

Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (8), Styczeń-Marzec 1996

Cena 10 zł

ISSN 1233-054X

● ROZMOWA „RM” ● PRAWO ● STANDARDY I METODY WYCEN ● ZAGRANICA ● INFORMACJE ●



Warszawa, Curtis Plaza, fot. Szymon Kobusiński.

O programie budowy autostrad ● Wątpliwy podatek ● Bliżej Europy ● Kalendarz prawny ● Kategoria dochodu w procesie wyceny wartości rynkowej nieruchomości ● Postępowanie z gruntami skażonymi ● Zużycie funkcjonalne – koncepcja pomiaru ● W oczekiwaniu na niemieckiego inwestora ● Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych ● Warszawski rynek lokali mieszkalnych w 1995 r., rynek wtórny i nie tylko ● Zestawienie rezultatów przetargów rozstrzygniętych w 1995 r. w dzielnicy Śródmieście gminy Warszawa Centrum na przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntów pod inwestycje biurowe i usługowe ● Warszawski rynek nieruchomości ● O albańskim towarzystwie rzeczoznawców wyceny nieruchomości ● Z życia Federacji ● Humor ● Ankieta „RM” ● Uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości ● Kronika ● Fotoreportaż

KORPORACJA
BROKERÓW
UBEZPIECZENIOWYCH
●
PROTEKTOR

*Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA
Protektor SA*

STWORZYŁY SOLIDNY PRODUKT:

***UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
DLA POLSKICH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH***

*Skonsultowaliśmy warunki ubezpieczenia z naszymi
europejskimi partnerami
Poddaliśmy je ocenie środowiska rzeczoznawców*

Ubezpieczenia zawierać będziemy już w najbliższych dniach

●
KORPORACJA BROKERÓW UBEZPIECZENIOWYCH • PROTEKTOR S.A.

ul. Długa 5, 00-263 Warszawa,
tel.: (22) 635 63 84, (22) 635 33 90, fax: (22) 31 95 44

W NUMERZE:

ROZMOWA „RM”

Naprawdę dobry asfalt 2

PRAWO

S. Kalus

Wątpliwy podatek 4

B. Mikulicz

Bliżej Europy 6

Kalendarz prawny 8

STANDARDY I METODY WYCEN

E. Kucharska-Stasiak

Kategoria dochodu w procesie wyceny wartości rynkowej nieruchomości 11

J. E. Kellet

Postępowanie z gruntami skażonymi 15

M. Prystupa

Zużycie funkcjonalne – koncepcja pomiaru 18

ZAGRANICA

E. Kucharska-Stasiak

W oczekiwaniu na niemieckiego inwestora 22

Światowy Kongres

Rzeczoznawców Majątkowych 25

DZIAŁ REGIONALNY

R. Witowski

Warszawski rynek lokali mieszkalnych w 1995 roku, rynek wtórny i nie tylko 26

M. Nowakowska, B. Stępień

Zestawienie rezultatów przetargów rozstrzygniętych w 1995 roku w dzielnicy Śródmieście gminy Warszawa Centrum na przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntów pod inwestycje biurowe i usługowe 29

B. Stępień

Warszawski rynek nieruchomości 30

LISTY OD CZYTELNIKÓW

D. Allen

O albańskim towarzystwie rzeczoznawców wyceny nieruchomości 31

NFORMACJE – WIADOMOŚCI

Z życia Federacji 32

Humor 34

Uprawnienia zawodowe w zakresie

szacowania nieruchomości 34

Ankieta „RM” 38

Kronika 40

FOTOREPORTAŻ

Największe targi nieruchomości na świecie 20-21

Drodzy Czytelnicy

Oddając do Waszych rąk kolejny numer kwartalnika zachęcamy do lektury kilku tekstów.

W nowym dziale – „Rozmowa RM” rozmawiamy z prezesem Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad Andrzejem Patalasem.

Po raz pierwszy na naszych łamach pojawia się Kalendarz prawny, w którym będziemy prezentować wchodzące w życie nowości legislacyjne.

Przedstawiamy dwie ważne dla środowiska rzeczoznawców regulacje prawne: ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz projekt ustawy o podatku od nieruchomości.

Kategorię dochodu w procesie wyceny wartości rynkowej nieruchomości przybliży prof. E. Kucharska-Stasiak.

Z okazji nadchodzących Świąt Wielkanocnych życzymy wszystkim rzeczoznawcom Smacznego Jajka i Mokrego Dyngusa.

Redakcja



O PROGRAMIE BUDOWY AUTOSTRAD

z Andrzejem Patalasem, prezesem Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad
rozmawia Barbara Mikulicz

Program Budowy Autostrad zatwierdzony przez rząd w lipcu 1993 r. zakłada, że w ciągu najbliższych 15 lat zbudujemy 2561 km autostrad. Aby to było możliwe corocznie powinniśmy oddawać do użytku 150-190 km nowych dróg, tymczasem już na wstępie trudności z ustaleniem ich lokalizacji spowodowały 9-miesięczne opóźnienie, czy nie obawia się Pan, że ono się zwiększy?

Nie przypuszczam, tempo realizacji całego programu jest dobre. Na początku zawsze występują trudności, zwłaszcza, że skala całego przedsięwzięcia jest ogromna, w Polsce praktycznie niespotykana, wobec tego nieuniknione są różne „poślizgi”. W tej chwili przetargi już rozstrzygnięte i te, które są w toku dotyczą 700 km. W II połowie br. realizować będziemy odcinek Wrocław-Gliwice, a pod koniec roku Świecko-Łódź. Pierwszy etap przetargu na ten odcinek został zakończony, wyłoniona została tzw. „krótka lista”, na której znalazły się trzy konsorcja.

Zakres prac, jakie prowadzone będą przy realizacji całego programu, jest ogromny, z czym Agencja miała najwięcej trudności?

Podstawy prawne reguluje ustawa o autostradach płatnych, a strukturę finansową i organizacyjną postępowania koncesyjnego poszczególne akty wykonawcze, natomiast sporo problemów mieliśmy z uzgodnieniami międzyresortowymi. Jednymi z najtrudniejszych były uzgodnienia z ministrem ochrony środowiska na temat wpływu autostrad na środowisko. Inna sprawa budząca wiele kontrowersji to wskazania lokalizacyjne, gdyż wiele samorządów zgłaszało zastrzeżenia. Poza tym obecnie, gdy rozpoczął się już etap wykonawstwa, pojawiły się problemy natury praktycznej, organizacyjnej i materiałowej. Musimy sobie z nimi radzić na bieżąco, nie wstrzymując prowadzonych robót, ponieważ szybkie tempo budowy autostrad to jeden z elementarnych warunków postawionych przez kredytujące nas banki. Obecnie staramy się rozwiązać kwestię odpowiedniej gospodarki materiałowej – wprowadzenie takiej technologii, która pozwoli wykorzystać odpady jako pełnowartościowy, spełniający wszystkie normy produkt do budowy autostrad. Inna sprawa to powołanie przedsiębiorstw, które zajmą się całą wielką dziedziną utrzymania autostrad. W jednym i drugim przypadku staramy się korzystać z doświadczeń krajów zachodnich, ale oczywiście nie wszystkie rozwiązania tam sprawdzone zdają u nas egzamin.

1370 km autostrad posiada już wskazania lokalizacyjne. Dlaczego jest to tak ważne?

Ustawa o autostradach „wyjmuje” tereny przeznaczone pod ich budowę spod rządów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W planach zagospodarowania przestrzennego trzeba je uwzględnić jak najwcześniej, również i po to, aby wstrzymać ewentualną sprzedaż gruntów, na których powstaną autostrady.

Zakłada się zatem, że właścicielem tych gruntów będzie wyłącznie państwo.

Tak jest, tylko Agencja prowadzić będzie wykup gruntów, który sfinansowany zostanie przez Skarb Państwa. Mamy już opracowany system, w oparciu o który będziemy to robić: między wojewodami a Agencją zawierane będą stosowne umowy.

W przypadku, gdy właścicielem gruntów jest państwo taka formuła jest oczywista, ale jeżeli tereny są własnością prywatną to praktyka wykupu będzie chyba inna?

Będziemy się starali ją ujednoczyć, przy takiej skali inwestycji inna ewentualność jest niemożliwa. Byłem już inwestorem – przy budowie odcinka Września-Konin zajmowałem się wykupem ziemi i wiem, że jest to trudne ale wiem też, że można to wykonać dobrze. Można przede wszystkim ułatwić sobie wzajemnie całe postępowanie: jeśli komuś zostanie 10 arów to je również wykupimy – bo co człowiek zrobi jeśli nie dojedzie do swojej ziemi? Będzie miał bezużyteczną działkę, za którą będzie musiał płacić podatki. Jeżeli grunty są rozdrobione, postaramy się je pogrupować, dokonać scaleń w taki sposób, aby było to korzystne dla właściciela. Przede wszystkim jednak, w przypadku wykupu gruntów proponujemy właścicielom cenę rynkową i jestem przekonany, że dojdziemy do porozumienia.

Nic Pan nie mówi o wywłaszczeniach.

Ten termin w aspekcie minionych 40 lat kojarzył się wybitnie źle. I to zarówno ze względu na sam tryb przeprowadzania postępowania jak i na cenę, jaką otrzymywali właściciele.

Trudno jednak sobie wyobrazić, że wszyscy zgodzą się z propozycją wykupu, zwłaszcza, że brak zgody wcale nie musi być związany z ceną. Już teraz niektóre gminy protestują np. ze względu na wzrost zanieczyszczenia środowiska.

Dlatego przy opracowaniu wskazań lokalizacyjnych braliśmy pod uwagę opinie samorządów, przy 1300 km autostrad było ich 280! Przy takiej ilości zainteresowanych sytuacje konfliktowe są nieuniknione, ale naprawdę będziemy starali się je minimalizować. Osobom, które nie będą chciały sprzedać nieruchomości oferować będziemy działki

zamienne, prowadzić będziemy negocjacje, dopiero w przypadku braku zgody i na to, występować będziemy do wojewody o pozwolenie na natychmiastowe zajęcie gruntu. W takiej sytuacji obywatel będzie mógł dochodzić swoich praw na drodze sądowej.

Wycena nieruchomości nabywanych na cele budowy autostrad powinna być wykonana wg jednolitych, zaakceptowanych przez Agencję zasad, czy wobec tego przewiduje pan współpracę z rzeczoznawcami majątkowymi? Wiem, że rozmowy na ten temat odbyły się z udziałem szefów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Tak, przygotowany jest jednolity sposób wyceny nieruchomości, aby negocjacje z właścicielami miały dobry punkt wyjścia. Przyjęcie jednej formuły uprości pracę, jej efekt będzie łatwiejszy do ewentualnego sprawdzenia i – co nie mniej ważne – w przypadku sprawy w sądzie – merytorycznie uzasadnione. Oby jednak rozstrzygnięć w sądzie było jak najmniej.

Jak szeroki pas gruntów trzeba będzie wykupić?

Średnio 50-60 m do 100 m przy budowie większych węzłów. Sama korona autostrady tzn. grunt znajdujący się pod nawierzchnią będzie miał 35 m.

Duże węzły komunikacyjne to miejsca gdzie usytuowane będą stacje benzynowe, motele, hotele, miejsca odpoczynku. Jako inwestycje superdochodowe budzą wiele emocji. Jak te sprawy będą rozwiązywane?

Ten temat powoduje sporo zamieszania. Jeszcze przed rozpoczęciem prac Agencji wiele osób opierając się na niesprawdzonych informacjach wykupiło tereny, licząc na duże pieniądze z przyszłych inwestycji w obszarze infrastruktury autostrad. I to nie był dobry interes. Sytuacja jest bowiem niezwykle prosta i jednoznaczna. Przede wszystkim autostrada nie jest drogą łączącą stacje benzynowe czy hotele. Najpierw projektuje się autostrady, na podstawie tzw. studiów ruchowych projektuje się węzły gdzie znajdować się będą kasy, a wreszcie lokalizuje się miejsca odpoczynku i obsługi podróżnych. Wcale nie jest powiedziane, że ostatecznie będą tam gdzie obecnie znajdują się na wskazaniach lokalizacyjnych. Projekt jest wstępny i może zostać zmieniony. To Agencja będzie kupować grunty pod przyszłe miejsca obsługi podróżnych. Byłoby rażąco niesprawiedliwością wobec koncesjonariuszy, którzy wkładają miliard dolarów, w umowie mają określony zwrot kapitału (30 lat), aby ktoś inny, tylko dlatego że ma znajomego, otrzymał pozwolenie na budowę stacji benzynowej. Osoba, która otrzyma pozwolenie to będzie podkoncesjonariusz koncesjonariusza, który musi uczestniczyć w spłacie kredytu i musi podporządkować się rygorom wynikającym z funkcji autostrady.

Porozmawiajmy o umowie koncesyjnej, bo to jest przecież kluczowy dokument, który określi szczegółowe zasady postępowania poszczególnych koncesjonariuszy.

Postaramy się tak przeprowadzić negocjacje z wybranym koncesjonariuszem, aby w efekcie otrzymać dokument, który zabezpieczy maksymalnie korzystne ale i sprawiedliwe warunki dla obu stron. Proszę pamiętać, że warunki zewnętrzne będą się zmieniać cały czas. W czasie trwania koncesji autostradę trzeba będzie zaprojektować, wybudować, uruchomić, prawidłowo zorganizować jej funkcjonowanie i na koniec oddać po upływie czasu koncesji.

Jakie będą szacunkowe koszty budowy i skąd weźmiemy pieniądze?

Liczymy, że koszt budowy (nie kapitału, bo ten będzie wyższy) wyniesie średnio 3 mln dolarów a nawet więcej za 1 km autostrady. Przewidziane są dwa źródła finansowania. Pierwsze, tradycyjne – środki z budżetu (również kredyty jakie rząd zaciągnie w bankach europejskich), w oparciu o nie realizowane są obecnie odcinki autostrad Kraków-Katowice i Gliwice-Wrocław, i drugie – system koncesyjny, który tak powinien zostać skonstruowany, aby zachęcił kapitał zagraniczny tworząc mu bezpieczne warunki inwestowania.

Czyli jakie?

Ustawa określa, że koncesjonariusz może otrzymać do 50 proc. poręczenia bankowego. Jest deklaracja EBOiR, że on także może jako udziałowiec uczestniczyć w 35 proc. kosztów i wówczas przy nieosiągnięciu korzyści zamierzonych, może być tym ostatnim do spłacenia. Ponadto państwo polskie daje koncesjonariuszowi swobodę w kilku punktach – ustalenia początkowej stawki opłat za użytkowanie, wyboru wykonawców, wyboru technologii. Istnieje opracowana wspólnie z ministrem finansów umowa ramowa, w oparciu o którą Bank Światowy gwarantować może każdy kredyt przy zachowanych regwarrantach ze strony polskiej, ale takich które nie obciążają naszych limitów gwarancyjnych. Wreszcie spodziewamy się, że rządy krajów, z których wywodzą się będą przyszli koncesjonariusze, zechcą gwarantować kapitał swoich firm. To są działania, dzięki którym nasi partnerzy powinni poczuć się bezpiecznie. Niezależnie jednak od nich największym zabezpieczeniem jest pozycja Polski, jej rozwój gospodarczy i miejsce jakie stara się zapewnić sobie w Europie.

Panie Prezesie, jakie autostrady będziemy budować – betonowe czy asfaltowe?

Nie wiem, najlepiej takie i takie. Koncesjonariusz, czyli ten który będzie utrzymywał autostradę przez 30 lat, wie najlepiej na co go stać, jaka technologia będzie dla niego najbezpieczniejsza. Poza tym jest pytanie czysto praktyczne – czy polska Petrochemia potrafi w krótkim czasie zaoferować naprawdę dobry asfalt, bo na razie go nie ma. I pytanie drugie – czy zaproponowana przez koncesjonariusza technologia spełni wymogi stawiane przez ministra środowiska odnośnie poziomu hałasu. Niedawno na pytanie o typ nawierzchni na autostradach minister transportu odpowiedział – ma być dobry. I ja myślę tak samo.

Dziękuję za rozmowę. □

WĄTPLIWY PODATEK

Projekt ustawy o podatku od nieruchomości

Stanisława Kalus

Reforma systemu podatkowego jest jednym z najważniejszych punktów w całym procesie transformacji ustrojowej. Pierwsze dwa etapy tej reformy zostały już ukończone. Dostosowany został do zasad gospodarki wolnorynkowej system podatków dochodowych i podatków pośrednich, w tym szczególnie trudny podatek VAT. Etap kolejny dotyczyć będzie podatku od nieruchomości, powszechnie określanego jako podatek od wartości nieruchomości, a którego wprowadzenie planuje się od 1 stycznia 2001 roku. Szczególny charakter tego zobowiązania polega na tym, że dotyczyć on ma ogromnej większości naszego społeczeństwa (właściciele, użytkownicy wieczystych i wszystkich osób, które w inny sposób uprawnione są do korzystania z różnego rodzaju nieruchomości) oraz na tym, że w sposób zasadniczy zmieni strukturę opłat dotychczas obowiązującą w tym obszarze. Założenia planowanej reformy są następujące:

- podstawą opodatkowania nie ma być wielkość nieruchomości mierzona w mertach kwadratowych jej powierzchni, lecz wartość tej nieruchomości,

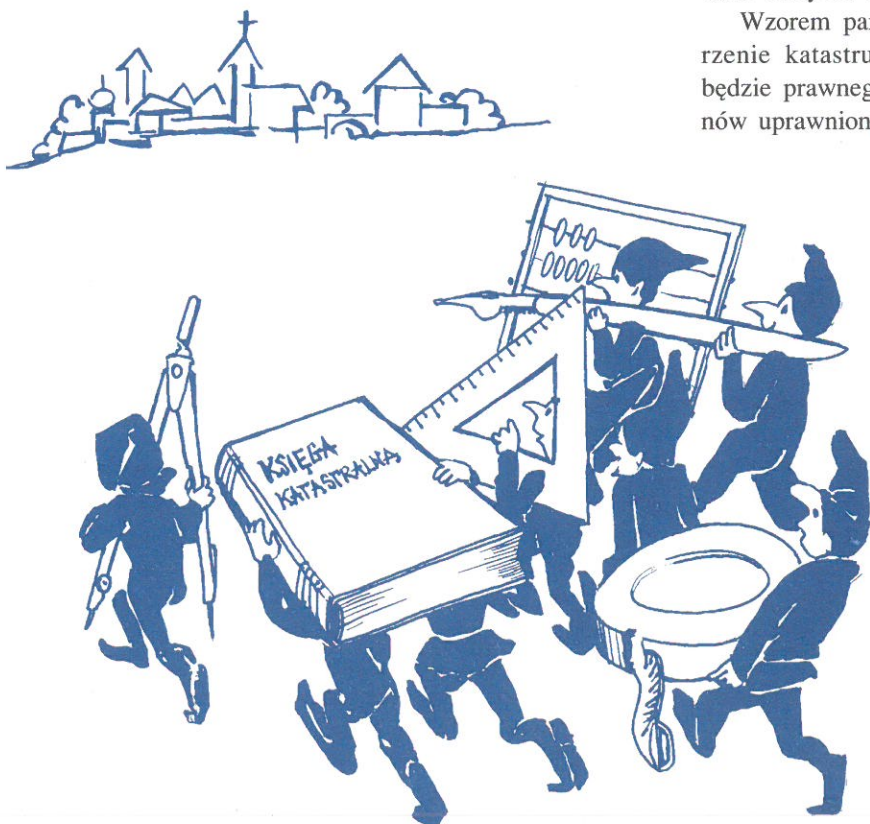
- zlikwidowanie dotychczasowych podatków: od nieruchomości, rolnego i leśnego oraz wprowadzenie w to miejsce jednego podatku od nieruchomości bez względu na jej rodzaj.
- zwiększenie uprawnień organów samorządowych w dziedzinie kształtowania obciążeń podatkowych, decydowania o stawkach, ulgach i zwolnieniach podatkowych.

Realizacja tych założeń wymagać będzie podjęcia działań znacznie wykraczających poza obszar samej reformy systemu podatkowego. Przede wszystkim konieczne będzie uregulowanie wszystkich spraw niejasnych w sensie prawnym, szczególnie w zakresie ewidencjonowania nieruchomości, wykazywania tytułów prawnych osób władających owymi nieruchomościami i to zarówno w miastach jak i na wsiach. Trudno byłoby bowiem oprzeć się jedynie na systemie wieczystoksięgowym od lat krytykowanym za niedostateczną wydolność i niekompletność. Podobnie prowadzona przez gminy ewidencja gruntów i budynków nie może stanowić takiej bazy, ponieważ w myśl polskiego prawa nieruchomościami są nie tylko grunty, ale także budynki i lokale stanowiące odrębną własność.

Wzorem państw zachodnich postuluje się zatem utworzenie katastru nieruchomości, przy czym wymagać to będzie prawnego określenia sposobu jego tworzenia, organów uprawnionych do jego prowadzenia, ustalenia zakresu jego treści itd. Wszystkie te zagadnienia muszą zostać uregulowane ustawowo, podobnie jak kwestie dotyczące tzw. prawa nieruchomościowego, w tym osób uprawnionych do dokonywania wycen wartości nieruchomości.

Aby zatem ujednoczyć wszystkie przepisy z obszarów „przyległych” do omawianego, podjęte zostały prace nad przygotowaniem następujących ustaw:

- o podatku od nieruchomości,
- o warunkach wcześniejszego wprowadzenia podatku od nieruchomości,
- o katastrze nieruchomości,
- o obligatoryjnych związkach gmin i miast wydzielonych oraz o samorządowych urządach podatków lokalnych i katastru,
- o nieruchomościach.



Pierwsze cztery projekty przygotowywane są w Ministerstwie Finansów zaś ostatni w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Prace osiągnęły już etap uzgodnień międzyresortowych, w których biorą udział przedstawiciele zainteresowanych środowisk zawodowych, zaproszonych do dyskusji organizacji społecznych i eksperci różnych dziedzin. Dyskusje są trudne, ponieważ obszary nowych regulacji wzajemnie na siebie zachodzą, zainteresowane resorty prezentują odmienne stanowiska w jednej sprawie, a dodatkowo wypracowane rozwiązania muszą być zgodne z normami Unii Europejskiej.

Omawiając wymienione powyżej projekty ustaw należałoby przede wszystkim zastanowić się nad regulacją podatku od nieruchomości. Kilka zagadnień budzi bowiem sporo wątpliwości.

Przede wszystkim chodzi o stworzenie nowego, rozbudowanego systemu organów zajmujących się pomiarem i ściąganiem nowego podatku. Planowane jest powołanie Centralnego Urzędu Katastru, Geodezji i Kartografii i samorządowych urzędów podatków lokalnych i katastru, działających poza systemem urzędów i izb skarbowych. W ten sposób aparat podatkowy rozrośnie się jeszcze bardziej, obciążając podatników kosztami jego utrzymania i funkcjonowania.

Sprawą, która w przyszłości budzić może wiele kontrowersji, jest możliwość stosowania przez każdą z gmin odmiennych stawek podatkowych dla nieruchomości zlokalizowanych na ich obszarach. Jeśli nieruchomość jednego właściciela położona jest na obszarze różnych gmin, jej części mogą zostać opodatkowane w różny sposób. Projekt ustawy nie przewiduje ponadto żadnej możliwości odwołania się podatnika od wymiaru podatku.

Trzeba podkreślić, że wartość katastralna nie jest tożsama z wartością rynkową nieruchomości. Przewidziana w projekcie ustawy obligatoryjność przeprowadzania referendum gminnego, w wyniku którego mają zostać ustalone stawki podatku, nie doprowadza do rozstrzygnięcia indywidualnego przypadku. Rodzą się dalsze pytania: z jakich środków finansowane będą takie referenda, jak zapewnić na nich odpowiednią frekwencję, jak sformułować pytania i wreszcie – jak zapobiec sytuacji, że mieszkańcy nie posiadający nieruchomości opowiedzą się za nadmiernie wysokimi obciążeniami dla tych, którzy je posiadają.

Szczególne zastrzeżenia budzą przepisy odnoszące się do stawek podatku. Wprawdzie w projekcie przewiduje się, że w pierwszym roku obowiązywania nowego podatku minister finansów w drodze rozporządzenia określi minimalne i maksymalne jego stawki, ale brak jest jasnych kryteriów precyzowania tych stawek na dalsze lata. Co prawda przewiduje się zróżnicowanie stawek, które zależeć będzie od kategorii nieruchomości, ale nie wiadomo co rozumieć pod tym pojęciem – takiego sformułowania nie przewidują przepisy zawarte w projekcie nowej regulacji.

Sz szczególnie niezrozumiałe jest ponadto proponowanie zróżnicowania stawek podatku od metody ustalania wartości nieruchomości.

Podobnie sprzeciw budzi ustalanie odrębnych stawek podatku dla poszczególnych części tej samej nieruchomości.

