



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (9), Kwiecień-Czerwiec 1996

Cena 10 zł

ISSN 1233-054X

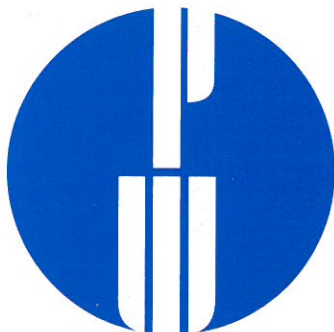
● KSZTAŁCENIE USTAWICZNE ● PRAWO ● STANDARDY I METODY WYCEN ● ZAGRANICA ● INFORMACJE ●



Łódź, Ul. Piotrkowska, fot. Szymon Kobusiński.

*Dlaczego rzeczoznawcy
powinni się dokształcać*

- Wiedza, prestiż,
pieniądze ●
- Doskonalenie
rzeczoznawców
majątkowych w woj.
zielonogórskim* ●
- Potrzeba ustawicznego
kształcenia w zakresie
zagadnień prawnych* ●
- Ekonomiczne moduły w
kształceniu ustawicznym*
- *Kalendarz prawny* ●
- Korespondencja PFSRM
z Ministerstwem
Finansów*
- *Developerzy na rynku
budownictwa
mieszkaniowego* ●
- Wartość jeziora – cel
i zakres wycen* ●
- Nabywanie
nieruchomości pod
autostrady* ●
- Rynkowe
cechy nieruchomości* ●
- Zużycie funkcjonalne
– uzupełnienie* ●
- Rozmowa z Davidem
Mackminem* ●
- *Źródła
danych rynkowych
niemieckich
rzeczoznawców
majątkowych* ●
- Światowy Kongres
Rzeczoznawców
Majątkowych* ●
- Ubezpieczenia
odpowiedzialności
cywilnej rzeczoznawcy
majątkowego* ●
- Ministerstwo odpowiada*
- *Z życia Federacji* ●
- Uprawnienia
w zakresie szacowania
nieruchomości* ●
- Fotoreportaż*



Price Waterhouse Nieruchomości

Międzynarodowa Firma Polskich Rzecznawców Majątkowych

Rzecznawcy Majątkowi z uprawnieniami MGPIB:

*Monika Dębska • Roman Fortuna • Krzysztof Grzesik
Aleksander Karkut • Małgorzata Kosińska • Jacek Sanek
Agnieszka Sawczuk • Barbara Słomkowska • Adam Trybusz*

Aplikanci:

*Katarzyna Bączyńska • Wiesław Błaszczewicz • Małgorzata Cieślak
Dorota Latkowska • Radosław Wawrzyniak • Małgorzata Żółtowska*

Pośrednicy w Obrocie Nieruchomościami:

Józef Borowski • Katarzyna Szczepańska

Price Waterhouse Nieruchomości Sp. z o.o.

Aleje Jerozolimskie 47, 00-695 Warszawa

tel. +48 22 622 3371, fax +48 22 628 8103

Instytut Geodezji Gospodarczej Wydział Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej
ogłasza na rok akademicki 1996/97 przyjęcia na

Studium Podyplomowe „Wycena nieruchomości”.

Studium Podyplomowe prowadzone jest wg programu uzgodnionego z Ministrem Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa w formie wykładów, seminariów oraz konsultacji. Program Studiów jest realizowany w trakcie ośmiu 3-dniowych zjazdów raz w miesiącu. Absolwenci otrzymują świadectwa ukończenia Studium uprawniające do przystąpienia do egzaminu państwowego dającego uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Od uczestników Studium wymagane jest wyższe wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze.

Blizszych informacji udziela sekretariat Instytutu Geodezji Gospodarczej,
00-661 Warszawa, pl. Politechniki 1, pok. 302, tel./fax 625-15-27 oraz tel. 660-73-69 i 660-72-54

W NUMERZE:

KSZTAŁCENIE USTAWICZNE

| | |
|---|----|
| A. Kalus Dlaczego rzeczoznawcy majątkowi powinni się dokształcać | 2 |
| Wiedza, prestiż, pieniądze | 3 |
| H. Malicki Doskonalenie rzeczoznawców majątkowych w województwie zielonogórskim | 4 |
| B. Mikulicz Po konferencji | 5 |
| S. Kalus Potrzeba ustawicznego kształcenia w zakresie zagadnień prawniczych | 5 |
| E. Kucharska-Stasiak Ekonomiczne moduły w kształceniu ustawicznym..... | 7 |
| W. Baranowski Ankieta..... | 9 |
| Z ostatniej chwili. Praktyka absolutnie konieczna | 10 |

PRAWO

| | |
|--|----|
| Kalendarz prawny | 12 |
| Pismo PFSRM do Ministerstwa Finansów | 14 |

STANDARDY I METODY WYCEN

| | |
|--|----|
| A. Pawlikowska-Piechotka Developerzy na rynku budownictwa mieszkaniowego | 15 |
| K. Turkowski Wartość jeziora – cel i zakres wycen | 18 |
| Z. Małecki Nabywanie nieruchomości pod autostrady | 22 |
| M. Prystupa Rynkowe cechy nieruchomości | 25 |
| M. Prystupa Zużycie funkcjonalne - uzupełnienie | 26 |
| ZAGRANICA Rozmowa z Davidem Mackminem | 27 |
| K. Krziskowska Źródła danych rynkowych niemieckich rzeczoznawców majątkowych | 28 |
| Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych | 31 |

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

| | |
|---|----|
| L. Nowakowski Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego | 32 |
| Ministerstwo odpowiada | 34 |
| Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości | 35 |
| Z życia Federacji | 38 |

FOTOREPORTAŻ

| | |
|---|-------|
| Międzynarodowa konferencja rzeczoznawców w Warszawie | 20-21 |
|---|-------|

Od Redakcji

Na pytanie - czy należy się uczyć - prawie każdy odpowie twierdząco. Nie każdy jednak podejmie trud nauki, szczególnie, gdy świadectwo maturalne lub dyplom uczelni leżą w szufladzie i etap edukacji wydaje się być zamknięty. W przypadku rzeczoznawców majątkowych pogłębianie posiadanej wiedzy wpisane zostało w zawód. Okazuje się, że nie jest to już kwestia dobrej woli, lecz wymóg rynku.

Tematem wiodącym bieżącego numeru „RM” jest ustawiczne kształcenie rzeczoznawców majątkowych. Czego się uczyć, w jakim systemie, z jakich korzystać materiałów, aby efekt był jak najlepszy? Te sprawy dyskutowane były podczas międzynarodowej konferencji, która odbyła się w dniach 12-13 czerwca w Warszawie. Swoje opinie, propozycje i wątpliwości dotyczące optymalnej formuły nauczania prezentowali specjaliści z Polski i zaproszeni goście z Wielkiej Brytanii, USA i Francji. W „skondensowanej” formie przedstawiamy niektóre z wypowiedzi, inne – ze względu na fakt iż dyskusja nad programem UKR dopiero się rozpoczęła – zaprezentujemy w kolejnych numerach „Rzeczoznawcy Majątkowego”. W stałych działach polecamy teksty dotyczące: działalności developerów na rynku budownictwa; źródeł danych, z jakich korzystają rzeczoznawcy niemieccy; metod wycen jezior.

Z przyjemnością awizujemy nowy dział, który uruchomimy już w następnym numerze. Będą to odpowiedzi Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa na różne pytania z obszaru gospodarki nieruchomości. Jeśli chcielibyście Państwo uzyskać interpretacje określonych przepisów, wykładni ministerstwa, prosimy o nadsyłanie pytań. Będziemy sukcesywnie na nie odpowiadać. Ponieważ zbliża się okres letniego wypoczynku życzymy Państwu wspaniałych wakacji i miłego obcowania z nieruchomościami leśnymi, gruntowymi i wodnymi.

DLACZEGO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWI POWINNI SIĘ DOKSZTAŁCAĆ

Andrzej Kalus

Na tak postwione pytanie jest kilka odpowiedzi, różnych w zależności od tego, kto je będzie formułował. Inaczej odpowie naukowiec, uczący podstawowej wiedzy kandydatów na rzeczoznawców, inaczej urzędnik państwowy. Odmienne zapatrywania od poprzednich może mieć działacz stowarzyszeniowy, zaś zupełnie zaskakująca odpowiedź może nadejść ze strony praktykujących rzeczoznawców.

Faktem jest, że potrzeba dokształcania rzeczoznawców nie jest przez nikogo kwestionowana, różnice mogą dotyczyć jego treści, formy i tempa. Od kogo winna wypływać inicjatywa kształcenia i komu przypisać rolę kreatywną w tym zakresie? Dwubiegunowe spojrzenie na ten problem nie przynosi jednoznacznych rozwiązań. Z jednej bowiem strony nie można przyjąć, że tylko ministerstwa, ośrodki naukowe, federacja lub stowarzyszenia wiedzą czego, w zakresie wiedzy rzeczoznawcom potrzeba, ani z drugiej strony, że rzeczoznawcy sami zidentyfikują swoje braki w wykształceniu i określają potrzeby uzupełnienia wiedzy.

Niewątpliwie co najmniej trzy czynniki zewnętrzne generować mogą popyt na dodatkową wiedzę. Zaliczyć do nich można:

- zmiany w szeroko pojętym prawie nieruchomościowym oddziałyującym na problematykę szacowania nieruchomości,
- nowe, niespotykane dotychczas zadania do rozwiązania przez rzeczoznawców, podyktowane przez rynek nieruchomości
- rosnące wymagania jakościowe zamawiających operaty szacunkowe.

Istnieją także czynniki wewnętrzne określające zapotrzebowanie na uzupełnienie wykształcenia. Najważniejsze z nich, to moim zdaniem: niewystarczająca praktyka rzeczoznawców, wyrównywanie poziomu w zakresie podstawowych wiadomości z dziedziny prawa, ekonomii i budownictwa u rzeczoznawców o różnym przygotowaniu zawodowym, standaryzacja działań zawodowych. Potrzeby rzeczoznawców są już obecnie duże, a będą większe. Wiązać się to może na przykład z koniecznością nabycia umiejętności analizowania i prognozowania rynku nieruchomości i to zarówno w jego układzie rodzajowym, a także w skali lokalnej, jak i krajowej. Inną potrzebą może okazać się znaczne poszerzenie przez rzeczoznawców wiedzy ekonomicznej, chociażby w zakresie przeprowadzania analiz ekonomicznych z uwagi na nieuchronne, w niedalekiej przyszłości, powiązanie nieruchomości z rynkiem kapitałowym.

Zaprezentowana przykładowo identyfikacja potrzeb dodatkowego kształcenia rzeczoznawców wskazuje na stosunkowo szeroki jego zakres. Można stwierdzić, że wiedza elementarna, wystarczająca do przystąpienia do egzaminu państwowego na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, może się nie tylko z czasem zdezaktualizować, ale także okazać się niewystarczająca, co w konsekwencji może rzutować na obniżenie „wartości” uzyskanych uprawnień.

Pewnym dodatkowym bodźcem sprzyjającym dokształcaniu rzeczoznawców może być wdrażany obecnie system ich ubezpiecza-

nia się od odpowiedzialności cywilnej. Zamawiający będą wymagać od rzeczoznawców ubezpieczenia OC, a jego warunki zostały uzależnione od przynależności do stowarzyszenia, wchodzącego w skład Federacji.

Rada Krajowa PFSRM uznała, że działania w sferze systematycznego dokształcania rzeczoznawców należy skoordynować w ramach wdrożenia systemu Ustawicznego Kształcenia Rzeczoznawców Majątkowych (UKR). Występują tutaj bowiem pewne zadania dla Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Federacji, poszczególnych stowarzyszeń i ośrodków akademickich.

Ministerstwo, w myśl projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami, ma uzgadniać z organizacjami zawodowymi programy kształcenia przez nie przygotowane.

Federacja chciałaby skoordynować program UKR, poprzez kształcenie modułowe, prowadzone faktycznie przez poszczególne stowarzyszenia. Każdy z modułów miałby swój program, opracowane materiały szkoleniowe i dobranych wykładowców. Celem Federacji jest wyrównywanie poziomu wiedzy podstawowej rzeczoznawców w skali całego kraju.

Wybór konkretnych modułów dokonywany byłby na szczeblu centralnym, po konsultacji ze stowarzyszeniami i ośrodkami akademickimi. Oczywiście na tym etapie mogłaby być uwzględniana specyfika wycen w danym regionie, wynikająca z jego charakteru.

Stowarzyszenia byłyby w tym systemie organizatorami UKR, prowadzonego w skali regionalnej przy współpracy z ośrodkami akademickimi. Pożądana byłaby tutaj rejestracja udziału rzeczoznawców - członków danego stowarzyszenia - w tego rodzaju szkoleniach. Już dzisiaj niektóre stowarzyszenia prowadzą taką statystykę. Wymagałoby to rzecz jasna zmian w statutach stowarzyszeń, które jeszcze dzisiaj nie stawiają takiego wymogu swoim członkom.

Wydaje się być konieczne wprowadzenie pewnych sankcji statutowych w stosunku do tych członków stowarzyszeń, którzy nie zaliczaliby systematycznie pewnej liczby modułów. W tym zakresie, przed wprowadzeniem zmian w statutach, powinny mieć miejsce konsultacje na forum Federacji, by nie doprowadzić w przyszłości do podziału stowarzyszeń na wymagające, o ostrym reżimie i liberalne.

Ośrodki akademickie, w szczególności zaś te, które przygotowują kadry rzeczoznawców majątkowych, powinny się włączyć aktywnie w program UKR i to na etapie programowania, jak i jego realizacji. Konieczna jest wyraźniejsza specjalizacja w gronie wykładowców, ujednoczenie podstawowych pojęć i terminów w poszczególnych dyscyplinach wiedzy, a także wdrożenie nowoczesnych metod nauczania, preferujących kształcenie problemowe w zespołach. Również w tych dziedzinach Federacja chciałaby być użyteczna. Zamierza zaproponować wykładowcom seminaria, podczas których spotkaliby się prowadzący zajęcia w kraju w danej dyscyplinie, a także sfinansować słownik pojęć i terminów używanych w szeroko pojętej problematyce nieruchomościowej. □

WIEDZA, PRESTIŻ, PIENIĄDZE

Rozmowa z Mieczysławem Prystupą, wiceprezydentem PFSRM

Dlaczego tak wielką wagę Federacja przywiązuje do ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych?

Ponieważ jest to jeden z najważniejszych elementów ich pracy. Zaryzykowałbym twierdzenie, że racją istnienia Federacji jest realizacja określonego segmentu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców. Aby móc dobrze wypełnić to zadanie musi mieć ona świadomość jak wygląda przygotowanie kandydatów na rzeczoznawców, a także w jakich kierunkach rozwija się specjalizacja, jakie są problemy rynku nieruchomości i jego perspektywy dla rzeczoznawców. W wypadku kształcenia przygotowawczego, które odbywa się poprzez naukę na kursach, studiach podyplomowych, czy studiach dziennych rola opiniodawcza Federacji jest nie do przecenienia. Mając bowiem na co dzień bezpośrednio do czynienia z praktyką wiemy jakie są wymogi rynku, na jakie elementy nauki należy położyć nacisk.

Jaki poziom Pana zdaniem prezentują kandydaci na rzeczoznawców, którzy kończą ten właśnie etap nauki?

To oczywiście zależy od poszczególnych osób, generalnie jednak są oni przygotowani do wykonywania zawodu na tym absolutnie podstawowym poziomie. Mogą wykonywać mało skomplikowane wyceny samodzielnie. Zwłaszcza dotyczy to osób, które wcześniej zetknęły się z praktyką, terminowały u doświadczonych rzeczoznawców lub pracowały w profesjonalnej firmie.

A co ze znakomitymi uczniami, którzy bardzo dobrze opanowali teorię, ale nie zetknęli się wcześniej z praktyką?

Oni niestety nie poradzą sobie sami. Nawet po zdaniu egzaminie państwowym, po otrzymaniu uprawnień zawodowych nie uporają się z masą praktycznych problemów, które wynikają bezpośrednio w pracy rzeczoznawcy.

I tu zaczyna się rola Federacji?

Tak, bo cykl szkoleń ustawicznego kształcenia, które organizuje Federacja przygotowuje go do rozmaitych, specjalistycznych zadań. To może być obsługa sektora bankowego, podatkowego, teraz przygotowujemy szkolenia na temat wycen nieruchomości nabywanych na potrzeby budowy autostrad itd.

Cały czas mówimy o rzeczoznawcach, którzy posiadają uprawnienia zawodowe nadane przez ministra budownictwa?

Tak jest, wymóg zdania egzaminu jest bezwarunkowy. Taka jest bowiem potrzeba rynku. Obecna wiedza z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego jest tak różna od poprzedniej, że jej przyswojenie jest niezbędne. Pomijając wszelkie inne względy jest ona konieczna dla samego rzeczoznawcy. Bez jej posiadania dokonywanie wycen jest, jeśli nie niemożliwe, to na pewno niebezpieczne dla wszystkich zainteresowanych stron.

Właśnie, zainteresowane strony, cały czas mówimy o rzeczoznawcach i ich kształceniu, a jak to się ma do potencjalnych klientów, zlecających?

Otóż ustawiczne kształcenie organizowane przez struktury Federacji łączy się ściśle z jej drugą rolą, a mianowicie reprezentowaniem środowiska rzeczoznawców na zewnątrz. Szkolenia i seminaria jakie organizuje, są tak pomyślane aby miały umoco-

wanie u naszych klientów. Gdy przygotowywany był program szkoleń dla sektora finansowo-skarbowego to wcześniej odbywały się wielomiesięczne rozmowy z ministrem finansów. Chodziło o to, aby tę grupę instytucjonalnych, przyszłych klientów poznać jak najlepiej. Żeby oni mieli świadomość jaki typ usługi może zaoferować rzeczoznawca, aby opiniowali programy nauczania, aby ci, którzy decydują się na takie specjalistyczne szkolenie, mieli pewność, że ich praca, podnoszenie kwalifikacji nie pójdzie na marne. Chodziło o to, aby osobom, które ukończą szkolenie zapewnić w ramach normalnej, zdrowej konkurencji większe szanse na rynku. Ten ich wysiłek włożony w naukę musi się zwrócić w postaci zwiększonej liczby zleceń.

Jak to wygląda praktycznie?

Izby i urzędy skarbowe dostają potwierdzoną przez Zarząd Federacji listę osób, które lepiej niż inne przygotowane są do obsługi poszczególnych sektorów gospodarki. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku sektora bankowego. Porozumienia, które Federacja zawierała, podpisane zostały z Polskim Bankiem Rozwoju, z Pekao SA, a program seminariów jest ściśle związany i konsultowany z tymi instytucjami. A zatem Federacja poprzez program UKR realizuje dwa ogromnie istotne cele: reprezentuje środowisko na zewnątrz, promując zawód rzeczoznawcy, poszerza równocześnie ich rynek pracy oraz podnosi kwalifikacje biegłych z zakresu wycen nieruchomości tak, aby w efekcie wyceny były coraz lepsze, a klient bardziej zadowolony. Poprzez podnoszenie prestiżu własnego chronimy interesy klienta.

Czy wymienione tu działania Federacji spotykają się z zainteresowaniem rzeczoznawców, czy biegli podnoszą swoje kwalifikacje?

Zainteresowanie jest duże. Kilkaset osób zostało przeszkolonych w zakresie obsługi sektora finansowo-skarbowego, kilkaset osób ukończyło seminaria „bankowe“.

A jaka jest opcja programowa Federacji na przyszłość?

W dalszym ciągu zwiększać będziemy listę naszych partnerów. W najbliższym czasie akcje szkoleniowe dotyczyć będą wspólnych seminariów organizowanych z Agencją Budowy i Eksploatacji Autostrad. Budowa autostrad w Polsce jest to ogromne przedsięwzięcie gospodarcze i ci, którzy w Europie Zachodniej przeszli ten etap, twierdzą, że są dwa trudne momenty w całym przedsięwzięciu: ustalenie lokalizacji autostrady i przeprowadzenie wykupu gruntów. Bez zastosowania jednolitego systemu nie da się tych nieruchomości pozyskać. I tu jest naturalnie rola rzeczoznawcy. Następnym dużym obszarem dla rzeczoznawców to wycena na potrzeby firm ubezpieczeniowych.

Kolejna sprawa wiąże się z wprowadzeniem podatku od wartości nieruchomości. Stworzenie katastru nieruchomości nie może się odbyć bez udziału rzeczoznawców majątkowych.

A zatem zadań czeka Państwa wiele, a ich powodzenie w dużym stopniu uzależnione jest od poziomu wiedzy rzeczoznawców?

Tak jest, im jest on wyższy, tym lepiej, bezpieczniej i korzystniej finansowo dla wszystkich zainteresowanych. □

Rozmawiała B.M.

DOSKONALENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W WOJEWÓDZTWIE ZIELONOGÓRSKIM

Henryk Malicki

Profesja rzeczoznawcy majątkowego stanowi zapewne najmłodszy zawód jaki uprawiany jest w Polsce. Liczy sobie bowiem zaledwie kilka lat. Wymusiła go gospodarka rynkowa. Jest to jednak zawód wymagający ogromnej wiedzy interdyscyplinarnej, głównie z zakresu budownictwa, rolnictwa i leśnictwa, ekonomii, prawa, bankowości itp.

Uzyskanie kwalifikacji zawodowych wiąże się z dużym wysiłkiem nie tylko umysłowym, ale i fizycznym. Należy poznać bowiem całą procedurę i technikę szacowania, a tym samym pokonać wiele stresów egzaminacyjnych.

Ukończenie kursów przygotowawczych, studiów podyplomowych oraz przystąpienie do postępowania kwalifikacyjnego wymaga również znacznych nakładów finansowych.

Rzeczoznawca majątkowy często staje przed problemami dużej odpowiedzialności zawodowej, moralnej, a nawet odpowiedzialności cywilnej. Zbyt nierozważne podejście do wyceny nieruchomości może spowodować nawet odpowiedzialność karną.

Wykonany operat szacunkowy powinien spełniać wszystkie wymogi tzw. „dobrej roboty“.

Spełnienie tych warunków wymaga od rzeczoznawcy majątkowego ciągłego doksztalcania się, zwłaszcza w czasie nieustannych zmian przepisów prawnych i rozwoju technik szacowania wartości. Zagadnienie doksztalcania się jest szczególnie istotne w rejonach odległych od centrów szkoleniowych.

W województwie zielonogórskim nie mamy odpowiednich warunków. Musimy sobie pomagać wzajemnie, a przede wszystkim szkolić się doraźnie.

Jedną z form szkoleniowych stosowanych w naszym stowarzyszeniu są tzw. dyskusje panelowe na określone tematy. Są to spotkania rzeczoznawców zainteresowanych daną problematyką. W ostatnim okresie prowadzone były dyskusje na takie tematy jak: „wycena lokali mieszkalnych i użytkowych“, „wycena nieruchomości rolnych“, „stosowanie w praktyce zasad standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych“ itp.

Drugą z form szkolenia preferowaną przez zarząd stowarzyszenia jest indywidualne studiowanie literatury fachowej. Każdy członek stowarzyszenia otrzymuje w ramach składki członkowskiej „Rzeczoznawcę Majątkowego“, „Wycenę“ i „Świat Nieruchomości“.

W czasie spotkań podawane są najnowsze publikacje dotyczące problematyki szacowania nieruchomości.

Członkowie stowarzyszenia bardzo sobie cenią organizację

spotkań o zasięgu krajowym. Są to sympozja organizowane w ramach tzw. „Lubuskiego Lata Rzeczoznawcy Majątkowego“.

