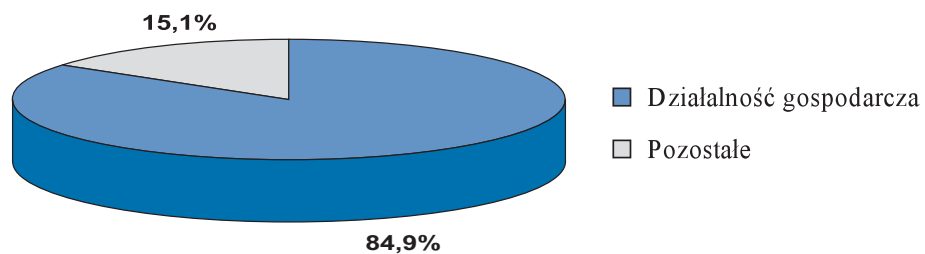
Źródło: Ministerstwo Finansów

Struktura wpływów z podatku od nieruchomości, wg przedmiotów opodatkowania w 2008 r.



Źródło: Ministerstwo Finansów

Struktura wpływów z podatku od nieruchomości według funkcji przedmiotu opodatkowania, w 2008 r.



Źródło: Ministerstwo Finansów



OGRANICZENIA PRAW DO NIERUCHOMOŚCI – WYNAGRODZENIA

Henryk Szymik

Podzielę się swoimi przemyśleniami i praktykowanymi sposobami określania wysokości wynagrodzeń za ustanowienie służebności drogi koniecznej, wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Przyjrzymy się odpowiednim przepisom i wybranemu, moim zdaniem najistotniejszemu, orzecznictwu w tym zakresie.

W trakcie mojej kilkuletniej praktyki biegłego sądowego w zakresie wyceny wartości rynkowej nieruchomości coraz częściej spotykam się z problematyką ustalania wynagrodzeń z tytułu ograniczenia praw do nieruchomości. Zadanie nie łatwe w sytuacji, kiedy do dyspozycji mamy ogólne przepisy prawa a orzecznictwo i komentarze są w tym zakresie ubogie. Dotyczą najczęściej służebności ustanawianych na nieruchomościach rolnych. Co jednak w przypadku nieruchomości zabudowanych, gruntów na cele budowlane, nieruchomości lokalowych w nieruchomościach obciążanych? Wiemy przecież, że służebność ustanawiana jest na prawach do nieruchomości i w określony sposób, różny w każdym przypadku, a oddziałują one na całą nieruchomość, przede wszystkim na jej wartość. Wynagrodzenie za ich ustanowienie powinno być świadczeniem jednorazowym, lecz może również być świadczeniem okresowym. Jak poprawnie ustalić jego wielkość? Nieruchomości mogą generować dochód, jak np. w przypadku nieruchomości rolnych. Jakie składniki dochodu i kosztów uwzględniać przy wycenie wynagrodzenia za udostępnienie, a jakie przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości? Jak poprawnie ustalać wskaźnik kapitalizacji: według relacji na odpowiadającym rynku, czy np. tylko według wysokości odsetek na lokatach?

Wynagrodzenia za ustanowienie służebności

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, wypłacone jednorazowo lub wypłacane okresowo, jest wynagrodzeniem ustanowionym na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, wyłącznie za udostępnienie jego nieruchomości, i nie obejmuje ono wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Wynagrodzenie za korzystanie ze służebności drogowej (odpłatność) powinno natomiast, z uwagi na zmienność wysokości jego składników, przyjąć formę opłaty okresowej obejmującej: partycypację w opłaceniu podatku od nieruchomości, koszty utrzymania szlaku drogowego w przypadku wspólnego korzystania, koszty usuwania skutków uciążliwości ruchu po szlaku, np. zabezpieczeń, usuwania śniegu, nadmiernego kurzu, błota, hałasu,

itp., utratę pożytków, jeśli nieruchomość je generuje, oraz wielu innych czynników, różnych w każdym przypadku.

Niedopuszczalnym jest ustalanie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej, jako iloczynu obliczonej wartości 1 m² gruntu i powierzchni zajętej części nieruchomości, z uwzględnieniem skali obciążeń, stosując współczynnik wielkości od 0 do 1. W praktyce czasami spotyka się tego rodzaju próby, oczekiwane wręcz jako korzystne ze strony „władzących”, choć w moim przekonaniu, często krzywdzących dla „obciążanych”, ponieważ takie traktowanie zagadnienia stoi w sprzeczności z odpowiednimi przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, które w każdym przypadku wartość już tylko samego odszkodowania nakazują ustalać jako różnicę wartości nieruchomości po ustanowieniu ograniczenia praw i w stanie przed jego ustanowieniem.

Rozumiejąc, i umiejętnie oceniając cechy nieruchomości, doskonale wiemy, że najmniejszy powierzchniowo szlak nie oznacza najmniejszego obciążenia nieruchomości. Niewielki skrawek gruntu zajętego pod drogę konieczną, lecz przebiegający w uciążliwym miejscu może obniżyć wartość o kilkadziesiąt procent, a inny, dłuższy szlak, poprowadzony skrajem gruntu może być bardziej korzystny i dodatkowo stanowić potencjalny szlak dostępu do możliwych do wydzielienia w przyszłości działek, co w takiej sytuacji może korzystnie zniwelować obciążenie służebnością.

Wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem za odjęcie lub ograniczenie praw do nieruchomości obciążonej równym wartości tych praw, rozumianych jako ubytek wartości, według art. 128 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, jakie występuje jedynie w przypadku wywłaszczenia, regulowanego przepisami art. 112 i art. 113 uogn, możliwego tylko na cel publiczny wymieniony w art. 6 uogn. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności, w moim przekonaniu, powinno uwzględniać szkodę po stronie nieruchomości obciążonej oraz korzyści, jakie uzyska nieruchomości władząca. Oznacza to, że wysokość wynagrodzenia nie może być niższa od kwoty równej utracie wartości nieruchomości obciążonej



wskutek ustanowienia służebności, powiększonej o leżące po stronie obciążanego koszty nakładów i strat wynikających z udostępnienia nieruchomości – zmian jej zagospodarowania, przeniesienie ogrodzenia czy zabudowy, likwidacja nasadzeń, zabezpieczenie ciągów instalacyjnych, itp. Wynagrodzenie to jednak nie może przekroczyć wartości korzyści, jakie w związku z ustanowieniem służebności drogi koniecznej, uzyska nieruchomość władająca. Zgodnie z art. 54 Kc: „Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem”, i odpowiednio, art. 55 Kc § 2: „Jeżeli uprawniony do pobierania pożytków poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków, które przypadły innej osobie, należy mu się od niej wynagrodzenie za te nakłady. Wynagrodzenie nie może przenosić wartości pożytków”.

W związku z powyższym, wysokość wynagrodzenia powinna zostać ustalona w przedziale tych wielkości, ustalonych zgodnie z przepisami i zasadami ustalania wartości nieruchomości i innych praw rzeczowych. Przyjęte założenia znajdują potwierdzenie w orzecznictwie:

1. wynika to na przykład z Postanowieniu Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 26.10.2000 r., IV CKN 1197/00, w którym Sąd stwierdził: „Pojęcie wynagrodzenia w rozumieniu art. 145 § 1 Kc jest szersze niż odszkodowanie przewidziane w poprzednio obowiązującym prawie (art. 33 prawa rzeczowego z 1946 r.). Wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej (...)

„Należy przypomnieć, że zarówno w orzecznictwie jak i literaturze przyjmuje się, że pojęcie wynagrodzenia w rozumieniu art. 145 § 1 Kc jest szersze niż odszkodowanie przewidziane w poprzednio obowiązującym prawie (art. 33 prawa rzeczowego z 1946 r.). Przesłanką tego ostatniego było powstanie szkody na skutek ustanowienia drogi koniecznej, natomiast wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jednakże w razie powstania szkody okoliczność ta powinna być brana pod uwagę przy ustaleniu wysokości i rodzaju odszkodowania. Przyjmuje się również, że w świetle art. 145 § 1 Kc na Sądzie spoczywa obowiązek rozważenia sprawy wynagrodzenia za drogę konieczną niezależnie od żądania uprawnionego właściciela, wysuniętego w toku postępowania, chyba, że zrzekł się on wynagrodzenia. Taki wniosek wynika z treści przytoczonego przepisu zawierającej stanowcze stwierdzenie: „... może żądać (...) za wynagrodzeniem...”¹.

2. innym przykładem jest Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 8.05.2000 r., V CKN 43/00, COSN IC, rok 2000, Nr 11, poz. 206, str. 63, w którym Sąd stwierdził: „Właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej chociażby nie ponosił z tego tytułu żadnej szkody.

Jeśli jednak szkodę taką poniósł, to jest obowiązany wykazać jej wysokość (art. 6 Kc).

„Według art. 145 Kc ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem, co pozwala na wnioskowanie, że ustanowienie tej służebności może nastąpić tylko jednocześnie z przyznaniem osobie, której nieruchomość została obciążona, wynagrodzenia. O wynagrodzeniu sąd orzeka z urzędu. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. Jednakże w razie powstania szkody fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości i ewentualnie rodzaju należnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie należy się bowiem już za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej.”².

3. podobne wnioski można wysnuć z Uchwały Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 8.08.1988 r., III CZP 76/88, opubl. OSN IC rok 1989, Nr 11, poz. 182.³

W przypadku ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, należy bezwzględnie pamiętać, że to wyłącznie sąd może określić ostateczną wysokość wynagrodzenia, biorąc pod uwagę nie tylko możliwe uwarunkowania rynkowe, które moglibyśmy, jako eksperci w zakresie rynku nieruchomości określić posługując się analizą podobną do stosowanej przez ekonomistów analizy SWOT, w której można by przedstawić możliwie wszystkie znane czynniki wynikające z postrzegania ich po stronie „władzącego” i „obciążanego”, a następnie wając ich wpływ i ustalając jego wielkość, przedstawić wskaźnik z przedziału ubytku wartości nieruchomości obciążanej i przysporzenia wartości nieruchomości władzącej, i np. prowadzić do jej podziału i zbycia za rynkową cenę pełnowartościowego gruntu do zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem terenu w planie zagospodarowania przestrzennego. Nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się w sprawach dotyczących znaczących w podobnych sytuacjach czynników społeczno-gospodarczych. W rynkowym ujęciu warunków transakcji ustanowienia służebności, gdyby doszło do pozasądowego ustalania warunków, na szczególne zwrócenie uwagi zasługuje diametralnie różne postrzeganie wysokości wynagrodzenia przez strony potencjalnych pertraktacji. „Władzący”, ponieważ uzna, że tylko w jakiś ograniczony wielkościowo i czasowo sposób będzie korzystał z cudzej nieruchomości, skłonny będzie zaakceptować, choć błędnie, wynagrodzenie nie większe niż część wartości gruntu pod pasem drogi, natomiast „obciążany”, co jest ze wszech miar zrozumiałe, spodziewał się będzie, że udostępnienie jego nieruchomości, powodujące zwiększenie lub nawet całkowite przysporzenie użyteczności nieruchomości władzącej, zrekompensowane zostanie wynagrodzeniem odpowiadającym, co najmniej, części kwoty wzrostu wartości nieruchomości władzącej.

W oparciu o powyższe uważam, że możliwym jest do przyjęcia wysokość wynagrodzenia w sposób, który nazwa-



łem „metodą przedziału szkody i pożytku”. Polega ona na przedstawieniu sądowi dwóch granicznych wielkości zamkniętych przedział wysokości wynagrodzenia, które może zostać wzięte pod uwagę, czyli wielkość ubytku wartości rynkowej nieruchomości obciążanej, powiększoną o możliwe do określenia nakłady związane z udostępnieniem szlaku, oraz wielkość przyrostu wartości rynkowej nieruchomości władnącej na skutek zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej spowodowanego ustanowieniem służebności drogi koniecznej.

Odnosząc powyższe do istniejących na rynku relacji, należy uwzględnić, następujące aspekty:

1. w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej chodzi o zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej, co jest warunkiem ustanowienia służebności. W takim przypadku należy ustalić wysokość wynagrodzenia, które powinno mieć na względzie, zarówno interes właściciela nieruchomości władnącej, jak i właściciela nieruchomości obciążanej.
2. ustanowienie służebności obciąża całą nieruchomość, nie tylko udostępnioną część, stąd wpływa ona na zmniejszenie wartości całej nieruchomości, nie tylko określonej jej części.
3. ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej nadaje jej walor użyteczności, pozwala na swobodny dostęp do niej, warunkuje możliwość zabudowy lub innego, efektywnego zagospodarowania bądź uprawiania, co wcześniej nie było możliwe. Wartość nieruchomości bez możliwości dostępu do niej powoduje całkowitą jej nieprzydatność na jakikolwiek cel. W ekonomicznym pojęciu, rzecz nie posiadająca cech przydatności, nie posiada wartości rynkowej, w takim stanie nie jest przydatna dla jakiegokolwiek innego właściciela lub potencjalnego nabywcy. Trudno jednak łatwo się zgodzić, że nie posiada ona jakiegokolwiek wartości, ponieważ nieruchomość taka istnieje fizycznie i istnieją do niej prawa przysługujące jej właścicielowi. Wartość ta jednak najczęściej jest niewielka, często wręcz znikoma.

Rynkowe transakcje, w których właściciele nieruchomości władnącej i obciążanej, świadomi wszystkich okoliczności związanych z wynagrodzeniem za ustanowienie służebności, niemal nie występują, nie wspominając już o niezwykle trudnym dostępie do takich informacji – pewnych i rzetelnych, nadto odpowiadających konkretnym warunkom nieruchomości będących przedmiotem opinii. W tej sytuacji stosowanie metody przedziału szkody i pożytku jest, moim zdaniem, w pełni uzasadnione.

Zarówno wielkość ubytku wartości nieruchomości obciążanej, jak i wielkość pożytku, czyli przysporzenia wartości nieruchomości władnącej, rzeczoznawca ma obowiązek ustalić na podstawie różnicy wartości rynkowych tych nieruchomości po ustanowieniu służebności i przed jej ustanowie-

niem, w podejściu porównawczym lub dochodowym, wybierając odpowiednie metody i techniki.

Najczęściej stosowane tu powinno być podejście porównawcze, metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej, nieruchomości nie obciążonych służebnością i podobnych, lecz obciążonych, co w przypadku ustalania ubytku wartości nieruchomości obciążanej nie powinno powodować trudności. Inaczej przedstawia się ustalenie wielkości przysporzenia wartości nieruchomości władnącej. Jakkolwiek ustalenie jej wartości rynkowej po ustanowieniu służebności, i zgodnie z jej przeznaczeniem planistycznym, nie narządza problemów, to ustalenie jej wartości nieruchomości, jako pozbawionej dostępu do drogi publicznej, wymaga rozważenia, czy z uwagi na jej całkowitą nieprzydatność do jakiegokolwiek użytkowania jest zerowa, czy też jest ona w ograniczony sposób zbywalna i posiada wartość? Z powodu braku konkretnych wskazówek, skłonny jestem przyjąć następujący sposób postrzegania jej wartości, jako bez dostępu do drogi: jest ona zbywalna w sposób znacznie ograniczony, gdyż użyteczna może być jedynie dla właściciela nieruchomości sąsiadującej, posiadającej dostęp do drogi, w tej sytuacji może jedynie dojść do transakcji wymuszonej, nie rynkowej, w której nabywca, dyktujący warunki, skłonny będzie zapłacić cenę możliwie najniższą, np. w terenach zabudowy mieszkaniowej jak za grunt pod zieleń, co jest znacznie prawdopodobne. Przyjęcie takiej koncepcji wymaga jednak dużej ostrożności i rozważań.

Kolejnym problemem przy ustalaniu wartości nieruchomości władnącej w stanie przed ustanowieniem na jej rzecz służebności drogi, jest istniejąca na jej terenie zabudowa. Należy rozstrzygnąć, czy ją uwzględnić w wycenie czy pominąć. Nierzadko w praktyce występują takie sytuacje, że na gruntach pozbawionych dostępu do drogi publicznej, historycznie, powstała zabudowa, z której korzystano. W niektórych przypadkach można rozważyć, czy powstała ona za wiedzą i cichym przyzwoleniem właściciela nieruchomości potencjalnie obciążanej, kiedy mógł we właściwym czasie się sprzeciwić, czy też nie.

Wysokość wynagrodzenia winna uwzględniać koszty udostępnienia szlaku drogi koniecznej leżące po stronie właściciela nieruchomości obciążanej, czyli zostać doliczone do dolnej wielkości przedziału, powiększając wielkość ubytku wartości tej nieruchomości. Nakłady takie powinny odpowiadać rzeczywistym, możliwym do przewidzenia i uzasadnionym kosztom ich wykonania.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości

Ustanowienie służebności związane jest nie tylko z wynagrodzeniem za udostępnienie nieruchomości, o które może wystąpić właściciel nieruchomości obciążanej. Ponieważ ponosił on będzie nadal, jako jej właściciel, ciężary podatków od nieruchomości, może partycypował w kosztach utrzymania szlaku, ponosił koszty związane z usuwaniem skutków uciążliwości, jak np. kurz i hałasy od przejeżdżających pojazd-



dów, itp., zmienne w czasie, powinno zostać, za wyraźnym zleceniem sądu, ustalone skapitalizowane lub płatne okresowe wynagrodzenie z tego tytułu. W przypadku nieruchomości rolnych, nierzadko, wystąpi konieczność uwzględnienia w zakresie tego wynagrodzenia utraty pożytków z uprawy w części zajętej pod szlak drogi.

Wynagrodzenie w formie świadczenia okresowego

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno być jednorazowym świadczeniem, może jednak zostać ustalone, jako świadczenie okresowe, które jednak nie może być rozłożeniem kwoty na raty. Powinno, jak uważam stanowić rentę – jak dochód od zainwestowanego kapitału, odpowiadającego nie otrzymanemu jednorazowo wynagrodzeniu. Orzecznictwo: Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 8.09.1988 r., III CZP 76/88, OSN IC rok 1989, Nr 11, poz. 182, str. 48, gdzie: „Wynagrodzenie ustalone w formie świadczeń okresowych za ustanowioną służebność drogi koniecznej (art. 145 par. 1 Kc), może być zmienione w razie zmiany stosunków (art. 907 par. 2 Kc)”.

„Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej ustalone w formie świadczeń okresowych ma w istocie charakter renty, której celem jest wynagrodzenie uszczerbku, jaki na skutek ustanowienia drogi koniecznej ponosi właściciel gruntów służebnych, przy czym nie musi to być uszczerbek majątkowy. To, że Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu z dnia 17 stycznia 1969 r. posłużył się konstrukcją świadczeń okresowych, nie wyłącza dopuszczalności stosowania do ustalonego w tej formie wynagrodzenia przepisów o rencie. Tak ustalone wynagrodzenie, bowiem, nie jest rozłożeniem świadczenia na raty. Gdyby Sąd Najwyższy tak uważał, to niewątpliwie zamieściłby w tezie zwrot wskazujący na czas trwania płatności tych świadczeń okresowych, np. „do wyczerpania wysokość i jednorazowego wynagrodzenia”.

Zgodnie z art. 903 Kc renta jest świadczeniem jednej na rzecz drugiej strony okresowo płatnych sum pieniężnych lub rzeczy rodzajowo oznaczonych. Może ona mieć charakter odpłatny, bądź nieodpłatny, a jej źródłem mogą być także zdarzenia pozaumowne (art. 907 § 1 Kc), do jakich należą też zdarzenia prawno-rzeczowe. Kryteriom tym odpowiada wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej ustalone w formie świadczeń okresowych, a ponieważ ma ono swe źródło w ustawie, stosuje się do niego art. 907 § 2 Kc.

Stosowaniu do tak ustalonego wynagrodzenia, o którym mowa w art. 907 § 2 Kc, nie stoi na przeszkodzie art. 523 Kpc, według którego prawomocne postanowienia orzekające, co do istoty sprawy nie mogą być zmienione lub uchylone, chyba, że przepis szczególnie stanowi inaczej. Wprawdzie w przepisach działu III – rozdz. 5 Kpc regulujących ustanowienie drogi koniecznej takiego przepisu szczególnego brak, jednakże w świetle powyższych rozważań, z których wynika, że do ustalonego wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych stosuje się przepisy o rencie, należy przyjąć, że takim przepisem szczególnym jest w tym zakresie art. 907 § 2 Kc.”⁴

Skoro wynagrodzenie powinno zostać wypłacone jednorazowo, i w wysokości ustalonej według wartości aktualnych bądź zaktualizowanych na dzień wydania postanowienia, należy założyć, że w tym momencie zostały oddane do wyłącznej dyspozycji właściciela nieruchomości obciążonej służebnością i może on nim dowolnie rozporządzać: skonsumować lub zainwestować. Jeśli jednak ma ono zostać ustalone, jako wypłacane okresowo w postaci renty, można założyć, że powinna ona odpowiadać dochodowi z zainwestowanego kapitału w wysokości wynagrodzenia, jakie przysługiwałoby w przypadku świadczenia jednorazowego. Jako, że dotyczy ono nieruchomości, zastępować będzie, porównywalny z rentą czynsz, jaki mógłby uzyskiwać właściciel obciążonej nieruchomości z zainwestowania na tym rynku kapitału odpowiadającego wynagrodzeniu jednorazowemu, oczywiście z uwzględnieniem, odpowiedniego do sytuacji, z uwagi na pewność i długi okres trwania, wskaźnika kapitalizacji, oraz odpowiednich dla tego celu składników, jakie on zawiera w relacjach rynkowych. W praktyce stosuję metodę, którą nazwałem „metodą hipotetycznego czynszu”, polegającą na ustaleniu wysokości wynagrodzenia, np. rocznego, posługując się dla prostego przykładu, zmodyfikowanym modelem znanego nam podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, przy znanej z góry wartości dochodowej równej wynagrodzeniu jednorazowemu. I tak posługując się prostym wzorem podstawowym:

$$V = D \times Wk$$

gdzie:

- V – wyłożony kapitał jak wartość dochodowa = wynagrodzeniu jednorazowemu,
- D – najbardziej prawdopodobny dochód roczny netto z zainwestowanego kapitału = wynagrodzeniu okresowemu, rocznemu,
- Wk – ustalony współczynnik kapitalizacji,

Odpowiednio, według powyższego wzoru podstawowego, należy przy ustalaniu wielkości rocznego wynagrodzenia okresowego, przekształcić wzór podstawowy:

$$D = V / Wk$$

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie

Nierzadko zlecane są biegłym przez sądy opinie w celu ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, obejmujące określony okres czasu nie większy niż dziesięć lat wstecz. Kiedy wycena dotyczy gruntów rolnych lub wyłączonych spod zabudowy, do przyjęcia jest sposób ustalenia wynagrodzenia na podstawie czynszów za odpowiednie grunty z uwzględnieniem stopnia uciążliwości, również wynikających z konieczności udostępnienia nieruchomości



ści dla przeprowadzenia prac konserwacyjnych i kontrolnych sieci przesyłowych. Zastosowana stawka czynszu rynkowego, zawierającego wszystkie składniki dochodu z kapitału będzie w tym przypadku odpowiednia. Jeśli jednak szlak drogi lub urządzeń przesyłowych wraz z ich strefami kontrolnymi, znacząco ogranicza możliwość korzystania z nieruchomości i znacząco ujemnie wpływa na jej wartość, np. poprzez przebiegające na wysokości około 5 m nad dachem domu mieszkalnego przewody napowietrznej linii energetycznej 110 kV, co czyni taką nieruchomość trudną do sprzedaży nawet po znacznym obniżeniu ceny, gdy na rynku bez trudu można nabyć inną podobną nieruchomość bez takich obciążeń. Można, w moim przekonaniu, przy określaniu wynagrodzenia w takich sytuacjach, gdy oczywiście nie możliwym jest ustalenie w podejściu porównawczym odpowiadającej stawki czynszu, stosować analogiczne sposoby, jak przedstawiona wyżej metoda hipotetycznego czynszu, w oparciu o już ustaloną przez sąd wysokość wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie służebności, bądź, występującą wyłącznie w przypadkach ustanawiania służebności na cel publiczny, możliwą do ustalenia wysokość odszkodowania.

