

Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (64) październik – grudzień 2009 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



fot. Joanna Januszewska-Misków

Bar w hotelu lodowym, Norwegia.

• *Rozmowy z wiceprezydentami PFSRM* • *Podział nieruchomości a zmiana wartości* •
Jesienne Zgromadzenie Ogólne TEGoVA w Brukseli • *Monetyzacja nieruchomości* • *Szachowe*
Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych • *Domy zbrodni* • *English Abstracts*

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

Rada Krajowa PFSRM – 14-15 grudnia 2009 r.



Minister Olgierd Dziekoński na spotkaniu opłatkowym w PFSRM



Wystąpienie Zdzisławy Iedzion-Trojanowskiej



Minister Dziekoński z Prezesem ZSRM w szczecinie panią H. Stankowską



Marek Michocki oraz Marian Wiczak podczas składania życzeń świątecznych



Zdzisława Iedzion-Trojanowska pokazująca uczestnikom książeczkę „Kierunki Rozwoju...”



Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny Rzeczoznawcy Majątkowego – przemawia





Witam Drodzy Czytelnicy!

Zima za pasem, a z nią Święta Bożego Narodzenia oraz Nowy Rok. To czas podsumowań, planów na przyszłość i składania sobie życzeń. To także, w co głęboko wierzę, czas na refleksję nie tylko nad mijającym rokiem, ale i – patrząc szerzej – nad całą naszą postawą.

Korzystając z okazji pragnę tą drogą złożyć Państwu życzenia. Pozwolę sobie tym razem inaczej niż zazwyczaj i posłużę się słowami Matki Teresy z Kalkuty:

„...Zawsze, ilekroć uśmiechasz się do swojego brata i wyciągasz do niego ręce, jest Boże Narodzenie. Zawsze, kiedy milkniesz, aby wysłuchać, jest Boże Narodzenie. Zawsze, kiedy rezygnujesz z zasad,



które jak żelazna obręcz uciskają ludzi w ich samotności, jest Boże Narodzenie. Zawsze, kiedy dajesz odrobinę nadziei „więźniom”, tym, którzy są przytłoczeni ciężarem fizycznego, moralnego i duchowego ubóstwa, jest Boże Narodzenie. Zawsze, kiedy rozpoznajesz w pokorze, jak bardzo znikome są twoje możliwości i jak wielka jest twoja słabość, jest Boże Narodzenie. Zawsze, ilekroć pozwolił by Bóg pokochać innych przez ciebie, zawsze wtedy, jest Boże Narodzenie...”

Takiego Bożego Narodzenia i całego Nowego 2010 Roku Państwu życzę, a przekazując kolejny numer Rzeczoznawcy Majątkowego do Państwa rąk życzę interesującej lektury.

Krzysztof Urbańczyk, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Rozmowy z wiceprezydentami PFSRM: Krzysztofem Bratkowskim oraz Januszem Jasińskim 2

PRAWO

Kalendarz prawny 3
Prace legislacyjne Departamentu Gospodarki Nieruchomościami 5

KORESPONDENCJA PFSRM

Korespondencja Federacji w sprawie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego..... 7

STANDARDY I METODY WYCEN

Danuta Jędrzejewska-Szmek
Podział nieruchomości a zmiana wartości..... 13

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Ewa Kucharska-Stasiak
Wartość rynkowa jako podstawa zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy..... 21
Mieczysław Prystupa
Interpretacje definicji wartości rynkowej nieruchomości ... 26

ZAGRANICA

Mohamad Khodr Al-Dah
Powołanie Arabskiej Fundacji Wyceny 31
Krzysztof Grzesik
Jesienne Zgromadzenie Ogólne TEGoVA w Brukseli..... 32

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Gabriel Główka
Monetyzacja nieruchomości 33
Tomasz Błężyński
Jesień na rynku nieruchomości 36
Henryk Jankowski, Patrycja Kątnik
Rynek nieruchomości w Trójmieście w 2009 roku..... 37

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Domy zbrodni 41

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze 42
Adam Iller
Szachowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców 44
Z życia Federacji 45

ENGLISH ABSTRACTS 50



Redakcja RzM poprosiła dwóch wiceprezydentów – „nowicjuszy” w składzie Zarządu PFSRM – o odpowiedź na kilka pytań dotyczących czekających ich zadań, a także oceny rynku wycen w Polsce.

Krzysztof Bratkowski



Jakie są Pana zadania w ramach prac zarządu Federacji?

Odpowiadam za bieżącą pracę biura, nadzoruję z ramienia Zarządu pracę Komisji Standardów, współpracuję z Komisją Legislacyjną.

Jakie ma Pan w związku z powyższym plany działania w przyszłym roku?

W ramach zadań i poza nimi: konsolidację środowiska rzeczoznawców, poprawę relacji z Ministerstwem Infrastruktury, ochronę formalnej pozycji zawodu.

Jaka jest Pana specjalizacja zawodowa w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego?

Współpracuje z bankami, z inwestorami indywidualnymi, wykonuję wyceny dla potrzeb postępowań sądowych, wycen

niam nieruchomości nietypowe (użytkowe, w trakcie zmiany przeznaczenia, przemysłowe, zabytkowe).

Jak ocenia Pan obecną sytuację na rynku wycen?

Sytuacja jest, mówiąc delikatnie, złożona. Rynek jest niestabilny, wielu kolegów podejmuje się „wycen masowych”, często kończonych postępowaniami arbitrażowymi lub dyscyplinarnymi. Bardzo szybko zmieniają się uwarunkowania prawne wycen (ustawa o gospodarce nieruchomościami i inne), jest „zamieszanie” wokół wycen pod drogi, czy wycen związanych z tzw. mieniem zabużańskim. Zmienia się sytuacja w zakresie wycen dla banków.

Co robi Pan w czasie wolnym, czy ma Pan jakieś hobby?

Mam bardzo mało czasu wolnego (bieżące wyceny, działalność w Federacji, wykłady, praktyki, część etatu w banku, KOZ). Jeżeli już go mam, to lubię czytać. Moim hobby jest też żeglarstwo.

Janusz Jasiński



Jakie są Pana zadania w ramach prac zarządu Federacji?

Oprócz bieżącego uczestniczenia w pracach Zarządu, prezydent Krzysztof Urbańczyk powierzył mi nadzór nad pracą czterech Komisji: Etyki, Wydawnictw, Szkoleń, d/s Samorządu Zawodowego oraz Komitetu Naukowego „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Jakie ma Pan w związku z powyższym plany działania w przyszłym roku?

Plany są jeszcze w trakcie „dojrzewania”, bowiem w obecnym czasie, zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Federacji ustaleniami, wszystkie Komisje Federacji są w trakcie opracowywania projektów swoich regulaminów działania, bądź też weryfikowania istniejących oraz tworzenia planów pracy na najbliższy rok. Dokumenty te będą przedmiotem dyskusji i przyjęcia przez Radę Krajową na jej posiedzeniu w dniach 14 i 15 grudnia br.

Jako Zarząd chcielibyśmy, aby praca Federacji opierała się przede wszystkim na pracy naszych Komisji zawodowych, aby w działaniach dla dobra naszego środowiska uczestniczyła jak najszersza reprezentacja rzeczoznawców majątkowych z całego kraju. Uważamy, że głównym zadaniem Zarządu Federacji, obok realizacji uchwał Rady Krajowej, jest nie tylko sprawowanie nadzoru, ale przede wszystkim stymulowanie i pomoc w pracy powołanych przez Radę Krajową stałych komisji oraz doraźnych zespołów.

Jako Zarząd zdajemy bowiem sobie sprawę, że pytań i problemów do rozwiązania dotyczących naszego środowiska nagromadziło się bardzo wiele.

Sądzę, że na to pytanie bardziej szczegółowo można będzie odpowiedzieć po najbliższym posiedzeniu Rady Krajowej (odbyła się 14–15.12.2009 r. – przyp. red.).

Jaka jest Pana specjalizacja zawodowa w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego?

Pracuję jako nauczyciel akademicki na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie w Katedrze Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego. Moje zainteresowania naukowe oraz prowadzone przeze mnie zajęcia dydaktyczne związane są z szeroko rozumianą gospodarką przestrzenną i gospodarką nieruchomościami, a w szczególności wyceną nieruchomości. Prowadzę również wykłady na studiach podyplomowych z wyceny nieruchomości, a także z zarządzania nieruchomościami i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Obok działalności dydaktycznej, w celu doskonalenia swojej wiedzy praktycznej prowadzę działalność gospodarczą z zakresu szacowania nieruchomości, w ramach której chętnie też podejmuję się zleceń trudnych i nietypowych, które stanowią dla mnie swoistego rodzaju wyzwanie.

Jak ocenia Pan obecną sytuację na rynku wycen?

Sytuacja i orientacja na rynku wycen ciągle się zmienia. W III kwartale 2009 r., po dłuższej przerwie, nastąpiło ożywienie w sektorze bankowym, za sprawą kredytów związanych z programem rządowym „Rodzina na swoim”, który



cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem. Pojawia się coraz więcej zleceń związanych z wyceną służebności przesyłu, wykupu gruntów pod budowę dróg, linii kolejowych.

Dużo więcej jest wycen sporządzanych dla gmin, urzędów miast, Agencji Nieruchomości Rolnych, Lasów Państwowych, sądów, firm oraz osób prywatnych. Dużym problemem jest pojawiający się ciągle dumping cenowy nasze usługi.

Mam jednak nadzieję, że świadomość właściwej wyceny wartości naszej pracy oraz wartości sporządzanego przez nas produktu – operatu szacunkowego, którego wykonanie wiąże się z zachowaniem szczególnej staranności i dużą odpowiedzialnością, będzie rosła i, o ile dumpingu nie da się

do końca wyeliminować, to będzie on stanowił zdecydowanie coraz mniejszy problem

Co robi Pan w czasie wolnym, czy ma Pan jakieś hobby?

Niestety, czasu wolnego mam coraz mniej, a to powoduje, że kieruję sam do siebie coraz większe wyrzuty, że za mało czasu poświęcam swoim najbliższym, a szczególności wnucce Julci i wnukowi Adasiowi. Moim hobby zawsze był i pozostał sport: piłka siatkowa, narciarstwo, tenis oraz żeglarstwo.

Pozdrawiam wszystkich czytelników „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

KALENDARZ PRAWNY

opracowała H. S.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 września 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz. U. Nr 152, poz. 1223).

2. Zarządzenie Ministra Infrastruktury Nr 25 z dnia 14 września 2009 r. zmieniające zarządzenie w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Nr 9, poz. 36).

Weszło w życie z dniem 30 września 2009 r., z mocą obowiązującą od dnia 14 września 2009 r.

3. Zarządzenie Ministra Infrastruktury Nr 26 z dnia 14 września 2009 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustalenia listy obrońców z urzędu (Dz. Urz. M. I. Nr 9, poz. 37).

Weszło w życie z dniem 30 września 2009 r., z mocą obowiązującą od dnia 14 września 2009 r.

4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2009 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną przetargów oraz rokowań na zbycie aktywów trwałych (Dz. U. Nr 155, poz. 1231).

Weszło w życie z dniem 6 października 2009 r.

5. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r., z wyjątkiem:
1) art. 40 ust. 3 pkt 2, art. 41 ust. 4, oraz art. 142 pkt 11, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.;
2) art. 174 pkt 2 oraz art. 175 ust. 1 pkt 4, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

6. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1241).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 13 pkt 3-5, art. 95, art. 101 ust. 3 i art. 120, które weszły w życie z dniem 24 września 2009 r.;
- 2) art. 10, art. 11, art. 18 pkt 1, art. 25, art. 43, art. 49 i art. 50, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2010 r.;
- 3) art. 2 pkt 3, art. 3, art. 5, art. 6, art. 8, art. 13 pkt 1, 2 i 6, art. 14, art. 18 pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. b i c, art. 20, art. 21, art. 23, art. 28, art. 34, art. 36, art. 39 pkt 2-6, art. 40, art. 41, art. 45 pkt 1 i 6, art. 46 pkt 1 lit. a i lit. c-e oraz pkt 2-5, art. 57 pkt 2, art. 58, art. 59 pkt 1-3, art. 60, art. 63, art. 65 pkt 3-5, art. 66 pkt 1 lit. a i pkt 2, art. 67 pkt 1, art. 78, art. 79, art. 80 pkt 3 oraz art. 81, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.;
- 4) art. 17 pkt 6, art. 33, art. 39 pkt 1 i art. 70, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.;
- 5) art. 16, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

7. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 września 2009 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. Nr 160, poz. 1269).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

8. Wyrok Trybunału konstytucyjnego z dnia 21 września 2009 r., sygn. akt P 46/08 o niezgodności z Konstytucją RP art. 49b ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), w części obejmującej wyrażenie „w dniu wszczęcia postępowania”. (Dz. U. Nr 160, poz. 1276).

Przepis w powyższej części utracił moc obowiązującą z dniem 29 września 2009 r.



9. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 161, poz. 1279).

Weszła w życie z dniem 15 października 2009 r., z tym że art. 5 ust. 4a oraz art. 52 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

10. Ustawa z dnia 28 sierpnia 2009 r. o zmianie ustawy o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 161, poz. 1281).

Weszła w życie z dniem 15 października 2009 r.

11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 23 września 2009 r. w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2008 r. (M. P. Nr 62, poz. 829).

12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 października 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 175, poz. 1361).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 882).

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 883).

15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2009 r. w stosunku do września 2003 r. (M. P. Nr 68, poz. 884).

16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 885).

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2009 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 886).

18. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2009 r. w sprawie rodzajów programów i projektów przeznaczonych do realizacji w ramach Krajowego Systemu Zielonych Inwestycji (Dz. U. Nr 187, poz. 1445).

Weszło w życie z dniem 24 listopada 2009 r.

19. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 23 października 2009 r. w sprawie wysokości stawek kar za przekroczenie warunków wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz za przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, na rok 2010 (M. P. Nr 69, poz. 893).

20. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 23 października 2009 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni na rok 2010 (M. P. Nr 69, poz. 894).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2009 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2009 r. (M. P. Nr 69, poz. 896).

22. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2009 r. w sprawie gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 193, poz. 1492).

Weszło w życie z dniem 19 listopada 2009 r.

23. Ustawa z dnia 23 października 2009 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 195, poz. 1504).

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r., z wyjątkiem:
1) art. 3, który wszedł w życie z dniem 1 grudnia 2009 r.;
2) art. 1 pkt 7 w zakresie art. 28g,
który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.*

24. Obwieszczenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2009 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 73, poz. 919).

25. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 listopada 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie właściwości organów podatkowych (Dz. U. Nr 195, poz. 1508).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

26. Ustawa z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 202, poz. 1550).

Weszła w życie z dniem 16 grudnia 2009 r.

27. Ustawa z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 202, poz. 1552).

Weszła w życie z dniem 16 grudnia 2009 r.



28. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 13 listopada 2009 r. w sprawie górnych i dolnych granic stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2010 (M.P. Nr 74, poz. 927).

29. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 13 listopada 2009 r. w sprawie stawek opłat za działalność polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu złóż kopalin, magazynowaniu substancji oraz składowaniu odpadów na rok 2010 (M. P. Nr 74, poz. 928).

30. Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2009 r. (M. P. Nr 77, poz. 981).

31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 listopada 2009 r. zmieniające rozporządzenie w spra-

wie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 205, poz. 1584).

Weszło w życie z dniem 19 grudnia 2009 r.

32. Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 206, poz. 1590).

Wejdzie w życie z dniem 7 stycznia 2010 r.

33. Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 206, poz. 1591).

Weszło w życie z dniem 22 grudnia 2009 r.,

z wyjątkiem art. 1 pkt 5 i art. 3 ust. 2,

które weszły w życie z dniem 7 grudnia 2009 r.

PRACE LEGISLACYJNE DEPARTAMENTU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Akty prawne i dokumenty rządowe, nad którymi trwały lub trwają prace w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury.

1. **Projekt stanowiska Rządu** do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (druk nr 2275) – przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 4 grudnia 2009 r.

2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw** – druk 1891 – ustawa została uchwalona w dniu 5 listopada 2009 r. Prezydent RP podpisał ustawę w dniu 26 listopada br. Ustawa została opublikowana w Dz. U. Nr 206, poz. 1590. W projekcie rozwiązano najpilniejsze problemy, które pojawiły się w praktyce. W szczególności umożliwiono organom gospodarującym nieruchomościami publicznymi sprawniejsze udzielanie bonifikat przy zbywaniu nieruchomości, poprzez podejmowanie uchwał w odniesieniu do kilku nieruchomości, a nie ja dotychczas uchwał indywidualnych. Projekt wprowadza również usprawnienie procedury wywłaszczeń nieruchomości, likwidując główne przeszkody będące przyczyną opóźnień w realizacji celów publicznych, w szczególności inwestycji liniowych. Proponowane rozwiązania znacząco przyspieszą pozyskiwanie nieruchomości na takie inwestycje. Zaproponowano też zmiany w *ustawie o prze-*

kształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, które wychodzą naprzeciw postulatom zgłaszanym przez spółdzielnie mieszkaniowe, a także ułatwią w praktyce wykonywanie przepisów tej ustawy, co usprawni proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

3. **Projekt stanowiska Rządu** do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami – druk 2209 – projekt ma na celu usprawnienie procedur związanych z wywłaszczaniem lub nakładaniem obowiązków czasowego udostępnienia nieruchomości przeznaczonych do realizowania celów publicznych. W tym zakresie proponuje się zatem rozszerzenie definicji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i skrócenie terminów towarzyszących poszukiwaniu osób, którym przysługują prawa do tych nieruchomości, wprowadzenie roszczenia o nabycie nieruchomości, w sytuacji, gdy cel publiczny został zrealizowany a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone, a także wprowadzenie trybu uprawniającego do zajęcia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami liniowych urządzeń in-



frastruktury technicznej. Projekt przewiduje również znowelizowanie przepisów dotyczących wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia, a w szczególności wprowadzenie tzw. bezpiecznej zaliczki w przypadku niezwłocznego zajęcia nieruchomości.

4. Projekt ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w zakresie zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami

– skierowany został do Sejmu RP. Mając na uwadze konieczność implementacji do polskiego porządku prawnego zasad wynikających z dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym konieczne stało się odpowiednie dostosowanie ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie:

- 1) działalności gospodarczej prowadzonej przez przedstawicieli ww. zawodów regulowanych;
- 2) tymczasowego świadczenia usług przez przedsiębiorców z państw członkowskich UE;
- 3) zasad uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej;
- 4) rezygnacji ze stosowania zasady dorozumianej zgody i wymagania przez organ przedłożenia dokumentów w formie oryginału, poświadczonej kopii lub poświadczonego tłumaczenia;
- 5) możliwości stosowania dokumentów elektronicznych w ramach praktyk zawodowych, postępowań kwalifikacyjnych oraz doskonalenia zawodowego;
- 6) udostępniania danych z centralnych rejestrów osób uprawnionych organom państwa, o których mowa w art. 5 ustawy o działalności usługowej.

5. Założenia do projektu ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych

– obecnie obowiązujące przepisy prawa rzeczowego nie nadążają za zmianami i potrzebami gospodarczymi. Ten niedostatek wynika z tradycyjnego, dwuwymiarowego postrzegania nieruchomości, czego wyrazem jest zasada *superficies solo cedit*. W związku z tym powstają trudności z ustaleniem stanu prawnego obiektów budowlanych, zrealizowanych nad lub pod powierzchnią gruntu, w sytuacji gdy realizujący inwestycję nie jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym jednej lub więcej nieruchomości, zajętych pod inwestycję. Celem proponowanego rozwiązania jest umożliwienie ustanawiania odrębnej własności obiektu budowlanego (np. obiektu wybudowanego nad liniami kolejowymi lub pasami drogowymi). Ustanowienie tego prawa będzie możliwe jedynie w przypadkach realizacji obiektu budowlanego nie wykluczającego możliwości korzystania z nieruchomości przez jej właściciela i tylko wobec samodzielnych obiektów budowlanych. Ponadto proponowana regulacja ma

umożliwić regulację stanów prawnych już istniejących obiektów budowlanych, spełniających powyższe kryteria.

6. Projekt rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

– przekazany został do Komitetu Stałego Rady Ministrów. Najważniejsze rozwiązania proponowane w projekcie:

- 1) odejście od obowiązującej dzisiaj zasady określania wartości nieruchomości wyłącznie na podstawie danych z rynku nieruchomości „drogowych” na rzecz określania wartości tych nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej nieruchomości (nieruchomości mieszkaniowych, rolnych, przemysłowych itp.),
- 2) sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu nie będzie traktowana jako szczególny warunek zawarcia transakcji. Z obserwacji rynku nieruchomości wynika, że ceny uzyskane w przetargach nie odbiegają znacząco od średnich cen rynkowych, a niejednokrotnie ta forma sprzedaży jest nawet dominująca na rynku, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości publicznych. Nie mniej jednak nadal będzie obowiązywało ograniczenie, które przewiduje uwzględnianie cen przetargowych tylko wówczas, gdy nie odbiegają o więcej niż 20 proc. od przeciętnych cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości,
- 3) możliwość określania przez rzeczoznawców majątkowych wartości nakładów w przypadku, gdy nie zostały jeszcze one poniesione, ale znany jest ich już zakres,
- 4) określanie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej będzie następowało bez uwzględniania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana wartości nieruchomości związana ze zmianą przeznaczenia nieruchomości powinna być traktowana jako efekt dłuższego procesu, przejawiającego się nie tylko w uchwaleniu planu miejscowego, ale i wcześniejszym uchwaleniu, jako niezbędnym elemencie polityki planistycznej, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

7. Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

– zastąpi obecnie obowiązujące rozporządzenie w tym zakresie. Proponowana zmiana przepisów związana jest z koniecznością pełnej implementacji dyrektywy usługowej i ma na celu umożliwienie w ramach praktyk zawodowych i postępowań kwalifikacyjnych korzystania z dokumentów w formie elektronicznej. Projekt stanowi załącznik do projektu ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, skierowanego do Sejmu RP.



8. Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości – zastąpi obecnie obowiązujące rozporządzenie w tym zakresie. Proponowana zmiana przepisów związana jest z koniecznością pełnej implementacji dyrektywy usługowej i ma na celu umożliwienie w ramach doskonalenia zawodowego wykorzystania narzędzi komunikacji elektronicznej do kontaktów urząd-przedsiębiorca (zgłoszenia programów kształcenia, rejestry wydanych zaświadczeń) oraz przedsiębiorca-osoba doskonaląca kwalifikacje zawodowe (możliwość prowadzenia doskonalenia zawodowego

w formie tzw. e-learningu). Projekt stanowi załącznik do projektu ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, skierowanego do Sejmu RP

9. Projekt rozporządzenia w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości – zastąpi obecnie obowiązujące rozporządzenie w tym zakresie. Proponowana zmiana przepisów związana jest z koniecznością pełnej implementacji dyrektywy. Projekt stanowi załącznik do projektu ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, skierowanego do Sejmu RP.

KORESPONDENCJA FEDERACJI W SPRAWIE NOWELIZACJI USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI ORAZ ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

27 października prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk wystąpił do ministra Olgierda Dziekońskiego list z uwagami PFSRM do projektu nowelizacji rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 25 września 2009 r.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przedstawia poniższe uwagi do projektowanych zmian z prośbą o ich analizę i uwzględnienie, szczególnie, że projekt z dnia 25 września br. traktowany jest jako końcowy.

1. Federacja zwraca się o nie wprowadzenie zmian w § 36 rozporządzenia wg projektu z 25 września 2009 r. i zachowanie jego treści według wersji z 1 lipca 2009 r.

W szczególności zapisy zawarte w ust. 3 § 36 są niewłaściwe, bowiem nie rozwiązują problemu wycen nieruchomości nabywanych lub zajętych pod drogi publiczne a sprawa ta jest przede wszystkim powodem zmiany przepisów rozporządzenia.

2. Obecna treść ust. 1, 3 i 4 § 36 wymaga jednoznacznego zdefiniowania do jakich nieruchomości wyłączone lub przejmowane z mocy prawa, odnoszą się zawarte w nich zasady określania wartości.

3. Wnosi się o usunięcie z treści przepisów ust. 3 pkt. 2 i ust. 4 odpowiednio wyrazów „przeważającym” i „przeważające”. Pojęcie przeznaczenia „prze-

ważającego wśród gruntów przyległych” następcza trudności w praktyce, i może prowadzić do istotnych błędów w wycenach, spowodowanych różną interpretacją tego określenia, niezdefiniowanego w rozporządzeniu. Dotyczyć to będzie w szczególności sytuacji, kiedy w sąsiedztwie wycenianych gruntów pod drogę znajdować się będą grunty o bardzo zróżnicowanym przeznaczeniu a tym samym o dużym zróżnicowaniu cen. Po skreśleniu tych wyrazów przepis nie straci istoty swej regulacji.

4. Wnosi się o przywrócenie treści ust. 3 § 36 z projektu rozporządzenia z 1 lipca 2009 r. (w odpowiedniej redakcji) z dodaniem, że przepis ten stosuje się wyłącznie do określania wartości gruntów o przeznaczeniu rolnym lub leśnym, wynikającym z miejscowego planu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Oznacza to, że przepis ten nie miałby zastosowania do gruntów rolnych i leśnych, które w studium uwarunkowań są przeznaczone na inne cele niż rolne i leśne, bowiem sposób wyceny takich gruntów regulowany jest przepisami ust. 1 § 36 projektu rozporządzenia. Obawy, że wartości gruntów rolnych określonych według zawartej formuły (projekt rozporządzenia z 1.07.2009 r.) mogą zbliżać się do wartości gruntów budowlanych (lub że będą zbyt wysokie), nie znajdują potwierdzenia, bowiem ceny gruntów rolnych kształtują się w przedziale od 0,30 zł do około 5 zł/m², a zatem wartość gruntu nabywanego (lub zajętego) pod drogę określonego w tej formule, nie stanowiłaby nawet połowy wartości gruntów przeznaczonych pod zabu-



dowę np. mieszkaniową. Wcześniej przedstawialiśmy wyniki obliczeń pochodzące z wariantów symulacyjnych. Wnioski wyprowadzone z tej formuły wzoru co do wysokich kosztów nabycia gruntów rolnych lub leśnych pod drogi są nieprawidłowe i prawdopodobnie są skutkiem jego złego stosowania.

5. Konieczność wprowadzenia zmiany nowego zapisu **ust. 3** podyktowana jest tym, że jest to utrzymanie dotychczasowej regulacji (§ 36 ust. 2 obowiązującego rozporządzenia), która miała prowadzić do określenia wartości gruntów według alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości (art. 134 ust. 4 ugn). W praktyce norma ta nie była stosowana, bowiem powodowała niedostateczny wzrost wartości gruntu rolnego, przeznaczonego na cele inwestycyjne. Ceny gruntów rolnych np. o wartości 0,5 lub 2 zł/m² podwyższone o 50% – według dotychczas obowiązującego przepisu – tj. do wysokości 0,75 lub 3 zł/m², nie były akceptowane przez właścicieli nieruchomości jako podstawa ustalenia odszkodowania.

W Polsce na przestrzeni kilkunastu ostatnich lat (masowo nabywanych gruntów pod drogi) ukształtował się poziom cen gruntów rolnych nabywanych pod drogi (niezależnie od formy nabycia) na poziomie odpowiadającym około 30%–50% wartości gruntów budowlanych (inwestycyjnych) na lokalnym rynku. Z poziomu tego nie da się już zejść, proponując znacznie niższe odszkodowania. **Stąd też w projekcie rozporządzenia z dnia 25.09.2009 r. przepis ten, regulujący sposób określania wartości gruntów, uwzględniający przeznaczenie według alternatywnego sposobu użytkowania, nie powinien wystąpić.** W przeciwnym przypadku będzie przepisem „martwym” tak jak było to dotychczas. W praktyce rzeczoznawcy majątkowi nie korzystali z tej normy lecz wyceny opierali o przepisy ust. 1 § 36, wykorzystując w większości przypadków, nierynkowe ceny transakcyjne nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne do określania wartości rynkowej, stanowiącej podstawę ustalenia słusznego odszkodowania. Przepis ten (ust. 1 § 36) przestanie obowiązywać i to słusznie. Spraw właściwego uregulowania tego problemu była tematem od ponad dwóch lat. W tym zakresie przekazywaliśmy Ministerstwu opinie i propozycję rozwiązań, które uzyskały akceptację.

Poza tym rodzi się pytanie w jaki sposób dokonywano by oceny, że wartość gruntów wydzielonych pod drogi „jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi” w sytuacji, kiedy brak jest cen transakcyjnych nieruchomości drogowych?

6. Do treści **ustępu 4** należałoby dodać informację, że chodzi tu o inwestycje drogowe realizowane w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 tak jak to podano w uzasadnieniu do treści tego ustępu.

Ponadto z treści ust. 4 proponujemy skreślić słowa: „chyba, że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych”.

Powrót w obecnej nowelizacji rozporządzenia do „rynku drogowego”, którego nie ma, lub w najbliższym czasie nie będzie, jest ze wszech miar niewskazany, gdyż może to spowodować niezrozumiałe zróżnicowanie w określaniu wartości nieruchomości w oderwaniu od zasad uregulowanych w obecnej nowelizacji rozporządzenia. Poza tym brak jest podstaw prawnych do nabywania gruntów pod drogi publiczne w drodze wyłączeń dokonywanych w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odnosić się to jedynie może do znikających spraw o zakończonej procedurze lokalizacji dróg publicznych przed wejściem w życie nowelizacji specustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., tj. przed dniem 16 grudnia 2006 r., czyli do spraw zakończonych przed niespełną 3 latami.

Wyłącznym powodem niniejszych uwag jest uzasadnione oczekiwanie, aby problemy wyceny nieruchomości wyłączonej, przejmowanej z mocy prawa, zostały właściwie i jednoznacznie uregulowane a rzeczoznawców majątkowych nie spotykały nieuprawnione zarzuty, często kierowane także przez sądy, wynikające z różnej interpretacji norm prawa.

Informacja o spotkaniu w Senacie RP w sprawie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami

4 listopada 2009 r. odbyło się w Sejmie wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej poświęcone rozpatrzeniu **uchwały Senatu** o stanowisku w sprawie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw.

- ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw uchwalili Sejm 25 września 2009 r. (tekst dostępny na stronach internetowych Sejmu, Druk Sejmowy 1891) i przekazał do Senatu,
- Senat podjął uchwałę z dnia 22 października 2009 r. o rozpatrzeniu tego projektu (dostępny jest tekst Uchwały jako Druk Senatu nr 2445) i ten druk stanowił przedmiot posiedzenia połączonych Komisji.

Ustawa dotyczy zmian w ustawach:

- o gospodarce nieruchomościami,
- o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa,
- o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Senat wniósł cztery zmiany. Najistotniejsza dla naszego środowiska była zmiana wniesiona do **art. 157** ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Sejm uchwalił 25 września br. zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym **do art. 157** w brzmieniu: **9) w art. 157:**



a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady:

- 1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych;
- 2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.”