Na spotkaniach tych przedstawiane są referaty i wystąpienia dotyczące bardzo istotnych problemów związanych np. z „wyceną obiektów zabytkowych“. Poświęcono tej problematyce 12 referatów wraz z terenowymi oględzinami takich obiektów.

Kolejne „Lubuskie Lato Rzeczoznawcy Majątkowego“ organizowane w dniach 20 – 22 czerwca poświęcone będzie zasadom wyceny „zespołów dworsko-pałacowych“ oraz „nieruchomości zajętych pod eksploatację kopalni użytecznych“ itp.

Jednym z ważnych sposobów poprawnego wykonywania operatów szacunkowych jest głębokie przyswojenie przez każdego z rzeczoznawców „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych“ tj. zasad i reguł właściwego postępowania w procesie wyceny nieruchomości.

W ostatnim okresie dwukrotnie sprawy te były dyskutowane na specjalnych spotkaniach. W sumie brało w nich udział około 50 rzeczoznawców.

Na zakończenie chciałbym podać jeszcze jeden praktyczny sposób, dający gwarancję dobrej roboty tj. samoocena wykonanego operatu przez jego autora.

W jednym z metodycznych podręczników dotyczących szacowania nieruchomości autorzy zalecają zastanowienie się nad każdym wykonanym operatem. Zalecają nawet rozważenie następujących kwestii:

- czy widziałeś to, co wyceniasz,
- czy zbadaleś stan prawny i przeznaczenie w planie,
- czy przedmiot i cel wyceny zostały dobrze określone,
- czy wybrane przepisy są odpowiednie,
- czy procedura szacowania jest właściwa,
- czy podany wynik nie jest za dokładny,
- czy nie będziesz się wstydził za jakość opracowania.

Czołowi znawcy problemów związanych z szacowaniem nieruchomości jakimi są profesorowie A. Hopfer i R. Cymerman poważne rozważania zakończyli następującym stwierdzeniem: „Nie ma rzeczy takich, których nie można zrobić. Jeśli nie Ty, to robi je kto inny“.

Rzeczoznawcy muszą się doskonalić, chociażby z tego względu, że coraz większa ilość potencjalnych zleńców zdaje sobie sprawę co operat szacunkowy powinien zawierać. Rzeczoznawcy muszą sprostać wymaganiom. □

PO KONFERENCJI

Barbara Mikulicz

Tym razem Hotel Victoria w Warszawie służył jako tło spotkania rzeczoznawców z Anglii, USA, Francji, Ukrainy i Polski. Podjęcie na międzynarodowej konferencji tematu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych świadczy o tym, że bardzo pilne stało się opracowanie i wdrożenie programu nauczania, a właściwie douczania polskich rzeczoznawców. W zasadzie wszyscy zgodzili się z tezą, że segment permanentnej nauki musi zostać wpisany w zawód rzeczoznawcy majątkowego. Dlatego czas poświęcony w referatach na uzasadnianie tej tezy wydał mi się poniekąd stracony. Potrzeba wiedzy istnieje i to na każdym etapie, jeśli ktoś tego nie rozumie lub nie chce zaakceptować, to sam rynek i zdrowa konkurencja skorygują postawę outsidera. O wiele bardziej interesująco brzmiały propozycje konkretnych rozwiązań, jakie system szkolenia powinien przyjąć. Bo tak naprawdę dyskusja sprowadza się do pytania jaka formuła nauki będzie optymalna - ekwiwalentna w stosunku do włożonego w nią wysiłku, czasu i pieniędzy. Nie jestem rzeczoznawcą majątkowym, ale według mnie jest to jeden z zawodów, w którym praktyka gra główną rolę. Wiedza teoretyczna - owszem, ale zaraz potem, a jeszcze lepiej równoległe - konkretny przypadek. Może uda się tak skonstruować program, aby rzeczoznawcy ucząc się zasad, mogli zastosować je w praktyce.

Przy okazji konferencji okazało się, że nie tylko rzeczoznawcy powinni się uczyć. Dziennikarze także. Rynek nieruchomości w nowym wydaniu, zachodzące na nim zjawiska, praca rzeczoznawców i rola zagranicznych specjalistów, dla niektórych okazały się za trudne. W kontekście informacji prasowych, jakie ukazały się bezpośrednio po konferencji nasuwa mi się pewna myśl. Otóż to, co dla środowiska rzeczoznawców jest oczywiste i zrozumiałe, na zewnątrz wcale takie nie jest. Szczególnie, jeśli o tych samych, wspólnych sprawach, mówi się różnym językiem. Na Radzie Krajowej ustalono konieczność opracowania jednolitych definicji pojęć, jakimi rzeczoznawcy posługują się w pracy. Może warto rozszerzyć to ujednolicanie nie tylko na pojęcia stricte zawodowe.

POTRZEBA USTAWICZNEGO KSZTAŁCENIA W ZAKRESIE ZAGADNIENIŃ PRAWNICZYCH

Stanisława Kalus

Wykonywanie praktyki w zakresie wyceny nieruchomości wymaga od ludzi parających się tą dziedziną dużej i stale zwiększającej się wiedzy. Jest to zasada, z której dobrze zdają sobie sprawę ci, którzy reprezentują w tej dziedzinie najwyższy poziom zawodowy.

Nie można bowiem zapominać, że ewolucji podlegają zarówno stosowane metody, jak i techniki wyceny, a zakres zastosowań tej dziedziny wiedzy rozwija się ciągle. Oczywiście inaczej postrzegane są te zagadnienia w krajach wysoko rozwiniętych, o ustabilizowanej gospodarce, stosunkach społecznych i regulacjach prawnych, inaczej natomiast tam, gdzie system gospodarczy i społeczno-polityczny ulega, czasem dramatycznym, przeobrażeniom, gdzie zmieniają i rozwijają się dotychczas stosowane metody wyceny oraz stosowne przepisy prawa.

Mimo to, nawet w tej pierwszej grupie państw, zdarza się, iż „rosnąca liczba i złożoność przepisów prawa odnoszących się do nieruchomości, uczyniły obecnie ze zdobywania i stałego poszerzania wykształcenia w tym zakresie

imperatywem kategorię” (D. North: Podstawy profesjonalizmu: ustawiczne kształcenie, prezentacja na II Krajowym Kongresie Brokerów Nieruchomości w Katowicach).

W Polsce, podobnie jak w innych krajach postkomunistycznych, diametralna zmiana stosunków własnościowych w dziedzinie nieruchomości nastąpiła po roku 1990.

Co prawda Polska znajdowała się w o tyle korzystniejszej sytuacji od pozostałych państw, że u nas – nawet w epoce komunistycznej – nie zdołano znieść prywatnej własności nieruchomości, chociaż przepisy prawa przewidywały dla niej szereg ograniczeń. Istniały jednakże nieruchomości prywatne, zarówno w miastach, jak i na wsi, zachowano także system ksiąg wieczystych, umożliwiających stwierdzanie tytułów własności oraz praw obciążających te nieruchomości.

Od 1990 roku następowały jednakże dość istotne zmiany polskiego prawa rzeczowego, które miały dalekosiężny wpływ na inne sfery stosunków prawnych.

Ponieważ najczęściej rzeczoznawcami nie są prawnicy, lecz osoby o wykształceniu technicznym, bądź ekonomicznym, muszą one przejść intensywne szkolenie, aby móc wykonywać praktykę w zakresie wyceny w tych zmieniających się warunkach. Dobrze się więc stało, że w Polsce Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wprowadziło w tym zakresie system koncesyjny, przy czym warunkiem nadania stosownych uprawnień stało się na ogół przejście odpowiedniego przeszkolenia i zdanie niezmiernie trudnego egzaminu na uprawnienia wydawane przez ministra budownictwa. Wielokrotnie bowiem w literaturze brytyjskiej i amerykańskiej podkreśla się, że takiego systemu licencjonowania rzeczoznawców nie zastąpi w pełni żadna praktyka i dlatego znosi się w wielu państwach licencje za sam staż. W Polsce żądano nadawania takich uprawnień bez egzaminu państwowego, w szczególności biegłym z list wojewody, powołując się na ich długoletnią praktykę. Ostatecznie przeważył pogląd o niezasadności tych żądań. Nie da się bowiem ukryć, że dotychczasowi biegli funkcjonowali w diametralnie różnych warunkach prawnych, a nowych często nie znają w sposób wystarczający, stosując metody wyceny, od których odchodzi się powszechnie w krajach rozwiniętych. Ewolucja polskiego systemu prawnego trwa nadal. Wiele zmian stosunków własnościowych, miało charakter tymczasowy, bądź fragmentaryczny i obecnie istnieje konieczność wprowadzania dalszych zmian. Stosowany dotychczas system uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości budził poważne zastrzeżenia, które wymagają daleko idących nowelizacji. To wszystko powoduje, iż należy być pewnym, iż nastąpią dalsze, konsekwentne zmiany ustawodawcze.

Wiele przepisów nie jest dobrze sformułowanych, w związku z czym nie można polegać na ich dosłownym brzmieniu. Osoby nie obeznane z prawem nie dają sobie rady z konieczną w tych przypadkach wykładnią. Należy im zatem unaocnić tego rodzaju przypadki i uczyć prawidłowej interpretacji przepisów. Dla wielu rzeczoznawców sam język przepisów prawa, niesłuchanie konkretny i posługujący się określonym bagażem pojęciowym jest niezwykle trudny, a konsekwencje niezrozumienia, lub nieprawidłowego rozumienia przepisów mogą być bardzo poważne.

Stosowanie nowych przepisów przez rzeczoznawców jest również skomplikowane o tyle, że brakuje niezbędnego orzecznictwa sądowego. Nie ma ono co prawda w Polsce znaczenia takiego, jak w systemie anglosaskim, gdyż nie ma w nim tutaj precedensów, ale niewątpliwie pomaga ono wyjaśnić wiele wątpliwości dotyczących interpretacji przepisów. Na ogół rzeczoznawcy nie są w stanie samodzielnie korzystać z takiego orzecznictwa i trzeba im te wątpliwości wyjaśniać, posługując się ewentualnymi orzeczeniami sądowymi. Ich brak jednakże stanowi

niewątpliwą trudność we właściwym, stosowaniu odpowiednich przepisów.

Ponieważ polski system prawny nadal ewoluuje, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych postanowiła włączyć do programu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców tzw. moduł prawniczy. Ma on stanowić element każdego ze szkoleń organizowanych przez PFSRM. Zawarte w nim będą informacje o dokonanych i przewidywanych zmianach normatywnych. Zmiany te są przewidywane z kilku powodów. Nie ograniczają się one tylko do zmian wynikających z ewolucji stosunków gospodarczych, jakie mają miejsce i będą miały miejsce w Polsce, ale także są one podyktowane koniecznością dostosowania prawa polskiego do standardów europejskich w związku z włączeniem Polski do struktur europejskich. Już zresztą obecnie projekty aktów normatywnych podlegają badaniom z punktu widzenia ich zgodności z zakresem dostosowań przewidzianych w tzw. Białej Księdze.

Przy konstruowaniu modułu prawniczego przewidziano konieczność opracowania stosownych materiałów dla rzeczoznawców. Konieczne zatem będzie szersze współdziałanie z przedstawicielami zawodów prawniczych: sędziów, notariuszy i adwokatów, a także z przedstawicielami nauk prawnych. Oddziaływanie tych dwóch zakresów zawodowych musi być wzajemne. Prawnicy bowiem są niezbędni rzeczoznawcom do wyjaśniania oraz interpretowania przepisów prawnych. Rzeczoznawcy są niezbędni prawnikom w ich praktyce wykonywania prawa, oraz postulowania koniecznych zmian w systemie prawa.

W związku z funkcjonowaniem tego modułu musi dojść do bliższego współdziałania pomiędzy PFSRM a nauką prawa. Należy bowiem opracować nowe podręczniki, uwzględniające dokonane zmiany ustawodawcze. Powinny one mieć charakter otwarty w tym sensie, że winny stwarzać możliwość uzupełniania i modyfikowania ich w związku z dalszymi zmianami prawa oraz z rozwojem zawodu rzeczoznawcy.

Szczególne rozważenia wymagają stosowane dotąd metody nauczania tego modułu, polegające na stopniowym odchodzeniu od praktyki wyłącznie wykładu akademickiego na rzecz warsztatów w mniejszych grupach, w których szkoleni będą aktywniej włączani w proces edukacyjny. Korzystać tu będziemy z modelu brytyjskiego oraz amerykańskiego – polegającego na możliwości wykazania się przez szkolnych zdobytą wiedzą, a nie tylko zaliczania im szkoleń za samą obecność na wykładach. Jest to jednakże zmiana dość zasadnicza i w związku z tym zostanie ona przetestowana na organizowanych przez PFSRM szkoleniach.

Przy dalszym ich stosowaniu, lub zaniechaniu uwzględnione zostaną uwagi osób przeszkolonych w ten nowy sposób. □

EKONOMICZNE MODUŁY W KSZTAŁCENIU USTAWICZNYM

Ewa Kucharska-Stasiak

Ekonomiczne wątki w teorii wyceny

Warto zaznaczyć, że wiedza z zakresu nieruchomości, chociaż ma charakter interdyscyplinarny, sama nie tworzy wyodrębnionej, zwartej dyscypliny. Konsolidacji podlega jedynie wiedza z zakresu problematyki ekonomicznej. Istota tej problematyki jest w pełni uzasadniona - wynika m.in. z roli nieruchomości jako składnika majątku narodowego, z rynkowego charakteru nieruchomości czy specyficznych jego cech jako towaru czy obiektu inwestowania. Można przypuszczać, że w Polsce znaczenie wątków ekonomicznych w procesie nauczania wyceny nieruchomości, w miarę stabilizacji otoczenia prawnego, będzie rosło.

Konieczność ustawicznego kształcenia

Jedną z cech, wyróżniających rynek nieruchomości, jest wymóg jego fachowej obsługi, a więc profesjonalizm. Nawet na rynkach nieruchomości posiadających długotrwałe tradycje występuje wymóg ustawicznego kształcenia.

Wymóg ten jest szczególnie pożądanym w Polsce. Nasz rynek nieruchomości znajduje się we wstępnej fazie rozwoju. Mamy za sobą zaledwie kilka lat doświadczeń, które z jednej strony są niewątpliwie wizytówką znacznych osiągnięć środowiska, ale z drugiej strony sygnalizują popełnione błędy, wymagające niezwłocznej naprawy.

W minionym okresie przyjęto uproszczony system kształcenia rzeczoznawców majątkowych w ramach kursów i rocznych studiów podyplomowych. Niestety, żadna z tych dróg nie zapewnia dojścia do profesjonalizmu w dziedzinie wyceny. Sygnały z praktyki stanowią smutne potwierdzenie tej tezy. Źródłem licznych błędów, popełnionych przez rzeczoznawców majątkowych, jest niezajomość podstawowych kategorii ekonomicznych, m.in. utożsamianie wartości rynkowej z wartością inwestycyjną, nie odróżnianie kategorii dochodu z nieruchomości od kategorii zysku, błędy popełnione na etapie naliczania potencjalnego dochodu brutto, efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych, mylenie dochodu z nieruchomości z dochodem z działalności gospodarczej, utożsamianie stopy kapitalizacji ze stopą dyskontową, sztywne przyjmowanie stałego poziomu stopy dyskontowej w technice zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Oznacza to, że wyceniający nie zawsze rozumie istotę ryzyka w procesie wyceny.

Dotychczasowy model kształcenia nie uwzględnił metodyki badania rynku nieruchomości, prowadząc często do intuicyjnego ustalania poziomu stopy kapitalizacji, a również poziomu dochodów z nieruchomości.

Reasumując, wprowadzenie w Polsce systemu ustawicznego kształcenia wynika co najmniej z dwóch przesłanek: natury pierwszej, zewnętrznej, podyktowanej procesami modyfikacji procedur wyceny, zmianami w otoczeniu ekonomicznym i prawnym (ta przesłanka stanowi kanwę rozwoju systemu ustawicznego kształcenia w krajach zachodnich) oraz natury drugiej, wewnętrznej, wynikającej z konieczności wyrównania poziomu wiedzy, wyeliminowania błędów, podniesienia poziomu wiedzy. System ustawicznego kształcenia jest kolejnym poziomem kształcenia zawodowego. Proces ten prowadzony jest równoległe w Polsce na trzech płaszczyznach:

- poziom pierwszy, bazowy, obejmujący studia i kursy podyplomowe. Warto zaznaczyć, że dla tego poziomu zwiększony został w ramach minimum programowego zakres wiedzy ekonomicznej.
- poziom drugi, wyrównywanie poziomu wiedzy poprzez lokalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych drogą spotkań, seminariów, dyskusji.
- poziom trzeci, skierowany do osób posiadających uprawnienia państwowe. Jego celem jest wyrównywanie i podnoszenie wiedzy poprzez system ustawicznego kształcenia.

Kierunki ustawicznego kształcenia

Kilka lat polskich doświadczeń w zakresie wyceny, a także wiedza o teorii wyceny w Wielkiej Brytanii czy USA wskazuje na konieczność pogłębienia oraz rozwinięcia wiedzy polskich rzeczoznawców w zakresie:

- analizy i badania rynku nieruchomości,
- wyceny nieruchomości komercyjnych,
- nowoczesnych teorii wyceny,
- inwestowania w nieruchomości,
- zarządzania nieruchomościami,
- doradztwa inwestycyjnego na rynku nieruchomości.

Zmiany zachodzące obecnie w Polsce, związane z programami budowy płatnych autostrad, taksacją powszechną czy rozwojem usług ubezpieczeniowych wskazują na konieczność uruchamiania kursów dla potrzeb taksacji powszechnej, wycen dla potrzeb ubezpieczeniowych, wycen dla potrzeb budowy autostrad.

Powyższe plany szkoleniowe przygotowane zostały przez zespół programowy. Kursem, który uznajemy za naczelną dla całego procesu kształcenia, jest analiza i badanie rynku nieruchomości. Wynika to z faktu, że dominującą kategorią w procesie wyceny w warunkach gospodarki rynkowej jest wartość rynkowa. Wartość ta kształtuje się na rynku.

Badanie i analiza rynku jest niezbędna zarówno na etapie stosowania podejścia porównawczego jak i dochodowego. Należy jednak zaznaczyć, że w zależności od przyjętego podejścia wyceny, akcentuje ona różne elementy badawcze. Dla podejścia porównawczego stanowi fotografię dnia obecnego, dla podejścia dochodowego odzwierciedla nie tylko sytuację obecną, ale również przyszłe tendencje i proporcje. Oznacza to, że badanie i analiza rynku musi uwzględniać zmiany w cyklu rozwoju koniunkturalnego na rynku nieruchomości.

Wszystkie aspekty analizy rynku zmierzają do wyznaczenia proporcji pomiędzy popytem i podażą, ceny usługi nieruchomościowej i w efekcie jej wpływu na wartość nieruchomości. Pozornie analiza rynku ogranicza się do badania rynku nieruchomości. W rzeczywistości musi uwzględniać pozostałe segmenty rynku kapitałowego, takie jak: rynek kredytowy czy rynek papierów wartościowych, stan gospodarczy regionu czy kraju, a także perspektywy zmian.

Warto zaznaczyć, że w Polsce nie ma instytutu badawczego, zajmującego się systematycznymi badaniami rynku nieruchomości. Obszarem badań jest tylko sektor rynku nieruchomości mieszkaniowych (badania prowadzi Instytut Gospodarki Mieszkaniowej). Badania nad rynkiem nieruchomości są niezmiernie trudne i - co silnie podkreśla zachodnia literatura przedmiotu - znajdują się dopiero we wstępnej fazie. Odczuwalny jest brak pojęć i metodologii badań.

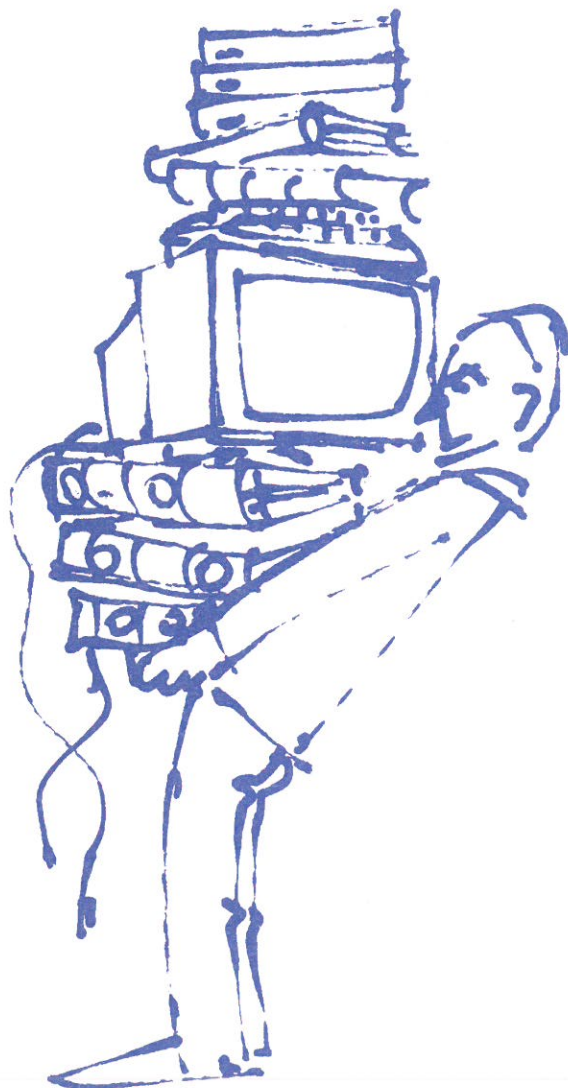
Niezbędnym nurtem w programie szkoleniowym powinna być również nowoczesna teoria wyceny. Dotychczasowy program nauczania w Polsce objął technikę kapitalizacji prostej i technikę zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Dorobek teorii wyceny jest znacznie bogatszy. Wydaje się nieodzownym, by polski rzeczoznawca poznał asekuracyjne (zwane alternatywnymi) metody wyceny. Rozwój tych metod zapoczątkowany został na Zachodzie w latach 60-tych, kiedy to na rynku nieruchomości pojawili się inwestorzy instytucjonalni - fundusze emerytalne i firmy ubezpieczeniowe. Rozwój sektora ubezpieczeniowego, a także funduszy powierniczych, zaowocuje również wyborem nieruchomości jako kierunku lokat. W instytucjach tych pracują finansiści, dla których technika kapitalizacji prostej okaże się zbyt trywialna i zbyt słabo odzwierciedlająca złożoność rynku nieruchomości.

Zainteresowanie inwestorów rynkiem nieruchomości, szczególnie inwestorów instytucjonalnych, wywołuje konieczność uruchomienia następnych szkoleń dotyczących inwestowania w nieruchomości i wyceny nieruchomości komercyjnych,

Nowym obszarem, który może stanowić dodatkową sferę pracy rzeczoznawcy, jest zarządzanie nieruchomościami. Program kursu wyraźnie wyróżnia zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi i mieszkaniowymi. O potrzebie profesjonalizmu w tym obszarze niech świadczy duże

powodzenie licznych w Polsce firm zarządzających. Kursem wieńczącym moduł ekonomicznego kształcenia powinien być kurs na doradcę inwestycyjnego na rynku nieruchomości. Kurs ten wymaga głębokiej wiedzy z obszaru rynku nieruchomości, wyceny nieruchomości, zarządzania, a także systemu podatkowego. Doradca inwestycyjny pełniłby funkcję powiernika nieruchomości, który doradzi właścicielowi, czy nieruchomość sprzedać, wynająć, wyremontować, zmodernizować itp.