Należy pamiętać, że każde wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być przez sąd ostatecznie ustalane według wielkości nominalnych w poszczególnych okresach i takie podlegają waloryzacji sędziowskiej. By można zastosować opisaną wyżej metodę, w moim przekonaniu odpowiadającą w pełni sztuce wyceny nieruchomości, konieczne jest, przekonujące przedstawienie i uzasadnienie, iż w szczególnym przypadku dotyczącym nieruchomości, odpowiadającą warunkom rynkowym waloryzacją jest waloryzacja oparta na rynkowym trendzie wzrostu cen i czynszów na rynku nieruchomości, zaakceptowanie takiej waloryzacji przez sąd.

Podsumowanie

Poruszone zagadnienie w istocie jest znacznie szersze i bogatsze niż można przedstawić w krótkim, kilkustronicowym artykule. Dotyczy ono bardzo ciekawej, lecz złożonej problematyki. Każda nieruchomość i każdy zakres służebności jest różny, co zmusza do starannego zbadania i przemyślenia wpływu przeróżnych czynników na sposób określenia wysokości wynagrodzenia. Opiniowanie w sprawach wynagrodzeń związanych z ustanawianiem służebności jest niezwykle pracochłonne i złożone, ponieważ przy braku jasnych i pełnych wskazówek, wymaga szczególnej staranności, znajomości i badania rynku. Zmusza do dużego nakładu pracy koncepcyjnej – poznania i przeanalizowania możliwie wszelkich elementów wpływających na ustalenie wysokości wynagrodzenia, znalezienie poprawnych i spójnych kryteriów dla różnych nieruchomości w przyjętych przez sąd wariantach.

Dziękuję prof. Stanisławie Kalus za uwagi do mojego artykułu.

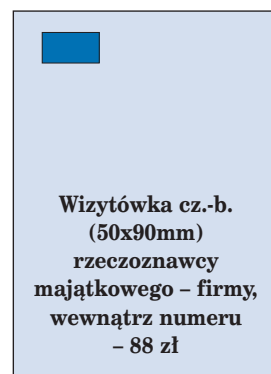
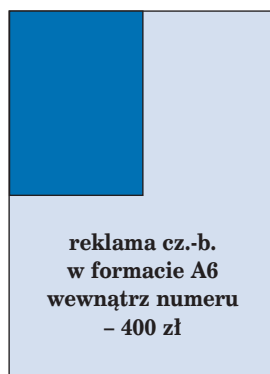
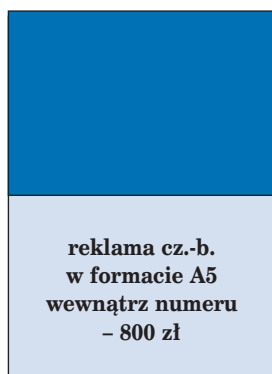
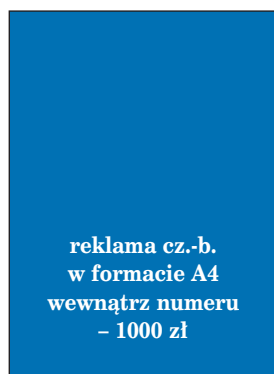
Przypisy:

1–4. *System Informacji Prawniczej „Legalis” – Wydawnictwa „C. H. Beck” Sp. z o.o.*

Henryk Szymik – jest rzeczoznawcą majątkowym (upr. nr 3156), biegłym sądowym, budowniczym i ekonomistą, od kilku lat mieszkającym w Knurowie, zajmującym się rynkiem nieruchomości od 1990 roku. Jest członkiem Klubu Biegłych Sądowych przy ŚSRM w Katowicach. Stosuje przedstawione sposoby wyceny od 2007 roku.

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



OBYŚ ŻYŁ W CIEKAWYCH CZASACH

XVIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU

Ksena Chrystowicz

W dniach 22–24 września 2009 r. we Wrocławiu odbyła się XVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych. Tegoroczny temat konferencji „Wycena w dobie kryzysu ze szczególnym uwzględnieniem banków i instytucji finansowych” wzbudził wiele kontrowersji i ścierania się różnorodnych poglądów. Gorące dyskusje podczas obrad i w kuluarach łągodził piękny Wrocław – miasto spotkań, który jak zwykle zachwyił swoim przyjaznym klimatem i wspaiałą architekturą.

Pierwszy dzień rozpoczął się uroczystym otwarciem w Auli Leopoldyńskiej Uniwersytetu Wrocławskiego. Uczestników przywitaili Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Krzysztof Urbańczyk oraz Prezes SRM we Wrocławiu Jerzy Adamiczka. Obrady otworzył prof. Andrzej Hopfer, członek Rady Programowej Konferencji.

Następnie uczestnicy wysłuchali krótkich wystąpień zaproszonych gości: przedstawiciela Ministra Infrastruktury, przedstawiciela ZBP oraz Dyrektora KNF.

Jak co roku wręczone zostały odznaczenia przyznawane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: medale „Amicus de rebus peritorum polonorum”, który otrzymała Lucyllia Głogowska z Krakowa, oraz złote odznaki PFSRM.

Pierwszy panel dyskusyjny rozpoczęła **prof. Ewa Kucharska-Stasiak**, przypominając istotę wartości rynko-

wej oraz różnice pomiędzy jej optymalnym i aktualnym sposobem użytkowania. Następnie **prof. Stanisława Kalus** przedstawiła rolę i znaczenie poprawnej wyceny w procesie zabezpieczenia wierzitelności kredytowych na nieruchomościach.



Obrady i część oficjalną w Auli Leopoldyńskiej zakończył koncert gitarowy. Muzyka m.in. Astora Piazzoli pięknie brzmiała w barokowym wnętrzu auli.

Na dyskusje w kuluarach uczestnicy udali się na wrocławski Rynek. Pierwszy dzień konferencji zakończył się kolacją w najstarszej restauracji w Europie – w Piwnicy Świdnickiej.

Obrady **drugiego i trzeciego dnia** konferencji odbywały się w hotelu „Mercure Panorama” na Pl. Dominikańskim.

Dyskusje dotyczyły gorących tematów z życia rzeczoznawców majątkowych, czyli nowych standardów. **Prof. Sabina Źróbek** z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego omówiła różnice pomiędzy wartością rynkową a wartością odtworzeniową, **Jerzy Adamiczka** wiceprezydent PFSRM – standard wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzitelności, a **Magdalena Małecka-Pilujka**, dyrektor w firmie AiM PROPERTY Małecy Adamiczka Sp. J. – wartość dla wymuszonej sprzedaży. Wykładowcy starali się przede wszystkim zwrócić uwagę jaką ro-





łę odgrywa rzeczoznawca majątkowy w procesie kredytowania nieruchomości. W czym rzeczoznawca i jego prawidłowo wykonana wycena mogą pomóc bankom w trakcie podejmowania decyzji o finansowaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz w trakcie jego trwania.

Spojrzenie na wycenę z „drugiej strony” przedstawili pracownicy banków i instytucji finansowych: Dyrektor BRE Banku Hipotecznego – **Jan Robert Nowak** oraz **dr Łukasz Reksa**, Naczelnik Wydziału Komisji Nadzoru Finansowego.

W swoich wystąpieniach pokazali, że wycena nieruchomości nie sprowadza się tylko do podania samej wartości, lecz jest istotnym źródłem informacji służącym do pomiaru i identyfikacji ryzyka kredytowego. Rzeczoznawcy nie zdają sobie czasami sprawy, że wycena w procesie finansowania nieruchomości pełni również funkcję informacyjną i negocjacyjną oraz decyzyjną. Dlatego w tym ważnym dokumencie należy przedstawić wszystkie warunki ograniczające oraz wskazujące na ryzyko związane z daną nieruchomością.

Przedstawiciele instytucji finansowych zaprezentowali również narzędzia optymalizacji decyzji inwestycyjnych i ograniczenia ryzyka kredytowego. **Grzegorz Chmielak** Dyrektor Westdeutsche ImmobilienBank AG przybliżył temat wykorzystania różnych metod oceny nieruchomości w usystematyzowany sposób, który umożliwia m.in. systemy ratingowe.

Dyrektor **Jacek Furga** omówił zasady działania systemu AMRON – jako programu do gromadzenia danych dotyczących o nieruchomościach i transakcjach oraz jako narzędzia do zarządzania ryzykiem kredytowym banku.



Łukasz Maciak, Dyrektor Inwestycji Komercyjnych, BZ WBK AIB TFI S.A. przedstawił narzędzia wspomagające ocenę i zarządzanie ryzykiem, które stosują fundusze inwestujące na rynku nieruchomości.

Intensywny dzień obrad i dyskusji przeniósł się ponownie na Rynek i zakończył uroczystą kolacją w Piwnicy Świdnickiej.

Uczestnicy bawili się do późnych godzin nocnych, przy muzyce i szumie wrocławskiej fontanny, popijając słynnego Białego Barana.

W ostatnim dniu konferencji przedstawiciel PZU omówił aspekty minimalizacji ryzyka poprzez ubezpieczenia. **Piotr Zimmerman**, radca prawny z firmy Wardyński i Wspólnicy przedstawił nowe zadania rzeczoznawcy majątkowego, które pojawiły się po nowelizacji prawa upadłościowego i naprawczego, a **Piotr Krupa**, Prezes Zarządu KRUK SA. zaprezentował aspekty praktyczne egzekucji z nieruchomości.



Kwestie wyceny w dobie kryzysu omawiane były zarówno w części oficjalnej jak i w kulisach konferencji. Obecni na sali praktycy wyceny oraz rzeczoznawcy pracujący w bankach i podejmujący ryzyko kredytowania nieruchomości spotykają się z różnymi problemami. Dla każdej ze stron istotne są inne kwestie. Zdarza się, że patrząc na tą samą nieruchomość widzimy różny potencjał i inne możliwości jej wykorzystania.

Czym wycena w dobie kryzysu różni się od wyceny w trakcie rozwoju gospodarczego? Jak współpracować z bankiem i pomóc w minimalizowaniu ryzyka? Czy rzeczoznawca to doradca czy tylko „dawca pieczętki”? Na te i wiele innych pytań staraliśmy się wspólnie odpowiedzieć.

Podsumowując konferencję **prof. Ewa Kucharska-Stasiak** wspomniała starożytne chińskie przysłowie „Obyś żył w ciekawych czasach”. W takich czasach przyszło nam żyć i wyceniać, dlatego musimy być przygotowani do ciągłych zmian przepisów, ewolucji poglądów, podejścia i patrzenia na nieruchomości.

W przyszłym roku spotykamy się na owocnych obradach w Kielcach.

Ksena Chrystowicz – jest rzeczoznawcą ze Stowarzyszenia we Wrocławiu.



NARZĘDZIA WSPOMAGAJĄCE OCENĘ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM STOSOWANE PRZEZ FUNDUSZE INWESTUJĄCE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Łukasz Maciak

Zgodnie ze słownikiem języka polskiego ryzyko to możliwość, prawdopodobieństwo, że coś się nie uda, przedsięwzięcie, którego wynik jest niepewny, problematyczny. Najprościej ryzyko można zdefiniować jako prawdopodobieństwo wystąpienia wyniku różnego od oczekiwanego lub niebezpieczeństwo nie zrealizowania celu założonego w momencie podejmowania decyzji. Aby skutecznie oceniać i zarządzać ryzykiem przy inwestowaniu na rynku nieruchomości pierwszym krokiem jest identyfikacja ryzyk, a następnie wypracowanie strategii odnośnie zarządzania nim.

Najogólniej ryzyko można podzielić na **ryzyko systematyczne** i **ryzyko specyficzne**. Pierwsze z nich jest skutkiem działania sił zewnętrznych, niepoddających się kontroli zarządzającego funduszem nieruchomości. Źródłem ryzyka systematycznego można upatrywać w zmianach: stopy procentowej, inflacji, przepisów podatkowych, sytuacji polityczno-ekonomicznej. Ryzyko specyficzne to część całkowitego ryzyka, która jest specyficzna dla danej inwestycji. W przypadku inwestycji funduszy sektora nieruchomości z ryzyka specyficznego można wyodrębnić **ryzyko inwestycji w daną nieruchomość** i **ryzyko inwestycji w spółkę celową**. Źródłami ryzyka specyficznego mogą być m. in.: sposób zarządzania, konkurencja, płynność, bankructwo, poziom dźwigni finansowej. Rozróżnienie pomiędzy ryzykiem systematycznym i ryzykiem specyficznym jest szczególnie ważne przy doborze narzędzi zarządzania ryzykiem.

Głównymi obszarami zarządzania ryzykiem stosowanym przez fundusze nieruchomości są działania zmierzające do zgromadzenia informacji na temat potencjalnych zagrożeń oraz sterowanie ekspozycją funduszu (lub jego spółek celowych) na ryzyko poprzez aktywne działanie. Poznanie charakteru i zakresu oddziaływania ryzyka pozwala na wybór czynności zapobiegawczych lub minimalizujących jego wpływ i skutki. Wśród najczęstszych sposobów zarządzania ryzykiem stosuje się sposoby pozwalające na ograniczeniu ryzyka projektu i sposoby powodujące delegację ryzyka na inny podmiot.

Najważniejsze czynniki ryzyka dla funduszy inwestycyjnych zamkniętych rynku nieruchomości można pogrupować na:

- ryzyka związane z działalnością funduszu,
- ryzyka związane ze specyfiką papieru wartościowego, jakim jest certyfikat inwestycyjny,
- ryzyka związane z otoczeniem ekonomiczno-prawnym funduszu oraz
- ryzyka związane z uczestnictwem w funduszu¹.

Dalej omówione zostaną głównie ryzyka związane z działalnością funduszu oraz narzędzia wspomagające ich ocenę i zarządzanie.

Badanie due diligence nieruchomości

Kluczowym etapem w zarządzaniu funduszami rynku nieruchomości jest proces budowy portfela. Wybór odpowiednich składowych portfela w znaczący sposób decyduje o rentowności i ryzyku posiadanych przez fundusz lokat. Procesem, który wspomaga zarządzanie ryzykiem jest due diligence. Jest to proces szczegółowego badania potencjalnej inwestycji potwierdzający główne fakty i określający materialne ryzyka przy transakcji zakupu nieruchomości. Oszacowanie ryzyka w konkretnym przedsięwzięciu polega na analizie prawdopodobieństwa zachodzenia zdarzenia oraz określenie potencjalnej ekonomicznej szkody, którą dane zdarzenie powoduje.

Na rozwiniętym rynku due diligence jest wyrazem dołożenia należytej staranności strony, która przystępuje do umowy lub zawiera transakcję. Standardem jest, że zakup nieruchomości zależy od wyników badania due diligence, które analizuje wszystkie elementy transakcji materialne dla kupującego. Warto zauważyć, że na dzisiejszym rynku także sprzedający zarządza ryzykiem i przeprowadza analizę due diligence kupującego. Zarządzający funduszem nieruchomości na etapie sprzedaży nieruchomości bada zdolność kupującego do dokonania transakcji oraz poszukuje istotnych czynników mających na niego wpływ po dokonaniu transakcji. Zatem można powiedzieć, że due diligence jest sposobem unikania straty i szkody przez każdą ze stron transakcji.

Proces inwestycyjny obejmuje, poza sprawdzeniem stanu prawnego, wyceną i analizą rynkową, wykonanie szeregu czynności potwierdzających przydatność nieruchomości jako



potencjalnego celu inwestycyjnego. Działania te obejmują między innymi:

- analizę prawną,
- analizę techniczną, w tym między innymi:
 - weryfikację dokumentacji projektowej i powykonawczej,
 - analizę konstrukcji budynku w przypadku budynków istniejących;
 - audyt, określający ryzyko wystąpienia skażeń oraz spełnienia przez inwestycje wymogów przepisów ochrony środowiska,
- analizę komercyjną, obejmującą szczegółowe badanie rynku i konkurencji oraz zawartych umów najmu,
- analizę efektywności zarządzania nieruchomością,
- analizę ekonomiczną, w tym szczegółowe feasibility study dla inwestycji planowanych lub w toku oraz analizę wrażliwości na zmieniające się założenia rynkowe.

Ewentualne błędy w wykonanych analizach mogą skutkować przeoczeniem wad nieruchomości mających wpływ na jej przyszłą wartość, a przez to mogą obniżyć efektywność finansową.

Nieruchomość może być także obarczona wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości, niewłaściwy standard zawartych umów najmu. Ujawnienie wad prawnych po zawarciu transakcji zakupu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, co w konsekwencji przełoży się na utratę wartości funduszu. W celu praktycznego wyeliminowania tego ryzyka fundusze rynku nieruchomości przeprowadzają szczegółowe badanie potencjalnych przedmiotów inwestycji. Badania takie obejmują między innymi:

- sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości – tytuł prawny do nieruchomości,
- obciążenia na nieruchomości, istniejące lub potencjalne roszczenia osób trzecich,
- analizę umów najmu zawartych przez właściciela nieruchomości,
- analizę umów na obsługę budynku, dostawę mediów,
- analizę polis ubezpieczeniowych,
- analizę podstaw nabycia nieruchomości przez jej obecnego właściciela.

Oczywiście możliwe jest ubezpieczenie od zaistnienia wad prawnych i, w szczególnych przypadkach, fundusze zawierają takie umowy ubezpieczenia.

Podsumowując: badanie due diligence jest kluczowym elementem procesu nabywania nieruchomości przez inwestorów instytucjonalnych, który identyfikuje ryzyka specyficzne danej nieruchomości. Wspomaga on także proces decyzyjny inwestora i stanowi – zarówno dla kupującego, jak i banku finansującego – podstawowe źródło informacji o przedmiocie transakcji. Badanie due diligence identyfikuje ryzyka i pomaga w procesie zarządzania ryzykiem inwestycyjnym oraz dostarcza „paliwa” w procesie negocjacji warun-

ków transakcji, w tym ceny, oraz stanowi kompendium wiedzy o nieruchomości, której przed sprzedażą często nie miał nawet jej właściciel.

Koncepcja spółki celowej

Aby oddzielić ryzyko specyficzne poszczególnych nieruchomości fundusze inwestycyjne tego sektora nabywają je pośrednio poprzez spółki celowe, głównie w formie spółek prawa handlowego – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej lub spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka celowa oddziela przepływy pieniężne danej nieruchomości od innych projektów, a pozabilansowy charakter zadłużenia spółki celowej z punktu widzenia funduszu sprawia, że nie wykazuje on zaciągniętego kredytu spółki celowej w swych sprawozdaniach finansowych. Zazwyczaj także formuła *project finance* pozwala na uzyskanie wyższego poziomu dźwigni finansowej², a ewentualna upadłość pojedynczej spółki celowej, w następstwie niepowodzenia realizacji projektu, nie powoduje upadłości funduszu i bezpośrednio nie przekłada się na pozostałe lokaty. Przedmiotem zainteresowania funduszy sektora nieruchomości, oprócz nieruchomości, są także zakupy spółek celowych, których przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych nieruchomości lub inwestycje deweloperskie. Inwestycje w spółki celowe, ze względu na większą złożoność struktury organizacyjno-prawnej wiążą się z dodatkowymi czynnikami ryzyka. Dlatego przed dokonaniem inwestycji w taką spółkę fundusze rynku nieruchomości przeprowadzają wnikliwą analizę spółki, w tym analizę księgowo-podatkową.

Warto podkreślić, że posiadane przez fundusz udziały i akcje spółek celowych, w które inwestuje fundusz, są poddane ryzyku specyficznemu danej spółki. W szczególności dotyczy to ryzyk: związanych z jakością i pracą zarządu, zmian strategii i/lub modelu biznesowego spółki, zmian polityki dywidendowej, zdarzeń losowych dotyczących konkretnej spółki, konfliktów w akcjonariacie. Zgodnie z ustawą, fundusze inwestycyjne zobligowane są do ograniczenia ryzyka specyficznego spółki poprzez inwestowanie w jedną spółkę celową nie więcej niż 20% aktywów.