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. *Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie wraz z danymi, o których mowa w art. 158, zawartymi w wyciągu z operatu szacunkowego.*”

Uchwała Senatu z dnia 22 października 2009 r. wniosła, aby w pkt 9 w lit. b, w ust. 1a zdanie drugie (zaznaczone wyżej kursywą) otrzymało brzmienie:

„Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.”

Obecny na posiedzeniu minister Olgierd Dziekoński przedstawił stanowisko Ministerstwa Infrastruktury, w którym wyraził aprobatę dla poprawek Senatu. Poprawki Senatu wg druku 2445 były kolejno dyskutowane i głosowane. Połączone Komisje przyjęły w całości bez mian poprawki Senatu, w tym przedstawioną wyżej zmianę do art. 157 ugn. Na uwagę zasługują zmiany do innych ustaw objętych w druku sejmowym 1891. Postanowiono także, że referentem ustawy na posiedzenie Sejmu będzie poseł Józef Racki.

Zdzisław Matecki

List prezydenta PFSRM do ministra Olgierda Dziekońskiego z 23 listopada br.

W związku z pismem Pana Ministra z dnia 31 sierpnia i z dnia 3 listopada br. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dokonała analizy niektórych projektowanych zmian ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, projekt poselski z dnia 7.07.2009 r., druk sejmowy Nr 2209.

W oparciu o dokonaną analizę przedstawiane są poniższe uwagi i opinia Federacji.

I. Problematyka odszkodowania w wysokości zapewniającej możliwość odtworzenia wywłaszczonej nieruchomości oraz możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania.

I.1. W art. 128 dodaje się ust 5:

5. Odszkodowanie zapewnia możliwość odtworzenia wywłaszczonych nieruchomości lub innych praw rzeczowych, o których mowa w art. 112 ust. 2 oraz możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania.

I.2. Projektowany zapis powołuje dwa nowe pojęcia na obszarze ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- a. możliwość odtworzenia,
- b. możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania.

I.3. Konieczna jest praca nad tymi pojęciami i ich zdefiniowanie w słowniku ustawy.

Definiowanie tych pojęć w przepisie wykonawczym do ustawy nie wydaje się możliwe.

Ad. a. Możliwość odtworzenia

- Użycie pojęcia „możliwość odtworzenia wywłaszczonych nieruchomości” znaczeniowo może prowadzić do błędnego przekonania, że odszkodowanie zapewniające możliwość odtworzenia ustala się wyłącznie w oparciu o wartość odtworzeniową nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 2 ugn, podczas gdy „odtworzenie” następuje po przez rynek, o ile kwota odszkodowania odpowiada wartości rynkowej nieruchomości podobnej do wywłaszczonej.
- Na obecnym etapie ocenić można, że „możliwość odtworzenia” mogłaby być definiowana poprzez skatalogowanie i włączenie do odszkodowania kosztów koniecznych do poniesienia przez osoby wywłaszczone, zapewniających odtworzenie sytuacji majątkowej sprzed wywłaszczenia, obecnie w odszkodowaniu nie ujmowanych. Chodzi tu w szczególności o:
 - koszty pośrednictwa, notarialne i inne prawno – podatkowe nabycia innej nieruchomości,
 - koszty przeprowadzki,
 - koszty dokumentacji (prawnej, geodezyjnej i technicznej) i nadzoru w przypadku odtwarzania w drodze budowy obiektów w miejsce wywłaszczonych,
 - w przypadku ustalenia odszkodowania wg wartości rynkowej,
 - koszty kredytu w wypadku budowy,
 - inne uzasadnione,

Ocenia się, że ze względu na szczególne zróżnicowanie faktyczne sytuacji osób wywłaszczanych przytoczone koszty konieczne, po ich ustawowym skatalogowaniu, mogłyby być określane poprzez właściwe dodatki do wartości rynkowej



lub wartości odtworzeniowej nieruchomości utraconej, uwzględniane w odszkodowaniach dla osób, które udokumentują poniesienie kosztów z tego katalogu.

Ad. b. Możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania

- Wymaga podkreślenia, że użyto pojęcia różnego celowo, jak należy sadzić, od użytego w art. 134 ust. 3 pojęcia „aktualnego sposobu użytkowania”, a także różnego od użytego w art. 154 ust. 3 ugn (niezdefiniowanego) pojęcia „faktycznego sposobu użytkowania” oraz różnego od użytego w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości”. To ostatnie jest także nie zdefiniowane, rodzi poważne problemy i czeka obecnie na rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego z wniosku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie (sygn. akt P 58/08).
- Ustalenie odszkodowanie w wysokości zapewniającej możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania, w szczególności:
 - wymaga rozróżnienia w procesie wyceny, z mocy koniecznego przepisu, stanu faktycznego na nieruchomości, często niezgodnego z dopuszczalnym (możliwym) sposobem zagospodarowania, i uwzględnienie sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem,
 - szczególnie utrudnione czy wręcz niemożliwe będzie uwzględnienie możliwości realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania w stosunkowo powszechnej sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - na tle jw. sugeruje się konieczność określania dotychczasowego sposobu użytkowania z uwzględnieniem w szczególności źródeł określonych w art. 154 ustawy,

Definicję „dotychczasowego sposobu użytkowania” proponuje się określić z uwzględnieniem dorobku standardów zawodowych jako sposobu optymalnego użytkowania, rozumianego jako najbardziej prawdopodobnego wykorzystania nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

I.4. Po zdefiniowaniu analizowanych pojęć konieczna będzie szczegółowa praca nad zapisami w przepisie wykonawczym ujednolicającym czynności rzeczoznawców majątkowych. Federacja zgłasza gotowość udziału w tych pracach.

II. Problematyka odszkodowania powiększonego o kwotę odpowiadającą wartości utraconych korzyści

II.1. W art. 128 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. W przypadku poniesienia szkody polegającej na utracie korzyści z nieruchomości odszkodowanie powiększa się o kwotę ustaloną zgodnie z art. 134 ust. 5 i 6.”

II.2. W art. 134:

- a. ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”.
- b. uchyla się ust. 3 i 4;
- c. dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:
„5. Jeżeli w wyniku wywłaszczenia nieruchomości, służących do prowadzenia działalności gospodarczej lub rolniczej lub będących przedmiotem najmu, właściciel lub użytkownik wieczysty poniósł szkodę polegającą na utracie korzyści z nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą wartości utraconych korzyści, nie więcej jednak niż o 10% wartości wywłaszczanej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia odszkodowania.
6. Wysokość utraconych korzyści ustala się za okres do 3 lat od dnia pozbawienia prawa do nieruchomości albo ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, a w przypadku zajęcia nieruchomości na podstawie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, od dnia faktycznego zajęcia nieruchomości”.

II.3. Wymaga podkreślenia, że projektowane zmiany przepisów stanowią zmiany głębokie:

- wejście w życie projektowanych zmian, nawet w projektowanym ograniczonym zakresie ich skutków, spotka się z powszechnie oczekiwanym i akceptowanym odbiorem społecznym,
- zmiany mają charakter zmian systemowych i stanowią całkowite novum w prawie odszkodowawczym,
- ze względu na głębokość zmian wywołają one, nawet w projektowanym ograniczonym zakresie, rozległych skutki finansowe na obszarze postępowań odszkodowawczych poddanych ustawie o gospodarce nieruchomościami a następnie, na zasadzie równego traktowania, na obszarze innych ustaw.

II.4. Zdaniem Federacji ogromnie dyskusyjna jest uchylenie ust 3 i 4 w art. 134 ugn:

- obecne zapisy ust. 3 i 4 niosą utrwaloną w prawie i orzecznictwie zasadę korzyści na rzecz osoby wywłaszczonej,
- stanowią podstawę do uzasadnionego uniezależnienia wyceny a więc i odszkodowania, od sposobu wykorzystania nieruchomości po wywłaszczeniu na cel publiczny,
- stanowią podstawę do uwzględnienia uzasadnionego wzrostu wartości nieruchomości, o ile wzrost ten wynika z przeznaczenia na cel publiczny.

Analiza projektowanych zmian ustawy nie uzasadnia wniosku, że zmiany te zastąpią zasady zapisane obecnie w ust. 3 i 4 art. 134.



II. 5. Przedmiotem nowej regulacji jest zamierzone poszerzenie odszkodowania za szkody polegającej na utracie korzyści z nieruchomości wywłaszczonej. Należy podkreślić, w związku z tym:

- pojęcie utraconych korzyści nie jest znane prawu administracyjnemu, co powoduje konieczność jego zdefiniowania z uwzględnieniem dorobku prawa cywilnego, podobnie jak dostosowano przepisy kpa do tego kodeksu,
- odrębne zdefiniowanie utraconych korzyści jest konieczne także ze względu na ich ograniczanie do następstw pochodnych od ograniczenia działalności gospodarczej lub rolniczej albo będących dla nieruchomości będących przedmiotem najmu,
- w zakresie praw pochodnych od stosunków zobowiązaniowych projekt ogranicza rekompensatę jedynie do najmu, pomijając w szczególności dzierżawę (i inne tytuły); zasadność tego ograniczenia wymaga odrębnej analizy.

II.6. Projekt przewiduje rekompensatę za utracone korzyści ograniczoną, w wysokości nie większej niż 10% wartości wywłaszczonej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia odszkodowania. Na tym tle uzasadnione są uwagi:

- zachodzi potrzeba szczegółowych prac nad zasadami wyceny utraconych korzyści na poziomie ustawy a także, w następstwie koniecznej zmiany delegacji, w przepisach rozporządzenia w sprawie zasad wyceny, ujednolicającymi czynności rzeczoznawców majątkowych; – po zdefiniowaniu analizowanych pojęć Federacja zgłasza gotowość udziału w tych pracach,
- czynność wyceny w każdym przypadku musi być, obok dotychczasowej wyceny nieruchomości, poszerzona o oszacowanie pełnej wartości utraconych korzyści w projektowanym okresie 3 lat, – czynność w tym zakresie z natury rzeczy jest bardzo złożona, co będzie pociągać za sobą zwiększone koszty wyceny, zwiększenie to szacuje się na ok. 50-90% kosztów obecnych.

II.7. Odnosząc się do podstawowego pytania zawartego w piśmie Ministerstwa co do skutków finansowych wynikających z propozycji zmian ustawy i ich wpływu na budżety państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, Federacja może zgłosić jedynie następujące uwagi:

- a. błędny jest zapis w uzasadnieniu do druku nr 2209, że „zapropozowane zmiany przepisów do ustawy o gospodarce nieruchomościami nie powoduje obciążeń dla budżetu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego”; przeciwnie, z natury projektowanych zmian wynika powiększenie odszkodowania o część utraconych korzyści,
- b. projekt zakłada dla utraconych korzyści:
 - ograniczenie odszkodowania do okresu 3 lat,
 - ogranicza do nie więcej niż 10% wartości wywłaszczonej nieruchomości;
 - ograniczanie do działalności gospodarczej lub rolniczej albo najmu,

Biorąc pod uwagę te ograniczenia wyłącznie szacunkowo Federacja była w stanie oszacować, że kwoty dotychczasowych odszkodowań odpowiadających wartości wywłaszczonej nieruchomości, mogą wzrosnąć:

- na terenach zurbanizowanych miejskich w granicach do 20 %,
 - na terenach pozamiejskich w granicach do 15%.
- c. Projektowane w ustawie rekompensaty Federacja opiniuje jako szczególnie społecznie uzasadnione. Należy zważyć, że osoby poszkodowane w zakresie utraconych korzyści będą dochodzić szkody w procesach cywilnych. Narazi to Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego na koszty wyższe, niż skutki projektowanych rekompensat. W tej części należy podzielić stanowisko przedstawione w uzasadnieniu do druku nr 2209.

II.8. Federacja dokonała wstępnej analizy tematyki projektu poselskiego ograniczonej jedynie do zagadnień podniesionych w piśmie z dnia 31 sierpnia 2009r. Z punktu widzenia czynności rzeczoznawcy majątkowego projekt podejmuje szereg dalszych zagadnień wymagających uwagi i rozstrzygnięć. W zależności od decyzji, codo dalszego toku prac nad projektem Federacja przedstawi uwagi do dalszej tematyki objętej projektem.

List prezydenta PFSRM z 23 listopada br. do przewodniczącego Sejmowej Komisji Infrastruktury Stanisława Żmijana

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych odnosząc się do pisma Pana Przewodniczącego z dnia 31 sierpnia br. dotyczącego ewentualnych zmian ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – przewidywanych w poselskim projekcie zmiany tej ustawy (druk nr 2209), przedstawia następujące stanowisko i uwagi.

Pismo podnosi jeden z głównych problemów zapewniających właściwe gospodarowanie nieruchomościami przez podmioty publicznoprawne, jakim jest zapewnienie prawidłowej, obiektywnej wyceny nieruchomości tych podmiotów.

Federacja pozostaje na stanowisku, że zapewnienie obiektywnej wyceny nie jest pochodne od wyboru jednego określonego działania, lecz od spełnienia wielu koniecznych warunków i działań.

Po pierwsze – od początku istnienia Federacja dążyła do tego, aby proces wyceny realizowany przez każdego rzeczoznawcę poddany był czytelnemu, jednoznacznemu systemowi zapisanemu w prawie na trzech poziomach: poziom pierwszy; przepisy podstawowe w ustawach, w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami; poziom drugi: przepisy wykonawcze do ustaw z poziomu jw.; poziom trzeci: poziom standardów zawodowych, zgodnych i uzgodnionych z przepisami poziomów pierwszego i drugiego.

Z przykrością odnotowujemy brak w ostatnich latach takiego rozumienia podstawowych problemów prawidłowej wyceny, przejawiający się m.in. brakiem aktualizacji rozporzą-



dzenia w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także braku możliwości uzgodnienia standardów zawodowych, które w związku z tym nie posiadają statusu obowiązującego. W następstwie braku kompletnego systemu autorzy wycen przyjmują nie rzadko samodzielnie założenia, które mogą prowadzić do rozbieżnych wycen.

Po drugie, w ocenie Federacji głęboko wypaczony został proces pozyskiwania autorów wycen. Rzeczoznawcy wylaniani są wyłącznie w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych. Sposób stosowania tej ustawy na obszarze wycen prowadzi wprost do wycen nieobiektywnych lub rozbieżnych, w szczególności:

- w publikowanych specyfikacjach istotnych warunków zamówienia przedmiot wyceny – nieruchomości lub prawa są często nieokreślone, np. działki gruntu podawane w sztukach, grunty bez określenia przeznaczenia lub rodzaju zabudowy, nieruchomości bez określenia praw których przedmiot stanowią itp.,
- przystępujący do przetargu często nie wie co będzie przedmiotem jego czynności,
- praktycznie wyłącznym kryterium wyboru rzeczoznawcy jest oferowana cena za sporządzenie operatu,
- zlecającego nie interesuje w tych warunkach doświadczenie lub specjalizacja rzeczoznawcy w odniesieniu do często złożonego przedmiotu lub celu wyceny.

Federacja posiada dane, że szereg dobrze pracujących firm zajmujących się profesjonalnie wyceną nieruchomości, skupiających doświadczonych rzeczoznawców, nie przystępuje do takich przetargów, mając świadomość, że będzie tam zaoferowana cena, która nie pokryje nawet części kosztów sporządzenia właściwego operatu. W tych warunkach do przetargów przystępują, a następnie sporządzają wyceny zespoły, które czynności wyceny wykonują w sposób uproszczony, z wykorzystaniem np. nie posiadających uprawnień praktykantów lub innych osób. Właściwy organ „zaoszczędza” grosze na cenie usługi a niejednokrotnie ponosi poważne straty w następstwie wadliwej wyceny.

Na tym tle uzasadniane są wnioski dotyczące:

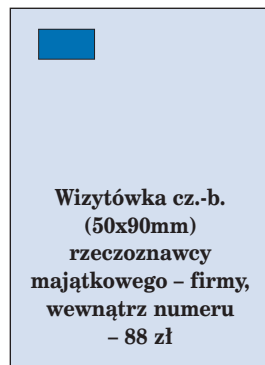
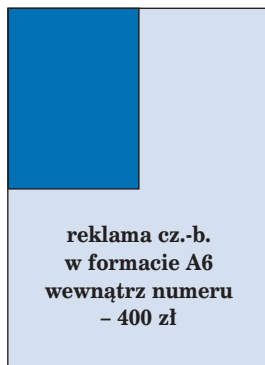
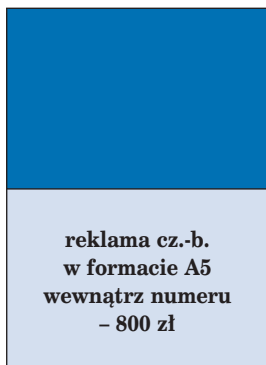
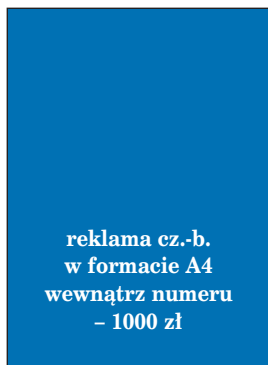
- potrzeby wykluczenia na obszarze wyceny ceny jako wyłącznego kryterium wyboru rzeczoznawcy,
- wykorzystywania przez właściwe organy możliwości doboru sprawdzonych specjalistów dla szczególnie złożonych tematów i zleceń z wolnej ręki,
- wykorzystywania przez właściwe organy możliwości zlecenia opinii łącznej, sporządzanej przez zespoły rzeczoznawców, – w takich warunkach dochodzi do podziału zadań w zakresie czynności wyceny i wzajemnego sprawdzenia ich toku, co nie musi prowadzić do znacznego podwyższenia ceny usługi,
- konieczności podwyższenia wiedzy pracowników gospodarki nieruchomości o zasadach sporządzania operatów szacunkowych i obowiązkach rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie, co umożliwi im odbiór operatu spełniającego wymagania lub odrzucenie operatu nie spełniającego wymagań, a także wymaganą przepisami ocenę operatu jako dokumentu dopuszczanego do obrotu prawnego w określonym postępowaniu.

Po trzecie, odnosząc się do celowości wyceny tej samej nieruchomości niezależnie przez dwóch rzeczoznawców majątkowych, Federacja uważa, że:

- jako rozwiązanie systemowe nie może się sprawdzić, – ocenia się, że z samej istoty Ustawy Prawo zamówień publicznych poszukiwana „niezależność” nie zostanie zachowana wobec obowiązku publikowania wyników przetargu,
- jak wspomniano poprzednio do uprawnień właściwego organu winna należeć decyzja powoływania, w trybie zlecenia z wolnej ręki, do wyceny szczególnych w ocenie tego organu nieruchomości, zespołu dwóch rzeczoznawców, albo odrębnego zlecenia niezależnych wycen dwóm rzeczoznawcom majątkowym. Wymagane byłaby w następstwie tej ostatniej propozycji zapisanie procedury uzgodnienia końcowej wartości nieruchomości. Czynność tą należałoby powierzyć autorom obu wycen.

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



PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI A ZMIANA WARTOŚCI

STUDIUM PRZYPADKU I SUGESTIE WARSZTATOWE

Danuta Jędrzejewska-Szmek

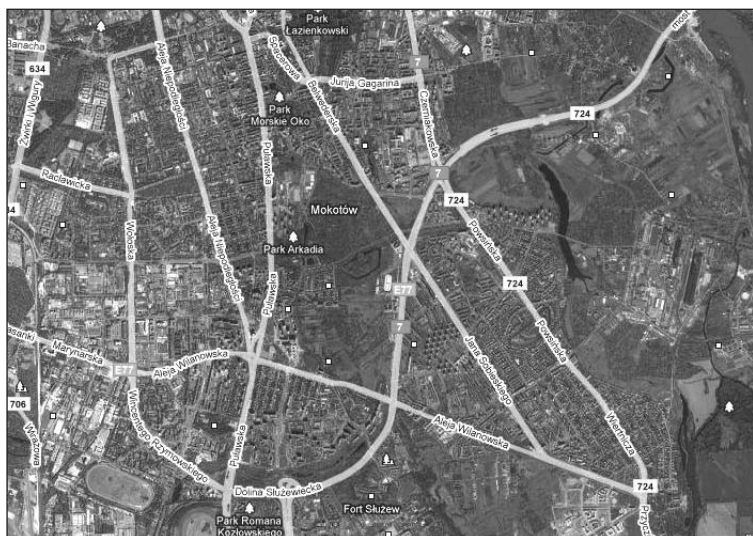
Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami dopuszcza pobór opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości i warunkuje procedurę jej naliczania. Opłata adiacencka może być pobierana o ile w wyniku podziału nastąpi wzrost wartości. Na potrzeby określenia zmian wartości nieruchomości w wyniku podziału analizowano obrót nieruchomościami z terenu Mokotowa, dzielnicy Warszawy. Artykuł przedstawia wyniki badań rynku wykonanych latem 2009 roku, opartych o zbiór 115 transakcji, a także prezentuje problematykę zależności pomiędzy podziałem nieruchomości a jej wartością.

PRZEDMIOT I ZAKRES ANALIZY

Analizą objęto warszawską dzielnicę Mokotów. Inkorporowana w granice miasta w 1916 roku z 28 tys. mieszkańców, dziś zajmuje obszar 35,4 km² zamieszkiwany przez 226 tysięcy osób.

Mokotów nie jest obszarem jednorodnym. Pod względem przestrzennym dzieli się na Górny Mokotów, położony na tarasie skarpy wiślanej oraz Dolny Mokotów – tereny podskarpia. Zabudowa mieszkaniowa lokowana w okresie dwudziestolecia międzywojennego wzdłuż Al. Niepodległości po wojnie uzyskała od południa uciążliwe sąsiedztwo Służewca Przemysłowego.

Rys. 1: Zróżnicowanie przestrzenne dzielnicy Mokotów



Źródło: <http://mapy.google.pl>.

Rys. 2: Zwarta zabudowa Mokotowa Górnego wzdłuż Al. Niepodległości



Źródło: <http://mapy.google.pl>.

Rozciągnięta wzdłuż koryta Wisły wschodnia część dzielnicy była do niedawna obszarem nieurbanizowanym, bez dróg i sieci infrastrukturalnych, a także miejscem lokowania uciążliwych inwestycji zaplecza technicznego miasta.

Na zróżnicowaną strukturę przestrzenną nakłada się niejednorodny stan prawny gruntów. Obszar dzielnicy Mokotów jest częścią przedwojennej Warszawy, która została objęta dekretem z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy. W związku z tym, szczególnie w części północnej dzielnicy zdecydowana większość gruntów jest własnością gminy lub Skarbu Państwa (tym samym w obrocie dominuje prawo użytkowania wieczystego gruntów) – na terenach ocalałej zabudowy pierwotnej wzdłuż Al. Niepodległości oraz na terenach podskarpowych Sielc, a także na Służewcu Przemysłowym, gdzie, w wyniku regulacji stanów władania, prawo użytkowania wieczystego nabyły po 1990 roku licznie tu ulokowane w powojennym czterdziestolecu spółdzielnie produkcyjne i spółki. Natomiast pozostające przez lata poza zainteresowaniem władz obszary



Rys. 3: Obszary niezurbanizowane we wschodniej części Mokotowa



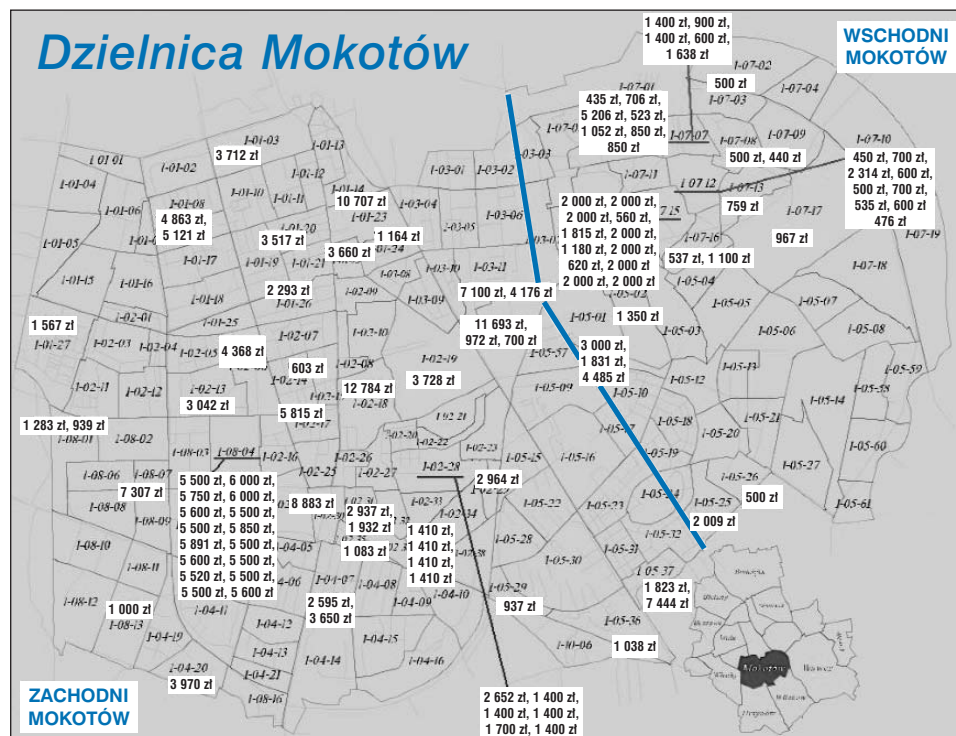
Źródło: <http://mapy.google.pl>.

południowego podskarpia (rejon Dworca Południowego) i Siekierok, głównie w wyniku zasiedzenia, objęte są prawem własności.

Celem badania było określenie zmian wartości nieruchomości na terenie Mokotowa w wyniku podziałów.

Jako podstawę analizy przyjęto utworzenie próbki dostatecznej pod względem ilościowym i jednocześnie jednorodnej.

Rys. 4: Zróżnicowanie cen na terenie dzielnicy Mokotów



Na mapę naniesiono we własnym zakresie ceny gruntów: dane z aktów notarialnych umów sprzedaży gromadzonych przez Urząd m.st. Warszawy.

Źródło: Mapa: strona www.wikipedia.pl.

Jedną z istotnych trudności w budowaniu jednorodnego zbioru nieruchomości była dynamika zmian rodzajowych gruntów w obrocie. Co zrozumiałe – zainteresowanie inwestorów wynika z podaży gruntów i przesuwa się ku kolejnym wolnym lokalizacjom. W okresie 2000–2002 w obrocie dominowały grunty przy ul. Bukowińskiej (obrzeża Dworca Południowego i podskarpie wzdłuż al. Wilanowskiej), po wyczerpaniu zasobów w tej części dzielnicy w 2006 roku kupowano grunty poniżej skarpy (wzdłuż ul. Sikorskiego/Witosa – rejon toru łyżwiarskiego *Stegny*). W 2007 roku odnotowano intensywne zakupy po północnej stronie zbiegu Al. Niepodległości/ul. Puławskiej. Niezależnie, po budowie Trasy Siewkowskiej, obszarem licznych transakcji jest rejon ul. Bartyckiej/Bluszcząńskiej. Dominacja w danym okresie którejkolwiek z grup gruntów istotnie waży na jakości próbki.

OKREŚLENIE RYNKÓW LOKALNYCH

Mając na uwadze wymóg ilościowy, a także po badaniu zróżnicowanych cech rynkowych nieruchomości i lokalnych przedziałów cenowych, dla potrzeb prowadzonej analizy podzielono dzielnicę na dwa rynki, które nazwano roboczo Mokotowem Zachodnim i Mokotowem Wschodnim, z ul. Powsińską-Czeriakowską jako cezurą podziału, uznając ostatecznie wyróżnik lokalizacyjny za wiodący.

Zachodni Mokotów. Położony na tarasie skarpy wiślanej. W jego skład wchodzi rejon: Stary Mokotów, Wierzbno, Ksawerów, Wyględów, Służew, Służewiec, Sielce, Stegny. To obszar przedwojennej zabudowy mieszkaniowej, zarówno wielolokalowych kamienic, jak i eleganckich osiedli willowych oraz wolnostojących budynków w otoczeniu atrakcyjnej zieleni. Znajdują się tutaj również wiodące ośrodki handlowo-usługowe (w tym jedna z największych w Polsce *Galeria Mokotów*), centra biurowo-biznesowe (*GTC*, *Zep*, *Curtis Plaza*), obiekty kultury i nauki (wyższe uczelnie, kina, teatry, ambasady i zabytki). Zachodni Mokotów to obszar bliski centrum Warszawy, dobrze skomunikowany (metro wzdłuż Al. Niepodległości) z dostępem do terenów atrakcyjnej zieleni (Pole Mokotowskie, Park Arkadia z Królikarnią, Park Dreszera, a także

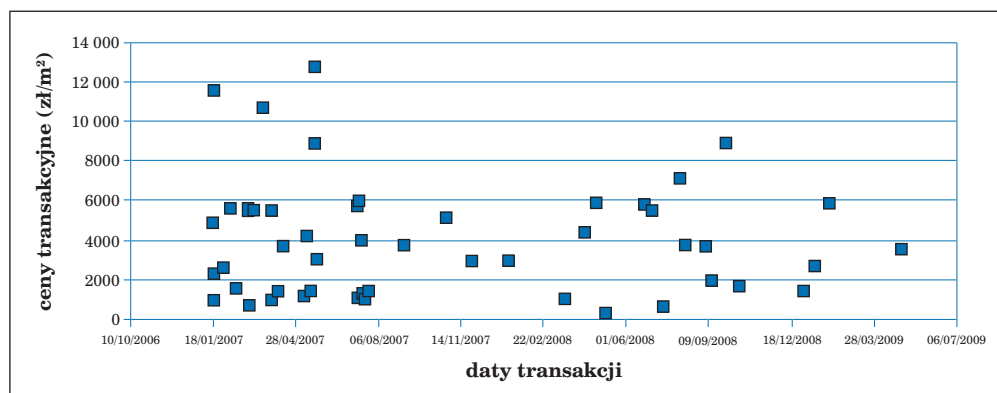


położone w granicach Śródmieścia Łazienki – nieodległe północnej granicy dzielnicy), z kompleksem akademickim SGH oraz SGGW.

W tej części dzielnicy wprowadzana jest nowa zabudowa na zasadach plombowych w rejonach zwartej zabudowy (w tym wymiana substancji willowej na małe budynki mieszkalne) – to głównie północna część Mokotowa i tereny przyskarpowe. Również wykorzystywane są, do niedawna niezagospodarowane/ zdegradowane tereny (w tym przemysłowe), gdzie trwają intensywne działania inwestycyjne – to przede wszystkim rejon Służewca Przemysłowego i podskarpie. Ze względu na liczne walory przestrzenne i kontekst kulturowy jest to atrakcyjny rejon miasta. Ceny zarówno gruntów, jak lokali mieszkalnych i usługowych w tej części dzielnicy plasują się w górnych przedziałach wartości w mieście.