Dalszą kwestią sporną jest ogromna liczba ulg podatkowych i zwolnień przewidzianych w projekcie ustawy oraz zasady ich stosowania. Trudno zrozumieć dlaczego budowlę wykorzystywane na potrzeby publicznego transportu kolejowego, lotnisk, portów morskich mają być wolne od tego podatku. Ich eksploatacja wiąże się przecież z określoną działalnością gospodarczą, w której można uwzględnić również koszty opodatkowania nieruchomości.

Swoistym reliktem dawnej epoki jest definicja wartości przyjęta w projekcie ustawy, absolutnie nie odpowiadająca pojęciu wartości rynkowej z projektu ustawy o nieruchomościach. Źle sformułowana, stanowi pomieszanie pojęć i metod wycen, co jest zabiegiem niedopuszczalnym także z punktu widzenia specjalistów od wycen nieruchomości. Masowe przeszacowanie wartości środków trwałych, jakie miało miejsce w ubiegłym roku przy wykorzystaniu podobnej definicji, spowodowało szereg nieporozumień, rozbieżnych wycen i lawinę wzajemnie sprzecznych wyjaśnień i interpretacji ze strony resortu finansów. □

Prof. dr hab. Stanisława Kalus jest profesorem w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, Sędzią Sądu Apelacyjnego w Katowicach oraz kierownikiem Podyplomowego Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomościami.

Fraszki na rzeczoznawców

*Nie powiem, jak się nazywa.
Lwia grzywa z czoła mu splywa.
Ojcem rzeczoznawców niedawno
ochrzczony,
Jest sławnym mężem swojej sławnej
żony.*

* * *

*Rzeczoznawców wódz to,
Kmicica ma imię.
Ostrzyżon jest krótko.
Nikt przy nim nie zginie.
W domu w kątku stoi,
Bo Sądu się boi.*

BLIŻEJ EUROPY

Liberalizacja przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Barbara Mikulicz

Do Sejmu trafił pilny rządowy projekt nowelizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Obowiązujące dziś przepisy liczą sobie 75 lat (ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) i konieczność ich aktualizacji – dostosowania do warunków gospodarki wolnorynkowej – jest oczywista.

Zgodnie z art. 1 cytowanej ustawy, cudzoziemcem jest osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego oraz osoba prawna mająca siedzibę za granicą. Osoba prawna (spółka z o.o. lub spółka akcyjna) mająca siedzibę na terenie Polski tylko wtedy uznawana jest za cudzoziemca, gdy osoby prawne z siedzibą za granicą lub osoby fizyczne nie posiadające obywatelstwa polskiego, posiadają w niej co najmniej 50 proc. kapitału zakładowego. Przepisy ustawy z 1920 roku dotyczą wyłącznie „silnych” praw rzeczowych – własności i użytkowania wieczystego, nie mają natomiast zastosowania w przypadku ograniczonych praw rzeczowych np. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowania, zastawu czy hipoteki.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami cudzoziemiec mający zamiar nabyć na terenie RP nieruchomość na własność lub w użytkowanie wieczyste musi uzyskać stosowne zezwolenie ministra spraw wewnętrznych. Ta uznana za słuszną zasada, zachowana została w projekcie nowelizacji, jednak w ograniczonym zakresie.

Praktyka wydawania zezwoleń przez ostatnie pięć lat pozwala na wyraźne stwierdzenie, iż preferencje w przypadku osób fizycznych miały osoby polskiej narodowości, bądź polskiego pochodzenia oraz małżonkowie obywateli polskich, zaś w przypadku osób prawnych te spółki handlowe, które prowadziły w Polsce działalność gospodarczą zgodnie z przepisami prawa polskiego, a nabycie nieruchomości uzasadnione było charakterem prowadzonej działalności. Zezwolenia otrzymywały także fundacje i stowarzyszenia oraz inne podmioty zarejestrowane na podstawie prawa polskiego, które uzasadniły konieczność nabycia nieruchomości działalnością pożyteczną dla państwa polskiego.

Bardzo ważna w aspekcie finansowym i praktycznym była możliwość uzyskiwania przez cudzoziemców przystępujących do przetargów i rokowań, dotyczących nabycia nieruchomości będących własnością skarbu państwa, tzw. promesy czyli przyrzeczenia zezwolenia. Po wygraniu przetargu, prowadzonego zgodnie z ustawą o gospodarce

gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz przepisami wykonawczymi do ustaw o przedsiębiorstwach państwowych i o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, taka promesa zastępowana była zezwoleniem na nabycie danej nieruchomości. Podobne przyrzeczenie wydawane było cudzoziemcom podczas wstępnego etapu tworzenia spółek, w których aportem była nieruchomość. Po zarejestrowaniu spółki w sądzie, promesa zastępowana była zezwoleniem.

W związku z przygotowanym projektem zmian przepisów omawianej ustawy na bardziej liberalne, pojawiły się liczne głosy o ekspansji obywateli niemieckich na Ziemię Zachodnie, o niebezpieczeństwie jakie niesie ze sobą inwestowany w grunty i budynki kapitał niemiecki, szwedzki czy amerykański. Mówiło się nawet o masowym wykupie Polski przez cudzoziemców. Warto zatem w kontekście takich wypowiedzi przyjrzeć się rzeczywistym wielkościom wykupionych nieruchomości. W corocznym sprawozdaniu z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jakie zobowiązany jest złożyć w Sejmie minister spraw wewnętrznych, zawarte są następujące dane:

W 1994 roku ilość zezwoleń na nabycie nieruchomości udzielonych osobom fizycznym wynosiła 663, spółkom z udziałem kapitału zagranicznego 610, innym podmiotom zagranicznym 18, w tym 11 rządów państw obcych na potrzeby lokalowe. Spośród 170 wydanych promes, 151 przypadło osobom prawnym, a 19 fizycznym. W tym samym roku 1994 cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie około 1518 ha gruntów (w tym 205 ha w użytkowanie wieczyste). Najwięcej zezwoleń dotyczyło gruntów położonych w województwach:

– warszawskim	ok. 172 ha
– wałbrzyskim	ok. 156 ha
– poznańskim	blisko 100 ha
– wrocławskim	ok. 80 ha
– zielonogórskim	77 ha.

W przypadku lokali mieszkalnych zdecydowaną przewagę miały osoby fizyczne. Na 144 wydanych w 1994 r. zezwoleń na nabycie tej kategorii nieruchomości 107 dotyczyło osób fizycznych. Kupowano mieszkania głównie w wielkich miastach: Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie. Nabyciem nieruchomości w Polsce zainteresowani byli przede wszystkim obywatele RFN: ok. 109 ha

gruntów i 24 zezwolenia na mieszkania (woj. opolskie, katowickie, gdańskie i bielskie), obywatele Austrii: 13 ha gruntów i 9 lokali mieszkalnych (woj. warszawskie, krakowskie i bielskie), obywatele byłego ZSRR: 5 ha i 22 lokale mieszkalne (woj. warszawskie, gdańskie i krakowskie).

Podmioty gospodarcze, które otrzymały zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce w ubiegłym roku to głównie spółki z udziałem kapitału zagranicznego, które mają swoją siedzibę w Polsce. W ubiegłym roku wydano ogółem 610 zezwoleń, w tym 391 spółkom ze 100 proc. kapitałem zagranicznym i 219 z kapitałem mieszanym. Przedmiotem nabycia w 575 przypadkach były nieruchomości gruntowe (w sumie 1325 ha), 35 zezwoleń dotyczyło lokali mieszkalnych. Przeważały spółki z kapitałem niemieckim (223), potem holenderskim (73), amerykańskim (47) i włoskim (25). Najwięcej inwestowano w województwach: warszawskim, poznańskim, gdańskim, katowickim i wrocławskim.

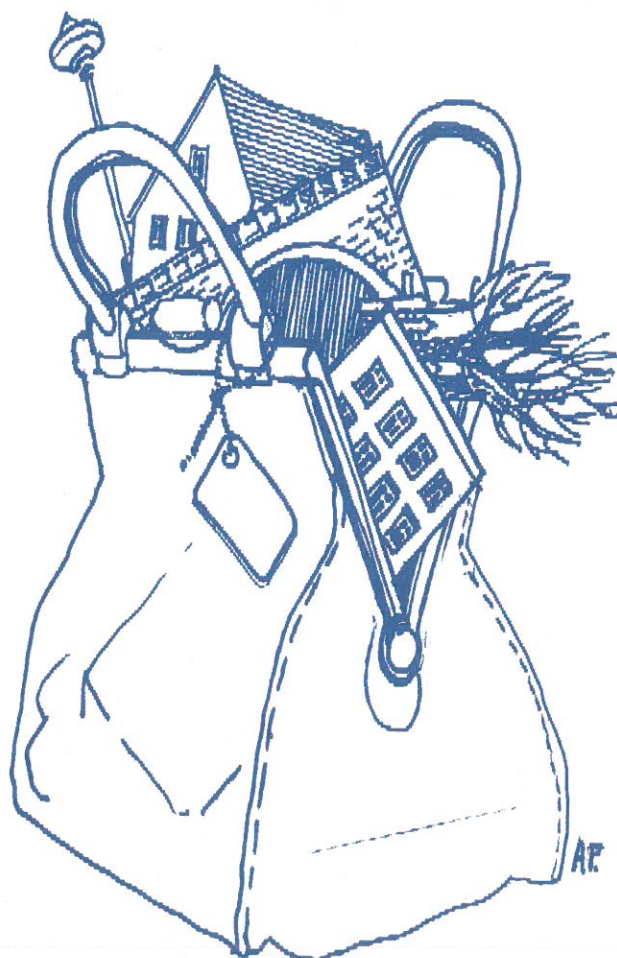
Dane przedstawione powyżej są zdaniem ministra spraw wewnętrznych normalną reakcją na wprowadzenie gospodarki wolnorynkowej i w żadnym wypadku nie stwarzają niebezpieczeństwa zachwiania stosunków własnościowych w naszym kraju na rzecz partnerów zagranicznych. Przedstawiając w Sejmie projekt zmian w obszarze nabywania nieruchomości przez cudzoziemców Jerzy Zimowski, podsekretarz stanu w MSW, jednoznacznie stwierdził, że warunkiem przystąpienia do Wspólnoty Europejskiej jest zagwarantowanie swobodnego obrotu nieruchomościami i ta zasada wprowadzana będzie do obowiązujących w naszym kraju regulacji prawnych. Podkreślił jednak, że nie może się to odbyć gwałtownie, a raczej stopniowo, poprzez rozsądną liberalizację przepisów.

Do najważniejszych proponowanych zmian należą:

- wyłączenie z obowiązku uzyskiwania zezwoleń osób zamieszkujących w Polsce na stałe co najmniej 5 lat oraz osób nabywających nieruchomość na zasadzie współwłasności małżeńskiej z obywatelem polskim, pod warunkiem, że zamieszkują w Polsce co najmniej 2 lata,
- wyłączenie z obowiązku uzyskiwania zezwolenia osoby, w stosunku do której nabywca jest spadkobiercą ustawowym,
- wyłączenie osób prawnych mających siedzibę w Polsce z obowiązku uzyskiwania zezwolenia na zakup nieruchomości zabudowanych, których łączna powierzchnia nie przekracza w miastach 0,4 ha, a na wsiach 1 ha gruntu, na ich cele statutowe,
- wyłączenie z obowiązku uzyskiwania zezwolenia przez cudzoziemców na nabycie lokalu mieszkalnego,

- wprowadzenie do ustawy promesy zezwolenia, jako formy prawnej,
- rezygnacja z obowiązku ustalenia w zezwoleniu sumy minimalnej nabycia nieruchomości,
- jednoznaczne upoważnienie ministra spraw wewnętrznych do żądania informacji i dowodów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz dokonania sprawdzenia czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ewentualnie porządku publicznego,
- jednoznaczne rozstrzygnięcie problemu nabywania przez cudzoziemców większościowych pakietów udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami nieruchomości.

Na zakończenie swego wystąpienia w Sejmie Jerzy Zimowski powiedział: „minister spraw wewnętrznych będzie badał transakcje jedynie pod względem bezpieczeństwa państwa, tak abyśmy nie stali się krajem, który blokuje dopływ kapitału zagranicznego do Polski”. □



KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z 27 listopada 1995 r. w sprawie skali podatku dochodowego oraz wysokości kwot przychodów podlegających opodatkowaniu zryczałtowanemu (Dz.U. nr 135, poz. 665 z 1995 r.).

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 roku

W 1996 roku płacić będziemy podatki według trzystopniowej skali podatkowej: 21, 33 i 45 proc. W roku 1996 wzrasta kwota wolna od podatku do 218 zł 40 gr., wzrastają także kwoty przychodu m.in. z tytułów umów zleceń i honorariów autorskich do 60 zł. Duża ulga mieszkaniowa zrewaloryzowana została do 64 400 zł, a remontowa do 2457 zł.

Progi podatkowe 1996 r.

podstawa obliczenia podatku (w zł)		podatek wynosi
ponad	do	
	16 380	21 proc. podstawy obliczenia minus 218 zł 40 gr
16 380	32 760	3 221 zł 40 gr plus 33 proc. nadwyżki ponad 16 380 zł
32 760		8 626 zł 80 gr plus 45 proc. nadwyżki ponad 32 760 zł

2. Rozporządzenie Ministra Finansów z 13 grudnia 1995 r. w sprawie podatku od środków transportowych (Dz.U. nr 147, poz. 714 z 1995 r.).

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 roku

Adresatami są organy gmin, osoby fizyczne i prawne, będące właścicielami środków transportowych, również jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, na które środek transportu został zarejestrowany. Konsekwencją wprowadzenia tych przepisów jest wzrost dochodów własnych gmin, przy równoczesnym wzroście obciążeń finansowych osób posiadających różne środki transportowe.

3. Rozporządzenie Ministra Finansów z 13 grudnia 1995 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. nr 147, poz. 715 z 1995 r.).

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 roku

Adresatami są organy gmin, właściciele, posiadacze samoistni i zarządzający nieruchomością lub obiektem

budowlanym, osoby fizyczne i prawne będące w posiadaniu środków transportu, również posiadacze psów. W konsekwencji wzrosty górne granice stawek kwotowych w podatkach lokalnych i np: w podatku od nieruchomości, podatek od budynków mieszkalnych lub ich części nie mógł przekroczyć rocznie 0,18 zł, a obecnie 0,23 zł.

4. Rozporządzenie Ministra Finansów z 14 grudnia 1995 r. w sprawie zryczałtowanego podatku dochodowego od przychodów ewidencjonowanych oraz od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. nr 148, poz. 719 z 1995 r.).

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 roku

Przepisy dotyczą osób prowadzących działalność gospodarczą samodzielnie, lub w formie spółek cywilnych, a także organów w urzędach skarbowych. Przepisy wprowadziły wzrost stawek ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych: z 3 na 3,3 proc. (handel), z 5,5 na 6 proc. (działalność wytwórcza), z 8,5 na 9,5 proc. (usługi). Podatnik może, ale nie musi odprowadzać należność w tej formie.

5. Rozporządzenie Ministra Finansów z 14 grudnia 1995 r. w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów (Dz.U. nr 148, poz. 720 z 1995 r.).

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 roku

Przepisy dotyczą osób wykonujących działalność na podstawie umów agencyjnych lub zlecenia, a także w zakresie wolnych zawodów. Uregulowanie to jest korzystniejsze dla podatników poprzez:

- podwyższenie wartości początkowej wyposażenia, podlegającego wykazaniu w ewidencji z 200 do 1000 zł,
- uznanie innych dokumentów, nie tylko faktur i rachunków, za dowody wydatków,
- uproszczenie ewidencji przychodów dla podatników VAT.

6. Rozporządzenie Ministra Finansów z 14 grudnia 1995 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie karty podatkowej (Dz.U. nr 148, poz. 721 z 1995 r.).

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 roku

Przepisy dotyczą m.in. osób prowadzących działalność w zakresie usług, wytwórczości, handlu, gastronomii i in. Przewidziana waloryzacja stawek podatkowych nie obciąża nadmiernie podatników, generalnie przepisy są o wiele korzystniejsze od poprzednio obowiązujących.

7. Ustawa z 22 grudnia 1995 r. o zmianie ustawy o finansowaniu gmin (Dz.U. nr 154, poz. 794 z 1995 r.)

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 roku

W wyniku wprowadzenia nowych przepisów gminy otrzymają wyższą – 7,5 proc. subwencję ze strony państwa (6,6 proc. to subwencja oświatowa). Subwencja wyrównawcza będzie przyznawana jeżeli wskaźnik podstawowych dochodów na 1 mieszkańca będzie mniejszy niż 85 proc. wskaźnika ogólnego. Gminy, które przekroczą 150 proc. wskaźnika podstawowych dochodów, będą dokonywać wpłat do puli subwencji ogólnej. Uzależnienie dochodów gmin od dochodów ich mieszkańców spowoduje pogłębienie różnic między poszczególnymi gminami.

8. Zarządzenie Ministra Finansów z 11 grudnia 1995 r. w sprawie zaniechania ustalania i poboru podatku dochodowego od osób fizycznych (MP nr 66, poz. 742 z 1995 r.).

Obowiązuje od 4 stycznia 1996 roku

Od 1 stycznia 1996 r. do 31 grudnia 1996 r. nie będzie ustalany i pobierany podatek dochodowy od dochodów uzyskanych ze sprzedaży niektórych papierów wartościowych. Jest to forma zachęty do lokowania oszczędności w akcjach, obligacjach i funduszach powierniczych.

9. Zarządzenie Ministra Finansów z 28 grudnia 1995 r. w sprawie zaniechania ustalania i poboru podatku dochodowego od osób fizycznych od dochodów z dyskonta z bonów skarbowych (MP nr 2 poz. 15 z 1996 r.).

Obowiązuje od 10 stycznia 1996 roku

Przepis ma zastosowanie do dochodu uzyskanego od 1 stycznia do 31 grudnia 1996 roku.

10. Rozporządzenie Rady Ministrów z 19 grudnia 1995 r. w sprawie zasad współdziałania gmin warszawskich z organami administracji rządowej oraz określenia, które sprawy indywidualne z zakresu zadań rozpatrywane będą w trybie właściwym dla decyzji administracyjnych należących do zadań zleconych (Dz.U. nr 2, poz. 9).

Obowiązuje od 20 stycznia 1996 roku

Organy gmin warszawskich współpracują z administracją rządową m.in. w zakresie:

- ochrony obiektów i lokali będących we władaniu władz państwowych, przedstawicielstw państw obcych i organizacji międzynarodowych,
- możliwości korzystania z dróg komunalnych, tras reprezentacyjnych oraz miejsc przeznaczonych na potrzeby przyjmowania gości i wizyt zagranicznych.

11. Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 22 grudnia 1995 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. nr 3, poz. 22).

Obowiązuje od 26 stycznia 1996 roku

Zmiana właściwości miejscowej niektórych sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste ma na celu usprawnienie pracy wydziałów prowadzących te sprawy.

12. Zarządzenie Ministra Finansów z 21 grudnia 1995 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz.U. nr 154, poz. 797 z 1995 r.).

Obowiązuje od 1 lutego 1996 roku

Zebranie przepisów wykonawczych do ustawy o VAT w jednym akcie prawnym stanowi znaczne ułatwienie dla podatników.

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 23 stycznia 1996 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz.U. nr 12, poz. 63).

Obowiązuje od 21 lutego 1996 roku

Załącznikiem do rozporządzenia jest wykaz autostrad i dróg ekspresowych. Trwają prace nad projektem zagospodarowania przestrzennego kraju, a to powoduje konieczność aktualizacji sieci autostrad i dróg ekspresowych.



Ustawa miejska

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 r.

Na mocy uchwalonej 24 listopada 1995 roku ustawy o zmianie zakresu działania niektórych miast oraz o miejskich strefach usług publicznych (Dz. U. nr 141, poz. 692 z 1995 r.) 46 dużych miast otrzyma znacznie większą niż dotychczas samodzielność, zmienione zostały również zasady finansowania zadań własnych tych gmin.

Na podstawie nowej regulacji 46 miastom przekazano zadania należące dotychczas do kompetencji naczelnych i terenowych organów administracji państwowej: m.in. prowadzenie szkół ponadpodstawowych, artystycznych i specjalnych, domów pomocy społecznej i ośrodków opiekuńczych, zakładów opieki zdrowotnej, a także utrzymanie i ochrona dróg (z wyłączeniem autostrad i dróg ekspresowych). Wraz z przekazaniem kompetencji nastąpi przejęcie mienia i jednostek organizacyjnych niezbędnych do ich wykonywania. Również pracownicy zatrudnieni przy wykonywaniu tych zadań staną się pracownikami samorządowymi. Przekazanie zadań związane jest z koniecznością zapewnienia środków na ich wykonanie. Dlatego dotychczasowe dochody własne gmin objętych ustawą, zostały zwiększone poprzez powiększenie ich udziału w dochodach z podatku dochodowego od osób fizycznych. Szczegółowe zasady obliczenia zwiększonych środków podane są w art. 11 ustawy. Nowum jakie wprowadzają przepisy nowej generacji prawnej to możliwość tworzenia tzw. miejskich stref usług publicznych. O tym, czy takie strefy powstaną czy nie, zadecydują indywidualnie zainteresowane gminy. Jeśli zdecydują, że tak, do nowych obszarów stosować się będzie przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym dotyczące związków komunalnych.

Wzrost podatku od nieruchomości

Obowiązuje od 1 stycznia 1996 r.

Rozporządzeniem Ministra Finansów podniesione zostały górne granice stawek kwotowych w podatkach od nieruchomości, od środków transportowych i od posiadania psów oraz w opłatach lokalnych (Dz.U. nr 147, poz. 715 z 1995 r.). Zgodnie z obowiązującymi przepisami opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

- budynki lub ich części,
- budowle związane wyłącznie z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność leśna lub rolnicza,
- grunty nie objęte przepisami o podatku rolnym lub leśnym,
- grunty objęte przepisami o podatku rolnym lub leśnym, związane z prowadzeniem działalności innej niż leśna lub rolnicza.

Konkretne stawki określają w drodze uchwał rady poszczególnych gmin, ale muszą to zrobić tak aby podatek z 1996 roku nie był wyższy niż:

- 0,23 zł od 1 m kw pow. użytkowej budynków mieszkalnych lub ich części,
- 8,61 zł od 1 m kw pow. użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna oraz tych części budynków mieszkalnych, które zajęte są na prowadzenie działalności gospodarczej,
- 2,87 zł od 1 m kw pow. użytkowej pozostałych budynków lub ich części,
- 0,28 zł od 1 m kw pow. gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż leśna i rolnicza, z wyjątkiem gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi,
- 0,02 zł od 1 m kw pow. pozostałych gruntów.

Wzrost cen

Ogrzewanie mieszkań

Z dniem 1 stycznia 1996 r. podniesione zostały urzędowe ceny za energię cieplną i wynoszą obecnie:

- za 1 MWh energii cieplnej – 76,50 zł,
- za 1 GJ energii cieplnej – 21, 25 zł.

Ceny te stosuje się w rozliczeniach z użytkownikami mieszkań (w tym domów jednorodzinnych), z którymi zawarto umowy przewidujące pomiar poboru energii cieplnej wg. wskazań przyrządów pomiarowych. We wszystkich innych przypadkach stosuje się opłaty ryczałtowe:

- za ogrzewanie mieszkań, za 1 m kw pow. płatne miesięcznie w ciągu całego roku 1,69 zł,
- za podgrzanie wody użytkowej, miesięcznie od osoby zamieszkałej w danym lokalu mieszkalnym, w okresie dłuższym niż dwa miesiące 13,40 zł.
(Dz.Urz. MF z 1996 r. nr 1 poz. 4)

Ubezpieczenia

Ubezpieczenie zleceniobiorcy

Od 29 grudnia 1995 roku obowiązują nowe przepisy dotyczące ubezpieczenia społecznego osób pracujących na podstawie umowy agencyjnej lub zlecenia (Dz.Urz. ZUS z 1995 r. nr 10, poz. 33). Wydane przez Prezesa ZUS wytyczne obejmują m.in.: zasady ustalania prawa oraz wysokości zasiłków z ubezpieczenia społecznego w razie choroby i macierzyństwa, świadczenia rehabilitacyjne, zasiłki rehabilitacyjne, a także zasady wypłaty zasiłków. □

B.M.