Kształtowanie polityki inwestycyjnej funduszu rynku nieruchomości

Zarządzając funduszem nieruchomości należy mieć na uwadze ograniczenia prawne i statutowe funduszu. Ograniczenia prawne zdefiniowane są w ustawie o funduszach inwestycyjnych i opisują kryteria i wymogi do jakich stosować musi się zarządzający funduszem. Dodatkowe ograniczenia nakłada statut funduszu, który kierunkuje zasady dywersyfikacji lokat. Statut funduszu wprowadza także dodatkowe limity jakich przestrzegać powinien zarządzający funduszem. Można zatem przyznać, że obrona strategia inwestycyjna w znaczący sposób definiuje ryzyko funduszu i odwrotnie: narzędziem pozwalającym ograniczyć ryzyko dla danego funduszu rynku nieruchomości jest odpowiedni dobór strategii inwestycyjnej.



Należy jednak w tym miejscu wspomnieć, że decyzje inwestycyjne w funduszach rynku nieruchomości pojmowane są dwustopniowo. W funduszach nieruchomości zarządzanych przez BZ WBK AIB TFI S.A. ciałem doradczym zarządu towarzystwa jest Komitet Doradczy, w skład którego wchodzi przedstawiciele największych uczestników funduszu. Komitet Doradczy opiniuje przedstawione przez zarządzających funduszem projekty inwestycyjne, jednak ostateczna decyzja inwestycyjna należy do Zarządu Towarzystwa. Wieloetapowość procesu minimalizuje znacząco ryzyko podjęcia błędnej decyzji inwestycyjnej.

Dywersyfikacja portfela nieruchomości

Unikając ekspozycji lokat funduszu nieruchomości na nadmiernie ryzyko rynku lokalnego zarządzający dążą do rozproszenia inwestycji w regionie. Rozproszenie inwestycji zwiększa atrakcyjność posiadanego portfela, gdyż ogranicza ryzyko sytuacji gospodarczej w makroregionie oraz ryzyko konkurencji – pojmowane jako ilość obecnych i planowanych obiektów konkurencyjnych. **Dywersyfikacja geograficzna** nie zabezpiecza przed wahaniami rynkowymi, ale znacząco pomaga ograniczyć straty, szczególnie w przypadku zniszczeń spowodowanych anomaliami pogodowymi (np. trzęsienia ziemi, nawałnice, gradobicie, ulewy), zdarzeniami losowymi (np. uderzenie pioruna, upadek statku powietrznego) lub celowym działaniem osób trzecich (np. czyn wandaliczny, atak terrorystyczny).

Inwestycje w poszczególne sektory rynku nieruchomości obciążone są różnym poziomem ryzyka, dlatego niezbędna jest **dywersyfikacja sektorowa** nieruchomości.

Dotychczas inwestycjami o najniższym poziomie ryzyka, a co za tym idzie najniższej stopie zwrotu, były transakcje „sale & leaseback”. W przypadku tych transakcji sprzedający zazwyczaj wykorzystywał swoją wartość dodaną i umiejętnie ją wyceniał, tak, że prognozowana i osiągana stopa zwrotu była z dolnego zakresu. Obecnie jednak nieruchomości wynajęte jednemu najemcy postrzegane są przez banki finansujące za nieco bardziej ryzykowne niż te z wieloma najemcami.

Kolejne na liście efektywności inwestycji są powierzchnie biurowe. Stanowią one pozycje o umiarkowanym poziomie ryzyka i wyższej, niż w przypadku transakcji „sale & leaseback”, stopie zwrotu.

Bardziej ryzykowne, gdyż wystawione bezpośrednio na zmienność gospodarki, są inwestycje w powierzchnie handlowe. Do niedawna czynsze w centrach handlowych były stałe. Kolejnym trendem było wprowadzanie czynszów uzależnionych od obrotu generowanego przez dany lokal. Przy czynszach stałych zmiana koniunktury uderzała bezpośrednio i tylko w handlowców zmniejszając ich zysk, przy obecnych praktykach i zmiennych czynszach każda zmiana na rynku konsumenckim przekłada się ściśle na wyniki i rentowność inwestycji w nieruchomości.

Kolejną grupą, o jeszcze większym ryzyku, są magazyny. Prostota konstrukcji, krótki czas budowy, zwiększająca się atrakcyjność nowych lokalizacji, powodowana coraz to lepszą in-

frastrukturą drogową, to wszystko wpływa na to, że inwestycje w powierzchnie magazynowe są obciążone wyższym ryzykiem.

Z rynkiem nieruchomości związane jest także ryzyko cykli koniunkturalnych, podobnie jak na rynkach instrumentów finansowych, np. akcji. Niemniej jednak doświadczony inwestor może zabezpieczyć się przed zmianami koniunktury dywersyfikując inwestycje w te instrumenty finansowe, które wykazują niską korelację z innymi aktywami w portfolio, ponieważ cykle dekonunktury występują na różnych rynkach z opóźnieniem.

Monitoring portfela i parametryzacja rezultatów (benchmarking)

Zarządzający funduszem stale monitoruje portfel nieruchomości. Otrzymane rezultaty przeglądów, w zestawieniu z oczekiwaniami i danymi historycznymi, są podstawowym narzędziem zarządzania **ryzykiem koncentracji, kontrahenta i niepozyskania najemców**. Monitoring portfela wykonuje się nie częściej niż raz na kwartał, zbierając najważniejsze wskaźniki nieruchomości i zestawiając średnią ważoną powierzchnią stawkę czynszu z obecnym czynszem rynkowym, śledząc zmianę średniej ważonej długości umów najmu w budynku z rezultatami analiz w poprzednim kwartale, analizując wskaźniki LTV i DSCR, czy przeglądając rezultaty wiekowania należności. Dokonując kwartalnych prognoz strumieni pieniężnych dla danej nieruchomości zarządza się **ryzykiem płynności**.

Oceny zarządzającego funduszem można dokonać jedynie w długim terminie, patrząc jak zbudowany portfel zachowywał się w stosunku do benchmarku, zarówno na rynku niedźwiedzia, jak i byka. Na podstawie takiej analizy można ocenić czy wniósł on wartość dodaną przy zarządzaniu funduszem, czy też nie. Wartość dodana, jaką kreuje zarządzający, to informacja o ile zarobił on więcej niż wskazuje rynek, lub o ile bardziej ograniczył straty w porównaniu z rynkiem w danym okresie.

Niestety, na nierozwiniętych rankach nieruchomości, do których należy Polska, trudno jest ustalić poziom odniesienia dla analizy efektywności inwestycji w nieruchomości. Do niedawna nie istniał żaden miarodajny wskaźnik, a polskie fundusze sektora nieruchomości, głównie te publiczne, można było porównywać jedynie między sobą. Dopiero w tym roku pojawił się pierwszy indeks dedykowany polskiemu rynkowi nieruchomości – IPD Poland Annual Property Index³. Jego autorem jest globalny serwis informacyjny IPD, który umożliwia obiektywne obliczanie zwrotów z nieruchomości komercyjnych. IPD zajmuje wiodącą pozycję w dziedzinie analizy rynku nieruchomości dla inwestorów, zarządców nieruchomości, funduszy jak i najemców. Ponadto IPD oferuje dodatkowe usługi w zakresie badań rynkowych, ale przede wszystkim publikuje indeksy. Indeksy IPD stanowią podstawę do rozwoju derywatów rynku nieruchomości i są uważane za najbardziej miarodajne kryterium oceny zwrotów z nieruchomości na świecie. Można jednak zadać pytanie czy indeks bazujący na próbie 175 nieruchomości komercyjnych z 23



portfeli o wartości przekraczającej ponad 4,2 miliarda Euro (według wyceny na koniec 2008 roku) prawidłowo opisuje relacje na polskim rynku nieruchomości? Z pewnością jest to jedyny, jakim dysponujemy indeks nieruchomości dla Polski. Nie mniej jednak warto zwrócić uwagę na fakt, iż średnia wartość nieruchomości w indeksie to ponad 23 mln Euro, a w największym polskim funduszu nieruchomości ARKA BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości FIZ średnia wartość nieruchomości to 16 mln Euro. Dodatkowo należy zaznaczyć, że część funduszy obecnych na polskim rynku inwestuje także w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, którego index IPD już nie obejmuje. Jak widać, na większą transparentność rynku musimy jeszcze poczekać, ale proces budowania pełnej informacji o rynku został już zainicjowany.

Ubezpieczenie nieruchomości

Skomplikowana natura pojęcia ubezpieczenia spowodowała powstanie w literaturze szeregu definicji ubezpieczenia. Wśród nich można wyróżnić m.in. takie:

- ubezpieczenie jest narzędziem gospodarczym, które pozwala firmie ubezpieczeniowej, dzięki spłacie składki, przejąć od ubezpieczającego ryzyko negatywnych ekonomicznych skutków określonego zdarzenia losowego⁴,
- istotą ubezpieczenia jest rozłożenie ryzyka strat lub konieczności finansowego pokrycia nadzwyczajnych potrzeb na większą liczbę podmiotów uiszczających składkę na fundusz ubezpieczeniowy⁵.

Przytoczone definicje ubezpieczenia opisują zatem jego istotę, czyli transfer ryzyka z jednostki na grupę oraz podział start i potrzeb finansowych wchodzących w skład grupy.

Niestety, zawarcie kompleksowej umowy o zarządzanie nieruchomością nie wyłącza odpowiedzialności deliktowej właściciela nieruchomości, choć znacznie ją ogranicza. Odpowiedzialność deliktowa jest wynikiem tzw. czynów niedozwolonych, które skutkowały wystąpieniem szkody i może być wynikiem zawnionego zachowania się człowieka, bądź zdarzenia niezależnego od woli ludzkiej. Dlatego ubezpieczenie jest chyba najpopularniejszym narzędziem delegującym ryzyko na inny podmiot. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej właściciela nieruchomości obejmować może szkody wyrządzone na osobie lub na mieniu z tytułu prowadzonej działalności lub posiadanego mienia. Fundusze nieruchomości ubezpieczają także odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez treść reklam oraz odpowiedzialność cywilną za szkody, będące następstwem nagłego i przypadkowego zanieczyszczenia środowiska (np. w wyniku awarii systemu klimatyzacji i wycieku glikolu lub rozszczelnienia olejowych transformatorów elektrycznych).

Zarówno inwestorzy instytucjonalni, jak i banki finansujące, wymagają ubezpieczenie nieruchomości od wszelkiego ryzyka utraty lub uszkodzenia, a także ubezpieczenia utraty czynszu, ubezpieczenia maszyn od uszkodzeń i ubezpieczenia utraty czynszu w skutek awarii maszyn. Przy dużych obiektach standardem jest także ubezpieczenie ryzyka terroryzmu, które obejmuje nagłe i niespodziewane szkody zwią-

zane bezpośrednio z atakami terroru i sabotażu oraz wynikające z nich straty. Ubezpieczeniem tym objęte są budynki i ich wyposażenie oraz utrata przychodów. Ubezpieczyć można koszty obrony związane z atakami terroru.

Ryzyko walutowe – hedging naturalny i dobór lokat

Niewątpliwie, dopóki polska gospodarka nie będzie na tyle dojrzała i stabilna, aby znaleźć się w strefie euro, dopóty inwestorzy krajowi, w tym polskie fundusze rynku nieruchomości, chcący inwestować złotówki w nieruchomości, narażone będą na **ryzyko walutowe** (ryzyko kursowe związane z możliwością wahań kursu jednej waluty w stosunku do innej). W praktyce mówi się o **ryzyku transakcyjnym** i **ryzyku księgowym**.

Ryzyko księgowe, najogólniej mówiąc, wynika z możliwości zmiany wyceny aktywów (nieruchomości) lub pasywów (kredyt bankowy), których wycena jest wyrażona w innej walucie niż waluta, w której prowadzone są księgi rachunkowe. Umocnienie się złotego dla polskich funduszy inwestycyjnych sektora nieruchomości posiadających głównie lokaty, których wycena zależy od kursu walut, działa niekorzystnie na wycenę ich aktywów i odwrotnie: w krótkim okresie osłabienie złotego może doprowadzić do osiągnięcia ponadprzeciętnych zwyczaj wartości. Ryzyko księgowe wynika z samej „papierowej” wyceny aktywów i materializuje się w momencie dokonania sprzedaży.

Ryzyko transakcyjne przy inwestycjach w nieruchomości polega na zawarciu transakcji w innej walucie niż waluta krajowa. Polskie fundusze nieruchomości, jak i polscy inwestorzy dysponujący środkami w złotych, przy zakupie nieruchomości inwestycyjnej, która generuje dochody w euro (lub w innej walucie niż złoty), wystawieni są na transakcyjne ryzyko walutowe, gdyż cena nabywanego aktywa ustalona jest w walucie, w której nominowany jest strumień dochodu. Zważywszy na fakt, iż przy inwestycjach w nieruchomości powszechnie jest stosowanie dźwigni finansowej, możliwe jest znaczące ograniczenie tego ryzyka. Pozyskując finansowanie obce w dacie zawarcia umowy kupna nieruchomości inwestor zabezpiecza znaczną część ceny tym, że jest ona płacona z kredytu nominowanego w walucie obcej. W tym wypadku mówimy o **naturalnym hedgingu**. Ryzyko walutowe jest po części delegowane na inny podmiot – bank finansujący nieruchomość. Niestety przy ostatnio słabym złotym wśród najemców budynków komercyjnych, gdzie czynsze nominowane są w euro, pojawiła się dość silna presja na obniżenie stawek czynszów powodowana z jednej strony spowolnieniem gospodarczym i z drugiej strony wyższymi kosztami najmu. Obniżenie stawek czynszów w danym obiekcie spowodowane krystalizacją ryzyka walutowego, co bezpośrednio przyczynia się do spadku wartości nieruchomości.

Prostym narzędziem walki z ryzykiem walutowym jest odpowiedni dobór składkowych w portfela nieruchomości, tak aby część z nich wykluczała to ryzyko zapewniając przepływy finansowe w złotych.



Podsumowanie

Inwestowanie na rynku nieruchomości zdeterminowane jest specyficznymi cechami nieruchomości. Niektórzy inwestorzy lokujący w nieruchomości nabywają je bezpośrednio budując duży portfel aktywów kumulują ryzyko specyficzne nieruchomości. Bezpośrednie inwestycje w nieruchomości komplikują pozyskanie finansowania obcego i utrudniają podejmowanie racjonalnych decyzji. Koncepcja spółki celowej zmniejsza ryzyko portfela do pojedynczej inwestycji w nieruchomość.

Coraz częściej przedmiotem obrotu na polskim rynku nieruchomości (głównie nieruchomości o największej wartości jednostkowej) są udziały lub akcje spółek celowych. Takie inwestycje dają możliwość ograniczenia ekspozycji na dane ryzyko danej nieruchomości (można nabyć część udziałów lub akcji spółki celowej), ale wymagają zapewnienia przemyślanego systemu zarządzania operacyjnego i kontroli właścicielskiej.

Każdorazowo inwestor lokujący w nieruchomości musi wykazać się umiejętnościami doboru odpowiedniego projektu do akceptowanego przez siebie poziomu ryzyka, posiadanej wiedzy, doświadczenia, zespołu, umiejętności negocjacyjnych oraz szeroko pojętej praktyki z zakresu inwestowania w nieruchomości. Poziom akceptacji ryzyka przy inwestowa-

niu w nieruchomości zależy także od umiejętności posługiwania się narzędziami wspomagającymi ocenę i zarządzanie ryzykiem. Nie oznacza to, że każdy inwestor musi znać odpowiedzi na wszystkie pytania, ale musi zdawać sobie sprawę czego nie wie i gdzie może szukać skutecznej porady.

Przypisy:

1. *Prospekt Emisyjny Certyfikatów Inwestycyjnych Serii A funduszu Arka BZ WBK Funduszu Rynku Nieruchomości 2 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, 2008.*
2. *Art. 6 ust. 1 statutu ARKA BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości stanowi, że „Fundusz może zaciągać wyłącznie w bankach pożyczki i kredyty o łącznej wysokości nieprzekraczającej 25% Wartości Aktywów Netto w chwili ich zaciągania”; jest to znacząco mniej niż standardowa dźwignia finansowa w koncepcji project finance.*
3. *IPD Poland Annual Property Index, grudzień 2008, <http://www.ipd.com>.*
4. *Hadyniak B., Ubezpieczenie jako urządzenie gospodarcze Podstawy ubezpieczeń, Poltext Warszawa 2000 r.*
5. *Uruszczak W., Umowa ubezpieczeniowa. Prawo umów w obrocie gospodarczym Kraków 1994 r.*

Łukasz Maciak – jest rzeczoznawcą majątkowym, dyrektorem inwestycji komercyjnych WBK AJB TFI S.A.

NARZĘDZIA WSPOMAGAJĄCE OCENĘ RYZYKA FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH – RATING NIERUCHOMOŚCI I RYNKÓW

Grzegorz Chmielak

Pojęcie ratingu ma obecnie bardzo szerokie znaczenie i może być wykorzystywane w wielu aspektach gospodarki. Nie jest to również nowa koncepcja, ponieważ była używana już na początku XX-wieku do celów niezależnej oceny ryzyka kredytowego podmiotu zaciągającego dług, przez m.in. wyspecjalizowane agencje ratingowe, takie jak np. Moody's, Standard&Poor's.

Pomimo szerokiego zakresu znaczeń, rating można zdefiniować dwojako: w szerszym znaczeniu jako proces oceny, w węższym jako wynik tego procesu, który ustala się po przeprowadzeniu przez odpowiednią firmę procedury ratingowej (Wikipedia).

Ogólnie rzecz ujmując, rating jest procesem oceny zjawiska bądź podmiotu, który odbywa się zgodnie z przyjętą procedurą, ujednoczoną według określonych kryteriów. Wynik

oceny prezentowany jest na określonej skali i służy ocenie ryzyka i podejmowaniu decyzji.

Chciałbym przybliżyć temat wykorzystania różnych metod oceny nieruchomości w usystematyzowany sposób, który umożliwiają systemy ratingowe, które mogą być, bądź są obecnie wykorzystywane przez profesjonalistów w zakresie nieruchomości komercyjnych. Przedstawię podejście zaprezentowane przez TEGoVA (2003) oraz jej zmodyfikowane podejście przez Związek Publicznych Banków Niemieckich (VOB). Informacje odnośnie wymienionych wyżej podejść są publicznie dostępne. Na ich podstawie jest możliwe budowanie własnych narzędzi w oparciu o arkusze kalkulacyjne. Przedstawię również inne możliwości wykorzystania i budowania na tej bazie własnych narzędzi do oceny nieruchomości zaproponowanych przez Appraisal Institute oraz The Real Estate Norm Foundation.



Chciałbym też nawiązać do tematyki utrzymania wartości i jakości nieruchomości (sustainability) w aspekcie ekologii (konceptcja „green building”), która ostatnio znajduje odzwierciedlenie również w publikacjach RICS (*Valuation Information Paper No. 13 Sustainability and commercial property valuation*).

Chciałbym podzielić się również własnymi doświadczeniami, z wdrożenia ratingu nieruchomości komercyjnych, który był wykorzystywany jako część składowa tzw. ratingu transakcyjnego, w odniesieniu do finansowania nieruchomości w oparciu o formułę spółek celowych (SPV).

Banki, w większości już rozwinęły zaawansowane narzędzia ratingowe, głównie umożliwiające ocenę i prognozę prawdopodobieństwa naruszenia umowy kredytu i niewypłacalności kredytobiorcy indywidualnego jak i korporacyjnego. W odniesieniu zaś do kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, systemy takie są w początkowej fazie rozwoju. Głównym ograniczeniem jest tutaj brak wystarczającej ilości danych odnośnie kredytów zabezpieczonych hipotecznie oraz charakterystyk (atributów) nieruchomości stanowiących zabezpieczenie. Jednak Nowa Umowa Kapitałowa (NUK) Basel II wymaga od banków rozwijania tych systemów, jako warunek wstępny dla stosowania w praktyce metody wewnętrznych ratingów (IRB), która jest dla banków korzystna, ponieważ umożliwia im kalkulację wymaganego kapitału własnego we własnym zakresie.

Systemy ratingowe, w zakresie oceny rynku i nieruchomości, są obecnie testowane i rozwijane przez wiele instytucji bankowych jak również agencji konsultingowych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na fakt, że systemy te początkowo stanowiły narzędzie, które wspomagało rzeczoznawców bankowych przy ustalaniu wartości bankowo-hipotecznej lub wartości rynkowej a umożliwiało wizualizację ryzyk związanych z nieruchomością i rynkiem, na którym się znajdowała, w sposób usystematyzowany.

Obecnie rozwinęły się różne odmiany systemów ratingowych, a wśród nich należy wyróżnić kilka typów jak:

- **połączone systemy**, zawierające ocenę kredytobiorcy oraz nieruchomości, dedykowane do oceny klientów nieruchomościowych, ukierunkowane na ocenę finansowanej nieruchomości;
- **systemy dedykowane**, ukierunkowane na ocenę nieruchomości, nie zawierające oceny kredytobiorcy (Property and Market Rating);
- **systemy dedykowane jedynie ocenie ryzyka wystąpienia strat** po stronie banku w sytuacji naruszenia umowy kredytu i niewypłacalności kredytobiorcy.