Wschodni Mokotów leży w dolinie Wisły. W jego skład wchodzi rejon: Czerniaków, Siekierki, Augustówka oraz Sadyba. To obszar z sukcesywnie rozbudowywaną infrastrukturą miejską. Znajdują się tutaj rozległe niezagospodarowane tereny (osada Siekierki, rejon ul. Bartyckiej) dające możliwość współtworzenia spójnego rozwoju inwestycyjnego. To również obszar inwestycji przemysłowych i infrastrukturalnych (elektrociepłownia *Siekierki*, oczyszczalnia ścieków). Tereny zamieszkałe to głównie osiedla z zabudową średnio-wysoką i wysoką oraz domy jednorodzinne. Komunikacja jest

Rys. 5: Struktura obrotów w zachodniej części Mokotowa



Opracowanie własne.

Źródło danych: Akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

słabsza niż w zachodniej części Mokotowa. Główne osie komunikacyjne to: Powsińska/Czerniakowska i Sobieskiego (północ-południe). Na linii wschód-zachód jest bliskie podwiązanie do Trasy Siekierkowskiej i Łazienkowskiej z przeprawami przez Wisłę. Mieszkańcy wschodniego Mokotowa mają bliski dostęp do obszarów zielonych nieurządzonych: Jeziora Czerniakowskiego z otoczeniem, terenów nadwiślańskich oraz wokół Kopca AK.

Mokotów Zachodni – tworzenie próbek reprezentatywnej

Ze zbioru wykluczono obrót udziałami. Ze zbioru wykluczono również grunty o cenach niewiarygodnie niskich przy cechach rynkowych nieruchomości danych lokalizacjach. Odrzucono również grunty o cenach > 10 000 zł/m² jako zdecydowanie odbiegających od cen przeciętnych na rynku lokalnym, a także o cenach niewiarygodnie wysokich przy określonych cechach rynkowych nieruchomości w danych lokalizacjach. Ze zbioru wykluczono także sprzedaże

gruntów pod komunikację jako zakupy o szczególnym charakterze. Ostatecznie do próbki reprezentatywnej dla Mokotowa Zachodniego przyjęto 35 transakcji, z **zakresem cen 1 700–8 883 zł/m² i średnią ceną transakcyjną na poziomie 4 684 zł/m².**

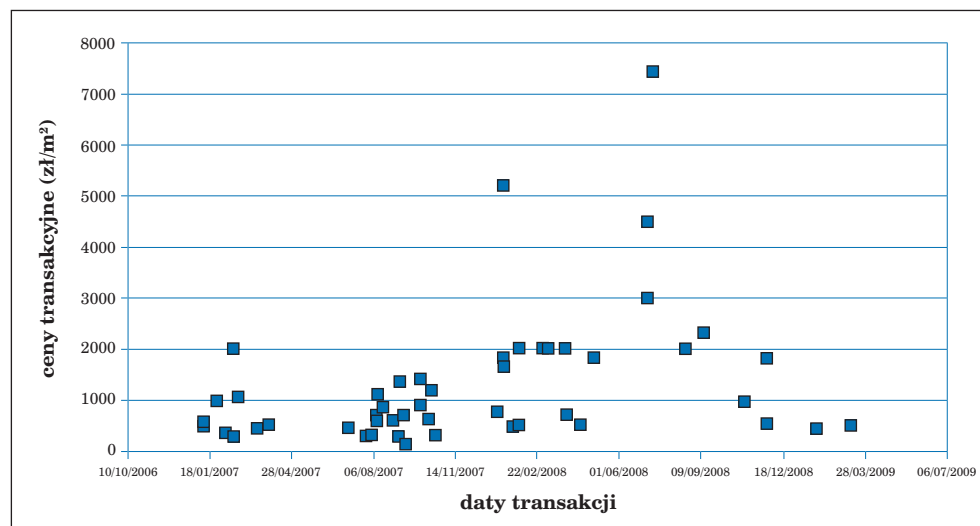
Mediana zbioru wynosi 5 500 zł/m².

Odchylenie standardowe wynosi 1 439 zł/m².

Rozkład jest normalny – 77% danych mieści się w granicach +/- odchylenie standardowe.

Próbkę reprezentatywną dla Mokotowa Zachodniego przedstawiono w tabeli 1.

Rys. 6: Struktura obrotów we wschodniej części Mokotowa



Opracowanie własne.

Źródło danych: Akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.



Mokotów Wschodni – dane wprowadzające

W granicach przyjętego rynku lokalnego (część dzielnicy po wschodniej stronie ul. Czerniakowskiej-Powisńskiej) odnotowano 55 transakcji. Strukturę cen przedstawiono na rysunku 6. Zdecydowanie dominuje obrót prawem własności.

Mokotów Wschodni – tworzenie próbki reprezentatywnej

Ze zbioru wykluczono obrót udziałami. Ze zbioru wykluczono również grunty o cenach niewiarygodnie niskich przy cechach rynkowych nieruchomości w danych lokalizacjach. Odnotowano znaczące pod względem ilościowym zakupy scalenkowe w rejonie ul. Czerniakowskiej-Bis za ujednoczoną cenę 2 000 zł/m² gruntu (w tym skupowanie udziałów).

Odrzucono transakcje o cenach wyższych niż 2 000 zł/m² jako znacznie odbiegające od cen przeciętnych na przyjętym rynku lokalnym. Ostatecznie do próbki reprezentatywnej dla Mokotowa Wschodniego przyjęto 22 transakcje.

Do bezpośrednich obliczeń przyjęto zbiór z **zakresem cen 560–2 000 zł/m² i średnią ceną transakcyjną na poziomie 1 114 zł/m².**

Mediana zbioru wynosi 909 zł/m².

Odchylenie standardowe wynosi 621 zł/m².

Rozkład jest normalny – 77% danych mieści się w granicach +/- odchylenie standardowe.

Próbkę reprezentatywną dla Mokotowa Wschodniego przedstawiono w tabeli 2.

BADANIE ZALEŻNOŚCI POMIĘDZY OBSZAREM NIERUCHOMOŚCI A JEJ WARTOŚCIĄ

Powierzchnia jest jednym z elementów składowych wartości nieruchomości. Można domniemywać, że nieruchomości większe mają wartości jednostkowe mniejsze niż nieruchomości o mniejszych arealach. Jednakże wielkość powierzchni jest tylko jednym z komponentów walo-rów inwestycyjnych nieruchomości.

Nieruchomości o powierzchniach mniejszych. Tylko z powodu małej powierzchni nieruchomości o powierzchniach zbyt małych dla celów in-

westycyjnych nie osiągają cen wyższych od nieruchomości o optymalnych (proinwestycyjnych) wielkościach.

Nieruchomości o powierzchniach większych. Nieruchomości o znacznych arealach, wymagające wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, nie osiągają cen niż-

Tab. 1: Mokotów Zachodni: próbka reprezentatywna gruntów w obrocie

Poz	Obręb	Lokalizacja	Areal (m ²)	Data	Cena 1 m ² (zł/m ²)	
1	1-01-08	Kielecka 37	586	17/01/2007	4863	
2	1-01-26	Olkuska 7	1640	19/01/2007	2293	
3	1-04-07	Puławska 149A,149B	1204	30/01/2007	2595	uw
4	1-08-04	Abramowskiego 25	580	08/02/2007	5600	
5	1-08-04	Abramowskiego 19G	650	28/02/2007	5500	
6	1-08-04	Abramowskiego 20	795	28/02/2007	5500	
7	1-08-04	Abramowskiego 23B	713	28/02/2007	5500	
8	1-08-04	Abramowskiego 43	423	28/02/2007	5500	
9	1-08-04	Abramowskiego 23	1064	28/02/2007	5600	
10	1-08-04	Abramowskiego 27	582	01/03/2007	5600	
11	1-08-04	Abramowskiego 18	825	02/03/2007	5520	
12	1-08-04	Abramowskiego 31	494	08/03/2007	5500	
13	1-08-04	Domaniewska 30	641	30/03/2007	5500	
14	1-01-22	Puławska/Boryszewska/Belgijska	1735	13/04/2007	3660	uw
15	1-03-11	Kierbedzia 6	3894	11/05/2007	4176	uw
16	1-02-30	Puławska 145	618	21/05/2007	8883	uw
17	1-02-13	Bukietowa 9A	1235	23/05/2007	3042	uw
18	1-08-04	Abramowskiego 41	646	12/07/2007	6000	
19	1-08-04	Abramowskiego 35	551	12/07/2007	5750	
20	1-08-04	Abramowskiego 33	1222	13/07/2007	6000	
21	1-04-20	Bokszerska 2	1542	16/07/2007	3970	uw
22	1-01-03	pl. Unii Lubelskiej	12753	05/09/2007	3712	uw
23	1-01-08	Kielecka 33	869	26/10/2007	5121	uw
24	1-02-31	Bukowińska 1	1362	27/11/2007	2937	
25	1-02-29	Pory	2952	11/01/2008	2964	wz
26	1-02-06	Woronicza	641	11/04/2008	4368	uw, wz
27	1-08-04	Domaniewska	20065	25/04/2008	5891	
28	1-02-17	Broniwoja	791	23/06/2008	5815	uw
29	1-08-04	Abramowskiego 22	1033	02/07/2008	5500	uw
30	1-02-19	Piaseczyńska 54	617	12/08/2008	3728	uw
31	1-04-07	Al. Wilanowska 325	1000	05/09/2008	3650	uw
32	1-02-28	Inspektowa	5152	16/10/2008	1700	uw
33	1-02-28	Merliniego 9	837	15/01/2009	2652	
34	1-08-04	Abramowskiego 32, 34	1740	02/02/2009	5850	uw
35	1-01-20	Madalińskiego 3	563	30/04/2009	3517	uw

średnia powierzchnia w próbie (m²) **2058**

- 111** wartości ekstremalne
 uw użytkowanie wieczyste
 własność
 wz decyzja o warunkach zabudowy

Średnia cena transakcyjna

4684 zł/m²

Opracowanie własne.

Źródło danych: Akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.



Tab. 2: Mokotów Wschodni: próbka reprezentatywna gruntów w obrocie

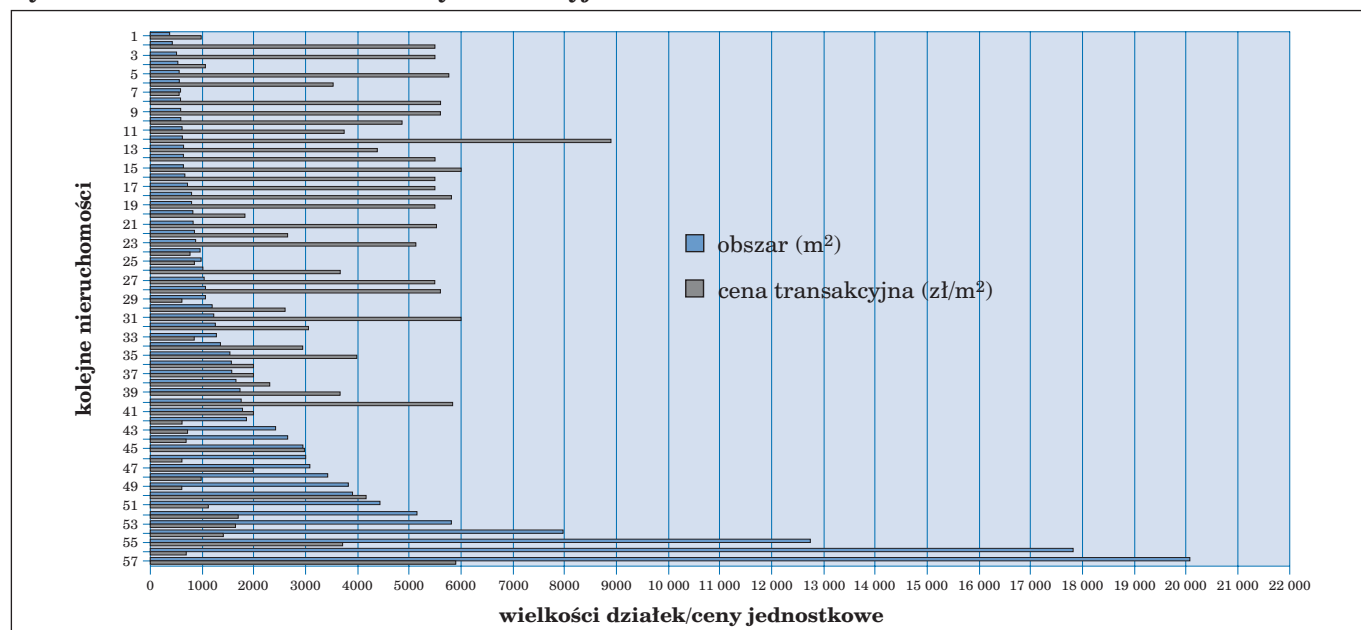
Poz	Obręb	Lokalizacja	Areal (m ²)	Data	Cena 1 m ² (zł/m ²)
1	1-07-15	Polska	568	10/01/2007	560
2	1-05-29	Macedońska	372	26/01/2007	973
3	1-07-15	Czerniakowska - Bis	3072	16/02/2007	2000
4	1-07-06	Bartycka	518	21/02/2007	1052
5	1-07-12	Gąsocińska	17809	08/08/2007	700
6	1-07-12	Polska	3820	08/08/2007	600
7	1-07-16	Nie podano	4434	10/08/2007	1100
8	1-07-06	Bartycka	1259	16/08/2007	850
9	1-07-06	Bartycka	966	16/08/2007	850
10	1-07-12	Gąsocińska 1	1859	29/08/2007	600
11	1-07-07	Bluszczańska	2991	30/08/2007	600
12	1-07-12	Gąsocińska	2650	11/09/2007	700
13	1-07-07	Bluszczańska	7958	01/10/2007	1400
14	1-07-15	Nie podano	1069	11/10/2007	620
15	1-07-13	Gościniec	948	03/01/2008	759
16	1-07-07	Bartycka 35	5811	10/01/2008	1638
17	1-05-01	Bernardyńska	819	10/01/2008	1831
18	1-07-15	Nie podano	1771	29/01/2008	2000
19	1-07-15	Czerniakowska - Bis	1557	29/01/2008	2000
20	1-07-15	Czerniakowska - Bis	1557	25/03/2008	2000
21	1-07-06	Bartycka	2409	27/03/2008	706
22	1-07-17	Antoniewska	3412	30/10/2008	967

średnia powierzchnia w próbce (m²) **3074**

Średnia cena transakcyjna **1114** zł/m²

Opracowanie własne. Źródło danych: Akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

Rys. 7: Powierzchnie działek a ceny transakcyjne – dzielnica Mokotów



Opracowanie własne.

Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

szych od nieruchomości mniejszych tylko z powodu ponad standardowej powierzchni, chociażby ze względu na wynikającą z ich wielkości większą elastyczność w kształtowaniu przestrzeni. Należy dodać, że istnieją wartości progowe – optymalna wielkość działki wynika wprost z charakteru planowanej inwestycji.

Wielkość najbardziej poszukiwanych na danym rynku gruntów wiąże również z lokalnym poziomem wartości.

Działki mniejsze są bardziej poszukiwane na rynkach droższych, działki większe na rynkach tańszych.

PODSTAWA BEZPOŚREDNICH ANALIZ

Do badań wartości jako funkcji powierzchni przyjęto zbiór 57 transakcji zawartych na terenie dzielnicy Mokotów w okresie 2007–2009. Zakres powierzchniowy to przedział 372–2 0065 m² ze średnią powierzchnią gruntów 2450 m².

Relacje wartości i powierzchni przedstawiono na rysunku 7.

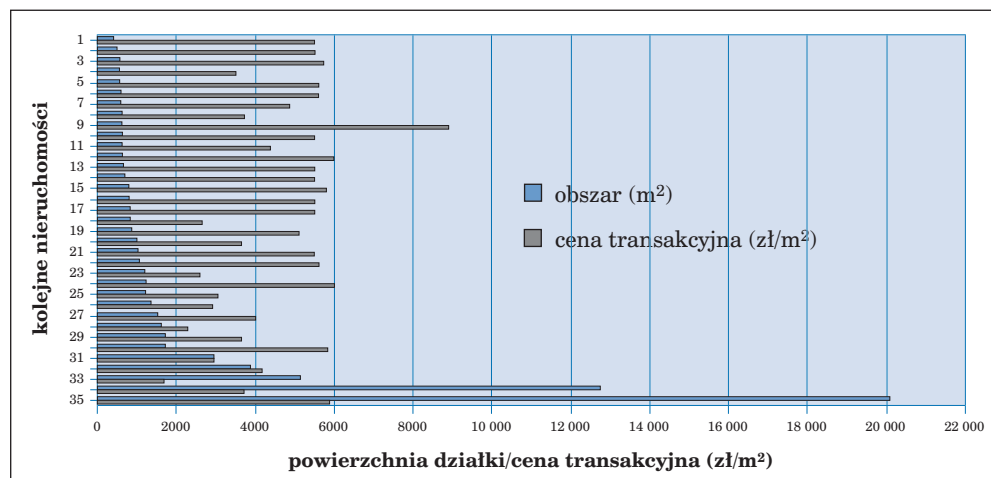
Powierzchnia a poziom cen

W zbiorze wszystkich rynkowych (115) transakcji zawartych na terenie dzielnicy > 01.01.2007 z zakresem powierzchni 9–2 0065 m²:

- dla części zachodniej (taras skarpy, wiodące ośrodki cenotwórcze, linia metra) średnia powierzchnia wszystkich gruntów w obrocie wynosi 2664 m², natomiast dla nieruchomości uznanych jako reprezentatywne i przyjętych do próbki 2058 m²
- dla części wschodniej (obrzeża urbanistyczne, obiekty technicznej obsługi miasta) średnia po-

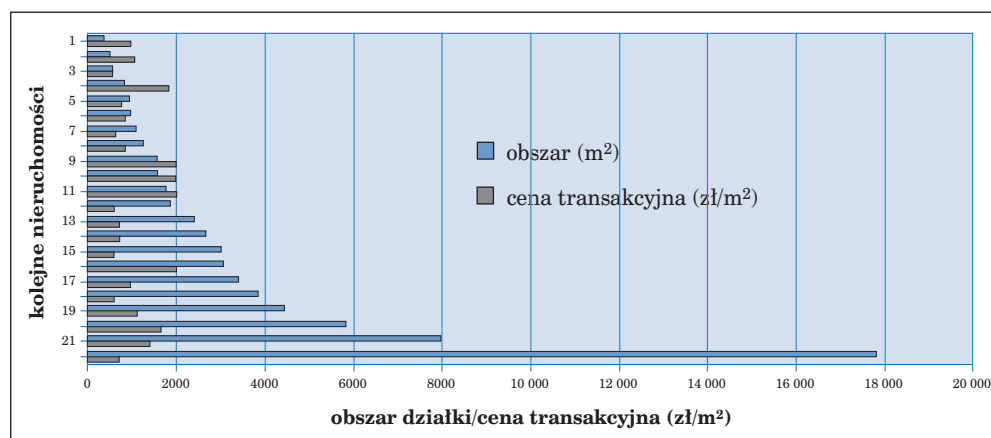


Rys. 8: Powierzchnie działek a ceny transakcyjne – Mokotów Zachodni



Opracowanie własne. Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

Rys. 9: Powierzchnie działek a ceny transakcyjne – Mokotów Wschodni



Opracowanie własne. Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

Z badania wynika, że na terenie Mokotowa ceny najwyższe osiągają grunty z przedziału do 800 m², natomiast najniższe z przedziału 1800–5000 m². W pozostałych zakresach obszarowych ceny plasują się nieznacznie poniżej średniej. W obu częściach dzielnicy (i zachodniej, droższej, i wschodniej, tańszej) również ceny gruntów o powierzchniach > 5000 m² nie odbiegają znacząco od rednej.

Podział nieruchomości a zmiana jej walorów inwestycyjnych

Podział w samej swojej istocie nie powoduje zwiększenia walorów inwestycyjnych nieruchomości, bo w granicach większej nieruchomości można zrealizować co najmniej taki sam program inwestycyjny jak na nieruchomości mniejszej. Zmianę jakości może spowodować procedura podziału połączona ze scaleniem gruntów w innym kształcie.

wierzchnia wszystkich gruntów w obrocie wynosi 3491 m², natomiast dla nieruchomości uznanych jako reprezentatywne i przyjętych do próbki 3074 m².

Powyższy wynik obliczeń potwierdza przyjętą tezę o związku optymalnych dla danego rynku powierzchni z lokalnym poziomem cen.

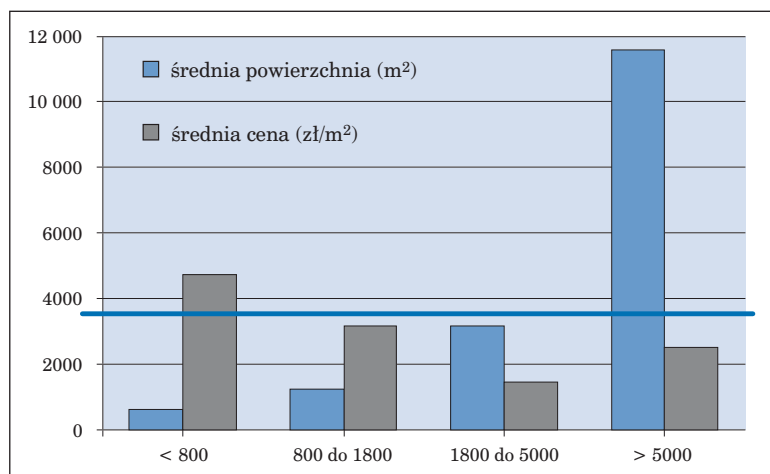
Przedziały powierzchni a poziomy cen

W oparciu o przesłanki inwestycyjne z terenu dzielnicy wyodrębniono do analizy przedziały powierzchni:

- < 800 m²
- 800–1800 m²
- 1800–5000 m²
- > 5000 m²

Wyniki analiz przedstawiono na rysunku 10.

Rys. 10: Ceny średnie w wybranych przedziałach powierzchniowych – dzielnica Mokotów

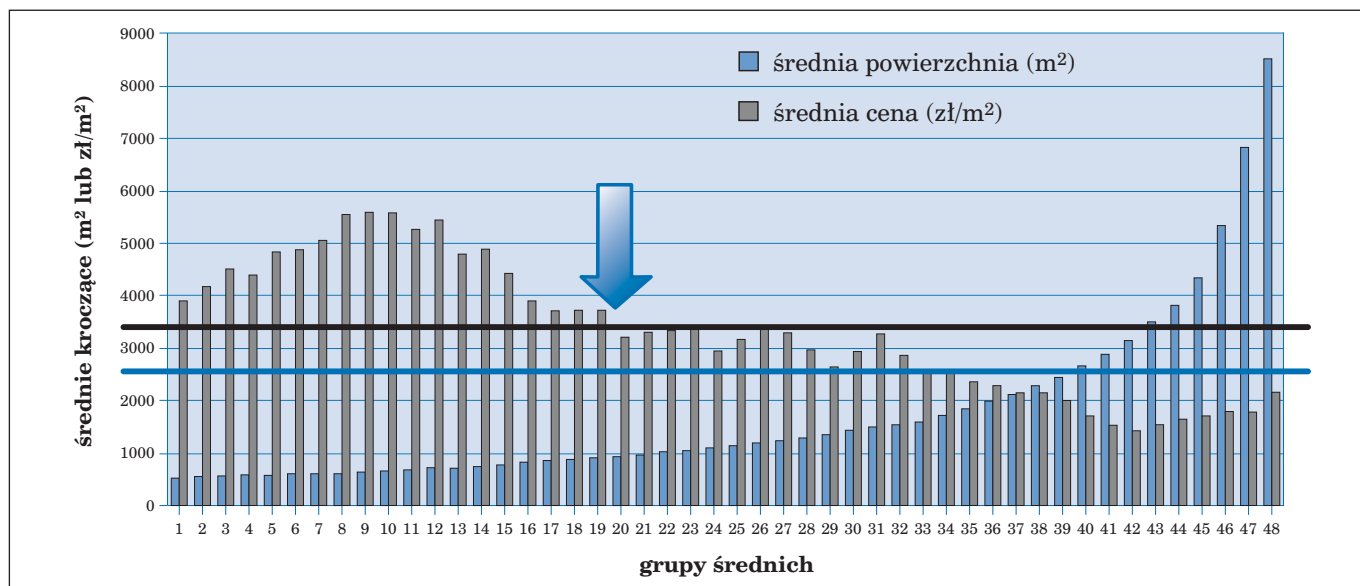


Linią zaznaczono średnią cenę transakcyjną w dzielnicy (3 306 zł/m²).
Opracowanie własne.

Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.



Rys. 11: Struktura relacji cen i obszarów – dzielnica Mokotów



Linia górną zaznaczono średnią cenę transakcyjną w dzielnicy (3 306 zł/m²). Linia dolną zaznaczono średnią powierzchnię w obrocie w dzielnicy (2450 m²). Strzałką zaznaczono cezurę powierzchniową (rzędu 950 m²) – granicę cen transakcyjnych </> średniej. Opracowanie własne.

Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

Podział nieruchomości a zmiana dostępu do infrastruktury

Podział nieruchomości może spowodować zmianę zasad dostępu wydzielonych działek do mediów, w tym konieczność ustanowienia służebności gruntowej dla potrzeb prowadzenia sieci.

Podział nieruchomości a zarządzanie nieruchomością

Podział nieruchomości skutkuje koniecznością zmiany sposobu jej zarządzania. Może prowadzić do zwiększenia kosztów ekspozycji nieruchomości na rynku i kosztów sprzedaży (w tym obsługi notarialnej sprzedaży i zakładania no-

wych ksiąg wieczystych). Pozytywną stroną podziału nieruchomości jest (o ile występuje) zniesienie współwłasności, gdyż współwłasność wymaga koordynacji działań pomiędzy współwłaścicielami, co zwykle jest kłopotliwe i negatywnie wpływa na efektywność zarządzania.

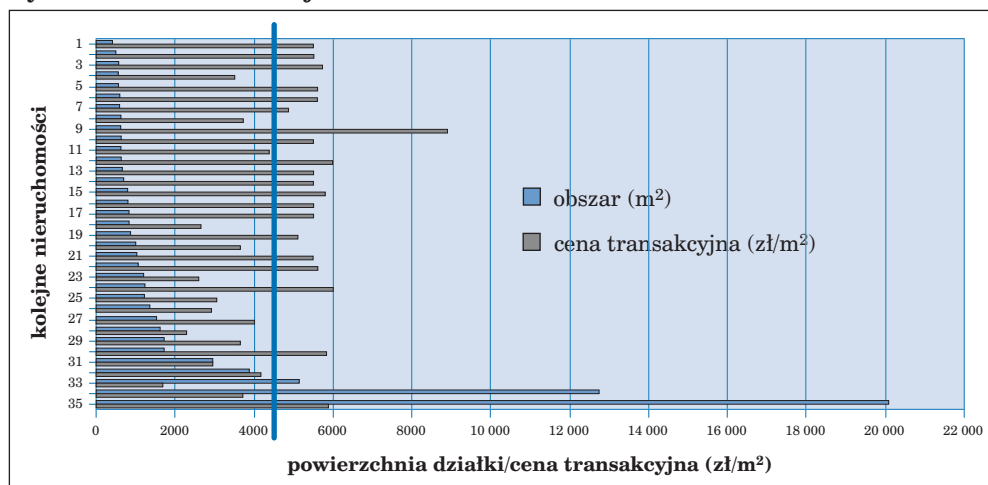
WNIOSKI

W wyniku podziału nieruchomości może nastąpić zmiana wartości nieruchomości, gdyż w zależności od uwarunkowań lokalnego rynku dane wielkości gruntów mogą być oceniane jako bardziej atrakcyjne, czy ze względu

na potencjał inwestycyjny, czy też ze względu na relacje cen do możliwości ekonomicznych inwestorów w danej lokalizacji.

Jednakże same kryterium wielkości obszaru nie przesądza o zmianie wartościowej. Podział nieruchomości może bowiem prowadzić do zmian w dostępie do infrastruktury technicznej (w tym przesądzać o konieczności ustanowienia służebności – prawa przejazdu i przechodu do prowadzenia i konserwacji sieci), a także znacząco zmieniać sposób zarządzania i/lub ewentualnej ekspozycji oraz obsługi

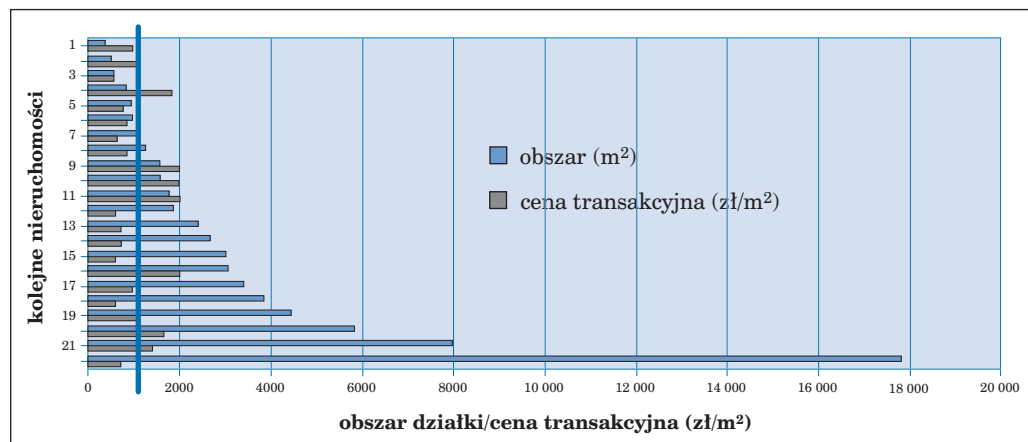
Rys. 12: Struktura relacji cen i obszarów – Mokotów Zachodni



Linia zaznaczono średnią cenę transakcyjną w zachodniej części dzielnicy (4 684 zł/m²). Opracowanie własne. Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.



Rys. 13: Struktura relacji cen i obszarów – Mokotów Wschodni



Linia zaznaczono średnią cenę transakcyjną we wschodniej części dzielnicy (1 114 zł/m²).

Opracowanie własne. Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

zwiększonej liczby nieruchomości do sprzedaży. Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność, z pewnością pozytywną konsekwencją podziału jest zniesienie współwłasności.

Należy podkreślić, że rynki są zróżnicowane i ocena zmiany wartości wymaga indywidualnych analiz.