KATEGORIA DOCHODU W PROCESIE WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Ewa Kucharska-Stasiak

Jeden z najwybitniejszych ekonomistów, Alfred Marshall już w XIX wieku stwierdził, że wartość można wyrazić jako dzisiejszą wartość przyszłych dochodów. „Każdy składnik nakładu winien być zakumulowany za przeciąg czasu, który upłynie pomiędzy zrealizowaniem tego nakładu, a jego wynikiem. Ogół zaś tych zakumulowanych elementów nakładu stanowi nakład ogólny (...). Obliczenie, dotyczące wysiłków i zadowolenia z nich wynikającego, można robić w odniesieniu do dowolnego punktu czasu przed rozpoczęciem danego przedsięwzięcia, wówczas wszystkie składniki trzeba dyskontować. Jeżeli zaś (...) punktem obranym jest dzień ukończenia wysiłków, to znaczy, wykończenie domu w naszym przykładzie, wówczas trzeba dodać do każdego składnika zakumulowane procenty złożone do danego dnia, podobnie, do tego samego dnia trzeba zdyskontować wszystkie przyszłe zadowolenia”¹.

Powyższe stwierdzenie stało się podstawą rozwoju metod dochodowych w teorii wyceny aktywów, w tym również wyceny nieruchomości. Umiejętność określenia dochodu stanowi warunek podstawowy prawidłowego oszacowania wartości aktywów. Ale na gruncie ekonomii pojawiają się różne pojęcia, jak: przychód, wpływy, dochód, zysk, a elementy pomniejszające noszą nazwę: nakładów, kosztów, wydatków. Brzmia one podobnie, ale posiadają odmienny sens ekonomiczny.

Przychód oznacza „...ogół wpływów osiągniętych w określonym czasie z tytułu działalności gospodarczej (wykonywanej odpłatnie, zawodowo), posiadania nieruchomości, prowadzenia gospodarstwa rolnego, bez potrącenia kosztów ich uzyskania [...]. Wysokość przychodu nie przesądza o wysokości indywidualnego dochodu”².

Przychód obejmuje zarówno sumę obciążeń odbiorców za sprzedane produkty, towary i usługi na kredyt jak również wpływy z tytułu sprzedaży za gotówkę³. Źródłem przychodów są również dywidendy, zyski otrzymywane ze sprzedaży środków trwałych itp. Swoistym rodzajem przychodów są dotacje uzyskiwane przez jednostkę. W powyższym stwierdzeniu wyraźnie następuje odróżnienie przychodów od wpływów. Przychód jest pojęciem szerszym i oznacza zarejestrowane również należności, które jeszcze nie wpłynęły do jednostki gospodarczej. Został udzielony klientowi kredyt, który wywołał opóźnienie wpływu przychodu⁴. Wyróżnienie obu kategorii spowodowane jest jedną z zasad nieruchomości – zasadą memoriałową. Jednostka rejestruje przychód pomimo, że wpływy nastąpią w przyszłości.

Węższą kategorią jest dochód⁵. Oznacza on „...wszystkie wpływy osiągnięte w oznaczonym czasie przez jednostkę gospodarującą, po potrąceniu kosztów ich uzyskania. Dochód jest ściśle powiązany z podmiotem lub podmiotami osiągającymi go (osoby fizyczne i prawne)”⁶.

Wiele miejsca kategorii przychodu i dochodu poświęcają ustawy podatkowe. Jednak wykładnia przychodu jest w nich inna niż przedstawiona powyżej. W świetle ustaw podatkowych przychodami są m.in. otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze, wartości pieniężne (np. czek) oraz wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń (np. dotacji, subwencji)⁷. W porównaniu z poprzednią definicją, interpretacja przychodu w świetle ustaw podatkowych jest rozszerzająca – zawiera również świadczenia w naturze.

Jeszcze inny sens ekonomiczny posiada kategoria zysku. Zysk oznacza nadwyżkę przychodów nad ponoszonymi kosztami. Kategoria zysku jest bardziej złożona niż wynika z powyższej definicji, bowiem zróżnicowane jest pojęcie kosztów. Kiedy przychody pomniejszymy o koszty własne sprzedanych produktów, towarów lub usług, otrzymamy zysk operacyjny, zwany również zyskiem eksploatacyjnym. Ale dana jednostka może ponieść dodatkowe koszty, nie związane bezpośrednio z działalnością operacyjną. Do kosztów tych należą m.in. koszty odsetek zaciągniętych kredytów, straty ze sprzedaży środków trwałych itp.

Zysk operacyjny nie uwzględnia zatem kosztów związanych z funkcjonowaniem rynku finansowego oraz nie jest korygowany o saldo strat i zysków nadzwyczajnych. Nie uwzględnia on również płaconego przez jednostkę podatku dochodowego⁸. Uwzględnienie tych pozycji prowadzi do wyróżnienia kolejnych kategorii zysku: zysku brutto i zysku netto.

Zysk brutto, zwany inaczej zyskiem przed opodatkowaniem, oznacza nadwyżkę, która pozostaje z zysku operacyjnego pomniejszonego o koszty związane z funkcjonowaniem rynku finansowego (odsetek płaconych od zaciągniętych kredytów bankowych), a także saldo strat i zysków nadzwyczajnych.

Zysk netto uwzględnia całościowe powiązanie jednostki z rynkiem finansowym, straty i zyski nadzwyczajne, a także podatek dochodowy.

Istotnym elementem wszystkich definicji związanych z kategorią zysku jest kategoria wyjściowa jego naliczenia

– przychód. Jednostka może wykazywać znaczny zysk, a jednocześnie być na skraju upadłości finansowej, bowiem przychody nie są równoznaczne z wpływami środków finansowych, a źródłem trudności finansowych stają się nie opłacone należności.

Dodatkowego wyjaśnienia wymaga kategoria kosztów i wydatków. Podobnie jak poprzednie kategorie, posiadają one inny sens ekonomiczny.

Koszty oznaczają wyrażone „...w pieniądzu zużycie w procesie wytwarzania i zbytu produktów oraz usług środków i przedmiotów pracy, siły roboczej, a także nakładów finansowych”⁹. W skład kosztów wchodzi:

- koszty rzeczowe zwane materialnymi, obejmujące głównie koszty amortyzacji, materiałów, paliwa i energii,
- koszty osobowe, obejmujące przede wszystkim płace i wynagrodzenia, odpisy (np. na zakładowy fundusz socjalny, mieszkaniowy),
- koszty finansowe, jak składki ubezpieczeniowe, podatki, opłaty, oprocentowanie kredytów.

Część kosztów, zwanych kosztami produkcyjnymi, związana jest z procesami produkcji. Koszty nie związane z procesami produkcji noszą nazwę nakładów finansowych (kosztów finansowych). Zalicza się do nich: koszty obsługi kredytów, koszty fiskalne (np. odsetki za zwłokę w opłaceniu podatków np. od funduszu płac, podatku od nieruchomości) i koszty umowne (np. kary umowne za nieterminowość dostaw).

Nie wszystkie koszty są wydatkami. Po stronie wydatków znajdują się m.in.:

- zapłaty za otrzymane rzeczy i usługi,
- zwrot kredytów wraz z ich oprocentowaniem,
- płace, premie, nagrody itp.,
- świadczenia ubezpieczeniowe np. zapomogi,
- dotacje, subwencje, zasiłki, dopłaty,
- podatki,
- grzywny (np. kary umowne).

Porównanie elementów składowych kosztów i wydatków wskazuje, że wydatkiem nie jest amortyzacja. Nie „wypływa” ona bowiem z jednostki, stanowi element kosztów, ale pozostaje w jednostce będąc źródłem finansowania napraw, remontów, a także zakupów inwestycyjnych.

Przeгляд powyższych kategorii jednoznacznie sugeruje, że nie wolno zamiennie używać pojęcia dochodu i zysku. Zysk jest pieniądzem w ujęciu księgowym, dochód jest wpływem pomniejszonym o wydatki, będące kosztami jego uzyskania.

Pojęcie dochodu i wydatków na gruncie wyceny nieruchomości używane jest w odmiennym znaczeniu niż powyższe kategorie w ujęciu księgowym.

W ujęciu księgowym łączne korzyści uzyskiwane przez właściciela nosiłyby nazwę przychodów w sensie bilansowym, lub wpływów w sensie kasowym (w momencie ich zapłacenia).

W procesie wyceny podstawową kategorią jest tzw. dochód potencjalny, pochodzący z wszystkich źródeł, zwany również dochodem brutto. Źródła dochodu mogą być różne.

Podstawowym źródłem dochodu z nieruchomości jest czynsz. Nieruchomość może generować również inne źródła dochodów, jak: dochody z opłat za garaże, parkingi, reklamy umieszczane na terenie nieruchomości, opłaty za ciepłą i zimną wodę, opłaty za centralne ogrzewanie, za korzystanie z urządzeń klimatyzacyjnych, anten zbiorczych, urządzeń pralniczych itp.

Dochody pozaczynszowe są typowe dla nieruchomości przemysłowych i handlowych, czynszowe dla nieruchomości mieszkaniowych.

Większość składników majątkowych, zaliczanych do nieruchomości, może stanowić źródło dochodów. Właścicielowi nieruchomości dochód może przynosić grunt, kamienica czynszowa, wynajmowany dom jednorodzinny, mieszkanie, nieruchomości przemysłowe, a nawet nieruchomości specjalnego przeznaczenia, jak np. kościół wynajmowany przedstawicielom innego wyznania, czy pomieszczenia parafialne wdzierżawiane na aptekę.

Podstawowe źródło dochodu, jakim jest czynsz, wymaga szerszego omówienia. Kategoria czynszu nie jest bowiem jednolita. Należy wyróżnić czynsz umowny, rynkowy, regulowany i historyczny. Czynsz umowny to czynsz aktualnie płacony, uzgodniony w umowie zawartej pomiędzy użytkownikiem i właścicielem. Najczęściej stosowaną jednostką, określającą stawkę czynszu, jest jednostka powierzchniowa (stawka za 1 m² p.m. czy jeden pokój); dla nieruchomości magazynowych może to być stawka np. za tonodobę. Dla niektórych nieruchomości, jak np. stacje benzynowe, centra handlowe czy restauracje, czynsz umowny ustalany jest jako tzw. czynsz udziałowy – jego wysokość uzależniona jest od wysokości dochodów, uzyskiwanych przez użytkownika nieruchomości z działalności prowadzonej w ramach nieruchomości. W korzyściach uzyskiwanych przez użytkownika może partycypować – obok niego samego i właściciela – również zarządca czy koncesjoner.

Stawka czynszu udziałowego składa się często z dwóch części – pierwszej, mającej charakter stały, która może stanowić około 80 proc. czynszu rynkowego i drugiej o charakterze zmiennym, uzależnionej od dochodów użytkownika.

Inna ważna kategoria to czynsz rynkowy. Jest on utożsamiany z dochodem, jakiego właściciel może się spodziewać, jeśli przedmiotowa powierzchnia byłaby bieżąco dostępna dla nowego najemcy. Wysokość czynszu rynkowego zależy przede wszystkim od proporcji pomiędzy popytem i podażą na nieruchomości na rynku lokalnym, w znacznie mniejszym stopniu od cech fizycznych nieruchomości¹⁰.

Na niektórych rynkach, szczególnie na rynku mieszkaniowym, może wystąpić czynsz regulowany. Jego wysokość regulowana jest przez władze lokalne lub centralne. Charakter poznawczy w procesie wyceny posiada również czynsz historyczny – to czynsz płacony w minionym okresie. Analiza stawek uzyskiwanych w przeszłości może stanowić pewną wskazówkę dla określenia tendencji zmian, jakim powinny ulegać aktualne czynsze umowne.

W zależności od celu wycena nieruchomości oparta będzie na czynszu umownym lub rynkowym. Jeżeli celem wyceny jest określenie wartości dla celów naliczania podatku dochodowego, rzeczoznawca oprze szacunek wartości na czynszu umownym, powiększonym o inne dochody uzyskiwane z nieruchomości w okresie rocznym. Jeżeli celem jest sprzedaż, dla okresu objętego umową zastosuje czynsz umowny, dla pozostałego okresu czynsz rynkowy, powiększony o inne dochody, uzyskiwane z nieruchomości w okresie rocznym.

Przy szacowaniu potencjalnego dochodu należy uwzględnić również dochód za powierzchnie zajmowane przez właściciela i dozorcę.

Dochód potencjalny odzwierciedla optymalny stan wykorzystania nieruchomości. Ale rzadko się zdarza, by nieruchomość była w pełni wykorzystana. Nawet w fazie ożywienia i szczytu cyklu koniunkturalnego, właściciel może ponieść straty spowodowane wymianą dzierżawców (najemców), czy straty spowodowane niepłaconiem czynszu. Oznacza to, że obok potencjalnego dochodu brutto dla potrzeb wyceny wyróżnić należy efektywny dochód brutto. Różnicę pomiędzy potencjalnym i efektywnym dochodem brutto stanowi strata dochodu spowodowana pustostanami i stratami czynszu wynikającymi z nierzetelności dzierżawców czy najemców. Wysokość strat z tytułu pustostanów zależy przede wszystkim – co zostało wcześniej zasygnalizowane – od koniunktury na rynku. Oznacza to, że brak jest jednego, typowego wskaźnika strat dochodu na dany rodzaj nieruchomości, a doświadczenia z minionego okresu – wobec zmian rynkowych – nie mogą być bezkrytycznie przyjmowane dla okresu wyceny. Oznacza to zatem, że stopień wykorzystania powierzchni musi być każdorazowo ustalany na podstawie badań rynku, uwzględniających kształtowanie się sytuacji rynkowej w przyszłości, aktualnego stanu konkurencji w okolicy, rzetelności najemców, a także długości umów dzierżaw.

Osiągnięcie dochodu efektywnego brutto wymaga poniesienia nakładów, co oznacza, że wysokość dochodu podlega dalszym pomniejszeniom. Pomniejszeń tych dla potrzeb wyceny nie można utożsamiać z kosztami własnymi i kosztami finansowymi. Wielkości korygujące dochód efektywny brutto nazwane są wydatkami operacyjnymi czy eksploatacyjnymi. Mają one charakter periodycznych wydatków niezbędnych dla utrzymania nieruchomości i kontynuacji otrzymania dochodu z nieruchomości.

Po stronie pomniejszeń znajdują się wydatki posiadające charakter zmienny, jak koszty eksploatacji bieżącej, koszty zarządzania, płace i świadczenia personelu, koszty doprowadzenia mediów oraz koszty o charakterze stałym, obejmujące podatki, ubezpieczenie kredytu, rezerwy na konserwacje i remonty.

Po stronie pomniejszeń nie znajdują się takie pozycje jak amortyzacja wyłożonego kapitału. Amortyzacja jest kosztem, ale nie jest wydatkiem, pozostaje bowiem w posiadaniu właściciela. Od dochodu efektywnego nie odejmuje się również podatku dochodowego, który odnosi się do właściciela, a nie nieruchomości. Skapitalizowany dochód ma bowiem określić dochodowość nieruchomości, jej wartość rynkową, rozumianą jako wartość dla typowego inwestora. Niektórzy z uczestników rynku mogą posiadać różnego rodzaju ulgi w podatku dochodowym. Stąd też w teorii wyceny wartości rynkowej uznano¹¹, że kwota podatku dochodowego, wobec jego zmienności podmiotowej, nie będzie uwzględniana.

Z tych samych powodów wydatki operacyjne nie obejmują również kosztów finansowych, jak raty kredytu i koszty jego oprocentowania.

Jak widać z powyższego, zarówno sposób określenia dochodów jak i kosztów operacyjnych dla potrzeb wyceny ma inny sens niż powyższe kategorie w ujęciu księgowym. Np. w ujęciu księgowym zarejestrowane zostaną czynsze z powierzchni wynajmowanych, dla potrzeb wyceny przyjmiemy jako źródło dochodów również czynsze za powierzchnie zajmowane przez właściciela czy dozorcę; w ujęciu księgowym po stronie kosztów znajdują się nakłady rzeczywiście poniesione na działalność remontową w danym roku, dla potrzeb wyceny umieścimy roczną rezerwę na naprawy i remonty. Wysokość i struktura wydatków operacyjnych zależy od ustaleń, zawartych w umowie pomiędzy właścicielem i dzierżawcą. Można wyróżnić trzy alternatywne możliwości:

1. właściciel ponosi wszystkie nakłady sam i wydierżawia nieruchomość za wyższy czynsz,
2. właściciel wydierżawia nieruchomość, zobowiązując w ramach umowy dzierżawę do wykonania remontu i ponoszenia szeregu dodatkowych nakładów, co znajduje odbicie w niższej stawce czynszu,
3. właściciel warunkuje udzielenie dzierżawy od wykonania przez dzierżawcę prac remontowych. Dopiero po ich wykonaniu zawrze umowę za symboliczny czynsz, w porównaniu z czynszem rynkowym.

Powyższe alternatywy oznaczają, że przy ustaleniu wydatków operacyjnych trzeba każdorazowo przeanalizować zawartość umowy.

Dochody z nieruchomości, pomniejszone o wydatki operacyjne, dają dochód netto, zwany często dochodem operacyjnym netto.

Dochód operacyjny netto staje się podstawą szacowania wartości nieruchomości w podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.

W teorii wyceny zakłada się możliwość oparcia szacunku nieruchomości również na dochodzie brutto. Ale możliwość zastosowania dochodu brutto obwarowana jest spełnieniem szeregu warunków. Po pierwsze, współczynnik kapitalizacji musi stanowić relację ceny transakcyjnej do dochodów brutto. Po drugie, nieruchomości, które stanowiły podstawę określenia tego współczynnika, powinny być podobne dla nieruchomości wycenianej pod względem kosztów operacyjnych. Zarówno wiek budynków, stopień zużycia, poziom kosztów technicznego utrzymania stanowią ważne elementy wpływające na poziom osiągniętych dochodów netto. Oznacza to, że nieruchomość wymagająca nadmiernych kosztów operacyjnych, będzie generowała mniejszy dochód netto i będzie zatem mniej wartościowa.

Relacja rocznego dochodu operacyjnego netto do wartości dochodowej nieruchomości wyznacza tzw. dochodowość nieruchomości.

Dochodowość poszczególnych rodzajów nieruchomości jest zróżnicowana. Jak wykazują badania Healey and Baker, najwyższa dochodowość w 1989 roku cechowała sklepy spożywcze, domy towarowe i biura (tabela 1).

Oznacza to, że sposób wykorzystania nieruchomości to jeden z najważniejszych czynników wpływających na dochodowość, a zatem i na wartość.

Inne, niemniej istotne, to stan rynku i wynikające z niego warunki gospodarowania np. rozwój sektora przemysłowego w danym kraju spowoduje wzrost zapotrzebowania na obiekty przemysłowe, a tym samym wzrost czynszów. Jeżeli wzrastający popyt na produkty przemysłowe zaspokojony zostanie przez towary importowane, może wzrosnąć jedynie popyt na powierzchnie magazynowe i handlowe.

Dochodowość uzależniona jest również od ryzyka inwestowania w dany rodzaj nieruchomości. Czym wyższe ryzyko, tym większa powinna być dochodowość.

Tabela 1.

Porównanie dochodowości według sektorów (grudzień '89)

Sklepy spożywcze	7,5%
Domy towarowe	7,25%
Magazyny przemysłowe	7,0%
Domy handlowe wielobranżowe	6,25%
Biura w centrum Londynu	5,0%
Biura na przedmieściach	6,25%
Sklepy	4,75%

Źródło: Healey and Baker Research. I.Dubben, S.Sayce, *Property Portfolio Management an Introduction*, London and New York, 1991, tabl. 2.2.

Dane, przytoczone w tabeli nr 1, informują o tzw. dochodowości przeciętnej. Dochodowość, rozumiana jako przeciętna relacja, nazywana jest stopą zwrotu lub stopą rentowności, wyznaczona dla konkretnej nieruchomości nosi nazwę stopy dochodu. Stopa dochodu uwzględnia indywidualne oszacowania inwestora. Może się ona różnić od stopy zwrotu. Oznacza to, że wartość inwestycyjna nieruchomości, czyli wartość dla konkretnego inwestora, może odbiegać od wartości rynkowej¹², wyznaczonej w oparciu o stopę zwrotu, typową dla danego rodzaju nieruchomości. □

Przypisy

1. A.Marshall, *Zasady ekonomiki*, Wydawnictwo A.Arcta w Warszawie, 1925, s. 337.
2. *Leksykon Finansowo-Bankowy*, PWE, Warszawa 1991.
3. Por. L.Kopczyńska, A.Szycha, E.Walińska, *Poradnik bankowy*, Towarzystwo Gospodarcze „RAFiB”, Łódź 1992.
4. *W momencie sprzedaży suma należna rejestrowana jest na koncie „należności” i wyraża kwotę wynikającą z opóźnienia. Gdy należności wpłyną do jednostki, stan należności zmniejsza się na korzyść powiększenia stanu środków pieniężnych.*
5. *Niektórzy autorzy stosują szerszą definicję dochodu. Uważają, że zysk jest jednym z wielu przejawów dochodu.*
6. *Leksykon Finansowo-Bankowy*, op.cit.
7. *Ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 1993 r. Nr 106 z późniejszymi zmianami).*
8. J.Ostaszewski, *Analiza finansowa i wycena firmy według standardów EWG, CIM*, 1992, s. 4-5.
9. *Leksykon Finansowo-Bankowy*, op.cit.
10. *Klasycznym przykładem ilustrującym zależność czynszu rynkowego od sytuacji rynkowej, a nie od cech fizycznych nieruchomości są czynsze w Moskwie – należą one do najwyższych w Europie przy niskim standardzie użytkowym.*
11. Por. m.in. D.Isaac, T.Steley, *Property Valuation Techniques*, Macmillan, Hong Kong 1991, s. 96. M.R.Williams, W.L.Ventalo, *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, Real Estate Education Company, 1994, s. 275.
12. *Wartość inwestycyjna stanowi element oceny inwestycji. Ponieważ uwzględnia oczekiwania indywidualnego inwestora, elementem pomniejszającym dochód będzie podatek dochodowy. Po stronie pomniejszeń znajduje się również spłata kredytu i kosztu jego otrzymania.*

POSTĘPOWANIE Z GRUNTAMI SKAŻONYMI

J. E. Kellet

Wprowadzenie

Istnienie terenów skażonych powstałych podczas procesu industrializacji jest cechą wspólną prawie dla każdego kraju o nowoczesnej gospodarce. Wielka Brytania jest krajem w którym w dużej mierze poradzono sobie z tym długo trwającym procesem rujnowania i zanieczyszczenia ziemi, choć jeszcze spora część stanowi wyzwanie dla inżynierów, ekologów oraz rzeczoznawców. W Polsce, szczególnie na Górnym Śląsku, istnieje duża liczba terenów dotkniętych silnym skażeniem.

Rozwiązanie problemów skażenia jest konieczne z wielu powodów. Po pierwsze, jakość środowiska jest sprawą międzynarodową, która jest jednym z istotnych elementów programów politycznych. W szczególności Unia Europejska zobowiązana jest do podwyższania standardów ochrony środowiska w państwach członkowskich i w tych, które zamierzają zostać jej członkami. Po drugie, należy wziąć pod uwagę zdrowie społeczeństwa. Zagrożenie tego zdrowia skażeniami, np. metalami ciężkimi, nie może być ignorowane w nowoczesnej gospodarce. Po trzecie, przyciągnięcie nowych inwestycji do regionu wymaga stworzenia pozytywnego obrazu środowiska. Po czwarte, właściciele nieruchomości stają się coraz bardziej świadomi problemu potencjalnej odpowiedzialności prawnej za szkody związane ze skażeniami gruntu. Podczas kiedy systemy prawne są różne w krajach europejskich, podstawowe pytania co do wyceny efektów skażenia, odpowiedzialności prawnej za skażenie i potrzeby zapewnienia funduszy na oczyszczanie nieruchomości ze skażeń są wspólne dla wszystkich.

W Wielkiej Brytanii jednym z celów ustawy o ochronie środowiska z 1990 r. było rozwiązanie problemu terenów skażonych. W rozdziale 143 tej ustawy wprowadzono koncepcję rejestru terenów skażonych, w którym miały być zewidencjonowane wszystkie obszary dotknięte zanieczyszczeniem.

Głównym problemem, jaki napotkały osoby zajmujące się obrotem nieruchomości, było to, że gdy raz działka została wprowadzona do rejestru nie mogła być nigdy z niego usunięta, nawet po zastosowaniu środków naprawczych. Z punktu widzenia ekologów takie podejście było mile widziane, ale problem obniżonej wartości i zmniejszonego popytu na skażone tereny zmusił rząd do zaniechania wprowadzenia takiego rejestru. Jednak problem odpowiedzialności prawnej został postawiony na wokandzie. Sądy rozważały dopuszczalność stosowania zasady retroakcji co

do oceny odpowiedzialności za skażenia zaistniałe przed dniem wejścia w życie tej ustawy (*Cambridge Water Company kontra Eastern Counties Leather*). Zajęto stanowisko, że spółka nie może ponosić odpowiedzialności za zanieczyszczenie, które miało miejsce przed wprowadzeniem nowych rozwiązań legislacyjnych. Ponadto Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (*The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*) opublikował ostatnio instrukcję dla rzeczoznawców w postaci *Poradnika postępowania z gruntami skażonymi* (1995).