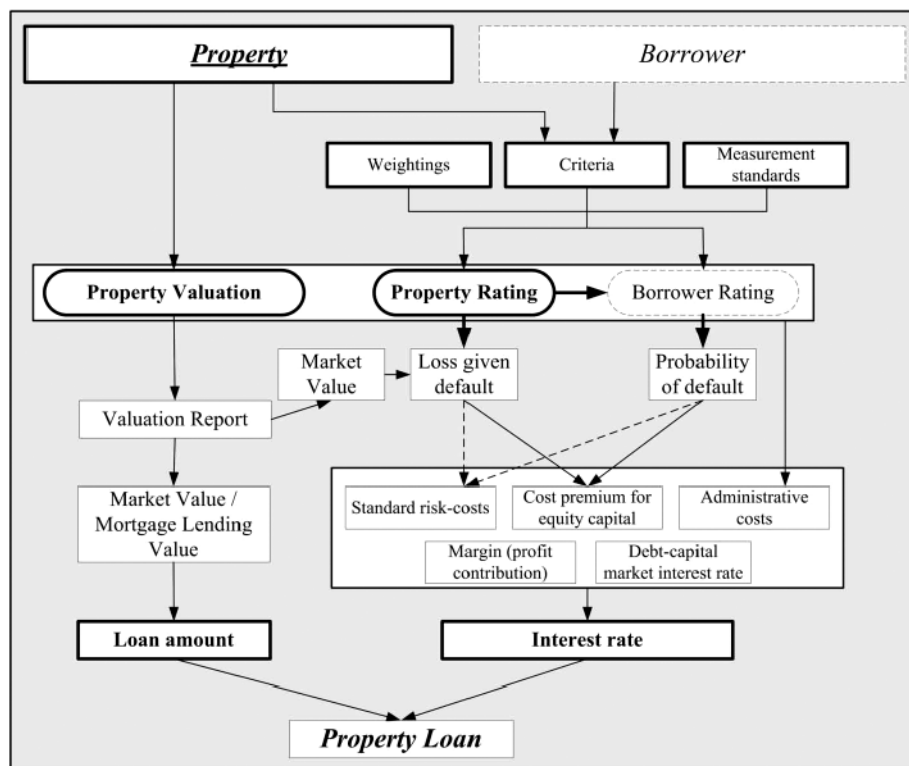
Poniższy schemat obrazuje jaką rolę, pod rygiorem NUK Basel II zaawansowanej metody wewnętrznych ratingów (IRB), pełni system ratingowy, zawierający ocenę kredytobiorcy oraz nieruchomości w procesie analizy kredytowej projektu, mającego na celu finansowanie nieruchomości.

Kluczowe dla budowy systemu ratingowego jest posiadanie odpowiednich zasobów informacyjnych i baz danych. Przykładowo, w odniesieniu do rynków regionalnych, które mogą być rozpatrywane w granicach administracyjnych województw, należy dysponować obszerną bazą danych dotyczącą rozwoju socio-demograficznego, rozwoju ekonomicznego i rynku nieruchomości oraz zjawisk określanymi jako czynnik siły wyższej.

W związku z tym, podejście zaproponowane przez TEGoVA (2003), w zakresie ratingu rynków, ze względu na wykorzystywanie dużej ilości danych statystycznych jest przeznaczone raczej dla instytucji i firm doradczych. Inne elementy tej metody mogą być wykorzystywane w codziennej praktyce rzeczoznawcy lub analityka.

Nie można nie zgodzić się z twierdzeniem, że tradycyjna opinia rzeczoznawcy zawarta w raporcie z wyceny, bądź operacje szacunkowym, spełnia obecnie tylko częściowo wymagania stawiane wycenom przez instytucje finansowe z następujących powodów:

- zawiera informacje charakteryzujące nieruchomość w formie opisowej, często nie usystematyzowanej. Mimo dość precyzyjnych wymogów odnośnie zawartości opera-



Źródło: Lützkendorf Thomas and Lorenz David (2007) „Integrating sustainability into property risk assessments for market transformation”, *Building Research & Information*, 35:6,644 – 661.



tu szacunkowego, rzeczoznawcy mają dużą swobodę w kształtowaniu treści operatu, szczególnie w zakresie opisu oraz oceny rynku i samej nieruchomości.

- brak jest standardów i ogólnych norm odnośnie oceny cech nieruchomości. Na przykład ocena lokalizacji odbywa się przy użyciu dowolnych skal czy gradacji, które rzadko są, a przeważnie nie są, definiowane i opisywane przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym.

Powyższe postulaty mają istotne znaczenie dla zapewnienia możliwości porównania wycen oraz transparentności opinii rzeczoznawców. Jak wiemy, są to bardzo istotne czynniki podejmowania decyzji kredytowych, ewentualnych przyszłych działań sekurytyzacyjnych, a obecnie, w kontekście wymogów nadzorczych określonych w Rekomendacji S, również dają możliwość okresowej weryfikacji wyceny. Ma to szczególnie znaczenie w warunkach dynamicznie zmieniającej się koniunktury rynkowej.

Można pokusić się o stwierdzenie, że zestandaryzowana i transparenta ocena nieruchomości względem kryteriów ryzyka umożliwi przedstawienie długotrwałej jakości danej nieruchomości w jej otoczeniu rynkowym i konkurencyjnym.

Europejska Fundacja Hipoteczna przedstawiła szereg kryteriów oceny ryzyka odnośnie nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, z których część przytoczę poniżej¹.

Kryteria ryzyka w zakresie oceny rynku:

- czas (aktualne warunki rynkowe),
- cykl koniunkturalny (wzrost gospodarczy, wysokość stóp procentowych),
- zmienność/stabilność/płynność rynku,
- relacja popytu i podaży na dzień oceny, a także w oparciu o planowane inwestycje,
- stabilność ekonomiczna rynku,
- istniejące struktury rynku,
- atrakcyjność regionalnych rynków nieruchomości (m.in. rating kraju, miasta),
- charakter rynku, rynek o przeważającym udziale inwestorów czy też właścicieli użytkujących nieruchomości na potrzeby własnej działalności; rynek inwestorów instytucjonalnych i jego wielkość,
- intensywność rynku lokalnego (jakie jest zainteresowanie inwestowaniem w dany rodzaj nieruchomości na danym rynku, jakie są parametry i wolumeny zawartych transakcji specyficzne dla wycenianej nieruchomości) – bez konieczności zawierania tych informacji, jeśli zostały one zawarte w innym dokumencie lub w bazie danych,
- zwyczaje uczestników rynku,
- trendy demograficzne,
- podaż miejsc pracy,
- inne aktywa i alternatywne możliwości inwestycyjne dostępne na rynku.

Kryteria ryzyka w zakresie oceny lokalizacji

- planowanie przestrzenne, zagospodarowanie i rozwój najbliższego oraz dalszego otoczenia nieruchomości (w skali mikro i makro),
- ogólny rozwój regionu, miasta oraz dzielnicy,
- konkurencja: mikro-trendy w lokalnej sytuacji gospodarczej/alternatywne aktywa nieruchomościowe na lokalnym poziomie, istniejące/planowane obiekty konkurencyjne,
- odpowiedniość danej lokalizacji dla danego rodzaju inwestycji, wysokości dochodów z nieruchomości oraz wzrostu jej wartości,
- infrastruktura techniczna,
- infrastruktura publiczna / lokalna podaż,
- atrakcyjność lokalizacji dla firm.

Kryteria ryzyka w zakresie danej nieruchomości

- jakość nieruchomości w aspekcie cech fizycznych (wieku, rodzaju obiektu i wyposażenia) i rozwiązań architektonicznych,
- wymogi w zakresie bieżących kosztów utrzymania oraz kosztów przyszłych modernizacji,
- efektywność wykorzystania powierzchni,
- wynajmowalność oraz atrakcyjność rynkowa dla innych użytkowników na lokalnym rynku,
- łatwość adaptacji do innych (alternatywnych) sposobów użytkowania,
- zanieczyszczenia i skażenie gruntu,
- koszty zastąpienia.

W mojej ocenie podejście TEGoVA (2003) spełnia wymagania Europejskiej Federacji Hipotecznej odnośnie kryteriów ryzyka odnoszących się do nieruchomości, które powinny być uwzględniane w wycenach nieruchomości jak i w procesie interpretacji wycen.

Jakie kryteria i subkryteria oceny proponuje TEGoVA?

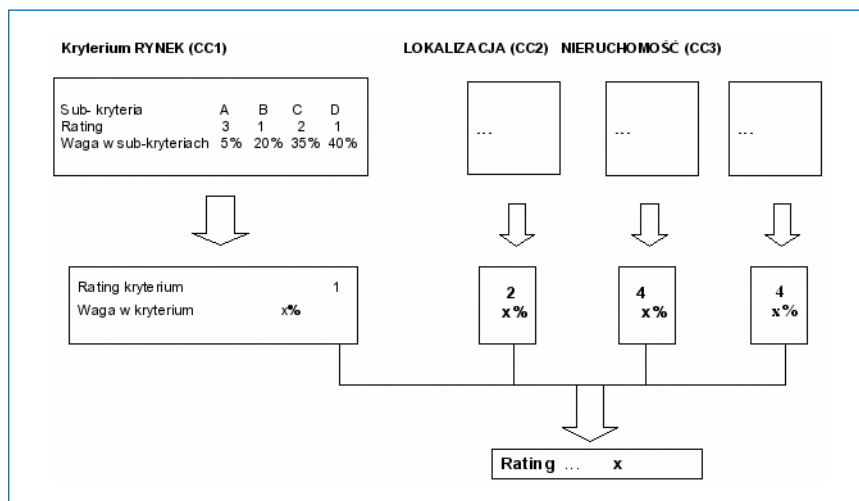
- 1.1. Rynek Krajowy
 1. siła wyższa,
 2. rozwój socjodemograficzny,
 3. ogólny rozwój gospodarczy i atrakcyjność międzynarodowa,
 4. uwarunkowania polityczne, prawne, pieniężne,
 5. rynek nieruchomości
- 1.2. Rynek Regionalny
 1. siła wyższa,
 2. rozwój socjodemograficzny,
 3. ogólny rozwój gospodarczy,
 4. rynek nieruchomości
2. Lokalizacja
 1. dostosowanie nieruchomości do jej mikrolokalizacji i oczekiwań użytkowników/właścicieli,
 2. wizerunek miejsca położenia obiektu,
 3. jakość infrastruktury komunikacyjnej,
 4. infrastruktura otoczenia – dostęp do usług, zaopatrzenia, obiektów sportowych oraz instytucji społecznych i kulturalnych,
 5. siła wyższa



3. Stan nieruchomości
 1. architektura/rodzaj konstrukcji,
 2. stan wykończeniowy i wyposażenie,
 3. ogólny stan techniczny,
 4. parametry i cechy działki,
 5. charakterystyka ekologiczna, stabilne utrzymanie nieruchomości,
 6. ekonomika budynku
4. Jakość przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomość
 1. struktura i jakość umów najmu,
 2. potencjał wzrostu wartości czynszu/wartości nieruchomości,
 3. perspektywy wynajmu,
 4. pustostany/stopień wynajęcia,
 5. struktura kosztów operacyjnych nieruchomości (odzyskiwane i nieodzyskiwalne).
 6. użyteczność dla innego użytkownika lub sposoby alternatywnego wykorzystania.

Jak powstaje ocena ratingowa?

W danej klasie kryteriów, jak np. rynek regionalny oceniane są wspomniane wcześniej sub-kryteria, którym przypisywane zostały odpowiednie wagi. Uzyskane w ten sposób ratingi klas kryteriów są również ważne, co w efekcie daje rating wynikowy.



Źródło: TEGoVA European Property and Market Rating: A Valuers's Guide

Rozpatrując jedno z kryteriów oceny ratingowej, jakim jest rynek regionalny, należy ustalić rodzaj wskaźników opisujących poszczególne subkryteria, jak: siła wyższa, rozwój socjodemograficzny, ogólny rozwój gospodarczy, rynek nieruchomości.

Przykładowo w zakresie występowania siły wyższej możemy rozpatrywać:

- ryzyko naturalne,
- ryzyko związane z czynnościami człowieka oraz emisja zanieczyszczeń.

W zakresie rozwoju socjodemograficznego możemy rozpatrywać:

- przyrost naturalny i saldo migracji,
- struktura wiekowa ludności i liczba studentów szkół wyższych,
- gęstość zaludnienia i stopa bezrobocia.

W zakresie rozwoju gospodarczego możemy rozpatrywać:

- koncentrację gospodarczą,
- liczbę podmiotów gospodarczych,
- siłę nabywczą,
- nakłady inwestycyjne na mieszkańca,
- udział województwa w tworzeniu PKB kraju,
- poziom inwestycji zagranicznych,
- potencjał technologiczny,
- infrastrukturę drogową i transportową,
- gęstość i rodzaj dróg publicznych.

W zakresie zaś parametrów opisujących rynek nieruchomości lokalnych:

- poziom czynszów i tendencje rozwoju czynszów,
- poziom cen,
- poziom pustostanów i tendencje,
- stopa kapitalizacji,
- płynność rynku.

Aby móc porównać poszczególne rynki ze sobą (tu: województwa), pod względem poszczególnych cech należy najpierw dokonać pewnych przekształceń, jak np. zamiana destymulant na stymulanty, aby wszystkie porównywane cechy jednakowo (co do kierunku) wpływały na ocenę ratingową województwa. Należy też dokonać standaryzacji zmiennych, ponieważ analizowane cechy mają różne miana (np. średnie wynagrodzenie i stopa bezrobocia). Po tym przekształceniu będziemy mogli ocenić na ile dane województwo różni się od pozostałych pod względem wartości danej cechy.

Po czym, na podstawie ustandaryzowanych zmiennych wejściowych, wyznacza się wzorzec, który można traktować jako

punkt odniesienia dla oceny ratingowej województw, tj. teoretyczne „województwo” o najwyższych wartościach w każdej z analizowanych parametrów.

Rating danego województwa ustala się na podstawie porównania odległości danej cechy i wzorca. Wyznaczone w ten sposób, dla każdego z województw odległości stanowią podstawę do wyznaczenia oceny ratingowej w skali 1 do 5 (1 – ocena najlepsza, 5 – ocena najgorsza). Skala ocen wyznaczana jest poprzez podział przedziału na pięć części. Poniżej przedstawiam wynik oceny:



Siła wyższa



Rynek nieruchomości



Rozwój socjodemograficzny



Wynik ratingu województw



Rozwój gospodarczy



Legenda:



Chciałbym zaznaczyć, że materiał ten ma jedynie charakter poglądowy i nie może być wykorzystywany do prowadzonych przez państwa analiz. Nie biorę odpowiedzialności za ewentualne decyzje na nim oparte.

O ile poprzednie kategorie opierały się na analizie danych statystycznych oraz ich ocenie, to kategorie takie jak: lokalizacja, stan nieruchomości oraz stabilność przepływów pieniężnych są oceną ekspercką, wykonywaną przez rzeczoznawcę, na podstawie ocen cząstkowych subkryteriów. Oceny te zwykle poprzedzone są inspekcją nieruchomości.



Przykład kryteriów oceny budynku biurowego VOB (2005)

Criteria Class 3 'Property'	
3.1	Architecture/Type of construction
3.1.1	Design Quality
3.1.2	Illumination/Shading
3.1.3	Quality of the layout/Functionality
3.2	Fitout
3.2.1	Quality of the building's technical and security equipment
3.2.2	Quality of information and communication technology
3.2.3	Internal fixtures and fittings
3.2.4	Social facilities
3.3	Structural condition
3.3.1	Age/year of construction/construction area
3.3.2	Degree of modernisation/Revitalisation
3.3.3	Maintenance situation/Maintenance backlog
3.4	Plot situation
3.4.1	Plot layout/Topography
3.4.2	Geological condition and archaeological aspects
3.4.3	Contaminations
3.4.4	Internal and external accessibility/infrastructure
3.4.5	Appurtenant structures/External facilities
3.5	Ecological sustainability
3.5.1	Building materials
3.5.2	Energetic performance/energy demand/energy consumption
3.5.3	Emissions
3.6	Profitability of the building concept
3.6.1	Space efficiency (rentable floor area/gross floor space)
3.6.2	Operating cost (in € per m ² of gross floor space)
3.6.3	Public burdens (planning regulations, fire safety requirements, historical interest)
Criteria Class 4 'Quality of the property cash flow'	
4.1	Tenant and occupier situation
4.1.1	Number of tenants, tenants' solvency and image, appropriate mix of tenants
4.1.2	Duration and structure of rental contracts
4.2	Rental growth potential/Value growth potential
4.2.1	Rental growth potential
4.2.2	Value growth potential (estimated change of re-selling price)
4.3	Letting prospects
4.4	Vacancy/Letting situation
4.5	Recoverable and non-recoverable operating expenses
4.5.1	Level of operating costs
4.5.2	Possibility of attributing management and operating costs to the tenants
4.6	Usability by third parties and/or alternative use

Źródło: Lützkendorf Thomas and Lorenz David (2007) „Integrating sustainability into property risk assessments for market transformation”, *Building Research & Information*, 35: 6,644 – 661

Rating Nieruchomości i Rynków umożliwia ocenę profilu ryzyka oraz wsparcie decyzyjne odnośnie lokalnego rynku oraz danej nieruchomości.

Zgodnie z procedurą zaproponowaną przez TEGoVA (2003) może znaleźć on zastosowanie w:

- finansowaniu nieruchomości, w tym w systemach rain-gów transakcyjnych, rozwijanych przez banki,
- analizie i dywersyfikacji profilu ryzyka portfela nieruchomości dla celów sekurytyzacji oraz dla celów inwestycyjnych i zarządzania portfelem (np. pod względem korzystnej lokalizacji np. przy obiektach komercyjnych),
- porównaniu poszczególnych rynków jak również obiektów między sobą na danym rynku,
- określeniu możliwości rozwoju wybranego obiektu względem porównywalnych innych obiektów (istotne na przykład przy rozważaniu ewentualnej sprzedaży obiektu),

- określeniu np. atrakcyjności/przewagi konkurencyjnej planowanej inwestycji na tle innych już zrealizowanych (istotne przy podejmowaniu decyzji o podjęciu inwestycji),
- wycenach nieruchomości.

Narzędzia budowane w oparciu o podejście TEGoVA (2003) mogą służyć podniesieniu jakości wycen oraz rozpoznaniu i zarządzaniu ryzykiem, w zakresie finansowania nieruchomości komercyjnych. Wynik oceny ratingowej nieruchomości na danym rynku pozwala ocenić, w usystematyzowany sposób, jakość nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia lub inwestycji, jej sprzedawalność (atrakcyjność dla inwestorów) oraz oszacować wartość, mogącą mieć charakter trwały (sustainable value). Problematyka ta, z uwzględnieniem elementów ryzyka środowiskowego, identyfikacji i oceny cech charakterystycznych dla „sustainable buildings” została poruszona również w publikacjach RICS (*Valuation Information Paper No. 13 Sustainability and commercial property valuation*) oraz *Vancouver Valuation Accord*. Warto wspomnieć, że na tym polu jest również aktywna Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Na zakończenie chciałbym zainteresować Państwa innymi przykładami metod oceny nieruchomości, które odnalazłem w literaturze dotyczącej tematu.

Appraisal Institute podaje schemat procesu analizy rynku i oceny lokalizacji oraz nieruchomości, według określonych kryteriów, dla istniejących i planowanych obiektów handlowych.

Jeszcze jedynym przykładem, wartym rekomendacji, jest zestaw kryteriów oceny nieruchomości, które proponuje The Real Estate Norm Foundation (REN). Może być on wykorzystywany do celów oceny danej lokalizacji i budynku, na przykład w procesie realokacji firm (pod kątem analizy wymagań danej firmy co do cech jakie powinna spełniać jej siedziba), bądź też w procesie analizy nieruchomości jako przedmiotu inwestycji.

Stosowanie zunifikowanych metod oceny nieruchomości powinno znacząco przyczynić się do poprawy komunikacji pomiędzy uczestnikami rynku, co przemawia za zasadnością prezentowanych przeze mnie przykładów, które mam nadzieję były przekonywujące.

Podsumowując, chciałbym również rekomendować instytucjom, które budują modele i systemy ratingowe, poszukiwanie wsparcia u profesjonalistów: rzeczoznawców majątkowych, doradców rynku nieruchomości, przy definiowaniu kryteriów i sub-kryteriów oraz systemu ich ocen.

Przypisy:

1. Na podstawie *European Mortgage Federation*.

Grzegorz Chmielak – dyrektor Departamentu Wyceny i Analiz Rynku Westdeutsche ImmobilienBank AG – Przedstawicielstwo w Polsce.



WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA A WARTOŚĆ RYNKOWA W ASPEKcie WYCENY DLA POTRZEB BANKÓW I INSTYTUCJI FINANSOWYCH

Sabina Żróbek

Wprowadzenie

Celem wyceny jest określenie wartości dla określonych potrzeb i cel ten wiąże się ściśle z zakresem zlecenia, np. określenie wartości konkretnego prawa do nieruchomości w celu podjęcia decyzji sprzedaży nieruchomości, zabezpieczenie wierzytelności kredytobiorcy, bądź określenie wartości prawa własności do gruntu bez jego części składowych w celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

O ile określanie wartości należy do rzeczoznawcy majątkowego lub innego upoważnionego podmiotu o tyle sformułowania celu wyceny dokonuje zleceniodawca.

W procesie wyceny istotnym jest właściwe poznanie potrzeb klienta, aby można było określić czy rozwiązanie problemu wymaga sporządzenia wyceny w rozumieniu przepisów prawa i standardów zawodowych czy też, jak w procedurze ustalania wartości bankowo-hipotecznej, sporządzenia ekspertyzy tej wartości, albo też mieści się ono w pojęciu doradztwa majątkowego (doradztwa inwestycyjnego) i przeprowadzone analizy nie zawsze muszą prowadzić do wskazania konkretnej wartości. Przyjęcie zlecenia na wykonanie wyceny wiąże się z koniecznością jednoznacznego zdefiniowania rodzaju wartości, jaka będzie otrzymana w jej wyniku. Rosnąca liczba zleceń na sporządzenie wyceny i opracowań nie stanowiących operatów szacunkowych oraz coraz większa liczba kwestii spornych trafiających do zespołów opiniujących przy stowarzyszeniach zawodowych rzeczoznawców majątkowych lub do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wskazuje na potrzebę zintensyfikowania działań nakierowanych na minimalizację ryzyka pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej autorów sporządzonych opracowań i ryzyka poniesienia szkody przez odbiorców tych opracowań.