Podział nieruchomości **wpływa na wzrost** jej wartości o ile:

- prowadzi do uzyskania działek o parametrach cieszących się największym popytem i zdecydowanie najbardziej

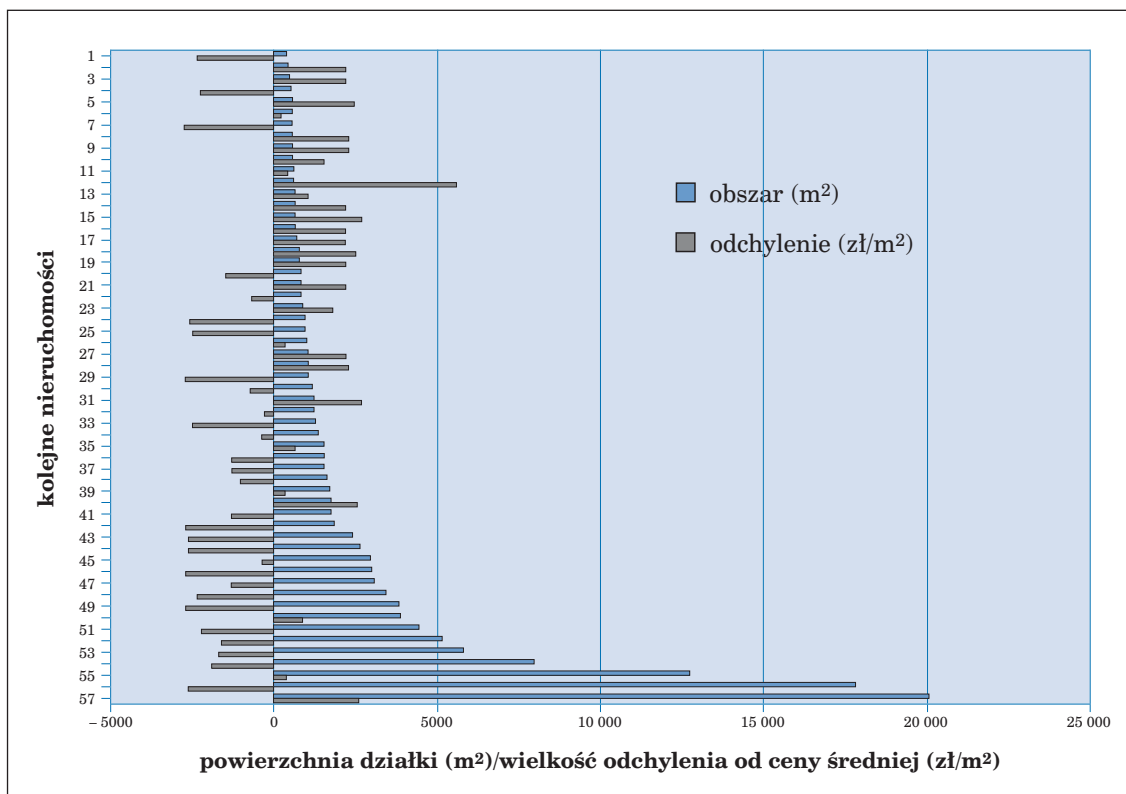
poszukiwanych na lokalnym rynku,

- zapewnia wzrost waleń inwestycyjnych nieruchomości,
- prowadzi do zniesienia współwłasności.

O ile nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku jej podziału – gmina (o ile podjęto stosowną uchwałę i określono stawkę opłaty) nalicza opłatę adiacencką z tytułu podziału nieruchomości.

Danuta Jędrzejewska-Szmek jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym. Od 1991 roku prowadzi w Warszawie firmę DECUMANUS® w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego i doradztwa inwestycyjnego. Ma otwarty przewód doktorski na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej. Artykuł przedstawia wyniki analiz i obliczeń wykonanych w 2009 roku we współpracy z Katarzyną Korycińską, praktykantką rzeczoznawcy majątkowego.

Rys. 14: Odchylenie cen od średniej w kontekście wielkości obszarów – dzielnica Mokotów



Opracowanie własne.

Źródło danych: Ceny i powierzchnie gruntów: akty notarialne umów sprzedaży gromadzone przez Urząd m.st. Warszawy.



WARTOŚĆ RYNKOWA JAKO PODSTAWA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI KREDYTODAWCY

Ewa Kucharska-Stasiak

Wprowadzenie

Przyjęta w Polsce na początku lat 90. koncepcja wartości rynkowej nieruchomości wzorowana była na koncepcji stosowanej w Wielkiej Brytanii. Zgodnie z tą koncepcją można było wyróżnić kilka rodzajów wartości rynkowej, a mianowicie:

- wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania,
- wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania,
- wartość rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania.

Ponadto standard umożliwiał określenie wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży i wartości rynkowej dla przyszłej sprzedaży. Obie te wartości nie spełniały założeń wartości rynkowej:

- wartość dla wymuszonej sprzedaży nie spełniała warunku o działaniu obu stron (kupującego i sprzedającego) bez przymusu,
- wartość dla przyszłej sprzedaży nie spełniała warunku, że okres ekspozycji i negocjacji jest za nami, co oznacza, że dzień wyceny jest dniem realizacji celu wyceny.

Obie te wartości były wartościami rzadko stosowanymi w praktyce.

W Wielkiej Brytanii, na której Polska wzorowała się przyjmując definicję wartości rynkowej, szczególne znaczenie w praktyce wyceny miało założenie o optymalnym sposobie wykorzystania nieruchomości. Takie założenie jest zgodne z koncepcją wyceny nieruchomości, wg. której **model wyceny jest modelem popytowym**, co oznacza, że wycena musi odwzorowywać oczekiwania inwestorów.

W 2005 r. opublikowane zostało siódme wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW) na kształt którego silny wpływ wywarła amerykańska szkoła wyceny. MSW wprowadziły dwie, zasadnicze zmiany. Pierwsza dotyczyła interpretacji wartości rynkowej, a mianowicie założenia, że jest ona określana przy założeniu optymalnego sposobu użytkowania. Druga dotyczyła rezygnacji z wartości odtworzeniowej, jako rodzaju wartości.

Również ósme wydanie MSW z 2007 roku utrzymuje sposób optymalnego wykorzystania nieruchomości wycenianej łącznie jako grunt i ulepszenia.

„Większość nieruchomości wyceniana jest łącznie dla gruntu i ulepszeń. W takich przypadkach rzeczoznawca majątkowy najczęściej określa wartość rynkową, uwzględniając sposób optymalnego wykorzystania nieruchomości jako ulepszonej” (MSW, 2007, 2009).

MSW sposób optymalnego wykorzystania uznają za fundamentalną i integralną część szacunku wartości rynkowej.

Definicja wartości rynkowej w Międzynarodowych i w Krajowych Standardach Wyceny

W MSW wartość rynkowa definiowana jest jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku”.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) wartość rynkową nieruchomości również stanowi „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku” (KSWP 1).

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien określić najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości uwzględniając możliwość najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Przyjęty do wyceny inny niż aktualny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przyjęta w polskich standardach definicja i interpretacja wartości rynkowej jest zbieżna z wymogami MSW. Użyte w polskim standardzie sformułowanie „sposób najkorzystniejszego użytkowania” odpowiada definicji optymalnego użytkowania.



Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy przy uwzględnieniu celu wyceny oraz stanu nieruchomości i stanu rynku. Wybór ten musi być przedstawiony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Oba standardy podają, że optymalny (najkorzystniejszy sposób użytkowania) może stanowić kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania lub jego alternatywny sposób użytkowania.

W sytuacji, gdzie wykorzystanie gruntu i przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego znajduje się w fazie zmian, oznacza to często szacowanie w warunkach tymczasowego optymalnego wykorzystania.

Co oznacza optymalny sposób użytkowania?

Optymalny sposób użytkowania oznacza **najbardziej prawdopodobne** wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie oznacza, że istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla innego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także istniejącą potencjalną konkurencję ze strony innych nieruchomości o takim samym lub podobnym użytkowaniu. Jeżeli nie będzie popytu, przyjęty sposób użytkowania nie będzie finansowo wykonalny.

Poszukiwanie optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości wymaga odpowiedzi na następujące pytania:

- czy proponowane wykorzystanie jest racjonalne i prawdopodobne,
- czy wykorzystanie to jest zgodne z prawem, lub, jeśli nie, czy istnieje racjonalne prawdopodobieństwo, że można zdobyć prawny tytuł do takiego wykorzystania,
- czy nieruchomość jest fizycznie odpowiednia do proponowanego wykorzystania lub, jeśli nie, czy może być do niego zaadoptowana,
- czy proponowane wykorzystanie jest wykonalne finansowo,
- czy wybrany optymalny sposób wykorzystania jest najbardziej produktywnym sposobem wykorzystania gruntu spośród sposobów wykorzystania spełniających pierwsze cztery warunki? (MSW, 2005, s. 152).

Czy wprowadzone zmiany są słuszne?

Zmiany, wprowadzone w interpretacji wartości rynkowej, budzą czasami wątpliwości. Oto niektóre z nich:

- czy słusznym jest oparcie teorii wyceny na optymalnym (najkorzystniejszym) sposobie użytkowania?
- jakie korzyści i zagrożenia niesie przyjęcie najkorzystniejszego sposobu wykorzystania,

- czy Polska musi przyjąć koncepcję najkorzystniejszego sposobu wykorzystania, jako fundamentalną i integralną część wartości rynkowej?

- czy idea najkorzystniejszego sposobu wykorzystania powinna być przyjęta do wycen dla zabezpieczenia wiarytelności kredytowej?

Podstawą udzielenia odpowiedzi na te pytania jest analiza **ekonomicznych zasad wyceny**.

Uzasadnienie przyjęcia koncepcji najkorzystniejszego sposobu wykorzystania jako fundamentalnej zasady wyceny

Ekonomiczne zasady wyceny

Działania ludzkie, które wpływają na funkcjonowanie rynku nieruchomości, odzwierciedlają dążenie jego uczestników do osiągnięcia zamierzonych celów. Proces wyceny musi odwzorować te dążenia. Dążenia te zostały ujęte w tzw. zasady wyceny, które mocno są eksponowane w literaturze amerykańskiej (Wycena nieruchomości, 2000). Zasady te musi odwzorowywać definicja, interpretacja wartości rynkowej a także sama metodyka wyceny.

Pierwszą zasadą jest **zasada antycypacji**. Zasada ta opiera się na twierdzeniu, że wartość jest kreowana przez oczekiwane korzyści, jakie będzie można w przyszłości osiągnąć z nieruchomości. Aktualna wartość nieruchomości opiera się nie na cenie nieruchomości z przeszłości lecz na opinii uczestników rynku co do korzyści, także niematerialnych, oczekiwanych w przyszłości. Jeżeli uczestnicy spodziewają się osiągnięcia korzyści, zgłaszają popyt. Przykładowo, uczestnicy mogą zgłaszać popyt na nieruchomość zabudowaną budynkiem będącym w złym stanie technicznym i standardzie użytkowym generującym bardzo niskie dochody, ale posiadającym bardzo dobrą lokalizację. Zgłaszają popyt dla dochodów, jakie w przyszłości mogą osiągnąć z tej nieruchomości w tej lokalizacji po jej ponownej zabudowie. Zasada ta jest widoczna w interpretacji wartości rynkowej w zapisie, iż zakładany w wycenie sposób użytkowania może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu użytkowania.

Osiąganie korzyści z nieruchomości może zakładać konieczność przeprowadzenia remontu, modernizacji, częściowej zmiany funkcji, całkowitej zmiany funkcji, nadbudowy czy rozbudowy. Takie założenia przyjęte do wyceny odwzorowują kolejne zasady wyceny:

- **Zasadę zmiany**. Zmiany zachodzą zarówno na danej nieruchomości, przejawiając się w postępującym zużyciu technicznym a także w otoczeniu, w którym na skutek postępu techniczno-ekonomicznego pojawiają się zabudowania o wyższym standardzie funkcjonalnym, które zmniejszają zainteresowanie uczestników rynku wynajmem obiektów przestarzałych. Przyczyną zmian



jest również zmienność aktywności gospodarczej czy przepisów prawnych.

- **Zasadę konkurencji**, która jest silnie związana z zasadą zmiany. Każda nieruchomość konkuruje z wszystkimi nieruchomościami, które można użytkować w taki sam sposób. Prowadzi to do zmniejszenia korzyści, jakie może osiągać właściciel w przyszłości z danej nieruchomości w warunkach rosnącej konkurencji ze strony rosnącej podaży nowych obiektów, tak samo użytkowanych. Zasada konkurencji została bezpośrednio wyeksponowana w definicji wartości rynkowej przez zapis, że rzeczoznawca majątkowy, zakładając dany sposób użytkowania, powinien wziąć pod uwagę także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.
- **Zasadę równowagi**. Zasada ta ujawnia, że punkt równowagi ekonomicznej osiąga się przy optymalnym (najkorzystniejszym) połączeniu składników ziemi i zabudowań. Jeżeli wartość zabudowań jest zbyt niska w stosunku do wartości gruntu, koniecznym będzie przeprowadzenie remontu, modernizacji, czasem wyburzenie budynków i wzniesienie nowych, niekoniecznie pełniących dotychczasową funkcję. Zasada równowagi oznacza konieczność uwzględnienia relacji pomiędzy nieruchomością a otoczeniem. Kapitał, zaangażowany w zabudowę danej nieruchomości musi być współmierny do otoczenia – jeżeli wartość kapitału przewyższa wartość w otoczeniu i sąsiedztwie, otoczenie i sąsiedztwo „ciągną” wartość nieruchomości w dół i odwrotnie. Poszukiwanie optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania wymaga zatem uwzględnienia zasady równowagi.
- **Zasadę malejącej wydajności nakładów inwestycyjnych**. Rzeczoznawca majątkowy, który poszukuje optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania, musi ocenić wpływ na wartość dodatkowych nakładów inwestycyjnych. Wartość nieruchomości może nie wzrosnąć proporcjonalnie do poniesionych nakładów na remont, modernizację czy rozbudowę. Koszt danego elementu nie musi być równy jego wartości, np. dobudowanie basenu na nieruchomości, zabudowanej domem jednorodzinny, niekoniecznie musi spowodować wzrost wartości o koszt wybudowania basenu.
- **Zasada popytu i podaży**, która ujawnia, że cena dobra ulega zmianie bezpośrednio, chociaż niekoniecznie proporcjonalnie do zmiany podaży. Wartość nieruchomości zmienia się zwykle odwrotnie proporcjonalnie do zmian, zachodzących po stronie podaży. Podaż nowych nieruchomości na danym segmencie przestrzennym i rodzajowym rynku zwykle wzrasta, gdy rośnie popyt, który powoduje wzrost cen. Jednakże, z uwagi na wysoki wymóg kapitałowy, a także długi okres czasu, potrzebny do wybudowania nowych powierzchni, podaż wolno dostosowuje się

do zmian poziomu cen. Czas, potrzebny na stworzenie nowej podaży, może być skrócony poprzez zmianę sposobu użytkowania zabudowań, dokończenie remontu i ich modernizację.

Ponieważ w krótkim okresie trudno powiększyć podaż, na wartość nieruchomości największy wpływ ma popyt. Jeżeli rośnie popyt a podaż utrzymuje się na stałym poziomie, ceny zwykle rosną. Jeśli popyt maleje, ceny spadną. W procesie wyceny musi być oceniony przez rzeczoznawcę majątkowego związek istniejący pomiędzy podażą i popytem na dany rodzaj nieruchomości na rynku lokalnym.

Zasada popytu i podaży została bezpośrednio ujawniona poprzez zapis, że poszukiwanie optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania nieruchomości, odmiennego od aktualnego musi być poparte popytem na nabycie nieruchomości dla danego sposobu użytkowania. Przyjmując inny niż aktualny sposób użytkowania, w wycenie musi być przyjęte założenie dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania.

Najkorzystniejszy sposób użytkowania a cykl zużycia nieruchomości

Wszystkie, wymienione ekonomiczne zasady wyceny są istotne na etapie określania wartości. Wprowadzenie wymogu poszukiwania najkorzystniejszego sposobu wykorzystania nieruchomości na etapie określania jej wartości rynkowej ujawni uczestnikom rynku potencjał, tkwiący w nieruchomości szczególnie poprzez wyeksponowanie **zasady równowagi wewnętrznej**, wymagającej optymalnego połączenia składników gruntu i zabudowań. Można tu wyróżnić co najmniej trzy sytuacje:

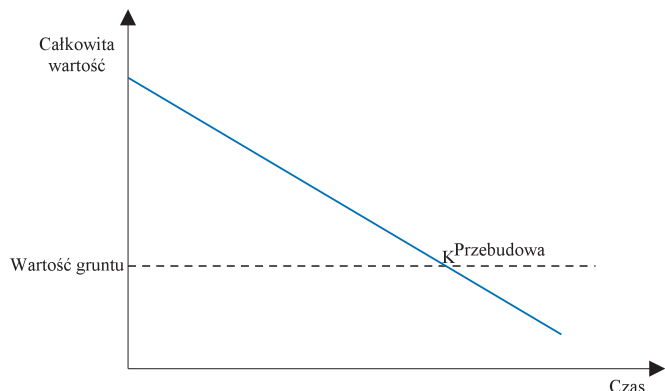
- pierwsza, gdy na skutek zużycia technicznego i funkcjonalnego wartość zabudowań maleje a wartość gruntu pozostaje bez zmian,
- druga, gdy na skutek wzrostu cen nieruchomości i gruntów zmienia się względna proporcja pomiędzy wartością zabudowań i wartością gruntu,
- trzecia, gdy wartość gruntu rośnie a wartość zabudowań maleje.

Jeżeli na skutek zużycia technicznego i funkcjonalnego wartość budynków maleje i zbliża się do wartości gruntu (punkt K na rys. 1), a nawet jest niższa od tej wartości, oznacza to, że grunt nie jest właściwie wykorzystany. Zabudowania powinny być albo wyburzone i teren powinien być zabudowany nowymi obiektami albo powinny być wyremontowane i zmodernizowane, by została przywrócona równowaga pomiędzy dwoma czynnikami produkcji – ziemią i kapitałem.

Przy ograniczonej podaży ceny gruntów w długim okresie czasu rosną. Proporcja pomiędzy wartością gruntu a wartością budynku ulega zaburzeniu – por. rys. 2.

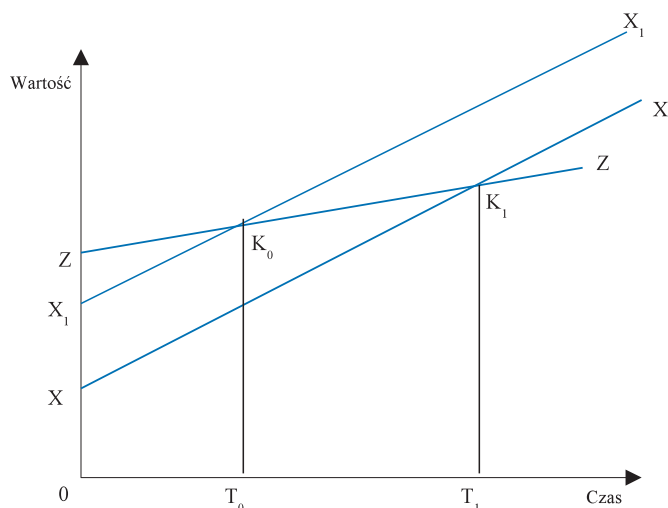


Rys. 1 Spadek wartości nieruchomości



Źródło: opracowanie własne

Rys. 2. Zmiany wartości nieruchomości w czasie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: A. Ring, J. Dasso, *Fundamentals of Real Estate, New Jersey 1977*

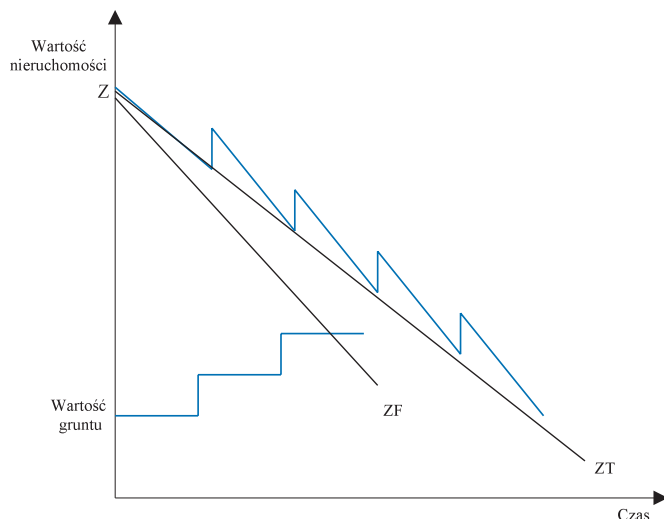
Nieruchomość zabudowana w okresie T_0 ma wartość OZ w tym wartość gruntu na poziomie OX . Wraz z upływem czasu (przesunięcie z T_0 do T_1) wartość gruntu będzie rosła aż wartość nieruchomości zrówna się z wartością gruntu (punkt K_1). Kąt nachylenia linii ZZ , obrazującej zmiany poziomu wartości, zależy od podatności budynków na starzenie techniczne i funkcjonalne. Im podatność jest większa, tym mniejszy kąt nachylenia i szybciej nastąpi przecięcie obu krzywych.

Podatność na starzenie jest różna w odniesieniu do poszczególnych funkcji nieruchomości. Szczególnie szybkie jest w obiektach biurowych, nieruchomościach przemysłowych i obiektach wysokiej technologii. Dla tych nieruchomości wartość gruntu wzrasta z poziomu X do X_1 a konieczność podjęcia decyzji zmieniających sposób użytkowania wystąpi już w momencie T_0 (punkt K_0) a nie T_1 .

Oznacza to, że **udział wartości gruntu w całkowitej wartości nieruchomości nie jest odzwierciedleniem jej aktualnego użytkowania lecz potencjalnej wartości budynku, który mógłby być wybudowany i wyna-**

jęty. Na skutek decyzji rozwojowych wyższy poziom użytkowania zwiększy – chociaż nie proporcjonalnie – wartość nieruchomości o koszt ulepszeń – por. rys. 3.

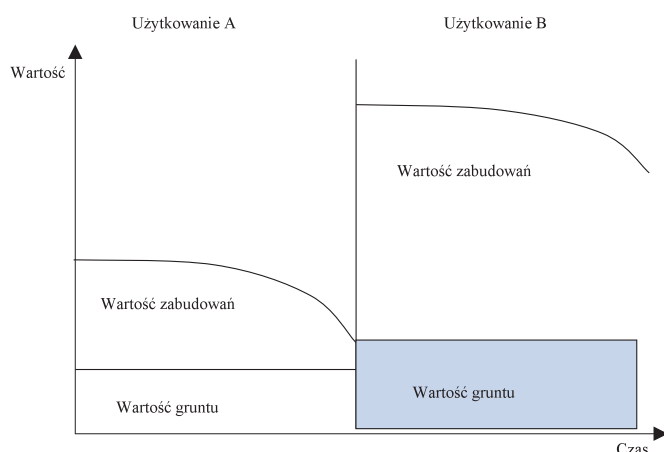
Rys. 3. Wzrost wartości nieruchomości na skutek akcji rozwojowej



Źródło: jak na rys. 2

W praktyce gospodarczej wystąpi na ogół sytuacja trzecia, którą ilustruje rys. 4.

Rys. 4. Zmiany wartości gruntu i wartości zabudowań



Źródło: opracowanie własne

Na ogół rośnie wartość gruntu i maleje wartość zabudowań, spowodowana zużyciem technicznym (linia $Z - ZT$) i szybciej zachodzącym zużyciem funkcjonalnym (linia $Z - ZF$). Zużycie funkcjonalne może powstać już w fazie projektowania. Wzrost wartości gruntu, który często następuje w sposób skokowy, powoduje – przy malejącej wartości zabudowań – zaburzenia równowagi wewnętrznej, wymuszając podjęcie decyzji nie tylko o remoncie, modernizacji, ale także o sposobie wykorzystania tego gruntu poprzez nadbudowę, zmianę funkcji a nawet wyburzenia i ponowną zabudowę.



Powyższe dowodzi, że poszukiwanie najkorzystniejszego sposobu użytkowania jest zasadne w procesie wyceny.

Korzyści i zagrożenia określania wartości rynkowej przy przyjęciu założenia o optymalnym (najkorzystniejszym) sposobie użytkowania

Deweloperzy, a często także inwestorzy, potrafią dostrzec potencjał tkwiący w nieruchomości. Podejmują decyzje inwestycyjne rozważając najlepsze wykorzystanie nieruchomości. **Potencjału nieruchomości, który często jest ukryty, nie zawsze są świadomi zbywający.** Ujawnieniu tego potencjału nie sprzyjała dotychczas występująca definicja wartości rynkowej, a także praktyka wyceny. Definicja wartości rynkowej nie wymuszała na rzeczoznawcy majątkowym konieczności poszukiwania najkorzystniejszego sposobu jej użytkowania. Wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania stanowiła jeden z rodzajów wartości, który mógł określać rzeczoznawca. W praktyce wyceny dominowało określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania. Aktualny sposób użytkowania często różni się od optymalnego sposobu użytkowania. Różnice te mogą szczególnie często wystąpić dla nieruchomości zabudowanych biurami, hotelami, obiektami przemysłowymi, czym większy wsad nowoczesnej technologii w budynku, tym szybciej następują procesy zużycia funkcjonalnego. Dla tego rodzaju nieruchomości relatywnie szybko dochodzi do zaburzenia proporcji pomiędzy wartością gruntu i wartością zabudowań.

Grunt, jako dobro rzadkie, musi być optymalnie wykorzystany. Przyjęcie w Polsce na etapie wyceny koncepcji wartości rynkowej dla optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania z jednej strony powinno wyeliminować z rynku część nabywców, którzy nie dostrzegają potencjału tkwiącego w nieruchomości, ujawnionego w poziomie wartości, z drugiej strony zachęcić dotychczasowych właścicieli bądź do wydobywania tego potencjału poprzez decyzje remontowo-modernizacyjne, adaptacyjne pod inne funkcje, czy polegające na ponownej zabudowie bądź do podjęcia decyzji o sprzedaży tej nieruchomości. Do podjęcia decyzji o sprzedaży może zachęcić relatywnie wyższy poziom wartości dla optymalnego sposobu użytkowania niż dla aktualnego sposobu użytkowania. Właściciel, pozostawiając tę nieruchomość i nie dokonując na niej zmian, nie korzysta z tkwiącego w niej potencjału.

Można zatem wnosić, że **koncepcja wartości oparta na optymalnym sposobie użytkowania powinna przyczynić się do lepszego wykorzystania gruntów, zwłaszcza na terenie miast.**

Niewątpliwie optymalny sposób wykorzystania przyczynić się może do **zmniejszenia różnicy pomiędzy wyceną a wyceną**, co zmniejsza niepewność wyceny. Z drugiej strony zasada ta jest trudna do wprowadzenia ze względów instytucjonalnych (infrastruktura prawna, brak miejscowych planów zagospodarowania), często niedostatecznej jakości danych z rynku z uwagi na poufność informacji, a także ze

względem na zwyczaje i praktykę wyceny, która preferuje aktualny sposób użytkowania.

Czy Polska może nie przyjąć koncepcji najkorzystniejszego sposobu wykorzystania jako fundamentalnej zasady wyceny?

Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny stwierdza, że *MSW niekiedy wymagają podejścia, które różni się od praktyki i/lub regulacji obowiązujących w danym państwie (MSW, 2007).* Komitet dąży do tego, by MSW oraz Krajowe standardy poszczególnych państw członkowskich wzajemnie się uzupełniały i wspierały. Komitet zaleca, by zgłaszać różnice między definicjami/lub zastosowaniem krajowych oraz MSW (tamże).

Organizacje członkowskie są zobowiązane zawiadomić MKSW o wszelkich istotnych różnicach między standardami krajowymi a międzynarodowymi, aby o tych różnicach mogła być następnie poinformowana wspólnota międzynarodowa (tamże).

MKSW stwierdza, że „...krajowa organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych powinna dołożyć wszelkich starań, aby nowe standardy krajowe odzwierciedlały najlepszą praktykę wyceny, odzwierciedloną w MSW” (MSW, 2007).

Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny stoi na stanowisku, że wprowadzenie i przestrzeganie standardów wyceny na rynkach wschodzących jest niezbędne dla konsolidacji rynków nieruchomości i rynków kapitałowych. Daje temu wyraz w tzw. „Białym zeszycie”. Komitet jest świadomy, że na tych rynkach określenie optymalnego sposobu wykorzystania może być trudne, a nawet subiektywne. Jeżeli niemożliwe jest wykonanie analizy sposobu optymalnego wykorzystania lub gdy bazuje ona na nadmiernej liczbie założeń, rzeczoznawca majątkowy musi ujawnić tę okoliczność.

Komitet jest świadomy występowania tzw. instytucjonalnego wymiaru rynku.

Instytucjonalny wymiar rynku wprowadza ograniczenia w funkcjonowaniu mechanizmu rynkowego, mające charakter formalny i nieformalny. Czynniki formalne obejmują konkretne formy organizacyjne, które znajdują się na rynku nieruchomości (prawo rzeczowe, kodeksy postępowania, organizacje zawodowe). Ograniczenia nieformalne, o wiele trudniejsze do uchwycenia, odzwierciedlają głęboko uzasadnione postawy społeczne, tradycję czy praktykę. Elementy nieformalne mają wpływ na przyjmowane i akceptowane zasady wyceny, a zatem i na poziom wartości.

Instytucjonalny wymiar rynku może istotnie ograniczyć swobodę przenikania i adaptacji międzynarodowych zasad wyceny mienia, w tym nieruchomości, ale nie może powstrzymać ich wdrażania.

Brak akceptacji wymogów definicyjnych wartości rynkowej na danym rynku krajowym pogłębiłoby podział rzeczoznawców na tych, którzy obsługują inwestorów zagranicznych i tych, wyceniających dla inwestorów krajowych.



Określenie wartości rynkowej przy założeniu najkorzystniejszego sposobu wykorzystania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy

Dotychczasowe rozważania miały na celu uzasadnienie celowości określania wartości rynkowej przy założeniu najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Otwartym pytaniem jest, czy każdy cel wyceny powinien uwzględniać to założenie i czy to założenie jest słuszne przy wycenie każdego rodzaju nieruchomości? Przedmiotem niniejszych rozważań jest wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

MSW podają wymogi określania wartości rynkowej zróżnicowane dla poszczególnych rodzajów nieruchomości, wyróżniając m.in.:

- nieruchomości inwestycyjne,
- nieruchomości zajmowane przez właściciela
- nieruchomości szczególnego przeznaczenia,
- nieruchomości służące do prowadzenia działalności gospodarczej,
- nieruchomości deweloperskie.

Jedynie przy wycenie nieruchomości służących do prowadzenia działalności gospodarczej Międzynarodowe Standardy Wyceny zakładają kontynuację prowadzenia działalności. W pewnych przypadkach wskazują, że właściwe może być określenie wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Możliwość określenia wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania ujawniona jest dla wyceny nieruchomości generujących dochód.

Optymalny sposób użytkowania został wyeksponowany przy wycenie nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności zajmowanej przez właściciela (MSW 2005) i nieruchomości szczególnego przeznaczenia (MSW 2005 i MSW 2007). W operacie szacunkowym rzeczoznawca ma-

jątkowy powinien zawrzeć informację, jak podszedł (...) do sposobu optymalnego wykorzystania (MSW 2005).