Jak z powyższego wynika, ekonomiczne moduły kształcenia mają zróżnicowany stopień złożoności i adresata. Niektóre kursy, takie jak analiza i badanie rynku, nowoczesna teoria wyceny, inwestowanie w nieruchomości i wycena nieruchomości komercyjnych mają charakter powszechny i powinny być zaadresowane do wszystkich uczestników rynku. Planujemy liczbę powtórzeń 3-4 dniowych kursów od 4 (dla inwestowania) do 10 (dla analizy i badania rynku oraz nowoczesnych teorii wyceny). Tylko nieliczna grupa rzeczoznawców zajmie się doradztwem inwestycyjnym. □



ANKIETA

Wacław Baranowski

Na podstawie posiadanych przez nas informacji wiemy, że dotychczas - na różnego typu szkoleniach z zakresu wycen majątkowych - zostało przeszkolonych na terenie kraju około **12.000 osób**. Z tego około **2.000 osób** uzyskało państwowe uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

Dla zorientowania się, jak przedstawiają się wyniki szkoleń prowadzonych przez Ośrodek Szkolenia WACE-TOB, jak układają się proporcje między ilością osób przeszkolonych a ilością osób uzyskujących uprawnienia państwowe, jak oceniamy jest poziom wykładanych programów, poziom kadry dydaktycznej i inne sprawy związane z oceną organizowanych przez nasz szkoleń - opracowano i rozesłano do absolwentów Studium Podyplomowego i kursów zawodowych WACETOB ankietę celem zebrania danych do opracowania analizy i wniosków, które posłużą organizatorom do usprawnienia pracy i podniesienia poziomu szkolenia.

Rozesłano 800 ankiet. Termin nadsyłania odpowiedzi wyznaczony został na 20 maja. Przesłano **287 ankiet**, co daje wskaźnik 35,8 proc. pozytywnej reakcji na ankietę.

Otrzymane ankiety można podzielić na dwie zasadnicze grupy:

A - ankiety osób, które przystąpiły do egzaminu państwowego po ukończeniu szkolenia (ankiety tej grupy to 33,4 proc. wszystkich ankiet, które wpłynęły do organizatorów).

B - ankiety osób, które do egzaminu państwowego nie przystąpiły (wskaźnik dla tej grupy, w stosunku do wszystkich otrzymanych ankiet wynosi 66,6 proc.).

W każdej z dwóch wymienionych grup można wyróżnić po dwie podgrupy. **Grupa A** dzieli się na:

I - osoby, które ukończyły szkolenie, przystąpiły do egzaminu państwowego i zdały egzamin uzyskując państwowe uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. W stosunku do nadesłanych ankiet wskaźnik dla tej grupy osób wynosi 24,4 proc.

II - osoby, które ukończyły szkolenie, przystąpiły do państwowego egzaminu i egzaminu tego nie zdały (wskaźnik w tym przypadku wynosi 9,0 proc.).

Grupa B podzielić można na:

III - osoby, które ukończyły szkolenie, ale do egzaminu państwowego nie przystąpiły z powodu, iż jak twierdzą posiadają uprawnienia do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Osoby te, jak wynika z dopisków na ankietach, albo pracują jako biegli sądowi lub biegli z list wojewodów, albo też prowadzą działalność gospodarczą na własny rachunek jako rzeczoznawcy majątkowi, albo też uważają, że otrzymane świadectwo ukończenia szkolenia daje im takie

uprawnienia. Szkolenie, które odbyli służyło im tylko do zaktualizowania wiedzy w zakresie nowych przepisów prawa. W stosunku do wszystkich przysłanych ankiet wskaźnik tej grupy wynosi 10,1 proc.

IV - osoby, które szkolenie ukończyły, ale do egzaminu państwowego nie przystąpiły z powodów innych niż osoby mieszczące się w grupie III. W stosunku do otrzymanych ankiet wskaźnik wynosi 66,6 proc.

Na podstawie wymienionych wyżej wskaźników można dokonać uogólnienia wyników, które obejmowałyby pełną ilość rozesłanych ankiet. W takim przypadku można powiedzieć, że do egzaminu państwowego przystąpiło 267 osób. Zdało egzamin (uzyskało państwowe uprawnienia rzeczoznawcy) 195 osób. Nie zdało egzaminu 72 osoby. Do egzaminu państwowego nie przystąpiło 533 osoby, z tego 81 osób, które uważają, że posiadają uprawnienia do wykonywania zawodu rzeczoznawcy i 452 osoby z innych przyczyn.

Podstawowym celem, dla którego przeprowadzono sondaż jest poprawa organizacji szkoleń, podniesienie poziomu dydaktycznego i lepsze dostosowanie prezentowanego materiału do możliwości i potrzeb słuchaczy. Dlatego też bardzo istotne było pytanie o przyczyny, które powodowały, że słuchacz nie przystąpił do egzaminu państwowego po ukończeniu szkolenia.

W ankiecie wymieniono następujące z nich: sprawy osobiste, sprawy zawodowe, słabe przygotowanie uzyskane na kursie, słabe przygotowanie uzyskane na Studium Podyplomowym, trudny egzamin i brak praktyki zawodowej.

Większość ankietowanych wskazywało na ogół kilka przyczyn. Dlatego nie można jednoznacznie określić powodu dla którego tylko co trzeci absolwent zdecydował się przystąpić do egzaminu.

Spośród powodów występujących w ankiecie „trudny egzamin“ wymieniono 104 razy, „sprawy zawodowe“ i „brak praktyki zawodowej“ - 72 razy. Nieco mniej, bo 69 razy wymieniono „sprawy osobiste“. Na „słabe przygotowanie na kursie“ wskazało tylko 28 osób, a „słabe przygotowanie na Studium Podyplomowym“ - 18 osób.

Część ankietowanych nie ograniczyła się do przekazania treści zawartej w pytaniach ankiety. Osoby te przesyłały swoje zastrzeżenia, uwagi, wnioski i postulaty w formie dopisków na ankiecie.

W grupie IV dopiski wystąpiły w 22 ankietach, w grupie III w 5 ankietach, w grupie II w 6 ankietach i w grupie I w 2 ankietach.

W dodatkowych uwagach wyrażano opinię o poziomie szkoleń, relacjach między wykładanym materiałem a py-

taniami egzaminacyjnymi i interpretacją odpowiedzi przez egzaminatorów, o sposobach prowadzenia egzaminu, jego cenie i atmosferze przedegzaminacyjnej.

Wyraźnie występuje zależność odwrotnie proporcjonalna - pomiędzy ilością wyrażanych uwag i opinii a wynikami egzaminów. W grupie I (osób, które przystąpiły do egzaminu i zakończyły go wynikiem dodatnim) sporadycznie występujące pozytywne uwagi wysoko oceniają poziom szkolenia, fachowość kadry dydaktycznej, atmosferę i sposób przeprowadzania egzaminów - podkreślając jednocześnie jego wysoki stopień trudności. Poza tym wnoszą konstruktywne wnioski organizatorskie i prawne nie tylko pod adresem organizatorów szkoleń i komisji egzaminacyjnej, ale w ogóle do władz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i organów rządowych.

W grupie II - osób, które egzaminu państwowego nie zdały, dodatkowe uwagi zawierają krytykę sposobu przeprowadzania egzaminu, dowolność interpretacji wypowiedzi przez egzaminatorów. Zarzucają komisji egzaminacyjnej stronniczość, kumoterstwo i niekompetencję. Zwracają uwagę na zbyt wysokie, ich zdaniem, opłaty egzaminacyjne.

Osoby z grupy III - nie przystępujące do egzaminu państwowego, określające się jako posiadające uprawnienia do wykonywania zawodu rzeczoznawcy - w dopiskach na ogół wyjaśniały powody, dla których uważały, że do egzaminu przystępować nie muszą.

Najwięcej uwag krytycznych i zastrzeżeń do poziomu szkolenia i sposobu egzaminowania nadesłały osoby z grupy IV obejmującej tych, którzy do egzaminu nie

przystąpili z innych powodów niż grupa III. W uwagach tych zupełnie brak krytyki konstruktywnej. Uwagi i zastrzeżenia obejmowały: skargi na obszerność materiału szkoleniowego, wysokość opłat egzaminacyjnych, brak skryptów zawierających wiedzę wymaganą na egzaminie, małą ilość dobrych, praktycznych przykładów wycen poszczególnymi metodami, celowych utrudnień egzaminów, atmosfery zastraszania stosowanej przed egzaminem, niewłaściwej procedury egzaminacyjnej, nietrafnego doboru wykładowców i złych materiałów szkoleniowych, nawet „stosunków między egzaminatorami”.

Podsumowanie

Biorąc pod uwagę ilość przeszkolonych osób, ich poziom intelektualny i specyfikę zawodu - należy stwierdzić, że zainteresowanie ankietą nie było wysokie. Tylko co trzeci ankietowany zareagował pozytywnie tzn. nadesłał odpowiedź.

Mimo to, należy stwierdzić, że cel ankiety został osiągnięty. Wszystkie odpowiedzi - zarówno z dodatkowymi uwagami, jak i bez nich - pozwolą organizatorom szkoleń na dopracowanie szczegółów merytorycznych i organizacyjnych tak, aby w przyszłość wszelkie uwagi krytyczne uczestników szkoleń zredukować do minimum.

Do ewentualnego wykorzystania będą przede wszystkim uwagi konstruktywne, wnoszące nowe pomysły i propozycje. W mniejszym stopniu należy brać pod uwagę skargi i zastrzeżenia osób, którym się nie powiodło, gdyż ich niezadowolenie wynika z chęci wytłumaczenia przyczyn niepowodzenia. □

Z ostatniej chwili

PRAKTYKA ABSOLUTNIE KONIECZNA

Aby uzyskać najbardziej aktualną opinię na temat ustawicznego kształcenia, tym razem w kontekście wiedzy prezentowanej przez osoby ubiegające się o uprawnienia zawodowe, „Rzeczoznawca Majątkowy” udał się na jeden z egzaminów, który odbywał się w czerwcu w Miętnem pod Warszawą.

W komisji egzaminacyjnej zasiadali: Henryk Czajkowski - przewodniczący, panie Elżbieta Kasperek i Zofia Więckowicz oraz panowie: Józef Racki, Ryszard Słojewski i Wojciech Wilkowski. Rozmowa miała miejsce drugiego dnia w trakcie egzaminu ustnego. Egzamin pisemny na 30 zdających „zaliczyło” 13 osób.

Henryk Czajkowski: Przykro nam, ale właśnie przed chwilą mimo pozytywnego wyniku z pracy pisemnej egzaminu ustnego nie zdała pani, która zdecydowanie nie posiada wystarczających wiadomości z zakresu spraw technicznych. Wiedzę teoretyczną opanowała niezle. Nie zna natomiast podstawowych pojęć z zakresu inżynierii budowlanej, geodezji, rolnictwa. Wykazuje wszelkie pozytywne cechy, które predystynują ją do zawodu rzeczoznawcy, ale po prostu brak jej praktyki. Dla samej zainteresowanej byłoby krzywdzące gdybyśmy obecny poziom jej wiedzy uznali za wystarczający i „rzucili ją na głęboką wodę”.

Elżbieta Kasperek: Pani, o której mówimy nie potrafiła obronić swojej pracy bo nie rozumie „technicznych mechanizmów” wyceny.

Barbara Mikulicz: *Spełniła jednak kryteria dopuszczenia do egzaminu, praktyka nie była jednym z nich, a mimo to nie posiadając wiedzy z tego zakresu, nie zdała.*

H.Cz.: Tak, dlatego formułując nowe zasady dopuszczenia do egzaminu trzeba się zastanowić nad wymogiem jej posiadania w przyszłości. Na dziś, do egzaminu przystąpić może każdy kto poprawnie wykona trzy prace, nie posiadając żadnej praktyki.

B.M.: *I przy pewnej dawce szczęścia może go zdać.*

Zofia Więckowicz: Owszem, a to jest równoznaczne z przyznaniem tej osobie uprawnień zawodowych. W praktyce, gdy po miesiącu od dnia egzaminu, otrzyma legitymację może robić samodzielne wyceny. A z czym wiąże się wycena, dokonana przez źle lub niewystarczająco przygotowanego rzeczoznawcę, łatwo sobie wyobrazić.

B.M.: *A jak, zdaniem Państwa, generalnie wygląda poziom wiedzy ubiegających się o uprawnienia?*

Z.W.: Normalnie, nieźle przygotowanych jest połowa.

B.M.: *Nie bardzo chce mi się wierzyć, że druga połowa narażając się na koszty (egzamin kosztuje kilka milionów), na stresy, po prostu przychodzi nieprzygotowana.*

E.K.: A jednak tak jest, ponieważ furtka dopuszczająca ludzi do egzaminu jest zbyt szeroko otwarta. Jednym z warunków dopuszczenia jest posiadanie wykształcenia: technicznego, prawnego lub ekonomicznego. Zatem o uprawnienia ubiegać się może zarówno inżynier elektronik jak i technik dentysta. Co ich wykształcenia ma wspólnego z zawodem rzeczoznawcy?

H.Cz.: Dla zilustrowania, że naprawdę najlepsza teoretyczna wiedza to za mało, podam wyniki statystyczne dzisiejszego egzaminu pisemnego: pierwsza grupa pytań – prawo – 85 proc. odpowiedziało pozytywnie, grupa druga – zagadnienia ekonomiczne – 75 proc. grupa trzecia – pytania typu technicznego (tu już trzeba cokolwiek znać praktykę) – 65 proc. czwarta – pytania na tematy rolne, leśne – 62 proc., ostatni przykład praktyczny – 15 proc.

B.M.: *Wracamy zatem do problemu posiadania odpowiednio długiej i wszechstronnej praktyki.*

E.K.: Tak jest. Bez tego najlepiej wykształcona osoba nie jest w stanie samodzielnie dokonywać wycen

B.M.: *Czy z obserwacji Państwa wynika, że osoby, które uzyskały już uprawnienia zawodowe chcą nadal się uczyć, pogłębiać posiadaną wiedzę?*

H.Cz.: Niestety nie. Szczególnie młodzi ludzie. Uznają, że wiedzą wystarczająco dużo i koncentrują się na zarabianiu pieniędzy. Inni traktują wyceny jako drugi zawód „z doskoku” i też nie są zainteresowani nauką. Ale taka sytuacja musi się zmienić. Jestem pewny, że właśnie

w oparciu o system ustawicznego kształcenia, specjalizacji wytworzy się swoista elita rzeczoznawców, którzy będą inwestować w sprzęt, w bazę danych, w szkolenia, w ubezpieczenie od odpowiedzialności, którzy stworzą nowy model rzeczoznawcy.

B.M.: *Dziękuję za rozmowę.*



Egzamin trwa. Wychodzi kolejna osoba – pan Mieczysław Dmochowski. Uśmiechnięty, rozluźniony – zdał.

- *Czy było trudno?*

- Nie tak bardzo, ale się bałem, zwłaszcza, że to moje drugie podejście.

- *Czy wcześniej zajmował się Pan wyceną?*

- Owszem, od 1982 roku jestem biegłym sądowym i zajmuję się wyceną gruntów. Nigdy nie robiłem wycen „budowlanych”.

- *Od dziś teoretycznie może Pan dokonywać wycen wszystkich rodzajów nieruchomości. Jak Pan ocenia swój poziom wiedzy, szczególnie bezpośrednio po egzaminie.*

- W dziedzinach np. sadownictwo, leśnictwo jest to wiedza czysto teoretyczna. Generalnie, jeśli zechcę robić wyceny inne niż dotychczas, muszę się uczyć. Najpierw na małych prostych budynkach, z czasem coraz trudniejszych. Ale to wszystko powoli, z dużą uwagą bo jest to ogromny zakres wiedzy.

- *A zatem uzyskanie uprawnień traktuje Pan jako punkt wyjścia?*

- Dokładnie tak. Egzamin, a właściwie zakres materiału jaki do niego opanowałem, uzmysłowił mi jak wielką wiedzę muszę sobie jeszcze przyswoić.

- *I będzie się Pan uczył?*

- Będę.



Następna osoba. Tym razem się nie udało.

- *Czy będzie Pan próbował za rok jeszcze raz?*

- Nie.

- *To znaczy, że rezygnuje Pan z rzeczoznawstwa?*

- Tak, prawdopodobnie założę swoją własną firmę, ale nie związaną z wycenami. To zajęcie dla młodych, niech oni się uczą. Ja już nie potrafię opanować takiego materiału, a w dodatku ten stres.

- *Miał Pan wcześniej jakiś kontakt z nieruchomościami?*

- Nie, bo przedtem pracowałem w dużym państwowym przedsiębiorstwie, ono zostało rozwiązane, ja zostałem zwolniony, mam 51 lat i dopiero teraz chciałem zająć się szacowaniem nieruchomości. Próbowałem namówić jednego rzeczoznawcę żeby mnie wprowadził, ale chciał aby mu za to zapłacić, a poza tym chyba bał się konkurencji, więc nic z tego nie wyszło.

- *Wobec tego życzę powodzenia w wyborze innego zajęcia.* □

KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 11 grudnia 1995 r. w sprawie jednolitego tekstu ustawy o samorządzie terytorialnym (Dz. U. nr 13 poz. 74).

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 stycznia 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia złóż wód zaliczonych do solanek, wód leczniczych i termalnych oraz innych kopalin leczniczych, a także w sprawie zaliczenia kopalin pospolitych z określonych złóż do kopalin podstawowych (Dz. U. nr 14 poz. 75).

Obowiązuje od 27 lutego 1996 r.

3. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 lutego 1995 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 1995 r. i w drugim półroczu 1995 r. (M. P. nr 11 poz. 133).

W 1995 roku wynosiło 702,62 zł, w drugim półroczu ubiegłego roku wynosiło 779,93 zł (dla potrzeb zakładowego funduszu świadczeń socjalnych).

4. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 lutego 1996 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 1995 roku i w IV kwartale 1995 roku (M. P. nr 11 poz. 134).

W 1995 roku wynosiło 702,62 zł., w IV kwartale ubiegłego roku 842,09 zł (dla potrzeb rewaloryzacji rent i emerytur).

5. Zarządzenie Ministra Finansów z 12 lutego 1996 r. w sprawie przedłużenia terminu dokonania zgłoszenia identyfikacyjnego przez niektórych podatników (M. P. nr 12 poz. 140).

Przedłużony został termin zgłoszenia do 30 września 1996 r. dla podatników podatku dochodowego.

6. Ustawa budżetowa na rok 1996 z 1 lutego 1996 r. (Dz. U. nr 19 poz. 87).

Weszła w życie 21 lutego 1996 r.

7. Ustawa z 18 stycznia 1996 r. o zmianie ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 23 poz. 102).

Weszła w życie 15 marca 1996 r.

8. Ustawa z 2 lutego 1996 r. o zmianie ustawy - Kodeks pracy oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 24, poz. 110).

Weszła w życie 2 czerwca 1996 r.

9. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 16 lutego 1996 r. w sprawie ustalenia ceny za 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 1995 r. (M. P. nr 15 poz. 204).

Cena wynosi 920 zł.

10. Zarządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 15 lutego 1996 roku w sprawie sposobu i terminu przekazywania przez Agencje Budowy i Eksploatacji Autostrad środków finansowych z tytułu wyłączenia z produkcji gruntów rolnych i leśnych (M. P. nr 15 poz. 205).

11. Uchwała Sejmu RP z 1 marca 1996 r. w sprawie kompleksowej ochrony lasów i racjonalnej gospodarki leśnej (M. P. nr 18 poz. 220).

12. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 marca 1996 r. w sprawie sposobu podziału oraz szczegółowych zasad udzielania i sposobu rozliczania dotacji dla spółdzielni mieszkaniowych w 1996 r. (Dz. U. nr 36, poz. 158).

Obowiązuje z mocą wsteczną od 1 stycznia 1996 r.

13. Rozporządzenie Ministra Finansów z 18 marca 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zryczałtowanego podatku dochodowego od przychodów ewidencjonowanych oraz od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne (Dz. U. nr 35 poz. 153).

Weszło w życie 9 kwietnia 1996 r.

14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 marca 1996 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w lutym 1996 r. (M. P. nr 19 poz. 233-234).

Wyniosło ono w sektorze przedsiębiorstw 840, 95 zł, natomiast bez wypłat z zysku i nadwyżki bilansowej w spółdzielniach, w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 0,7 proc. i wynosiło 831, 89 zł.

15. Zarządzenie Ministra Finansów z 20 marca 1996 r. w sprawie zaniechania ustalenia i poboru podatku dochodowego od osób fizycznych (M. P. nr 20 poz. 235).

Weszło w życie 27 marca 1996 r.

16. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 19 marca 1996 r. w sprawie ekwiwalentu konserwacyjnego oraz równoważnika mieszkaniowego, przysługującego osobom uprawnionym do osobnych kwater stałych i najemcom lokali mieszkaniowych (Dz. U. nr 37 poz. 165).

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z 12 marca 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (Dz. U. nr 38 poz. 168).

Rozliczenie między właścicielami nieruchomości a Skarbem Państwa dotyczące zwrotu tych nieruchomości podlegają waloryzacji. Jest ona przeprowadzana w oparciu o wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez prezesa GUS. Zwaloryzowana kwota nie może być wyższa od wartości nieruchomości w dniu jej zwrotu.

Weszło w życie 17 kwietnia 1996 r.

18. Obwieszczenie Ministra Finansów z 28 lutego 1996 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie odliczeń od wydatków inwestycyjnych oraz obniżek podatku dochodowego (Dz. U. nr 39 poz. 171).

19. Ustawa z 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. nr 45 poz. 198).

Weszła w życie 4 maja 1996 r.

20. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 kwietnia 1996 r. w sprawie warunków, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 45 poz. 200).

Weszło w życie 20 czerwca 1996 r.

21. Obwieszczenie Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z 26 kwietnia 1996 r. o utracie mocy obowiązującej art. 2 ust. 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 52 poz. 236).

22. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 8 maja 1996 r. zmieniające zarządzenie w

sprawie przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (M. P. nr 29 poz. 304).

23. Obwieszczenie Prezesa GUS z 13 maja 1996 roku w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w I kwartale 1996 r. (M. P. nr 30 poz. 319-320).

Wynosiło ono 842,90 zł.

24. Obwieszczenie Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z 8 maja 1996 r. o utracie mocy obowiązującej art. 39 ust. 2-4 i art. 45 ust.3 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 56 poz. 257).

25. Obwieszczenie Prezesa GUS w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (M. P. nr 32 poz. 331-332).

Wynosiło ono, bez wypłaty z zysku i nadwyżki bilansowej w spółdzielniach mieszkaniowych w sektorze przedsiębiorstw w kwietniu 1996 r. - 883,64 zł, w sektorze przedsiębiorstw - 918,11 zł.



Ministerstwo Finansów wyjaśnia

NIEJASNY „STAN RZECZY I PRAW MAJĄTKOWYCH”

Pismo Prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa do Departamentu Podatków Bezpośrednich i Oplat Ministerstwa Finansów z dnia 29 stycznia 1996 r.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych prosi o wyjaśnienie przedstawionego niżej problemu wynikającego z zasad znówelizowanej ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1995 r., nr 85, poz. 428). Artykuł 7.1. formułuje jednolitą na obszarze ustawy zasadę tworzenia podstawy opodatkowania nabytych rzeczy i praw majątkowych. Zasada ta przewiduje m.in. ustalanie wartości według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i, odpowiednio, cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. W myśl tego zdefiniowania stan rzeczy i praw wiązany jest i odnoszony do dat nabycia, Z przytoczoną zasadą stoi w sprzeczności wymóg art. 8 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym „Wartość rynkowa rzeczy i praw majątkowych określa się (...) z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia (...) z dnia powstania obowiązku podatkowego”.