Wielu różnych uczestników rynku nieruchomości – nabywców, sprzedających, dzierżawców, pośredników, kredytodawców, władz podatkowych, instytucji finansowych jest materialnie zainteresowana wynikiem wyceny, stąd niejednokrotnie przejawiają oni naturalną skłonność do podejmowania działań w kierunku wpływania na wynik wyceny dla osiągnięcia swoich korzyści.

Między innymi te zachowania stanowiły ważne powody, aby jasno nazwać i zdefiniować różne kategorie wartości, tak w przepisach prawa, jak i w standardach zawodowych.

W teorii i praktyce wyceny nieruchomości istnieje wiele kategorii wartości. Także postępująca globalizacja sprawiła, że klarowne zdefiniowanie wielu z nich stało się pilną koniecznością nie tylko wewnątrz poszczególnych krajów, ale także na arenie międzynarodowej. Warunkiem wielu trafionych działań na rynkach nieruchomości jest bowiem nie tylko znajomość wartości danego składnika mienia, ale także właściwe pojmowanie koncepcji określonej wartości.

Istnienie różnych rodzajów wartości wymaga od sporządzającego wycenę przedstawienia w sposób przejrzysty definicji określonej wartości, aby nieświadomie nie wprowadzać w błąd korzystających z wyceny oraz wskazać podstawę wyboru danego rodzaju wartości.

W artykule dokonano porównania koncepcji wartości rynkowej z koncepcją wartości odtworzeniowej.

Wartość rynkowa znacząco może różnić się od wartości odtworzeniowej, jeśli szczególnie ta druga wartość określona zostanie niewłaściwie. W Polsce każdą z zaprezentowanych wartości cechują odrębne zasady jej określania i interpretacji. Zmiana podstawy wartości może zatem skutkować istotną różnicą w poziomie (wysokości) wyniku wyceny.

Jednocześnie starano się wykazać, że jeśli w wycenie zostaną zachowane szczególne założenia, co do wykorzystanych danych i procedury ich przetworzenia to otrzymane wyniki obu rodzajów wartości mogą być bardzo do siebie zbliżone. Wartość odtworzeniowa może być wtedy traktowana jako substytut wartości rynkowej. Teza ta jest stawiana także w wielu krajach i w wielu przypadkach udowodniona.

Podstawa wartości a podstawa wyceny

W tym miejscu wydaje się koniecznym rozróżnienie dwóch istotnych pojęć, które jednoznacznie zostały zdefiniowane w Międzynarodowych i Europejskich Standardach Wyceny, a mianowicie „podstawa wartości” i „podstawa wyceny”.

Terminem „podstawa wartości” określa się podstawowe zasady pomiarów w wycenie na konkretny dzień. Zasady te mogą się różnić zależnie od celu wyceny. Najczęściej wymaganą podstawą wartości jest wartość rynkowa, ale na gruncie przepisów prawa i standardów zawodowych rozróżnia się i wyjaśnia także wartości inne niż wartość rynkowa. Podsta-



wa wartości nie jest określeniem zastosowanej metody, ani opisem stanu aktywów w momencie transakcji.

I tak zgodnie z MSW, ESW i PKZW, podstawami wartości są te przedstawione w tabeli 1.

Tabela 1.

MSW	ESW	PKZW
rynkowa	rynkowa	rynkowa
godziwa	godziwa	godziwa
szczególna	– szczególna	
synergiczna	– synergiczna (połączenia)	
inwestycyjna lub indywidualna	inwestycyjna	inwestycyjna lub indywidualna
bankowo-hipoteczna (def. przyjęta za dyrektywą 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady) – ZWSW2	bankowo-hipoteczna	bankowo-hipoteczna
	ubezpieczeniowa	ubezpieczeniowa
	– dla alternatywnego wykorzystania	
	– dla wymuszonej sprzedaży	dla wymuszonej sprzedaży
zamortyzowany koszt odtworzenia (def. przyjęta za MSSF) – ZMSW1	zamortyzowany koszt odtworzenia	zamortyzowany koszt odtworzenia – KWSW2
		katastralna
		odtworzeniowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie MSW, ESW, PKZW.

Natomiast termin „Podstawa wyceny” (lub podejście do wyceny) używany jest na określenie metodyki, jaka może być zastosowana do przeprowadzenia wyceny na podstawie dostępnych danych. Uznanymi podstawami (podejściami), zgodnie z przepisami ustawy o GN oraz międzynarodowymi i europejskimi standardami zawodowymi są:

Tabela 2.

Podstawy wyceny		
MSW	ESW	Ustawa o GN
– porównawcze	– porównawcze*	– porównawcze
– dochodowe	– dochodowe	– dochodowe
– kosztowe	– kosztowe	– kosztowe
	– amortyzowanego kosztu odtworzenia	
		– mieszane

Źródło: opracowanie własne na podstawie MSW, ESW, uogn.

* chociaż podejście porównawcze nie jest wymienione razem z pozostałymi podejściami, to jednak w treści standardów jest ono interpretowane

Można zauważyć, że w obu tabelach występuje pojęcie amortyzowanego kosztu odtworzenia. Według MSW amortyzowany koszt odtworzenia to zastosowanie podejścia kosztowego do określania wartości wyspecjalizowanych aktywów

na potrzeby sprawozdań finansowych, w sytuacji gdy ograniczone są bezpośrednie dane rynkowe. Z tego powodu również i w Europejskich Standardach Wyceny, pomimo wpisania tego terminu na listę wartości innych niż wartość rynkowa, to w interpretacjach tej definicji wskazuje się, że jest to raczej podsta-

wa wyceny niż odrębna wartość. W potocznym rozumieniu podejście kosztowe (*Cost Approach*), amortyzowany koszt odtworzenia (*Depreciated Replacement Cost*), metoda wartości składnika aktywów (*Asset Value*) czy też metoda przedsiębiorcy (*Contractor's Method*), uważane są jako synonimy.

Zauważalny jest natomiast, tak w MSW jak i ESW, brak pojęcia *wartość odtworzeniowa* użytego na określenie podstawy wartości, która występuje w ustawie o gospodarce nieruchomości. W literaturze przedmiotu można znaleźć odniesienie do uwarunkowań niektórych krajów, że termin ten znajduje zastosowanie do celów szczególnych, najczęściej (np. w Niemczech i Szwecji – do celów ubezpieczenia obiektów budowlanych).

Wartość rynkowa jako podstawa wartości

Wartość rynkowa to pojęcie, które stanowi główną podstawę wartości przyjmowanej do wyceny większości zasobów w gospodarkach rynkowych. Pomimo, że definicje przyjęte w poszczególnych krajach lub nawet wewnątrz danych krajów mogą się różnić co do szczegółowości ich zapisów, to jednak generalnie uznaje się, iż wartość rynkowa jest wynikiem obiektywnych obserwacji i analiz ogólnych zachowań uczestników rynku. W Polsce ten rodzaj wartości zdefiniowano w ustawie o gospodarce nieruchomościami następująco: *wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*



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

W celu stopniowego przybliżania tej prawnej definicji wartości rynkowej do definicji zapisanych w Międzynarodowych i Europejskich Standardach Wyceny oraz przenoszenia do naszego kraju tych fundamentalnych zasad pojmowania wartości nieruchomości w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym (KSWP1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” zapisano dwie definicje wartości rynkowej, jedną dostosowaną do międzynarodowych i europejskich standardów wyceny i drugą, przytoczoną powyżej, z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dostosowano także interpretację poszczególnych składowych tej definicji do interpretacji przedstawionej w MSW. Międzynarodowe Standardy Wyceny podają, iż rzeczoznawcy majątkowi powinni posługiwać się, o ile prawodawstwo nie stanowi inaczej, następującą definicją wartości rynkowej: *wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia zakładając, że strony transakcji mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres ekspozowania nieruchomości na rynku* (MSW – Pojęcie podstawowe dla Powszechnie Przyjętych Zasad Wyceny).

Definicję tej samej treści, jaką zapisano w MSW przyjęła TEGoVA i umieściła w zbiorze Europejskich Standardów Wyceny w Standardzie nr 1 zatytułowanym *Wartość rynkowa* (ESW1).

Należy podkreślić, że określanie wartości rynkowej przy przyjęciu do wyceny najkorzystniejszego (optymalnego) sposobu użytkowania nieruchomości stanowi fundamentalne założenie koncepcji wartości rynkowej.

Do innych ważnych założeń koncepcji wartości rynkowej należy zaliczyć m.in. następujące:

- określona wartość stanowi szacowaną (spodziewaną, przybliżoną, przewidywaną najbardziej prawdopodobną) cenę, jaka może być osiągnięta w hipotetycznej transakcji w dacie wyceny;
- data wyceny oznacza datę, na którą wartość została określona (nie może być ona późniejsza niż data sporządzenia operatu, może być natomiast w szczególnych przypadkach datą wcześniejszą); wartość rynkowa nie jest zatem określeniem wartości w ujęciu długoterminowym, która to cecha jest bardzo pożądana przez banki i instytucje finansowe;
- kupujący i sprzedający stanowią hipotetyczne strony transakcji, które nie są powiązane ze sobą i są chętne do zawarcia transakcji oraz działają rozważnie, świadomie i bez przymusu; wartość rynkowa jest więc niezależna od celu, dla jakiego klient zlecił wycenę i nie ma on wpływu na jej określenie;

- sprzedawana nieruchomość jest właściwie (odpowiednio) i przez odpowiedni czas ekspozowana na rynku; okres ekspozowania na rynku poprzedza datę jej określenia. Warunek ten również nie zawsze może być spełniony w przypadku, gdy jedna ze stron (kredytobiorca) działa pod przymusem.

Warto tutaj dodać, że zarówno przepisy prawa krajowego, dyrektywy Unii Europejskiej i standardy zawodowe dopuszczają dla niektórych celów specjalnych przy określaniu wartości rynkowej uwzględnianie szczególnych czynników, np. kosztów transakcji, podatku VAT, aktualnego sposobu użytkowania. Możliwości te zostały wykorzystane w definicjach wartości rynkowej w prawodawstwie Unii Europejskiej i Europejskiego Obszaru Gospodarczego (ESW-1).

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca powinien w pierwszej kolejności ustalić sposób optymalnego sposobu użytkowania lub najbardziej prawdopodobne użytkowanie nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości lub jego alternatywny sposób użytkowania. Zgodnie z zapisami MSW wyboru sposobu użytkowania dokonuje się na podstawie informacji rynkowych, a do najbardziej powszechnych metod określania wartości rynkowej zaliczyć należy podejście porównawcze, podejście dochodowe (kapitalizacji dochodu), obejmujące analizę zdyskontowanych strumieni pieniężnych (strumieni dochodu) oraz podejście kosztowe. W KSWP1 zapisano ponadto, że to, jak sposób użytkowania zostanie przyjęty do wyceny może zależeć również od celu wyceny. Zapis ten jest ważny dla praktyki wyceny w naszym kraju, gdyż wiele urzędowych decyzji podejmowanych jest w powiązaniu z wartością rynkową nieruchomości określoną np. przy założeniu jej aktualnego sposobu użytkowania. Natomiast w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkowa w Polsce może być określana przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub, warunkowo, mieszanego, gdyż wynikiem zastosowania podejścia kosztowego jest zawsze wartość odtworzeniowa nieruchomości.

Wartość odtworzeniowa – podstawa wartości czy podstawa wyceny?

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami „*wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia*”.

W KSWP1 wartość odtworzeniowa nieruchomości definiowana jest jako „*szacowana kwota odpowiadająca sumie kosztów nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych z uwzględnieniem zużycia przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny*”.

W świetle wcześniej przedstawionej analizy zapisów Międzynarodowych i Europejskich Standardów Wyceny określenie „wartość odtworzeniowa” nie oznacza odrębnej podstawy wartości. Może ona natomiast w zależności od dostępnych danych rynkowych stanowić ważną podstawę w procesie



określania wartości rynkowej lub którejś z wartości innych niż wartość rynkowa, np. wartości indywidualnej, godziwej lub bankowo-hipotecnej.

Z tego względu autorzy standardów i podręczników z zakresu wyceny nieruchomości koncentrują się raczej na przedstawieniu procedur podejścia kosztowego jako podstawy wyceny wykorzystującej podstawową dla tego podejścia zasadę substytucji.

W MSW podejście kosztowe zdefiniowane jako metoda porównawcza, która uwzględnia możliwość, że jako alternatywę dla kupna danego składnika mienia, można nabyć współczesny ekwiwalent posiadający taką samą użyteczność. O ile w grę nie wchodzi czas, niedogodność i ryzyko, cena, jaką kupujący zapłaciłby za składnik mienia podlegający wycenie, nie byłaby wyższa niż koszt współczesnego ekwiwalentu.

W podejściu tym określa się wartość poprzez oszacowanie kosztów nabycia gruntu i zbudowania nowego obiektu o takiej samej użyteczności lub zaadaptowania starego obiektu do tego samego wykorzystania, bez uwzględnienia dodatkowych wydatków spowodowanych opóźnieniem. W przypadku starszych składników mienia, wprowadza się poprawki uwzględniające różne rodzaje zużycia (zużycie fizyczne, funkcjonalne, czy też ekonomiczne lub zewnętrzne) w celu ustalenia wartości zbliżonej do *Wartości Rynkowej* (MSW-WI.1). Dane porównawcze wykorzystywane w procedurze wyceny odnoszą się do kosztów budowy lub rozbudowy, wprowadza się też poprawki w przypadku różnic ilościowych, jakościowych oraz w użyteczności nieruchomości jako całości lub jej pojedynczych składowych. Dodatkowo przeprowadzana jest analiza danych porównawczych dotyczących gruntu oraz szacowane jest zużycie.

Określenie stopnia zużycia należy do rzeczoznawcy majątkowego. W treści Noty Interpretacyjnej nr 3 „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości”, poszczególne rodzaje zużycia zostały zdefiniowane następująco:

- zużycie fizyczne jest to pogorszenie cech fizycznych obiektu w stosunku do podobnych obiektów nowowytworzonych spowodowane w szczególności wpływem czasu, oddziaływaniem warunków atmosferycznych oraz intensywnością i sposobem wykorzystywania;
- zużycie funkcjonalne jest to pogorszenie cech użytkowych obiektu w stosunku do obiektów o podobnej funkcji występujących na właściwym rynku, spowodowane w szczególności brakiem spełniania aktualnych wymagań użytkowników, norm lub warunków technicznych;
- zużycie zewnętrzne jest to zmniejszenie zdolności do pełnienia założonej funkcji nieruchomości w wyniku oddziaływania czynników zewnętrznych, w szczególności takich jak np. zmiany w bezpośrednim otoczeniu, otoczeniu gospodarczym, pogorszenia dostępności surowców.

Niektóre rodzaje zużycia mogą być ze sobą skorelowane i wtedy analiza zużycia nieruchomości powinna być przepro-

wadzona łącznie. W celu określenia wielkości wpływu zużycia na decyzje nabywców (ceny) rzeczoznawcy majątkowi powinni gromadzić i analizować, przy zastosowaniu technik porównawczych, dane dotyczące wysokości kosztów odtworzenia lub zastąpienia części składowych nieruchomości i poziom wartości rynkowej określonej na ten sam dzień. Do oszacowania rynkowej wielkości zużycia można także wykorzystać techniki kapitalizacji dochodu. Jest to krytyczny moment w procedurze stosowania podejścia kosztowego do określania wartości rynkowej. Na aspekt ten zwrócono uwagę w KSWP1 „Wartość rynkowa i odtworzeniowa” wpisując, że w szczególnych przypadkach, przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości i stanu rynku nieruchomości, wartość odtworzeniowa, określona w wyniku zastosowania podejścia kosztowego, może być wykorzystana do celów, dla których powinna być określona wartość rynkowa – jeżeli realizacja metod i procedur przewidzianych dla tego podejścia oparta będzie na danych i relacjach rynkowych zarówno w odniesieniu do wartości rynkowej gruntu, jak i kosztów budowy oraz występującego zużycia.

Jednocześnie wpisano tam, iż wykorzystując podejście kosztowe do określania wartości odtworzeniowej zamiast wartości rynkowej, należy szczegółowo uzasadnić takie postępowanie. W operacie szacunkowym należy jednoznacznie wskazać, że wynikiem wyceny jest wartość odtworzeniowa, podać przyjęte uwarunkowania prawne i założenia wyceny oraz omówić dane, na podstawie których wartość ta została określona.

I znowu: w celu stopniowego ujednolicania metodyki wyceny, stosowanej w naszym kraju i na arenie międzynarodowej, w KSWP1 zapisano, że „w szczególnych przypadkach przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości, celu wyceny i stanu rynku nieruchomości, wartość odtworzeniowa otrzymana w wyniku zastosowania podejścia kosztowego może stanowić substytut wartości rynkowej, jeżeli realizacja metod i procedur przewidzianych dla tego podejścia oparta będzie na danych rynkowych, zarówno w odniesieniu do wartości rynkowej gruntu jak i kosztów budowy oraz występującego zużycia”.

Podsumowanie

Przegląd literatury przedmiotu uprawnia do sformułowania wniosku, iż określanie wartości nieruchomości niezależnie od zastosowanego podejścia odbywa się poprzez realizację procedur porównywania szacowanej nieruchomości z innymi nieruchomościami podobnymi.

W tym kontekście można także postawić tezę, że każde podejście do wyceny nieruchomości jest podejściem rynkowym. To od ilości i jakości zgromadzonych danych z rynku nieruchomości oraz umiejętności ich interpretacji zależy w dużym stopniu, czy żądana podstawa wartości została określona prawidłowo. Ugruntowane w teorii i praktyce wyceny zasady określania wartości rynkowej na podstawie cen i dochodów (podejście porównawcze i dochodowe) nie budzą dzi-



sią kontrowersji. Dyskusję wzbudza, szczególnie w naszym kraju, propozycja prawnej możliwości określenia tej podstawy wartości także przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Podejście kosztowe jest jedynym spośród wielu sposobów określania wartości, w którym przyjmuje się teoretyczne założenie, że grunt i jego części składowe funkcjonują oddzielnie.

Bazuje ona na zasadzie substytucji, zgodnie z którą żaden nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż suma kosztów nabycia podstawy działki gruntowej i kosztów wybudowania na niej obiektów. Ta zasada zakłada także, że nikt nie dokona zakupu lub nie będzie dzierżawił starych budynków, jeśli może on za tę samą cenę wybudować nowe obiekty w systemie z bardziej wydajnym i efektywnym kosztem.

Jednak w wielu wypadkach, czas potrzebny na wybudowanie nowych obiektów powstrzymuje nabywcę od rozpoczęcia budowy, jeśli dostępne są na rynku nieruchomości zabudowane tylko za nieco wyższe ceny. Są oni zatem gotowi zapłacić rodzaj premii przy zakupie gotowych obiektów. Zatem wspomniana zasada substytucji może mieć ograniczony wpływ na zrównanie wartości odtworzeniowej rozumianej w ujęciu naszych przepisów prawa i wartości rynkowej.

W większości opracowań podkreśla się, że wartość otrzymana z podejścia kosztowego jest bardziej przekonująca niż z wyceny innymi podejściami, w sytuacji gdy brak jest wystarczającej liczby odpowiednich danych rynkowych do ustalania wiarygodnych poprawek korygujących.

Stosowanie podejścia kosztowego do określania wartości niesie ze sobą następujące niebezpieczeństwa istotne z punktu widzenia banków i instytucji finansowych:

1. przeszacowanie wartości nieruchomości będące wynikiem braku umiejętności stosowania fundamentalnej koncepcji wyceny nieruchomości, jakim jest optymalny, najkorzystniejszy sposób wykorzystania, nieco inaczej pojmowany dla działek niezabudowanych i zabudowanych;
2. słabe udokumentowanie i uzasadnienie oszacowanej wartości zużycia, wynikającej z faktu, iż praktyka wyceny podejściem kosztowym pozostaje niezmienna na przestrzeni lat, pomimo postępu w teorii wyceny i zastosowań nowoczesnych technologii gromadzenia i przetwarzania danych. Dotyczy to szczególnie szacowania zużycia łącznego, czy też skumulowanego, w odniesieniu do cen nieruchomości;
3. zawyżenie wartości obiektów budowlanych w przypadku występującego nadmiaru, co wynika także z braku świadomości i umiejętności szacowania zużycia funkcjonalnego.

Analiza rynku budowlanego wskazuje, że ceny materiałów i robocizny są bardziej stabilne, wolniej reagują na zmiany niż ceny rynkowe nieruchomości. Podkreśla się, że niebezpieczeństwo nietrafionych wycen sporządzonych przy zastosowaniu podejścia kosztowego (a więc i wartości odtworzeniowej) wzrasta w sytuacji szybkich zmian na ryn-

kach finansowych. Bazowanie na kosztach budowy obiektu i zakupu gruntu jest podstawowym powodem różnicy pomiędzy wartościami z podejścia porównawczego. Tutaj ważną rolę przypisuje się rzeczoznawcy majątkowemu we właściwym oszacowaniu zużycia, a szczególnie jednego z jego składowych, tzw. zużycia zewnętrznego.

Z drugiej strony podejście kosztowe i wartość odtworzeniowa mogą stanowić alternatywę do wewnętrznych analiz prowadzonych przez instytucje finansujące rozwój nieruchomości, w których za podstawę analiz przyjmie się np. stopę zwrotu na kosztach realizacji inwestycji i obliczenie minimalnej wysokości czynszu z obiektu pozwalającego spłacać długoterminowy kredyt.

Jeżeli wynik z obliczeń jest równy lub niższy niż czynsz rynkowy, co oznacza, że nieruchomość gwarantuje jego uzyskanie i że całkowite koszty realizacji kredytowanej nieruchomości nie są przeszacowane.

Wartość odtworzeniowa może także służyć jako punkt odniesienia do wartości otrzymanej przy pomocy innych podejść i w przypadku dużych rozbieżności wskazywać na konieczność sprawdzenia procesu wyceny, czy też skorygowania wysokości kosztów zabudowy w analizach wykonalności finansowej projektów.