Stanowisko, przyjęte przez Komitet o utrzymaniu optymalnego użytkowania dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy ma co najmniej dwa uzasadnienia:

- pierwsze: wyceny, które nie uwzględniałyby procesów rozwojowych, uniemożliwiałyby pozyskanie kredytu na realizację tego rozwoju,
- drugie: jeżeli nieruchomości, będąca podstawą zabezpieczenia kredytu, będzie wystawiona na sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, profesjonalni nabywcy i tak będą poszukiwali optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości. Wycena nieruchomości, która nie uwzględni potencjału w niej tkwiącego, pozbawi kredytodawcę możliwości zaspokojenia swojej wierzytelności.

Wnioski

Model wyceny nieruchomości jest modelem inwestorskim. Koncepcja wyceny nieruchomości, osadzona na ekonomicznych podstawach ujawnia nie tylko zasadność, ale także konieczność uwzględnienia najkorzystniejszego użytkowania. Ten sposób wykorzystania powinien być uznany również dla większości nieruchomości wycenianych dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Bibliografia

1. *Krajowy Standard Wyceny Podstawowej Nr 1 (KSWP1), Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*
2. *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005, wydanie polskie, PFSRM.*
3. *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007, wydanie polskie. PFSRM.*
4. *Wycena nieruchomości, wydanie polskie, PFSRM, Warszawa 2000.*

INTERPRETACJE DEFINICJI WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Mieczysław Prystupa

1. Wstęp

Wartość nie jest pojęciem jednoznacznym. Definiowanie pojęcia wartości jest zatem bardzo ważne dla procesu wyceny, gdyż jasna i zrozumiała definicja uwiarygodnia wycenę, a przez to zwiększa bezpieczeństwo obrotu rynkowego, obni-

ża poziom ryzyka transakcji na rynku nieruchomości. Wszystkie standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, zarówno międzynarodowe jak również krajowe, zawierają definicje wartości.

Wartość odtworzeniowa i jej definicje nie są przedmiotem sporów i kontrowersji, natomiast wartość rynkowa – jej defi-



nicie i interpretacje wciąż są żywo dyskutowane w środowisku rzeczoznawców majątkowych. W niniejszym artykule podjęto próbę porównania definicji i interpretacji pojęcia wartości rynkowej zawartych w międzynarodowych standardach wyceny z określeniami tej wartości w polskich przepisach prawnych oraz naszych standardach wyceny.

Definicja wartości rynkowej według Międzynarodowych Standardów Wyceny¹ jest następująca:

Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozważaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

W polskich przepisach prawnych, wartość rynkową nieruchomości jako pojęcie, definiuje m.in. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz, pośrednio, wiele innych przepisów prawnych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej 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. (...)*

Uchwalony przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dnia 26 czerwca 2007 r. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa jako podstawa wyceny” bardzo podobnie definiuje wartość rynkową:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- *strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Porównując definicje wartości rynkowej zawartej w międzynarodowych standardach wyceny oraz definicje zawarte w ustawie i polskich standardach można przyznać, że polskie definicje są zgodne z definicją międzynarodową.

Polskie przepisy prawne, szczególnie te tworzone w Ministerstwie Finansów, nieco inaczej definiują wartość rynkową. Dotyczy to w szczególności definicji zawartych w ustawach podatkowych. Dla przykładu można przytoczyć definicję z ustawy o podatku od spadków i darowizn, która określa wartość rynkową w sposób następujący:

Art. 8. (...)

3. Wartość rynkową rzeczy i praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Powyższa definicja i jej podobne, nakłada obowiązek określenia wartości rynkowej także i dla nieruchomości według określonego stanu, a nie dla optymalnego sposobu użytkowania.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nakazują dla celów odszkodowań określać wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania bądź dla sposobu alternatywnego.

Art. 134. 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

2. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Z uwagi na fakt, że bardzo dużo obligatoryjnych wycen w naszym kraju wynika z przepisów prawa, nie powinniśmy uchylać standardów sprzecznych z jego regulacjami.

2. Interpretacje wartości rynkowej

Od kilku lat lansowana jest interpretacja wartości rynkowej jako równoznacznej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Standardy międzynarodowe w punkcie 6.1.1 strona 38 podają, że *unikatowa charakterystyka gruntu determinuje jego optymalne wykorzystanie.*

Ponadto w punkcie 6.3 sposób optymalnego wykorzystania definiowany jest jako: *najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia.*

Dodatkowo w punkcie 6.7 standard podaje, że: *pojęcie sposobu optymalnego wykorzystania jest fundamentalną i integralną częścią szacunku wartości rynkowej.*

Z międzynarodowych standardów wyceny wynika zatem, że jest tylko jedna wartość rynkowa równoznaczna z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania, a inne rodzaje wartości są nierynkowe.



Z polskich przepisów prawnych, w przeciwieństwie do standardów międzynarodowych, wynika natomiast, że może być kilka rodzajów wartości rynkowej. Wartość rynkowa nie jest ograniczona tylko do jednego, optymalnego sposobu użytkowania i jest pojęciem ogólnym, na który składać się może kilka rodzajów wartości rynkowej.

Rozstrzygnięcie zagadnienia, który pogląd jest właściwy, powinno, jak sądzę, wynikać z następujących przesłanek:

- **analizy zachowań uczestników rynku nieruchomości,**
- **poprawności formułowania definicji wartości rynkowej,**
- **uwarunkowań prawnych oraz metodologii określania wartości rynkowej.**

Wydaje się, że w pierwszej kolejności należy zastanowić się, która interpretacja bardziej odwzorowuje zachowania uczestników rynku nieruchomości oraz która wartość jest bliższa najbardziej prawdopodobnej, prognozowanej przyszłej cenie.

Obserwacje uczestników i okoliczności zawierania transakcji dotyczących różnych nieruchomości wskazują, że w większości przypadków transakcje zawierane są z myślą o kontynuacji aktualnego sposobu użytkowania. Dotyczy to w szczególności nieruchomości lokalowych czy zabudowanych domami jednorodinnymi, jak również spółdzielczych praw do lokalu. Takich transakcji jest najwięcej. Jest to reguła, która według słownika wyrazów obcych oznacza twierdzenie lub przepis sprawdzające się w większości przypadków. Gdyby było inaczej, to większość zakupionych nieruchomości powinna zmieniać swoje funkcje. Można zauważyć spory procent transakcji, w których ceny ustalane są jak dla aktualnego sposobu użytkowania mimo, że zabudowa gruntu do optymalnych nie należy. Jeśli kupuje się dom jednorodzinny czy inny obiekt budowlany o konkretnym kształcie i konkretnej funkcji oraz odpowiedniej liczbie kondygnacji – to nabywca za taki stan jest skłonny zapłacić adekwatną cenę. Rzadko kiedy zastanawia się i bada, czy przypadkiem nie będzie mógł dobudować jeszcze dwa piętra, bo taka możliwość wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i za tę możliwość zapłaci wyższą cenę.

Istnieje oczywiście pewien odsetek transakcji, w których niezbędne i logiczne jest określenie wartości dla alternatywnego bądź optymalnego sposobu użytkowania. Dotyczy to w szczególności gruntów przeznaczonych na cele rozwojowe, nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowane są obiekty budowlane przestarzałe lub nie pasujące do walorów danej lokalizacji. Takie przypadki są wyjątkiem od reguły, która powinna opisywać podstawową zasadę zjawiska. Poprawna definicja wartości powinna zatem wiarygodnie charakteryzować dane zjawisko, jakim w rozważanym przypadku są zachowania uczestników rynku nieruchomości.

Wartość rynkowa – jako ta najbardziej prawdopodobna cena – powinna także prawidłowo odzwierciedlać podstawowe czynniki wpływające na poziom cen na rynkach nieruchomości.

Mimo, że rynki nieruchomości są rynkami niedoskonałymi, na których są nieliczni oferenci i nieliczni potencjalni nabywcy, to jednak ustalanie cen odbywa się na podstawie znanego i podstawowego prawa ekonomicznego jakim jest prawo popytu i podaży.

Rynek jest mechanizmem, za pomocą którego producenci i konsumenci ustalają zarówno cenę, jak i ilość sprzedanych dóbr. Na podstawie wzajemnego oddziaływania popytu i podaży jest ustalana cena równowagi rynkowej, która, jak wiadomo, jest zrównoważeniem popytu i podaży. W przypadku wyceny nieruchomości nie można zatem kierować się wyłącznie analizą popytu. Modelem wyceny nieruchomości nie należy nazywać modelem popytowym, bo ceny i wartości nie zależą tylko od popytu. Mimo, że na rynkach nieruchomości występuje niska elastyczność cenowa popytu i podaży, to jeszcze nie powód żeby zawieszać podstawowe prawo ekonomiczne, jakim jest prawo popytu i podaży.

Uwarunkowania prawne oraz metodologia określania wartości rynkowej powinny również warunkować definicje i interpretacje wartości rynkowej.

W żadnym polskim przepisie prawnym nie znajdziemy definicji, że wartość rynkową należy rozumieć jako wartość dla optymalnego sposobu użytkowania. Przeciwnie, w ustawie o gospodarce nieruchomościami wymienia się wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego bądź alternatywnego sposobu użytkowania. W innych ustawach i rozporządzeniach wartość rynkową nieruchomości, jak wynika z wcześniej podanych przykładowych definicji, można bez trudu interpretować, że chodzi o wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

Przykładem może być ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych. W art. 14. pkt. 2 zdefiniowana jest wartość rynkowa rzeczy i praw majątkowych, które obejmują także nieruchomości:

2. Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Wyrażenia – *stan i stopień zużycia* – nie pozostawiają wątpliwości, że chodzi o aktualny, a nie jakiś wymyślony sposób przyszłego użytkowania.

Przesłankami, które trzeba brać pod uwagę w dyskusji na temat interpretacji wartości rynkowej są możliwości określania wartości przy użyciu podejścia porównawczego oraz dochodowego.

W obowiązującej od 1 marca 2009 r. nocie interpretacyjnej NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, podstawowym warunkiem wiarygodnego określania wartości rynkowej jest odpowiednie wykorzystanie cen nieruchomości podobnych. Wymóg, by każdorazowo określać wartość dla najlepszego sposobu użytkowania pociągałaby za sobą konieczność manipulacji przy wyborze nieruchomości porównywalnych lub stosowania jakiegoś dodatkowego „współczynnika optymalności” po procedurze porównywania. Oba rozwiązania pozbawione są głębszego sensu.



Od dnia 1 marca 2009 roku obowiązuje również Nota NI 2 „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”. W punkcie 4.1.1 Noty dotyczącej metody inwestycyjnej czytamy, że „**dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika**”.

Podobna regulacja w punkcie 4.2.1. została ustalona przy zastosowaniu metody zysków cyt.: „**Przez dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych należy rozumieć część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika**”.

I w tym przypadku postanowienia Noty NI 2 stoją w sprzeczności z wymogiem określania w każdej sytuacji wartości rynkowej przy założeniu najlepszego użytkownika nieruchomości.

Co jest jednak szczególnie ważne, doszukać się można także sprzeczności z niektórymi wymogami standardu KSWP 1 Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa uchwalonego przez Radę Krajową PFSRM w 7 kwietnia 2009 roku. Standard ten wprowadził dodatkowe interpretacje i regulacje idące w kierunku interpretacji zawartych w standardach międzynarodowych.

W punkcie 1.6 zamieszczono regulację następującą:

„*W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania*”.

Dodatkowo nakłada się także na rzeczoznawców majątkowych obowiązek zbadania czy istnieje popyt na nabycie nieruchomości dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oraz określenie kiedy i pod jakimi warunkami może taki sposób zostać wprowadzony. Takie regulacje wynikają z punktów 3.7.6 i 3.7.8 tego standardu. W moim przekonaniu rzeczoznawcy nie będą mogli spełnić jednocześnie wymogów standardu i regulacji wynikających z metodologii określania wartości rynkowej zawartej w obu notach interpretacyjnych. Ogromną trudność nastęrcza także problem oceny jaki jest ten najkorzystniejszy sposób użytkowania dla konkretnej nieruchomości. Myślę, że jest to w pierwszym rzędzie problem właścicieli i ewentualnie doradców inwestycyjnych.

Problem interpretacji wartości rynkowej jest w szczególności ważny dla określania wartości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy. Na ostatniej konferencji rzeczoznawców majątkowych we Wrocławiu ogłoszono dwa główne referaty, które zasadniczo różniły się wnioskami w sprawie interpretacji wartości rynkowej szacowanej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Prof. Ewa Kucharska-Stasiak w swoim referacie – „Wartość rynkowa jako podstawa zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy”, który zamieszczony jest w niniejszym nume-

rze kwartalnika opowiedziała się za tym, żeby zabezpieczenia kredytów opierać na wartości uwzględniającej najkorzystniejsze użytkowanie.

Prof. Stanisława Kalus natomiast w swoim wystąpieniu, który jest opublikowany w kwartalniku Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych „Nieruchomość”² opowiedziała się za tym, by dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy w żadnym przypadku nie stosować w wycenie optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości. Oprócz uzasadnienia merytorycznego przytoczyła zasady przyjęte w tym względzie w dyrektywach Unii Europejskiej, które poniżej cytuję:

„Trzeba nadto zważyć, że obowiązująca obecnie Dyrektywa 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 14 czerwca 2006 r., w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe, która powinna być implementowana w krajach Unii Europejskiej, a zatem i w Polsce, przewiduje wyraźnie, iż właściwe organy winny uznawać za zabezpieczone w sposób prawidłowy jedynie takie wierzytelności bankowe na nieruchomościach mieszkaniowych, przy których spełnione są następujące warunki:

1. wartość nieruchomości nie zależy zasadniczo od zdolności kredytowej dłużnika,
2. ryzyko kredytobiorcy nie zależy bezpośrednio od przychodów generowanych przez nieruchomość stanowiącą przedmiot zabezpieczenia, ale od zdolności kredytobiorcy do spłaty zobowiązania z innych źródeł,
3. spełnione zostały wymogi minimalne określone w załączniku VIII cz. 2 ust 8, oraz zasady wyceny określone w załączniku VIII część 3 ust. 62–65,
4. wartość nieruchomości **znacznie** przekracza wartość ekspozycji. (9.1.48), przez którą Dyrektywa rozumie wysokość udzielonego kredytu.

Co do natomiast zabezpieczeń na nieruchomościach komercyjnych, to ta sama dyrektywa przewiduje przede wszystkim generalnie wagę ryzyka zabezpieczenia w wysokości 50%, z tym jednak, że aby to miało miejsce wartość nieruchomości nie może zasadniczo zależeć od zdolności kredytowej dłużnika, co nie wyklucza sytuacji, w której czynniki czysto makroekonomiczne wpływają zarówno na wartość nieruchomości, jak i spłatę należności przez kredytobiorcę. Nadto ryzyko kredytobiorcy nie może zasadniczo zależeć od przychodów generowanych przez nieruchomość lub projekt inwestycyjny, stanowiących przedmiot zabezpieczenia, ale od zdolności kredytobiorcy do spłaty zobowiązania z innych źródeł, a poza tym muszą być spełnione także i tutaj wymogi minimalne określone w załączniku VIII część 3 ust. 62–65 (9.2.54).

Jeżeli chodzi o zasady wyceny zabezpieczeń rzeczowych na nieruchomości, czyli w warunkach polskich przede wszystkim hipoteki, to Dyrektywa przewiduje następujące wymogi minimalne:

1. Wyceny dokonuje **niezależny rzeczoznawca na poziomie, lub poniżej wartości rynkowej. W państwach unijnych posiadających surowe kryteria oceny**



wartości bankowo hipotecznej (a takie niewątpliwie ustaliły w Polsce banki hipoteczne na podstawie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych) nieruchomości może być wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie lub poniżej wartości bankowo-hipotecznej,

2. *Wartość rynkowa oznacza szacunkową kwotę, za którą zainteresowany nabywca powinien zakupić daną nieruchomość od właściciela zainteresowanego sprzedażą na przyjętych warunkach rynkowych, podjąwszy odpowiednie wysiłki w celu znalezienia najlepszego nabywcy, gdzie każda ze stron działa rozważnie i bez przymusu. Wartość ta powinna być jasno i przejrzysto udokumentowana.*
3. *Wartość bankowo-hipoteczna oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, warunków normalnych i specyficznych dla lokalnego rynku, obecnego wykorzystania, oraz odpowiednich alternatywnych zastosowań nieruchomości. W ocenie wartości bankowo – hipotecznej nie uwzględnia się czynników spekulacyjnych, nadto winna ona być jasno i przejrzysto udokumentowana.*
4. *Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub wartością bankowo-hipoteczną pomniejszoną tak, by uwzględnić wyniki monitorowania wartości wymaganego zgodnie z częścią 2 ust. 8 Dyrektywy, oraz wszelkie wcześniejsze roszczenia do nieruchomości.”*

Rzeczoznawcy majątkowi wyceniają nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy przed udzieleniem kredytu, jak również w procesie egzekucji z nieruchomości. Gdyby wyceniano nieruchomości uwzględniając optymalny sposób użytkowania w celu zabezpieczania wierzytelności, można byłoby oczekiwać wyższych kredytów i, niestety, większej puli kredytów niespłaconych. Kryzys finansowy na świecie, który obecnie ma miejsce, zaczął się właśnie kryzysem na rynku kredytów hipotecznych. Już dzisiaj ocenia się, że banki w krajach zachodnich, a w szczególności w USA, posiadają od 30 do 50% tzw. aktywów toksycznych, w których pokaźny udział mają niespłacone kredyty. W Polsce na szczęście udział ten nie przekracza 10%, co jest zasługą m. in. nadzoru bankowego.

Prof. Ewa Kucharska-Stasiak w cytowanym artykule uważa, że jeśli wycena dla potrzeb egzekucji z nieruchomości nie uwzględni optymalnego sposobu użytkowania, to pozbawi się kredytodawcę możliwości zaspokojenia wierzytelności. Pozwolę sobie na pewne uwagi dotyczące tego zagadnienia na podstawie kilkunastoletniej współpracy z komornikami. Wycenę dla potrzeb egzekucji z nieruchomości reguluje Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników. z dnia 9 marca 1968 r. Szacowanie nieruchomości dla tego celu musi opierać się na definicji wartości zawartej w tym Rozporządzeniu w § 136.

§ 136. 1. Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do oszacowania budowli i innych urządzeń oraz przynależności i pożytków nieruchomości.

Z przytoczonej definicji wartości wynika ewidentnie, że nieruchomości należy szacować dla aktualnego stanu a nie optymalnego. Z tak oszacowanej wartości ustalane są ceny wywoławcze. Zgodnie z Kodeksem Postępowania Cywilnego w pierwszej licytacji cenę wywołania stanowi trzy czwarte oszacowanej wartości, zaś w drugiej licytacji dwie trzecie.

Z moich, a także komorników doświadczeń wynika, że wyższą cenę w licytacji uzyska się wówczas jeśli wartość nieruchomości nie jest zawyżona. Niska cena wywoławcza sprawia, że liczba potencjalnych nabywców jest większa i na licytacji uzyskuje się ceny wyższe niż w przypadku wysokich cen wywoławczych, które mogą skutecznie zniechęcić potencjalnych nabywców.

3. Wnioski

Kluczową sprawą oceny trafności definicji wartości rynkowej, co trzeba z naciskiem podkreślić, jest pytanie, która definicja wartości rynkowej spowoduje, że określona na jej podstawie wartość będzie bardziej zbliżona do przyszłej ceny. Na podstawie przytoczonych przykładów można zaryzykować twierdzenie, że interpretacja wartości rynkowej w standardach międzynarodowych jest zbyt dogmatyczna i nie oddaje całej złożoności rynków nieruchomości oraz specyficznych zachowań jego uczestników. Sam argument dotyczący unikatowego charakteru gruntu jest, jak sądzę, niewystarczający.

Na podstawie przeprowadzonej analizy wydaje się uzasadnione, aby w naszym standardzie KSWP 1 Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa były wyraźnie wprowadzone trzy rodzaje wartości rynkowej tj. wartość dla aktualnego sposobu użytkowania WRU, dla alternatywnego sposobu WRA oraz dla sposobu optymalnego WRO. Powinno się także określić w jakich sytuacjach należy stosować wymienione rodzaje wartości.

Korzyści z takiego rozwiązania byłyby następujące:

- **usunięte zostałyby sprzeczności pomiędzy przepisami prawnymi i podstawowym standardem jakim jest standard KSWP 1,**
- **nie byłoby rozbieżności pomiędzy standardem a zasadami wyceny zawartymi w podejściu porównawczym i dochodowym,**
- **standard KWSP 1 byłby, jak sądzę, bez trudu uzgodniony przez Ministerstwo Infrastruktury.**

Przypisy:

1. *Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM, Warszawa 2007.*
2. *Nieruchomość, Wyd. ŚSRM, Katowice, 4/2009.*



POWOŁANIE ARABSKEJ FUNDACJI WYCENY

Mohamad Khodr Al-Dah

W eleganckiej siedzibie Dubajskiej Izby Handlowo-Przemysłowej, z której okien rozciąga się widok na spokojne wody Cieśniny Dubajskiej, panował ostatnio spory ruch. W dniach 19-21 października Izba była gospodarzem II Arabskiej Konferencji na temat Nieruchomości i Rozwoju Miast, zorganizowanej wspólnie przez RERA i Arabską Organizację Rozwoju Administracyjnego (Arab Administrative Development Organisation – ARADO). ARADO jest siostrzaną organizacją Ligi Arabskiej, mającej siedzibę w Kairze.

Konferencja zgromadziła licznych uczestników, wśród których byli deweloperzy, rzeczoznawcy, wykładowcy, przedstawiciele organów regulacyjnych oraz studenci uczelni politechnicznych. Delegaci przybyli z krajów Rady Współpracy Zatoki Perskiej, w tym ZEA, Arabii Saudyjskiej, Bahrajnu, Kataru i Kuwejtu oraz z innych państw arabskich, takich jak Egipt, Sudan i Syria. W konferencji uczestniczyli także liczni przedstawiciele krajów z innych części świata, w tym ze Stanów Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, Polski, Singapuru i Australii.

W sesji otwierającej uczestniczył Jego Ekscelencja Sułtan Butti bin Mijren, Dyrektor Generalny Departamentu Gruntów, wraz z kilkoma urzędnikami wysokiej rangi. Konferencja została zainaugurowana inspirującymi przemówieniami inżyniera Marwana bin Ghalita, dyrektora generalnego RERA, inżyniera Mahmouda Heshama Al Buraia, dyrektora Departamentu Rozwoju Sektora Nieruchomości w RERA, inżyniera Hamada Buarnima, dyrektora generalnego Dubajskiej Izby Handlowo-Przemysłowej oraz profesora Refata Al-Faouriego, dyrektora generalnego ARADO.

Przemawiający zaprezentowali także kilka technicznych opracowań na temat wyceny, które wywołały intensywną dyskusję oraz wymianę wiedzy między ekspertami z całego świata. Oto niektórzy uczestnicy konferencji, którzy zabierali głos:

Prof. Adel Yehia Akl, wykładowca na wydziale mechaniki konstrukcji budowlanych Uniwersytetu w Kairze oraz ekspert w dziedzinie wyceny nieruchomości w rodzinnym Egipcie. Profesor Akl poprowadził serię znakomitych seminariów na temat wyceny nieruchomości, obejmujących takie tematy, jak różne metody wyceny oraz sprawdzone przykłady, historia różnych kryzysów gospodarczych, jakie miały miejsce

w przeszłości, nie wyłączając obecnego kryzysu, sprawozdawczość związana z wyceną, definicje stosowane w wycenie (np. wartość rynkowa lub wartość przy wymuszonej sprzedaży), a także wiele innych bardziej szczegółowych zagadnień.

Inż. Mohamad Khodr Al-Dah, CEEng, MEng, MStructE, szef Taqyeem przy Departamencie Gruntów w Dubaju, mówił o nowym Centrum Wycen Taqyeem, które będzie pełniło rolę organu regulacyjnego w zakresie wycen w Dubaju. Wspomniał on także o planach wprowadzenia w najbliższym czasie regulacji dotyczących zawodu rzeczoznawcy, międzynarodowej współpracy z organizacjami zawodowymi z branży wyceny nieruchomości oraz o powołaniu Arabskiej Fundacji Wycen (AAF).

David Bunton, prezes Fundacji Wycen (Appraisal Foundation) z USA. David Bunton mówił o aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości w USA oraz o prognozach dotyczących tego rynku. Jego wypowiedź była szczególnie interesująca ze względu

na doświadczenie prelegenta związane zarówno z wyceną nieruchomości, jak i z pracą w amerykańskim Senacie. Gość ze Stanów Zjednoczonych przedstawił także plany dotyczące powołania AAF.

J. Carl Schultz, MAI, CRE, SGA, FRICS, wiceprzewod-

niczący Rady Standardów Wyceny w Appraisal Foundation (USA). J. Carl Schultz przedstawił analizę porównawczą głównych standardów wyceny na świecie.

Krzysztof Grzesik, REV, FRICS, członek zarządu Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (The European Group of Valuers Association – TEGoVA). Chris Grzesik wygłosił bardzo interesujący wykład zatytułowany „Podmioty wyznaczające trendy oraz polityka wyceny na świecie”, a także przedstawił informacje o najważniejszych organizacjach zrzeszających rzeczoznawców, w tym TEGoVA, RICS, IVSC oraz Appraisal Foundation. Chris Grzesik wyjaśniał również powiązania i współzależności między różnymi organami, zwłaszcza w odniesieniu do standardów. W uzupełnieniu do tematów istotnych dla pochodzącego z Polski pana Grzesika omówiono także program Recognised European Valuer (REV) TEGoVA. Przeprowadzono wreszcie dyskusję nad nowymi wyzwaniem i zmianami, w obliczu których staje zawód rzeczoznawcy majątkowego w zakresie między inny-





mi zrównoważonego rozwoju i harmonizacji metod wyceny (w odróżnieniu od samej harmonizacji standardów wyceny).

John Hockey, MSc, FRICS, IRRV, przewodniczący Europejskiej Rady Standardów Wyceny w TEGoVA (organu wydającego standardy wyceny TEGoVA zwane również „Niebieską Księgą”). John Hockey przedstawił szczegółową analizę różnych metod wyceny oraz ich dostosowywania do zmian na rynku.

Nicholas Maclean, RD, BSc (Hons), FRICS, IRRV, dyrektor Zarządzający CB Richard Ellis Middle EAST. Nicholas Maclean, reprezentujący RICS, przedstawił bardzo interesujący wykład na temat międzynarodowych rynków finansowych i państwowych funduszy majątkowych (sovereign wealth funds – SWF) oraz porównanie rynków w USA, UE i na Bliskim Wschodzie. Słuchacze wysoko ocenili imponującą ilość danych i analiz uwzględnionych w prezentowanych informacjach.

Dr Lim Lan Yuan, JP, przewodniczący Światowego Stowarzyszenia Organizacji Rzeczoznawców (World Association of Valuation Organisations – WAVO) i członek Singapurskiego Instytutu Geodetów i Rzeczoznawców. Doktor Yuan przedstawił swoje opinie w wykładzie zatytułowanym „Zawód rzeczoznawcy: lokalizacja i globalizacja oraz wpływ wykształcenia i szkoleń rzeczoznawców”.

Yew Kwong Leung, LLB, DIPURBVAL, BSc (Econ), MSc, MBA, FSISV, Partner Wong Partnership i członek WAVO. Pan Leung poruszył temat wyceny z perspektywy prawnej w wykładzie zatytułowanym „Ustawowe i prawne parametry wyceny”.

Arabska Fundacja Wycen (Arab Appraisal Foundation – AAF)

Termin konferencji zbiegł się z rozpoczęciem działalności Arabskiej Fundacji Wycen (AAF) w Dubaju. Pomysłodawcą powołania AAF była Agencja Regulacji Nieruchomości (Real Estate Regulatory Agency – RERA) oraz Arabska Organizacja Rozwoju Administracyjnego (ARADO). Fundacja będzie organem działającym we wszystkich krajach arabskich. Na konferencji David Bunton przedstawił prezentację oraz dokument zatytułowany „Powołanie Arabskiej Fundacji Wy-

ceny: mapa drogowa” zawierający rekomendacje w zakresie rozwijania tego przedsięwzięcia opracowane na podstawie jego bogatego doświadczenia w dziedzinie wyceny.

Wszystkie kraje arabskie zostaną poproszone o powołanie instytucji lub stowarzyszeń w branży wyceny nieruchomości (o ile takie organy już nie działają w tych krajach).

W deklaracji podsumowującej konferencję zapisano następujące uzgodnienia:

- W konferencji uczestniczyły osoby reprezentujące przyjęte w skali międzynarodowej najlepsze praktyki stosowane przez takie organizacje, jak IVSC, WAVO, TEGoVA i RICS.
- Wszystkie kraje arabskie zostaną poproszone o powołanie instytucji lub stowarzyszeń w branży wyceny nieruchomości (o ile takie organy już nie działają w tych krajach).
- AAF zostanie powołana z uwzględnieniem najlepszych praktyk obowiązujących w analogicznych organach działających na całym świecie i omówionych w trakcie konferencji.

Cele AAF:

- Harmonizacja standardów wyceny w świecie arabskim
 - Wymiana i upowszechnianie wiedzy zawodowej
 - Ochrona praw rzeczoznawców
 - Forum współpracy w dziedzinie wyceny między podmiotami z krajów arabskich i innych regionów
 - Popularyzacja zawodu wśród osób i podmiotów z zewnątrz
- Mamy nadzieję, że dojdzie do kolejnych spotkań między państwami arabskimi dotyczących powołania AAF, oraz że konferencje na temat wycen w świecie arabskim będą organizowane co roku. Perspektywy wyceny nieruchomości w świecie arabskim jeszcze nigdy nie przedstawiała się tak optymistycznie.

Autor jest szefem Centrum Wyceny Nieruchomości Taqyeem. Artykuł ukazał się w DUBAI REAL TIMES, w listopadzie br.

JESIENNE ZGROMADZENIE OGÓLNE TEGOVA W BRUKSELI

Krzysztof Grzesik

Jesienne Zgromadzenie Ogólne TEGoVA odbyło się w Brukseli w dniach 13–14 listopada. Podczas spotkania omawiano m.in. rozwój systemu REV. 60 delegatów z 24 krajów uczestniczących w zgromadzeniu ogólnym omawiało także tematy, które mają być uwzględnione w przyszłych uzupełnieniach Europejskich Standardów Wyceny 2009 r.,

opublikowanych na początku tego roku. Delegaci uzgodnili również publikację pierwszych ośmiu rozdziałów krajowych na stronie internetowej TEGoVA.

Ważnym punktem debaty była ponadto sprawa budynków ekologicznych i ich wpływu na wartość rynkową. Punkt kulminacyjny tego wątku debaty stanowiła prezentacja dok-



tora Svena Bienerta z firmy KPMG Austria, który podsumował wybrane wstępne wyniki pionierskiego projektu dotyczącego metodologii włączenia charakterystyki energetycznej do praktyki wyceny majątkowej.

Na koniec zgromadzenie ogólne powitało nowych członków TEGoVA – organizacje rzeczoznawców majątkowych z Austrii, Grecji, Kosowa i Dubaju.