Takie odczytanie art. 8 ust. 3 powoduje, że stan rzeczy i praw majątkowych odnoszony jest do dwu często odległych dat skutkujących istotne różnice. Pod pojęciem „stanu” rozumie się w czynnościach rzeczoznawcy zarówno stan prawny (np. przeznaczenie w planie zagospodarowania, stan użytkowy, charakter i przeznaczenie obiektów) jak i stan techniczny (stopień zużycia). W tym znaczeniu data „stanu” nie może być zróżnicowana.

Ze względu na istotne znaczenie podnoszonego problemu dla poprawności czynności szacunkowych, Polska Federacja oczekuje jednoznacznego stanowiska Ministra w tym zakresie.

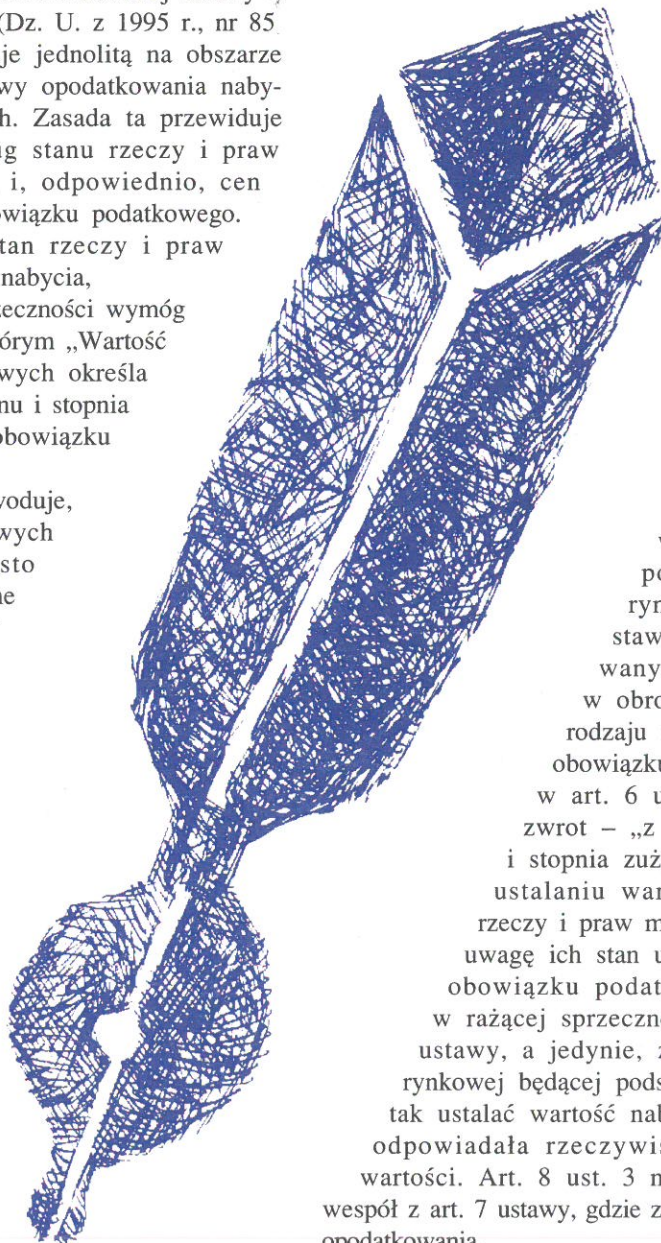
Odpowiedź Wicedyrektora Departamentu PBiO Andrzeja Żelechowskiego z 29 marca 1996 r.

W odpowiedzi na pismo z dnia 29 stycznia 1996 r. w sprawie ustalenia wartości rynkowej nabytych rzeczy i praw majątkowych dla ustalania wysokości podatku od spadków i darowizn, Mini-

sterstwo Finansów wyjaśnia.

Zgodnie z brzmieniem art. 7 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 45, poz. 207 z późniejszymi zmianami) podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Art. 8 ustawy stwierdza, że wartość nabytych rzeczy odpowiadać musi wartości rynkowej określanej na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku z dnia powstania obowiązku podatkowego, określonego w art. 6 ustawy. Użyty w przepisie zwrot – „z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia” nie oznacza, że przy ustalaniu wartości rynkowej nabytych rzeczy i praw majątkowych należy brać pod uwagę ich stan ustalony na dzień powstania obowiązku podatkowego, gdyż stałoby to w rażącej sprzeczności z zapisem art. 7 ww. ustawy, a jedynie, że przy ustalaniu wartości rynkowej będącej podstawą opodatkowania należy tak ustalać wartość nabytych rzeczy, aby wycena odpowiadała rzeczywistej, a nie hipotetycznej wartości. Art. 8 ust. 3 należy bowiem odczytywać wspólnie z art. 7 ustawy, gdzie zawarta jest definicja podstawy opodatkowania.



DEVELOPERZY NA RYNKU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Anna Pawlikowska-Piechotka

Obecnie nikt już nie ma wątpliwości, że mieszkanie stało się towarem. Nowej sytuacji towarzyszą zmiany w strukturze inwestorskiej. W ostatnich latach „inwestor państwowy” w postaci budownictwa spółdzielczego, zakładowego i komunalnego stracił swoją dominującą rolę na rynku budownictwa mieszkaniowego na rzecz inwestorów prywatnych o czym świadczy zmniejszenie po roku 1990 liczby budowanych mieszkań spółdzielczych, zakładowych i gminnych.

Spadek liczby oddanych do użytku mieszkań zakładowych i komunalnych wiąże się z trudną sytuacją ekonomiczną zakładów pracy i brakiem środków finansowych samorządów terytorialnych (gmin) na realizację tych zadań w nowych warunkach gospodarczych. Ich miejsce zajęli inwestorzy indywidualni, budujący na własny użytek oraz nowy typ podmiotu prawa na polskim rynku – developerzy, budujący z myślą o osiągnięciu godziwego zysku i oferujący mieszkania na rynku nieruchomości w obrocie pierwotnym.

Należy zaznaczyć że nastąpiła również zmiana charakteru spółdzielczości (spółdzielnie nie tylko zaspakajają potrzeby swych członków, ale coraz częściej budują mieszkania i domy na sprzedaż). W nowej sytuacji rynkowej struktura inwestorska mieszkań oddanych do użytku (w I półroczu 1995 wg „Materiałów Źródłowych - Budownictwo Mieszkaniowe” GUS), kształtuje się w następujący sposób: przeważa budownictwo indywidualne (stanowiąc ponad 50 proc. ogółu), które odebrało wiodącą rolę spółdzielczemu (40 proc.), pozostałe to budownictwo tzw. „innych inwestorów” (3 proc.) i w równych częściach zakładowego i komunalnego (po 2.5 proc.).

Określenie „inni inwestorzy” w GUS-owskim opracowaniu dotyczy właśnie developerów, czyli „osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budownictwa mieszkaniowego w celu sprzedaży nieruchomości lub czerpania zysku z ich wynajmu”. Pojęcie to nie ma jeszcze polskiego odpowiednika i używane jest w literaturze fachowej jako neologizm zaczerpnięty z j. angielskiego.

Development (dosł. „rozwój”) nieruchomości jest to zespół działań prowadzących do wzrostu wartości przekształcania nieruchomości (np. zabudowa gruntów, przebudowa, odnowienie, remont budynku lub jego części itp.).

Cel zostanie osiągnięty kiedy przyrost wartości nieruchomości po realizacji projektu developerskiego będzie przynosić zwrot przynieszonego kapitału oraz godziwe zyski.

W większości wypadków cel developera jest zresztą dwójaki: oprócz osiągnięcia jednorazowego zysku, trwałe zaist-

nienie na rynku poprzez dobrą sławę i zdobyte zaufanie u klientów oraz wobec banku i kooperantów – a więc zbudowanie solidnych podstaw na rzetelności kupieckiej dla rozwijania dalszej działalności w przyszłości.

Grupa developerów, nieznana przed rokiem 1989, pojawiła się na polskim rynku budownictwa mieszkaniowego przed kilkoma laty i obserwuje się jej coraz istotniejszą rolę w strukturze inwestorskiej. Dla przykładu: w roku 1994 na ogółem rozpoczętych 25,6 tys. mieszkań, udział mieszkań których budowę rozpoczęli „inni inwestorzy” stanowi już prawie 9 proc. (co stanowi wzrost dwukrotny w stosunku do 1993 roku, w którym developerzy rozpoczęli realizację 1.1 tys. mieszkań).

Ze źródeł GUS i szacunków Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej wynika, że w Polsce działa obecnie ok 130 firm developerskich. Wiele z nich powstało na bazie dawnych państwowych przedsiębiorstw wykonawczych i sprywatyzowanych biur projektowych, liczne działają przy współudziale kapitału zagranicznego, w ścisłej współpracy z bankami.

Działalność firm developerskich

Jednymi z pierwszych „developerskich” osiedli realizowanych na terenie Warszawy były na początku lat 90-tych zespoły „Pludy Village” na Pradze (zaprojektowane i budowane przez polsko – brytyjską spółkę joint-venture BUDOKOR-PSI, czyli polskie sprywatyzowane przedsiębiorstwo budowlane i zarejestrowaną w Polsce brytyjską firmę consultingową) oraz „Osiedle Empire” w Konstancinie k. Warszawy (powstałe w wyniku współpracy Studia Twórczego arch. Marka Skarzyńskiego i Banku Łódzkiego). Obecnie w prasie codziennej można zapoznać się z co najmniej kilkoma ofertami równocześnie (dla przykładu zamieszczone w dniu 19.11.95 ogłoszenia w „Gazecie Wyborczej”: „Osiedle Elitarne” na Żoliborzu, „Osiedle Nowe Parcele” w Płochcinie, „Osiedle Słoneczna Polana” w Magdalence, i in.), w których podkreślana jest atrakcyjność zespołu mieszkaniowego, a oprócz tego parametry podstawowe: warunki nabycia nieruchomości, klasa wykończenia i wyposażenia mieszkań oraz stopień możliwej indywidualizacji, a także sposób zagospodarowania otoczenia, serwis standardowy po zasiedleniu, możliwości uzyskania opcji dodatkowych.

Developerskie zespoły mieszkaniowe wznoszone są najczęściej technologią tradycyjną i liczą na ogół nie więcej niż 5 kondygnacji (wśród nich znaczny udział mają parterowe i jednopiętrowe domy jednorodzinne, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, rzadziej – z uwagi na bar-

dzo wysokie ceny gruntów uzbrojonych – wolnostojące), są atrakcyjnie zlokalizowane i na ogół starannie zaprojektowane, w sposób pozwalający na indywidualizację mieszkań.

Inwestorzy oferują staranne zagospodarowanie terenu i luksusowe wyposażenie trudniej osiągalne i kosztowniejsze przy budownictwie indywidualnym na użytek własny (np. baseny kąpielowe, korty tenisowe, bezpieczeństwo dzięki systemom kompleksowej ochrony zespołu „condominium”, stały serwis eksploatacyjny).

Ponieważ są to mieszkania występujące na rynku o w obrocie pierwotnym, stosują się do nich przepisy ustawy stanowiącej o systemie ulg mieszkaniowych w podatkach dochodowych, co jest dodatkowym istotnym argumentem dla potencjalnych klientów przy decyzji nabycia takiej nieruchomości.

Realizacja projektu developerskiego (organizacja procesu inwestycyjnego) dzieli się na kilka faz, w których można wyodrębnić najistotniejsze etapy:

1. **Pomysł** – poznanie potrzeb rynku, analiza rynku, porównania z alternatywnymi możliwościami, analiza wykonalności, rozeznanie ograniczeń prawnych, technicznych i finansowych
2. **Studia wstępne** – wybór konkretnej lokalizacji, badanie statusu prawnego, ocena fizycznych i technicznych ograniczeń, skompletowanie zespołu konsultantów, przygotowanie wstępnego projektu, zadatkowanie gruntu
3. **Podjęcie decyzji rozwoju** – studium rynku, ocena kosztów i wydatków, identyfikacja możliwości finansowania, rozmowy z organami zatwierdzającymi, oraz jako kończąca ten etap: decyzja podjęcia aktywności developerskiej
4. **Zawarcie umów** – finalizacja fazy projektu, zawarcie umów finansowych, wykonanie umów zakupu obiektu, otrzymanie zezwoleń i zatwierdzeń, wybór generalnego wykonawcy
5. **Budowa–rozpoczęcie procesu rozwoju i marketingu** – zawarcie kontraktów budowlanych, nadzór robót, formalne księgowanie, podjęcie akcji marketingowej, wszczęcie negocjacji sprzedaży lub najmu
6. **Realizacja projektu rozwoju (faza I: zasiedlenie oraz faza II: zarządzanie)** – faza I: zezwolenie na użytkowanie, sprzedaż i marketing, konwersja kredytu budowlanego na pożyczkę hipoteczną, oraz faza II: eksploatacja placu i budynku, zarządzanie nieruchomością, rewaloryzacja i odnowa, zabezpieczanie i zwiększanie wartości.

Osoba, która kieruje rozwojem inwestycji (developer) ma za zadanie między innymi ocenić w trakcie etapów studiów wstępnych poziom korzyści i ryzyka w stosunku do nieruchomości rozważanych dla wyboru najatrakcyjniejszych. Dla przeprowadzenia kalkulacji developerskich (inaczej: rachunków symulacyjnych), których wynik pomaga w podjęciu decyzji przy planowaniu działalności rozwoju

(także przyjęcia strategii negocjacji wobec koope-rantów i banku w którym planowane jest zaciągnięcie kredytu) zalecane jest zastosowanie podejścia mieszanego (metoda pozostałościowa – „residual method”).

Pozwala na oszacowanie i analizę opłacalności inwestowania (określenie zwrotu kapitału i zysków w wyniku przeprowadzonych działalności inwestycyjnych zwanych „aktywnościami developerskimi”) zarówno w stosunku do projektów dla dużych obszarów jak i pojedynczych nieruchomości, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jak i inwestycji o innych funkcjach.

Metoda pozostałościowa nie jest metodą samoistną i stanowi kompilację elementów znanych i stosowanych w podejściach: porównawczym, dochodowym lub kosztowym. Może być stosowana w sytuacji analizy opłacalności zabudowy gruntu dla danej funkcji lub przebudowy, rozbudowy, remontu również rozważania zmiany funkcji istniejącej nieruchomości zabudowanej. Pozwala ocenić czy owe nakłady i działania przyniosą zwrot zainwestowanego kapitału w stopniu satysfakcjonującym developera.

Metoda pozostałościowa jest często stosowana przez potencjalnych inwestorów do określania granicznej (maksymalnej) ceny zakupu nieruchomości (gruntów nie zabudowanych lub pod zabudowę, a także położonych na tych gruntach budynków lub ich części oraz innych urządzeń) w związku z zamierzonymi projektami inwestycyjnymi przy znanych nakładach kosztów tej instytucji. W sytuacji konieczności dojścia do np. wartości gruntu (WG) w wartości całej nieruchomości, zasada wyceny odbywa się przez zastosowanie następującej procedury:

- a) określenie wartości nieruchomości po zakończeniu programu rozwojowego (WN),
- b) ustalenie przewidywanych nakładów inwestycyjnych z uwzględnieniem zysku inwestora – (K+Z): na które składają się: koszty „ulepszania” (K) oraz zysku inwestora (Z),
- c) wartość gruntu (WG) oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością „ulepszonej” nieruchomości (WN) a kosztami poniesionymi i zyskiem inwestora (K+Z), zgodnie ze wzorem: $WG = WN - (K+Z)$.

Ustalona w ten sposób wartość gruntu pozwala na określenie granicznej (maksymalnej) ceny jaką można zapłacić za działkę w związku z zamierzoną inwestycją rozwojową przy znanych (założonych) nakładach inwestycyjnych.

Gdy niezbędna jest analiza opłacalności inwestowania w stosunku do nieruchomości zabudowanej i konieczne jest dojście do wartości budynku (WB) w wartości całej nieruchomości stosuje się wyżej prezentowaną procedurę, ale w odwrotnej kolejności, wg wzoru:

$$WB = WN - (WG+Z)$$

Jaka przyszłość czeka firmy developerskie?

Należy przypuszczać, że przy utrzymaniu obecnego dynamicznego tempa rozwoju, wkrótce ta forma inwestycji

znajdzie swoje trwałe miejsce i zajmie silną pozycję na polskim rynku nieruchomości.

Już obecnie staje się coraz bardziej konkurencyjna wobec molochów spółdzielczych (np. ceny mieszkań kupowanych w spółdzielni i od developerów stają się bardzo podobne, pomimo 40 proc. podatków którymi developer jest obciążony, zysku który osiąga oraz pozbawienia szeregu określonych przywilejów, którymi spółdzielnie się wciąż cieszą) – wygrywając wobec tego konkurenta większą sprawnością organizacyjną, swobodą myślenia i odwagą planowania, pozwalającymi na elastyczność reakcji wobec zmieniającej się koniunktury.

Budynki realizowane przez developerów wyróżniają się obecnie najkrótszym cyklem budowy (16 miesięcy), w porównaniu do: komunalnych (21 miesięcy), spółdzielczych (25 miesięcy) i zakładowych (44 miesiące) – według danych GUS oraz IGM za lata 1994/1995.

Polscy developerzy działają w warunkach odmiennych od tych, w których pracują ich zachodnioeuropejscy koledzy, stąd zakres ich oferty jest odmienny (obecnie realizują tylko część zadań w myśl standardów Unii Europejskiej). Sytuacja ta prawdopodobnie ulegnie zmianie po realizacji kolejnych reform, a zwłaszcza w chwili pełnej integracji Polski z Europą i formalnego wejścia Polski do struktur Unii Europejskiej.

Różnice zresztą zacierają się z każdym rokiem. Obserwowana jest np. coraz częściej ścisła współpraca developerów z agencjami obrotu nieruchomości. Wciąż jednak szereg uwarunkowań hamuje tempo wzrostu tych firm.

Prognoza

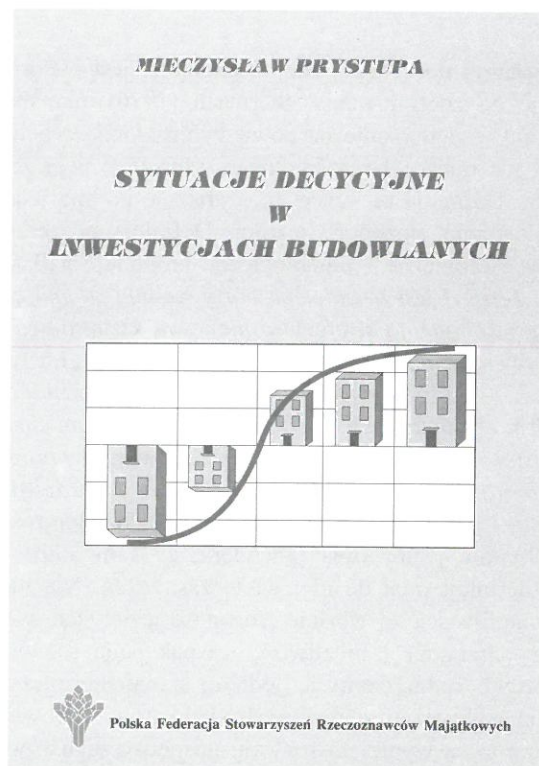
Optymistyczną prognozą dla developerów zdobycia w niedalekiej przyszłości silnej i trwałej pozycji na rynku budownictwa są kolejne sygnały o kierunkach rządowej polityki w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej oraz rokujące zwiększenie popytu następujące uwarunkowania:

- rosnące potrzeby mieszkaniowe (w sytuacji zarówno konkretnych prognoz demograficznych jak również obaw znacznego ubytku zdekapitalizowanych zasobów mieszkaniowych ok. 2000 roku),
- nadzieje na zmniejszenie bariery popytu przez wzrost zamożności społeczeństwa i relatywne potaniecie mieszkań (obecnie w Warszawie koszt 1m² mieszkania jest równy 1.5 średniej płacy krajowej netto),
- korzystne systemy kredytowania i utrzymanie obecnego systemu ulg podatkowych.

Być może te same firmy developerskie które obecnie zdobywają doświadczenie inwestorskie oferując mieszkania dla zamożnej warstwy klasy średniej będą mogły w przyszłości znaleźć nowych klientów z chwilą uruchomienia różnych form taniego budownictwa czynszowego. □

dr inż. arch. Anna Pawlikowska-Piechotka jest pracownikiem Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie.

Federacja posiada w sprzedaży następujące książki:



cena 15 zł



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

cena 13 zł

WARTOŚĆ JEZIORA - CEL I ZAKRES WYCEN

Konrad Turkowski

Pojęcie jeziora, dość oczywiste w praktyce, jest niezmiernie trudne do zdefiniowania. Starmach (1976), określa je jako naturalne zagłębienie na powierzchni ziemi wypełnione wodą, nie mające bezpośredniego, szerszego połączenia z morzem. Definicja ta, ściśle geograficzna, pomija jednak całą ekologiczną złożoność jeziora. Definicję poszerzoną o aspekty ekologiczne i limnologiczne proponuje Mikulski (1974): „*Jezioro jest to zbiornik masy wodnej stagnującej, wykazujący kompletną strefowość pionową, kształtującą się pod wpływem czynników klimatycznych i ekologicznych. Strefowość ta wpływa charakterystycznie na wykształcenie się dziedzin ekologicznych, uzależnionych od dostępu energii promienistej i cieplnej oraz od zasobności związków biogenych, powiązanych ze sobą kompleksowym udziałem w krążeniu i przemianie materii i energii.*” Wielka różnorodność typów jezior była powodem, że sam autor powyższej definicji miał do niej wiele zastrzeżeń. Nie ulega jednak wątpliwości, że właśnie złożoność jezior, ich wielofunkcyjny charakter i możliwości zaspokajania różnorodnych potrzeb ludzi czyni je jednym z najcenniejszych, a zarazem najbardziej zagrożonych elementów środowiska. Zagrożenia te są wynikiem rozwoju gospodarczego i pozostałej działalności prowadzonej przez człowieka.

W Polsce, obok oczywistych problemów związanych z zagrożeniem i ochroną środowiska naturalnego, pojawiły się w ostatnich latach dodatkowe problemy związane z transformacją ustrojową. Zaistniała potrzeba zaprojektowania, założenia, a następnie prowadzenia systemu powszechnej taksacji nieruchomości. Jest ona niezbędna do właściwej gospodarki zasobami. Elementem rynku nieruchomości są również jeziora, a dokładniej: prawa do rybackiego i rekreacyjnego użytkowania jezior o charakterze wód płynących oraz prawa własności w przypadku jezior o charakterze wód stojących. Informacje z tego obszaru wykorzystane zostaną zapewne do wycen związanych z zarządzaniem i ochroną zasobów naturalnych, w wielu przypadkach jednak ich cel rzutować będzie na odmienny zakres i przyjętą metodę szacowania.