Podsumowując, wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa, określane na podstawie wystarczającej liczby wiarygodnych danych rynkowych i umiejętnym oszacowaniu wielkości wpływu różnych czynników, w tym także wszystkich rodzajów zużycia na ceny uzyskiwane na rynku nieruchomości, mogą być przydatne zarówno dla potrzeb banków jak i instytucji finansowych.

Należy także pamiętać, że instytucjom tym w wielu wypadkach będzie niezbędna wiedza, nie tylko o wartości nieruchomości, ale także o komponentach, z których ta wartość wynika.

W tym kontekście nie powinno się eliminować podejścia kosztowego z metodyki wyceny, a raczej jak najszybciej wdrożyć do praktyki umiejętność właściwego jego zastosowania.

Literatura

1. *European Valuation Standards. Sixth edition, 2009*
2. *Międzynarodowe Standardy Wyceny. Edycja ósma, 2007 (tłumaczenie polskie wyd. PFSRM)*
3. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, PFSRM, 2009*
4. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*
5. *The student Handbook to the Appraisal of real estate. 13th edition, Appraisal Institute, 2009*
6. *Valuation: Principles into Practice. Fifth edition edited by WH Rees and REH Hayward, 2008*

Sabina Żróbek – pracownik naukowy Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, szefowa Rady Programowej naszego kwartalnika.



NOWE ZADANIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO PO NOWELIZACJI PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO I NAPRAWCZEGO

Piotr Zimmerman

Ustalenie kwoty, w jakiej prawdopodobnie wierzyciel zabezpieczony rzeczowo uzyska zaspokojenie w postępowaniu

Zgodnie z nowym brzmieniem Art. 240. prawa upadłościowego i naprawczego w zgłoszeniu wierzytelności wierzyciel musi podać obok innych danych, dotyczących wierzytelności, także: *zabezpieczenia związane z wierzytelnością oraz oświadczenie wierzyciela, w jakiej prawdopodobnie sumie wierzytelność nie będzie zaspokojona z przedmiotu zabezpieczenia* (pkt 8). W dalszym toku postępowania syndyk umieszcza swoje własne stanowisko w tej sprawie na liście wierzytelności (art. 245 ust. 1 pkt 3). Swoje stanowisko w tej sprawie, tak jak w sprawie całego projektu, wyraża także upadły (art. 245 ust 3.). Tak ustalona przez syndyka lista może być przedmiotem zaskarżenia przez uczestników postępowania sprzeciwem, który rozpoznaje sędzia-komisarz na rozprawie. Od decyzji sędziego-komisarza służy zażalenie do sądu upadłościowego, który ostatecznie tę sprawę rozstrzyga.

W tak szkicowo zarysowanym stanie prawnym pojawia się pytanie, w jaki sposób określić wielkość, w jakiej prawdopodobnie wierzyciel nie uzyska zaspokojenia. W odpowiedzi na to pytanie niezbędna jest znajomość wartości przedmiotu zabezpieczenia. I tu właśnie pojawią się zadanie dla rzeczoznawcy majątkowego. Ponieważ najczęściej stosowanym zabezpieczeniem jest hipoteka, a ustanawia się ją na nieruchomości, która z kolei jest dla rzeczoznawców majątkowych najczęstszym przedmiotem wyceny, to na jej przykładzie zostanie omówiony sposób postępowania, jak i rola wyceny nieruchomości. Pamiętać jednak należy, iż identyczne zasady będą miały zastosowanie w wypadku innych sposobów zabezpieczenia, to jest zastawu, zastawu rejestrowego jak również, od czasu nowelizacji, także przewłaszczenia na zabezpieczenie, które ustawodawca każe obecnie traktować jak zastaw.

Zabezpieczenie rzeczowe wierzytelności najogólniej rzecz ujmując, polega na tym, iż wierzyciel ma prawo do zaspokojenia się z rzeczy z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami dłużnika. W postępowaniu upadłościowym oznacza to sporządzenie odrębnego planu podziału sum uzyskanych ze sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia. Jeżeli jest więcej niż jeden wierzyciel rzeczowy – odpowiednio o ich zabezpieczeniu decyduje pierwszeństwo przysługujących im praw.

Jeżeli zatem trzeba ustalić perspektywy zaspokojenia wierzyciela ze sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką to podstawowym parametrem, który musimy znać, jest wartość nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. Wartość ta będzie wartością rynkową, ale przewidzianą dla sprzedaży w warunkach wymuszonych – w toku postępowania upadłościowego.

Ponieważ określenie wartości nieruchomości jest usługą dla rzeczoznawcy majątkowego standardową, a wystarczy ją uzupełnić o kilka dodatkowych informacji, wnioskujących wprost z przepisów prawa, aby zaproponować wierzycielom nowy rodzaj usługi rzeczoznawcy majątkowego: „**Określenie w jakiej sumie wierzytelność zabezpieczona rzeczowo nie będzie zaspokojona z przedmiotu zabezpieczenia**”.

Udział wartości przedmiotu zabezpieczonego w wartości całego majątku dłużnika

Zgodnie z Art. 319 prawa upadłościowego i naprawczego sędzia-komisarz, na wniosek syndyka, przed sprzedażą przedsiębiorstwa wyznacza biegłego do sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa oraz jego zorganizowanych części. Zgodnie z ust 3 tegoż artykułu, w oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży. Jeżeli natomiast składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

W tym wypadku ustawa mówi o „biegłym”, a nie o „biegłym sądowym”, co w pełni uzasadnia tezę, iż do czynności tych może być powołany każdy rzeczoznawca majątkowy dysponujący odpowiednimi uprawnieniami, taka też jest praktyka w części sądów upadłościowych. Ponadto, czynności tych może, zgodnie z ust. 2, dokonać także syndyk, wraz ze spisem inwentarza i wtedy nie ma już żadnych wątpliwości, iż część dotycząca oszacowania wartości przedsiębiorstwa (nieruchomości) wykonuje uprawniony rzeczoznawca majątkowy.



Przygotowując wycenę wartości przedsiębiorstwa, należy zwrócić uwagę czy istnieją możliwości wyodrębnienia jego samodzielnych funkcjonalnych części. Tej oceny w praktyce dokona syndyk i to z jego wskazówek rzeczoznawca może i powinien korzystać. Nie jest jednak zwolniony z obowiązku dokonania choćby wstępnej analizy czy takie wyodrębnienie występuje. We wszystkich oczywistych wypadkach – to jest np. gdy wyceniać trzeba przedsiębiorstwo upadłe składające się z kilku zakładów w różnych miejscowościach, produkujących inny produkt, oczywistym jest iż każdy z tych zakładów musi być wyceniony osobno, a kolejną częścią wyceny jest dopiero wycena przedsiębiorstwa jako całości.

Obowiązkowym elementem takiej wyceny jest także wycena każdego pojedynczego składnika majątku obciążonego prawami rzeczowymi. Osobno zatem należy wycenić każdą nieruchomości, posiadającą odrębną księgę wieczystą, niezależnie od często wspólnego ich zagospodarowania. Osobno musi być wyceniony każdy np. samochód na którym ustanowiono zastaw rejestrowy. Po dokonaniu tych pojedynczych wycen i po dokonaniu wyceny wartości całego przedsiębiorstwa należy wskazać jaki procent wartości całego przedsiębiorstwa stanowi poszczególny, obciążony składnik. I tak przykładowo dla przedsiębiorstwa w skład którego wchodzi nieruchomości wyceniona na 5 mln zł, w wypadku uznania iż całość przedsiębiorstwa ma wartość 10 mln zł – przypisany do nieruchomości udział procentowy stanowić będzie 50%. Wchodzący w skład tego samego przedsiębiorstwa linia produkcyjna warta 2 mln zł będzie miała przypisany wskaźnik 20% i tak dalej. W wypadku, gdy uznajemy, iż przedsiębiorstwo, jako całość, ma wyższą wartość niż suma jego składników, należy określić dla potrzeb wyliczeń procentowy wzrost wartości poszczególnych składników i dopiero w oparciu o tak przeliczone kwoty ustalić udział procentowy. Do takiej sytuacji dojdzie standardowo w wypadku gdy składniki wyceniamy metodą porównawczą, natomiast całe przedsiębiorstwo metodą dochodową. Wtedy odpowiednie przekształcenie tych proporcji ma podstawowe znaczenie dla prawidłowości wyniku pracy.

Dokonane w tym trybie przez rzeczoznawcę ustalenia mają bardzo istotne znaczenie w postępowaniu. W wypadku bowiem sprzedaży całości przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, zwykle do masy wpływa kwota inna niż wynikająca z wyceny. Może być ona wyższa, na skutek pomyślnie przeprowadzonej aukcji, może być niższa, gdy kolejne przetargi nie dochodzą do skutku. W każdym jednak wypadku, podstawę do obliczenia kwoty należnej wierzycielowi zabezpieczonemu stanowić będzie wskazany w opinii rzeczoznawcy procentowy udział tego składnika w całym przedsiębiorstwie.

Ustalenie wielkości przeciętnego 12-miesięcznego czynszu dla potrzeb upadłości konsumenckiej

Upadłość konsumencka to zupełnie nowa instytucja prawa upadłościowego. Generalnie rzecz ujmując daje ona uczciwemu dłużnikowi, który „nie zawinił” w powstaniu jego nie-

wypłacalności, prawo do dobrowolnego oddania całego majątku wierzycielom z perspektywą uwolnienia od reszty niespłaconych długów, po okresie kilku lat rzetelnego dzielenia się z wierzycielami osiąganymi przychodami w proporcji ustalonej przez sąd. Najbardziej dramatycznym dla dłużnika elementem tej procedury jest konieczność dobrowolnego oddania mieszkania bądź domu, w którym mieszka. Aby złagodzić społeczne skutki tego zapisu ustawodawca zdecydował w art. 491⁶ iż sędzia-komisarz wydzieli dłużnikowi kwotę potrzebną na pokrycie 12-miesięcznego czynszu wynajmu. Kwotą taką określa sędzia-komisarz, biorąc pod uwagę potrzeby mieszkaniowe upadłego, w tym liczbę osób pozostających z upadłym we wspólnym gospodarstwie domowym.

Jest oczywistym, iż sędzia-komisarz nie ma wystarczającej wiedzy o rynku najmu, aby dokonać prawidłowego określenia takiej kwoty. W sposób naturalny wiedzę tę posiadają rzeczoznawcy majątkowi i tu można spodziewać się zlecenia określenia takiej kwoty. Ponieważ ustawa wyraźnie przypisuje kompetencje sędziemu-komisarzowi – to do niego należy określenie w zleceniu przekazywanym rzeczoznawcy, jakie są potrzeby mieszkaniowe upadłego. Rzeczoznawca powinien zatem otrzymać w zleceniu podstawowe dane umożliwiające jego wykonanie to jest: ilość osób w gospodarstwie domowym upadłego oraz obszar na którym mieszkanie ma być wynajęte.

Ustawa nie precyzuje w jaki sposób określać tę kwotę, trzeba zatem posłużyć się generalnymi zasadami prawa i logiki, aby utworzyć prawidłowy wzorec takiego wyliczenia.

Jeżeli nie użyto ani określenia „minimalny” ani określenia „odpowiadający dotychczasowym warunkom życia dłużnika” to należy przyjąć, iż chodzi tu o średni czynsz najmu mieszkania. Będzie to czynsz średni co do zasady w danej miejscowości. W sytuacji miejscowości dużych, takich jak Warszawa, gdzie zróżnicowanie czynszów w zależności od dzielnicy jest znaczne – powinniście państwo w zleceniu uzyskać informację czy chodzi o czynsz na Mokotowie czy Tarchominie, co oczywiście w istotny sposób może zmienić wynik oszacowania.

Nie ma również jasności, co do tego, czy określenie „potrzeby mieszkaniowe upadłego” oznacza zastosowanie przepisów o budownictwie socjalnym czy też zachowanie dotychczasowego standardu życia. I znów wydaje się najrozsądniejszym pozostanie przy przeciętnym, czyli średnim, sposobie zaspokajania takich potrzeb. Można tu sobie wyobrazić pewien standard: 1-2 osób w gospodarstwie domowym – mieszkanie jednopokojowe, 3-4 osoby mieszkanie dwupokojowe, itd.

Przy tak określonym rodzaju i położeniu mieszkania, rzeczoznawca, korzystając z dostępnych mu danych z rynku, powinien być w stanie prawidłowo określić wielkość takiego 12-miesięcznego czynszu.

Piotr Zimmerman – jest prawnikiem w kancelarii „Wardyński i Wspólnicy” Sp. K.



WAŹ W OAZIE

Adam Iller

Oddział Płocki Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości zorganizował kolejne szkolenie w dniach 18–19 września. Odbyło się ono ponownie w zajeździe „OAZA” w Całowni nieopodal Sierpca.

Uczestnicy szkolenia spotkali się w piękne słoneczne wrześniowe dni by poszerzać swą wiedzę dotyczącą zmian w polskim porządku prawnym, wynikających z wprowadzenia do Kodeksu cywilnego nowego rodzaju służebności – służebność przesyłu. Tematyka dwudniowego szkolenia obejmowała szeroki zakres zagadnień związanych z nową instytucją prawną i wyceną służebności przesyłu w praktyce. Atrakcyjny temat, bardzo dobre warunki szkolenia (klimatyzowa-

racząc dwudniowe szkolenie, prezes Adam Iller podziękował uczestnikom za przyjęcie zaproszenia, przybliżył sprawy organizacyjne oraz przedstawił wykładowcę – inż. Jerzego Dąbka – przewodniczącego Komisji Szkoleń, członka Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Pierwszy dzień wykładów uwieńczyła uroczysta kolacja przy dźwiękach muzyki. Całodzienne zmęczenie ustąpiło po regenerującym drinku Margarita, można było również poznać smak ulubionego drinka Ernesta Hemingwaya – Mojito. Następną niespodzianką przygotowaną tego wieczoru przez organizatorów był występ Gina Alifa, artysty prezentującego swoje umiejętności akrobatyczne i tresurę zwierząt w kraju i za granicą. Największy z tresowanych przez niego węży, który między innymi leżał u stóp pań Prezydentowych, tego wieczoru na zakończenie występu spoczął u stóp najodważniejszej z naszych koleżanek.



na sala wykładowa) i wypoczynku sprawiły, że tym razem przybyła rekordowa ilość 60 uczestników.

Do „OAZY” zawitali rzeczoznawcy majątkowi z Warszawy, Nysy, Wrocławia, Ostrowa Wielkopolskiego, Kielc, Bydgoszczy, Torunia, Skierniewic, Kutna, Brodnicy, Mławy, Płońska, Włocławka, Go-



stynina, osoby zajmujące się gospodarką nieruchomościami w miejscowym starostwie, okolicznych gminach i nadleśnictwach oraz gospodarze z Oddziału Płockiego PSRWN. Otwie-



Uczestnicy spotkania integracyjnego z przykrością rozstawali się krótko po północy, na dalsze kontynuowanie wspólnej zabawy nie pozwalała im świadomość wykładów rozpoczynających się od wczesnych godzin porannych.

Dwudniowe wykłady zakończone zostały omówieniem wielu przykładów praktycznych, wyceny prawa służebności przesyłu.

O tym, iż było to kolejne bardzo udane szkolenie, zarówno pod względem merytorycznym, jak również towarzyskim, świadczą liczne podziękowania składane organizatorom oraz deklaracje ponownego spotkania w roku przyszłym.



BUMERANG

Ewa Wojciul

To się zdarza raz na jakiś czas. I jakby się człowiek nie starał, zjawiska bumerangu nie da się uniknąć. Po prostu nasza robota wraca do nas i wraca i nijak nie chce się odczepić.

W polskiej komedii „Gdzie jest generał” dowódca oddziału uznał jednego ze swych żołnierzy za „Jonasza” (tego biblijnego, którego załoga okrętu wyrzuciła w morze, by nie utonął razem z nim). Żołnierz bowiem – gdziekolwiek by go nie postać – ściągał na siebie i kolegów rozmaite nieszczęścia. Przy niektórych wycenach mam dokładnie takie samo wrażenie.

Zaczyna się niewinnie – od telefonu, że coś trzeba poprawić, uściślić, dodatkowo wyjaśnić. A potem trwa kampania poprawek, wyjaśnień, aneksów i aktualizacji, np. od kwietnia do sierpnia lub dłużej.

Wycenia człowiek z najlepszą wolą dwadzieścia prawie identycznych lokali w jednym budynku. Seryjna, przyjemna praca. Po miesiącu klient prosi o aneksy do dwóch wycen, bo dwie panie postanowiły zamienić się piwnicami stanowiącymi pomieszczenia przynależne. Po kolejnym miesiącu jeden z lokatorów kwestionuje pracę firmy inwentaryzującej mieszkania twierdząc, że jego lokal jest o 1 metr kwadratowy mniejszy. Firma inwentaryzująca przeprosza, dokonuje ponownego pomiaru i koryguje powierzchnię. Rzeczoznawca wykonuje w związku z tym dwadzieścia aneksów do operatorów, aby ułamki współwłasności znowu tworzyły

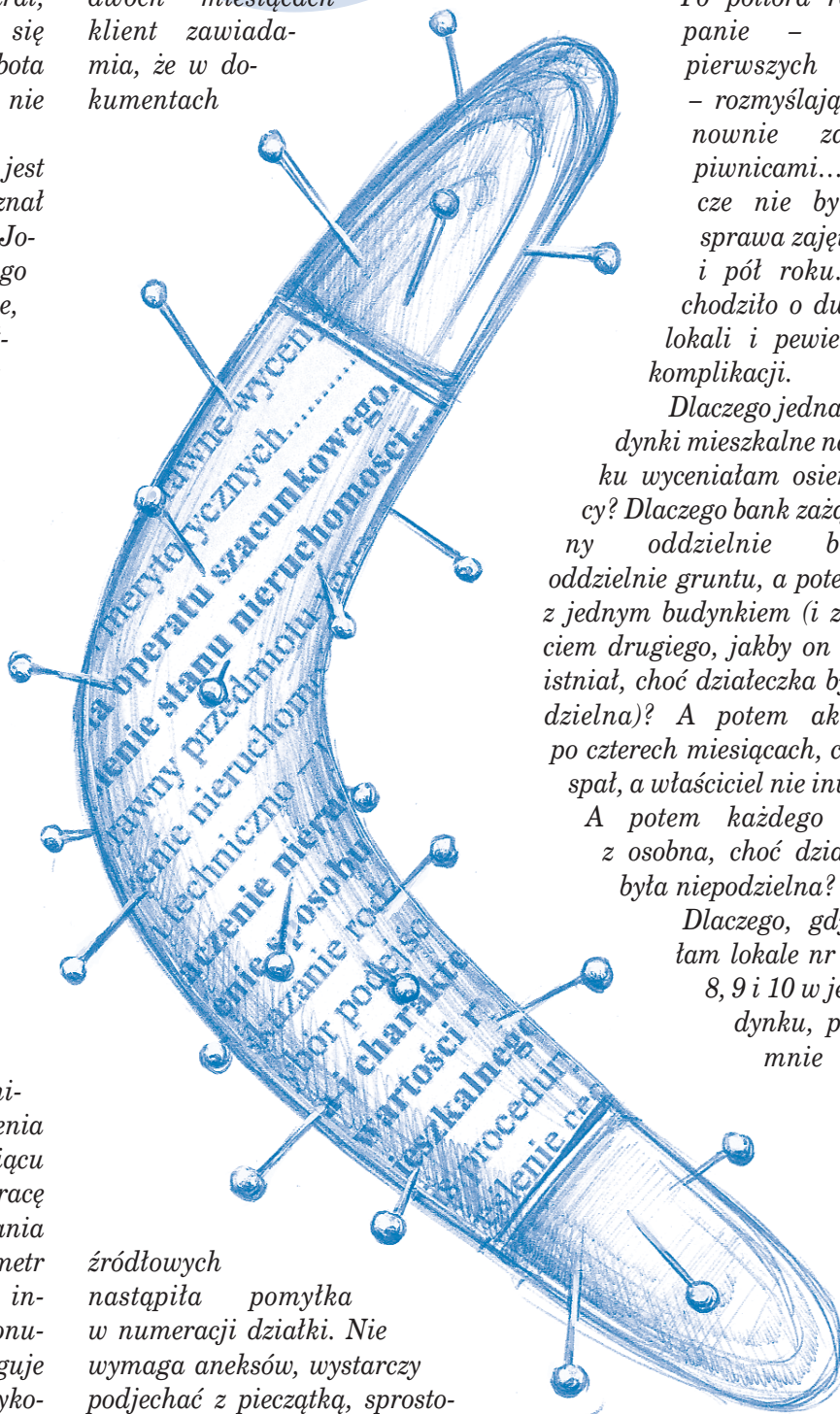
w sumie jedynek. Po kolejnych dwóch miesiącach klient zawiadomia, że w dokumentach

gnie, a rynek lokalny zmienia. Po półtora roku dwie panie – bohaterki pierwszych aneksów – rozmyślają się i ponownie zamieniają piwnicami... To jeszcze nie był koniec, sprawa zajęła mi dwa i pół roku. No, ale chodziło o dwadzieścia lokali i pewien stopień komplikacji.

Dlaczego jednak dwa budynki mieszkalne na Targówku wyceniałam osiem miesięcy? Dlaczego bank zażądał wyceny oddzielnie budynków, oddzielnie gruntu, a potem gruntu z jednym budynkiem (i z pominięciem drugiego, jakby on nigdy nie istniał, choć działeczka była niepodzielna)? A potem aktualizacji po czterech miesiącach, choć rynek spał, a właściciel nie inwestował? A potem każdego budynku z osobna, choć działka dalej była niepodzielna?

Dlaczego, gdy wyceniałam lokale nr 1, 2, 5, 7, 8, 9 i 10 w jednym budynku, poproszono mnie o aneks?