System Recognised European Valuer nabiera rozmachu

Po zaledwie 18 miesiącach, które upłynęły od uruchomienia w Warszawie systemu uznania zawodowego rzeczoznawców majątkowych *Recognised European Valuer* Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA), REV powszechnie uznano za sukces. Ponad 400 rzeczoznawców majątkowych z Francji, Niemiec, Polski i Rosji otrzymało już świadectwo uznania zawodowego przyznawane w ramach tego systemu.

System rośnie w siłę, w miarę jak dołączają do niego kolejne stowarzyszenia. W czasie zgromadzenia w Brukseli Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV) z Wielkiej Brytanii oraz ANEVAR z Rumunii zapewniły sobie prawo do przyznawania tytułu REV swoim członkom. Nie trzeba przypominać, że możliwość uzyskania tytułu Uznanego Europejskiego Rzecznawcy Majątkowego przez brytyjskich rzeczoznawców majątkowych ma szczególne znaczenie.

Sukces systemu REV przypisuje się dwóm czynnikom. Po pierwsze, system charakteryzuje poszanowanie i uznanie

różnorodności kwalifikacji w zakresie wyceny w Europie. Po drugie, system wprowadza minimalne wymagania w zakresie wykształcenia, praktyki i ciągłego kształcenia oraz wymagania etyczne dla rzeczoznawców majątkowych. Tytuł REV nie daje nowych kwalifikacji, ale ma na celu zagwarantowanie klientowi, że złożył zlecenie wykwalifikowanemu i doświadczonemu rzeczoznawcy majątkowemu, który prowadzi praktykę w zakresie wyceny majątku, jest na bieżąco ze zmianami w swojej branży oraz przestrzega uznanego kodeksu etycznego. Certyfikat REV nadawany jest na pięć lat, po czym wymaga przedłużenia.

Polska Federacja Rzecznawców Majątkowych pozyskała środki unijne!

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych została również poinformowana, że wraz z IRRV, TEGoVA i innymi wybranymi stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych uczestniczącymi w programie REV uzyskała finansowanie ze środków Unii Europejskiej na wsparcie edukacji i szkolenie rzeczoznawców majątkowych w zakresie stosowania Europejskich Standardów Wyceny. Finansowanie w kwocie 300 000 euro na projekt zatytułowany „Rozwój Europejskich Ram Standardów Wyceny” [*Developing a European Framework for Valuation Standards (DEFVAS)*] będzie przekazywane w etapach z tak zwanego Programu Leonardo da Vinci – Transfer Innowacji.

MONETYZACJA NIERUCHOMOŚCI

Gabriel Główka

Nieruchomości w gospodarce rynkowej pełnią wiele ważnych funkcji¹. Są one między innymi przedmiotem długoterminowych inwestycji i lokaty kapitału. Posiadają one także rynkową wartość kapitałową, co powoduje, że nieruchomości mogą podlegać monetyzacji, zarówno w wyniku ich sprzedaży, ale również poprzez wykorzystanie różnego rodzaju bankowych instrumentów finansowych. Przedmiotem naszych rozważań będzie przede wszystkim ten drugi sposób uwolnienia kapitału tkwiącego w nieruchomościach. Przedstawimy poniżej dwa instrumenty bankowe, które umożliwiają tak rozumianą monetyzację nieruchomości.

Pożyczka hipoteczna

Dostępnym aktualnie na polskim rynku finansowym tego rodzaju produktem jest pożyczka bankowa zabezpieczona hipoteką na nieruchomości nazywana pożyczką hipoteczną. Zgodnie z istotą pożyczki bankowej, może ona być wykorzystywana na dowolny cel. Podstawowa zatem różnica między pożyczką hipoteczną a kredytem dotyczy celu finansowania. Kredyty hipoteczne udzielane są na sfinansowanie konkretnej nieruchomości, natomiast pożyczki hipoteczne udzielane są

w całości na dowolny cel. Banki badają zdolność kredytową i sposób zabezpieczenia pożyczki, ale nie wymagają określania jej celu. Pożyczka hipoteczna jest uregulowana w kodeksie cywilnym, a kredyt w prawie bankowym. Cechą wspólną pożyczki i kredytu jest natomiast sposób ich prawnego zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości.

Pożyczka hipoteczna, zarówno pod względem kosztów, okresu kredytowania, jak i wysokości uzyskanych środków, jest najlepszym rozwiązaniem dla osób będących właścicielami nieruchomości i szukających długoterminowego finansowania.



Produkt ten pozwala w zamian za obciążenie hipoteką nieruchomości, z której możemy nadal korzystać na dotychczasowych zasadach, wykreować środki o wysokiej wartości na dowolny cel, z długim okresem spłaty. Oznacza to, że instrument ten pozwala na wycofanie kapitału, zamrożonego w nieruchomości. Bardzo często zjawisko to określa się mianem monetyzacji nieruchomości. Pożyczka hipoteczna stanowi bardzo atrakcyjną alternatywę dla kredytów konsumpcyjnych, gdyż od typowych kredytów tego rodzaju różni ją przede wszystkim, poza sposobem zabezpieczenia, znacznie wyższa kwota, którą możemy uzyskać, zdecydowanie dłuższy okres spłaty, co wpływa na zmniejszenie miesięcznie spłacanych rat i w konsekwencji może podwyższać zdolność kredytową. Istotne znaczenie ma także dużo niższe jej oprocentowanie. Jednak, z uwagi na to, że głównym zabezpieczeniem tego rodzaju pożyczki jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości, klient banku powinien dokładnie wyliczyć, czy wydane na ten cel pieniądze nie będą wyższe niż, na przykład, koszt kredytu gotówkowego. Chodzi tutaj zarówno o koszty ustanowienia hipoteki, jak i ewentualnej, przy wyższych kwotach pożyczki, wyceny wartości nieruchomości. Praktyka bankowa pokazuje, że zaciąganie pożyczki hipotecznej jest opłacalne dla klientów chcących pożyczyć wyższe kwoty. Dopiero wówczas niższe oprocentowanie rekompensuje koszt uzyskania pożyczki hipotecznej.

Pożyczkę hipoteczną uznaje się za produkt obarczony znacznie wyższym ryzykiem banku niż kredyty budowlano-hipoteczny i hipoteczny. Potwierdza to w pełni praktyka bankowa. Pożyczka hipoteczna funkcjonuje na rynku znacznie krócej niż wymienione dwa rodzaje kredytów służące finansowaniu rynku nieruchomości, a mimo to nieregularność jej obsługi przez klientów banku jest zdecydowanie najwyższa. Wartość pożyczek hipotecznych w sytuacji nieregularnej, a zatem i wartość utworzonych w systemie bankowym rezerw rośnie znacznie szybciej w ostatnim okresie, niż w przypadku bezpieczniejszych kredytów finansujących nieruchomości. Wydaje się, że powodem tego jest właśnie istota samego produktu bankowego, jakim jest pożyczka. Chodzi głównie o jej wysokość oraz brak kontroli banku nad sposobem wydatkowania pożyczonych środków. W tej sytuacji banki zmuszone są bronić się przed nadmiernym ryzykiem, na jakie narażone są w związku z udzielaniem pożyczek hipotecznych.

Podstawowym sposobem zmniejszania tego ryzyka jest ograniczanie wysokości pożyczki w stosunku do wartości nieruchomości, która stanowi jej prawne zabezpieczenie oraz skracanie okresu pożyczania środków. Aktualnie wiele banków nie udziela pożyczek hipotecznych wyższych niż 60% wartości nieruchomości i na okres nie przekraczający 15–20 lat. Warto przypomnieć, że w przypadku kredytów na finansowanie nieruchomości ich wielkość jest znacznie wyższa i standardowo na rynku wynosi 80% wartości nieruchomości, ale w wielu bankach można nawet obecnie uzyskać kredyt w wysokości 100% jej wartości na 35 lat i więcej. Konsekwencją wyższego ryzyka pożyczki w stosunku do kredytu hipotecznego jest też wyraźnie wyższe jej oprocentowanie, najczęściej o 3–4 punkty procentowe.

Chociaż obserwujemy w Polsce w ostatnich latach stały wzrost zainteresowania pożyczkami hipotecznymi, to nadal mają one niewielki, gdyż zaledwie kilkuprocentowy, udział w całości sprzedanych produktów hipotecznych. Wydaje się, że ciągle jeszcze pewną przeszkodą w szybszym rozwoju tego produktu w naszym kraju może być także bariera psychologiczna i związana z nią obawa przed obciążaniem hipoteką mieszkania czy domu.

Odwrócony kredyt hipoteczny

Przedstawiona wyżej pożyczka hipoteczna już funkcjonuje na polskim rynku bankowym. Na rynkach finansowych krajów rozwiniętych szeroko dostępne są również inne produkty hipoteczne pozwalające na uwolnienie kapitału zakumulowanego w nieruchomościach, które były wcześniej przedmiotem inwestowania. Są to produkty należące do grupy tak zwanych equity release. W praktyce funkcjonowania rynków finansowych poszczególnych krajów obserwujemy wiele rodzajów produktów tego typu. Z uwagi na podstawowe cechy tych produktów wyróżnia się co najmniej dwa podstawowe ich typy²:

- *home reversion scheme* – jest to umowa, na mocy której właściciel nieruchomości sprzedaje instytucji finansowej lub innej instytucji specjalizującej się w oferowaniu produktów home reversion prawo własności do nieruchomości za cenę niższą od aktualnej wartości rynkowej (najczęściej 35–60%), z zastrzeżeniem dożywotniego zamieszkania w danej nieruchomości;
- *reverse mortgage* (odwrócony kredyt hipoteczny) – wówczas właściciel nieruchomości zaciąga kredyt, którego zabezpieczeniem jest hipoteka ustanawiana na tej nieruchomości, ale spłata tego kredytu następuje dopiero po śmierci kredytobiorcy w drodze zaspokojenia się kredytodawcy z nieruchomości, co oznacza, że po śmierci nieruchomości zostaje sprzedana, a kwota uzyskana z transakcji reguluje zobowiązania wobec banku.

Od pewnego czasu w Polsce trwa dyskusja nad możliwością wprowadzenia na rynek oferty produktu typu odwrócony kredyt hipoteczny (odwrócona hipoteka, reverse mortgage). Produkt ten od wielu lat jest dostępny w rozwiniętych krajach, w tym między innymi Francji, Hiszpanii, Holandii i Stanach Zjednoczonych, gdzie cieszy się stosunkowo dużą popularnością. Odwrócony kredyt hipoteczny to sposób na uwolnienie kapitału zamrożonego w nieruchomościach. Produkt taki kierowany jest przez banki głównie do klientów w wieku emerytalnym, posiadających mieszkanie na własność, a nie dysponujących wystarczającą ilością płynnych środków finansowych. Może być to szczególnie dobra propozycja dla osób otrzymujących niskie świadczenia emerytalne i nie posiadających rodzin, które mogłyby pomagać im finansowo. Kredyt ten stanowi wówczas realny sposób na podwyższenie standardu życia poprzez uzyskanie dodatkowych środków finansowych.

Generalnie odwrócony kredyt hipoteczny można określić jako rodzaj kredytu, którego prawnym zabezpieczeniem jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości mieszkaniowej, bę-



dającą własnością kredytobiorcy i którego spłata jest odroczone do momentu śmierci kredytobiorcy lub trwałego opuszczenia mieszkania, co praktycznie oznacza przebywanie kredytobiorcy poza nieruchomością przez ponad rok. Sposób funkcjonowania tego produktu jest zatem odwrotny w stosunku do klasycznego kredytu hipotecznego. Produkt hipoteczny typu reverse mortgage umożliwia właścicielowi mieszkania płynne wycofanie części środków w nim zainwestowanych, którego zakup traktowany był jako lokata kapitału. Odwrócić zatem, niż przy klasycznym kredycie hipotecznym, kredytobiorca otrzymuje płatności z banku w zaniechania za najczęściej, zależy to od formy wypłaty kredytu, stopniowe zmniejszanie udziału własnego we własności mieszkania. Kredytodawca wypłaca środki pieniężne przez ustalony okres, natomiast kredytobiorca nie jest zobowiązany do spłacania kredytu. Kredyt staje się wymagalny dopiero wówczas, gdy kredytobiorca umrze lub opuści mieszkanie. Do tego momentu pozostaje on właścicielem nieruchomości. Odwrócony kredyt hipoteczny pozwala właścicielom nieruchomości mieszkaniowych na korzystanie z nich praktycznie na dotychczasowych zasadach, ale w warunkach większego bezpieczeństwa finansowego. Produkt ten zmienia podejście do kredytowania hipotecznego przesuwając akcent z postrzegania nieruchomości jako dobra inwestycyjnego, przy pomocy którego akumulujemy kapitał, na możliwość upłynnienia zamrożonego w nich kapitału, głównie dla celów konsumpcyjnych. Można powiedzieć, że dług klienta w okresie kredytowania będzie wzrastał, mała zaś kapitał posiadany przez kredytobiorcę.

Wypłata odwróconego kredytu hipotecznego może odbywać się w kilku formach. Podstawowe wśród nich to:

- wypłata jednorazowa całej kwoty kredytu,
- wypłata w ratach przez z góry określony w umowie kredytowej okres, na przykład 5–10 lat,
- linia kredytowa o z góry ustalonym limicie,
- wypłata w miesięcznych ratach dożywotnich.

W zależności od wariantu produktu, biorąc pod uwagę sposób jego uruchomienia, spadkobiercy mogliby liczyć lub nie na jakąś wypłatę środków w przypadku śmierci kredytobiorcy. W żadnym jednak wariantcie spadkobiercy nie muszą tracić prawa do nieruchomości, gdyż mogą oni spłacić kredyt i uzyskać do niej pełne prawa. Warto podkreślić również, że kredytobiorca zaciągając taki kredyt posiada nie tylko prawo do zamieszkania w obciążonym hipoteką lokalu, ale również będzie mógł się z niego wyprowadzić i go sprzedać pod warunkiem, że spłaci swoje zobowiązanie wobec banku. Oznacza to, że kredytobiorca po zaciągnięciu kredytu będzie miał prawo dysponowania nieruchomością, poza pewnymi wyjątkami, które będą precyzyjnie sformułowane w umowie kredytowej.

Kredytobiorca ubiegający się o odwrócony kredyt hipoteczny nie musi posiadać odpowiednich dochodów, bank nie bada w tym przypadku zdolności kredytowej. Należy tutaj też podkreślić, że odwrócony kredyt hipoteczny należy do takiego rodzaju kredytów, które są określane jako non – recourse loans. Oznacza to, że w przypadku tego kredytu nie może mieć miej-

scą sytuacją, w której kredytobiorca jest winien bankowi wyższą kwotą niż wartość nieruchomości zabezpieczającej ten kredyt. Wynika z tego, że całe ryzyko relacji wysokości kredytu do wartości nieruchomości znajduje się po stronie banku. Z tego też powodu bank udzielający odwróconego kredytu hipotecznego musi w odpowiedni sposób kształtować poziom LTV, z reguły kwota uwolnionych z nieruchomości środków nie przekracza połowy jej wartości. Przy czym należy zauważyć, że sporym problemem może być oszacowanie wartości nieruchomości za kilkanaście, bądź kilkadziesiąt lat. Ponadto kredytobiorca musi odpowiadać za utrzymanie nieruchomości obciążonej hipoteką we właściwym stanie. Bank będzie stan takiej nieruchomości szczególnie monitorował w okresie trwania umowy kredytowej. Zachowanie bowiem odpowiedniej wartości nieruchomości mieszkaniowej w trakcie procesu kredytowania będzie miało duży wpływ na możliwości jej późniejszej sprzedaży. Nie spełnienie zatem warunku należącego do utrzymania nieruchomości, w trakcie udzielania odwróconego kredytu hipotecznego, może skutkować postępowaniem windykacyjnym.

Jak już zaznaczyliśmy wcześniej, ostatnio trwa dyskusja na temat możliwości i perspektyw wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego na polski rynek finansowy³. Wynika z niej, że niezbędnym warunkiem umożliwiającym polskim bankom finansującym rynek nieruchomości oferowanie tego produktu, jest stworzenie odpowiednich uregulowań prawnych. Przepisy prawa w obecnym kształcie uniemożliwiają bankom działającym w Polsce sprzedaż tego rodzaju produktu. Wynika to z wielu powodów, które wymagają pełnej identyfikacji i odpowiednich uregulowań w polskim prawie. Chcemy tutaj wskazać tylko na najważniejsze z nich.

Po pierwsze, aktualnie obowiązujące prawo bankowe nakazuje bankom badanie zdolności kredytowej klienta przed udzieleniem kredytu. Stąd też polskie banki, poza kilkoma wyjątkami wyraźnie wskazanymi w ustawie⁴, nie mogą udzielać kredytów podmiotom nie posiadającym zdolności kredytowej. Tymczasem zdolność kredytowa nie jest w ogóle oceniana w przypadku produktów bankowych typu reverse mortgage, a praktyka funkcjonowania tego kredytu pokazuje, że bardzo często są one udzielane kredytobiorcom nie posiadającym zdolności kredytowej, gdyż istotą tego produktu jest uwolnienie kapitału zamrożonego w nieruchomości. Drugą poważną barierą oferowania tego produktu na polskim rynku jest brak uregulowań prawnych dających możliwość zaspokojenia się banku z przedmiotu zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego po śmierci kredytobiorcy. W obecnym stanie prawnym bank nie ma możliwości po śmierci klienta wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego, ponadto z chwilą śmierci wygasają też wszystkie pełnomocnictwa otrzymane od kredytobiorcy. Poza tym, problemem, który wymagałby również właściwego prawnego uregulowania, jest możliwość wypowiedzenia przez bank umowy kredytowej w sytuacji nie dotrzymywania przez kredytobiorcę zobowiązania dotyczącego utrzymania nieruchomości w należytym stanie i uiszczania związanych z nią opłat.



Istotną kwestią, na którą należy również zwrócić uwagę analizując stopień naszego przygotowania do wprowadzenia odwróconej hipoteki jest również rynek zarządzania nieruchomościami w Polsce. W praktyce może się tak przecież zdarzyć, że bank przejmując nieruchomość po śmierci kredytobiorcy nie będzie zainteresowany czy wręcz nie będzie mógł od razu jej sprzedać, z uwagi na aktualne warunki rynkowe i w tej sytuacji najbardziej racjonalnym działaniem może być jej wynajmowanie. Bank jednak takiej działalności statutowej jak wynajem nieruchomości nie prowadzi. Wobec tego najlepszym rozwiązaniem byłoby wykorzystanie przedsiębiorstw świadczących na rynku usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi. Problem jednak polega na tym, że taki rodzaj rynku jest ciągle jeszcze, w naszym kraju we wstępnej fazie rozwoju. Z tego powodu część banków będzie tworzyła własne podmioty, które zajmowałyby się zarządzaniem nieruchomościami, a inne natomiast zechcą skorzystać z wyspecjalizowanych, ale tylko dobrze i efektywnie działających firm. Banki będą musiały bowiem w takiej sytuacji maksymalizować korzyści związane z posiadanymi, przez pewien okres, nieruchomościami mieszkaniowymi. Nie będzie to jednak możliwe bez racjonalnego zarządzania tymi nieruchomościami.

Z badań przeprowadzonych przez Związek Banków Polskich wynika, że 8% klientów banków byłoby zainteresowanych odwróconym kredytem hipotecznym⁵. Wydaje się to dość wysoki wskaźnik jak na produkt, o którym klienci banków tylko słyszeli, że funkcjonuje on w krajach zachodnich. Prognozy optymistyczne dotyczące perspektyw wdrożenia tego produktu w Polsce mówią o 3–5 latach i opierają się także na czekających nas zmianach demograficznych. Zwiększenie liczby osób starszych to rosnące obciążenie systemu emerytalnego i można przypuszczać, że emeryci, którzy w nowym systemie emerytalnym nie odłożą wystarczająco dużo na emeryturę, będą zainteresowani takim produktem bankowym. Sprzyjać temu będzie stosunkowo wysoki w naszym kraju, przekraczający już obecnie 50% i ciągle rosnący, wskaźnik własności nieruchomości. W Polsce jest po tym względem lepiej niż w innych, bardziej rozwiniętych krajach, w których bardzo popularne jest wynajmowanie mieszkań.

Na zakończenie warto podkreślić, że rozważając możliwość wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego, poza powyższymi uwarunkowaniami, należy wziąć pod uwagę, bariery wynikające z mentalności polskiego społeczeństwa. Własne mieszkanie czy dom mają dla wielu Polaków wartość emocjonalną i myśli się o tego rodzaju nieruchomościach jako majątku, który należy przekazać spadkobiercom. Odwrócony kredyt hipoteczny wyklucza taką możliwość, co może odbić się bardzo niekorzystnie na relacjach w ramach najbliższej rodziny. Ponadto sprzedawanie nieruchomości po znacznie niższej niż rynkowa cenie, będzie również bardzo trudne do zaakceptowania przez wielu potencjalnych kredytobiorców.

Reasumując trzeba stwierdzić, że niezależnie od przedstawionych wyżej uwarunkowań ograniczających wdrożenie odwróconego kredytu hipotecznego na polski rynek finansowy, prace nad produktem powinny być prowadzone. Można przypuszczać, że początkowo rynek na tego rodzaju produkt bankowy będzie miał charakter niszowy, ale biorąc różnorodne przesłanki, na które tutaj wskazaliśmy, grupa potencjalnych kredytobiorców będzie w przyszłości rosła.

Przypisy:

1. W. J. Brzeski, *Sektor nieruchomości w gospodarce rynkowej, Świat Nieruchomości 2004, nr 46.*
2. *Por. Report 59 – Equity release products, Australian Securities & Investments Commission, November 2005, s. 4.*
3. *Zob. P. Łyszczak, Odwrócony kredyt hipoteczny – próba oceny szans wdrożenia tego produktu w Polsce, Finansowanie nieruchomości, 2008 nr 1; J. Pisuliński, Możliwy kształt umowy o odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage). Zakres koniecznych zmian w Prawie bankowym i innych ustawach, Finansowanie nieruchomości, 2008 nr 2; A. Wachnicka, Odwrócony kredyt hipoteczny. Perspektywa dla polskich emerytów? Finansowanie Nieruchomości 2009 nr 1; P. Domarecki, Renta w zamian za hipotekę? Nie teraz, The Wall Street Journal Polska z dn. 21.01. 2009 r.*
4. *Ustawa prawo bankowe z dn. 29. 08.1997 (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 z późniejszymi zmianami).*
5. *Dane ZBP z lipca 2008 r.*

JESIEŃ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Błeszyński

Do końca roku nie spodziewam się rewolucyjnych zmian na rynku nieruchomości. Kredyty z dopłatą „Rodzina na swoim” uratowały trochę deweloperów i banki. Poprawy nie przyniósł też projekt wsparcia finansowego bezrobotnych.

Sztuczki marketingowe deweloperów też nie zawojowały rynku. Bonusy, gratisowe meble czy szumnie reklamowane aukcje, już nie robią wrażenia na klientach. Strachliwe raporty analityków typu „taniej już nie będzie” nie spowodowały szturm na biura sprzedaży mieszkań.



Odpowiedz jest prosta – obecne ceny mieszkań są jeszcze zbyt wysokie na przeciętną kieszeń kupującego. O kredyty hipoteczne nadal trudno, a i pensje nie rosną w spodziewanym tempie.

Nadchodząca jesień będzie spokojna, kupować nieruchomości będą osoby z zasobniejszym portfelem, pozostali zaczekają na dalsze spadki cen, które w 2010 r. będą mieć realne wartości.

Rynek logistyczny Anno Domini 2009

Oślawiony kryzys na rynku nieruchomości nie oszczędził też w tym roku sektora logistycznego. Wielcy operatorzy, ku zadowoleniu wszystkich, od 2–3 lat realizowali profesjonalne parki magazynowe, w co raz to lepszych lokalizacjach. Wszystkimi wydawało się, że nic nie zakłóci tego procesu. Nawet opieszałe inwestycje infrastruktury drogowej nie stanowiły tu zagrożenia. Inwestycje w logistykę to przecież projekty wieloletnie nastawione nie tylko na obsługę rynku krajowego.

Jednak kryzys gospodarczy dotknął i ten sektor, przykro jest patrzeć jadąc przez Polskę na liczne billboardy zapraszające do wynajęcia powierzchni magazynowej w nowo wybudowanych obiektach.

Jest ich coraz więcej i to nawet u światowych potentatów tego rynku. Wielu z inwestorów wystawiło też tereny oraz gotowe obiekty na sprzedaż, niestety i tu rynek na razie nie znalazł odbiorców na takie nieruchomości.

W skrytości ducha wierzyłem, że recesja, która ogarnęła rynek mieszkaniowy nie przeszkodzi w rozwoju segmentu komercyjnego. Niestety, ucierpiały nie tylko projekty mieszkaniowe czy logistyczne. Galerie handlowe ledwo wiażą koniec z końcem czekając niecierpliwie na przedsięwzięcie szła zakupów, który choć trochę poprawi rentowność. Nie najlepiej wygląda też sektor produkcyjny. Projekty powstawały głównie w strefach ekonomicznych ze względu na możliwość do uzyskania oszczędności. Przedsiębiorcy głównie zastawili się w tym roku na przetrwanie, redukcję kosztów i optymalizację zatrudnienia.

Od lat twierdzą, że rynek nieruchomości jest zwierciadłem gospodarki. Niestety, mijający rok potwierdza tylko tą tezę i obawiam się, że w 2010 r. gospodarka ciągle będzie w trendzie spadkowym, mimo optymistycznych prognoz politycznych.

Tomasz Bleszyński jest doradcą rynku nieruchomości.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W TRÓJMIEŚCIE W 2009 ROKU

Henryk Jankowski, Patrycja Kątnik

Obecną sytuację na trójmiejskim rynku nieruchomości można by określić jako stagnację z perspektywą na stabilizację. Jednak rok nie zaczął się tak optymistycznie.

Pierwszy kwartał 2009 r. to wejście polskiej gospodarki w kryzys, który w tym czasie na dobre opanował Stany Zjednoczone i inne kraje, w tym Unię Europejską. Spowolnienie gospodarcze było już wyraźnie widoczne w drugiej połowie 2008 r. i pogłębiło się w kolejnych miesiącach następnego roku. Spadło tempo wzrostu wynagrodzeń, wzrosła stopa bezrobocia (w marcu do 11,2%), wzrosły miesięczne wydatki, w efekcie tego pogorszyły się nastroje społeczne – wskaźnik optymizmu w maju był najniższy od 2001 r. Wszystkie te czynniki miały bezpośrednie przełożenie na kondycję rynku nieruchomości, na którym liczba zawieranych transakcji zaczęła drastycznie spadać. Dodatkowo banki zaostrzyły wymagania w kwestii zabezpieczeń, a nawet czasowo wstrzymały akcję kredytową.

Banki komercyjne podchodzą teraz ze znacznie większą ostrożnością do szacowania ryzyka związanego z finansowa-

niem inwestycji na rynku nieruchomości. Jest to efektem niepewności na rynkach światowych, obawą przed utratą płynności oraz pogorszeniem się wskaźników kapitałowych banków, co jest związane z dużym udziałem ryzykownych aktywów bazujących na udzielonych wcześniej kredytach walutowych. Obecnie kredytobiorca powinien mieć wystarczająco duże dochody – nawet dwu – lub trzykrotność średniej krajowej oraz własny wkład, aby otrzymać kredyt. Biorąc pod uwagę fakt, iż na polskim rynku nieruchomości największy wpływ na liczbę zawieranych transakcji sprzedaży, jak również na poziom cen, ma skala finansowania ze strony sektora bankowego, dopóki kredyty będą trudno dostępne, dopóty popyt będzie ograniczony, ceny nieruchomości będą stabilne, a liczba zawieranych transakcji w stosunku do poprzednich lat niewielka.

Pierwsze półrocze 2009 r. przyniosło spadki cen nieruchomości lokalowych w Trójmieście średnio o około 10%. W kolejnych miesiącach ceny obniżyły się jeszcze w granicach 3–5%. Na rynku pojawiło się sporo lokali zakupionych pod-



czas boomu gospodarczego. Część z nich została wystawiona na sprzedaż, gdyż ich nabywcy albo nie mogli sobie poradzić ze spłatą kredytu, albo stracili wiarę w możliwość osiągnięcia wyższego zwrotu z inwestycji. Poza tym w I kwartale 2009 r. oddano do użytku o prawie 1/5 więcej mieszkań niż w analogicznym okresie poprzedniego roku – był to efekt inwestycji rozpoczętych jeszcze w latach 2006–2007. Popyt jest hamowany przez małą dostępność kredytów hipotecznych, które umożliwiłyby sfinansowanie zakupu swojego M. Natomiast osoby, które dysponują gotówką, wstrzymują się z zakupem w oczekiwaniu na jeszcze większe spadki cen i poszukują okazji z większą możliwością negocjacji ceny.

Deweloperzy na początku roku zachęcali potencjalnych nabywców obniżkami cen, prezentami, pakietami dodatkowych usług, jednak z biegiem czasu zakończyli dynamiczne akcje promocyjne, gdyż nie mogli w dłuższym okresie pozwolić sobie na znaczne schodzenie ze swoich marż. Na początku 2009 roku część inwestycji została wstrzymana na czas kryzysu. Jednak w trzecim kwartale zaczęły się pojawiać informacje o nowych ofertach. Wspomnieć tutaj należy o rozpoczęciu sprzedaży lokali na osiedlu „Garnizon Loft & Apartamenty” budowanym przez Hosę na terenie byłego garnizonu w Gdańsku przy ulicy Słowackiego. Również we Wrzeszczu, przy ulicy Partyzantów rozpoczęto budowę wysokościowców mieszkalno – komercyjnych pod nazwą „Quattro Towers” firmy Hines Polska. Na Przymorzu deweloperzy BPI i CFE uruchomili sprzedaż mieszkań na terenie inwestycji o nazwie „Cztery Ocean”.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie średnich cen mieszkań za 1 m² oferowanych przez deweloperów bez białego montażu, kafli, podłóg i drzwi wewnętrznych w wybranych dzielnicach Gdańska i Gdyni w 2009 r.

	Dzielnica	Ceny za 1 m ² mieszkań w 2009 r.
Gdańsk	Łostowice	4.500 zł – 5.000 zł
	Zakoniczyn	4.000 zł – 5.000 zł
	Kiełpiniek	3.900 zł – 4.500 zł
	Kowale	4.000 zł – 4.800 zł
Gdynia	Wielki Kack	6.300 zł – 7.800 zł
	Karwiny	6.000 zł – 7.000 zł
	Chwarzno	3.800 zł – 4.500 zł
	Wiczlino	3.800 zł – 4.400 zł

Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Gdańsku w dzielnicach położonych blisko obwodnicy kształtują się w granicach od 4.800 do 6.000 zł za m²., bliżej centrum od 5.500 do 6.800 zł, natomiast w samym centrum od 7.000 do 9.000 zł za m². W Gdyni ceny wyglądają podobnie z wyjątkiem ścisłego centrum oraz dzielnic Redłowo i Orłowo, gdzie notowania osiągają nieco wyższy poziom.