Wartość jeziora

Jest to pojęcie złożone. W zależności od zakresu i ujęcia wyceny uzyskuje się różne wartości, z reguły nieporównywalne i często nie dopełniające się, tj. takie których nie można sumować. Raat (1990) wyróżnia trzy rodzaje wartości zasobów wodnych:

- wartości wynikające ze stosunku ludzi do danego zasobu i możliwości zaspokajania określonych potrzeb ludzkich. Raat (1990) za Higgs'em (1987) określa je jako „held values”. Można je uznać za miarę społecznych preferencji. W pewnym stopniu odpowiadają one pojęciu cenności;

- wartości wyrażone w cenach rynkowych lub ich ekwiwalentach (na podstawie obserwowanych transakcji kupna i sprzedaży dóbr i usług), określone jako „assigned values”. Odpowiadają one pojęciu wartości ekonomicznych. Są stosunkowo łatwe w interpretacji i ocenie, o ile dysponuje się odpowiednimi danymi. Zalicza się do nich wartość rybacką czy wartość rekreacyjną (wędkarską) jezior;
- wartości ekologiczne, „wrodzone”, które dany obiekt posiada sam przez się. Autor określa je jako „inherent values”. Higgs (1987) określa je po prostu jako wartości ekologiczne (ecological values).

Rozgraniczenie trzech wymienionych wartości nie jest ściśle. Wartość ekologiczna jeziora, która z definicji jest niepoliczalna (Raat 1990, za Higgs'em 1987), stanowi podstawę istnienia pozostałych wartości. Wartość rybacka i wędkarska jeziora zawiera w sobie cenność jeziora (held values), ta jednak wykracza daleko poza wartości rybacko-wędkarskie i zawiera wartości krajobrazowe, estetyczne, a nawet etyczne. Wyliczenie absolutnej wartości jeziora, zawierającej w sobie wszystkie elementy składające się na jego wartość w praktyce jest niemożliwe, gdyż brak jest sposobu na wyrażenie ich wszystkich bezpośrednio w jednostkach pieniężnych. Cel wycen precyzuje jednak zakres potrzebnych wartości i odpowiednio wymusza przyjęcie dopełniającego się systemu metodycznego. W przypadku zarządzania zasobami naturalnymi często istotna jest nie tylko wysokość wartości poszczególnych zasobów, co relacje pomiędzy tymi wartościami. Z kolei z rybackiego punktu widzenia wartości ekologiczne i cenność jezior są istotne w stopniu w jakim wpływają one na wartości rybackie i rekreacyjne (Turkowski 1995). Dążenie do nadmiernej szczegółowości wyceny i tym samym jej komplikacji może przynieść odwrotny efekt. Istnieje pewna sprzeczność pomiędzy „czystością” systemową wyceny, a względami praktycznymi. Na przykład użyteczne systemy wyceny wody odwołują się często do rozwiązań prostych, łatwych w użyciu i zrozumiałych dla odbiorców (Woś 1995). W wycenie jezior użyteczny i zrozumiały wydaje się podział jego wartości na pozarynkowe (wartość ekologiczna) i rynkowe (wartość rekreacyjna, rybacka) jeziora. Niezależnie od powyższego podziału wymienić należy wartość rynkową, która ujawnia się w warunkach zaistnienia odpowiednio dużego rynku (jeziora o charakterze wód stojących) i wówczas najbliższa jest ona wartości globalnej.

Innym zagadnieniem jest wartość zasobu wody zretencjonowanej w zbiorniku (Turkowski 1994). Potrzeba określenia tej wartości może zaistnieć w sytuacji ustalania opłat

wodnych, wysokości poniesionych strat środowiskowych czy oceny projektów inwestycyjnych w gospodarce wodnej.

Metody wyceny

Zakres i cel wyceny determinuje wybór odpowiedniej metody. Tabela 1 przedstawia rodzaj szacowanej wartości, zakres wyceny, metody oraz podstawowe cele, jakim tak określone wyceny służą.

Wycena jezior w warunkach polskich

Jeziora sporadycznie stanowią przedmiot obrotu rynkowego. Prawo pozwala jedynie na sprzedaż jezior o charakterze wód stojących¹⁾. W związku z utworzeniem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i przejściem do jej zasobu większości wód śródlądowych w kraju (Turkowski 1994) w ostatnich latach zaistniał zwiększony obrót tego typu nieruchomości. Zasady wyceny gruntów, w tym gruntów pod wodami oraz zakres stosowanych metod regulują odpowiednie przepisy prawne^{2,3)}. Nakazują one uwzględnienie cen rynkowych lub wycenę na podstawie tzw. stawek szacunkowych. Wartości rynkowe otrzymuje się w wyniku zastosowania metody cenowo-porównawczej lub w podejściu dochodowym.

Wyjściowym kryterium, na podstawie którego dokonuje się doboru stawki szacunkowej do wyceny gruntów pod wodami, jest właściwość wód, która określa czy nadają się one do chowu lub hodowli ryb.

W przypadku wód nadających się do chowu lub hodowli

ryb stawkę szacunkową do wyceny gruntów pod tymi wodami przyjmuje się zgodnie z rodzajem i klasą gruntu, określoną w ewidencji gruntów, a w razie braku klasyfikacji stawkę szacunkową ustala się według użytku zielonego klasy IV. Do tak wycenionych gruntów dodaje się wartość urządzeń trwale z nimi związanych.

W przypadku wód nie nadających się do chowu lub hodowli ryb oraz cieków wodnych naturalnych i sztucznych, zaliczanych do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, a także nieużytków do wyceny gruntów przyjmuje się 50 proc. stawki szacunkowej użytku zielonego klasy IV.

Wycena następuje w wyniku wymnożenia stawki szacunkowej, przyjętej dla danego okręgu podatkowego, przez aktualną cenę kwintala żyta i wielkość powierzchni gruntów wyrażonej w hektarach.

W powyższej wycenie nie uwzględnia się oddzielnie wartości zasobów wodnych i rybostanu w jeziorze. Zakłada się, że możliwości produkcyjne zasobów wodnych i rybactkich zawarte są w wysokości przyjętej stawki szacunkowej. Jeziora tylko w wyjątkowych okolicznościach nie spełniają warunków wód nadających się do celów chowu lub hodowli ryb. Wstępne badania realizacji wielkości możliwości produkcyjnych i usługowych jezior (wędkarstwa i pozostałych form rekreacji) do ich zbożowego przelicznika w postaci stawki szacunkowej, wykazały niższą wartość jezior szacowaną na podstawie stawek szacunkowych. □

1) Ustawa z 24 października 1974 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 38, poz. 230, zm. z 1980 r., Nr 3, poz. 6, z 1983 r., Nr 44, poz. 201, z 1989 r., Nr 26, poz. 139 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r., Nr 34, poz. 198 i Nr 39, poz. 222, z 1991 r., Nr 32, poz. 131 i Nr 77, poz. 335 oraz 1993 r., Nr 40, poz. 183).

2) Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 57, poz. 299, z 1995 r.).

3) Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 6 kwietnia 1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntu oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. Nr 51, poz. 207, z 1994 r.).

Tabela 1. Wycena jezior - zakres, metoda i uwarunkowania.

| Rodzaj wartości, zakres wyceny | Podejście metodyczne, metoda wyceny | Cel | Dodatkowe uwarunkowania, uwagi |
|--|--|--|---|
| Wartość ekologiczna | | | bezpośrednio niepoliczalna |
| Cenność jeziora (held values) | pozamonetarne miary wartości: metoda miar dobra społecznego (social well-being measures), metoda miar psychofizycznych (psychophysical measures), metoda postawy (attitude measures), metoda wyboru wieloatrybutowego (multi-attribute choice measure) | ocena projektów inwestycyjnych, ochrona zasobów, zarządzanie zasobami | |
| Wartość rybacka | podjęcie dochodowe: metody kosztów i korzyści, metoda zysku, metoda inwestycyjna stawki szacunkowe | obróć rynkowy, dzierżawy, wycena strat, zarządzanie zasobami, ochrona zasobów obróć rynkowy | metoda regulowana przepisami prawnymi w przypadku sprzedaży z zasobu AWRSP |
| Wartość rekreacyjna | podjęcie dochodowe: metody kosztów i korzyści, metoda zysku, metoda inwestycyjna | obróć rynkowy, dzierżawy, wycena strat, zarządzanie zasobami, ochrona zasobów | |
| Wartość ogółem, wartość rybacka, wartość rekreacyjna | pozarynkowe metody monetarne: metoda deklarowanych preferencji (contingent valuation): metoda gotowości do płacenia (willingness to pay), gotowości akceptacji (willingness to accept), metoda hedoniczna (hedonic method), metoda kosztów podróży (travel costs), metoda kosztów restytucji (replacement costs) i in. | zarządzanie zasobami, ocena projektów inwestycyjnych, ochrona zasobów, wycena strat | |
| Wartość rynkowa | podjęcie porównawcze: metoda cenowo-porównawcza | obróć rynkowy, wycena strat, zarządzanie zasobami, ochrona zasobów, ocena projektów inwestycyjnych | metoda sankcjonowana przepisami prawnymi w przypadku sprzedaży z zasobu AWRSP |

*Międzynarodowa konferencja
„Ustawiczne kształcenie rzeczoznawców majątkowych”
Warszawa, 12-13 czerwca 1996 r., Hotel Victoria*



*Phillippe Malaquin
(TEGOVOFA)*



*Prezydent PFSRM p. A. Kalus
wręcza prezent prezydentowi RICS
p. S. Pott*





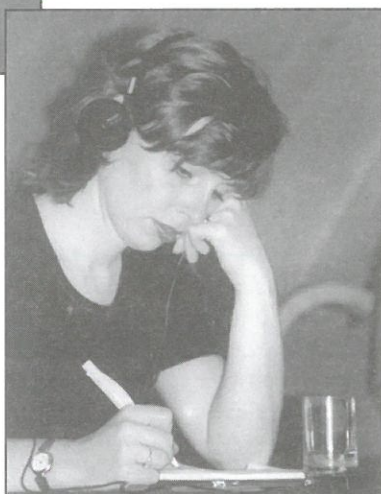
W prezydium zasiadali m. in. (od lewej): prof. Stanisława Kalus i dr Władysław Brzeski



Claire Makin
(RICS)



Simon Pott
(RICS)



Joanna Thompson-Edge
(RICS)

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI POD AUTOSTRADY

Rola i zadania rzeczoznawców majątkowych

Zdzisław Małecki

Budowa podstawowej sieci autostrad w Polsce stała się sprawą interesującą całe społeczeństwo, a nie tylko wojewodów jako rzeczników polityki gospodarczej regionu, władz gminnych i podmiotów gospodarczych, a w końcu właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów położonych na obszarach projektowanego przebiegu autostrad lub jej odcinków.

Program Budowy Autostrad zakłada zbudowanie autostrad o łącznej długości około 2 600 km w okresie 15 lat, przy szacunkowych nakładach 8 do 10 miliardów dolarów, tj. ok. 3 miliony dolarów za 1 km autostrady.

Największe przedsięwzięcie inwestycyjne

Budowa autostrad to wielkie przedsięwzięcie organizacyjne, techniczne i finansowe wymagające specjalnych uregulowań prawnych. Uregulowania te zawarte zostały w obowiązującej od 2 stycznia 1995 r. ustawie z 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (Dz. U. Nr 127, poz. 627). Ustawa jest jednocześnie przepisem szczególnym, zawierającym uregulowania odmienne w stosunku do przepisów innych ustaw o charakterze ogólniejszym, takich jak ustawy o planowaniu przestrzennym, o drogach publicznych, o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i innych. Przepisy tych ustaw obowiązują na obszarze programu budowy autostrad w części niezmienionej ustawą o autostradach płatnych.

Ustawa ta określiła zasady realizacji programu budowy i eksploatacji autostrad płatnych, a także powołała do życia Agencję Budowy i Eksploatacji Autostrad (ABEA) i określiła jej zadania. Agencja jest państwową osobą prawną z ustawowymi kompetencjami do reprezentowania Skarbu Państwa w szeregu czynnościach. Agencja jest w szczególności ustawowym płatnikiem Skarbu Państwa, nabywającym na jego rzecz grunty na własność. Jak wynika z informacji ABEA, prowadzi ona zaawansowane działania zmierzające do powierzenia wojewodom, działającym przy pomocy podległych im służb, całości procesu pozyskiwania nieruchomości niezbędnych na cele budowy autostrad.

Problematykę nabywania gruntów na cele budowy autostrad należy rozpatrywać na tle przyjętego dla autostrad szczególnego trybu postępowania lokalizacyjnego.

Lokalizacja autostrad

Zgodnie z obowiązującą do 1 stycznia 1995 r. ustawą z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 89, poz. 415) lokalizacje i warunki realizacji każdej

inwestycji ustala się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, wydawanej przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, na podstawie uchwalonego przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższy tryb postępowania lokalizacyjnego został na mocy ustawy o autostradach płatnych wyłączony dla lokalizowania autostrad i zastąpiony trybem postępowania szczególnego, na który składają się dwa etapy.

Pierwszy etap to udzielenie przez Ministra – Kierownika Centralnego Urzędu Planowania wskazań lokalizacyjnych autostrady lub jej odcinków, na wniosek prezesa Agencji w uzgodnieniu z siedmioma organami administracji państwowej.

Drugim etapem jest decyzja o ustaleniu lokalizacji autostrady, wydawana przez wojewodę na wniosek prezesa Agencji. Decyzja ta ma podstawowe znaczenie w całej procedurze realizacji autostrad, w szczególności staje się ona praktycznie podstawą prawną do nabywania nieruchomości lub podstawą do przekształceń w zakresie władania nieruchomościami.

Oderwanie postępowania lokalizacyjnego autostrad od przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ma rozległe skutki. W szczególności udzielenie wskazania lokalizacyjnego autostrady lub wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady nie jest uzależnione od przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co oznacza możliwość ustalenia lokalizacji autostrady nawet wbrew ustaleniom miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie dostępne dane wskazują, że lokalizacja wielu odcinków autostrad jest już uwzględniona w planach miejscowych.

W postępowaniu lokalizacyjnym autostrad odczytuje się wolę ustawodawcy, uzasadnioną potrzebę skutecznego działania, radykalnego uproszczenia procedury przygotowania budowy autostrad i dominację potrzeb ogólnokrajowych nad racjami lokalnymi.

Nabywanie nieruchomości

Ustawodawca przyjął generalną zasadę, że nieruchomości niezbędne na cele budowy autostrad, bez względu na sposób ich nabycia od dotychczasowych właścicieli, będą stanowiły własność Skarbu Państwa. Jedynym właścicielem tych nieruchomości stanie się więc Skarb Państwa. Podmiotem władającym będzie Agencja, na rzecz której nieruchomości przeznaczone na pasy drogowe autostrad obciążone zostaną prawem użytkowania, stanowiącym ograniczone prawo rzeczowe, które umożliwia korzystanie

z nieruchomości, nie pozwala natomiast na obrót, gdyż jest prawem niezbywalnym.

Dalszą zasadą generalną przyjętą w ustawie o autostradach płatnych jest nabywanie nieruchomości na cele budowy autostrad w drodze umowy cywilno-prawnej. W tym trybie mogą być nabywane nieruchomości na wszystkie cele związane z budową autostrad, a nie jedynie położone w pasie drogowym autostrady, w tym także pod budowę obiektów towarzyszących.

W sposób podobny do nabywania własności nieruchomości - tj. w drodze umowy - nastąpi rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, o ile przeznaczone na pasy drogowe nieruchomości, stanowiące własność Skarbu Państwa, będą znajdować się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych.

Ustawa określiła dwumiesięczny termin na zawarcie dobrowolnej umowy nabycia nieruchomości położonej w pasie drogowym autostrady. Po tym terminie wojewoda na wniosek Agencji zobowiązany jest do podjęcia postępowania wywłaszczeniowego, zarówno w odniesieniu do własności nieruchomości jak i do prawa użytkowania wieczystego gruntów.

Realizacja postępowania wywłaszczeniowego jest w zakresie przytoczonym trybem szczególnym jedynie w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na pasy drogowe autostrad. Tylko takie prze-

znaczenie gruntu uznał ustawodawca za cel publiczny. Jeżeli postępowanie wywłaszczeniowe dotyczyłoby tylko części nieruchomości, a pozostała część nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela wywłaszczeniem obejmuje się całą nieruchomość.

Ustawa wprowadziła szczególny tryb nabywania nieruchomości stanowiących własność gmin i przeznaczonych na pasy drogowe autostrad, jeśli zostaną objęte decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady. Z dniem w którym decyzja stała się ostateczna, przechodzą one z mocy prawa na własność Skarbu Państwa za odszkodowaniem ustalonym według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Ustawa przewidziała przypadki, w których nie następuje przeniesienie własności nieruchomości, a jedynie zmiany sposobu władania i podmiotu władającego. Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji autostrady stanowi także podstawę do wydania decyzji o wygaśnięciu zarządu, rozwiązaniu użytkowania, a także do wypowiedzenia umowy dzierżawy lub najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Określanie wartości nieruchomości

Ze względu na wagę sprawy, dla wyeliminowania błędów, ustawodawca postanowił, że wartość nieruchomości mogą określać tylko osoby o sprawdzonych kwalifikacjach wpisane przez wojewodów na listy wojewódzkie, w szczególności rzeczoznawcy majątkowi tj. osoby, które posiadają uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Uprawnienia te nadaje Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w następstwie postępowania przeprowadzonego przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną. Na obszarze ustawy o autostradach płatnych określanie wartości nieruchomości oraz inne czynności rzeczoznawcy majątkowego mają charakter



obowiązkowy lub w części zalecany. Obrazuje to przytoczona problematyka, nie wyczerpująca obszaru ustawy.

Umowa o nabycie nieruchomości będzie zawierana przez Agencję lub z mocy porozumienia przez odpowiednie służby podległe wojewodom, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Cena nabycia będzie ceną umowną negocjowaną przez strony umowy. Ustawa nie określiła zasad ustalania tej ceny lub ograniczeń co do jej wysokości, co nie oznacza w jakimkolwiek stopniu, że może być ona utożsamiana (bądź zbliżana) do cen spekulacyjnych. Obowiązywać tu będzie obowiązkowa zasada uzasadnionego i racjonalnego wydatkowania środków publicznych. Przesłanką do negocjacji będzie wartość nieruchomości określona indywidualnie dla konkretnej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. W uzasadnionych przypadkach, w tym nabywania pilnego ze względu na potrzeby frontu robót, uzasadnione może być negocjowanie przez Agencję lub pełnomocne służby ceny wyższej od tej wartości.

W ustawie zachowano ważne prawo do słusznego odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości. Zrealizowano tutaj przepis art. 7 Konstytucji R.P. Odszkodowanie winno odpowiadać pełnej wartości rynkowej wywłaszczonej nieruchomości. Osoba wywłaszczana nie powinna ponieść strat materialnych z tytułu wywłaszczenia.

Określenie tego odszkodowania z oczywistych względów może bazować wyłącznie na wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy rzeczoznawcy uwzględni szczególnie uwarunkowania konkretnej nieruchomości, decydujące o jej wartości, stosownie do wymagań ustawy i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Z ustawy wynika jednocześnie obowiązek rzeczoznawcy majątkowego określenia wartości rynkowej nieruchomości na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady. Oznacza to, że rzeczoznawca uwzględni stan nieruchomości (w tym stan prawny, techniczny i użytkowy) na dzień wydania w/w decyzji. Czynności rzeczoznawcy majątkowego są także obowiązkowe dla określenia odszkodowania za nieruchomości komunalne przeznaczone na pasy drogowe nabywane przez Skarb Państwa z mocy prawa. Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości ustala wojewoda w drodze decyzji, podlega ona waloryzacji na dzień wypłaty.

W przypadku wydania decyzji o wygaśnięciu zarządu wystąpi potrzeba rozliczeń za nakłady jakie poniosła jednostka posiadająca nieruchomości w zarządzie. Rozliczenie to nastąpi w drodze umowy, w wysokości wynegocjowanej pomiędzy kierownikiem urzędu rejonowego a jednostką organizacyjną, której wygaszono zarząd. Przesłankę do negocjacji może stanowić operat rzeczoznawcy o wartości dokonanych nakładów.

Podobny przebieg może mieć ustalenie odszkodowania za straty poniesione przez dzierżawcę lub najemcę w związku z wypowiedzeniem ze skutkiem natychmiastowym umowy dzierżawy lub najmu. Dotyczy to także odszkodowania za rozwiązanie prawa użytkowania nieruchomości.

Warsztat rzeczoznawcy majątkowego

Środowisko rzeczoznawców majątkowych jest świadome wagi i odpowiedzialności wynikającej z zadań wyznaczonych przez ustawodawcę na obszarze ustawy o autostradach płatnych. Do wykonywania tych zadań rzeczoznawcy przygotowują się szczególnie starannie, traktując posiadaną wiedzę i uprawnienia jako podstawę do uzyskania nowej specjalizacji, odpowiadającej zakresowi omawianych zadań. Opracowane w ramach PFSRM standardy pozostają w zgodności z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA, której członkiem stowarzyszonym jest Federacja. Standardy te poszerzono obecnie o Standard XV „Wycena nieruchomości pod autostradą”. Zawiera on szczegółowe wymagania obowiązujące rzeczoznawcę majątkowego na obszarze ustawy o autostradach płatnych.

Współpraca Agencji z Federacją Rzeczoznawców odbywać się będzie na podstawie dwustronnego porozumienia, podpisanego 9 maja br. Ważnym ustaleniem zawartym w porozumieniu jest zorganizowanie przez PFSRM, w porozumieniu w Agencją, cyklu seminariów specjalistycznych dla rzeczoznawców majątkowych, a także dla pracowników jednostek współpracujących z Agencją w zakresie nabywania nieruchomości oraz dla służb Agencji. Pierwsze seminarium z tego cyklu odbyło się w dniach 17 do 19 czerwca. Porozumienie określa, że Agencja zalecać będzie jednostkom współpracującym korzystanie z usług rzeczoznawców posiadających przeszkolenie specjalistyczne, a jednocześnie, że rzeczoznawcy wykonujący te czynności będą zobowiązani do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej. W wypadkach spornych lub rozbieżnych wycen, na wniosek zamawiającego wycenę, stanowisko zajmować będzie Komisja Arbitrażowa działająca przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Obowiązujące rzeczoznawcę majątkowego Standardy Zawodowe, jego kwalifikacje, a także usytuowanie prawne, stworzyły wymagania i warunki wykonywania przez rzeczoznawcę czynności w sposób obiektywny, niezależny od stron, na potrzeby których jego czynności są wykonywane. Czynności rzeczoznawców dla potrzeb nabywania nieruchomości pod autostrady zbiegają się, jak należy sądzić, z końcowym okresem postępowania legislacyjnego nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Projekt tej ustawy zawiera przepisy istotne m.in. dla rzeczoznawców majątkowych, określając ich prawa i obowiązki, ale także sankcje za niezgodne z prawem wykonywanie wycen. Przepisy nowej ustawy są szczególnie oczekiwane. Przyczynią się one do zapewnienia profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości. Wymagania tego rynku rosną dynamicznie. Program budowy autostrad jest tu nieodrodnym przykładem. □

Artykuł ukazał się w „Rzeczypospolitej”, w dodatku „Nieruchomości” w dniu 27 maja 1996 r.

RYNKOWE CECHY NIERUCHOMOŚCI

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Rzeczoznawcy majątkowi zdają sobie doskonale sprawę z faktu, że tylko niewielka część atrybutów nieruchomości ma wpływ na cenę i na wartość rynkową. Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w trakcie nabywania obiektów. Te kryteria wyboru wynikają z rynkowych cech nieruchomości. Rzeczoznawcy chcąc nazwać i określić cechy rynkowe, powinni patrzeć na nieruchomości oczami typowych nabywców nieruchomości. Wydobyć jakby przed nawias rynkowych cech nieruchomości nie załatwia sprawy. Należy je nie tylko nazwać, ale również zauważyć, że ich wpływ na ceny bywa różny. Mówimy więc, że cechy rynkowe mają różną wagę. Problem polega jednak na umiejętności nadania określonym cechom rynkowym, na wytypowanych rynkach lokalnych, odpowiednich wag. Poniższe propozycje dotyczą sposobu ważenia cech rynkowych.