źródłowych nastąpiła pomyłka w numeracji działki. Nie wymaga aneksów, wystarczy podjechać z pieczętką, sprostować numer i podpisać. Po kolejnych paru miesiącach prosi zaś o aktualizację, bo sprawa się cią-





W aneksie miałam mianowicie napisać, że nie wyceniłam we wzmiankowanym budynku lokali nr 3, 4 i 6.

Dlaczego, gdy w dokumentacji technicznej podano powierzchnię użytkową budynku, a ja przytoczyłam źródło, zamieściłam załącznik, potwierdziłam jego zgodność z oryginałem i wzmiankowaną powierzchnię zaznaczyłam zakresłaczem, to instytucja zamawiająca poprosiła o aneks w tej kwestii? Telefon z powołaniem się na powyższe nie wystarczył. Miałam mianowicie ponownie napisać, skąd wzięłam dane o powierzchni użytkowej. W operacie napisałam to w różnych miejscach trzykrotnie, ale to widocznie było za mało. Do aneksu skopiowałam adekwatny akapit z operatu, podpisałam i przybiłam pieczęć. Wystarczyło. Ale dlaczego w aneksie, nie w operacie?

Wyceniam osiem działek. Po dwóch miesiącach pani zlecająca używa mnie na rozmowę „w celu złożenia koniecznych wyjaśnień wobec istniejących wątpliwości”. Niczego nie mogę dowiedzieć się przez telefon.

Na miejscu pani kwestionuje wartość wskaźnika dotyczącego możliwości wykorzystania jednej działki. Argumentuję, że przez działkę biegnie duży kolektor, który utrudnia zabudowę. Pani się oburza, że napisałam bzdurę, bo właściciel może przecież podłączyć się do kolektora, więc powinien się cieszyć. Twierdzę, że właściciel nie może podłączyć indywidualnej kanalizacji do wielkiego kolektora zbiorczego. Pani jest pewna swego i żąda wyjaśnień na piśmie tudzież dowodów. Po rozstrzygnięciu sprawy po mojej myśli (co kosztowało mnie sporo czasu i stresu) pani wyciąga kolejną kwestię dojazdu do jednej z działek. Pokazuję zdjęcia i zapis w protokole z wizji lokalnej. Potem dostaję telefon z pretensją, że płaska jak stół działka ma w opinii pani spadek, o którym nie napisałam...

Nie chcę, żeby ktoś pomyślał, iż skarżę się na klientów. Klienci to w życiu zawodowym rzeczoznawcy ludzie najważniejsi na świecie. I 99% z nich jest przy tym sympatycznych. Tylko niektóre operaty cierpią na syndrom Jonasza.

Maria Kuncewiczowa w „Dniach powszednich państwa Kowalskich” opisuje pewien krawiecki przesąd. Bohaterka – pani Irena Kowalska – pracuje w okresie międzywojennym w dużym tzw. magazynie mody zatrudniającym kilka szwaczek. I oto jedno z zamówień okazuje się wyjątkowo kłopotliwe. Klientka zamawia kasak ze złotej lamy, a potem bez końca żąda kolejnych poprawek, bo stale zmienia się jej wizja ubranka. Panie zatrudnione w magazynie w końcu mają serdecznie dosyć złotej lamy, kasaka, jego zmieniających stójek lub wycięć pod żabocik i w ogóle całego zamówienia. Kiedy po raz kolejny pani Kowalska mówi do nich, że szykuje się przymiarka i gruntowna przeróbka, jej koleżanki postanawiają uciec się do ostatecznego sposobu. I gdy nie sie ona pechowy ubiór do przymierzalni, obrzucają ją całymi garściami szpilek. Bo to ponoć najpewniejszy sposób, by robota już do nich nie wróciła. Ale czym my moglibyśmy rzucać? Zszywkami?

NOWOŚCI WYDAWNICZE



Geodezja katastralna. Procedury geodezyjne i prawne. Przykłady operatów

Ryszard Malina, Marian Kowalczyk

Wydawnictwo Gall, Katowice, 2009 r.

„Geodezja katastralna” to podręcznik (monografia), opisujący procedury geodezyjne i prawne w wyniku których następują zmiany stanów ewidencyjnych i prawnych nieruchomości.

Szczegółowo opisano zasady ustalania, wznawiania lub wyznaczania granic oraz przyjmowania granic nieruchomości w procedurach podziałowych. Kompleksowo omówiono

prawne uwarunkowania oraz przebieg prac geodezyjnych dotyczących podziałów, scaleń i podziałów nieruchomości na terenach zurbanizowanych, podziałów nieruchomości rolnych i leśnych, scaleń i wymiany gruntów rolnych, podziałów i nabywania nieruchomości pod drogi publiczne.

Druga część pracy zawiera pełne przykłady 6 operatów w wybranych procedurach geodezyjno-prawnych. W trzeciej części znalazły się wyciągi z wybranych aktów prawnych oraz słownik 280 pojęć i terminów w zakresie zagadnień technicznych i prawnych związanych z geodezją katastralną.

Publikacja adresowana jest do geodetów-praktyków i do studentów kierunku geodezja i kartografia, do rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz do zarządców nieruchomości.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa

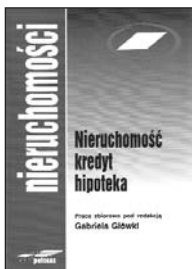
Grzegorz Urbanek

Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne
Warszawa 2008 r.

W książce zaprezentowano problematykę wyceny kapitału intelektualnego i aktywów niematerialnych, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień związanych z wyceną przyszłych możliwości rozwojowych przedsiębiorstwa.

Metody wyceny ilustrowane są licznymi przykładami pokazującymi praktyczny sposób przeprowadzania obliczeń. Zaprezentowane zostały m. in. przykłady wyceny marki przedsiębiorstwa, która niejednokrotnie stanowi najbardziej wartościową część przedsiębiorstwa, a nie jest uwzględniana w sprawozdaniach finansowych. W jednym z rozdziałów przedstawiono przegląd metod wyceny aktywów technologicznych – patentów i prac badawczo-rozwojowych.

Autor jest pracownikiem Katedry Zarządzania Przedsiębiorstwem Uniwersytetu Łódzkiego. W ramach działalności konsultingowej przeprowadził wiele wycen marek i przedsiębiorstw.



Nieruchomość, kredyt, hipoteka

Praca zbiorowa pod redakcją Gabrieli Główni

Seria Nieruchomości
Wydawnictwo Poltext
Warszawa 2009 r.

Publikacja zajmuje się tematyką finansowania rynku nieruchomości.

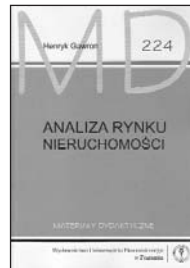
W rozdziale pierwszym przedstawiono nieruchomość jako przedmiot finansowania, opisano najważniejsze cechy nieruchomości oraz ich oddziaływanie na płynność finansową inwestora.

Sposób finansowania nieruchomości kredytem hipotecznym omówiono w rozdziale drugim, w którym pokazano również podstawowe rodzaje kredytu hipotecznego i wszystkie cechy kształtujące jego ostateczną, łączną cenę.

W rozdziale trzecim przedstawiono system bankowości hipotecznej w Polsce, w czwartym skoncentrowano się na problemach ryzyka kredytowania hipotecznego, a w piątym omówiono tematykę związaną z hipoteką i innymi zabezpieczeniami kredytu hipotecznego.

Rozdział szósty, najbardziej interesujący dla rzeczoznawcy majątkowego, dotyczy wyceny nieruchomości pokazując ją od strony praktycznej.

Książkę kończy rozdział poświęcony perspektywom rozwoju związków między nieruchomościami a rynkami finansowymi, a więc głównie bankowości hipotecznej w Polsce.



Analiza rynku nieruchomości

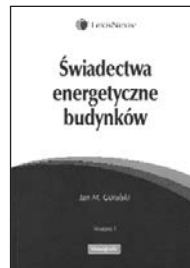
Henryk Gawron

Materiały dydaktyczne
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu
Poznań 2009 r.

Celem opracowania jest przedstawienie wskazówek metodycznych przydatnych w ocenie zjawisk na rynku nieruchomości.

Autor zajmuje się rodzajem analiz rynku nieruchomości, podstawami statystycznymi analizy rynku, analizą struktury zjawisk na rynku nieruchomości i dynamiką zmian, podając praktyczne przykłady ich zastosowania.

Książka może być szczególnie przydatna dla każdego rzeczoznawcy majątkowego, który wykonując operat szacunkowy zobowiązany jest zwrócić szczególną uwagę na analizę rynku nieruchomości.



Świadectwa energetyczne budynków

Jan M. Góralski

Wydanie 1
Wydawnictwo LexisNexis
Warszawa 2009 r.

Książka omawia najważniejsze zagadnienia związane z nowelizacją ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, dotyczące certyfikacji energetycznej budynków i lokali mieszkalnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku.

Autor opisuje zakres i przedmiot obowiązku certyfikacji, charakter prawny świadectwa charakterystyki energetycznej oraz pozycję prawną osób uprawnionych do sporządzenia tych świadectw.

W aneksie podano treść dyrektywy Parlamentu Europejskiego w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, wyciąg z ustawy prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw.

Publikacja może być szczególnie przydatna dla osób ubiegających się, bądź posiadających, uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.



DWA SŁOWA NA K... ORAZ XV MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM – WROCŁAW, 11–13 CZERWCA 2009 R.

Wojciech Wiczowski

O Wrocławiu pisać nie będę, fajna „miejscówka” i tyle. Kto chce wiedzieć więcej, niech sobie wpisze w Google: „wrocław”.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu (www.srm.wroclaw.pl) oraz, pomimo k... (nie będę tego słowa wymieniał bo są tacy co twierdzą, że go nie ma, ale większość jest przeciwnego zdania), koleżanki i koledzy rzeczoznawcy, którzy w tenisa nie grają zawodowo, ale nie jest im obce wsparcie zacnych inicjatyw, zorganizowało Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym. Turniej, który rozegrano po raz piętnasty, w tym roku po raz drugi gościł we Wrocławiu. Zawody odbyły się w dniach 11–13 czerwca br. na terenie kompleksu sportowego AZS przy ul. Mianowskiego 2B. Uczestnicy turnieju jak również zaproszeni goście zakwaterowani zastali w położonym tuż obok kortów hotelu z basenem i kompleksową odnową biologiczną.

Tegoroczny turniej zgromadził na starcie zawodników z całej Polski. Swoje Stowarzyszenia reprezentowali gracze z Bochni, Dzierżoniowa, Gdyni, Gorzowa Wielkopolskiego, Inowrocławia, Jastrzębia Zdrój, Kielc, Olsztyna, Piły, Rybnika, Wałbrzycha, Warszawy i Zgorzelca.

Turniej gry pojedynczej odbył się w kategorii open oraz w kategorii powyżej 55 lat, a dla kolegów którzy mieli w pierwszym dniu turnieju słabszą dyspozycję zorganizowano turniej pocieszenia. Standardowo zorganizowano turniej w grze podwójnej.

Aby każdy z uczestników mógł rozegrać kilka meczy, turniej singlowy rozpoczął się od rozgrywek grupowych. Grupy liczyły czterech bądź trzech zawodników, mecze odbywały się w systemie każdy z każdym. Dalsze etapy turnieju były rozgrywane w formie pucharowej, aż do wyłonienia zwycięzców w poszczególnych kategoriach. Turniej deblowy został rozegrany w systemie pucharowym.

Drugie słowo na K to kratka, a dokładniej pogoda w kratkę. Niestety, miłe złego początki, czyli w czwartkowy ranek i przedpołudnie mecze rozegrano na kortach ziemnych przy sprzyjającej aurze, po to by nagle ewakuować się do hali ze względu na obfite i gwałtowne opady. Tak już było do końca turnieju, który ze względu na pogodę trzeba było przedłużyć aż do soboty. Wtedy rozegrany został finałowy pojedynek w grze podwójnej.

Oficjalne zakończenie turnieju, wraz z wręczeniem pucharów i nagród dla zwycięzców (z wyjątkiem wręczenia nagród za zwycięstwo w grze podwójnej), odbyło się podczas uroczystej kolacji w Hotelu GEM 12 czerwca br.

Mistrzostwa stały na wysokim i wyrównanym poziomie, mecze były bardzo zacięte i długie, często rozstrzygane w tie-breaku, walczone o każdą piłkę i do ostatniej piłki.

Poniżej wyniki XV Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym:

GRA POJEDYNCZA

Turniej Open

1. Krzysztof Kuźmiński – Inowrocław
2. Krzysztof Furman – Piła
3. Janusz Truskowski – Olsztyn

Turniej powyżej 55 lat

1. Jan Siudziński – Jastrzębie Zdrój
2. Wojciech Frankowski – Gdynia
3. Edward Malinowski – Gorzów Wielkopolski

Turniej pocieszenia

1. Bogdan Szczepański – Inowrocław
2. Andrzej Kern – Warszawa
3. Józef Rolewicz – Inowrocław

GRA PODWÓJNA

Turniej Open

1. Ryszard Borek (Dzierżoniów) i Waldemar Ochocki (Wałbrzych)
2. Krzysztof Kuźmiński (Inowrocław) i Józef Rolewicz (Inowrocław)
3. Krzysztof Furman (Piła) i Janusz Truskowski (Olsztyn)

KLASYFIKACJA DRUŻYNOWA

1. Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Toruniu
2. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu
3. Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach



Organizatorzy gratulują zwycięzcom wygranej, dziękują wszystkim uczestnikom za przybycie, wspaniałą grę i dobrą zabawę oraz w imieniu organizatorów XVI Mistrzostw Polski Rzeczników Majątkowych w tenisie ziemnym zapraszają do wspólnej gry już za rok.

Komitet organizacyjny w składzie: Ryszard Borek – przewodniczący, Jan Ciszewicz, Waldemar Ochocki, Wojciech Wiczkowski – członkowie, dziękują prezydentowi PFSRM prof. Andrzejowi Hopperowi za patronat nad XV Mistrzostwami Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziemnym oraz za wsparcie i okazaną pomoc Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątko-

wych, Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu oraz władarzom Kompleksu Sportowego AZS i hotelu GEM we Wrocławiu.

Szczególne podziękowania składamy sponsorom imprezy, którzy nas wsparli pomimo k.....: prezydentowi Miasta Wrocławia panu Rafałowi Dutkiewiczowi oraz koleżance i kolegom rzeczoznawcom: Ewie Głowskiej – firma „Nieruchomości DOMUS”, Stanisławowi Cegielskiemu, Marianowi Górskiemu, Zygmuntovi Idźkowskiemu – firma „ZYBUD”, Janowi Karwowskiemu – firma „CENSENDI”, Waldemarowi Bilińskiemu i Grzegorzowi Keck – „Wrocławskie Centrum Wyceny i Obsługi Geodezyjno-Kartograficznej”.

Z OSTATNIEJ CHWILI

INŻYNIER BUDOWNICTWA UPRAWNIONY DO SPORZĄDZANIA ŚWIADECTW CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Na mocy opublikowanej 30 września br. w Dzienniku Ustaw nr 161 pod poz. 1279 *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami* inżynierowie budownictwa będą uprawnieni do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej. Ustawa rozszerza krąg osób uprawnionych do sporządzania świadectw o inżynierów posiadających uprawnienia budowlane.

Projekt nowelizacji dostosowuje polskie przepisy do prawa unijnego. Ma on na celu m.in. określenie sytuacji, w których powstaje obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego i poszerza katalog osób, które będą mogły wystawiać taki dokument. Nowe regulacje będą miały pozytywny wpływ na rozwój budownictwa energooszczędnego i zwiększenie efektywności energetycznej budynków.

Znowelizowana ustawa Prawo budowlane zakłada, że świadectwa energetyczne budynków i lokali będą mogły wystawiać osoby, które ukończyły studia magisterskie lub inżynierskie na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych i które posiadają uprawnienia budowlane lub złożą z wynikiem pozytywnym egzamin albo ukończą odpowiednie studia podyplomowe.

Ponadto na osoby sporządzające świadectwa charakterystyki energetycznej budynków nałożono obowiązki związane z ich działalnością oraz udostępnianiem, sporządzaniem i przechowywaniem świadectw, a także wprowadzono obo-

wiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej. Obowiązek zawarcia ubezpieczenia OC powstaje w okresie 3 miesięcy od ogłoszenia ustawy.

Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat. Ocena charakterystyki energetycznej jest konieczna m.in. w przypadku umów, na podstawie których następuje przeniesienie własności: budynku, lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową) lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia, to jest 15 października 2009 r z tym że art. 5 ust. 4a oraz art. 52 ust. 1 pkt 3 ustawy wchodzi w życie po upływie trzech miesięcy od ogłoszenia – 1 stycznia 2010 r.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

LIPIEC

16 lipca – kwartalnik wpisany na listę ministerstwa

W Komunikacie nr 16 wydanym przez Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego czytamy, że kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy został wpisany na listę czasopism, za publikację w których przyznawane są punkty. Szczegółowa informacja w dziale Prawo na str. 7.

LISTA CZŁONKÓW KOMISJI FEDERACJI ZATWIERDZONYCH PRZEZ RADĘ KRAJOWĄ PODCZAS POSIEDZENIA W DNIACH 21–22.09.2009 R.

Rada Naukowo-Programowa PFSRM:

przewodnicząca Zdzisława Ledzion-Trojanowska,
członkowie: Władysław Górka, Ewa Kucharska-Stasiak, Henryk Jędrzejewski, Mariusz Bilski, Maria Trojanek, Anna Beer-Zwolińska.

Komisja Standardów:

przewodniczący Jerzy Adamiczka,
członkowie: Sabina Zróbek, Zbigniew Brodaczewski, Henryk Jędrzejewski, Monika Nowakowska, Magdalena Małecka-Pilujaska, Radosław Gaca, Jerzy Filipiak, Mirosław Chumek, Jerzy Dydenko, Wojciech Daniel, Łukasz Maciak, Krzysztof Grzesik, Tadeusz Żurowski.

Komisja Szkoleń:

przewodniczący Jerzy Filipiak,
członkowie: Teresa Bersińska, Andrzej Nowak, Kazimierz Rygiel, Martyna Pawłowska, Henryk Masternak, Anna Maliszewska, Małgorzata Skąpska, Kazimierz Fajfer, Zbigniew Krasoń.

Komisja ds. wydawnictw:

przewodniczący Ryszard Cymerman,
członkowie: Monika Pieczarka, Krzysztof Trynkos, Anna Poszyler, Roman Tuszyński.

WRZESIEŃ

10–11 września – konferencja katastralna w Kaliszu

Odbyła się XIV Konferencja Naukowo-Techniczna z cyklu „Kataster Nieruchomości”, której tematem była „Modernizacja ewidencji gruntów i budynków w świetle polityk europejskich”. Patronat nad konferencją objęła Jolanta Orlińska, prezes Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Mając na uwadze duże problemy techniczne i prawne związane z bieżącą aktualizacją ewidencji gruntów i budynków, a w szczególności z jej modernizacją, organizatorzy postanowili poświęcić tej tematyce tę konferencję w nadziei, że spojrzenie na ten problem zarówno ze strony wykonawców prac geodezyjnych, jak i ze strony administracji pozwoli na wyeliminowanie wielu błędów na linii wykonawca – administracja.

Oprócz spraw związanych z modernizacją i bieżącą aktualizacją ewidencji gruntów i budynków na konferencji omawiano projekty rozporządzeń wykonawczych do ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, w tym projekt rozporządzenia MSWiA w sprawie standardów technicznych wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych w którym określone zostaną między innymi sposoby opracowywania wyników pomiarów geodezyjnych oraz sporządzania dokumentacji na potrzeby: ewidencji gruntów i budynków, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, podziałów nieruchomości, typowych postępowań sądowych i administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, budownictwa oraz przekazywania wyników pomiarów i opracowań geodezyjnych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Potrzeba opracowania nowych projektów rozporządzeń wynika ze zmiany ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne w związku z przygotowanym projektem ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej w powiązaniu z dyrektywami unijnymi. Omówiono także sprawy związane z wykorzystaniem w pracach modernizacyjnych opracowań geodezyjnych

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąza 15

obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

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



wykonanych dla LPIS, problemy zasilania baz ewidencyjnych plikami zmian z wykorzystaniem standardu SWDE i powiązania katastru z księgami wieczystymi.

W czasie trwania konferencji odbyły się 3 sesje plenarne i panel poświęcony sprawom objętym programem konferencji i usytuowaniem katastru w Polsce i w innych państwach Unii Europejskiej.

W dziale Kataster publikujemy referat Grzegorza Noweckiego, przygotowany na tę konferencję (str. 12–17).

☛ 21-22 września – Rada Krajowa we Wrocławiu

Przed rozpoczęciem krajowej konferencji we Wrocławiu obradowała Rada Krajowa. Na jej początku prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk przedstawił nową strukturę funkcjonowania Federacji i zaproponował utworzenie nowej Komisji Prawnej, która składałaby się z dotychczas istniejących komisji: Legislacyjnej, Ekspertów i Zamówień Publicznych.

W strukturze Federacji będą funkcjonowały: Rada Naukowo-Programowa, Komisje: Prawna, Standardów, Szkoleń, Arbitrażowa, Wydawnictw, Etyki, Odznaczeń, Bazy Danych i Analiz Rynku, Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”, Komisja Uznania Zawodowego, Komisja ds. Samorządu Zawodowego oraz pełnomocnicy Zarządu: ds. praktyk, ds. public relations, ds. kształcenia ustawicznego, ds. ubezpieczeń i ds. współpracy zagranicznej.

Rada podjęła decyzję o skierowaniu Noty Interpretacyjnej NI3 „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości” do Komisji Standardów do dalszych prac nad jej ostateczną treścią, z uwzględnieniem dyskusji środowiskowej. Rada przyjęła do stosowania Notę Interpretacyjną NI4 „Zastosowanie Metody Pozostałościowej w wycenie nieruchomości”.