Tabela 1 przedstawia naturę problemów. Zarówno obszar ryzyka jak i obszar jego oddziaływania jest bardzo duży: od przypadkowych osób zwiedzających teren, po właścicieli, dzierżawców, budowniczych, jak i tych, którzy konsumują jakiegokolwiek artykuły żywnościowe produkowane na tym terenie.

Przykładowe rozwiązania problemu

Niniejsze opracowanie prezentuje jedynie te rozwiązania i sposoby ich wprowadzania, które są szczególnie interesujące z punktu widzenia rzeczoznawców. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że istnieją dwa odmienne podejścia w postępowaniu z terenami skażonymi. W USA, Niemczech i Holandii podejmuje się próbę całkowitego oczyszczenia terenu, które daje możliwość wprowadzenia każdego sposobu użytkowania.

W Wielkiej Brytanii jednak broni się podejścia wiążącego metodę rekultywacji z proponowanym docelowym sposobem użytkowania. Zasadność tego podejścia jest umotywowana wysokimi kosztami całkowitej rewitalizacji, jak również faktem, iż efektywna realizacja tego procesu często jest niemożliwa. Niemniej jednak, w związku z faktem, iż wymogi co do ochrony środowiska będą się stale zaostrzać, może okazać się konieczna rekultywacja gruntów obecnie nie zaklasyfikowanych do oczyszczenia.

Dla rzeczoznawców, którzy w swojej pracy spotykają się z problemem terenów skażonych bardzo ważnym jest posiadanie kompletu aktualnych informacji. W związku z tym ostatnia instrukcja RICS przewiduje specjalną metodologię kompletowania wymaganych danych. Proponowane podejście zawiera trzy etapy.

Po pierwsze, konieczne jest zebranie danych związanych z zanieczyszczeniem terenu przez sprawdzenie historii użytkowania terenu, wizję lokalną oraz gromadzenie danych związanych z toksycznością substancji, których prawdopodobieństwo wystąpienia na badanym obszarze jest bardzo duże.

TABELA 1
Rodzaje skażeń, ryzyko i obszary oddziaływania

Zanieczyszczenie	Ryzyko	Oddziaływanie na:
Metale ciężkie Substancje organiczne	Kontakt ze skażoną glebą (dzieci)	Domowe ogrody, parki, tereny rekreacyjne
Związki ołowiu i kadmu	Absorbowanie zanieczyszczeń przez rośliny uprawne	Domowe ogrody, ogródki działkowe, grunty rolne
Siarczan Miedź Nikiel Cynk Metan	Toksyczność dla roślin	Wszelkie miejsca wzrostu roślin
Siarczan Chlorek Fenole Oleje	Oddziaływanie na budynki i przebywających w nich ludzi	Budownictwo
Metan Siarka Materiały łatwopalne (np. pył węglowy, ropa naftowa, guma)	Ogień i eksplozja	Budownictwo
Fenole i oleje Azbesty Materiały radioaktywne	Kontakt podczas budowy	Pracowników budowlanych
Fenole Cyjanek Siarczan Metale	Skażenie wody	Miejsca penetracji wody

Źródło: Mallet H. „Strategia, techniki i koszty rekultywacji gruntów skażonych” w Henry Stewart Conference Proceedings, The Property Implications of Contaminated Land, 1991.

Po drugie, powinno być zbadane ryzyko wystąpienia skażenia. Proces ten zawiera identyfikację potencjalnych dróg, przez które skażenie może rozprzestrzeniać się na sąsiednie grunty lub inne nieruchomości wykorzystywane na tak szczególne cele jak: mieszkania, szkoły czy szpitale. Przemieszczanie się szkodliwych gazów wraz ze strumieniami wody lub ruchem fizycznym ziemi jest przykładem takich dróg. Na tym etapie konieczne jest zapoznanie się z obowiązującymi normami toksyczności. W przypadku wystąpienia skażenia należy określić jego ilość i rozmieszczenie w terenie oraz porównać z normami prawnymi lub opracowanymi w celu ustalenia ryzyka rozprzestrzeniania się tego skażenia.

Trzeci etap w tym procesie dotyczy oszacowania ryzyka. Na podstawie danych zgromadzonych w pierwszym i drugim etapie należy określić potencjalne negatywne skutki dla życia ludzkiego, roślin, zwierząt i innych elementów biosfery, takich jak powietrze, woda i klimat. Należy również zaproponować preferowaną metodę rekultywacji oraz jej koszt. Metody rekultywacji można podzie-

lić na cztery kategorie. Podział opiera się zarówno na kryterium kosztów, jak i proponowanego docelowego sposobu wykorzystania terenu. Teren przeznaczony na przykład na parking samochodowy nie wymaga takich rygorów czystości jak teren przeznaczony na cele mieszkaniowe. Metody przedstawione poniżej ułożone są według wielkości ich kosztów: od najtańszej do najdroższej.

Zmiana projektu

Na wielu terenach zanieczyszczenie nie rozkłada się jednakowo. Możliwa jest więc zmiana projektu zagospodarowania tak, żeby dobrać sposób użytkowania odpowiednio do rodzaju, wielkości i rozłożenia występującego na nim skażenia.

Usunięcie skażenia

Fizyczne usunięcie skażenia jest wykonalne tylko wtedy, gdy jest ono skoncentrowane na małych obszarach. Kiedy mamy do czynienia z bardzo dużymi ilościami materiałów skażonych, należy zastosować inną metodę.

Zapobieganie rozprzestrzenianiu się skażenia

Jest to najczęściej stosowana metoda rekultywacji gruntu w Wielkiej Brytanii. Stosuje się tutaj takie techniki jak: pokrywanie powierzchni skażonego terenu gliną, betonem, płynami z tworzyw sztucznych lub kombinacjami tych materiałów. W niektórych przypadkach do całkowitego hermetyzowania skażenia i zahamowania rozprzestrzeniania się toksyn może okazać się koniecznym wykonanie pionowych i poziomych warstw granicznych gliny, piasku, polietylenu, betonu lub ich kombinacji. Takie metody mogą okazać się bardzo kosztowne, ponieważ wymagają usunięcia, a następnie zastąpienia skażonego materiału.

Bioregeneracja

Bardzo wysoką efektywność oczyszczania można osiągnąć przez użycie szeregu biologicznych metod usuwania skażeń. Polegają one m.in. na: myciu gleby, chemicznej detoksykacji, biologicznej deregulacji toksyn wykorzystującej specjalnie wprowadzone mikroby, wityfikacji skażonego materiału lub spopieleniu w wysokiej temperaturze. Wszystkie te techniki przedstawiają opcje zarówno najbardziej akceptowalne środowiskowo, ale i najdroższe.

Określenie jakości gruntu

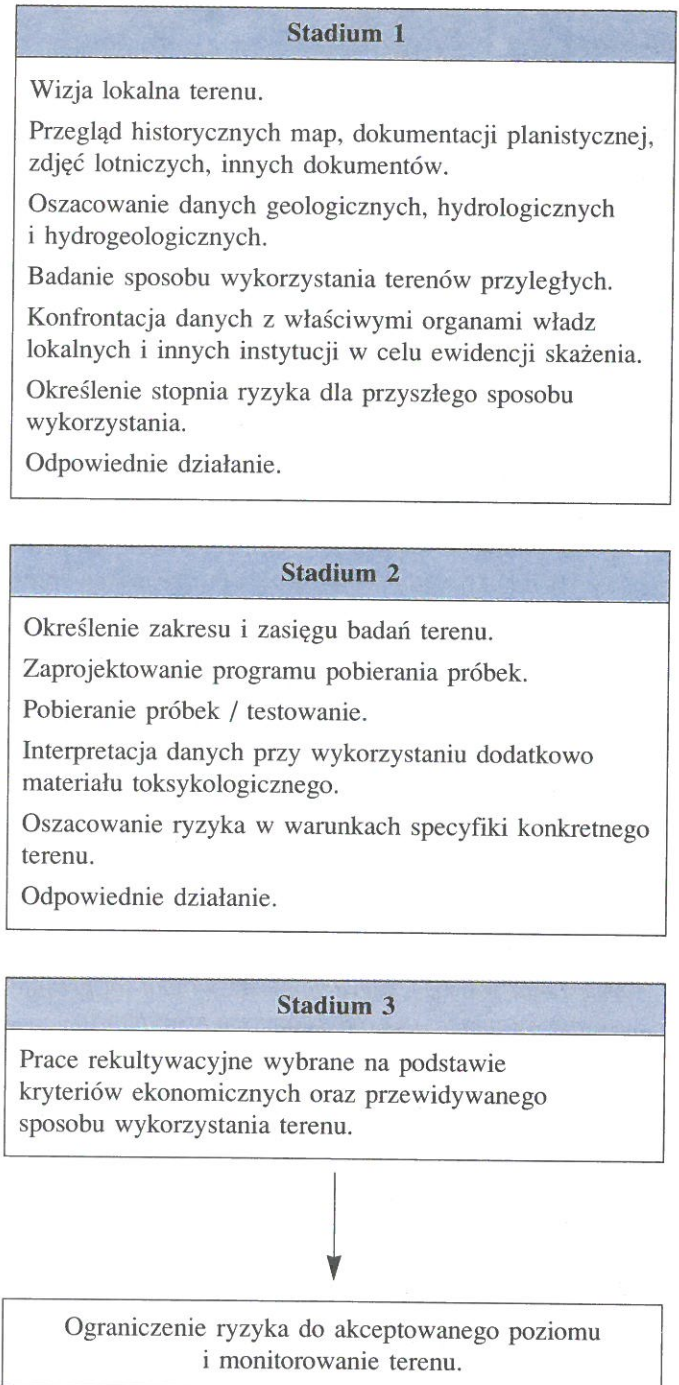
RICS początkowo promował koncepcję Określania Jakości Gruntu (Land Quality Statements – LQS) jako konieczną przy planowaniu przyszłego zagospodarowania terenu. LQS jest postrzegana jako użyteczne narzędzie w każdym operacji szacunkowym dotyczącym gruntu.

LQS można podzielić na trzy stadia aktywności. Są one zilustrowane na rysunku 1. Pierwsze stadium wymaga zbadania historii terenu, skompletowania dostępnych danych o skażeniu i kontaktu z innymi instytucjami, mogącymi dostarczyć istotnych informacji. Drugie stadium składa się z badań fizycznych terenu, łącznie z pobieraniem próbek, badaniem geologiczno-hydrologicznym, interpretacją uzyskanych danych i określeniem stopnia ryzyka. Trzecie (końcowe) stadium związane jest z wyborem metody rekultywacji, która powinna być uwarunkowana zamierzonym przyszłym sposobem wykorzystania terenu.

Na koniec zaleca się również ciągłe monitorowanie gruntu i jego otoczenia. LQS dostarcza użytecznego modelu dla rzeczoznawców mających kontakt z terenami skażonymi. W miejscach dużej koncentracji przemysłu takie tereny występują bardzo często, więc powinny być badane z dużą uwagą i nie wolno nigdy zakładać, iż są wolne od skażeń. Wpływ skażeń na wartość działek oraz koszt rekultywacji może okazać się bardzo znaczący. W sytuacji szybko zmieniających się uregulowań prawnych związanych z ochroną środowiska należy pamiętać, aby odpowiedzialność prawną osób i instytucji winnych skażenia terenów nigdy nie była pominięta lub przeoczona. □

Rysunek 1

Schemat sposobu postępowania przy określaniu ryzyka Określenia Jakości Gruntu (LQS).



J. E. Kellet pracuje na Wydziale Urbanistyki i Planowania Regionalnego w Sheffield Hallman University (Wielka Brytania)

ZUŻYCIE FUNKCJONALNE – KONCEPCJA POMIARU

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Zużycie funkcjonalne obiektów budowlanych jest ważnym czynnikiem wpływającym na ich wartość odtworzeniową. Może być także jednym z czynników, cech rynkowych określających wartość rynkową nieruchomości.

Standardy zawodowe w punkcie VI „Zasady ustalania zużycia” tak przedstawiają problem zużycia funkcjonalnego¹.

- Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.
- Zużycie funkcjonalne – wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.
- Jeżeli rzeczoznawca ustalił oddzielnie zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe nieruchomości i uzyskał różne wyniki dla każdego rodzaju tego zużycia, to do określenia wartości nieruchomości winien on przyjąć największe zużycie spośród ustalonych procentowo.

Jak wynika z powyższych stwierdzeń, problem zużycia funkcjonalnego jest ledwie zarysowany i, jak sędzę, wymaga zarówno rozwinięcia jak również określenia procedur umożliwiających jego pomiar. Artykuł niniejszy ma ambicję lukę tę choćby częściowo wypełnić.

Procedura ustalania zużycia funkcjonalnego

Dla określenia sposobu ustalania stopnia zużycia funkcjonalnego obiektów budowlanych proponuję przyjąć następujące założenie: zużycie funkcjonalne związane jest ściśle z przyjętą funkcją obiektu budowlanego.

Założenie powyższe oznacza, że dla jednych funkcji ten sam obiekt będzie miał zużycie równe zero, a dla innej funkcji nawet 100 proc.

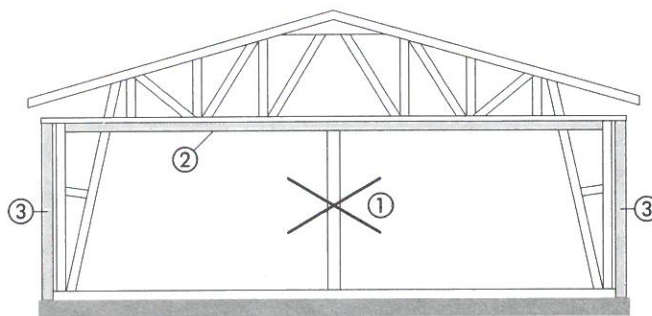
Wypełniając treścią powyższe założenie można określić procedurę ustalania zużycia funkcjonalnego według poniższego algorytmu:

1. Określ funkcję obiektu budowlanego, dla którego ustalasz zużycie funkcjonalne.

2. Sprawdź, czy obiekt budowlany może pełnić określoną funkcję w pełnym zakresie i bez żadnych ograniczeń czy utrudnień.

3. Jeśli odpowiedź jest w pełni pozytywna, zużycie funkcjonalne jest równe zero. Jeśli odpowiedź jest negatywna, przejdź do punktu czwartego.

4. Określ, co należałoby zmienić, tzn. przebudować, poprawić, uzupełnić, by obiekt budowlany mógł pełnić bez przeszkód zadaną funkcję. Dla przykładu na rysunku nowa funkcja produkcyjna wymaga usunięcia środkowych ① słupów, wzmocnienia konstrukcji ② oraz ocieplenia hali produkcyjnej ③.



5. Określ nakłady N_f niezbędne do doprowadzenia obiektu do pełnienia zadanej funkcji. W tym punkcie należy opracować kosztorys adaptacji obiektu do zadanej funkcji.

6. Określ koszt budowy nowego obiektu spełniającego bez zastrzeżeń określoną wcześniej funkcję. Koszt budowy K_b może być określony jako koszt obiektu zbliżonego technologicznie do obiektu istniejącego bądź też obiektu zastępczego o konstrukcji i technologii nowoczesnej.

7. Określ różnicę F pomiędzy kosztem budowy K_b nowego obiektu, a nakładami N_f niezbędnymi dla wykonania adaptacji obiektu istniejącego.

$$F = K_b - N_f$$

8. Określ iloraz:

$$\frac{K_b - N_f}{K_b} \cdot [100\%]$$

Iloraz ten stanowić będzie stopień zużycia funkcjonalnego.

Może się czasami okazać, że nakłady na adaptację są bliskie lub przekraczają koszt budowy nowego obiektu. Jest to oczywiście przesłanka dla podejmowania decyzji – adaptować istniejący obiekt czy budować całkiem nowy?

Uwagi końcowe

Problem zużycia funkcjonalnego występuje zwłaszcza w procesach transformacji polskiej gospodarki – polskiego przemysłu. W wielu obiektach przemysłowych zaprzestano dotychczasowej produkcji i poszukuje się dla nich nowych funkcji.

Jednocześnie duża część obiektów przemysłowych wymaga sporych nakładów inwestycyjnych na adaptację i remonty tak, by mogły pełnić nowe funkcje.

Pomiary zużycia funkcjonalnego obiektów staną się także niezbędne w związku z przygotowywaną ustawą powołującą Agencję Mienia Wojskowego. Zbędne obiekty, pozostające dotychczas we władaniu jednostek wojskowych, będą musiały być zagospodarowane i ewentualnie wykorzystane do celów cywilnych.

Zbywanie byłego mienia wojskowego powinna poprzedzić analiza możliwości pełnienia przez te obiekty nowych funkcji i co za tym idzie konieczność określenia ich zużycia funkcjonalnego. Zużycie funkcjonalne dla części obiektów staje się zatem jedną z ważniejszych cech rynkowych i stanowi ważny czynnik przy określaniu rynkowej wartości nieruchomości. Zużycie funkcjonalne powinno znaleźć także większe zastosowanie w określaniu wartości rynkowej metodą pozostałościową. □

Bibliografia:

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
Wyd. PFSRM. Warszawa 1995.

Dr inż. Mieczysław Prystupa jest pracownikiem naukowym Politechniki Warszawskiej, kierownikiem Studium Podyplomowego Wyceny Nieruchomości przy Wydziale Inżynierii Lądowej. Jest członkiem Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości.

NAPISALI DO NAS

☒ Pan mgr. inż. Stefan Jaracz z Ropczyc, prezes Związku Szkółkarskiego w Rzeszowie. Pan Stefan nadał nam artykuł „Wycena szkółek drzew i krzewów owocowych” wraz z cennikiem zbytu na owocowy materiał szkółkarski w sezonie jesiennym 1995 r.

☒ Pani Elżbieta Pyrka, rzeczoznawca z Białej Podlaskiej nadała nam (zachęcona jednym z pytań ankiety „RM”) swój artykuł. Przedstawia w nim swoje uwagi dotyczące zastosowania techniki analizy statystycznej rynku w kompleksowym szacowaniu gruntów niedużych miast – wykonywanych głównie dla celów waloryzacji opłat rocznych z tytułu zarządu i użytkowania wieczystego.

Dziękujemy

Fraszki na rzeczoznawców

*Pracowity poznaniak,
Mieszka w Częstochowie.*

Jeśli są pytania

Coś jeszcze dopowiem.

(Prosimy)

Z siedmiu liter ma nazwisko,

Koło syna siedzi blisko.

* * *

Biznesmen geodeta,

Z „GRUNTU” wszystkim znany.

Czy mam mówić dalej?

Czy się domyślamy?

* * *

Poznańska to brzytwa.

Polska zna Go cała.

Gdy siądzie w komisji,

Co druga to pała.



Polacy na MIPIM! Reprezentacja Bydgoszczy, drugi od lewej prezydent miasta Henryk Sapalski.



Taki będzie najwyższy budynek świata – światowe centrum finansowe w Szanghaju (460 m).



Warszawa pod koniec XX wieku.



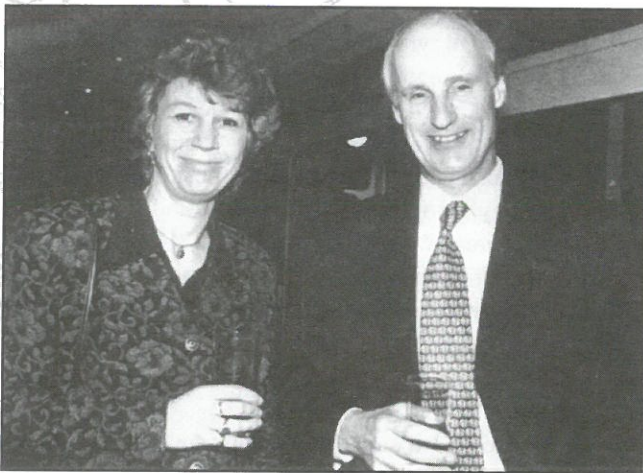
Brytyjski architekt Sir Norman Foster (z prawej) odbiera nagrodę „Człowieka Roku MIPIM”.

Alain F.
Rzecho

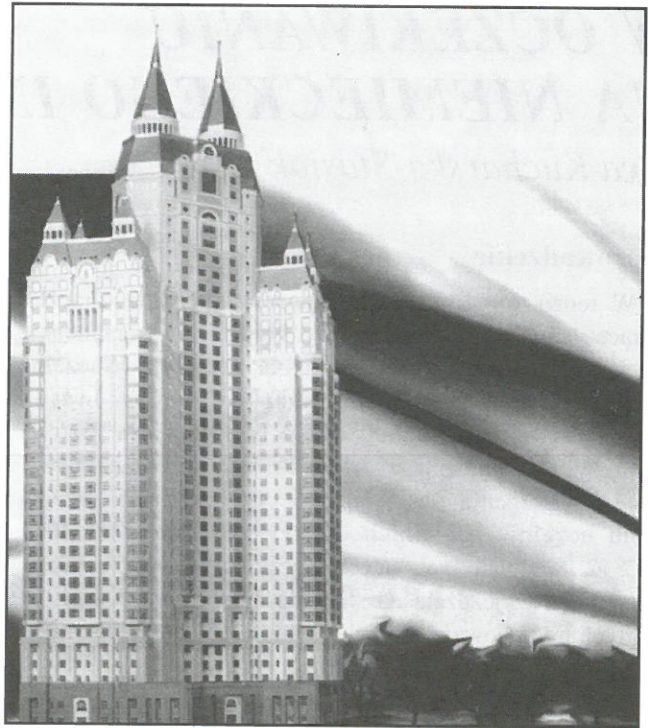
PIM

ruchomości świata

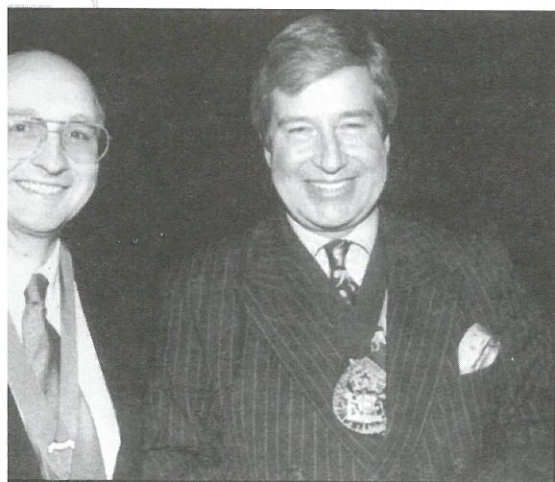
marzec 1996



Claire Makin (RICS) oraz Andrew Russell (Chestertons).



Drapacz chmur na Arbacie (Moskwa) w przyszłości...



...echade, szef Europejskiego Stowarzyszenia
nawców oraz Simon Pott, prezydent RICS.



Makieta projektowanego Centrum Handlowego
w Moskwie o pow. 74 tys. m² (plac Smoleński).

W OCZEKIWANIU NA NIEMIECKIEGO INWESTORA

Ewa Kucharska-Stasiak

Wprowadzenie

W teorii wyceny nieruchomości występują znaczne różnice pomiędzy poszczególnymi krajami. Na kontynencie europejskim wyraźnie góruje szkoła brytyjska. Naczelna organizacja zawodowa w tym kraju – Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) zrzesza 80 tys. członków. Pracują oni w wielu krajach m.in. w Polsce. Dowodem uznania dla osiągnięć brytyjskich są dążenia wielu uczelni zachodnich do uzyskania rekomendacji RICS-u. Studenci tych uczelni uczą się z podręczników brytyjskich, wyjeżdżają na staże do W. Brytanii a uzyskane dyplomy upoważniają ich do postępowania kwalifikacyjnego w strukturach RICS-u.

W przeciwieństwie do szkoły brytyjskiej, szkoła niemiecka nie jest uznawana za priorytetową. Wśród niemieckich teoretyków i praktyków wyceny istnieje grupa zainteresowana brytyjską teorią. Jednak większość niemieckich rzeczoznawców opowiada się za rozwiązaniami rodzimymi.

Na całym świecie obserwuje się trend do unifikacji metod. Od kilku lat działają grupy robocze ekspertów wyceny, które pracują nad zdefiniowaniem terminologii, używanej w dziedzinie wyceny a także ujednoczeniem samych metod¹. Tendencje te nasilają się wraz ze wzrostem udziału inwestorów zagranicznych na rynkach nieruchomości poszczególnych krajów. Unifikacja jest jednak przyszłością.