Sopot jest nadal najdroższym miastem w Polsce. Pomimo tego, iż w ciągu roku ceny lokali mieszkalnych oraz aparta-

mentów spadły tutaj o ponad 10% i tak średnie ceny kształtują się na poziomie od 9.000 do 10.000 za mkw.

Niewątpliwie, spadki cen są zachętą do zakupów na rynku nieruchomości lokalowych. Kupowane są zarówno lokale w starym budownictwie, z „wielkiej płyty”, jak i nowe. Największym powodzeniem cieszą się małe lokale – jedno – i dwupokojowe. Ich wartość jest relatywnie mniejsza, a co za tym idzie większa szansa uzyskania kredytu. Klienci z jednej strony uzyskują niższą cenę za nieruchomość, ale z drugiej strony, kredytując jej zakup, tracą w postaci wyższych kosztów obsługi kredytu. Banki w ostatnim roku znacznie podniosły marże, aby ochronić swoje dochody w czasach niepewnej sytuacji rynkowej.

Jednak ci, którzy zdecydują się na zakup nieruchomości, mają większą możliwość negocjacji ceny, nawet do 20%. Dla osób, które dysponują środkami finansowymi, jest to na pewno zachęta do inwestowania. Szczególnie, że mieszkanie kupione w dobrej cenie, można później wynająć za dobrą stawkę najmu.

Czynsze najmu w ciągu roku były stabilne. W stosunku do poprzedniego roku można mówić o niewielkim spadku. Mniejsza ilość transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych nie wypłynęła na wzmożony popyt na rynku najmu. Oferta lokali do wynajęcia jest bogata. Są to lokale bardzo często nabyte w okresie prosperity i teraz wystawione do wynajęcia. Poza tym zmniejszył się popyt na lokale wynajmowane przez firmy dla swoich pracowników – w ramach oszczędności i cięcia kosztów. Na pewno obecnie znacznie trudniej jest wynająć duży lokal czy apartament. Najbardziej poszukiwane są mieszkania dwupokojowe i kawalerki. Najdroższe są lokale usytuowane w centrum miasta, dogodnie skomunikowane, przy ośrodkach akademickich. W Gdańsku i Gdyni trzeba się liczyć z kosztem najmu średnio od 35 do 40 zł za mkw. mieszkania, natomiast w Sopocie o 10 zł większym. Średni czas wynajęcia to kilka miesięcy. Istnieje niewielki margines negocjacji, szczególnie w przypadku dużych mieszkań, umów na dłuższy okres lub firm wynajmujących mieszkań dla swoich pracowników. W najbliższych miesiącach przewidywana jest stabilizacja. Jednak sytuacja tutaj jest ściśle związana z koniunkturą ogólnogospodarczą.

Jeśli chodzi o sprzedaż domów mieszkalnych, to można mówić o prawdziwej stagnacji – notuje się bardzo mało umów sprzedaży. Na nabywcę, po kilku obniżkach ceny trzeba czekać miesiącami. Tylko okazje i duża możliwość negocjowania ceny są w stanie skłonić do zakupu.

Ceny domów jednorodzinnych wraz z działką na terenie Gdańska i Gdyni w dzielnicach położonych wzdłuż obwodnicy wahają się od 4.500 do 6.000 zł za m². Bliżej centrum ceny budynków są wyższe i dochodzą do 7.000 zł za m².

Aktualna sytuacja na rynku nie stwarza komfortu dla dużych inwestycji, a zakup domu na pewno do takich należy. Osoby, które wcześniej nabyły działki, mogą teraz skorzystać z niższych cen na materiały budowlane i dokończyć budowę swojego wymarzonego domu najlepiej systemem gospodar-



czym, bez finansowania ze strony banku. Jednak niestety niewiele osób może sobie na to pozwolić.

Sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych jest lepsza. Podaż działek jest duża, szczególnie w znacznym oddaleniu od centrum miasta. Od szczytu hossy ceny działek spadły o około 10%. Jednak należy zauważyć, że w tamtym okresie doszło do przeszacowania cen gruntów, dlatego obecnie ceny te ulegają urealnieniu, poprzez spadki i wyrównanie. Ceny działek w bardzo dobrych lokalizacjach i świetnie skomunikowanych będą ulegały nieznacznym wahaniom, gdyż popyt na nie jest względnie stały. Niechętnie kupowane są



Galeria Przyszłość w Gdańsku

działki nie objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nieuzbrojone, z kiepskim dojazdem, gdzie budowa domu i zwrot z inwestycji są mocno odroczone w czasie. Średni czas sprzedaży działki znacznie się wydłużył z kilku miesięcy do pół roku. Większa jest teraz możliwość negocjacji ceny – od 5 do 15%. Ceny działek w centrum Gdańska i Gdyni wahają się od 1.000 do 2.000 zł i więcej za m². W dzielnicach położonych przy obwodnicy ceny działek są znacznie niższe i kształtują się w Gdańsku od 250 do 400 zł za m², natomiast w Gdyni od 300 do 450 zł za m². Im dalej od centrum cena działek szybko spada, wystarczy przekroczyć granicę miasta i oddalić się o kilkadziesiąt kilometrów, a grunt można kupić co najmniej o połowę taniej. Obecna tendencja wskazuje na duże zainteresowanie gruntami poza miastem, nawet do 70 km, gdzie ceny są dużo niższe. Ważny jest jednak dojazd do aglomeracji, dlatego działki położone w sąsiedztwie trójmiejskiej obwodnicy oraz wzdłuż dróg dojazdowych do A1 i dróg krajowych, które są sukcesywnie remontowane, cieszą się coraz większym powodzeniem, a co za tym idzie, będą droższe.

Jeśli chodzi o grunty komercyjne w dobrej lokalizacji, są one nadal w dobrej cenie, a ich dostępna powierzchnia na rynku jest bardzo ograniczona. Może jednak dojść do ich

wyprzedawania, aby pokryć bieżące zobowiązania właścicieli, co wpłynie na zwiększenie podaży działek. Popyt jest ograniczony przez trudności związane ze sfinansowaniem zakupu, jednak inwestorzy, którzy dysponują środkami, wykorzystując sytuację na rynku, wynegocjują odpowiednie dla siebie warunki cenowe.

W przyszłym roku powinno nastąpić zahamowanie spadku cen działek budowlanych, a od 2011 r. należy się spodziewać ponownego ożywienia rynku nieruchomości gruntowych.

Powierzchnie biurowe, na które zapotrzebowanie w okresie ożywienia gospodarczego było bardzo duże, obecnie są dostępne na rynku w dość dużej ilości. Biurowce oddane do użytku, których budowa rozpoczęła się w poprzednich latach, mogą wykazywać większy wskaźnik pustostanów w stosunku do już istniejących budynków. Kryzys na świecie wstrzymał inwestorów i przedsiębiorców przed podejmowaniem strategicznych decyzji, dlatego firmy będą podchodzić z ostrożnością do działań o dużym zasięgu i znaczeniu dla przedsiębiorstwa, nawet gdyby przeniesienie siedziby miało obniżyć koszty jej funkcjonowania. Obecnie większa jest możliwość negocjacji czynszu najmu, szczególnie w przypadku większych powierzchni i umów zawieranych na dłuższy okres. Jeśli chodzi o opłaty eksploatacyjne, to nie podlegają one negocjacji, jednak ważne jest, aby w umowie ściśle określić ich zakres oraz kontrolować wydatkowanie tych środków, aby utrzymać je na rynkowym poziomie.

Stawki czynszów są uzależnione od klasy biurowca. W Trójmieście w budynkach klasy A/B+ wahają się od 13–18 euro za m² na m-c, natomiast w biurowcach w gorszym stanie, tj. klasy B/B- od 8 do 11 euro. Pustostany kształtują się na poziomie 5–10%.

Jeśli chodzi o biurowce wysokiej klasy, to należą do nich w Gdańsku m.in. budynek spółki Lotos przy ulicy Elbląskiej, przy drodze krajowej nr 7 (Gdańsk – Warszawa) i nowopowstały biurowiec „Ka5” przy ulicy Kartuskiej, natomiast w Gdyni przy ulicy Śląskiej jest to siedziba Prokomu, a przy ulicy Łużyckiej „Łużycka Office Park” – kompleks 4- i 5-kondygnacyjnych biurowców, z których większość została już oddana do użytkowania.

Podaż powierzchni magazynowych w Trójmieście wynosi 102.000 m², z czego 8–15% to pustostany. Stawki czynszów wahają się od 3 do 4 euro za m². Powierzchni magazynowych przybywa – w okolicach Gdańska, wzdłuż obwodnicy w kierunku Pruszcza Gdańskiego dynamicznie powstają zespoły magazynowe. Obecnie nowe projekty budowy magazynów powstają najczęściej pod konkretnego zamawiającego, z terminem umowy na okres nie krótszy niż 10 lat. Warunki kryzysu wpłynęły na ograniczenie popytu na powierzchnie magazynowe. Przyczyną tego jest m.in. pogorszenie się sytuacji w branży trans-



portowej i logistycznej. Najemców znajdują powierzchnie położone przy głównych drogach, najchętniej blisko autostrady i obwodnicy. Dojazd jest niezwykle ważnym czynnikiem na rynku powierzchni magazynowych. Grunty bardzo dobrze skomunikowane mają dużą wartość inwestycyjną.

W najbliższym czasie czynsze powinny być stabilne. Potencjalni najemcy mają, w czym wybierać, natomiast wynajmujący i deweloperzy są skłonni dzielić powierzchnie na mniejsze moduły, aby lepiej dopasować się do potrzeb rynku.

Sytuacja na rynku najmu powierzchni biurowych i magazynowych jest ściśle powiązana z inwestycjami zagranicznymi i kondycją polskiej gospodarki.

Trójmiasto zajmuje 4 miejsce w Polsce pod względem nasycenia powierzchniami handlowymi, zostawiając za sobą Kraków, Łódź i cały Górny Śląsk. Współczynnik nasycenia powierzchniami handlowymi wynosi 425 mkw. na 1 tys. mieszkańców i jest to zdecydowanie mniej niż w Poznaniu, Wrocławiu czy Warszawie. Należy tutaj zauważyć, że znacząca większość obiektów to budynki tzw. pierwszej generacji, gdzie galeria handlowa skupia się wokół głównego najemcy, jakim jest hipermarket.

W tym roku oddano kolejne tysiące mkw. nowoczesnych powierzchni handlowych – Galerię Przymorze przy ulicy Obrońców Wybrzeża w Gdańsku, rozbudowano znacząco galerię handlową Klif w Gdyni i IKEA na Matarni oraz centrum handlowo-usługowo-rekreacyjne w Dolnym Sopocie.

W okresie boomu czynsze za wynajęcie powierzchni handlowych rosły z miesiąca na miesiąc osiągając w najlepszych lokalizacjach w pierwszym kwartale 2008 r. nawet wartość 50 euro za m² na m-c. W przeciągu roku stawki spadły o 10% do 20% i wahają się od 20 do 40 euro za m². dla lokali o powierzchni około 100 m². Podobnie wyglądają czynsze dla lokali handlowych położonych wzdłuż głównych ciągów pieszych i komunikacyjnych. Przy większych powierzchniach stawki kształtują się w granicach od 12 do 23 euro za m².

Kryzys dla najemców to nie tylko mniejszy obrót, ale również borykanie się z wahającym się kursem euro, którego różnice w tym roku dochodziły do 40%. Powyższe ma duże znaczenie przy rozliczeniach czynszów najmu, gdyż stawki są określone w euro, natomiast płatność odbywa się w złotych.

Obecnie najmniej powierzchni handlowych jest w centrum Gdańska i Gdyni, chociaż tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów. Istnieją szczegółowe koncepcje zabudowy handlowej dla obydwu miast z konkretnymi kontrahentami, jednak ze względu na aktualną sytuację na rynku, planowane projekty i inwestycje zostały przesunięte w czasie.

Okres ożywienia gospodarczego przewiduje się na lata 2011–2012, najprawdopodobniej wówczas ruszą inwestycje, które w II połowie 2008 r. i w 2009 r. zostały wstrzymane.

W Trójmieście trwają intensywne przygotowania do Miistrzostw Europy w Piłce Nożnej EURO 2012. Budowana jest Hala Sportowo-Widowiskowa na granicy Gdańska i Sopotu oraz stadion Baltic Arena. Ruszono z budową Obwodnicy Południowej Gdańska oraz powstaje kolejny odcinek autostrady A1 do Torunia. Poza tym sukcesywnie poszerzana jest baza hotelowa w Trójmieście, aktualnie w centrum Gdańska powstaje kilka hoteli z terminem oddania w latach 2010-2011, natomiast w Sopocie został wybudowany hotel Sheraton w ramach inwestycji o nazwie Centrum Haffnera.



Budowa stadionu Baltic Arena w Gdańsku



Sea Towers w Gdyni

Należałoby jeszcze nadmienić, że budynek Sea Towers, najwyższy apartamentowiec w Polsce, znajdujący się w Gdyni przy Nabrzeżu Prezydenta, otrzymał nagrodę Europe Property Awards 2009 w kategorii The Best High – Rise Development. Organizatorem konkursu był Stuart Shield we współpracy z telewizją CNBC.

Wskaźniki dotyczące budownictwa, konsumpcji, bezrobocia pokazują, że Polska jest krajem stabilnym. Silna pozycja polskiej gospodarki w Europie powinna w 2010 r. stymulować wzrost popytu inwestycyjnego.

Na rynku mieszkaniowym już zauważalna jest zwiększona aktywność kredytowa banków, które przedstawiły nową ofertę dla swoich klientów,

a w niej propozycję skredytowania kupowanej nieruchomości nawet w 100%. Powyższe jest szansą na pobudzenie popytu, a tym samym ożywienia na trójmiejskim rynku nieruchomości, co w dłuższym okresie przyniesie wzrost cen transakcyjnych.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą majątkowym (upr. 2560) i właścicielem firmy **Radius – Obrót i Wycena Nieruchomości w Gdańsku**, **Patrycja Kątnik** jest specjalistką ds. nieruchomości w tej firmie.



DOMY ZBRODNI

Ewa Wojciul

Znający kryminały Agathy Christie zapewne zauważyli, że poruszała ona często rozmaite zjawiska z rynku nieruchomości. W wielu jej książkach niemalą rolę odgrywał popyt, podaż, wartość rynkowa, czynsze najmu, atrybuty cenotwórcze i inne adekwatne pojęcia. Rzeczoznawca może czuć się w kreowanej przez nią rzeczywistości jak ryba w wodzie, aczkolwiek realia bywają nieco archaiczne.

Domy, w których rozgrywają się finezynne scenariusze zbrodni bywają rozmaite. Autorka zawsze dba o stworzenie sugestywnej scenerii. Gdy budynek ma być „prostą, wiejską siedzibą” znanego aktora, to jest elegancki i o wysmakowanej urodzie („Zbrodnie w trzech aktach”):

Naturalnie jego „wiejska prostota” niewiele ma wspólnego ze skromnością autentycznej wieśniaczej chaty, Podobnie jak właściciel domu nie ma w rzeczywistości nic wspólnego z wieśniakiem zbratanym z naturą.

Na przeciwnym biegunie można usytuować tytułowego bohatera „Szaleństwa Green...” (Jest to jeden z tych kryminałów, gdzie tytułowym bohaterem jest właśnie budynek i to on budzi skrajne emocje).

Dom jako obiekt rynkowy wymaga odpowiedniej reklamy. Niektóre realia w przemowie agenta nieruchomości z książki „Niemy świadek” są może niedzisiejsze, ale styl właściwie pozostał bez zmian:

„Mogę panom powiedzieć, że nieczęsto się zdarza, by dom tej klasy sprzedawano za taką cenę. Gdzie nie spojrzeć, widać oznaki dobrego smaku. Ludzie mają dosyć tandetnego budownictwa. Szukają czegoś

w dobrym stanie. Porządnego, solidnego domu. Piękna posiadłość – z charakterem, z atmosferą – na wskroś gregoriańska. Oto czego pragnie dzisiejszy klient – stylowe domy są w cenie, chyba panowie rozumieją. (...) W dzisiejszych czasach ludzie chcą mieć na wsi ciszę i spokój, pragną mieszkać z dala od ruchliwych dróg (...) Tutaj jednak ma pan zalety wsi bez wad

wiejskiego życia. (...) Stylowy dom o wyrazistym charakterze, cztery salony, osiem sypialni z ubieralniami, typowe pomieszczenia niemieszkalne, wygodna kuchnia, obszerne zabudowania dodatkowe, stajnie, itd. Bieżąca woda, ogrody w dawnym stylu, niewielkie koszty utrzymania, w sumie trzy akry powierzchni, dwie altany, itd. Cena 2850 funtów lub zbliżona oferta”.





Właściwie to pośrednik gra na zupełnie dzisiejszych preferencjach. Teraz także ludzie mają dość tandetnego budownictwa. Także chcą mieć ciszę, spokój, a wokół domu wieś bez wad wiejskiego życia. Nic się nie zmieniło. No – może jedynie ubieralnie na garderoby, stajnie na garaże, a 2850 funtów na 285 tysięcy funtów.

Jak już bohater nabywa nieruchomości, zastanawia się nad inwestowaniem w nią tak, by zminimalizować wydatki.

„Nieruchomość – podobnie jak w prawdziwym życiu – budzi niejednokrotnie najsilniejsze emocje. Można dla niej zabijać. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w „Wigilii wszystkich świętych”. Bo cóż jest głównym motywem wielokrotnego mordercy? Nabycie nieruchomości, może zupełnie nietypowej, ale jednak nieruchomości.

Można nawet planować morderstwo tylko w tym celu, aby utrzymać istniejący stan prawny cudzej (bo nawet nie własnej) posiadłości – a więc planuje się je właściwie bezinteresownie. Takie idealistyczne podejście reprezentuje jedna z bohaterek „Niedzieli na wsi”:

„– (...) Zawsze myślałam, że wypadek to najprostszy sposób załatwienia takiej sprawy. Człowiek by potem bardzo żałował i obwinił się...

Lady Angkatell zamilkła. Mąż nie spuszczał z niej oka. Po chwili spytał tym samym łagodnym, ostrożnym głosem:

– Kto miał mieć... wypadek?

Lucy odwróciła głowę, żeby spojrzeć na męża ze zdziwieniem.

– John Christow, rzecz jasna.

– Wielki Boże, Lucy... – zaczął, ale nagle zamilkł.

– Byłam bardzo zmartwiona – zaczęła lady Angkatell. – Martwiłam się o Ainswick.

– O Ainswick, rozumiem. Zawsze bardzo ci zależało na tej posiadłości. Czasem mam wrażenie, że to jedyna ważna dla ciebie rzecz na ziemi (...) Czy to jest aż tak ważne, Lucy?

– Oczywiście, że tak! Chodzi przecież o Ainswick. (...) Myślałam, że gdyby się udało usunąć Johna, Henrietta mogłaby wyjść za Edwarda. Ona nie należy do osób żyjących wspomnieniami i przeszłością. Wszystko sprowadzało się do tego, żeby się pozbyć Johna Christowa.

– Lucy, ty chyba nie.. pozbyłaś się Johna Christowa?

Lady Angkatell wstała i wyjęła z wazonu dwa zwiędłe kwiaty.

– Kochanie – powiedziała – chyba nie myślisz, że to ja zabiłam Johna Christowa? Miałam ten głupi pomysł z wypadkiem, ale potem sobie przypomniałam, że sami zaprosiliśmy Christowa do siebie, on się tu nie wpraszał. Nie można zapraszać kogoś po to, aby zaaranżować wypadek. (...) Sam widzisz, że wszystko się dobrze ułożyło. Pozbyliśmy się Johna nie kiwnąwszy w tej sprawie palcem”.

Święte prawo gościnności co prawda przeważało, ale plan konkretyzował się wielce dosłownie. Wszak Lucy pół dnia nosiła załadowany pistolet w koszyczku na jajka.

Jeden z kryminalistów ulubionych przez samą Agathę Christi nosi tytuł „Dom zbrodni”. W dziwacznym, a kosztownym budynku wyglądającym jak gigantyczna wiejska chata, mieszka oryginalny zestaw domowników. Mordercą wśród nich – mordercą mściwym i bezwzględny okazuje się...

A może ten, kto jeszcze nie czytał, sam zechce się dowiedzieć?

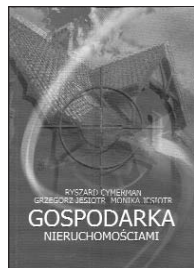
NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski

„Gospodarka nieruchomościami”

Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman,
Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr

Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej
Koszalin, 2009 r.



Podręcznik jest II wydaniem książki z roku 2008, poprawionym i zaktualizowanym. W nowym wydaniu uwzględniono uwagi czytelników i dostosowa-

wano do stanu prawnego na koniec roku 2009 r. Rozszerzono też zespół autorski o dr Joannę Cymerman. Szczególnie zmiany wprowadzone w tym wydaniu odnoszą się do Rozdziału 15, który dotyczy systemu opłat związanych z nieruchomościami.

Podręcznik przeznaczony jest nie tylko dla studentów specjalności związanych z gospodarką nieruchomościami, ale również może być pomocny dla osób przygotowujących się do zawodów związanych z wyceną nieruchomości, pośrednictwem i zarządzaniem nieruchomościami.



„Zadania rachunkowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych”

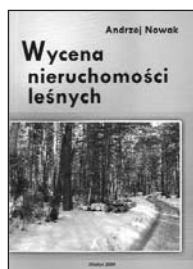
pod redakcją Ryszarda Cymermana i Andrzeja Nowaka

Wydanie III poprawione i uzupełnione
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o.
Olsztyn, 2009 r.

Państwowy egzamin na rzeczoznawcę majątkowego obejmuje część pisemną i ustną. W ramach części pisemnej kandydat rozwiązuje zadanie rachunkowe. Powyższa publikacja jest przydatna nie tylko dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, ale również dla osób wykonujących ten zawód.

Dobre przygotowanie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego wymaga przygotowania teoretycznego i praktycznego. Przygotowanie praktyczne to również umiejętność rozwiązywania różnych problemów pojawiających się w życiu, których zasady i reguły rozwiązania zawarte są w przepisach prawnych i w teorii.

Zespół autorów, mając ten fakt na uwadze, przygotował zbiór zadań do rozwiązania, które pojawiają się w praktyce rzeczoznawczej. W opracowaniu podano także rozwiązania zamieszczonych zadań. Treść została podzielona na dwie części: w części I są zadania, a w II – rozwiązania.



„Wycena nieruchomości leśnych”

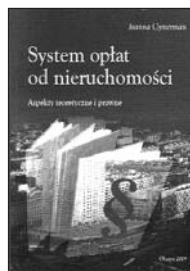
Andrzej Nowak

Wydanie IV poprawione i uzupełnione
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o.
Olsztyn, 2009 r.

Książka nawiązuje do obowiązujących przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości leśnych i uwzględnia procedury szacowania nieruchomości leśnych wg Standardu V. 6 Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych, który obowiązuje od 2004 r.

Niniejsze opracowanie prezentuje i rozstrzyga główne problemy, z jakimi ma do czynienia rzeczoznawca majątkowy w procesie wyceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele leśne oraz lasów o innym przeznaczeniu. Przedstawia wybrane elementy gospodarki zasobami leśnymi niezbędne w zrozumieniu procedur ich szacowania. Szczególną uwagę zwraca się na inwentaryzację zasobów leśnych oraz zasad klasyfikacji pozyskanego drewna.

W książce zostały zamieszczone przykładowe operaty szacunkowe, które zawierają różne techniki wyceny gruntu leśnego oraz drzewostanu. Załączono również tablice przeliczników wartości drzewostanów oraz słownik wykorzystywanych pojęć leśnych.



„System opłat od nieruchomości. Aspekty teoretyczne i prawne”

Joanna Cymerman

Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o.
Olsztyn, 2009 r.

W zamierzeniu autorki praca ma stanowić kompendium wiedzy z zakresu opłat od nieruchomości, omawiające najważniejsze aspekty teoretyczne i prawne opłat.

Publikacja składa się z czterech rozdziałów. W pierwszym zawarto podstawowe informacje dotyczące praw do nieruchomości. Rozdział drugi odnosi się do teoretycznych aspektów opłat od nieruchomości. W rozdziale trzecim skupiono się na kwestii prawnej opłat od nieruchomości. Rozdział czwarty dotyczy roli rzeczoznawcy majątkowego w procesie ustalania opłat od nieruchomości – zawarto w nim, istotne z punktu wyceny nieruchomości, zasady określania wartości do ustalenia wysokości opłat od nieruchomości.



„Uprawnienia do sporządzania certyfikatów energetycznych budynków. Pytania egzaminacyjne, odpowiedzi i omówienia. Teoria. Pytania testowe. Zadania obliczeniowe”

Pod redakcją Marcina Matusiuka

Wydawnictwo C. H. Beck
Warszawa, 2009 r.

Celem niniejszego opracowania jest przygotowanie do egzaminów na uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków. W sposób systematyczny zostały omówione zagadnienia, których znajomość wymagana jest na egzaminie i w pracy certyfikatora. Opracowanie składa się z podzielonej na cztery części książki i płyty CD na której znajduje się zbiór aktów prawnych oraz wykaz najważniejszych Polskich Norm.

W części I książki szczegółowo omówione zostały odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące certyfikacji energetycznej. Natomiast część II obejmuje 325 przykładowych testowych pytań egzaminacyjnych opublikowanych przez Ministerstwo Infrastruktury, wykorzystywanych na egzaminach z szerokim omówieniem zagadnień. W części III zamieszczono 75 opublikowanych przez Ministerstwo Infrastruktury zadań obliczeniowych wykorzystywanych na egzaminach. Część IV książki zawiera opis sposobu oraz wytyczne sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, a także wzory świadectw i przykładowe ćwiczenia dotyczące tego zagadnienia.



SZACHOWE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Adam Iller

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Płocku wraz ze Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Leśnictwa i Drzewnictwa Oddział w Łodzi, Mazowieckim Związkiem Szachowym i Wydawnictwem Penelopa już po raz czwarty organizowali wspólnie Memoriał księdza prałata Ludomira Lissowskiego.

W ramach turnieju memoriałowego rozgrywano Mistrzostwa Mazowsza w Szachach Aktywnych.

W zależności od zajętych miejsc, w turnieju otwartym wyłonieni zostali najlepsi w kategoriach: Rzecznawcy Majątkowi, Leśnicy RDLP w Łodzi oraz Mieszkańcy Sierpca.

21 listopada do zajazdu OAZA położonego w Całowni k. Sierpca przybyło 49 szachistów. W gronie uczestników było: trzech arcymistrzów, mistrz FIDE, mistrz międzynarodowy, mistrz krajowy, dziewięciu szachistów z I kategorią szachową i pozostali uczestnicy z niższymi kategoriami.

Wielu z grających posiadało w swoim dorobku znaczące sukcesy sportowe. Arcymistrz Jacek Gdański to wicemistrz świata juniorów z 1989 roku, uczestnik trzech olimpiad szachowych, zwycięzca lub dzielący pierwsze miejsce w międzynarodowych turniejach w Helsinkach i Rio de Janeiro w 1999 roku, kilkakrotny mistrz polski indywidualny i drużynowy (ostatnio drużynowy mistrz Polski w latach 2007 i 2008).

Arcymistrz Bartłomiej Heberla w 2006 roku zajął I miejsce w międzynarodowym turnieju w Mariańskich Łaźniach, w tym samym roku zajął VI miejsce w finałach mistrzostw Polski seniorów. Był dwukrotnym drużynowym mistrzem Polski w latach 2007 i 2008, zwycięzcą międzynarodowych turniejów w Dreźnie i Banja Luce w 2008 roku. Arcymistrz Mirosław Grabarczyk do 2008 roku czternastokrotnie uczestniczył w finałach mistrzostw Polski. W 2009 roku podzielił III miejsce w turnieju Scandinavian Open w Kopenhadze oraz I miejsce w Rivoltella sul Garda. Mistrz międzynarodowy Jan Piński to również znany dziennikarz, redaktor naczelny Panoramy Szachowej, w 1995 roku zdobył tytuł wicemistrza Europy juniorów. W 2001 roku zdobył tytuł drużynowego wicemistrza Polski.



Memoriał księdza prałata L. Lissowskiego zdobywa coraz większe grono sympatyków. W roku bieżącym do osób wspierających turniej dołączyła aktualna mistrzyni Polski kobiet Iweta Rajlich Radziewicz, przekazując na nagrody dwa egzemplarze programu szachowego – zwycięzcy tegorocznych mistrzostwach świata programów szachowych w Pampelunie w Hiszpanii. Uczestniczący w otwarciu turnieju rodzice Iwety Rajlich Radziewicz, nagrodzeni zostali gromkimi brawami, z rąk organizatora Adama Illera otrzymali w podziękowaniu album wydany z okazji 85. lecia Lasów Państwowych.

Po sześciogodzinnych zmaganiach przy szachownicy, tytuł Mistrza Mazowsza w Szachach Aktywnych, z wysokim dorobkiem punktowym 6,5 pkt z siedmiu partii, zdobył mistrz międzynarodowy Jan Piński. Był to bardzo udany powrót do grona uczestników turnieju po dwuletniej przerwie.

Po sześciogodzinnych zmaganiach przy szachownicy, tytuł Mistrza Mazowsza w Szachach Aktywnych, z wysokim dorobkiem punktowym 6,5 pkt z siedmiu partii, zdobył mistrz międzynarodowy Jan Piński. Był to bardzo udany powrót do grona uczestników turnieju po dwuletniej przerwie.

Wśród Rzecznawców Majątkowych zwyciężył Mirosław Chumek (Słupsk) przed Adamem Illerem (Sierpc) i Marzeną Mikołajczak (Słupsk). Główne nagrody ufundowane zostały tradycyjnie przez Urząd Miejski w Sierpcu oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodno-Melioracyjnego MELBUD Sp. z o.o. w Sierpcu. Zawody sprawnie prowadziło dwóch sędziów: sędzia główny Jerzy Moraś i sędzia rundy Ryszard Henicz (Wydawnictwo Penelopa). Organizatorzy dziękują właścicielom i załodze zajazdu OAZA za zapewnienie komfortowych warunków do gry oraz pobytu.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

PAŹDZIERNIK

☛ Posiedzenie Zarządu PFSRM

13 października obradował Zarząd Federacji. Podjęto uchwałę o rekomendacji **Iwo Betke** na funkcję przewodniczącego zespołu pracującego nad nowym regulaminem Komisji Arbitrażowej. Zarząd powołał nowych pełnomocników: ds. praktyk – **Barbarę Katarzynę Stasiak**; ds. kształcenia ustawicznego – **Zygmunta Zygmuntowicza**; ds. ubezpieczeń – **Andrzeja Lesińskiego**, ds. współpracy z zagranicą – **Krzysztofa Grzesika** i ds. współpracy z bankami – **Jerzego Adamickę**.