Rada Krajowa przyjęła uchwałę o przedłużeniu kadencji działania Komisji Arbitrażowej PFSRM w dotychczasowym składzie do czasu przyjęcia nowego Regulaminu działania Komisji Arbitrażowej PFSRM oraz zobowiązała wszystkie stowarzyszenia do zgłoszenia do końca września kandydatów do zespołu mającego zadanie opracowanie nowego Regulaminu Komisji Arbitrażowej PFSRM.

Rada Naukowo-Programowa ma opracować zasady i struktury funkcjonowania PFSRM, stanowiących podstawę do opracowania nowego Statutu PFSRM, wskazując na uwzględnienie dotychczasowego dorobku, wynikającego z I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych i dotychczasowych prac nad zmianami statutu.

Rada przyjęła także wniosek, aby przewodniczący komisji PFSRM mieli prawo do zgłaszania dodatkowych członków wszystkich komisji po uzyskaniu rekomendacji macierzystych stowarzyszeń tych kandydatów.

Na organizatora przyszłorocznej Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych wybrano Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Kielcach.

Komisja Odznaczeń:

przewodniczący Andrzej Bablok,
członkowie: Janusz Walczak, Eugeniusz Mrowca, Urszula Paprocka, Halina Grabowska, Krzysztof Luterek.

Komisja Baz Danych i Analiz Rynku:

przewodniczący Jerzy Krzempek,
członkowie: Tomasz Cieślak, Ewa Banaś, Zbigniew Januszewski, Elżbieta Majewska, Krystyna Tomkiewicz, Piotr Nowak, Tadeusz Starzęba, Maciej Solarz, Barbara Kowalska.

Komisja Uznania Zawodowego:

przewodniczący Wojciech Ratajczak,
członkowie: Janusz Okoński, Andrzej Lesiński, Marek Górniak, Anna Mysiak.

Komisja ds. Samorządu Zawodowego:

przewodniczący Waław Baranowski,
członkowie: Ryszard Piątek, Mieczysław Ołtarzewski, Ewa Krudos, Aldona Góźdz, Krzysztof Smarul, Jan Rędziniak, Robert Dobrzyński, Jerzy Zych, Joanna Grzesiak, Krzysztof Lewandowski, Andrzej Zakrzewski, Łukasz Łowisz, Halina Kruczkowska, Zbigniew Marczyk.

Komisja Etyki:

przewodnicząca Jolanta Miłowska,
członkowie: Zdzisław Adamek, Jerzy Zieliński, Jerzy Makowski, Janusz Różycki, Małgorzata Wiśniewska, Janusz Różycki, Małgorzata Sawa, Danuta Barańska, Jerzy Landowski, Włodzimierz Jakoniuk, Bożena Jarmoszka, Krzysztof Bądel.

Komisja Prawna:

p.o. przewodniczącego na okres do grudnia 2009 r. Krzysztof Urbańczyk,
członkowie: Bogusława Szczepanik, Urszula Królikowska, Bożena Sadowska, Zbigniew Baranowski, Emilia Chudzińska, Zenon Marczuk, Zdzisław Małecki, Tadeusz Janowski, Krzysztof Gabrel, Halina Jaskulska, Adam Gajos, Tadeusz Luty, Alina Iwaniec, Ryszard Borucki, Jan Mickiewicz, Elżbieta Schmidtke.

Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”:

przewodnicząca Sabina Żróbek,
członkowie: Wojciech Dobosz, Marta Jurek-Maciak, Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek, Henryk Jankowski.



OSOBY ODZNACZONE ODZNAKAMI HONOROWYMI PFSRM

Złota odznaka

Lp	Nazwisko i imię	Stowarzyszenie
1	Jankowski Henryk	PTRM Gdańsk
2	Osiński Mirosław	PTRM Gdańsk
3	Kawoluk Krystyna	RSRM Lublin
4	Januszewski Zbigniew	RSRM Lublin
5	Biliński Waldemar	SRM Wrocław
6	Kaczmarczyk Tomasz	SRM Wrocław
7	Konieczny Krzysztof	SRM Wrocław
8	Andrzejewski Janusz	SRMWW Poznaniu
9	Mizera Maciej	SRMWW Poznaniu
10	Fronczak Gerard	ZSRM Szczecin
11	Adamek Zdzisław Kazimierz	ZSRM Szczecin
12	Bablok Andrzej	ŚSRM Katowice
13	Marczuk Zenon	ŚSRM Katowice
14	Hoffman Celina	ŚSRM Kielce
15	Nowak Kazimierz	SRM Słupsk

Srebrna odznaka

Lp	Nazwisko i imię	Stowarzyszenie
1	Mijał Kazimierz	LSRM Gorzów W.
2	Przyborski Stefan	LSRM Gorzów W.
3	Kwiatosz Kazimiera	LSRM Gorzów W.
4	Olejniak Eugeniusz	Lubuskie SRM
5	Czermiński Sławomir	Lubuskie SRM
6	Masternak Henryk	Lubuskie SRM
7	Beer-Zwolińska Anna	PSRWN ZG
8	Płonka Maria Ewa	PSRWN ZG
9	Malinowski Andrzej	PSRWN ZG
10	Angielczyk Bronisław	PSRWN ZG
11	Kamiński Lucjan	PSRWN ZG
12	Iller Adam	PSRWN ZG
13	Czapska-Zimmerman Maria	PSRWN ZG
14	Stępień Krystyna	PSRWN ZG
15	Soroczyńska Krystyna	PSRWN ZG
16	Urbaniak Andrzej	PSRWN ZG
17	Kłapyta Cezary	PTRM Gdańsk
18	Drania Jadwiga	PTRM Gdańsk
19	Luterek Krzysztof	PTRM Gdańsk
20	Kosmulska Sławina	PTRM Gdańsk
21	Trojanowski Dariusz	PTRM Gdańsk
22	Małaj Andrzej	RSRM Lublin
23	Leszczyński Jarosław	RSRM Lublin

Listę członków komisji federacyjnych, a także osób odznaczonych złotymi i srebrnymi odznakami federacyjnymi publikujemy na poprzednich stronach.

22–24 września – Konferencja Krajowa Wrocławiu

„Wycena w dobie kryzysu ze szczególnym uwzględnieniem banków i instytucji finansowych” – to temat tegorocznej – XVIII już Konferencji Krajowej Rzeczoznawców Majątkowych.

W pięknej auli Leopoldyńskiej Uniwersytetu Wrocławskiego wręczono pierwszego dnia konferencji medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”. Tegoroczną laureatką została Lucylla Głogowska, wieloletnia szefowa Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (rozmowa z Lucyllią w dziale Rozmowa na str. 2–3).

Trzy osoby odebrały złote odznaki PFSRM, wręczone przez prezydenta Krzysztofa Urbańczyka i wiceprezydenta Jerzego Adamczkę.

Pod koniec pierwszego dnia konferencji jej uczestnicy wysłuchali pięknego koncertu gitarowego, a następnie udali się na kolację do najstarszej europejskiej restauracji, znajdującej się na rynku Piwnicy Świdnickiej.

Obrady na kolejne dni przeniosły się do hotelu Mercure na placu Dominikańskim.

Relacja z konferencji w dziale KKRM na stronie 23–24, zaś fotoreportaż na III i IV okładce.

Spotkanie z PIRM

24 września we Wrocławiu podczas trwającej XVIII Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych spotkali się: Marta Górka – Prezes Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego oraz Krzysztof Urbańczyk – Prezydent PFSRM.

Było to pierwsze spotkanie przedstawicieli obu organizacji, podczas którego zwrócono uwagę na kilka sfer życia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, w których niezbędne jest wsparcie lub interwencja organizacji zawodowych. Wymieniono najistotniejsze problemy naszego zawodu, w tym: niepełny lub niewłaściwy dostęp do niezbędnych w procesie wyceny informacji (dostęp do danych transakcyjnych – często niekompletnych, dostęp do akt ksiąg wieczystych, itp.), wadliwe uregulowania prawne (w tym m.in. w zakresie wyceny, planowania przestrzennego).

Podkreślono zalety wspólnego działania organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych w zakresie rozwiązywania problemów zawodu oraz stałego odpowiadania na jego bieżące potrzeby.

Postanowiono, że w najbliższej przyszłości odbędzie się spotkanie przedstawicieli PIRM i PFSRM, które będzie miało na celu szczegółowe wypunktowanie najpilniejszych potrzeb rzeczoznawstwa i ustalenie sposobów na sprostanie im.

Podjęto także decyzję o zaproszeniu do wspólnych spotkań przedstawicieli wszystkich organizacji zawodowych zrzeszających rzeczoznawców majątkowych.



PAŹDZIERNIK

1-2 października – forum dyskusyjne

W ośrodku Orle Gniazdo Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych zorganizowało forum dyskusyjne pod hasłem „**Gospodarka nieruchomościami w sferze prawa cywilnego i administracyjnego**”. Gościem forum był Marian Wolanin, prawnik, autor wielu publikacji i komentarzy do ustaw przedmiotowych w zakresie tematyki forum. W spotkaniu wzięło udział 45 rzeczoznawców.

Założeniem forum była prezentacja stanowisk przez przedstawicieli organów administracji oraz rzeczoznawców majątkowych a także przedstawienie uwarunkowań prawnych dotyczących roli i zadań Komisji Opiniującej. Właściwa współpraca pomiędzy organami administracji publicznej a rzeczoznawcami majątkowymi jest istotnym elementem dla sprawności i skuteczności prowadzonych postępowań, dotyczących szerokiego spectrum zagadnień, a w szczególności kwestii nabywania nieruchomości pod inwestycje drogowe, mienia zabużańskiego, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, opłat adiacencjonalnych, renty planistycznej, itp.

9 października – dzień budowlanców

W uroczystościach, zorganizowanych 9 października br. w Warszawie przez Związek Zawodowy „Budowlani” oraz izby reprezentujące środowisko budowlane, uczestniczyli Podsekretarze Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierd Dziekoński i Piotr Styczeń. W spotkaniu wzięli udział także byli ministrowie budownictwa. „Spotkanie podczas Dnia Budowlanych służy również dokonaniu pierwszej, wstępnej oceny mijającego sezonu budowlanego oraz wymianie poglądów na temat aktualnych problemów polskiego budownictwa. Wartością tego rodzaju spotkań jest to, że odbywają się w gronie profesjonalistów. Uczestniczą w nim pracownicy, pracodawcy, izby gospodarcze, organizacje i związki oraz środowiska naukowe. Zawsze jest to dialog odbywający się w przyjaznej, szczerzej atmosferze” – napisał Minister Infrastruktury Cezary Grabarczyk w liście skierowanym do uczestników Dnia Budowlanych.

ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ

21 listopada w zajeździe OAZA w Całowni k/Sierpca odbędzie się VII Memoriał ks. Ludomira Lissowskiego – Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych.

Zgłoszenia przyjmują:

- **Wydawnictwo szachowe PENELOPA Sp. z o.o.** ul. Kazimierzowska 52; 02-546 Warszawa, tel. (0-22) 849-08-49, (0) 607 61-63-39
- szef plockiego oddziału PSRWN **Adam Iller** (tel. 0606 645 002).

24	Czajewski Janusz	RSRM Lublin
25	Francikiewicz Stanisław	SRM Wrocław
26	Kanigowski Ryszard	SRM Wrocław
27	Karwowski Jan	SRM Wrocław
28	Keck Grzegorz	SRM Wrocław
29	Kowalczyk Marian	SRM Wrocław
30	Maciołek Tadeusz	SRM Wrocław
31	Majcher Wiesław	SRM Wrocław
32	Malinowski Narcyz	SRM Wrocław
33	Masztalska Ewa	SRM Wrocław
34	Puła Olgierd	SRM Wrocław
35	Ślusarek-Furgalska Mariola	SRM Wrocław
36	Strzelbicki Antoni	SRM Wrocław
37	Szczeszek Ireneusz	SRM Wrocław
38	Wiewiórski Zbigniew	SRM Wrocław
39	Żurawska Urszula	SRMWP Kalisz
40	Jakóbiec Elżbieta	SRMWW Poznaniu
41	Biegun Jan	ŚSRM Katowice
42	Goebel Tomasz	ŚSRM Katowice
43	Czarnecka Grażyna	ŚSRM Katowice
44	Kamiński Stanisław	ŚSRM Katowice
45	Kraus Jan	ŚSRM Katowice
46	Lisińska Marzena	ŚSRM Katowice
47	Łagosz Jan	ŚSRM Katowice
48	Motyl Grzegorz	ŚSRM Katowice
49	Niebudek Wiesław	ŚSRM Katowice
50	Paluch Roman	ŚSRM Katowice
51	Podolski Leszek	ŚSRM Katowice
52	Siudziński Jan	ŚSRM Katowice
53	Różańska Barbara	ŚSRM Katowice
54	Wójcik Stefan	ŚSRM Katowice
55	Jóźwiak Władysław	ŚSRM Kielce
56	Koczubiej Elżbieta	ŚSRM Kielce
57	Baranowski Zbigniew	WSRM Warszawa
58	Bratkowski Krzysztof	WSRM Warszawa
59	Brodaczewski Zbigniew	WSRM Warszawa
60	Duciak Maria	WSRM Warszawa
61	Morawska Świetliczko Anna	WSRM Warszawa
62	Pindelski Jerzy	WSRM Warszawa
63	Przedlacka Joanna	WSRM Warszawa
64	Różycki Janusz	WSRM Warszawa
65	Smolińska Joanna	WSRM Warszawa
66	Szymański Franciszek	WSRM Warszawa
67	Więckowska Anna	WSRM Warszawa
68	Wonceldorf Wojciech	WSRM Warszawa
69	Graczyk Zofia	ZSRM Szczecin
70	Piątkowski Romuald	ZSRM Szczecin



PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA IV KWARTAŁ 2009 R.

Termin	Temat
19-20 października	Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości
2-4 listopada	Warsztaty przedegzaminacyjne
18-20 listopada	Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy infrastruktury na cudzych nieruchomościach
7-9 grudnia	Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego. Część I, część II – styczeń 2010 r.

Szczegóły dotyczące programów i terminów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl
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, 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 Rzeczoznawców Majątkowych

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

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	022-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	022-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		022-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	022-627-11-37
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

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta P L N kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla odbiorcy

Schemat druku: NA/COM/P
tel. (0) prefix 22 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta P L N kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla banku zleceniodawcy

Schemat druku: NA/COM/P
tel. (0) prefix 22 812 70 39



CONTENTS NO 63

"Property Valuer" talks

- Obligation for Further Work for Valuers' Community
– A Talk with Lucyllia Głogowska 2

Law

- The Legal Calendar 4
- Real Estate Management Department Legislation Works 6

Real estate market

- Fragments of the Report on Real Estate in Poland
–Autumn 2009 8

Abroad

- Professional Recognition REV gets more interest 11

Kataster

- *Grzegorz Gerard Nowecki*
Evolution of the Real Estate Taxation Systems
World-Wide 12

Discussion topics

- *Henryk Szymik*
Settlement of Payment for Limitation of the Right
to Real Property 18

18th National Conference

- *Ksemena Chrystowicz*
May You Live in Interesting Times 23
- *Łukasz Maciak*
Tools Supporting the Evaluation and Risk
Management Used by Investment Funds Investing
on Real Estate Market 25
- *Grzegorz Chmielak*
Tools Supporting Risk of Financing Commercial Real
Estate Evaluation – Real Estate and Markets Ratings .. 29
- *Sabina Żróbek*
Replacement Cost Value and Market Value in the
Aspect of Valuation for Banks and Financial
Institutions 35
- *Piotr Zimmerman*
New Tasks for Property Valuers Connected with
Novelization of Bankruptcy Law 40

Associations

- *Adam Iller*
Snake in a Oasis 42

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*
Boomerang 43

Information-News

- Publishing novelties 44
- Two Words Starting with K.... and 15th National
Tennis Championship of Property Valuers 46
- From the Federation Life 48

- English Abstracts 54

"May you live in interesting times"

18th National Property Valuers Conference in Wrocław

Ksemena Chrystowicz

The 18th National Property Valuers Conference was held in Wrocław on 22–24th September 2009. This year's conference topic: "Valuation in the crisis with the special respect to banks and financial institutions" caused a lot of controversies and clashes of different views.

Hot discussions during sessions and in the behind-the-scene talks were mitigated by beautiful Wrocław – the city of meetings, as usually delighting by his friendly atmosphere and gorgeous architecture.

The first day started with the solemn openly in the Leopoldinum Hall of Wrocław University. The participants were greeted by the chairman of the Polish Federation of Valuers' Associations Krzysztof Urbanczyk and the chairman of Wrocław Property Valuers' Association Jerzy Adamiczka. The conference proceedings were opened by prof. Andrzej Hopfer, the member of the Conference Program Council.

Next the participants listened to the short speeches by the invited guests: the representative of Minister of Infrastructure, the representative of the Union of Polish Banks and the Director of the Polish Financial Supervision Authority.

As every year the distinctions granted by the Polish Federation of Valuers' Associations were presented to valuers.

The first discussion panel was started by prof. Ewa Kucharsk-Stasiak, who recalled the essence of market value and the differences between its optimal and actual use. Next prof. Stanisława Kalus depicted the role and importance of correct valuation in the process of securement lending liabilities on real property.

The proceedings and openly part were closed by the guitar duo concert...

Behind-the-scene discussions were continued on Marketplace and during the final event of the first day of conference – the dinner taking place in the oldest restaurant in Europe – Pivnica Świdnicka.

The proceedings of the **second and third day** of conference were held in hotel "Mercure Panorama" at Plac Dominikański.

Discussions applied to the hot topics from the valuers professional life that is new professional standards. **Prof. Sabina Żróbek** from Warmia-



-Mazury University talked over the differences between the market value and replacement cost value, **Jerzy Adamiczka** PFVA Vice-chairman – standard of valuation for secured lending purposes, and **Małgorzata Mafecka-Pilujska**, Director at AIM PROPERTY Małecy Adamiczka Sp.J. – value for forced sale. First of all the speakers tried to point out what role is to be played by property valuer in the process of lending purposes in order to finance real property. How the property valuer and his correctly executed valuation may help the banks to undertake the decision on investment financing and in the course of its duration.

A glance for valuation from the second side was presented by representatives of banks and financial institutions: Director BRE Mortgage Bank – **Jan Robert Nowak** and **dr Łukasz Reksa**, Department Head, Polish Financial Supervision Authority.

In their speeches they proved that valuation is not only to show the value itself, but it is the essential source of information serving to measure and identify lending risk. Sometimes the valuers do not realise that valuation plays the information, negotiation and decision making role. So in this important document all limiting conditions and all conditions indicating the risk connected with real property should be duly presented.

The financial institutions representatives presented also the tools of optimisation investment decisions and limitations of lending risk. **Grzegorz Chmielak**, Director Westdeutsche ImmobilienBank AG talked over the topic of taking advantage of different methods of real property evaluation in a systematized way, which is possible among other things through rating systems.

Director **Jacek Furga** talked over the principles of AMRON system operating – as the program of gathering data on real property and transactions as well as the tool of lending risk management for banks.

Łukasz Maciak, Director Commercial Investment, BZ WBK AIB TFI S.A. presented the tools supporting the evaluation and risk management,

used by investment funds investing in real property market.

Intense day of lectures and discussions moved again to the Marketplace and ended with the solemn dinner at Piwnica Świdnicka.

The participants had a good time till the late night hours, listening to the music and the fountain rustle, drinking famous White Mutton.

During last day of conference the PZU representative talked over the aspects of risk minimalisation through insurance. **Piotr Zimmerman**, legal counsellor from Wardyński i Wspólnicy Ltd. presented new tasks for property valuers connected with novelization of bankruptcy law, and **Piotr Krupa**, Chairman of the board KRUK S.A, presented the practical aspects of real property execution.

The valuation issues at the crisis period were the main topic of discussions as well at the official parts of conference as well as at the lobbies. The practising property valuers and the valuers working in the banks and undertaking the risk of lending secured on real property meet the different problems. For every party the essential issue is different. It happens that looking at the same real property we see the different potential and different possibilities of use. What is the difference between the valuation during crisis period and during the economic growth? How to cooperate with bank and help it to minimise the risk?

Is the valuer an advisor or only “stamp donor”? Those and many others questions we tried to answer.

Summing up the conference, prof. **Ewa Kucharska-Stasiak** recalled the ancient Chinese proverb “May you live in interesting times”. In such time we are to live and value, so we have to be ready to continuous changes of regulations, evolutions of views, approaches and looking at the real property.

Next year we are going to meet during fruitful proceedings in Kielce...

Ksena Chrystowicz, Property Valuers' Association in Wrocław.



Rzeczoznawca
Majątkowy
Vol 3-2009 (63)

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 October 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 57–62 – 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:
Pekao 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**).

Rada Redakcyjna: Sabina Żróbek (przewodnicząca), Wojciech Dobosz, Marta Jurek-Maciak, Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek, Henryk Jankowski.

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: J-PROPERTY, 03-936 Warszawa, ul. Zwycięzców 20, lok. 2, tel. 022 424 99 77, fax 022 497 15 33, e-mail: studio@jproperty.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. **Zdjęcia:** Magdalena Jędrzejewska, Marek Górniak, Adam Iller.

Numer oddano do druku 12 października 2009 r.

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

XVIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Wrocław, 22-24 września 2009 r.



Rzecznawcy w Auli Leopoldyńskiej...



...i w hotelu Mercure



Brawa dla Lucylli Głogowskiej
– laureatki tegorocznego AMICUSA



Prezydent Krzysztof Urbańczyk
wręcza złote odznaki PFSRM



Kuluary uniwersyteckie...



...i hotelowe (Jacek Korbień
sprzedaje wydawnictwa
federacyjne)



Za rok jedziemy do Kielc!



Fot. M.Jędrzejewska i M.Górniak

**XVIII KRAJOWA KONFERENCJA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Wrocław, 22–24 września 2009 r.

Prezydent
PFSRM Krzysztof
Urbańczyk
i szefowa PIRM
Marta Górńska



Koncert gitarowy w Leopoldinum



Kolacja i tańce w Piwnicy Świdnickiej



na wrocławskim rynku