Świadomość odrębności wyceny niemieckiej jest ważna i ma nie tylko charakter rozważań akademickich. Ma istotne znaczenie praktyczne, bowiem wśród cudzoziemców inwestujących w Polsce, obywatele niemieccy wiodą pierwszeństwo. W latach 1988 – 1989 osobom fizycznym z Niemiec udzielono 35 zezwoleń (obywatelom ZSRR – 105, USA – 24, Szwecji – 21), w 1990 – 90 (odpowiednio – 114, 32, 41), w 1991 – 11 wobec 65 z ZSRR, 29 z USA i 59 ze Szwecji, w 1992 r. 259 (odpowiednio 56, 27, 42). Rekordowym okresem był rok 1993, w którym obywatele niemieccy uzyskali 290 zezwoleń² wydanych osobom fizycznym. Oprócz decyzji wydawanych osobom fizycznym, otrzymują je również osoby prawne – w 1993 r. spółki z udziałem kapitału niemieckiego (ponad 50%) uzyskały 149 zezwoleń na nabycie gruntów o łącznej powierzchni około 363 ha i 4 zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych³. Oficjalnemu przepływowi kapitału niemieckiego towarzyszy – co podkreślają media w obu krajach – przepływ nielegalny.

Międzynarodowe ruchy kapitału mają charakter dość powszechny i należy przypuszczać, że będą się nasilać także w Polsce. Przyczyni się do tego znaczne złagodzenie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wzrastać będzie zatem zapotrzebowanie na wycenę ze strony inwestora niemieckiego. Nie może on skorzystać z pomocy rzeczoznawcy niemieckiego, bowiem nie zna on realiów polskiego rynku nieruchomości. Musi szukać rzeczoznawcy polskiego. Ponieważ powszechnym źródłem finansowania są kredyty, udzielające je banki niemieckie oczekiwać będą wyceny zgodnej ze standardami niemieckimi. Rzeczoznawca polski będzie musiał zaakceptować zasady wyceny swojego zachodniego sąsiada. Nasuwa się pytanie, w czym tkwią różnice w wycenie. Być może znajdziemy w niemieckiej teorii wyceny elementy, które okażą się nam bliższe niż rozwiązania brytyjskie, które zostały przyjęte w Polsce.

Zasady wyceny

Niemcy stosują te same metody wycen, co brytyjczycy: posługują się metodami porównawczymi, dochodowymi i kosztowymi. Różnice możemy dostrzec przede wszystkim w metodach dochodowych. O ich występowaniu decyduje inna filozofia wyceny. Wydaje się, że różnice te dotyczą czterech podstawowych elementów:

- uwzględnienia praw do obiektu,
- roli gruntu w szacowaniu wartości,
- uwzględnienia zmian zachodzących na rynku nieruchomości w przyszłości oraz
- roli rzeczoznawcy w formułowaniu ostatecznej opinii o wartości.

W szkole brytyjskiej przedmiotem wyceny są prawa – nabywając nieruchomość na własność uzyskujemy prawo do wiecznego czerpania korzyści z nieruchomości. Sam obiekt budowlany, jego żywotność techniczna i ekonomiczna zostaje ukryta, pominięta w procesie szacunku. Dowodzi tego definicja wartości, wyrażona znanym wzorem:

$$V = D \cdot \frac{1}{R}$$

gdzie:

- D – oznacza strumień dochodów na poziomie dochodów z roku obliczeniowego
- R – stopa kapitalizacji
- 1/R – współczynnik kapitalizacji

Powyższą definicję rzeczoznawca stosuje wtedy, gdy zadanie polega na wyszacowaniu wartości nieruchomości celem np. jej sprzedaży, czyli przy wyszacowaniu prawa własności. Własność jest wieczna, liczba lat szacowania strumieni dochodów dąży do nieskończoności. Nawet, jeżeli rzeczoznawca ma świadomość, że żywotność ekonomiczna jest ograniczona, zastosuje powyższy wzór, bowiem inwestor nabywa prawo do decydowania o swojej własności – prawo do przeprowadzenia remontów kapitałowych, modernizacji, zmiany funkcji nieruchomości, adaptacji na inne cele.

W szkole niemieckiej okres uzyskania dochodów jest ograniczony – wyznacza go ekonomiczna żywotność obiektów budowlanych. Wieczny jest tylko grunt. Nawet dla celów sprzedaży, w szacunku wartości nieruchomości wykorzystuje się następujący wzór:

$$V = D \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R}$$

gdzie:

- D – strumień dochodów na poziomie okresu obliczeniowego
 n – liczba lat uzyskiwania dochodów wyznaczona przez ekonomiczną żywotność obiektów
 R – stopa kapitalizacji

$$\frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \quad \text{– współczynnik kapitalizacji}$$

Wzór powyższy znajdziemy w teorii brytyjskiej, ale używany on jest przy wycenie wartości czynszowej nieruchomości oddawanej w najem czy dzierżawę.

Drugim wspomnianym elementem różnicującym obie wyceny jest rola gruntu w generowaniu dochodu. Według brytyjskiej teorii wyceny dochód, jaki przynosi nieruchomość w postaci czynszów oraz dochodów pozaczynszowych, przypisany jest całej nieruchomości. Rozdzielenie gruntu od budynku występuje w podejściu kosztowym, następnie w tzw. metodzie pozostałościowej i przy wycenach dla ściśle określonych celów, np. ewidencyjnych. Rozdzielenie obu elementów składowych nieruchomości posiada – co podkreślają standardy brytyjskie – charakter umowny, bowiem sam grunt nie ma wartości. Uzyskuje ją poprzez nadanie mu konkretnego przeznaczenia. Oznacza to, że duże obszary o słabym zainwestowaniu, mogą osiągać niskie dochody, co wpłynie zaniżająco na wartość całej nieruchomości. W szkole niemieckiej z dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość zostaje wydzielony dochód przypisany ziemi. Niemcy dopracowali się wykazu stóp procentowych pozwalających wyszacować korzyści finansowe należne gruntowi. Dochód, generowany przez całą nieruchomość, pomniejszony zostaje o część

przypadającą na grunt. Kapitalizacji podlega jedynie dochód osiągany przez budynek. Okres kapitalizacji, co zaznaczyliśmy wcześniej, nigdy nie będzie dążył do nieskończoności.

Trzecim elementem różnicującym obie szkoły jest uwzględnienie w szacunku wartości oczekiwanych zmian na rynku nieruchomości w przyszłości. Brytyjczycy wiernie interpretują definicję wartości, sformułowaną przez jednego z najwybitniejszych ekonomistów A. Marshalla, że wartość jest to dzisiejsza wartość przyszłych dochodów. Przyszłych, to wcale nie znaczy, że takich samych, jakie są dzisiaj na rynku. Rynek nieruchomości podlega zmianom, występują na nim cykle koniunkturalne, które z jednej strony odwzorowują falowanie w całej gospodarce, z drugiej strony wykazują własne trendy, wywołane strukturalną odrębnością obiektów budowlanych (stałością w miejscu, kapitałochłonnością i długowiecznością), która powoduje, że skutki mylnie podjętych decyzji inwestycyjnych są szczególnie dotkliwe i są źródłem długotrwałego zniechęcenia inwestorów. Brytyjscy rzeczoznawcy próbują – zgodnie z przyjętymi zasadami – przewidzieć przyszłość. Patrzą na tę przyszłość zawsze optymistycznie, zakładając, że dochody z dobrej nieruchomości powinny wykazywać wzrost. Kiedy podejrzewają, że wyceniona nieruchomość będzie nieatrakcyjna na rynku np. z powodu jej przestarzałości technicznej czy funkcjonalnej, uwzględniają to poprzez podniesienie poziomu stopy kapitalizacji. Jej wzrost odzwierciedla rosnące ryzyko nieosiągnięcia dochodów.

Niemiecka teoria wyceny przyjmuje konserwatywny punkt widzenia. O wartości nieruchomości decydują dochody w dniu dzisiejszym. Jeden z czołowych niemieckich teoretyków wyceny stwierdził, że przewidywanie przyszłości jest wróżeniem z fusów. Oznacza to, że przyjmują stały strumień dochodów, a także nie korygują poziomu stopy kapitalizacji. Wycena ma stanowić wierną fotografię dnia dzisiejszego.

Ostatnim elementem różnicującym jest rola rzeczoznawcy w formułowaniu ostatecznej opinii o wartości. Obaj rzeczoznawcy wyniki szacunku skonfrontują z rynkiem. Rzeczoznawca brytyjski, kiedy otrzyma znaczne rozbieżności, powróci do przyjętych założeń. Jeszcze raz zanalizuje poziom czynszów rynkowych, tendencje ich zmian, przyjętą na podstawie badań rynku stopę kapitalizacji. Zastanowi się nad przyczynami powstałych różnic. Inaczej widzą to rzeczoznawcy niemieccy. Według nich szacunku wartości może dokonać każdy, ale do rzeczoznawcy należy ten ostatni etap wyceny. Wynik szacunku skonfrontują z rynkiem. Kiedy rynek sugeruje inną wartość, wynik szacunku skorygują o współczynnik wynikający z różnic rynkowych. Teoria wyceny dla rzeczoznawcy niemieckiego jest tylko łaską, którą trzeba się podeprzeć.

Jak widać z powyższego, podłoże konceptualne w obu szkołach jest różne. Różnice te nie byłyby ważne, gdyby wyniki szacunków były zbieżne. Ale niestety, prowadzą one do powstania rozpiętości.

Obok różnic, obie szkoły wyceny znajdują wspólny mianownik: przy wyliczeniu dochodu netto, nie pobiera się podatku dochodowego, oba systemy są tylko na tyle dobre, na ile jest dobra analiza rynku, która stanowi ich podstawę. Obie szkoły wymagają zatem dobrych danych rynkowych.

Przykłady wycen

Poniżej zaprezentowano wycenę budynku o funkcji mieszkalno-użytkowej według dwóch wariantów: pierwszy przedstawia niemiecki sposób wyceny, wariant drugi – brytyjski.

Celem wyceny jest określenie wartości uzyskanej dla celów sprzedaży. Dla uproszczenia zakładamy, że sposób obliczenia powierzchni użytkowej, poziomu stopy kapitalizacji i wydatków operacyjnych jest taki sam.

Zakończenie

Przedstawiony przykład dowodzi, że różnice konceptualne prowadzą do osiągnięcia odmiennych wyników.

Różnice będą tym większe, im krótszy będzie przyjęty okres ekonomicznej żywotności budynku. W naszym przykładzie różnica sięga 60.000 M, co stanowi 9,5% wartości wyznaczonej według standardów niemieckich. Nie można jednak wysunąć wniosku, że brytyjska wycena doprowadzi zawsze do zmiany stopy kapitalizacji w czasie. Z drugiej strony nasz przykład był bardzo prosty, nie różnicował dochodów w czasie. □

Przypisy

1. Por. m.in. P. Champness, *Konieczność europejskiej integracji standardów zawodowych*, „Świat Nieruchomości” 1994, nr 7-8, s. 11-13.
2. E. Ferenc, W. Młodzianowski, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców*, Poradnik, Zachodnie Centrum Organizacji, 1995.
3. Tamże, s. 49.
4. Opracowane na podstawie wyceny przygotowanej przez firmę *Arbeitsgemeinschaft Springer, Finger und Noach z Berlina*.

Wycena według standardów niemieckich ⁴		Wycena według standardów brytyjskich (wyliczenia własne)	
1. Dochód brutto	48.960 M	1. Dochód brutto	48.960 M
2. Wydatki operacyjne – 30% dochodu brutto	14.688 M	2. Wydatki operacyjne – 30% dochodu brutto	14.688 M
3. Dochód netto	34.272 M	3. Dochód netto	34.272 M
4. Stopa kapitalizacji – 6%		4. Stopa kapitalizacji – 6%	
5. Wycena wartości		5. Wycena wartości	
5.1. Wartość gruntu cena za 1 m ² p.u. wartość gruntu	300 m ² 600 M 180.000 M	5.1. Wartość gruntu	x
5.2. Dochód przypadający na grunt przy r=6%	10.800 M	5.2. Dochód przypadający na grunt przy r=6%	x
5.3. Dochód przypadający na budynek	23.472 M	5.3. Dochód przypadający na budynek	x
5.4. Współczynnik kapitalizacji przy r=6% i okresie żywotności 50 lat	15,76	5.4. Współczynnik kapitalizacji (n > ∞)	16,67
5.5. Wartość naniesień budowlanych 23.472 x 15,76 =	370.000 M	5.5. Wartość naniesień budowlanych	x
5.6. Wartość rynkowa nieruchomości		5.6. Wartość rynkowa nieruchomości	
5.6.1. Wartość rynkowa naniesień budowlanych	370.000 M	34.272 x 16,67 = w zaokrągleniu	571.314 M 570.000 M
5.6.2. Wartość gruntu	180.000 M		
5.6.3. Wartość nieruchomości	550.000 M		
5.6.4. Współczynnik rynkowy ustalony indywidualnie przez rzeczoznawcę	+15%		
5.6.5. Skorygowana wartość nieruchomości 550.000 x 0,15 =	82.500 M		
5.6.6. Wartość rynkowa w zaokrągleniu	632.500 M 630.000 M		

Sekretariat Kongresu
Price Waterhouse Nieruchomości
Aleje Jerozolimskie 47
tel. 022 622 33 71 fax. 630 30 40
prosić Panią Dorotę Latkowską



ŚWIATOWY KONGRES RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Warszawa, 9-11.10.1996, Hotel Victoria Intercontinental

Temat Kongresu: Standardy zawodowe i arbitraż w wycenach

Problem rozbieżnych wycen szacowanych przez rzeczoznawców majątkowych nieruchomości jest zauważalny w wielu krajach Europy i Świata. Absorbują on uwagę nie tylko samych rzeczoznawców sporządzających wyceny, ale także ich organizacje zawodowe, inwestorów, banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, a często również organy rządowe. Poszukuje się przy tym przyczyn powstawania różnic w szacunkach tych samych nieruchomości, dokonywanych w tym samym czasie przez rzeczoznawców zrzeszonych w tych samych organizacjach. Rodzi się przy tym pytanie o wiarygodność działań tych specjalistów, o ich profesjonalizm i warsztat pracy.

Problemy powyższe nie ominęły również Polski. Z chwilą uruchomienia w naszym kraju gospodarki rynkowej obrót nieruchomościami nabrał przyśpieszenia. Notuje się znaczne zwiększenie transakcji kupna sprzedaży nieruchomości, które coraz częściej są sprzedawane, czy też nabywane na cele komercyjne i które osiągają na rynku (szczególnie warszawskim) wysokie ceny porównywalne z zachodnimi. Powstają przy tym od czasu do czasu rozbieżne wyceny, które bulwersują nie tylko środowisko rzeczoznawców, ale także organy rządowe. Sytuacja ta była bezpośrednim powodem powołania w ramach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych specjalnej Komisji Arbitrażowej, której głównym zadaniem jest opiniowanie rozbieżnych wycen na zlecenie zainteresowanych stron. W tych warunkach celowe jest przeanalizowanie na forum międzynarodowym przyczyn powstawania rozbieżności w określaniu wartości nieruchomości, zbadanie wpływu standardów zawodowych, krajowych i międzynarodowych na ich zmniejszenie (całkowita ich eliminacja wydaje się być niemożliwa) oraz wskazanie kierunków działań, które należałoby podejmować, aby zminimalizować w przyszłości powstające różnice w wycenach.

Proponowane tematy wystąpień:

- wpływ rozbieżności wycen na stosunek do rzeczoznawców i identyfikacja podstawowych źródeł powstawania różnic w wycenach,
- rola standardów zawodowych rzeczoznawców w dyscyplinowaniu procesu szacowania nieruchomości,
- selektywny wybór podejść, metod i technik szacowania nieruchomości warunkiem trafności wyceny,
- zależność pomiędzy sposobami definiowania wartości rynkowej nieruchomości a procedurami szacowania,
- określenie wpływu czynników zależnych i niezależnych od rzeczoznawcy na proces szacowania,
- trwałość ustaleń rzeczoznawcy co do wartości rynkowej nieruchomości w warunkach zmieniającego się rynku,
- metody kształtowania dostępu do informacji rynkowych,
- możliwości prognozowania wartości rynkowej,
- wpływ informacji o stanie prawnym nieruchomości i analiz rynkowych na poprawność przyjętych założeń do wyceny,
- rola IVSC w unifikacji zasad wyceny jako środek służący zapobieganiu rozbieżności w wycenach,
- wycena nieruchomości w warunkach niestabilizowanego rynku,
- problem dostępności analiz rynkowych i informacji o cenach transakcyjnych i ich wpływ na prawidłowość sporządzanych wycen,
- modele funkcjonowania arbitrażu zawodowego – rys porównawczy (comparative study),
- rola organizacji zawodowych rzeczoznawców w standaryzacji wykonywania ich zawodu; polskie dokonania w tym zakresie,
- wpływ działalności TEGOVOFA na tworzenie warunków sprzyjających eliminowaniu rozbieżnych wycen,
- doświadczenia Komisji Arbitrażowej PFSRM w opiniowaniu powstałych rozbieżności w wycenach i propozycje ich wykorzystania w normowaniu działalności rzeczoznawców.

WARSZAWSKI RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH W 1995 ROKU, RYNEK WTÓRNY I NIE TYLKO

Ryszard Witowski

Rynek wtórny

W mojej prognozie zachowań warszawskiego rynku lokali mieszkalnych na rok 1995, zawartej w artykule „Warszawski rynek lokali mieszkalnych w latach 1992-1994” zamieszczonym w czasopiśmie rzeczoznawców szacowania nieruchomości „Wycena” Nr 1 z 1995 roku przewidywałem, że nastąpi zrównoważenie popytu i podaży, którego następstwem będzie uspokojenie rynku i stabilizacja cen, które widocznie rosły przez cały 1994 rok.

Z przeprowadzonych analiz 236 transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych w dzielnicy Śródmieście Warszawy wynika, że w całym 1995 r. utrzymywał się trend wzrostowy cen mieszkań. Bardziej wyraźny wzrost zaznaczył się począwszy od maja, natomiast w ostatnich miesiącach 1995 r., począwszy od końca sierpnia ceny wzrosły skokowo. W końcówce roku nastąpiło jednak uspokojenie.

O ile miesięczny wskaźnik wzrostu cen transakcyjnych sprzedaży lokali w I półroczu 1995 r. wynosił średnio 2,08 proc., to po skokowym wzroście cen pod koniec sierpnia, we wrześniu, październiku i listopadzie, za cały 1995 r. osiągnął poziom 3,24 proc. miesięcznie.

Średni roczny wzrost cen lokali mieszkalnych w dzielnicy Śródmieście ukształtował się na poziomie 39,5 proc., co oznacza, że prawie dwukrotnie przekroczył wskaźnik rocznej inflacji.

Najwyższą cenę transakcyjną (3.000 zł/m²) odnotowano w sierpniu przy sprzedaży lokalu o powierzchni użytkowej ponad 62 m² w jednym z budynków przy Al. Jerozolimskich.

Najdrożej sprzedano mieszkania przy Trakcie Królewskim, który wyznaczają: ul. Krakowskie Przedmieście, Nowy Świat i Al. Ujazdowskie z przyległymi ulicami: Ordynacką, Górskiego, Szopena i Al. Róż. Ceny sprzedaży kształtowały się tu w przedziale 2.200 zł/m² do 2.400 zł/m².

Ceny przekraczające 2.000 zł/m² p.u. zanotowano przy ul. Poznańskiej, Hożej, Kruczej i Marszałkowskiej (pomiędzy ul. Świętokrzyską a Królewską), Natolińskiej i Jaworzyńskiej. W okolicach Starego Miasta, na ul. Koziej odnotowano transakcję na poziomie 2.000 zł/m², natomiast przy ul. Bonifraterskiej na poziomie 2.200 zł/m² p.u.

Ciekawe na jakim poziomie ukształtują się ceny na Starym Mieście, gdzie w końcu grudnia rozpoczęła się sprzedaż mieszkań komunalnych.

Średnie ceny mieszkań oraz wskaźniki ich wzrostu w 1995 roku przedstawiały się jak niżej:

a) w 1995 r. w Dzielnicy Warszawa Śródmieście, najbardziej wzrosły ceny mieszkań małych o p.u. do 30 m² i mieszkań o p.u. w przedziale 50-70 m². Najmniej zdrożały mieszkania o p.u. powyżej 70 m². Ceny 1 m² lokali małych, bez względu na ich ułomności funkcjonalno-użytkowe, zrównały się z cenami średniej wielkości.

b) wzrost cen lokali w grupach wielkości określonych w analizie za 1994 r. w okresie od grudnia 1994 do grudnia 1995 r. przedstawia się następująco:

– grupa 1, lokale do 30 m²:

$$1.501 \text{ zł/m}^2 : 1.047 \text{ zł/m}^2 = 1,43$$

– grupa 2, lokale powyżej 30 m² do 50 m²:

$$1.499 \text{ zł/m}^2 : 1.104 \text{ zł/m}^2 = 1,36$$

– grupa 3, lokale powyżej 50 m² do 70 m²:

$$1.508 \text{ zł/m}^2 : 1.039 \text{ zł/m}^2 = 1,45$$

– grupa 4, lokale powyżej 70 m²:

$$1.711 \text{ zł/m}^2 : 1.275 \text{ zł/m}^2 = 1,34$$

Razem 5,58

c) średni wskaźnik wzrostu cen wynosi:

$$5,58 : 4 = 1,395$$

d) średni miesięczny wskaźnik procentowy wzrostu cen wynosi:

$$39,5 \text{ proc.} : 12 = 3,29 \text{ proc.}$$

e) średnia cena sprzedaży 1 m² p.u. lokali w Śródmieściu wyniosła:

$$(1.501 \text{ zł/m}^2 + 1.499 \text{ zł/m}^2 + 1.508 \text{ zł/m}^2 + 1.711 \text{ zł/m}^2) : 4 = 1.555 \text{ zł/m}^2$$

Dla lokali małych i średniej wielkości, o p.u. do 70 m² (grupa 1-3) średnia cena sprzedaży wynosi 1.503 zł/m².

f) mieszkania duże o powierzchni ponad 70 m² były droższe od małych i średnich o około 14 proc.

$$(1.711 \text{ zł/m}^2 : 1.503 \text{ zł/m}^2)$$

Relacje cen mieszkań w dzielnicy Śródmieście do pozostałych dzielnic gmin Warszawy na koniec 1995 r. ukształtowały się następująco:

a) Mieszkania w Śródmieściu były w dalszym ciągu najdroższe, mimo że warunki zamieszkiwania w tej części

miasta mają wiele uciążliwości i niedogodności. Zróżnicowanie poziomów cen jest wyraźne i osiąga od 17 proc. na Żoliborzu do 43 proc. na Pradze Północ.

Coraz bardziej popularne stają się Żoliborz i Mokotów, traktowane jako dzielnice ciche i zielone. Zainteresowanie Mokotowem wzrosło jeszcze bardziej po uruchomieniu linii metra.

Na Pradze Północ kupują mieszkania przeważnie ci, którzy od dawna są z Pragą związani lub ludzie, którzy w stolicy osiedlają się po raz pierwszy.

Rozpiętość cen mieszkań pomiędzy Śródmieściem a Pragą Północ wzrosła w 1995 roku o 3 proc.

- b) Relacja cen mieszkań w ościennych w stosunku do Śródmieścia, dzielnicach gminach, w końcu 1995 roku w porządku chronologicznym ułożyły się następująco:

Żoliborz	tańsze o 17 proc.
Mokotów	tańsze o 21 proc.
Ochota	tańsze o 29 proc.
Praga Południe	tańsze o 30 proc.
Wola	tańsze o 32 proc.
Praga Północ	tańsze o 43 proc.
Razem 172 proc. : 6 = 29 proc.	

Mieszkania w Śródmieściu Warszawy w 1995 r. były średnio droższe od pozostałych dzielnic, gmin o około 29 proc.

Rynek pierwotny lokali mieszkalnych

Analizując warszawski rynek lokali mieszkalnych trudno nie podzielić się kilkoma refleksjami na temat rynku pierwotnego, gdzie odbywa się sprzedaż lokali mieszkalnych komunalnych, wydzielanych z nieruchomości budynkowych.

W świetle przepisów prawa do czasu wpisania ich do księgi wieczystej nie są nieruchomościami. Jest to szczególnie rynek, występują sprzedający oraz kupujący określony w art. 21 ustawy o g.g. i w.n., lokale są zasiedlone i mogą być sprzedawane poniżej wartości rynkowej. Ich nabywcami mogą być wyłącznie ściśle określone osoby.

Sprzedaż lokalu poniżej wartości rynkowej oszacowanej przez biegłego, może nastąpić na podstawie zastosowania ulgi, którą uchwała Rada Gminy.

Kompetencje w tym zakresie Rady Gmin uzyskały na podstawie zmiany art. 21 ust. 7 ustawy o g.g. i w.n. wprowadzonej ustawą z dnia 21 października 1994 r. (Dz.U. Nr 123 poz. 601).

Rada Gminy Warszawa Centrum uchwałą Nr 119/XVI/95 z dnia 20 kwietnia 1995 r. ustaliła ulgi na poziomie 80 proc. oraz 60 proc. Ulga w wysokości 80 proc. przysługuje najemcy, który zadeklaruje wykup lokalu za gotówkę.