Omawiano sprawę uzgodnienia Standardów Zawodowych w kontekście planowanego spotkania w Ministerstwie Infrastruktury, a także kwestię poddania ponownej dyskusji środowiska Noty Interpretacyjnej dotyczącej podejścia kosztowego, której nie przyjęła Rada Krajowa na posiedzeniu we wrześniu br.

☛ Kongres Zarządców Nieruchomości w Krakowie

W dniach 22-24 października w auli Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie odbył się III Kongres Zarządców Nieruchomości. Kongres zorganizowany został przez Polską Federację Zarządców Nieruchomości, Akademię Górniczo-Hutniczą oraz Małopolsko-Śląskie Stowarzyszenie Budowniczych i Zarządców Nieruchomości przy współudziale kilku instytucji i stowarzyszeń. Patronat honorowy nad kongresem objęło Ministerstwo Infrastruktury.

Na Kongresie nie zabrakło również przedstawiciela rzeczoznawców majątkowych. List z życzeniami owocnych obrad wystosowany do uczestników kongresu przez prezydenta PFSRM **Krzysztofa Urbańczyka**, na ręce prezesa Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości – **Marka Majchrzaka** złożyła **Jolanta Nosek-Haich** – prezes Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Wykład inauguracyjny Kongres wygłosił były wicepremier i minister finansów – prof. dr hab. Grzegorz Kołodko.

Ciekawe referaty, panele dyskusyjne, a także spotkania towarzyskie – organizatorzy zadbali o to, aby można było nie tylko poszerzyć wiedzę z zakresu zarządzania nieruchomościami, podyskutować o aktualnych problemach środowiska, ale również spędzić miło czas.

☛ Konsultacje społeczne w sprawie Kodeksu Etyki Zawodowej

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury **Olgierd Dziekoński** zdecydował o przeprowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących przedstawionego przez PFSRM

projektu *Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych*. Organizacje zawodowe zrzeszające rzeczoznawców majątkowych mogły zgłaszać do Ministra Infrastruktury w trybie art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) uwagi i opinie na jego temat do 13 listopada br.

Stosownie do postanowień art. 175 ust. 1 ww. ustawy rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Ponieważ zarówno standardy zawodowe jak i zasady etyki zawodowej determinują profesjonalną działalność całej grupy zawodowej, ich treść oraz dokonywane zmiany powinny być możliwie szeroko konsultowane z całym środowiskiem rzeczoznawców majątkowych.

LISTOPAD

☛ Spotkanie w Senacie

4 listopada odbyło się w Sejmie wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej poświęcone rozpatrzeniu uchwały Senatu o stanowisku w sprawie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw. PFSRM reprezentował na spotkaniu **Zdzisław Małecki**. Więcej o spotkaniu piszemy w tekście „Korespondencja PFSRM” na str 8.

☛ Posiedzenie Zarządu PFSRM

17 listopada obradował Zarząd Federacji. Po wysłuchaniu relacji z działań Komisji Uznania Zawodowego zdecydowano o nadawaniu świadectw REV jeden raz na kwartał. Omówiono zmiany przygotowane przez Komisję Etyki dotyczące

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąża 15

**obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzeczoznawców majątkowych**

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



pkt. 7 i pkt. 10 Kodeksu Etyki Zawodowej, wymagane przez Ministerstwo Infrastruktury.

Wysłuchano sprawozdania z posiedzenia TEGOVA w Brukseli, którego uczestnikiem z ramienia PFSRM był Krzysztof Grzesik. Posiedzenie to w dużej mierze poświęcone było certyfikacji REV. Zarząd zdecydował o możliwości wyrobienia poprzez Federację pieczętek zgodnych ze wzorem TEGOVA i przez tę organizację zatwierdzonych dla rzeczoznawców majątkowych posiadających tytuł REV, w ramach kosztów już poniesionych przez zainteresowanych. Zarząd postanowił poddać pod głosowanie Rady Krajowej PFSRM na posiedzeniu w grudniu sprawę powołania Rady Naukowej w miejsce Rady Redakcyjnej Kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy, której zadaniem będzie recenzja artykułów do kwartalnika.

☛ Szachowe mistrzostwa rzeczoznawców

21 listopada w zajeździe Oaza w Całowni koło Sierpca Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Płocku wraz ze Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Leśnictwa i Drzewnictwa Oddział w Łodzi, Mazowieckim Związkiem Szachowym i Wydawnictwem PENLOPA po raz czwarty zorganizowali wspólnie Memoriał księdza prałata Ludomira Lissowskiego, będący również Mistrzostwami Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Wśród rzeczoznawców majątkowych zwyciężył **Mirosław Chumek** (Słupsk) przed **Adamem Illerem** (Sierpc) i **Marzeną Mikołajczak** (Słupsk). Relacja Adama Illera na stronie 44. Fotoreportaż na III str. okładki.

☛ VI Kongres Finansowania Nieruchomości w Krajach Europy Środkowowschodniej

W dniach 26-27 listopada w hotelu Holiday Inn koło Józefowa odbył się VI Międzynarodowy Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowowschodniej zorganizowany przez Związek Banków Polskich. Wydarzenie to objęte zostało patronatem Ministerstwa Infrastruktury. Kongres został zorganizowany w okresie trudnym dla światowej gospodarki z powodu zjawisk recesyjnych zachodzących w szeregu krajów o różnym poziomie rozwoju gospodarczego. Obniżenie tempa wzrostu gospodarczego, gdzieś spadek PKB, wzrost bezrobocia i obniżenie poziomu siły nabywczej społeczeństwa powodują, że finansowanie budownictwa mieszkaniowego napotyka na trudności wynikające z charakteru obecnego kryzysu.

„Musimy zadać sobie wreszcie otwarcie pytanie, kto korzysta na ładzie urbanistyczno-architektonicznym i kto wobec tego powinien finansować jego wprowadzanie i egzekwowanie. Problem nie jest bagatelny, gdyż właściwie skomponowana przestrzeń miejska może pomóc oszczędzić do 30% wydatków związanych z wykorzystywaniem energii” – powiedział 26 listopada br. Podsekretarz Stanu Olgierd Dziekoński, podczas otwarcia Kongresu. Jedną z cech szczególnych obecnej sytuacji jest zróżnicowanie zjawisk kryzysowych za-

równy w aspekcie terytorialnym jak i zakresu czy głębokości zachodzących procesów gospodarczych, co pokazuje np. sytuacja Polski i niektórych innych krajów regionu.

Głównym celem VI Kongresu była wymiana poglądów i doświadczeń w celu zapobiegania zjawiskom kryzysowym w sektorze mieszkalnictwa i podtrzymanie dynamiki finansowania rynku nieruchomości przy zachowaniu stabilności systemu finansowego i wysokiego poziomu świadczonych usług.

GRUDZIEŃ

☛ Szkolenie w Kurozwękach

W dniach 4-5 grudnia Zarząd Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach zorganizował w zespole pałacowym w Kurozwękach szkolenie poświęcone metodzie pozostałościowej w wycenie nieruchomości, ryzyku a wartości nieruchomości (wykładowca **Tadeusz Żurowski**) oraz wykorzystaniu metod statystycznych w analizie rynku na podstawie wyceny nieruchomości hotelowej w podejściu porównawczym (wykładowca **Piotr Walczyk**).

☛ Polski rynek mieszkaniowy

10 grudnia w Warszawie odbyła się trzecia konferencja „Polski rynek mieszkaniowy”.

Krajowy rynek mieszkaniowy na tle rynków światowych oraz przewidywania dotyczące sytuacji na rynku kredytów w 2010 r. były głównymi tematami konferencji, w której wzięło udział ponad 30 prelegentów reprezentujących różne poglądy i opinie oraz blisko 200 uczestników czynnie działających na polskim rynku mieszkaniowym. Konferencja objęta była patronatem Ministerstwa Infrastruktury.

☛ Spotkanie opłatkowe członków PSRWN w Płocku

10 grudnia w Browarze Tumskim członkowie PSRWN Oddział w Płocku, spotkali się z okazji Bożego Narodzenia i Nowego Roku. Przy pięknie nakrytym stole zebrała się gru-





pa koleżanek i kolegów z Gostynina, Kutna, Płocka, Płońska, Sierpca i Żuromina. Spotkanie opłatkowe poza tradycyjnym złożeniem życzeń, było okazją do podsumowania osiągnięć mijającego jubileuszowego roku 2009 oraz rozważań nad działaniami w 2010 roku. Tradycyjne potrawy wigilijne oraz kolędy wprowadziły uczestników w świąteczny nastrój. W miłej i przyjacielskiej atmosferze spożywano wigilijne, tradycyjne dania, wymieniano się poglądami i doświadczeniami zawodowymi. Niestety, w tym roku nie było chętnych do indywidualnego śpiewania kolęd, ale mimo to atmosfera spotkania, jak co roku, była wspaniała.

☛ Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

W dniach 14–15 grudnia obradowała w Warszawie Rada Krajowa PFSRM. Wieczorem 14 grudnia odbyło się w siedzibie Federacji opłatkowe spotkanie członków Rady z przedstawicielami resortu infrastruktury: ministrem Olgierdem Dziekońskim, wicedyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami **Grzegorzem Majcherczykiem** i naczelnikiem Wydziału Wyceny i Rynku Nieruchomości **Pawłem Piotrem Duciakiem**.

Rada podjęła uchwałę o poszerzeniu składu Komisji ds. Samorządu Zawodowego o następujące osoby: **Krzysztofa Koniecznego, Jerzego Wiczowskiego, Katarzynę Wróblewską, Agnieszkę Walczak, Lecha Gutrego, Beatę Szykulska, Jadwigę Gałach, Elżbietę Leciejewską, Andrzeja Kobesa, Ewę Głowską**. Rada zdecydowała o rozszerzeniu Komisji do spraw Bazy Danych o **Agnieszkę Graczyk** i **Izabele Rącką**, a **Marek Michocki** został wybrany na przewodniczącego Komisji Prawnej. Rada Krajowa przyjęła regulamin Komisji Wydawnictw i plan pracy tej komisji, a także zatwierdziła regulamin działania Komisji ds. Uznania Zawodowego Rzecznawców Majątkowych oraz koncepcję i harmonogram działania Komisji ds. Odznaczeń PFSRM.

Rada Krajowa zatwierdziła regulamin Komisji ds. Samorządu Zawodowego ze zmianami w §3. Zespół ds. nowego regulaminu działania Komisji Arbitrażowej ma przedstawić do 31 stycznia 2010 r. projekt regulaminu, a prezesi stowarzyszeń mają czas na przesyłanie swoich uwag do 15 marca. Rada zobowiązała przewodniczącego Komisji Bazy Danych

i Analiz Rynku do wyjaśnienia zasad i warunków współpracy podczas spotkania z prezesem AMRON-u.

Rada Krajowa przyjęła Standard dla Zabezpieczeń Wierzytelności uzgodniony z Ministerstwem Infrastruktury. Rada zobowiązała Zarząd do wycofania Kodeksu Etyki Zawodowej z Ministerstwa Infrastruktury, opowiadając się za utrzymaniem dotychczasowego brzmienia punktu 7 i 10 Kodeksu Etyki Zawodowej.

Jednomyślnie podjęto wnioski o zaprzestanie stosowania nazwy „standardy zawodowe” i używanie tylko nazwy „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” – w przypadku dalszych trudności z uzgodnieniem standardów z ministerstwem infrastruktury.

Rada podjęła jednogłośnie dwa wnioski:

- zobowiązujący Zarząd do podjęcia działań w celu zaskarżenia zapisu art. 157 ust 1a Ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- zobowiązujący Zarząd do podjęcia działań zmierzających do wykreślenia z Ustawy o gospodarce nieruchomościami zapisu dotyczącego obowiązku składania wyciągu z operatu szacunkowego, w tym również konsekwencji wynikających z niedopełnienia tego obowiązku.

Rada Krajowa zobowiązała Zarząd do podjęcia działań w celu niedopuszczenia do ustawowego skrócenia czasu trwania praktyki zawodowej.

Rada Krajowa zobowiązała szefów stowarzyszeń do przeprowadzenia debaty środowiskowej i udzielenia pisemnych odpowiedzi do dnia 15 marca 2010 r. na następujące pytania:

- a) Czy Kongres na być organem Federacji?
- b) Czy statuty stowarzyszeń powinny być ujednoczone w zakresie: przynależności do stowarzyszeń wyłącznie rzeczoznawców majątkowych, jednakowych zasad działania Komisji Opiniujących, obowiązku przestrzegania norm zawodowych oraz obowiązku prowadzenia repertorium?
- c) Czy uchwały Rady Krajowej mają obowiązywać wszystkich członków stowarzyszeń?

ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ

☛ XII Narciarskie Mistrzostwa Rzecznawców Majątkowych

PFSRM wraz ze Śląskim Stowarzyszeniem Rzecznawców Majątkowych zapraszają na seminarium: „Wartość rynkowa XXI wieku” oraz na XII Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych WISŁA 2010, które odbędą się w Hotelu VESTINA w Wiśle Malince, (www.hotel-vestina.pl) oraz w Ośrodku Narciarskim CIENKÓW i trasach biegowych COS na przełęczy Kubalonka **w dniach 10–13 stycznia 2010 r.**

Podczas zawodów zostaną rozegrane slalom gigant i specjalny slalom artystyczny, a także bieg klasyczny i super niespodzianka. Na zakończenie Bal Mistrzów. Zapraszamy!



WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA I KWARTAŁ 2010 R.

<i>Termin</i>	<i>Temat</i>
6–8 stycznia	Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego cz. II – 25 godzin (nr programu 944)
Luty	Warsztaty przedegzaminacyjne
Luty	Wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych cz. I – 17 godzin (nr programu 945)
Marzec	Sporządzanie opinii dotyczącej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz wyceny dla potrzeb realizacji przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego
Marzec	Wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych cz. II – praktyczne zastosowanie – 17 godzin (nr programu 946)

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
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 2010

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: _____

tytułem: _____

tytułem cd. _____

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Schemat i dane: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

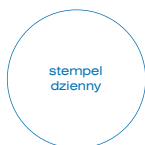
odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

tytułem cd. _____

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Schemat i dane: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



CONTENTS NO 64

“Property Valuer” talks

- Talks with the PFVA vicepresidents:
Krzysztof Bratkowski and Janusz Jasiński 2

Law

- The Legal Calendar 3
- Real Estate Management Department legislation works 5

The PFVA correspondence

- Federation correspondence on amendment to Act on Real Estate Management and Ordinance on Real Estate Valuation Performance 7

Standards and Methods of Valuation

- *Danuta Jędrzejewska-Szmek*
Real estate partition and change of value 13

Discussion matters

- *Ewa Kucharska-Stasiak*
Market Value as a basis of securing of lending liabilities 21
- *Mieczysław Prystupa*
Market Value definitions interpretations 26

Abroad

- *Mohamad Khodr Al-Dah*
Formation of Arab Valuation Foundation 31
- *Krzysztof Grzesik*
Autumn General Assembly of TEGoVA in Brussel ... 32

Real estate market

- *Gabriel Główka*
Real estate monetization 33
- *Tomasz Bleszyński*
Autumn on real estate market 36
- *Henryk Jankowski, Patrycja Kątnik*
Real estate market in Tricity in 2009 37

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*
Houses of crime 41

Information-News

- Publishing novelties 42
- *Adam Iller*
Chess Championship of Polish Valuers 44
- From the Federation Life 45

- English Abstracts 50

Launch of the Arab Appraisal Foundation

The 2nd Arab Real Estate&Urban Development Conference was held from 19 to 21 October and was organised jointly between RERA and the Arab Administrative Development Organisation (ARADO). The conference witnessed significant interest from the press and saw a list of the eloquent speakers from various parts of the Arab World and the international arena. The speakers list included **Mr Chris Grzesik REV**, FRICS, Board Member of TEGoVA who gave a very interesting talk entitled “Standard Setters and the Politics of Valuation Worldwide”.

The conference also coincided with the launching of the Arab Appraisal Foundation (AAF) in Dubai. The AAF is the branch of the Real Estate Regulatory Agency (RERA) and the Arab Administrative Development Organisation (ARADO) and will be an all-encompassing organisation for all Arab countries. At the conference Mr David Bunton presented a presentation and paper about establishing AAF which including recommendations on how to take this project forward based on his extensive experience in valuation. In the closing statement of the conference, the following was agreed:

- The conference witnessed the participation of individuals representing the internationally accepted best practices worldwide from bodies such as IVSC, WAVO, TEGoVA and RICS,
- All Arab countries shall be invited to set up an institutions or societies for property valuation (if they do not have such bodies already),
- The AAF will be founded based on the best practices of similar bodies worldwide as discussed in the conference. The aims of the AAF are:
 - To harmonise valuation standards in the Arab world,
 - Sharing and disseminating professional knowledge,
 - To safeguard the rights of the valuer,
 - To be a focal point between the Arab and outside worlds on the subject of valuation,
 - To increase the visibility of the profession to outsiders.

(Dubai Real Times, November 2009)

Recognised European Valuer Scheme Gains Momentum! Polish Valuers' Federation wins EU Backed Funding!

Only eighteen months after being launched by The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) in Warsaw, the Recognised European Valuer certification scheme has been widely acclaimed as a success with over 400 valuers in France, Germany, Poland and Russia already “recognised”.

The scheme received a further boost at the recent TEGoVA General Assembly held in Brussels on 13/14 November 2009 when the Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV) of the United Kingdom and ANEVAR of



Romania secured the right to award the REV title to their members. Needless to say the opportunity presented to British valuers of becoming Recognised European Valuers is particularly significant.

The success of the REV scheme has been put down in part to its respect for and recognition of the diversity of valuation qualifications across Europe whilst laying down the need for valuers to follow defined minimum educational, practice, lifelong learning and ethical requirements. The REV title does not confer a new qualification, but it serves to reassure the client that he has instructed an already well qualified and experienced valuer who continues to practice valuation, keeps abreast of developments in his profession and adheres to a recognised code of ethics. An REV certificate is awarded for 5 years after which it must be renewed.

The Polish Federation of Valuers' Associations was also honoured with the news that together with IRRV, Tegova and other select valuers associations committed to the REV scheme, it has won European Union backed funding to help educate and train valuers in the application of European Valuation Standards. The Euro 300 000 funding of the project titled "Developing a European Framework for Valuation Standards (DEFVAS) will flow in stages from the so called Leonardo da Vinci Programme Fund for Transfer of Innovation.

The sixty delegates from 28 countries attending the General Assembly also discussed new issues and topics to be covered by future additions to the European Valuation Standards 2009, launched earlier this year. The delegates also agreed to the publication of the first 8 country specific chapters on the TEGoVA web page.

The issue of sustainable buildings and their influence on market value also featured prominently in debate culminating in a presentation by Dr Sven Bienert of KPMG Austria who summarised some initial results from a pioneering project on methodologies for the integration of energy performance into property valuation practice.

Finally the General Assembly welcomed new TEGoVA members, valuers organisations from Austria, Greece, Kosovo and Dubai.

Meeting of the PFVA National Council

The PFVA National Council meeting was held on 14-15 December. In the evening of 14 December the event started with the solemn Christmas meeting of the Council members with the representatives of Infrastructure Ministry: Olgierd

Dziekoński, minister, Grzegorz Majcherczyk, vicedirector of Real Estate Management Departement and Paweł Piotr Duciak, chief of Valuation and Real Estate Market .

National Council took the resolution to broaden the participation in Committee on Professional Government and Committee on Database. Marek Michocki was chosen to be a chairman of Legal Committee. National Council accepted regulations and plan of action. for the Publishing Committee as well as regulations for the Committee of Professional Recognition and concept and schedule of action for the Committee of Distinctions.

National Council accepted the regulations of Committee of Professional Government (chamber) and obliged the team on new regulations of Arbitral Commission to present the draft of regulations until 31 January 2010.

National Council accepted the standard for securement lending liabilities , agreed with the ministry of infrastructure and obliged the PFVA Board to withdrawal the Code of Ethics from the infrastructure ministry opting for the number 7 and 10 points of the Code of Ethics remaining the same.

The Council unanimously took the resolution to stop using the name "Professional Standards" and using the name "General National Valuation Rules" – in a case of further difficulties in negotiating them with Ministry of Infrastructure.

The Council took two motions:

- to oblige the PFVA Board undertake activities to appeal against the record of article 157 par. 1a of the Act on real estate management
 - to oblige the PFVA Board to undertake activities to cross out from the Act on real estate management the record about obligation to deliver the valuation extract together with the consequences resulting from not fulfilling this duty
- National Council obliged the Board to undertake activities not to allow to shorten the legally taken time for professional internship.

National Council obliged the associations' chairmen to undertake the community debate and to send the resulted conclusions until 15 March 2010. The questions to answer were:

- a/ Has the Congress to be the Federation organ?
- b/ Should the associations statutes be unified in the matter of acceptance as a member only state licensed valuers, the same rules for opinion commissions and obligation to observe professional norms and obligation to run repertory?
- c/ Should the National Council resolutions be obligatory for every member of every association?



Rzeczoznawca

Majątkowy

Vol 4-2009 (64)

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 December 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
16. Rzeczoznawca Majątkowy 32–35/02 – 5 zł
17. Rzeczoznawca Majątkowy 36–40/03 – 10 zł
18. Rzeczoznawca Majątkowy 41–44/04 – 22 zł
19. Rzeczoznawca Majątkowy 47–48/05 – 22 zł
20. Rzeczoznawca Majątkowy 49–52/06 – 25 zł
21. Rzeczoznawca Majątkowy 57–63 – 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, Janusz Jasiński, Stanisław Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Zdzisław Małcki.

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:** Joanna Januszewska-Miśków, Danuta Jędrzejewska-Szmek, Paweł Przechodziński.

Numer oddano do druku 23 grudnia 2009 r.

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



VII Memoriał Księdza Prałata Ludomira Lissowskiego

21.11.2009 r. – Zajazd „OAZA”, Całownia k/Sierpca

Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Szachach



Od lewej: M. Chumek (SRM w Słupsku), A. Iller (Oddz. Płock PSRWN)



Szachownica nr 1, od lewej k+ K. Jaroch (UKS MDK Nr 1 – Hetman Bydgoszcz), IM J. Piński (Warszawa).

Szachownica nr 2, od lewej GM J. Gdański (KSz HetMaN Szopienice Katowice), k P. Kos (OSiR Golub - Dobrzyń).

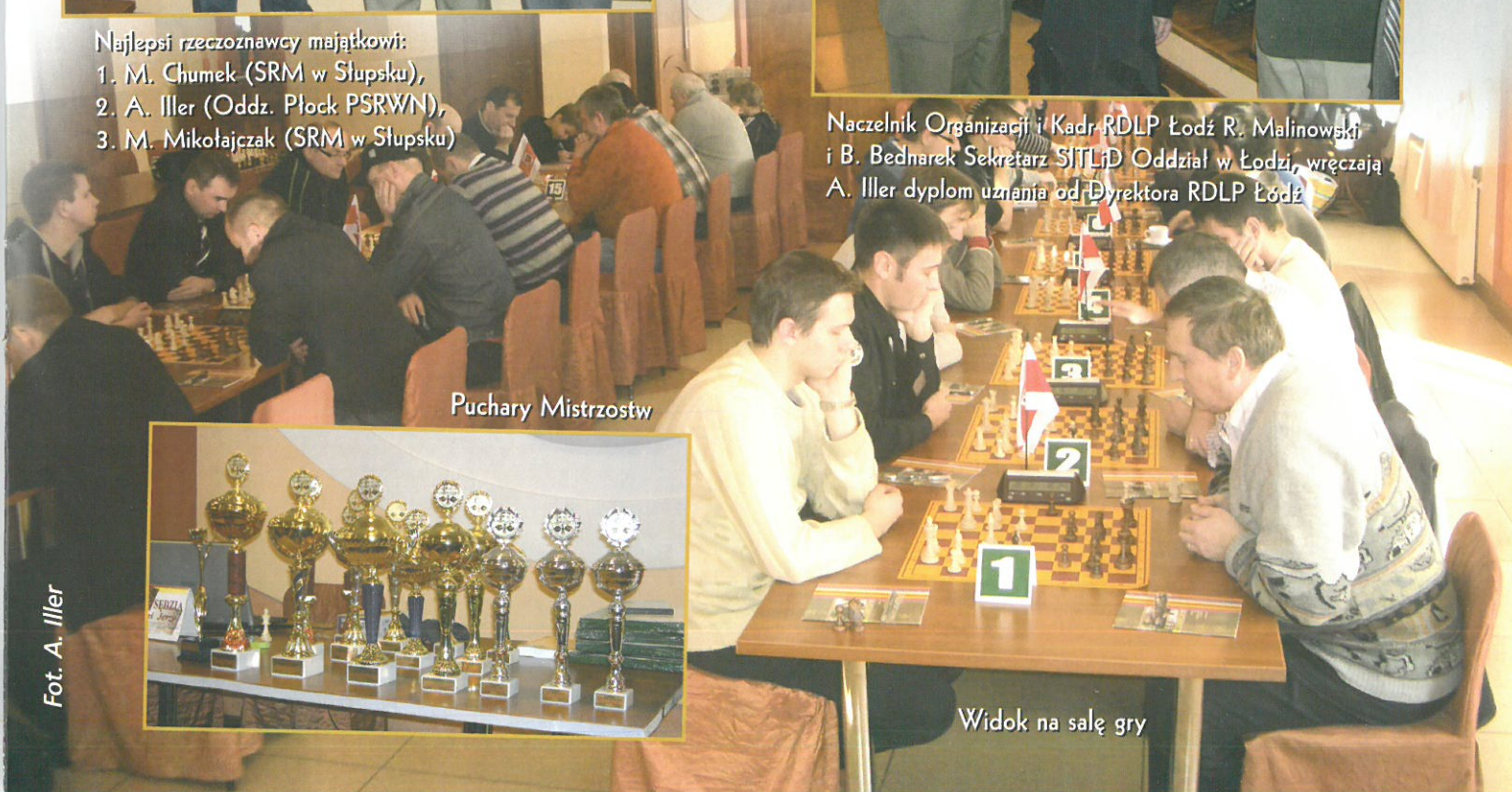
Szachownica nr 3, od lewej k M. Gawroński (KU AZS UMK Toruń), GM M. Grabarczyk (ASSz Miedź Legnica)



Najlepsi rzeczoznawcy majątkowi:
1. M. Chumek (SRM w Słupsku),
2. A. Iller (Oddz. Płock PSRWN),
3. M. Mikołajczak (SRM w Słupsku)



Naczelnik Organizacji i Kadr RDLP Łódź R. Malinowski i B. Bednarek Sekretarz SITLiD Oddział w Łodzi, wręczają A. Iller dyplom uznania od Dyrektora RDLP Łódź



Puchary Mistrzostw



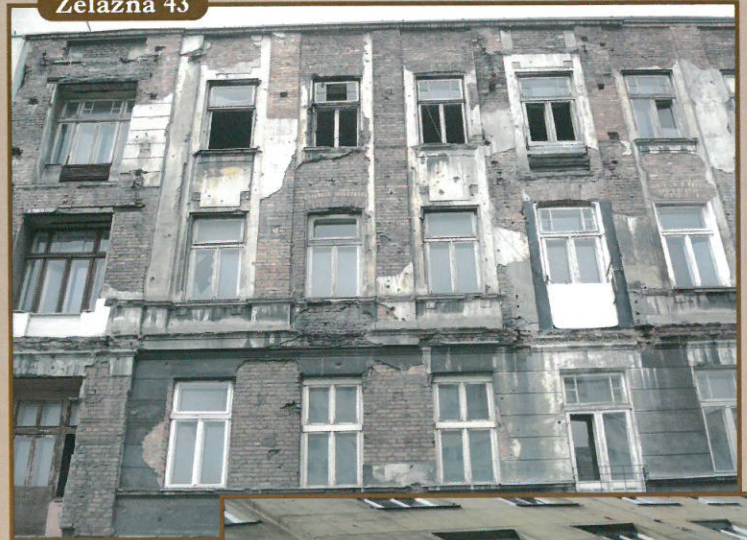
Widok na salę gry

70 lat po... Warszawa AD 2009

Kożuchowska 11



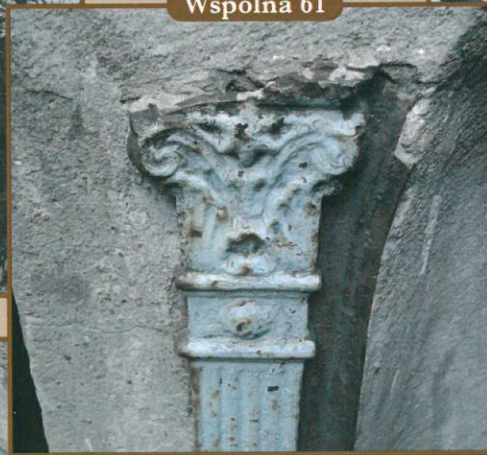
Żelazna 43



Tyniecka 46

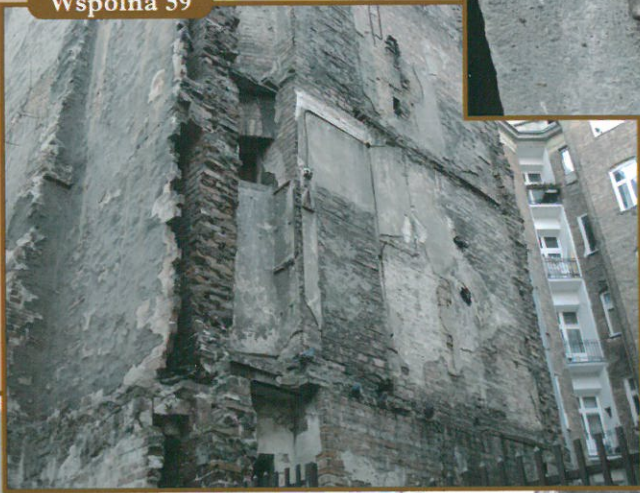


Wspólna 61

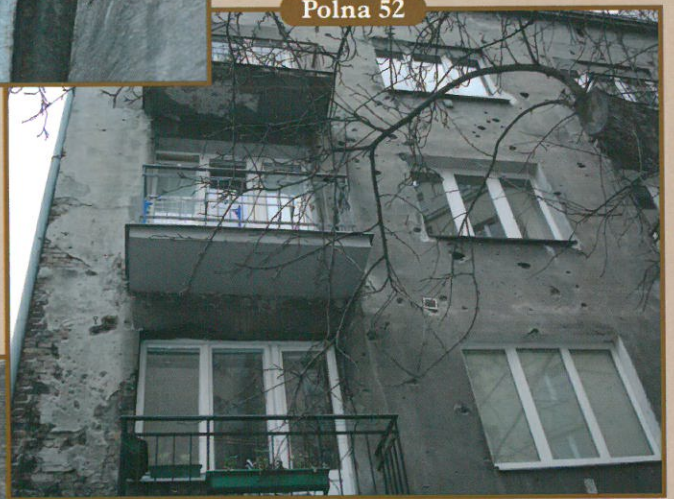


Narbutta 32

Wspólna 59



Polna 52



Barcicka 1



Oficyny przy Poznańskiej 21 (widok od strony Wspólnej 59)



Fot. Danuta Jędrzejewska-Szmek