Określanie wag cech rynkowych

Zanim przejdziemy do algorytmów postępowania prowadzącego do określenia wag cech rynkowych, przypomnijmy podstawowe założenia metody cenowo-porównawczej obejmującej zarówno technikę porównywania nieruchomości parami, jak również technikę analizy statystycznej rynku.

Założenie to brzmi, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości W_n znajdzie się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jaką zanotowano na rynku lokalnym w okresie badania cen, czyli

$$C_{\min} \leq W_n \leq C_{\max}$$

Drugie założenie, które wynika z założenia pierwszego mówi, że wagą cechy będzie udział procentowy w

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

Bezwzględna wartość $|\Delta C|$ stanowi zakres kwotowy wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością wzorcową, czyli nieruchomością o znacznych cechach i znacznej cenie.

Aby więc określić wagi cech rynkowych należy:

1. określić rynek lokalny poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen,
2. ustalić liczbę cech rynkowych i nadać im nazwy,
3. zebrać ceny transakcyjne - nieruchomości oraz ich cechy rynkowe,
4. pogrupować nieruchomości, które różnią się wyłącznie jedną cechą rynkową,
5. przeprowadzić analizę porównawczą prowadzącą do określenia wag cech rynkowych.

Przykład analizy porównawczej

Na rynku lokalnym działek budowlanych obejmujących obszar niewielkiego miasta w okresie badania cen zanotowano 30 transakcji: C_{\min} działek 50 zł/m², C_{\max} - 80 zł/m².

Jednocześnie rzeczoznawca doszedł do wniosku, na podstawie znajomości tego rynku, że na poziom cen wpływają następujące cechy rynkowe:

1. położenie na rynku,
2. szczegółowe przeznaczenie w planie działki,
3. uzbrojenie działki w media,
4. wielkość działki.

Dla określenia wagi położenia znalazł dwie działki A i B, które różniły się wyłącznie położeniem:

- działka A - przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, uzbrojona, o powierzchni 1000 m², położona w najbardziej korzystnym rejonie rynku lokalnego;

- działka B - przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, uzbrojona, o powierzchni 1000 m², położona w najmniej korzystnym rejonie rynku lokalnego.

Cena działki A wyniosła 65 zł/m². Cena działki B wyniosła 50 zł/m². Wagę cechy położenia na podstawie tych dwóch działek obliczymy następująco:

$$\begin{aligned} \text{Waga położenia} &= \frac{65 \text{ zł/m}^2 - 50 \text{ zł/m}^2}{\Delta C} \cdot 100\% = \\ &= \frac{15}{30} \cdot 100\% = 50\% \end{aligned}$$

Jest to oczywiście wynik cząstkowy i należy na podstawie innych porównań, dla innych działek różniących się wyłącznie położeniem określać cząstkowe wagi tak, by dojść do przeciętnej wartości wagi położenia.

Dla określenia wagi uzbrojenia na ceny, rzeczoznawca porównał dwie inne działki C i D:

- działka C przeznaczona pod usługi komercyjne, w pełni uzbrojona, położona w najlepszej strefie rynku, o powierzchni 600 m², o cenie 80 zł/m²;

- działka D przeznaczona pod usługi komercyjne, nieuzbrojona, położona w najlepszej strefie rynku, o powierzchni 600 m², o cenie 74 zł/m².

Wagę cechy uzbrojenia na podstawie tych dwóch działek obliczymy następująco:

$$\begin{aligned} \text{Waga uzbrojenia} &= \frac{80 \text{ zł/m}^2 - 74 \text{ zł/m}^2}{\Delta C} \cdot 100\% = \\ &= \frac{6}{30} \cdot 100\% = 20\% \end{aligned}$$

Podobnie jak poprzednio, jest to wynik cząstkowy i należy dokonać dalszych analiz prowadzących do określenia wartości średniej z dokonanych analiz.

Uwagi końcowe

„Ważenie” cech rynkowych nie jest problemem samych tylko rzeczoznawców, lecz także ośrodków badania rynków nieruchomości. Temat ten nabierze znaczenia gdy konieczne będzie określenie katastralnej wartości na podstawie reprezentatywnych nieruchomości dla danych rynków. Jest oczywiste, że znajomość cech rynkowych i ich wag, znakomicie podwyższa wiarygodność wycen. □

ZUŻYCIE FUNKCJONALNE – UZUPEŁNIENIE

Mieczysław Prystupa

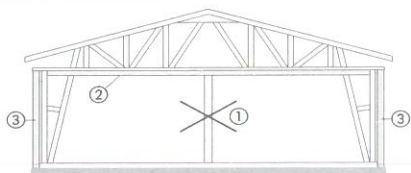
Wstęp

Koncepcja pomiaru funkcjonalnego zamieszczona w poprzednim numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” spotkała się z żywym oddźwiękiem czytelników. Niektórzy koledzy rzeczoznawcy, jak p. H. Hajdasz, czy p. Z. Małecki zwrócili uwagę na jedną niezgodność z dotychczasowymi pojęciami zawartymi między innymi w „Tymczasowych Zasadach Wycen Nieruchomości”. Dziękuję im za to. Śpieszę sprostować, że w punkcie 8 poprzedniego artykułu powinno być zamiast „Iloraz ten stanowić będzie stopień zużycia funkcjonalnego” - „Iloraz ten stanowić będzie współczynnik zużycia funkcjonalnego w ujęciu procentowym”. Uznałem zatem za celowe, przedstawienie procedury ustalania zużycia funkcjonalnego z włączeniem zarówno stopnia zużycia funkcjonalnego, jak również współczynnika zużycia funkcjonalnego.

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. Iloraz $\frac{N_f}{K_b} \cdot 100\%$ stanowić będzie stopień zużycia funkcjonalnego.

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

$$F = K_b - N_f$$

9. Określ iloraz:

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

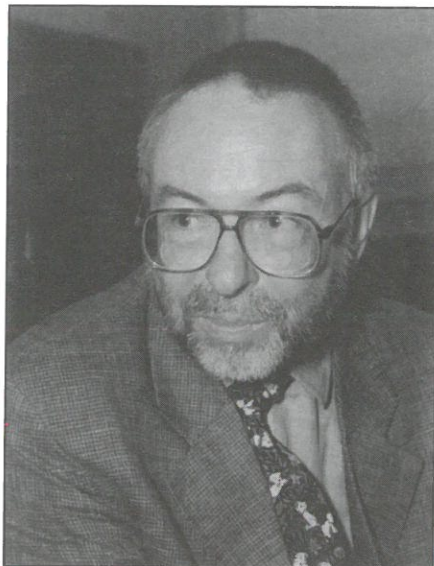
Iloraz ten stanowić będzie współczynnik zużycia funkcjonalnego w ujęciu procentowym.

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

Dyskusja, którą wywołał poprzedni artykuł o zużyciu funkcjonalnym, między innymi na forum Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości, wykazała konieczność rewizji zalecenia mówiącego, że jeśli określono dla budynku dwa stopnie zużycia, t.j. zużycie techniczne i zużycie funkcjonalne, to bierzemy wyższe zużycie celem określenia wartości odtworzeniowej. Zwracano uwagę, że poprawa funkcjonalności budynku wymaga często nakładów związanych z poprawą stanu technicznego budynku. W takich przypadkach stopień zużycia może być sumą zużycia funkcjonalnego i części zużycia technicznego, związanego z koniecznością adaptacji obiektów do nowej funkcji. Taki punkt widzenia może być istotny dla przyszłego właściciela lub użytkownika obiektu budowlanego. □

ROZMOWA Z DAVIDEM MACKMINEM



W maju przebywał w Polsce wraz z grupą studentów Uniwersytetu Hallam-Sheffield prof. David Mackmin. W trakcie swojej wizyty przekazał polskim rzeczoznawcom brytyjskie doświadczenia w postępowaniu podczas wycen z gruntami skażonymi.

Będąc piąty raz w Polsce, jak ocenia Pan zmiany, które tu zachodzą?

Bardzo trudno jest określić osobie z zewnątrz poziom i faktyczny stan przemian jakie dzieją się w Polsce cały czas. Na pewno wyraźny jest znaczny i powszechny wzrost aktywności i to we wszystkich dziedzinach. Na ulicy, w sklepach widać to najbardziej. Jest więcej dobrych zachodnich samochodów, ale trudno powiedzieć czy zmieniła się mentalność ich kierowców. Generalnie mam wrażenie, że zmiany szybciej zachodzą w wielkich miastach niż poza nimi, ale to normalne i tak jest na całym świecie.

Jaka jest pozycja rzeczoznawców polskich w stosunku do ich kolegów w krajach zachodnich?

Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce zakorzenił się bardzo szybko. W stosunku do innych krajów Europy Środkowej i Wschodniej Polska znalazła się w czołówce. Posiada standardy zawodowe i wykształcony system przyznawania uprawnień zawodowych, regulacje prawne, jak słyszę, są coraz dokładniejsze. Rzeczoznawcy posiadają swoje stowarzyszenia, spotykają się na konferencjach o seminariach, wydają własne czasopismo. Jak na okres pięciu lat to jest to naprawdę bardzo dużo.

Mój asystent prowadził wczoraj poważne rozmowy na temat zanieczyszczenia gruntów i skażenia terenów i metod wycen nieruchomości tam położonych. Wiele krajów na świecie ma takie problemy, a jeszcze nawet nie zaczęły myśleć o sposobie ich rozwiązania.

Jaka jest droga rzeczoznawcy angielskiego od momentu podjęcia decyzji o wyborze tego zawodu, do uzyskania uprawnień wykonywania wycen?

Aby zostać dyplomowanym rzeczoznawcą kandydat najpierw przystępuje do egzaminu na wyższej uczelni, aby się dostać na trzyletnie studia, w wyniku których (po zdaniu różnych egzaminów), otrzymuje tzw. „dyplom pierwszy”. W czasie tych trzech lat większość zajęć poświęcona jest nauce metod wycen i teorii z dziedzin związanych z szeroko pojętym rynkiem nieruchomości. Po zakończeniu nauki i otrzymaniu dyplomu student nie posiada jeszcze prawa wykonywania samodzielnych wycen. Zaczyna się drugi etap. Kandydat idzie na praktykę, którą odbywa pod okiem doświadczonego dyplomowanego rzeczoznawcy. Trwa to dwa lata i student cały czas musi dokumentować swoją pracę. Niezależnie od tego, co jakiś czas zobowiązany jest składać w RICS raporty, które są tam sprawdzane zarówno pod kątem poprawności wykonania, jak i trudności, a także użyteczności dokonanej wyceny.

Po dwóch latach praktyki studenci przystępują do egzaminu ustnego, podczas którego prezentują trzy wybrane prace i przygotowują ich obronę. Jeśli komisja oceni ich pozytywnie otrzymują dyplom uprawniający do wykonywania zawodu samodzielnie.

System ustawicznego kształcenia jest w Anglii obowiązkiem?

Tak, bo tylko on gwarantuje ciągły wzrost kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców, a tym samym wysoki poziom dokonywanych przez nich wycen. Jest on wynikiem wielu lat doświadczeń i mając na uwadze specyfikę zawodu, który wymaga uzupełniania wiedzy na bieżąco, naszym zdaniem jest najlepszym rozwiązaniem.

Każdy dyplomowany rzeczoznawca zobowiązany jest poświęcić określoną ilość godzin rocznie na kształcenie. Odbywa się ono w różnych formach ale cały czas jest doskonałe. Kursy, seminaria, konferencje to są tradycyjne formy, ale niektórzy zapisują się na studia podyplomowe, biorą udział w dyskusjach panelowych, piszą referaty.

Merytorycznie program ustawicznego kształcenia jest opracowany wyłącznie przez RICS, czy też jest w jakimś stopniu sugerowany przez rząd?

Wyłącznie RICS jest autorem programu, rząd nie ingeruje w te sprawy zupełnie.

Dziękuję za rozmowę. □

Rozmowę przeprowadziła B.M.

ŹRÓDŁA DANYCH RYNKOWYCH NIEMIECKICH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Katarzyna Krziskowska

Wobec wzrastającej konkurencji na rynkach międzynarodowych, związanej ściśle z postępującym procesem europeizacji, zdobywanie coraz dokładniejszych danych rynkowych, ich odpowiednie przetwarzanie i interpretacja, a także wypracowanie nowych modeli i metod rozwoju jest obecnie podstawowym zadaniem niemieckiej wyceny nieruchomości. W porównaniu z innymi krajami, szczególnie USA i Wielką Brytanią w Niemczech mechanizmy służące realnej i wiarygodnej wycenie nieruchomości nie są wystarczająco rozwinięte. Jest to spowodowane silnymi ograniczeniami w dziedzinie ochrony danych i w porównaniu z innymi państwami – bardzo niskim stopniem wykształcenia w zakresie zawodów związanych z wyceną nieruchomości. Poza tym istniejący zasób danych w nowych landach niemieckich postrzegany jest jako bardzo wybrakowany (w wielu punktach opracowany nierzetelnie i błędnie) ponieważ dopiero po ponownym zjednoczeniu Niemiec zaczęto opracowywać dane według jednolitej metody, tak by miały one jakąkolwiek wartość dla oceny i wyceny nieruchomości.

Źródła informacji

Z jakich źródeł informacji rzeczoznawca skorzysta przy sporządzaniu ekspertyzy, zależy w dużej mierze od wycenianego obiektu: od tego, czy jest to grunt niezabudowany, budynek mieszkalny czy też nieruchomość przemysłowa. Dla przykładu do wyceny nieruchomości handlowych potrzebne są dane o sile nabywczej, centralizacji handlu detalicznego i obszarze zaopatrzenia konsumpcyjnego, natomiast przy wycenie np. hotelu nieodzowne są zupełnie inne specyficzne przedmiotowo źródła informacji, jak: stan łóżek, przeciętna długość pobytu, ilość rezerwacji miejsc itp. Takie szczegółowe informacje są najczęściej możliwe do uzyskania tylko na miejscu lub w najbliższym sąsiedztwie wycenianej nieruchomości i jeśli są sporządzane rzetelnie i obiektywnie mogą być podstawą bardzo dokładnego ustalenia realnej wartości nieruchomości.

Rzeczoznawca musi jednakże niezwykle krytycznie i wnikliwie sprawdzić wypracowane w ten sposób dane, gdyż ich autorzy mogą obracać się w ograniczonych obszarach działalności lub ze względu na zakres swoich interesów – nie zawsze są bezstronni. Wykonanie ekspertyzy na podstawie czynności dokonanych na miejscu i dodatkowych informacji zdobytych w drodze wywiadów przez po-

szczególnych „wyceniaczy” – to jedna z metod i jedno ze źródeł dobrej wyceny nieruchomości. Może to być sposób najdokładniejszy, ale jak wynika z wyżej wymienionych powodów – nie zawsze pewny.

Firmy maklerskie

Zupełnie inaczej postępują ponadregionalne firmy maklerskie. Zakładają one filie w takich miejscach, gdzie w ramach współpracy z „ponadregionalnymi” agencjami pośrednictwa (Researchabteilung), wydawane są sprawozdania rynkowe. Owe sprawozdania są w rzeczywistości wyczerpującymi źródłami informacji o określonych częściach rynku i nie ograniczają się tylko do danych dotyczących np. wysokości czynszu dla różnorodnych rodzajów użytkowania nieruchomości przemysłowych, ale zawierają zwykle ważny rozdział traktujący o sposobach radzenia sobie z pustostanami, nowych tendencjach rynkowych w zakresie projektowania budynków itp. Obecnie na rynku niemieckim działa wiele takich firm maklerskich, między innymi:

- Aengevelt - Research, Heinrich Heine Allee 35, 40213 Dusseldorf,
- Dr. Lubke GmbH, Bereich Research, Marienstr. 39, 70178 Stuttgart,
- Jones Lang Wootton GmbH, Consulting & Research, Mainzer Landstr. 46, 60325 Frankfurt/Main,
- Kemper's Dusseldorf GmbH, Markoforschungsabt., Cecilienallee 6, 40474 Dusseldorf,
- Muller Consult GmbH, ABC – str. 2-3, 20354 Hamburg,
- Wheatherall Green & Smith GmbH, Untermainkai 30, 60329 Frankfurt/Main.

Innym źródłem informacji dostarczających danych o bardziej ogólnym charakterze są czasopisma niemieckich związków maklerskich. Dwa największe związki, do których należy większość maklerów to RDM (Koło Maklerów Niemieckich) i VDM (Związek Maklerów Niemieckich do spraw majątków ziemskich, zarządzania budynkami i ich finansowania). W równych odstępach czasu związki te podają informacje dotyczące poziomów cen mieszkań i budynków, sklepów, czynszów biurowych itp. Owe poziomy cen są publikowane w oficjalnych organach związkowych: „Majątek ziemski” wydawany przez VDM i „Powszechny Dziennik Nieruchomości” wydawany przez RDM.

Natomiast w stosunku do rynków międzynarodowych informacji udzielają międzynarodowe związki maklerskie jak FIABCI (Międzynarodowa Federacja Profesjonalnych Pośredników w Handlu Nieruchomościami) i europejski związek maklerów CEI (Europejska Konfederacja Pośredników w Handlu Nieruchomościami). Nawiązanie kontaktu z CEI jest możliwe przez VDM, natomiast skontaktowanie się z FIABCI przez RDM.

Urzędowe statystyki

Przy sporządzaniu ekspertyz i ustalaniu wartości nieruchomości możemy się także posłużyć danymi pochodzącymi ze statystyk urzędowych. Jest to jednak bardzo ogólne źródło informacji, a w przypadku Niemiec bardzo niepewne i niepełne, choć nie bez znaczenia ze względu na swój urzędowy charakter. W odstępie czterech lat ministerialna konferencja gospodarki przestrzennej sporządziła dla całego obszaru Niemiec sprawozdanie dotyczące zagospodarowania przestrzennego. Zawiera ono wytyczne traktujące o skutkach rozwoju określonych regionów, infrastrukturze i strukturze ludności.

Państwowy raport zagospodarowania przestrzennego i państwowy plan zagospodarowania przestrzennego tworzą ramy uporządkowanych planów krajowych i regionalnych aż do planów kierownictwa budowy. Mając na względzie przyszły rozwój danego regionu można odnaleźć w tych opracowaniach pewne priorytety do wyceny nieruchomości, względnie opierać się na nich przy tworzeniu dużych projektów w dziedzinie handlu detalicznego. Według federalnego urzędu statystycznego miasta Wiesbaden są wydawane liczne statystyki urzędowe z informacjami o działalności budowlanej i budownictwie mieszkaniowym, o wskaźnikach cen za wzniesienie budowli itd.

Ponadto informacje takie podają:

- Rocznik statystyczny Wiesbaden (wydawca: Federalny Urząd Statystyczny),
- Seria fachowa nr 5 (działalność budowlana i mieszkaniowa) Wiesbaden (wydawca: Federalny Urząd Statystyczny),
- Seria fachowa nr 17 (ceny) z czego: w rozdziale 4 znajduje się wykaz cen usług budowlanych i wskaźniki cen dla przedsiębiorstw budowlanych, w rozdziale 5 podane są wartości handlowe dla terenów budowlanych [owe ujęcia statystyczne są na płaszczyźnie federalnej częściowo niepełne i w zależności od regionu mogą zawierać błędne oszacowania],
- „Wartość handlowa terenów budowlanych” [luki i duża ilość błędów] (wydawca: Krajowy Urząd Statystyczny),
- Roczniki statystyczne poszczególnych miast (wydawca: Krajowy Urząd Statystyczny),
- Rocznik statystyczny niemieckich gmin [raz w roku odbywa się przegląd dużych miast dotyczący poziomu rozwoju ludności, wykształcenia i kultury, gospodarki, spraw budownictwa i mieszkaniowych oraz komunikacji, który stanowi dobre źródło informacji o warunkach

lokalizacyjnych] (wydawca: Konferencja Miast Niemieckich).

Doradztwo i analizy

Nierzadko inwestorzy przed zakupem nieruchomości wymagającym znacznych inwestycji zlecają wykonanie analiz miejsca lokalizacji i analiz rynku nieruchomości przez doświadczone instytuty i doradców. Takie analizy stanowią jedno z najlepszych źródeł informacji służących do oszacowań rynkowych i ustalenia wartości rynkowej poszczególnych nieruchomości. Dostarczają wielu cennych wskazówek gdyż opierają się na ogólnych uwarunkowaniach demograficznych miejsca lokalizacji jak: rozwój ludności, wielkość gospodarstw domowych w danym regionie, ich liczba, poziom siły nabywczej ludności i obecny poziom konkurencyjności.

Analizy rynkowe i analizy miejsca lokalizacji są sporządzane przez takie renomowane podmioty gospodarcze jak:

- BBE, spółka consultingowa GmbH, Lothingerstr 56/58, 50677 Koln
- Analizy konsumenckie i rynkowe – badania rynkowe, (Gfk) Nordwestring 101, 90419 Nurnberg,
- Badania konkurencji i rozwoju handlu (GWH), Bortstr. 10, 22041 Hamburg,
- Analizy i badania rynkowe (GMA), Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg,
- Icon Regio, spółka dla badań regionalnych, komunikacyjnych i marketingu miejscowego, Marienbergstr. 80, 90411 Nurnberg,
- Instytut Centrów Działalności Zarobkowej (IfG), Am Frendenberg 1, 72574 Bad Urach,
- Instytut Badań Miasta i Struktur Politycznych GmbH, Hamburgerstr. 2, 22083 Hamburg,
- Monachijski Instytut Badań Regionalnych i Gospodarczych, Munchenstr. 12, 85774 Unterföhring/Munchen.

Pewne specyficzne branżowo informacje można także uzyskać z właściwych czasopism jak np. „Rynek nieruchomości gruntowych i wartości nieruchomości gruntowych”. Natomiast przy problemach dotyczących obciążeń czynszowych dla różnych branż handlowych obowiązują „Wytyczne Instytutu Badań Handlowych na Uniwersytecie w Kolonii” i zestawienia w nich raz do roku w listopadzie tabela 7. Zawiera ona dane procentowe o obciążeniach czynszowych oraz uwzględniane w obrocie dane o powierzchni produktywności dla wybranych sklepów detalicznych. Oprócz wymienionych wcześniej firm i stowarzyszeń istnieją jeszcze liczne związki interesów takie jak: „Główny związek niemieckiego przemysłu budowlanego”, „Centralny związek niemieckich właścicieli domów, mieszkań i nieruchomości gruntowych”, które również są swoistymi źródłami informacji potrzebnymi dla dokonania realnej oceny nieruchomości.

Pomimo istnienia bardzo wielu źródeł danych rynkowych jednym z najważniejszych i najdokładniejszych są analizy

ryнку nieruchomości. Znamiennym wydaje się, iż największy i działający w najszerszym obszarze pośrednicy w handlu nieruchomościami opierają się przede wszystkim na analizach rynku nieruchomości w specjalnie do tego utworzonych wydziałach badawczych – działających najczęściej przy uniwersytetach i szkołach wyższych. Te analizy rynkowe, które najbardziej odnoszą się do poszczególnych miejsc lokalizacji, z biegiem czasu bardzo się wyspecjalizowały i od ponownego zjednoczenia Niemiec bardzo się rozpowszechniły, szczególnie na terenie wschodniemieckiego rynku nieruchomości.