Przy wykupie lokalu na raty przysługuje ulga w wysokości 60 proc., w obu przypadkach liczone od wartości rynkowej lokalu oszacowanej przez biegłego.

Szacunek wartości rynkowej lokalu wykonuje się przy założeniu, że jest on niezasiedlony, o czym stanowi w/w Uchwała.

Wysokość ulgi uchwalonej przez Radę Gminy Warszawa (byłem jej referentem) skalkulowana została w taki sposób, aby cena sprzedaży lokalu stanowiąca różnicę pomiędzy wartością rynkową oszacowaną przez biegłego a 80 proc. wysokości ulgi nawiązywała do cen sprzedaży lokali z okresu przed zmianą ustroju Warszawy, kiedy to sprzedawalność lokali wynosiła około 10 proc. w stosunku do oferty.

Aktualnie nie są jeszcze znane rezultaty sprzedaży lokali mieszkalnych w Gminie Warszawa Centrum.

W Dzielnicy Śródmieście sprzedaż lokali ruszyła w końcu grudnia (po półtorarocznej przerwie spowodowanej zmianami ustroju Warszawy), po półrocznym okresie przygotowań. W odpowiedzi na urzędowe ogłoszenie poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i powiadomienie w piśmie, do końca grudnia oświadczenia w sprawie wykupu mieszkań złożyło ponad 300 najemców, w tym wielu ze Starego Miasta.

Informacje o prawdopodobnej wartości rynkowej lokalu będącego przedmiotem nabycia (przed zastosowaniem ulgi) najemcy w Dzielnicy Śródmieście uzyskują z wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu rynkowych cen wyjściowych 1 m² p.u. lokali do sprzedaży w określonym budynku oraz w drodze indywidualnego pisemnego powiadomienia, do czego zobowiązuje art. 23 ustawy o g.g. i w.n.

Wprowadzenie do procedury postępowania przy bezprzetargowym systemie sprzedaży mieszkań najemcom „rynkowych cen wyjściowych” pozwala na uniknięcie wyceny każdego lokalu mieszkalnego planowanego do wydzielenia z nieruchomości budynkowej i sprzedaży zanim najemca zdecyduje się na jego nabycie. Ma to dla gminy wymiar ekonomiczny.

Po złożeniu przez najemcę stosownego oświadczenia w sprawie wykupu lokalu i zawarcia umowy wstępnej, oszacowania wartości rynkowej lokalu dokonuje się z uwzględnieniem wcześniej ogłoszonej rynkowej ceny wyjściowej.

Szacunek rynkowych cen wyjściowych sprzedaży 1 m² p.u. lokali z punktu widzenia przyszłych szacunków wartości lokali zgłoszonych do wykupu, z wykorzystaniem ogłoszonych cen wyjściowych, najlepiej jest wykonywać w podejściu porównawczym metodą cenowo-porównawczą, techniką porównywania parami.

Za mało przydatną w tym przypadku należy uznać technikę analizy statystycznej rynku, gdyż nie jesteśmy w stanie dokładnie rozpoznać cech nieruchomości wprowadzonej.

dzonych do próbki reprezentatywnej, która jak wiadomo powinna być dostatecznie liczna aby zapewnić wymagany poziom ufności. Niedopuszczalnym jest, w moim przekonaniu, szacowanie wartości rynkowych cen lokali w warunkach warszawskich na bazie ofertowych cen sprzedaży.

W badanym przez mnie operacie szacunkowym rynkowej ceny wyjściowej sprzedaży 1 m² p.u. lokali w budynku na bazie oferowanych cen sprzedaży z użyciem techniki analizy statystycznej rynku efekt szacunku był taki, że rynkowa cena wyjściowa 1 m² p.u. lokali do sprzedaży w gorszym budynku, gorzej położonym, była wyższa od ceny wyjściowej w lepszym sąsiednim budynku o ponad 250 zł/m² to jest w granicach 25 proc. Szacunek ceny wyjściowej dla lepszego budynku wykonany był przez innego biegłego na bazie rynkowych cen sprzedaży techniką porównywania nieruchomości parami.

W warunkach warszawskich często się zdarza, że do porównań możemy wprowadzić lokale sprzedane na rynku wtórnym w tym samym budynku, z wcześniejszego nabycia od Gminy.

Po oszacowaniu rynkowej ceny wyjściowej 1 m² p.u. lokali mieszkalnych do sprzedaży najemcom w wytypowanym budynku techniką porównywania parami, na etapie wyceny lokalu zgłoszonego do wykupu, biegłemu pozostaje do oszacowania wartość cech wewnętrznych różniących budynki i wyceniony lokal z lokalami w budynkach przyjętych do porównań. Na etapie szacowania ceny wyjściowej dokonuje się bowiem oceny i wywartościowania różnic cech zewnętrznych budynku z zawartymi w nim lokalami, z wybranymi do porównań lokalami w budynkach.

W przyjętym nazewnictwie zewnętrzne cechy wartości rynkowych mogą być też określone jako cechy przestrzenne. Zaliczamy do nich np.:

- położenie na terenie dzielnicy i miasta,
- położenie lokalne względem obiektów handlowych, administracyjnych, kultury, komunikacji i innych,
- warunki przyrodniczo-ekologiczne miejsca zamieszkania,
- uciążliwości lokalowe, hałas uliczny, spaliny, uciążliwe sąsiedztwo,
- ukształtowanie przestrzenne bryły budynku, wygląd i nowoczesność formy architektonicznej.

Na wygląd budynku może też mieć wpływ wystrój i stan techniczny elewacji, który ma wymiar materialny. Do cech przestrzennych, które mogą być wymierzane w porównaniach różnicą wartości materialnych można zaliczyć „wiek i stan techniczny budynku”.

Do cech wewnętrznych mających wpływ na wartość lokalu komunalnego należy zaliczyć zwłaszcza te, które mają wpływ na komfort zamieszkiwania, a mianowicie:

- położenie lokalu na kondygnacji budynku,
- odstępstwa od przeciętnego standardu wykończenia i wyposażenia,
- prawidłowość rozwiązań funkcjonalno-użytkowych,
- wady techniczne nie wynikające ze sposobu użytkowania np. brak odpowiedniej izolacyjności akustycznej, cieplnej itp.,
- uciążliwości wewnętrzne, które polegają na przenikaniu do lokalu hałasu i wibracji na skutek pracy windy, zsyphu, hydroforów, węzła cieplnego itp.

Do cech wewnętrznych, które są różnicą wartości materialnych należą np. wykładziny kamienne ścian i podłóg, węzłów sanitarnych, kuchni.

Do cech niematerialnych wymierzanych według ocen eksperckich, a więc subiektywnych, należą np. układ amfildowy pomieszczeń, położenie lokalu na kondygnacji budynku, poziom przenikającego hałasu i inne.

W celu zobiektywizowania wycen lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych przeznaczonych do sprzedaży najemcom w trybie bezprzetargowym uwzględniając, że budynki i lokale mają standardowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne oraz komfort zamieszkiwania, celowa jest standaryzacja cech rynkowych oraz ustalenie odpowiednich kryteriów do wartościowania ich wag, słusznych dla całego obszaru dzielnicy. Tego rodzaju zobiektywizowane podejście do wyceny komunalnych zasobów mieszkaniowych oferowanych do sprzedaży najemcom, ma szansę realizacji w warunkach zrozumienia jego istoty przez zleceniodawcę i powierzenia jednemu z biegłych funkcji koordynatora pracy zespołu biegłych wyceniających w danej dzielnicy i gminie.

Brak zrozumienia dla tego rodzaju inicjatywy przez Kierownika Wydziału Geodezji i Nieruchomości w jednym z urzędów dzielnic Gminy Warszawa Centrum w myśl zasady – niech „każdy biegły sobie rzepkę skrobie” zaowocował około 30 procentowym różnicowaniem cen gruntów oraz cen wyjściowych lokali. Wystąpiło to w osiedlu mieszkaniowym z budynkami o identycznych parametrach techniczno-użytkowych i walorach cech rynkowych na sąsiednich nieruchomościach. Ich wartości szacowane były przez różnych biegłych. Mogą wystąpić z tego tytułu różne komplikacje, kłopotliwe gdy ktoś będzie próbował udowodnić straty. A można było tego uniknąć, gdyby młody stażem kierownik posłuchał dobrych rad.

Komunalne zasoby mieszkaniowe z punktu widzenia szacowania ich wartości na obszarze Dzielnicy, Gminy powinny być postrzegane jako pewna całość z występującymi różnicowaniami, dla których mogą być przyjęte mierzalne kryteria wartościowania. Tego rodzaju podejście jest w Warszawie praktykowane przy szacowaniu cech wyjściowych jak i wycenie lokali. □

ZESTAWIENIE REZULTATÓW PRZETARGÓW ROZSTRZYGNIĘTYCH W 1995 r. W DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE GMINY WARSZAWA CENTRUM NA PRZEKAZANIE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE GRUNTÓW POD INWESTYCJE BIUROWE I USŁUGOWE

Monika Nowakowska, Bohdan Stępień

lp.	data	położenie (ulica)	pow. gruntu w m ²	pow. zabudowy w m ²	ilość kondyg.	osiągnięta cena 1 m ² w USD
1	95-05	Pl. Teatralny	15033	12500	5	800
2	95-06	Zielna 37	456	456	5	747
3	95-10	Rondo ONZ	5832	3750	10	1143
4	95-10	Pl. Trzech Krzyży	13535	6768	5	700
5	95-11	Krucza/Piękna	2583	2325	7	1263
6	95-11	Zielna/Próżna	594	416	5	657
7	95-12	Marszałkowska/Hoża	614	597	8	1486
8	95-12	Ks. J. Skorupki	2112	2006	8	1544

- a) Grunt przy Pl. Trzech Krzyży (poz. 4) został przekazany w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym. Wszystkie pozostałe grunty przekazano w trybie przetargu.
- b) Grunt przy ul. Zielnej 37 (poz. 2) jest zabudowany budynkiem zabytkowym o wysokości 5 kondygnacji, który sprzedano na własność łącznie z przekazaniem gruntu w użytkowanie wieczyste. Wszystkie pozostałe grunty są nie zabudowane i przeznaczone pod zabudowę o dopuszczalnej powierzchni i wysokości (ilości kondygnacji) podanych w tabeli.
- c) Wszystkie podane w tabeli ceny gruntu dotyczą wartości użytkowania wieczystego gruntu w obrocie pierwotnym i zostały przekazane od gminy w użytkowanie wieczyste na 99 lat z 25 proc. pierwszą opłatą oraz 3 proc. opłatami rocznymi.
- d) W Dzielnicy Śródmieście nie ma jeszcze obecnie (poza nielicznymi wyjątkami) prywatnej własności gruntów (w następstwie aktualnego dotąd Dekretu z 1945 r.). W centrum Warszawy są tylko nieliczne przypadki sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu w obrocie wtórnym.

Wnioski

Z powyższego zestawienia wynika, że kupujący biorą pod uwagę dopuszczalną intensywność zabudowy gruntu, wprost proporcjonalną do dochodowości nieruchomości, która jest głównym czynnikiem centrotwórczym tego typu gruntów.

Wartość gruntów w centrum Warszawy w pierwotnym obrocie prawem użytkowania wieczystego systematycznie rośnie i osiągnęła już 1500 USD/m². □

Mgr inż. Monika Nowarowska i **mgr inż. Bohdan Stępień** są rzeczoznawcami majątkowymi z uprawnieniami MGPIB, biegłymi z listy wojewódzkiej i biegłymi sądowymi w zakresie szacowania nieruchomości oraz aktywnymi członkami obydwu warszawskich stowarzyszeń rzeczoznawców nieruchomości.

WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI „Nowe inwestycje komercyjne i rezydencjalne”

Bohdan Stępień

Organizowane od 3 lat przez „UNIKAT” coroczne seminaria o warszawskim rynku nieruchomości cieszą się coraz większym zainteresowaniem. Spośród istniejących obecnie kilkudziesięciu projektów nowych inwestycji w Warszawie organizatorzy zaprezentowali 12 najbardziej zasługujących na uwagę obiektów, znajdujących się w stadium projektowania lub realizacji.

W 12 kilkunastominutowych prelekcjach przedstawiciele inwestorów zaprezentowali następujące obiekty (w kolejności prezentacji):

- 1) **Park Floryda**, osiedle apartamentów i centrum handlowo-biurowe (Al. Jerozolimskie róg Łopuszańskiej);
- 2) **Jerozolimskie – Business Park**, 4 budynki biurowe klasy „A”, (Al. Jerozolimskie / Włochowska-Mszczonowska);
- 3) **Osiedle Goław**, Osiedle mieszkaniowe „Iskra 1” i centrum handlowo-usługowe (ograniczone ulicami: Fieldorfa, Jugosłowiańska, Kwiatkowską, Bora Komorowskiego);
- 4) **Euro Center**, kompleks biurowo-hotelowo-usługowy, kl. „A”, (ul. Grzybowska róg Wroniej);
- 5) **Biblioteka U.W.**, budynek główny biblioteki z częścią komercyjną, 3 odbudowane mniejsze obiekty biurowe (ul. Dobra/Lipowa/Wisłotrada/przedłużenie ul. Gęstej);
- 6) **Centrum Giełdowe**, budynek biurowy klasy „A” z główną salą giełdową i parkingiem podziemnym, (ul. Książęca koło Placu Trzech Krzyży);
- 7) **Ochota – Office Park**, kompleks biurowy o wys. 6 kondygnacji z parkingiem podziemnym i naziemnym, (Al. Jerozolimskie / ul. Filipinki-Opaczewska);
- 8) **Roma Center**, budynek biurowo-usługowy z dwupoziomowym parkingiem podziemnym (ul. Nowogrodzka 47);
- 9) **Ilmet Complex**, Obiekt biurowo-handlowy klasy „A” z częścią wieżową (22 piętra) i poziomą (5 pięter), (Rondo ONZ, Jana Pawła II, Prosta);
- 10) **Reduta**, kompleks biurowo-hotelowy wraz z muzeum Powstania Warszawskiego z zabytkową częścią elewacji i murów (ul. Bielańska 10);
- 11) **Clif**, obiekt biurowy centrum leasingu i finansów, 2 budynki biurowe, jeden w kształcie piramidy i drugi w kształcie deski, (ul. Połczyńska / Dźwigowa);
- 12) **FIM Tower**, najbardziej nowoczesny budynek biurowy w Warszawie z 26-piętrową częścią wysoką i 3-piętrową niską (Al. Jerozolimskie / Chałubińskiego).

Wszyscy uczestnicy otrzymali katalog zawierający karty informacyjne w/w inwestycji, uzupełnione dwoma projektowanymi obiektami biurowymi: budynkiem „Kaskada” przy Al. Jana Pawła II róg Siennej i budynkiem przy ul. Hożej 1A koło Pl. Trzech Krzyży. Powyższe materiały zostały wzbogacone bardzo ciekawym artykułem wprowadzającym, którego autor, Pan Zbigniew Niebrzydowski interesująco prowadził seminarium.

Na uwagę zasługują niektóre ważne stwierdzenia podane w jego referacie:

Po spadku podaży powierzchni biurowych w Warszawie w latach 1993 – 1994 i wzroście w roku bieżącym, nastąpi ponowny spadek w 1996 roku powierzchni biurowych oddanych do użytku do poziomu 40 tys. m kw. Znowu wzrośnie znacznie popyt ponad podażą, ponieważ zapotrzebowanie na nowe powierzchnie biurowe w stolicy szacuje się na 80 tys. m kw. rocznie.

Koniunktury na rynku nieruchomościowym jednak nie ma, bo brakuje kapitału. Jego brak wymaga od inwestorów angażowania środków własnych aż do 50 proc. Taki stosunek nie jest zachętą dla inwestorów. Efektywna stopa zwrotu zainwestowanego kapitału w nieruchomościach wynosi dziś w Warszawie ok. 12 proc., co jak się okazuje nie jest wystarczająco atrakcyjnym wskaźnikiem, aby przyciągnąć do nieruchomości poważnych inwestorów. Nastroje w Gminie Warszawa-Centrum są jednak urzędowo optymistyczne. Po przesileniu związanym ze zmianą ustroju Warszawy, miasto wystawia na sprzedaż (tj. na oddanie w użytkowanie wieczyste) coraz więcej gruntów. W tym roku na przetargach wystawionych będzie osiem atrakcyjnych lokalizacji w centrum Warszawy (cztery przetargi zostały już rozstrzygnięte).

Czy jednak ten oficjalny optymizm jest uzasadniony?

Warszawa ze swoimi wszystkimi zasobami biurowymi w ilości około 2,5 mln m kw., plasuje się pomiędzy Luksemburgiem a Barceloną, są to więc zasoby raczej skromne. Według prognoz do roku 2000 podaż na powierzchnie komercyjne nie zrównoważy popytu. Aspiracje największej stolicy w regionie powinny być znacznie większe niż łączna skala kilkunastu projektów. Tym bardziej więc należy doceniać pionierską rolę prezentowanych na seminarium obiektów i inwestorów, którzy musieli pokonać dużo problemów, udowadniając, że można dziś budować przy takich, a nie innych uwarunkowaniach zewnętrznych. □

O ALBAŃSKIM TOWARZYSTWIE RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI

pisze David Allen, jego Sekretarz Wykonawczy

Nowa demokracja albańska rozpoczęła się w marcu 1992 r. wraz z szeroko zakrojonymi reformami, które mają na celu przejście z gospodarki socjalistycznej do gospodarki rynkowej. Wcześniej nie istniała prywatna własność gruntów i nie było rynku nieruchomości. Wprowadzone zmiany w systemie gospodarki albańskiej wiązały się z koniecznością ukształtowania rynku nieruchomości, a to z kolei wywołało potrzebę obsługi tego rynku przez profesjonalistów, w tym specjalistów w zakresie wyceny nieruchomości.

Z uwagi na to, że w przeszłości żadna uczelnia nie kształciła tego rodzaju specjalistów i nie było praktycznie takowych, Politechnika w Tiranie zorganizowała jednoroczne studium podyplomowe, podczas którego słuchacze uzyskują wiedzę z zakresu szacowania nieruchomości, prawa, zarządzania nieruchomościami, planowania i ekonomiki nieruchomości. Zajęcia mają charakter teoretyczny i praktyczny. Studium to przygotowuje architektów, inżynierów, ekonomistów, urbanistów i prawników do wykonywania nowego zawodu. Od pewnego czasu organizowane są również kursy na temat wyceny i gospodarowania nieruchomościami dla pracowników banków i szeregu resortów gospodarczych.

Geneza powstania Towarzystwa i jego cele

Rozwój nowego zawodu i coraz intensywniejsze kontakty z rzeczoznawcami z innych krajów wywołało potrzebę utworzenia organizacji, która mogłaby reprezentować środowisko rzeczoznawców w kraju i za granicą, promować go, opracować i wdrożyć standardy zawodowe, według których mogliby oni praktykować.

W sierpniu 1995 r. utworzone zostało Albańskie Towarzystwo Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości – S HOQERIA E VLERSUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME. O członkostwo w tej organizacji, które wiąże się z uzyskaniem licencji i uznaniem jej przez organy rządowe, może ubiegać się osoba posiadająca ukończone studia wyższe, odbyła przeszkolenie z zakresu wyceny nieruchomości, wykazała się doświadczeniem w szacowaniu, była niekarana, cieszy się dobrą opinią, zobowiązała się przestrzegać standardów i regulaminów obowiązujących w Towarzystwie.

Towarzystwo podejmuje działania wspomagające kształcenie rzeczoznawców. Wspiera inicjatywę utworzenia nowego kierunku z zakresu gospodarki nieruchomościami w ramach studiów dziennych Politechniki w Tiranie. Za-

wód rzeczoznawcy stają się bardzo atrakcyjny ze względu na ogromne możliwości jego wykorzystania w przyszłości.

Problemy występujące w praktyce zawodowej rzeczoznawców

W pierwszym okresie gospodarki rynkowej wystąpiła duża zwyżka cen gruntów i budynków spowodowana sporym zainteresowaniem obcokrajowców napływających do Albanii. Stopniowo jednak, w miarę wzrostu podaży nieruchomości, ceny zaczęły się stabilizować. Dodatkową przyczyną zahamowania dynamicznego wzrostu cen nieruchomości było urzędowe ograniczenie stosowania cen rynkowych, co odbiło się na rozwoju zastosowań metod rynkowych w szacowaniu nieruchomości. Urzędowo bowiem określono ceny gruntów przeznaczonych do sprzedaży, dzierżawy względnie wypłaty rekompensat byłym właścicielom tych gruntów. Poziom cen kształtowany był w powiązaniu z wielkością miasta, strefowaniem, położeniem względem dróg itp. Ustalono także wzajemne relacje cen z uwagi na formy władania nieruchomościami. Na przykład przy sprzedaży gruntu, jego cena była ustalana w wysokości 10-krotnie wyższej niż przy dzierżawie tego gruntu. Inne metody wyceny ustalone zostały dla wyceny nieruchomości dla potrzeb prywatyzacji majątku. W działalności banków uzyskiwanie kredytu jest możliwe teoretycznie (praktycznie do niedawna utrudnione) przy hipotecznym zabezpieczeniu wierzytelności na nieruchomości. W takich przypadkach dokonywane są przez inżynierów budowlanych wyceny nieruchomości według podejścia kosztowego, przy czym tak ustalana wartość nieruchomości znacznie różni się od jej wartości rynkowej. Stosowanie takiego podejścia nie wynika z przepisów, lecz niechęci tych specjalistów do stosowania nowoczesnych, rynkowych metod wyceny. Banki obecnie coraz częściej wymagają określania wartości rynkowej i stosowania w jej szacowaniu europejskich standardów.

Rynek nieruchomości jest w stałym rozwoju, co odnosi się przede wszystkim do dużych miast. Rozpoczęli działalność pośrednicy w obrocie nieruchomościami, którzy niejednokrotnie sami dokonują wycen nieruchomości. Stopniowo rośnie świadomość co do konieczności określania wartości rynkowej nieruchomości. Gorącym propagatorem tych współczesnych metod szacowania jest Albańskie Towarzystwo Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, które rozumie potrzebę opracowania standardów zawodowych, scharmonizowanych ze standardami międzynarodowymi. □

Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ W ramach trzydniowego spotkania w Kazimierzu w dniach 27-29 grudnia 1995 r. powołany zespół ds. szkoleń pod kierunkiem Mieczysława Prystupy opracował długofalowy program szkoleniowy dla rzeczoznawców majątkowych.

Program ten został przedyskutowany podczas spotkania z przedstawicielem Wschodnioeuropejskiej Federacji na Rzecz Nieruchomości z USA w dniu 27 lutego w Warszawie i uzyskał aprobatę naszego gościa.

☞ W dniach 19-20 stycznia b.r. prowadzone były w Berlinie robocze rozmowy z rzeczoznawcami niemieckimi na temat podejść, metod i technik wyceny w Polsce i Niemczech. Stronę polską reprezentowali między innymi prof. Ewa Kucharska-Stasiuk i inż. Dobrosław Wojciechowski. Wymiana doświadczeń będzie kontynuowana. (Efektem tego spotkania jest artykuł pani prof. E. Kucharskiej, który mogą państwo przeczytać na stronie 22).

☞ Na Dni Rzeczoznawców Niemieckich, które odbędą się w dniach 7-8 marca w Berlinie zaproszona została delegacja Federacji w osobach prezydenta Andrzeja Kalusa i członka zespołu ds. kontaktów zagranicznych kol. Dobrosława Wojciechowskiego (WSRM w Poznaniu).

☞ Zarząd Federacji spotkał się w Warszawie z prezydentem Stowarzyszenia Zarządów Nieruchomości w Stanach Zjednoczonych p. E. Corbitt oraz z prof. P. Janickim. Przedmiotem rozmów była prezentacja programu prowadzonych w Polsce pod auspicjami Polskiej Federacji Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Wschodnioeuropejskiej Federacji na Rzecz Nieruchomości z USA kursów na temat zarządzania nieruchomościami.

☞ Ministerstwo Finansów zorganizowało konferencję uzgadniając z wieloma resortami i organizacjami projekty czterech ustaw dotyczących wprowadzenia nowego systemu opodatkowania nieruchomości. Według zamierzeń resortu system będzie wdrożony 1 stycznia 2001 r. Obecnie toczy się dyskusja nad projektem ustawy o: podatku od nieruchomości, warunkach wcześniejszego wprowadzenia tego podatku, katastrze od nieruchomości, obowiązkowych związkach gmin i miast wydzielonych oraz o samorządowych urządach podatków lokalnych i katastru.

W początkowej fazie tych uzgodnień uczestniczył prezydent PFSRM Andrzej Kalus jako przedstawiciel Konfederacji Pracodawców Polskich, gdyż Minister Finansów z niewiadomych przyczyn nie zaprosił Federacji do współ-

pracy nad tymi dokumentami. (O projekcie ustawy o podatku od nieruchomości pisze na str. 4-5 prof. Stanisława Kalus).