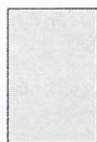
Analiza nieruchomości rynku zajmuje się badaniem istniejących struktur i potencjału rynków nieruchomości. Badanie to obejmuje w szczególności powszechnie występujące zjawiska ekonomiczne oraz szereg innych elementów jak: działalność inwestycyjna, ogólny klimat do przeprowadzania inwestycji, poziom ich oprocentowania, poziom konsumpcji, pewność na rynku walutowym, wpływy zamówień gospodarczych, majątek prywatnych gospodarstw oraz produktywność, wysokość bezrobocia i analiza radykalnych zmian strukturalnych w gospodarce i in.

Oprócz tego w analizie rynku nieruchomości badane jest ustawodawstwo w zakresie praw najmu, prawa budowlanego i prawa podatkowego oraz wynikające stąd szanse i ograniczenia.

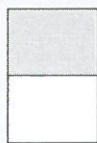
Mnogość zdobywanych danych i informacji w ramach analizy rynku nieruchomości nakazuje nam uznać szczególne znaczenie wyceny nieruchomości. Może ona wszelako być jedynie tak dobra i poprawna jak dane na których się opiera. Natomiast to, w jakim stopniu będą wykorzystywane wszystkie poszczególne źródła informacji – począwszy od szczegółowych danych zdobywanych na miejscu, poprzez sprawozdania rynkowe firm maklerskich, czasopisma związków maklerskich, statystyki urzędowe, czy też analizy rynku nieruchomości sporządzane przez instytuty naukowe, aż do specyficznych branżowo źródeł – zależy od zakresu odpowiedzialności ustanawianych z urzędu i zaprzysiężonych biegłych, względnie „wolnych” rzeczoznawców majątkowych. □

Według „Wyceny nieruchomości w Niemczech.”

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 ogłoszeniodawców rabaty!

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

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

W dniach od 9-11 października odbędzie się w Warszawie, w salach Hotelu Victoria International Światowy Kongres Rzecznawców Majątkowych. W ramach dnia polskiego zorganizowana zostanie V Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych. Gospodarzem Kongresu jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a organizatorem technicznym firma Price Waterhouse. Głównym tematem obrad Światowego Kongresu i V Krajowej Konferencji będą standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych i arbitraż zawodowy.

Rozbieżność wycen stanowi istotny problem, dostrzegany w wielu krajach zachodnich i nasilający się także w ostatnim okresie w Polsce. Dlatego tematyka obrad poświęcona będzie przede wszystkim problemom kształtowania standardów zawodowych i ich wpływu na zminimalizowanie rozbieżności, występujących w operacjach szacunkowych w świetle zmieniających się uregulowań prawnych i ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Kongres stanowić będzie okazję do zbadania wpływu standardów zawodowych oraz formy arbitrażu na jakość wycen, a także pozwoli na wymianę doświadczeń w gronie czołowych reprezentantów tego zawodu z kraju i zagranicy. Mamy także nadzieję, że udział w Kongresie zaowocuje nawiązaniem miłych i ciekawych kontaktów pomocnych w przyszłości w pracy zawodowej.

Koszt uczestnictwa wynosi 550 PLN + 22 proc. VAT. Jak już wcześniej informowaliśmy, kwota ta uwzględni 50 proc. bonifikatę kosztów uczestnictwa dla członków stowarzyszeń, którzy nie zalegają ze składkami.



RAMOWY PROGRAM KONGRESU

9 października (środa)

19.00

Uroczyste otwarcie

10 października (czwartek)

9.00 – 13.00

Sesja plenarna

14.30 – 18.00

V Krajowa Konferencja
Grupy Robocze

20.00

Uroczysty Bankiet

11 października (piątek)

9.00 – 13.00

Sesja plenarna

14.30 – 16.30

V Krajowa Konferencja
Grupy Robocze

17.00 – 18.00

Zakończenie Konferencji

UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Leszek Nowakowski

Nie należy nikogo przekonywać, że w przypadku wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego można być narażonym na roszczenia majątkowe wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania operatu szacunkowego. W państwach Europy Zachodniej ubezpieczenie od ryzyka wykonywania zawodu jest powszechne.

Również w Polsce, w wyniku zmian jakie zaszły w ciągu ostatnich lat, coraz więcej grup zawodowych widzi konieczność ubezpieczenia się od ryzyka powstałych przy wykonywaniu czynności zawodowych. Bardzo zaawansowane rozwiązania posiadają polscy notariusze czy też biegli rewidenci i podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych, które mają ustawowy obowiązek posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Mimo, że dotychczas środowisko rzeczoznawców majątkowych nie dotknęły procesy sądowe o naprawienie szkody, to istnieje duże prawdopodobieństwo wystąpienia takich przypadków. Przegrany proces sądowy może bardzo dużo kosztować rzeczoznawcę majątkowego. Przy wykonaniu czynności zawodowych polegających na szacowaniu wartości nieruchomości może on swym działaniem wyrządzić szkodę zarówno osobie, z którą łączyła go umowa o wykonaniu operatu szacunkowego, jak i osobie trzeciej, z którą nie łączyła go żadna więź prawna. W takich sytuacjach, stosownie do przepisów kodeksu cywilnego, jest on zobowiązany do naprawienia szkody.

Podstawę prawną stanowią przepisy art. 471 k.c. *„Dłużnik jest zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi”*. Jest to tzw. odpowiedzialność kontraktowa.

Przez zobowiązanie należy rozumieć właśnie szacowanie wartości nieruchomości. Szacowanie nieruchomości nie opiera się wyłącznie na sztywnych zasadach matematycznych czy też wskaźnikach ekonomicznych, lecz wymaga od sporządzającego wycenę doświadczenia, talentu czy nawet intuicji. Zatem sporządzenie operatu szacunkowego należy określić jako pewien rodzaj sztuki. Ewentualny błąd w tej sztuce może jednak mieć poważne skutki dla osoby, która podejmując decyzje ekonomiczne oparła się na wadliwej wycenie wartości nieruchomości, a w konsekwencji również i dla rzeczoznawcy majątkowego.

Podstawą prawną odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego jest także art. 415 k.c. *„Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”*. Jest to tzw. odpowiedzialność deliktowa.

Rzeczoznawca majątkowy przy wykonywaniu czynności zawodowych lub w związku z prowadzeniem biura czy kancelarii może wyrządzić komuś szkodę, za którą będzie zmuszony odpowiedzieć.

Z uwagi na tak liczne potencjalne zagrożenia narażające rzeczoznawców na poważne konsekwencje finansowe, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako reprezentant środowiska, PZU – jako firma ubezpieczeniowa oraz K.B.U. Protektor – jako firma brokerska, wspólnie wypracowały warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Warunki ubezpieczenia, z którymi wszyscy rzeczoznawcy majątkowi zostali już zapoznani, obejmują swoim zakresem pełną odpowiedzialność rzeczoznawcy.

Z napływających wniosków, listów, telefonów i spotkań wynika, że zaproponowana oferta ubezpieczania spotkała się z dużym zainteresowaniem.

Wydaje się jednak, że na kilka spraw należy zwrócić baczniejszą uwagę, tak aby rzeczoznawca zawierając umowę nie miał w tym względzie żadnych wątpliwości:

Zawarcie umowy

Na mocy porozumienia zawartego między PFSRM i PZU S.A. do obsługi ubezpieczeniowej została wskazana firma PROTEKTOR S.A. Nasi pracownicy służą Państwu wszelką pomocą przy zawieraniu umowy, do nas należy także kierować wnioski ubezpieczeniowe (adres: K.B.U. PROTEKTOR S.A., 00-263 Warszawa, ul. Długa 5, tel. 635-63-84, 635-33-90, 31-95-94, 31-88-11, fax. 31-95-44).

Ubezpieczający – ubezpieczony

Zgodnie z warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych oferowanych przez PZU (2 pkt. 5 i 6) Ubezpieczającym jest osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która zawarła umowę ubezpieczenia z PZU natomiast Ubezpieczonym jest osoba, na rzecz której zawarto umowę ubezpieczenia.

W związku z tym, Ubezpieczonym jest zawsze rzeczoznawca majątkowy natomiast Ubezpieczającym może być:

- rzeczoznawca majątkowy, który na swoją rzecz zawarł umowę ubezpieczenia,
- spółka, która zawiera umowę na rzecz rzeczoznawców zatrudnionych przez nią,
- osoba fizyczna bądź prawna, która zawiera na rzecz rzeczoznawcy umowę.

Czy składka na ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej jest zaliczana w koszty uzyskania przychodu?

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. nr 90 z 1993 poz. 416) oraz 15 ust. 1 ustawy *O podatku dochodowym od osób prawnych* (Dz.U. nr 106/1993 poz. 482) za koszt uzyskania przychodu uważa się wszelkie koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodu, z wyjątkiem tych, które przez ustawodawcę zostały wyłączone. Ponieważ składka ubezpieczeniowa nie została wyłączona przez ustawę należy stwierdzić, że składka ubezpieczeniowa płacona przez rzeczoznawcę majątkowego za ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu może być zaliczana jako koszt uzyskania przychodu.

Jednakże jest kosztem tylko dla rzeczoznawcy prowadzącego działalność gospodarczą.

Czy można ubezpieczyć firmę wykonującą wyceny czy rzeczoznawcę majątkowego?

Zgodnie z 2 pkt. 1 ogólnych warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oferowanych przez PZU S.A. ochroną ubezpieczeniową jest objęta odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe podczas lub w związku z wykonywaniem czynności zawodowych polegających na szacowaniu wartości nieruchomości. W związku z tym, to rzeczoznawca majątkowy – osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia i sygnalizująca swoim podpisem operat szacunkowy ponoszący odpowiedzialność cywilną – będzie osobą ubezpieczoną.

Okres ubezpieczenia, od 1 maja czy można później?

Na mocy porozumienia między PFSRM a PZU S.A., dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych, którzy zawierają umowę ubezpieczenia w warunkach oferowanych przez PZU S.A., został ustalony jeden okres ubezpieczenia tj. od 1 maja 1996 r. do 30 kwietnia 1997 r.

Jednakże rzeczoznawcy majątkowi, którzy do 30 kwietnia 1996 r. nie przesłali wniosku ubezpieczeniowego mogą dostarczyć go w terminie późniejszym.

Należy jednak zwrócić uwagę, że w takiej sytuacji umowa ubezpieczeniowa będzie zawarta od daty złożenia wniosku ubezpieczeniowego do 30 kwietnia 1997 r.

Jednocześnie należna składka ubezpieczeniowa będzie pomniejszona za miesiące nie objęte ochroną ubezpieczeniową np.:

- wniosek złożony 15 czerwca – ochrona ubezpieczeniowa od 16 czerwca 1996 do 30 kwietnia 1997 r. – składka należna za 11 miesięcy,
- wniosek złożony 17 września – ochrona ubezpieczeniowa od 18 września 1996 do 30 kwietnia 1997 r. – składka należna za 8 miesięcy.

Ubezpieczenie konkretnego kontraktu – wysokość sumy gwarancyjnej

Sam rzeczoznawca majątkowy, wybierając sumę gwarancyjną, określa spodziewany stopień ryzyka.

Należy bowiem pamiętać, że zakład ubezpieczeń będzie wypłacał odszkodowania tylko do wysokości sumy gwarancyjnej, a każda wypłata odszkodowania powoduje zmniejszenie sumy gwarancyjnej o wypłaconą kwotę.

Bardzo często zdarza się, że rzeczoznawca majątkowy otrzymuje zlecenie, którego wartość lub stopień ryzyka jest znacznie większy niż zlecenia wykonywanego na co dzień. Wybrana suma gwarancyjna może okazać się niewystarczająca do wypłaty odszkodowania koniecznego do zapłacenia na podstawie roszczenia z takiego zlecenia. W związku z tym PZU S.A. wprowadziło możliwość podwyższenia sumy gwarancyjnej (doubezpieczenia) do końca okresu ważności umowy podstawowej, przez zawarcie umowy uzupełniającej i po opłaceniu dodatkowej składki.

Przykład:

- Umowa ubezpieczenia zawarta na okres od 1 maja 1996 do 30 kwietnia 1997, suma gwarancyjna 200.000 nowych złotych.
- Spodziewany duży kontrakt – 15 września 1996.
- Konieczność podwyższenia sumy gwarancyjnej do 1.000.000 nowych złotych.
- Zawarcie umowy uzupełniającej na okres od 15 września 1996 do 30 kwietnia 1997.
- Dopłata składki uzupełniającej w wysokości stanowiącej różnicę między zapłaconą składką za okres od 15 września 1996 do 30 kwietnia 1997 a składką należną za wyższą sumę gwarancyjną za okres od 15 września 1996 do 30 kwietnia 1997. □



Na pytanie p. Lucjana Niepsuja z Myślenic dotyczące właściwej interpretacji przepisów ustawy z 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn, w części dotyczącej stosowania ulgi mieszkaniowej, odpowiada wicedyrektor Departamentu Podatków Bezpośrednich i Opłat Ministerstwa Finansów.

W przypadku nabycia w drodze spadku lub darowizny przez osoby, o których mowa w art.1 ust.1 ustawy o podatku od spadku i darowizn, budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia nie przekracza 110 m² do podstawy opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn nie wlicza się ich wartości.

Natomiast w przypadku gdy przedmiotem nabycia jest budynek lub lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 110 m² bądź część takiego budynku lub lokalu, do obliczenia wysokości ulgi wartość rynkowa tego budynku lub lokalu albo ich części oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dzieli się przez ich powierzchnię użytkową – ustaloną stosownie do definicji zawartej w art. 16 ust. 4 i 5 ustawy.

Otrzymaną w ten sposób wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu mnoży się przez ilość m² objętych w konkretnej sytuacji ulgą i odlicza z podstawy opodatkowania.

W świetle powyższego nie jest zatem prawidłowa interpretacja, że do podstawy opodatkowania wlicza się, jako nie podlegającą wyłączeniu, wartość rynkową powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów, których powierzchnię pomija się przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokalu lub budynku mieszkalnego.

Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn definiuje pojęcie powierzchni użytkowej budynku (lokalu) dla celów tego podatku.

Z treści tego przepisu wynika, że za powierzchnię użytkową budynku w rozumieniu przepisów dotyczących podatku od spadku i darowizn, uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów.

Przy stosowaniu tego przepisu może rodzić się pytanie, co oznacza – w powołanej definicji powierzchni użytkowej – pojęcie „kondygnacja”.

Ze względu na to, że ustawa nie określa tego pojęcia, ani też nie odsyła do odrębnych przepisów, które by je określały, wyjaśnienia pojęcia „kondygnacja” należy dokonać w oparciu o określenie jego znaczenia w języku polskim. „Słownik języka polskiego” (praca zbiorowa; wydawnictwo PWN 1989 r.), a także Encyklopedia powszechna (wydanie z 1981 r.) pojęcie „kondygnacja” wyjaśniają w następujący sposób:

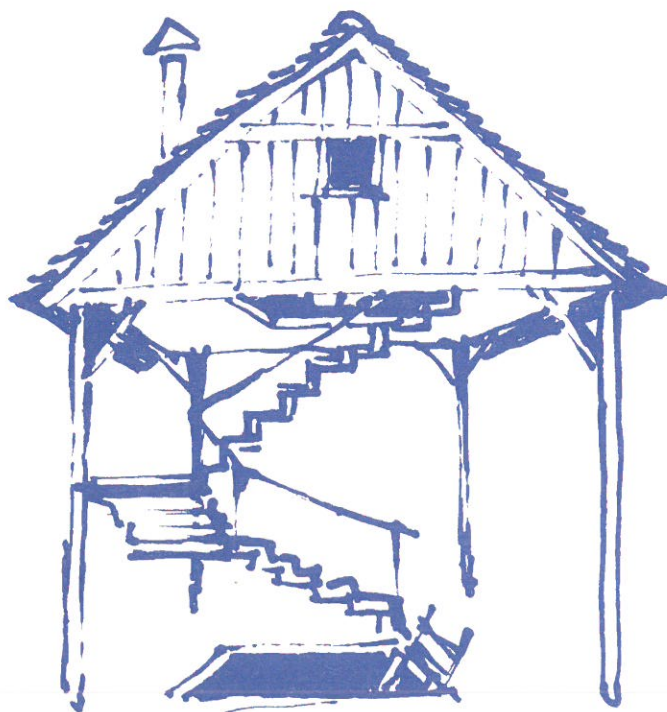
„Kondygnacja jest to część budynku znajdująca się między stropami albo podłogą a najniższym stropem; przy czym wyróżnia

się kondygnacje nadziemne, przyziemne i podziemne”.

W świetle powyższego powierzchnię użytkową budynku wielokondygnacyjnego (wielopiętrowego) stanowi suma powierzchni obliczona według pomiarów po wewnętrznych długościach ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach – podziemnych i naziemnych z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szybów dźwigów.

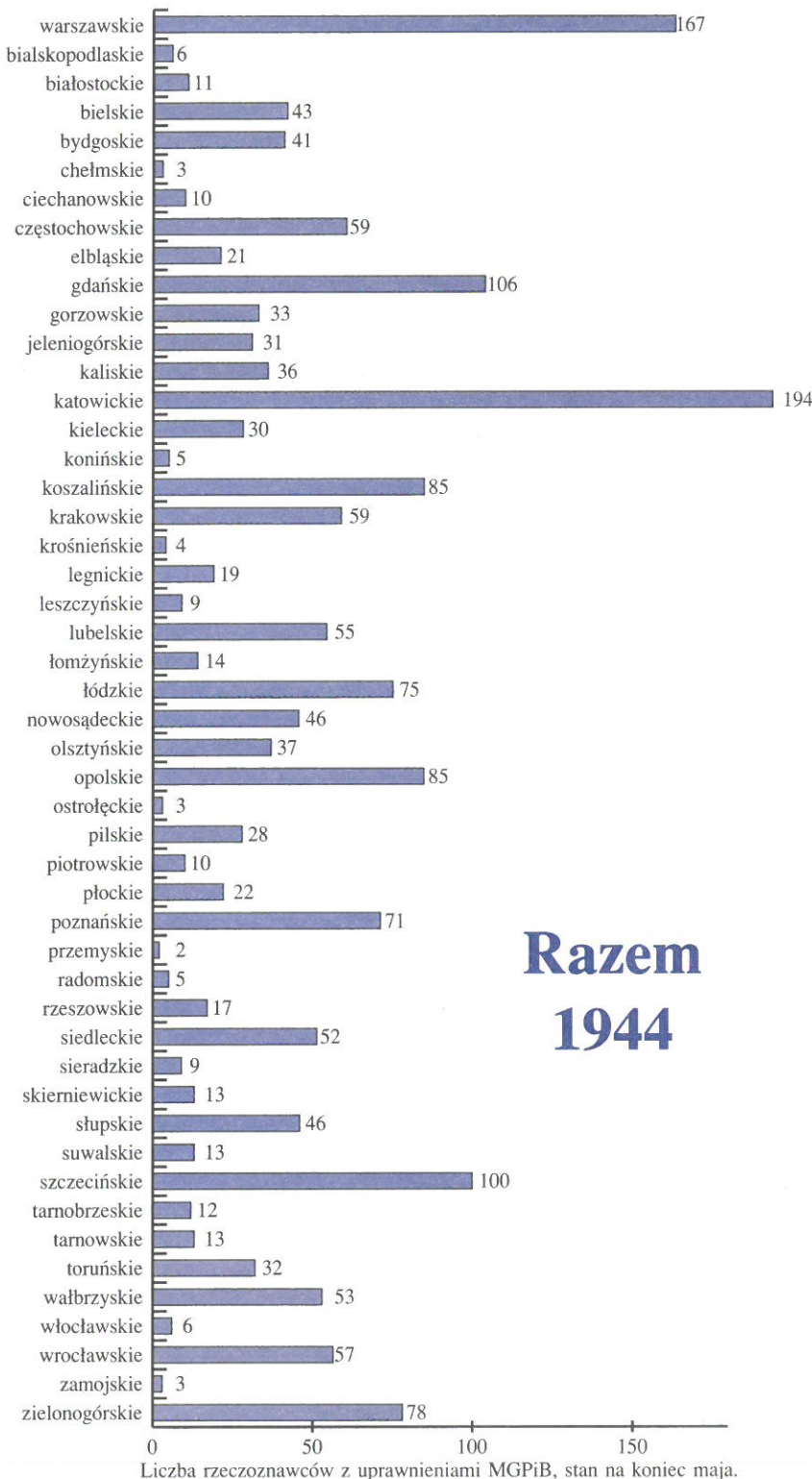
W budynku wielokondygnacyjnym najwyżej usytuowana kondygnacja może być zakończona stropem lub stropodachem. Stropodach to strop bezpośrednio połączony z pokryciem dachowym. Nie jest więc kondygnacją część budynku zawarta między najwyższym stropem a pokryciem dachowym (strych). Jeżeli jednak z założenia projektu budynku lub w wyniku przebudowy w tej części zostaną wydzielone pomieszczenia użytkowe (np. na cele mieszkalne lub inne), to powierzchnię tych pomieszczeń wlicza się do powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy.

Ministerstwo Finansów wyjaśnia przy tym, iż zważywszy na to, że ulga mieszkaniowa określa on w art. 16 ust. 1 dotyczy budynku lub lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, powierzchnię użytkową podlegającą wyłączeniu z podstawy opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn należy odnieść do pomieszczeń przeznaczonych na cele mieszkalne.



UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Kobyłecki



Ocena wyników egzaminów na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości w I półroczu 1996 r. (styczeń – maj)

W okresie luty–maj postępowaniu kwalifikacyjnemu poddały się 423 osoby, a pozytywną opinię Komisji Kwalifikacyjnej uzyskało 187 osób, co stanowi 43 proc.

Egzaminy rozpoczęły się w lutym w dwóch miejscowościach. Zorganizowały je: Regionalne SRM w Lublinie dla 15 osób (zdało 9) oraz Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział Podlaski w Siedlcach dla 29 osób (zdało 16).

W marcu odbyły się już w trzech miejscowościach zorganizowane przez:

- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, Oddział Bielsko-Biała dla 34 osób (zdało 17),
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Wielkopolski, Oddział Terenowy w Poznaniu dla 16 osób (zdało 7),
- Łódzkie SRM dla 23 osób (zdało 7).

W kwietniu odbyło się 6 egzaminów zorganizowanych przez:

- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Warszawie dla 14 osób (zdało 6),
- Wielkopolskie SRM w Poznaniu dla 19 osób (zdało 8),
- SRM we Wrocławiu dla 20 osób (zdało 5),
- Małopolskie SRM w Krakowie, Oddział w Nowym Sączu dla 28 osób (zdało 14),
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Lublinie dla 20 osób (zdało 7),
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Gdański dla 31 osób (zdało 14 osób).

W maju odbyło się 6 egzaminów zorganizowanych przez:

- Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości w Zielonej Górze dla 35 osób (zdało 7),
- Świętokrzyskie SRM dla 17 osób (zdało 13),
- SRM w Katowicach, Oddział w Częstochowie dla 30 osób (zdało 16),
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Opolu dla 30 osób (zdało 17),
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Podlaski w Siedlcach dla 31 osób (zdało 12),
- Środkowopomorskie SRM w Koszalinie dla 31 osób (zdało 6). □

Poniżej podajemy nazwiska, numery uprawnień i adresy rzeczoznawców z województw: białkopodlaskiego, białostockiego, bielskiego, bydgoskiego, chełmskiego, ciechanowskiego i częstochowskiego. Lista rzeczoznawców z województwa stołecznego ukazała się w numerze 1/96.