☞ Trwają przygotowania do uchwalenia jeszcze w tym roku ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zastąpić ma ona nowelizowaną 21-krotnie ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Projekt tej ustawy opracowany został w Departamencie Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości (uwaga: nowa nazwa Departamentu) MGPIB, w zespole pod kierownictwem dyr. Henryka Jędrzejewskiego. W zakończonej konferencji uzgadniającej ten projekt uczestniczył przedstawiciel Federacji kol. Zdzisław Małecki, prezentując uwagi zgłoszone przez sfederowane Stowarzyszenia.

W trakcie opracowywania projektu wpłynęło łącznie 530 uwag, które przeanalizowano podczas siedmiu konferencji uzgadniających. Po ostatecznym sprawdzeniu tekstu przez komisję prawniczą URM projekt zostanie w najbliższym czasie skierowany pod obrady KERM i Rady Ministrów.

☞ Zakończone zostały prace nad projektem nowego Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM noszącego tytuł: „Wycena nieruchomości nabywanych pod budowę autostrad”. Standard ten powstał w zespole kierowanym przez kol. Leszka Telegę z Łodzi (PSRWM). Zespół ten zaproponował przetestowanie zaprojektowanych uregulowań, opracowanie „instrukcji wdrożeniowej” oraz zorganizowanie specjalistycznych seminariów dla tych rzeczoznawców, którzy wyrażą gotowość szacowania nieruchomości dla tego celu.

Projekt standardu zostanie przedstawiony prezesowi Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad Andrzejowi Patalasowi i poddany procedurze prowadzącej do podjęcia stosownej uchwały przez Radę Krajową Federacji. (Rozmowa z A. Patalasem na stronach 2-3).

☞ Rada Krajowa Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych odbędzie pierwsze w tym roku posiedzenie w Szklarskiej Porębie w dniach 21-22 marca b.r. W trakcie obrad Zarząd Federacji przedstawi sprawozdanie z działalności w ubiegłym roku, podobne sprawozdania złożą szefowie zespołów specjalistycznych, przyjęty będzie plan działania Federacji na 1996 r. Rozpatrzony zostanie wniosek o przyjęcie kolejnego stowarzyszenia, tym razem z Rzeszowa; przedyskutowane będą działania zmierzające do zmniejszenia dysproporcji w rozmieszczeniu rzeczoznawców majątkowych w skali kraju, omówione

zostaną zmiany w statucie i koncepcja utworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców.

☞ Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Jeleniej Górze organizuje wspólnie z Federacją seminarium na temat: „Wycena osrodków wypoczynkowych i terenów rekreacyjnych”. Odbędzie się ono w dniach **23-24 marca b.r.** w Zamku CZOCHA nad Zalewem Leśniańskim koło Szklarskiej Poręby.

☞ W dniach **28-30 marca b.r.** odbędzie się w Sofii wiosenna sesja Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA. Federację reprezentować tam będą wiceprezydent Henryk Czajkowski i kol. Krzysztof Grzesik.

☞ Federacja zakończyła cykl seminariów prowadzonych w Warszawie dla rzeczoznawców majątkowych, chcących specjalizować się we współpracy z urzędami i izbami skarbowymi.

☞ Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Białymstoku zaprasza w dniach **21-23 czerwca** na I Żeglarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych, które odbędą się na wodach Jeziora Rajgrodzkiego. Zawody będą rozegrane w dwóch konkurencjach: bieg długodystansowy w klasie otwartej i regaty po trójce w klasie Omega.

W programie imprezy przewidziano m.in. wieczór piosenki żeglarskiej, nocny rejs oraz pieczenie barana. Wśród wielu nagród przewidziano dla najlepszej załogi w klasyfikacji „fair play” tradycyjną beczkę piwa. W celu zapewnienia zawodom rangi Mistrzostw Polski organizatorzy proponują, by każde ze stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM wystawiło do regat co najmniej jedną trzyosobową załogę.

Koszt imprezy, w ramach którego organizatorzy zapewniają zakwaterowanie w domkach wczasowych o wysokim standardzie, całodzienne wyżywienie, jachty dla startujących załóg, profesjonalnych sędziów i zabezpieczenie regat wstępnie skalkulowano na 300 zł od osoby.

Szczegółowe informacje można uzyskać pod tel. 085 42 81 41 lub pisząc na adres: VALOR s.c. Tomasz Murawski, Janusz Linkowski, ul. Św. Rocha 11/1 lok. 405, 15-879 Białystok.

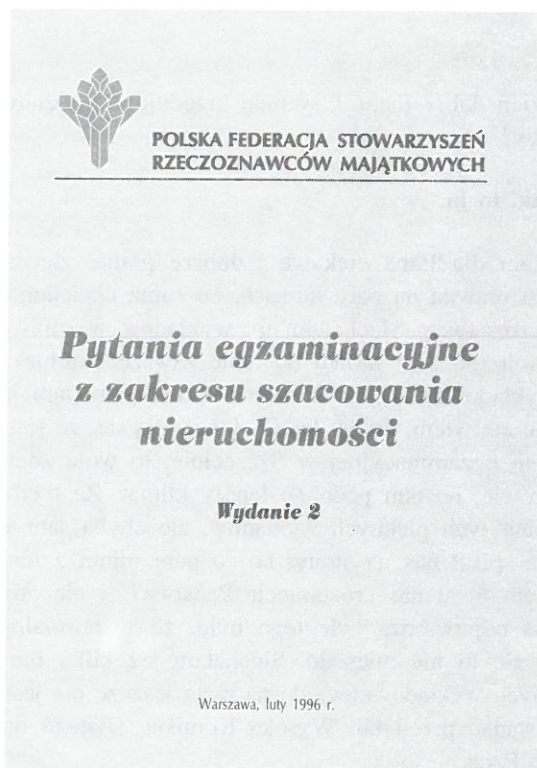
□

E. J.

Redakcja pragnie podziękować pani Elżbiecie Jędrzewskiej za owocną współpracę przy redagowaniu naszego kwartalnika. Pani Elżbieta była autorką kolumny „Z Życia Federacji” od początku istnienia pisma.

Życzymy wielu dalszych sukcesów zawodowych.

Federacja posiada w sprzedaży następujące książki:



cena 9 zł



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

cena 13 zł

Występują:

Rz – rzeczoznawca majątkowy (Dorota Grzechnik)

K – Kobieta – Eleonora Kociubińska (Bogdan Grzechnik)

K – Dzień dobry Panu. Czy tutaj urzęduje rzeczoznawca majątkowy?

Rz – Tak, to ja.

K – Mam dla Pana ciekawe i dobrze płatne zlecenie. Byłam co prawda na paru kursach, bo sama chciałam zostać rzeczoznawcą. Słuchałam np. wykładów w sprawach skarbowych (bo mąż mówił do mnie zawsze Skarbie) takiego wykładowcy, chyba z Poznania, nie pamiętam jego nazwiska, ale wiem, że jak ludzie dowiadują się, że jest on w Komisji egzaminacyjnej w Szczecinie, to woła zdawać w Rzeszowie, bo tam podobno lepszy klimat. Ze trzy dni słuchaliśmy tych pięknych wykładów, ale chyba sam wykładowca spisał nas na straty, bo co parę minut z niedowierzaniem pytał nas „rozumiecie Państwo?” i nie czekał nawet na odpowiedź. Tyle tego było, że w normalnych głowach się to nie mieściło. Słuchałam też kilku innych wspaniałych wykładowców, ale na razie jeszcze nie jestem gotowa stanąć przed tak Wysoką Komisją. Dlatego przyszedłam do Pana.

Rz – Słucham Panią.

K – Chciałabym, żeby Pan mnie wycenił.

Rz – Chwileczkę, ja wyceniam tylko nieruchomości.

K – To świetnie się składa, jedna zdająca egzamin stwierdziła, że główną cechą nieruchomości jest to, że jest nieruchoma. Stoję więc jak mur.

Rz – Ale ja nie mogę przyjąć takiego zlecenia.

K – Jak to, w waszej reklamówce piszecie, że firma PROMIKS wszystko wycenia, a tutaj takiego prostego zlecenia nie może Pan przyjąć?

Rz – No dobrze, ale musi Pani podać mi kilka informacji.

K – Nie ma sprawy, pytaj Pan.

Rz – Cel wyceny.

K – Chcę się sprzedać do haremu.

Rz – Przedmiot i zakres wyceny.

K – Pełny, ze wszystkimi szczegółami.

Rz – Stan prawny i przeznaczenie.

K – a) stan prawny – wolna, czyli do wzięcia.
b) przeznaczenie – pałac szejka.

Rz – Podejścia i metody wyceny oraz techniki.

K – Na temat metod i technik mogłabym wiele powiedzieć, ale co do podejść to Pan chyba wie lepiej.

Rz – No, dobrze. Można na przykład zastosować podejście porównawcze, technikę porównania parami.

K – Odpada, technika może by była ciekawa, ale nie będę się porównywać z byle kim.

Rz – A podejście dochodowe? Tyle, że musi Pani podać mi roczne dochody.

K – Nie ma mowy, co to Pan Kołodkę zastępuje czy co, to moja słodka tajemnica, czyli tzw. szara strefa.

Rz – A może podejście dochodowe, tyle że metoda pozostałościowa.

K – Ta może by była dobra, ale mogłoby się komu wydać, że niewiele mi pozostało. Nie, nie zgadzam się.

Rz – Widzę, że nie godzi się Pani na żadne podejście i żadną metodę; to co mamy robić?

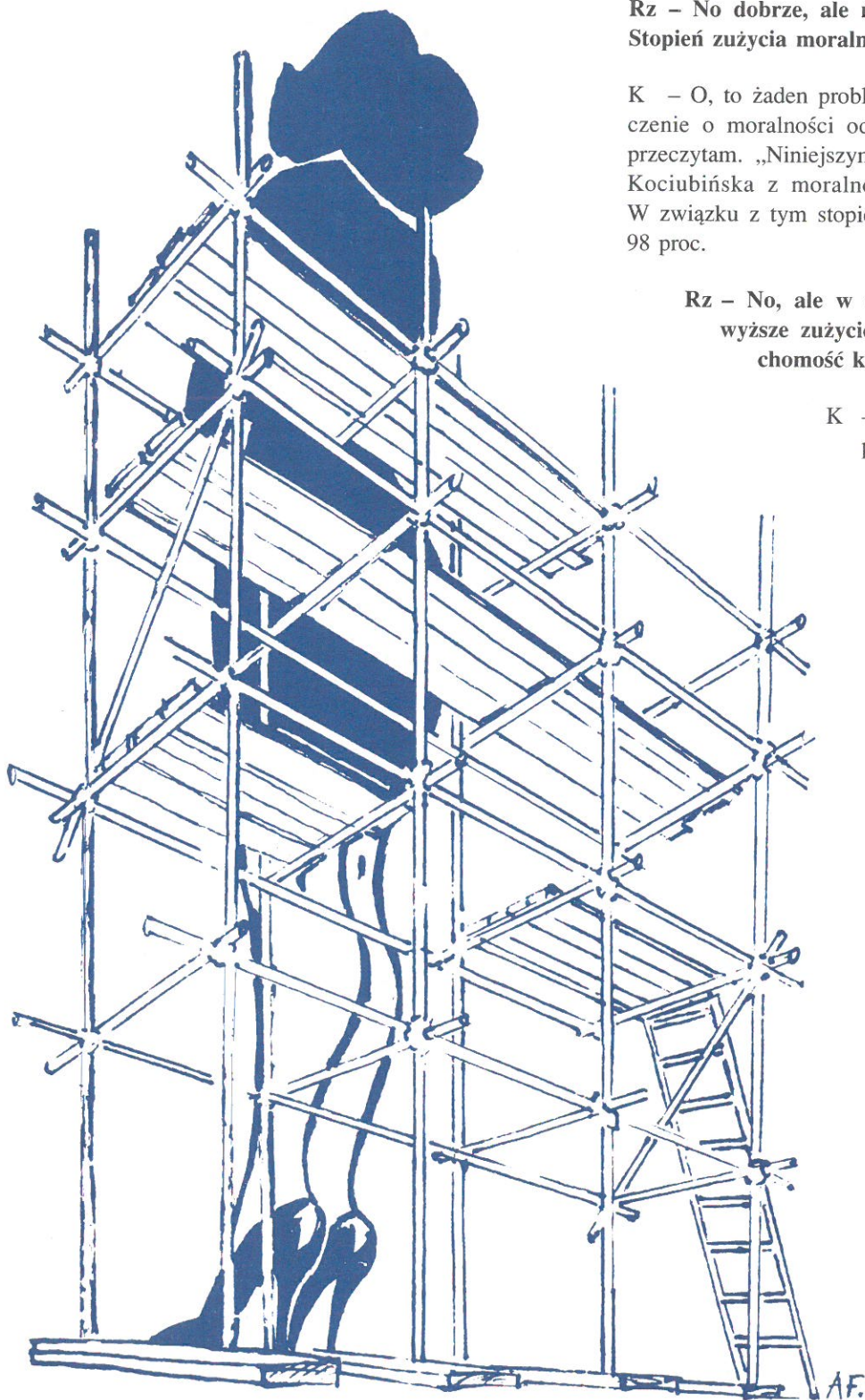
K – Musi Pan coś wymyślić, mówiłam, że jest to nietypowe i niełatwe zlecenie. Przecież wycenia Pan na pewno np. obiekty zabytkowe.

Rz – No, dobrze, to może zastosujemy metodę odtworzeniową. Ale taką metodę stosuje się głównie do celów wywłaszczeniowych.

K – Może być, bo czwarty mój, Świętej Pamięci, mąż (przed zejściem) ze wszystkiego mnie wywłaszczył. Czyli metoda pasuje.

Rz – Dobrze, ale musi mi Pani podać jeszcze kilka danych: po pierwsze stopień zużycia technicznego. Normalnie robi się to przez ocenę poszczególnych elementów.

K – Na poszczególne elementy tak przy ludziach to się nie godzę, ale przecież w Standardzie VI jest napisane, że można to zrobić też inaczej np. w „sposób wizualny”. A taki jeden rzeczoznawca z Częstochowy, ekspert w tych



Rz – No dobrze, ale następne pytanie jest trudniejsze. Stopień zużycia moralnego.

K – O, to żaden problem. Mam tu nawet takie zaświadczenie o moralności od wójta mojej gminy, zaraz Panu przeczytam. „Niniejszym stwierdza się, że Pani Eleonora Kociubińska z moralnością nie miała nic wspólnego”. W związku z tym stopień zużycia moralnego oceniłam na 98 proc.

Rz – No, ale w takiej sytuacji muszę przyjąć to wyższe zużycie, a przy takim procencie nieruchomości kwalifikuje się do rozebrania.

K – Już raz Panu mówiłam, że nie przy ludziach.

Rz – Proszę ze mnie nie żartować mam przecież zrobić wycenę.

K – Jak z Pana nie żartować, jak ma Pan kłopoty z tak prostą sprawą. Jak nie może Pan zrobić tych prostych rachunków, to za radą takiego jednego Profesora z Ameryki (też słuchałam jego wykładów), usiądź Pan na krawędzi łóżka (pokój nr 4), przepraszam na krawężniku, zerknij Pan na nieruchomość i wymień Pan wartość. Na pewno będzie trafiona.

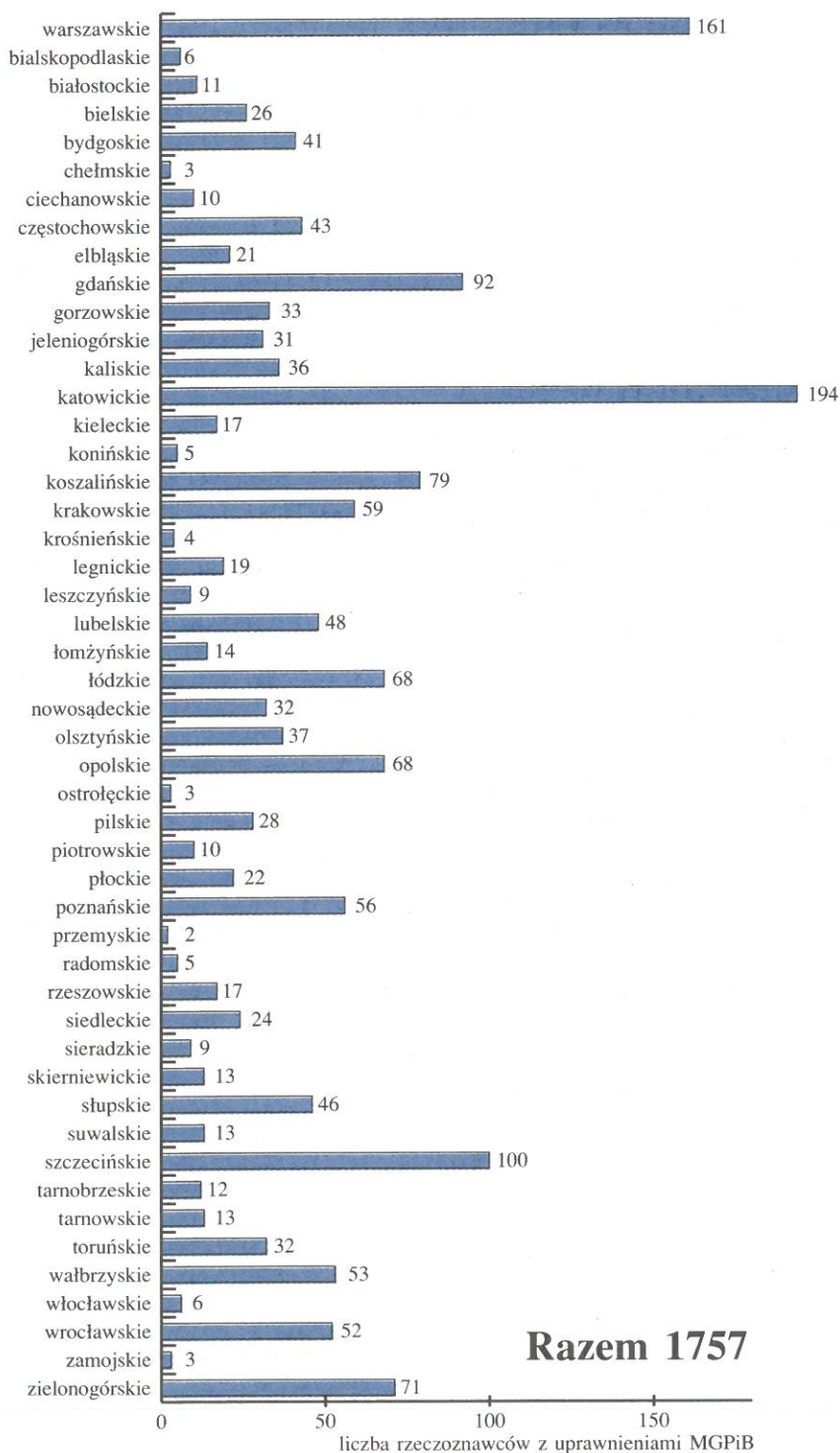
Żegnam Pana, z tym, że jutro czekam na operat wykonany według standardów europejskich z odpowiednią wyceną i oczywiście na rachunek za usługę. Mniejszych rachunków niż na 10 tys. dolarów plus VAT nie płacę. Trzeba się cenić. Mieszkam w Wiśle, w hotelu „Stok”, apartament nr 4. Do zobaczenia. □

sprawach, mówił, że można też zużycie obliczyć Rosem, np. bierze Pan liczbę lat, ile by Pan chciał żebyśmy miała, tzn. 20-cia, dzieli Pan przez liczbę lat, ile będę żyła, tzn. 100 i wynik gotowy: 20 proc. zużycia.

Scenka odegrana podczas balu rzeczoznawców majątkowych w Wiśle 20 stycznia br.

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy z uprawnieniami MGPIB według województw
Stan na dzień 20 lutego 1996 r.



Rozpoczynamy publikację listy wszystkich rzeczoznawców posiadających uprawnienia zawodowe nadane przez MGPIB. Poniżej podajemy nazwiska, numery uprawnień i adresy rzeczoznawców z województwa stołecznego.

- Henryk Jędrzejewski** (1), 04-011 Warszawa, ul. Suchodolska 4a m. 34
Zbigniew Baranowski (2), 02-934 Warszawa, ul. Korczyńska 4 m. 9
Wacław Baranowski (3), 00-061 Warszawa, ul. Marszałkowska 140 m. 95 a
Marek Fabjański (7), 02-594 Warszawa, ul. Juliana Bruna 22 m. 27
Bogdan Grzechnik (8), 02-758 Warszawa, ul. Burgaska 3 m. 27
Krzysztof Grzesik (9), 00-950 Warszawa, ul. Emilii Plater 28
Alojzy Kiziniewicz (15), 00-688 Warszawa, ul. Emilii Plater 20 m. 40
Wacław Kłopotniński (16), 01-517 Warszawa, ul. Mickiewicza 20 m. 12 a
Edward Radzewicz (23), 00-905 Warszawa, Osiedle Przyjaźni 110
Ryszard Stepan (24), 00-020 Warszawa, ul. Chmielna 4 m. 48
Andrzej Śliwowski (25), 02-531 Warszawa, ul. Łowicka 56 m. 2
Barbara Łozowska (41), 02-743 Warszawa, ul. J. S. Bacha 10 m. 519
Tadeusz Tymiński (47), 01-922 Warszawa, ul. J. Conrada 10 m. 6
Andrzej Wyrąbkiewicz (48), 02-760 Warszawa, ul. Soczi 10 m. 37
Jan Klimkowski (85), 01-703 Warszawa, ul. Gąbińska 7 m. 37
Aleksander Fiutowski (120), 02-786 Warszawa, ul. ZWM 18 m. 75
Jakub Kondrat (123), 03-934 Warszawa, ul. Wąchocka 4a m. 8
Joanna M. Szapiro-Nowakowska (126), 03-909 Warszawa, ul. Elsterska 4 m. 1
Leszek Cichy (187), 02-791 Warszawa, ul. Na Uboczu 16 m. 49
Elżbieta Schmidtke (192), 02-777 Warszawa, ul. Przybylskiego 11 m. 50
Roman Fortuna (195), 02-850 Pruszków, ul. Krakusa 13
Janusz Lipiński (199), 00-433 Warszawa, ul. Profesorska 4 m. 3
Małgorzata Kosińska (218), 03-982 Warszawa, ul. Jantarowy Szlak 2 m. 54
Jan Pawłowski (225), 02-759 Warszawa, ul. Krymska 5 m. 18
Andrzej Piotrowski (227), 01-913 Warszawa, ul. Szekspira 4 m. 22
Jan Łopato (233), 01-318 Warszawa, ul. Szobera 6 m. 15

- Ewa Cielecka (234), 03-906 Warszawa, ul. Francuska 14 m. 5
 Mieczysław Prystupa (243), 00-707 Warszawa, ul. Ponikowskiego 7a
 Monika Dębska (250), 02-735 Warszawa, ul. Studencka 32 m. 2
 Mieczysław Cyran (251), 02-746 Warszawa, ul. Noskowskiego 10 m. 110
 Tadeusz Żurowski (252), 04-113 Warszawa, ul. Łukowska 4 m. 9
 Henryk Halemba (258), 00-052 Warszawa, ul. Mazowiecka 11 m. 103
 Krystyna Pradowska (264), 01-864 Warszawa, ul. Kochanowskiego 16 m. 13
 Bożena Radecka (266), 01-112 Warszawa, ul. Góralska 3 m. 25
 Jerzy Życki (270), 02-601 Warszawa, ul. Raclawicka 4 m. 16
 Janina Luzala (316), 03-985 Warszawa, ul. Zabielska 14
 Jadwiga A. Ostrzechowska (320), 01-961 Warszawa, ul. Wrzeczono 12a m. 7
 Ewa Sawicka-Gołoś (321), 04-030 Warszawa, ul. Waszyngtona 33 m. 60
 Tomasz Szymański (324), 03-439 Warszawa, ul. Bródnowska 22 m. 2
 Sławomir Szyszkowski (325), 02-495 Warszawa, ul. Sosnkowskiego 14 m. 26
 Stanisław Kolanowski (329), 02-942 Warszawa, ul. Konstańcińska 7a m. 6
 Jan Placzkiewicz (343), 00-112 Warszawa, ul. Bagno 5 m. 17
 Michał Jankowski (380), 03-966 Warszawa, ul. Afrykańska 14b m. 18
 Stanisław Kaźmierczuk (381), 00-791 Warszawa, ul. Chocimska 9 m. 10
 Anna Mierzwicka (383), 02-797 Warszawa, ul. Nowoursynowska 77 m. 23
 Anna D. Ostrzechowska (384), 01-636 Warszawa, ul. Cieszkowskiego 1/3 m. 174
 Grzegorz Pękalski (386), 01-174 Warszawa, ul. Długosza 22 m. 18
 Józef Janusz Różycki (387), 02-930 Warszawa, ul. Sobieskiego 70 m. 42
 Danuta Russek (388), 01-684 Warszawa, ul. Kludyny 34 m. 84
 Jacek Sanek (389), 00-725 Warszawa, ul. Chełmska 6/8 m. 55
 Jolanta Smolińska (390), 01-928 Warszawa, ul. Osikowa 3 m. 40
 Tomasz Wachol (394), 02-829 Warszawa, ul. Orna 18
 Andrzej Warwas (395), 00-201 Warszawa, ul. Andersa 10 m. 46
 Grażyna Wojciechowska (397), 05-820 Piastów ul. Wojska Polskiego 19 m. 63
 Stanisław Wysokiński (398), 05-075 Wesola ul. Śliska 10
 Grażyna Kurpiewska (419), 03-755 Warszawa, ul. Wołomińska 45 m. 43
 Barbara Stasiak (423), 05-806 Komorów k/Warszawy, ul. Turkusowa 3
 Małgorzata Skąpska (424), 04-120 Warszawa, ul. Gedymina 24a
 Cezary Budrewicz (563), 02-594 Warszawa, ul. J.Bruna 4a m. 56
 Wiesław Grociak (566), 02-381 Warszawa, ul. Trzech Budrysów 29 m. 34
 Elżbieta Jędrzejewska (567), 04-011 Warszawa, ul. Suchodolska 4a m. 34
 Dariusz Koprowski (569), 02-760 Warszawa, ul. Kaukaska 7 m. 51
 Anna Limanowska (572), 01-651 Warszawa, ul. Gwiaździsta 25 m. 2
 Tadeusz Markiewicz (574), 03-377 Warszawa, ul. Bolesławska 38 m. 1
 Edward Oszmiański (575), 00-085 Warszawa, ul. Bielańska 4 m. 46
 Witold Werner (580), 00-160 Warszawa, ul. Nowolipki 2a m. 32
 Zenon Marzec (621), 01-703 Warszawa, ul. Gąbińska 9 m. 87
 Ryszard Kreglicki (454), 04-305 Warszawa, ul. Żółkiewskiego 18 m. 8
 Wtold Dyszkiewicz (668), 02-791 Warszawa, ul. Stokłosa 4 m. 25
 Marek Koprowski (773), 02-714 Warszawa, ul. Kaczy Dół 2
 Tadeusz Olszewski (777), 04-602 Warszawa, ul. I Poprzeczna 18j m. 9
 Zofia Maj (904), 01-493 Warszawa, ul. Wrocławska 17 m. 33
 Bogusław Kopyściński (929), 01-493 Warszawa, ul. Andyjska 10
 Tomasz Kotrański (930), 04-346 Warszawa, ul. Szklanych Domów 7a m. 12
 Jerzy Pindelski (936), 02-786 Warszawa, ul. ZRM 15 m. 29
 Bogusław Bielecki (955), 03-982 Warszawa, ul. Abrahama 2a m. 18
 Piotr Piórkowski (966), 02-781 Warszawa, ul. Paszkiewiczza 4 m. 14
 Barbara Warchulska (971), 02-201 Warszawa, ul. Grójecka 103 m. 23
 Jarosław Dawidko (973), 05-520 Konstancin Jeziorna ul. Spacerowa 29
 Małgorzata E. Jankowska (974), 02-796 Warszawa, ul. S. Dembego 30 m. 47
 Zbigniew Kierozalski (976), 03-922 Warszawa, ul. Międzynarodowa 32 m. 33
 Stefan Kacprzak (977), 04-802 Warszawa, ul. Pajęcza 10 b
 Jolanta Łopacińska (979), 02-791 Warszawa, ul. Meandr 9 m. 21
 Irena Majcher-Pelc (980), 00-108 Warszawa, ul. Zielna 45 m. 8
 Pikierska Grad (982), 02-777 Warszawa, ul. Kulczyńskiego 9 m. 97
 Agnieszka Staniaszek (985), 00-722 Warszawa, ul. Podchorążych 41 m. 12
 Dorota Turowska (986), 05-505 Lesznowola Os. Wilcza Góra, ul. Gajowa 2 m. 1
 Józef Wasiuk (987), 00-232 Warszawa, ul. Ciasna 12 a m. 34
 Andrzej Goetz (991), 01-529 Warszawa, ul. Kaniowska 96
 Czesław Nowocien (997), 05-816 Michałowice, ul. Raszyńska 48 a
 Wanda Sychalska (999), 05-100 Nowy Dwór Maz., ul. Mazowiecka 6 m. 7
 Włodzimierz Brzostek (1025), 01-173 Warszawa, ul. Płocka 50 m. 34
 Zofia Kobylińska-Płociennik (1029), 05-805 Kanie, ul. Nadaryńska 14
 Grzegorz Kubiak (1031), 05-500 Otwock, ul. Andriollego 78 m. 48
 Wiktor Pakuła (1033), 02-776 Warszawa, ul. Amundsena 1 m. 16
 Jerzy Rola (1034), 03-350 Warszawa, ul. Chodecka 12 m. 15
 Adam Martyka (1044), 03-436 Warszawa, ul. 11-go Listopada 42 m. 11
 Sławomir Bagnowski (1052), 01-390 Warszawa, ul. Sucharskiego 5 m. 34
 Grażyna Budrewicz (1053), 01-691 Warszawa, ul. Gdańska 14 m. 21
 Marek Cieślak (1054), 05-230 Kobyłka, ul. Eitnera 7
 Teresa Mchael (1058), 03-982 Warszawa, ul. Fieldorfa 5 m. 73
 Zbigniew Osiniński (1061), 03-903 Warszawa, ul. Finlandzka 12 m. 13
 Kalikst Rossochacki (1064), 00-020 Warszawa, ul. Chmielna 10 m. 51
 Beata Telecka (1066), 02-934 Warszawa, ul. Jaszowiecka 3 m.29
 Roman Tuszyński (1067), 05-126 Nieporęt, Al. Sienkiewicza 29
 Urszula Gora (1105), 03-982 Warszawa, ul. Zawadzkiego 8 m. 9
 Dariusz Szymanowski (1114), 05-200 Wołomin, ul. Fieldorfa 20 m. 4
 Tadeusz Toński (1115), 02-760 Warszawa, ul. Kaukaska 5 m. 23
 Bohdan Stepien (1133), 02-954 Warszawa, ul. Goplańska 25 m. 104
 Jan Bielański (1168), 01-015 Warszawa, ul. Wronia 80a m. 52
 Włodzimierz Smoleński (1176), 05-126 Nieporęt, Al. Sienkiewicza 64
 Teresa H. Szczerba (1177), 03-433 Warszawa, ul. Strzelecka 5 m. 26
 Mieczysław Walewski (1178), 03-488 Warszawa, ul. Darwina 13 m. 43
 Piotr Filipiak (1189), 02-795 Warszawa, ul. Kazury 22 m. 54
 Zofia Janowicz (1190), 03-846 Warszawa, ul. Stanisława Augusta 42 m. 2
 Marek Zych (1193), 05-500 Paseczna, ul. Wojska Polskiego 2 m. 7
 Jerzy Latuszkiewicz (1207), 05-807 Podkowa Leśna, ul. Borsuczka 74
 Ryszard Borowski (1229), 03-984 Warszawa, ul. Samolotowa 8 m. 48
 Leszek Borkowski (1258), 02-792 Warszawa, ul. Lasek Brzozowy 6 m. 30
 Leszek W. Cieciora (1289), 05-120 Legionowo, ul. Marysieńki 2 m. 12
 Halina Cieślak (1290), 02-656 Warszawa, ul. Tylżycka 1 m. 56
 Mikołaj Józefczuk (1292), 02-761 Warszawa, ul. Maltańska 5 m. 40
 Bogdan Szablowski (1299), 00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 9 m. 36
 Hanna Tokaj (1300), 05-500 Piaseczno, ul. Sikorskiego 17 m. 13
 Krzysztof Tomaszewski (1318), 01-052 Warszawa, ul. Anielewiczka 36 m. 66
 Józef Wyrwa (1380), 03-894 Warszawa, ul. Kwiatkowskiego 10 m. 44
 Barbara Stomkowska (1393), 03-977 Warszawa, ul. Algierska 2b
 Bogusław Jastrzębski (1455), 02-130 Warszawa, ul. Gorlicka 15a m. 13
 Józef Jasiak (1456), 02-104 Warszawa, ul. Majewskiego 18 m. 42
 Lech Skorupka (1508), 00-349 Warszawa, ul. Tamka 22/24 m. 35
 Marek Węsierski (1509), 00-434 Warszawa, ul. Wrońskiego 15 m. 28
 Joanna Burkacka (1527), 03-982 Warszawa, ul. Orlego Lotu 4 m. 50
 Janusz Dominik (1528), 05-510 Konstancin-Jeziorna, ul. Przyrzeczce 47
 Iwona Malchrowicz-Kulagowska (1534), 03-125 Warszawa, ul. Jagmina 18
 Franciszek Szymański (1542), 00-372 Warszawa, ul. Foksal 21 m. 8
 Jerzy Wódz (1545), 02-130 Warszawa, ul. Gorlicka 4 m. 3
 Ewa Michael (1562), 02-786 Warszawa, ul. ZWM 18 m. 19
 Anna Szwarz (1565), 04-116 Warszawa, ul. Filomatów 45
 Ewelina Turek (1614), 01-673 Warszawa, ul. Podleśna 44 m. 10
 Dominik Grad (1615), 03-922 Warszawa, ul. Międzynarodowa 47 m. 36
 Maria Obrębska (1610), 02-601 Warszawa, ul. Raclawicka 6 m. 50
 Anna Śmiałkowska (1622), 02-829 Warszawa, ul. Litworowa 6
 Karol Arelt (1623), 03-599 Warszawa, ul. Karminowa 28
 Tadeusz Detkiewicz (1624), 04-643 Warszawa, ul. Pazińskiego 1a m. 3
 Aldona Góźdz (1626), 01-497 Warszawa, ul. Artemidy 12
 Agnieszka Grzelak (1627), 05-074 Halinów, ul. Piłsudskiego 19
 Sylwia Hilarowicz (1628), 04-009 Warszawa, ul. Zbaraska 5 m. 20
 Barbara Kaczmarczyk (1629), 03-741 Warszawa, ul. Białostocka 20 m. 64
 Tadeusz Kot (1630), 00-876 Warszawa, ul. Ogrodowa 52/54 m. 88
 Teresa Łokietek (1631), 04-173 Warszawa, ul. Osiecka 42a
 Jolanta Rola-Zawadzka (1635), 01-318 Warszawa, ul. Wyki 5 m. 50
 Kazimierz Rygiel (1666), 02-382 Warszawa, ul. Dickensa 29 m. 197
 Jan Dziekan (1669), 01-315 Warszawa, ul. Lazurowa 12 m. 13
 Krystyna Czarnecka (1707), 00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 1 m. 7
 Elżbieta Kurpisz (2710), 01-626 Warszawa, Pl. Wilsona 4 m. 52a
 Stanisław Osiniński (1713), 00-172 Warszawa, ul. Dzika 6 m. 265
 Tomasz Racięcki (1714), 00-189 Warszawa, ul. Inflancka 19 m. 292
 Jolanta Rybak (1715), 02-309 Warszawa, ul. Słupecka 9 m. 14
 Czesława Ślaska (1717), 00-773 Warszawa, ul. Dolna 21b m. 55
 Ryszard Witowski (1757), 02-601 Warszawa, ul. Raclawicka 19 m. 38

ANKIETA

DLA CZYTELNIKÓW „RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO”

W odpowiedzi na naszą ankietę otrzymaliśmy dotychczas kilkadziesiąt listów. Dziękujemy za nie serdecznie wszystkim czytelnikom, a w szczególności Paniom i Panom: Iwonie Ogórek z Kurowa; Krystynie Jany z Włocławka; Urszuli Runowskiej; Stanisławowi Wichrowi z Lubania; Jarosławowi Pokorskiemu ze Słupska; Stanisławowi Dawidczykowi z Tomaszowa Mazowieckiego; Marianowi Stępniewi ze Szczecina; Marianowi Zawadce z Turka; Ryszardowi Grześlakowi; Władysławowi Waisowi z Krosna; Jerzemu Siadkowi z Rybnika; Andrzejowi A. Happenowi z Czeladzi, Stanisławowi Klimkowi z Goleniowa; Mieczysławowi Kubiszowi z Wągrowca, Zygmuntowi Falkowi z Częstochowy, Markowi Ostrowskiemu ze Szczecina.

W nadesłanych ankietach czytelnicy proponują wprowadzenie wielu innowacji i zmian. Najczęściej pojawiają się propozycje dotyczące rozszerzania działu standardów i metod wycen poprzez publikowanie:

- przykładowych wycen przedsiębiorstw,
- wycen obiektów nietypowych,
- wycen składanych przed egzaminem teoretycznym oraz przesyłanych do Komisji Arbitrażowej.

Postulujecie Państwo omawianie nowości związanych z warsztatem pracy m.in. kwestii podatkowych, informacji o aktualnych wskaźnikach ekonomicznych, sprzęcie komputerowym itp.

Ponadto niektórzy rzeczoznawcy chcieliby zapoznać się na łamach „RM” z orzecnictwem NSA, Sądu Najwyższego oraz oczekują publikowania artykułów związanych z udziałem przedstawicieli środowiska w postępowaniu sądowym. Nasi czytelnicy chcą być się na bieżąco informowani o kalendarzu imprez środowiskowych, szkoleń i seminariów, aby zaplanować sobie odpowiednio wcześniej udział w nich.

Zdecydowaliśmy, że przedłużymy naszą akcję – na ankiety czekamy do końca maja, a losowanie nagród odbędzie się w czerwcu. Wszystkim, którzy jako pierwsi odpowiedzieli na nasz apel i nadesłali wypełnioną ankietę wysyłamy drobne upomniki federacyjne. W następnym numerze opublikujemy najciekawsze wypowiedzi dotyczące „RM”.

Redakcja

1. Oceń pod względem merytorycznym artykuły publikowane w stałych działach kwartalnika (według skali od 0 do 10 pkt.):

- * Zarządzanie i gospodarka nieruchomościami
- * Prawo
- * Standardy i Metody Wycen
- * Zagranica
- * Dział regionalny
- * Z Życia Federacji
- * Listy od Czytelników
- * Fotoreportaż

2. Czy ilość stałych działów „RM” jest według Ciebie wystarczająca? Jeżeli nie, napisz jakie nowe działy uważasz za niezbędne.
3. Czy chciałbyś coś zmienić w naszym piśmie? Jeżeli tak, napisz co dokładnie powinniśmy zmienić.
4. Które z dotychczas opublikowanych artykułów uważasz za najbardziej przydatne Ci jako rzeczoznawcy majątkowemu (podaj dział i autora lub tytuł tekstu)?
5. Czy przysłałbyś swój artykuł do „RM”, jeśli tak – do jakiego działu?
6. Czy czytasz inne czasopisma dla rzeczoznawców majątkowych? Jeżeli tak, wymień jakie.

Cennik reklam



cena reklamy (cz–b) w formacie A4 w numerze – 800 zł



cena reklamy (cz–b) w formacie A5 w numerze – 500 zł



cena reklamy (cz–b) w formacie A6 w numerze – 200 zł

Cena reklam na wewnętrznych stronach okładki wynosi 1500 zł (pełen kolor) lub 1000 zł (1 lub 2 kolory).

Dla stałych ogłaszeniodawców rabaty!

Prosimy o kontakt z Biurem Federacji, tel./fax (0-22) 26 41 62.

KRONIKA

☞ W ubiegłym roku oddano do użytku 58,3 tys. mieszkań, czyli o 23 proc. mniej niż w roku poprzednim. Inwestorzy prywatni budowali więcej mieszkań, bo aż 30 tys., podczas gdy spółdzielnie mieszkaniowe 23 tysiące mieszkań. W Polsce buduje się coraz mniej mieszkań. W latach 1990-1992 liczba oddawanych do użytku mieszkań wahała się w przedziale 133-137 tys., zaś w latach 1986-1990 aż 170 tys. rocznie. Obecny poziom budownictwa mieszkaniowego można porównać z przełomem lat 40 i 50-tych.

☞ Według szacunków Ministerstwa Finansów w roku 1996 zagraniczni inwestorzy zainwestują w Polsce około 4 mld USD. Już 7 mld dolarów zainwestowano w naszym kraju od 1989 r. Zgodnie z danymi GUS 362 firmy zaangażowały w naszym kraju kapitał powyżej 1 mln dolarów. W Polsce zarejestrowanych jest 24 tysiące firm z kapitałem zagranicznym.

☞ Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju zamierza zainwestować 20 mln USD w budowę biurowca „Sienna Center” o powierzchni 26 tys. metrów kwadratowych w Warszawie. Budowa potrwa do końca 1997 r. i pochłonie około 34 mln USD. Dyrektor zespołu ds. nieruchomości i turystyki EBOiR Marc Mogull powiedział, iż zgodnie z jego przewidywaniami w najbliższych latach w Warszawie nastąpi wzrost zapotrzebowania na powierzchnię biurową nowego typu: na obszerne i efektywnie zagospodarowane pomieszczenia.

☞ Senacka Komisja Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej opowiedziała się 15 lutego za stworzeniem ustawowej możliwości zwolnienia od opłat za wyłączenie z użytkowania gruntów rolnych i leśnych najwyższych klas bonitacji w przypadku lokalizacji na nich inwestycji finansowanych przez samorządy terytorialne. Według wnioskodawców zdarzają się że inwestor nie może budować szkoły, ośrodka zdrowia czy domu kultury na gruntach V czy VI klasy bonitacji.

☞ Podczas pierwszego walnego zebrania przedstawiciele Związku Wyszędzonych Wierzycieli Skarbu Państwa zaapelowali do prezydenta Aleksandra Kwaśniewskiego o szybkie wystąpienie do Sejmu z inicjatywą ustawodaw-

czą w sprawie ustawy reprivatyzacyjnej. Oczekują oni, że uchwalona ustawa zapewni im pełen ekwiwalent za mienie pozostawione po II wojnie światowej na kresach wschodnich przez ok. 90 tys. polskich obywateli. Wartość roszczeń wszystkich wysiedlonych to około 100 bilionów starych złotych. Norbert Tomczyk, prezes ZWWSP uważa, że roszczenia byłych właścicieli można zaspokoić w formie bezgotówkowej – poprzez ekwiwalent w postaci mienia posowieckiego lub ziemi z zasobów Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

☞ Prezydent A. Kwaśniewski wycofał 7 marca z Sejmu projekt ustawy reprivatyzacyjnej dotyczącej gruntów warszawskich, a przygotowanej za prezydentury L. Wałęsy przez Polską Unię Właścicieli Nieruchomości. Według informacji „Rzeczpospolitej” projekty wycofywane ostatnio przez prezydenta zostaną ponownie zbadane w Kancelarii Prezydenta i nie jest wykluczone, że po przejrzaniu wrócą do Parlamentu.

☞ Pierwszy prezes Sądu Najwyższego złożył wniosek do Trybunału Konstytucyjnego, który ma rozstrzygnąć czy dawni właściciele warszawskich nieruchomości odebranych im dekretem komunalizacyjnym z roku 1945 mają prawo pierwokupu nieruchomości. Możliwość prawa pierwokupu wprowadza ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1985 r. Dotychczas gminy różnie interpretowały skutki prawne wydanego po wojnie dekretu, niektóre nie uznawały praw dawnych właścicieli.

☞ W Łodzi odbyły się w dniach 6-10 marca Krajowe Targi Nieruchomości. Imprezie towarzyszyło forum dyskusyjne „Nieruchomości '96”, w trakcie którego uczestnicy zapoznali się m.in. z projektem ustawy o gospodarce nieruchomościami.

☞ 12 marca Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji rozporządzenia w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

☞ 15 marca Sejm przyjął projekt nowelizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. (O projekcie w artykule B. Mikulicz na stronie 6-7).

□
M.J.

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja: Zbigniew Baranowski (standardy i metody wycen), Danuta Błaszczyk (dział prawny), Krzysztof Grzesik (zagranica), Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji, Andrzej Kobylecki (informacje – wiadomości), Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny, Bohdan Stępień (dział regionalny).

Adres redakcji: 00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30, pok. 223, tel./fax 26 41 62.

Rada programowa: dr Władysław Brzeski, dyr. inż. Henryk Jędrzejewski (MGPIB), prof. dr hab. Stanisława Kalus, prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr inż. Leszek Zajączkowski, inż. Jerzy Zębal, dr hab. inż. Sabina Żróbek oraz przewodniczący regionalnych stowarzyszeń.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Berezyńska 24/6, tel./fax 617 73 54.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Numer oddano do druku w dniu 18 marca 1996 r.

- Biuro Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych**
00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30/224, tel./fax 0-22/264162
- Kaliskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Kaliszu**
62-800 Kalisz, Al. Wolności 17, tel. 0-62/70099
- Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
75-613 Koszalin, ul. Zwycięstwa 140, tel. 0-94/427751 w. 169, tel./fax 426401
- Legnickie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
59-220 Legnica, Pl. Słowiański 1, tel. 0-76/66444
- Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
90-441 Łódź, ul. Wólczańska 51, tel. 0-42/333237, pn.pt. 13⁰⁰-16⁰⁰, śr. 9⁰⁰-12⁰⁰, wt.czw. 14⁰⁰-17⁰⁰
- Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości**
31-121 Kraków, ul. Czysta 17, tel. 0-12/375245, fax 373931
- Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
80-850 Gdańsk, ul. Rajska 6, tel. 0-58/312861 w. 306
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wycen Nieruchomości i jego oddziały w kraju**
01-450 Warszawa, ul. Astronomów 3 pok. 14, tel. 0-22/373237, 373347
- Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku**
19-095 Białystok, ul. M. Skłodowskiej-Curie 3 pok. 25, tel. 0-85/422071 w. 69
- Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie**
20-004 Lublin, ul. Narutowicza 8, tel. 0-81/25843
- Stowarzyszenie Biegłych Majątkowych**
08-100 Siedlce, ul. 3 Maja 28, tel. 0-25/24663, 23641, fax 22569
- Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości**
65-646 Zielona Góra, ul. Podgórna 9B pok. 411/5, tel. 0-68/279404
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
40-032 Katowice, ul. Dąbrowskiego 22 pok. 302, skr. p. 349, tel. 0-3/1552017 w. 303
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy**
85-407 Bydgoszcz, ul. Trzeciewiecka 4, tel./fax 0-52/212630
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu**
50-044 Wrocław, ul. Piłsudskiego 15-17/208, tel. 0-71/724008 w. 384, 0-71/723468 w. 384
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wlkp.**
66-413 Gorzów Wielkopolski, ul. Wełniany Rynek 3, skr. p. 735, tel. 0-95/215446, fax 23803
- Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
58-500 Jelenia Góra, ul. Wolności 2, skr. p. 250, tel. 0-75/26536, 645845
- Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
75-204 Koszalin, ul. Jana z Kolna 38, tel. 0-94/422581, tel./fax 423913
- Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
25-312 Kielce, ul. Warszawska 44/256, tel. 0-41/47492
- Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości**
87-100 Toruń, Czerwona Droga 8, tel. 0-56/23807, 30280, fax 23123
- Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości**
00-637 Warszawa, Al. Armii Ludowej 16 pok. 421, tel. 0-22/255676
- Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu**
61-713 Poznań, Al. Niepodległości 18, tel. 0-61/541709, 541261
- Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Specjalistów Wyceny Nieruchomości**
70-325 Szczecin, Al. Piastów 5, tel. 0-91/841447

Z Oferty D. DRĄGOWSKI



Dziekanów Leśny

Nowy dom 350 m², do wykończenia,
7 pokoi, salon z kominkiem.
Budynek z cegły, dach blacha szwedzka,
kominy klinkier.
700 m od trasy na Gdańsk.
Plac: 2 000 m².
Cena: 333 500 zł.
Kontakt: S. Krupa, tel. 635 81 01

Kałużyn

Zespół produkcyjno-magazynowy z hotelem
oraz dwoma segmentami mieszkalnymi
przy trasie Warszawa-Moskwa.
Plac: 28 000 m².
Cena: 1 250 000 zł.
Wynajem, czynsz: 25 000 zł/mies.
Kontakt: A. Tubis, tel. 27 99 50



Michałowice

Rezydencja typu „dworek polski” – 550 m².
Ponadto na działce: hala 560 m², trzy hale
370 m², wiatła, budynek murowany 95 m².
Przeznaczenie:
biura, magazyny, wystawy, produkcja itp.
Plac: 3 566 m².
Cena: 1 425 000 zł (możliwość rat)
Wynajem, czynsz: 20 000 zł/mies.
Wynajem rezydencji, czynsz: 10 000 zł/mies.
Wynajem obiektów użytkowych:
10 000 zł/mies.
Kontakt: B. Grohowski, tel. 27 27 64