Województwo białkopodlaskie

Elżbieta Pyrka (622), 21-500 Biała Podlaska, ul. Łukaszyńska 27/17
Krzysztof Jakubiuk (1106), 21-350 Międzyrzec Podlaski, ul. Kościuszki 8
Stanisław Żmijan (1227), 21-350 Międzyrzec Podlaski, ul. Radzyńska 11b/7
Stanisław Bryndziuk (1353), 21-500 Biała Podlaska, ul. Brzozowa 8/1
Krzyszyna Kowaluk (1532), 21-500 Biała Podlaska, ul. Pusta 37/14
Anna Wojtaszek (1718), 21-300 Radzyń Podlaski, ul. Zabielska 5/12

Województwo białostockie

Jerzy Lazarewicz (382), 16-100 Sokółka, ul. Kardynała Wyszyńskiego 1/5
Witold Czemieli (811), 16-100 Sokółka, ul. Malmeda 6
Jan Gierasimiuk (812), 15-763 Białystok, ul. Ogrodniczek 38/1
Andrzej Malinowski (1021), 15-202 Białystok, ul. Św. Wojciecha 4/29
Michał Koźlak (1022), 15-771 Białystok, ul. Studzienna 10/6
Ryszard Pawlukianiec (1023), 15-888 Białystok, ul. Wyszyńskiego 19/64
Bogdan Ratasiewicz (1024), 15-881 Białystok, ul. Sienkiewicza 81/4 m. 38
Tomasz Murawski (1217), 15-881 Białystok, ul. Sukienna 2/34
Halina Grabowska (1708), 17-100 Bielsk-Podlaski, ul. Broniewskiego 20
Lucjan Kamiński (1709), 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 11 Listopada 5/38
Janusz Linkowski (1711), 15-667 Białystok, ul. Sikorskiego 6/97

Województwo bielskie

Eugeniusz Gryboś (75), 43-309 Bielsko-Biała, ul. Sarnia 17
Paweł Knips (77), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Młyńska 52
Grażyna Czarnecka (101), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Olszowa 55
Józef Kufel (110), 34-325 Łodygowice, Bierna ul. Szklarska 4
Jan Lubecki (111), 43-450 Ustroń, ul. Chabrów 3/18
Leszek Sporysz (116), 32-600 Oświęcim, ul. Orłowskiego 4/10
Jerzy Tereszkiwicz (117), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Bohaterów Warszawy 13a/5
Jan Kurzyński (356), 34-100 Wadowice, Os. Pod Skarpą 28/5
Marcin Bury (625), 24-300 Żywiec, ul. Sienkiewicza 82
Jan Łagosz (1004), 34-360 Miłówka, ul. Długa 12
Leszek Podolski (1005), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Złoty Potok 34
Roman Paluch (1006), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Pięciu Stawów 5/28
Stanisław Kamiński (1007), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Bronisława Czecha 3/9

Henryk Rudzki (1008), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Wczasowa 53
Zbigniew Walawski (1009), 43-450 Ustroń, Os. Centrum 8/3
Jerzy Gąsiorowski (1010), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Sternicza 12/54
Krzysztof Broda (1011), 43-400 Cieszyn, ul. Skrajna 21/9
Jan Biegun (1012), 34-300 Żywiec, ul. Sienkiewicza 120
Wanda Gaik (1013), 34-100 Wadowice, Os. XX-lecia PRL 5/11
Marcin Szczeciński (1014), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Sobieskiego 78/6
Eugeniusz Migdał (1015), 43-370 Szczyrk, ul. Beskidzka 18
Wiesław Niebudek (1202), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Browarna 36/30
Urszula Czech (1259), 43-316 Bielsko-Biała, ul. Kolistka 35
Wojciech Huptys (1359), 32-600 Oświęcim, ul. Kochanowskiego 30/9
Aleksander Sosnowski (1364), 34-120 Andrychów, ul. Włókniarzy 9/39
Janusz Kulik (1383), 43-300 Bielsko-Biała, ul. Dunikowskiego 7

Województwo bydgoskie

Romuald Gill (217), 85-042 Bydgoszcz, Bocianowo 20a/44
Wacława Makarczyk (220), 85-063 Bydgoszcz, ul. Zamojskiego 14/9
Wojciech Makowiecki (221), 85-407 Bydgoszcz, ul. Trzeciewiecka 4
Józef Neumann (223), 85-858 Bydgoszcz, ul. Węgierska 7/7
Ewa Wood (231), 85-796 Bydgoszcz, ul. Gen. Z. Berlinga 2/103
Tadeusz Karpina (411), 85-342 Bydgoszcz, ul. Nasykowa 28a
Tadeusz Karlikowski (412), 85-704 Bydgoszcz, ul. Kołobrzaska 19/120
Ryszard Deja (413), 85-088 Bydgoszcz, ul. M. Skłodowskiej-Curie 25/339
Andrzej Bonisławski (818), 85-183 Bydgoszcz, ul. Zelwerowicza 14
Jan Drygas (819), 85-088 Bydgoszcz, ul. M. Skłodowskiej-Curie 56/290
Janusz Klomfas (820), 85-088 Bydgoszcz, ul. M. Skłodowskiej-Curie 25/165
Małgorzata Krajewska (821), 85-864 Bydgoszcz, ul. Modrakowa 46/59
Marek Michalski (823), 85-724 Bydgoszcz, ul. Koszalińska 18/88
Jerzy Tokarski (826), 88-100 Inowrocław, Al. Okrężna 83/13
Wiesława Kaptur (874), 85-436 Bydgoszcz, ul. Kleniowa 2/2
Danuta Belicka (1038), 86-022 Dobrcz 55
Adam Iskra (1039), 85-636 Bydgoszcz, ul. Czerkaska 24/39
Jan Kempa (1040), 85-829 Bydgoszcz, ul. Szarych Szeregów 2b/58
Wanda Kosiorowska (1041), 85-233 Bydgoszcz, ul. Długosza 14/6
Andrzej Nowakowski (1046), 85-792 Bydgoszcz, ul. Janosika 1/39
Bernard Wałdoch (1048), 85-600 Chojnice, Al. Brzozowa 21
Paweł Zagozda (1049), 89-407 Lutówko 81/1
Jan Koźma (1141), 89-100 Nakło nad Notecią, ul. Hallera 25a

Helena Sienkiewicz-Szkuta (1186), 85-064 Bydgoszcz,
ul. Chodkiewicza 24/19

Mirosława Bartoszevska (1257), 85-127 Bydgoszcz,
ul. Chołoniewskiego 2/13

Waleria Gort-Cisło (1263), 85-345 Bydgoszcz,
ul. Wrzesińska 8

Jacek Nowak (1425), 89-500 Tuchola,
Al. LOP 5/20

Zbigniew Ody (1426), 89-600 Chojnice,
ul. Żwirki i Wigury 12/4

Stefan Sierżputowski (1427), 85-458 Bydgoszcz,
ul. Wiejska 56a

Roman Bebyn (1490), 85-174 Bydgoszcz,
ul. St. Jaracza 1

Aurelia Buzalska (1491), 85-461 Bydgoszcz,
ul. Przyczółek 14

Grzegorz Kasprzak (1492), 85-711 Bydgoszcz,
ul. Połczyńska 6/101

Izabela Kempnińska (1491), 85-613 Bydgoszcz,
ul. Pod Skarpą 116

Jerzy Ledochowski (1494), 85-137 Bydgoszcz,
ul. Leszczyńskiego 25/20

Andrzej Olejnik (1496), 88-100 Inowrocław,
ul. Norwida 4

Stanisław Prec (1498), 85-525 Bydgoszcz,
ul. Półwiejska 29

Adam Pruss (1499), 85-088 Bydgoszcz,
ul. M. Skłodowskiej-Curie 25/89

Daniel Rogalski (1500), 85-733 Bydgoszcz,
ul. M. Skłodowskiej - Curie 35/86

Renata Staszak (1501), 85-435 Bydgoszcz,
ul. Delfinowa 15

Piotr Ustaborowicz (1502), 85-791 Bydgoszcz,
ul. Monte Cassino 4/12

Mieczysław Ledwożyw (1742), 88-300 Mogilno,
ul. Padniewska 3a

Województwo ciechanowskie

Stefan Przybyłek (57), 06-400 Ciechanów,
ul. Witosa 5/31

Wiesław Szymański (58), 06-400 Ciechanów,
ul. Gwardii Ludowej 4/56

Jerzy Jankowski (121), 06-400 Ciechanów,
ul. Widna 47

Janusz Kapela (259), 06-400 Ciechanów,
ul. Sikorskiego 6/4

Jan Kraczkowski (262), 09-100 Płońsk,
ul. Północna 6/33

Leokadia Wilkosz (269), 06-400 Ciechanów,
ul. Armii Krajowej 4/28

Józef Gielewski (353), 09-100 Płońsk,
ul. Kopernika 15/5

Zygmunt Liczmański (816), 13-220 Rybno,
ul. Dworcowa 2

Stanisław Węglowski (1036), 06-400 Ciechanów,
ul. Armii Krajowej 8/23

Mirosław Łukasiak (1712), 06-400 Ciechanów,
ul. Batalionów Chł. 27/23

Województwo częstochowskie

Henryk Hajdasz (11), 42-200 Częstochowa,
ul. Grochowskiego 34/2

Tadeusz Korzekwa (78), 42-200 Częstochowa,
ul. Św. Brata Alberta 4

Irena Gątkiewicz (93), 42-160 Krzepice,
ul. Ks. Muznerowskiego 12

Anna Szczepanik (96), 46-320 Praszka,
ul. Listopadowa 22/62

Ewa Ziętał-Puchała (141), Częstochowa,
ul. Śniadeckich 35/37 m. 16

Sławomir Turek (142), 42-200 Częstochowa,
ul. Orkana 43/3

Zygmunt Chmielarski (179), 42-160 Krzepice,
ul. Kuźniczka 40

Kazimierz Dłubała (193), 42-700 Lubliniec,
ul. Wyszyńskiego 85

Zdzisław Hajdasz (216), 42-200 Częstochowa,
ul. Gen. Sosabowskiego 17/6

Zenon Pacholec (360), 42-200 Częstochowa,
Al. AK 80/96

Barbara Różańska (366), 42-130 Wręczyca Wielka
Ewa Bitner (788), 42-200 Częstochowa,
ul. Piłsudskiego 13/15 m. 6

Zbigniew Jedraszczyk (795), 42-200 Częstochowa,
ul. J. Lechonia 23/8

Grzegorz Motyl (800), 42-253 Janów,
ul. Zielona 15

Józef Szymański (804), 42-200 Częstochowa,
ul. Wodzickiego 101/15

Fabian Śleszyński (805), 42-200 Częstochowa,
ul. Dekabrystów 9/17 m. 16

Witold Śleszyński (806), 42-200 Częstochowa,
ul. Borelowskiego 1/7 m. 5

Bogusław Pukaczewski (861), 42-200 Częstochowa,
ul. O. Langego 1/10

Witold Kacperczyk (862), 42-100 Kłobuck,
ul. Szkolna 166

Tadeusz Zawadzki (989) , 42-258 Żarki-Letnisko,
ul. Jasna 7

Jerzy Jurgielewicz (1020), 42-200 Częstochowa,
ul. Sportowa 62a/39

Andrzej Dyja (1188), 42-224 Częstochowa,
ul. Gajcego 4/89

Jadwiga Bugaj (1239), 42-100 Kłobuck,
ul. Kościuszki 20

Zofia Mazur (1246), 42-200 Częstochowa,
ul. AK 66/287

Jerzy Dorobisz (1344), 42-300 Myszków,
ul. Sikorskiego 20/5

Henryk Kolenda (1361), 46-300 Olesno,
ul. Kilińskiego 41

Stanisław Mucha (1366), 42-200 Częstochowa,
ul. Borelowskiego 17 c

Włodzimierz Ślimak (1373), 42-700 Lubliniec,
ul. Oleska 19 a

Włodzimierz Szulc (1385), 42-262 Poczesna,
ul. Przemysława 10

Zygmunt Falk (1415), 42-217 Częstochowa,
ul. Focha 42/44 m.11

Andrzej Giza (1416), 42-200 Częstochowa,
ul. Bohaterów Monte Cassino 10/43

Bożena Leszczyńska (1417), 42-141 Przystajń,
ul. Targowa 10/21

Aleksander Stepień (1421), 42-200 Częstochowa,
ul. Borelowskiego 17 e

Ryszard Wosiński (1423), 42-200 Częstochowa,
ul. Wodzickiego 111/4

Marzena Lisińska (1436), 42-221 Częstochowa,
ul. Kiepurzy 44

Jacek Machura (1437), 42-300 Myszków,
ul. Gen. Sikorskiego 49a/5

Piotr Ostrowieński (1438), 42-200 Częstochowa,
ul. Borelowskiego 9/6

Zdzisław Skwarczyński (1512), 42-200 Częstochowa,
ul. Fieldorfa 1/25

Jacek Śniady (1514), 46-300 Olesno,
ul. Opolska 44

Tomasz Goebel (1566), 42-200 Częstochowa,
ul. Łódzka 25/28

Tomasz Sokołowski (1619), 42-224 Częstochowa,
ul. K. Pużaka 13/50

Zbigniew Soltysik (1620), 42-300 Myszków,
ul. Kościuszki 85

Henryk Kowalik (1688), 42-100 Kłobuck,
ul. Śląska 54

Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ W dniach 15-16 marca Legnickie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych (a w szczególności przewodniczący p. Andrzej Kobes oraz skarbnik p. Anna Myszyńska) zorganizowało szkolenie dla biegłych i rzeczoznawców majątkowych z terenu województwa legnickiego na temat ekonomicznych podstaw procesu wyceny. Pani prof. Ewa Kucharska przybliżyła ekonomiczne zagadnienia wyceny, co pozwoliło niektórym uczestnikom uprządkować posiadaną już wiedzę, a innym zgłębić nowe zagadnienia. Piękne położenie ośrodka wypoczynkowego, w którym odbywało się szkolenie w Muchowie k. Jawora na Pogórze Kaczawskim sprzyjało realizacji drugiego ważnego celu - integracji środowiska.

☞ Pierwsze w tym roku posiedzenie Rady Krajowej PFSRM odbyło się w Szklarskiej Porębie 21-22 marca. W trakcie obrad Zarząd Federacji przedstawił sprawozdanie z działalności w ubiegłym roku, podobne sprawozdania złożyli szefowie zespołów specjalistycznych. Przyjęto plan działania na rok 1996. Uchwałą Rady przyjęto standard dotyczący wyceny nieruchomości pod autostradą, powołano trzyosobowy zespół ds. rozpatrywania zgłoszeń o zorganizowanie egzaminu na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, w składzie: Mieczysław Prystupa (przewodniczący), Ryszard Witowski (przedstawiciel PSRWN), Jacek Korbień. Rada Krajowa powołała również międzystowarzyszeniowy zespół do prac nad przygotowaniem rozporządzenia wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami w składzie: Ryszard Witowski (przewodniczący) członkowie: Wojciech Makowiecki, Zdzisław Małecki, Lucyllia Głogowska. Rada Krajowa przyjęła trzech nowych członków w skład Federacji: Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w Rzeszowie, Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie, Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Tarnobrzegu.

☞ Karkonoskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Jeleniej Górze (gospodarz Rady Krajowej PFSRM w Szklarskiej Porębie) zorganizowało wspólnie z Federacją 23-24 marca w Zamku Czocho nad Zalewem Leśniańskim seminarium na temat: „Wycena ośrodków wypoczynkowych i terenów rekreacyjnych“.

☞ W dniach 26-27 marca odbyła się w Sofii konferencja zorganizowana przez Wschodnioeuropejską Fundację Nieruchomości z Waszyngtonu dla stowarzyszeń z Bułgarii, Węgier, Ukrainy, Rumunii, Słowacji, Rosji, Białorusi (obserwator) i Polski. Konferencja poprzedzała

wiosenną sesję TEGOVOFA w dniach 28-30 marca. Federację reprezentowali tam p. Henryk Czajkowski i p. Maria Rymarowicz. Wzajemna prezentacja stowarzyszeń w trakcie konferencji poprzedzającej sesję TEGOVOFA ujawniła znaczne różnice w poziomie zaawansowania poszczególnych organizacji. W wymienionej tu grupie Polska prezentowała się najkorzystniej. Jako jedyna ma Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, jako jedyna opiera się w swej pracy o szczegółowe i obszerne standardy zawodowe i finalizuje sprawę ubezpieczeń zawodowych dla rzeczoznawców, a także wydaje regularnie dla środowiska pismo o wysokim poziomie merytorycznym i edytorskim.

W czasie sesji TEGOVOFA (28 marca) delegacja wzięła udział w warsztatach poświęconych szacowaniu w warunkach ograniczonego rynku. Oprócz delegacji z wymienionych wcześniej krajów wzięły w nich również udział osoby reprezentujące Stowarzyszenia z Albanii, Portugalii i Czech. Całe obrady zdominowało rozpatrzenie wniosku p. Jaromira Ryski z Pragi, by organizacji Committee for Property Valuers, powołanej w roku 1995 w Pradze, nadać status oficjalnej sekcji TEGOVOFA. Sprzeciwili się temu delegacje węgierska i polska, uważając, że byłoby to swoiste usankcjonowanie, a więc i pogłębienie różnic pomiędzy krajami Europy wschodniej i zachodniej.

W dalszym ciągu sesji TEGOVOFA odbyło się plenarne posiedzenie, na którym przedstawiono sprawozdanie finansowe za rok 1995 oraz projekt budżetu na rok 1996. Wiele uwagi poświęcono projektowi połączenia EUROVAL z TEGOVOFA. Zostanie on poddany głosowaniu na jesiennej sesji TEGOVOFA w Lizbonie po przedstawieniu szczegółów technicznych połączenia (czyli zmian w budżecie i statucie). Utworzono Komisję, która zajmie się opracowaniem metodologii wycen pod przewodnictwem prof. Erika Perssona ze Sztokholmu, natomiast przedstawicielem krajów Europy Wschodniej i Centralnej w tej Komisji został p. Adam Trybusz z Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Na wniosek p. Jaromira Ryski utworzono w ramach TEGOVOFA Komitet Rzecznawców Europy Wschodniej i Centralnej, którego p. Ryska został przewodniczącym. Opiekunem grupy został p. Phillipe Malaquin. Grupa będzie się dodatkowo spotykać przed każdą sesją TEGOVOFA, jednakże TEGOVOFA nie zapewnia jej żadnego finansowania. PFSRM, zgodnie ze swoim stanowiskiem, nie została członkiem tej grupy.

☞ W wyniku ponad dwuletnich negocjacji Zarządu PFSRM z Korporacją Brokerów Ubezpieczeniowych „Protektor“ i PZU powstał nowy produkt - ubezpieczenie

od odpowiedzialności cywilnej dla polskich rzeczoznawców majątkowych. Zawarte w marcu porozumienie pomiędzy Federacją a PZU S.A. wprowadziło możliwość ubezpieczenia dla rzeczoznawców majątkowych z tytułu wykonywania zawodu z dniem 1 maja br. Szczegółowe warunki ubezpieczeń zostały przesłane do stowarzyszeń. W następnym numerze postaramy się poinformować Państwa ilu rzeczoznawców już się ubezpieczyło.

W dniu 9 maja Federacja zawarła porozumienie z Agencją Budowy Autostrad w Warszawie w sprawie współpracy dotyczącej wdrażania do praktyki Standardu „Wycena nieruchomości pod autostrady“. W wyniku porozumienia Federacja w uzgodnieniu z Agencją opracowała programy seminarium specjalistycznego dla rzeczoznawców majątkowych i dla służb agencji. Przy wykonywaniu prac związanych z określaniem cen nieruchomości nabywanych na cele budowy autostrad Agencja będzie zalecała jednostkom współpracującym korzystanie z rzeczoznawców posiadających przeszkolenie specjalistyczne oraz stosowne ubezpieczenie związane z wykonywanymi czynnościami.

W dniach 17-18 maja odbyło się w Katowicach seminarium poświęcone negatywnemu oddziaływaniu środowiska na wartość nieruchomości zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach. Tematyka wyceny terenów skażonych koresponduje ze standardem VIII, wchodzącym w skład Standardów Zawodowych PFRSM. Jakkolwiek wydaje się on stosunkowo wąski, to zakres poruszanych problemów dotyczył kwestii, z którymi rzeczoznawcy stykają się na co dzień, a mianowicie oddziaływanie środowiska miejskiego na zmiany wartości nieruchomości (prof. Zdzisław Małecki z Krakowa), stan środowiska na terenach przemysłowych (Jadwiga Gzyl), zmiany wartości nieruchomości położonych w pasie oddziaływania autostrad (Tomasz Telega). Doświadczenia brytyjskie w postępowaniu z gruntami skażonymi przedstawił Ion Kellet z uniwersytetu Hallam-Sheffield w Wielkiej Brytanii.

W dniach 25-26 maja w Katowicach odbył się II Krajowy Kongres Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Tematem wiodącym był „Kodeks Etyki i Standardy Szkoleń“. Rośnie ranga zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Polska Federacja Pośredników w Obrocie Nieruchomościami pracuje nad stworzeniem i wprowadzeniem w życie standardów zawodowych, których nieodłączną część stanowić powinien kodeks etyki zawodowej pośredników. Kongres w Katowicach był swobodnym podsumowaniem dokonań w tym obszarze, usystematyzowaniem problemów i przedstawieniem planów na przyszłość. Referaty przedstawili m. in. Szymon Sędek

(prezydent PFPON), prof. Władysław Brzeski (KIN), dyr. Henryk Jędrzejewski (MGPiB), Andrzej Kalus (prezydent PFSRM), Bill North (Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości). Równocześnie odbyły się Targi Nieruchomości zorganizowane przez Katowickie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.

W dniach 6-7 czerwca w Olsztynie na kortach AZS odbyły się II Mistrzostwa Tenisowe Polski Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowane przez Oddział Olsztyński Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Ufundowane przez Federację puchary wręczał zwycięzcom osobiście prezydent PFRSM p. Andrzej Kalus, który mimo nawału obowiązków zdołał przybyć z Katowic Tytuł Mistrza Polski zdobył Zbigniew Ody, reprezentant Chojnic. II miejsce zajął Wojciech Frankowski z Gdańska. III miejsce zdobył ubiegłoroczny Mistrz - Tomasz Morawski z Białegostoku. W grze pojedynczej w grupie B zwyciężył Mieczysław Sterna z Leszna przed Janem Szczygielskim z Gdańska oraz Januszem Jasińskim z Olsztyna. W grze podwójnej zwyciężyli Zbigniew Ody z synem Jakubem. Puchar Wojewody Olsztyńskiego za zwycięstwo w klasyfikacji drużynowej zabrali do Chojnic Zbigniew i Jakub Ody. Drugie miejsce zdobył zespół z Gdańska. Nagrodę Fair Play otrzymał Janusz Żuber z Olsztyna. Impreza była bardzo udana i świetnie zorganizowana.

W dniach 7 i 8 czerwca odbyło się w sali bankietowej hotelu Poznań w Poznaniu spotkanie polsko-niemieckiej grupy roboczej do spraw wzajemnych kontaktów. Ze strony polskiej uczestniczyli: Mariusz Gaertner i Dobrosław Wojciechowski, ze strony niemieckiej: Ulrich Springer, Walter Finger, Manfred Steher, Hans Bernt Grossmann i Manfred Posel. Zgodnie ze wcześniejszymi ustaleniami omówiono i przekazano kolegom niemieckim propozycje treści zasad i form standardu zawodowego, dotyczącego wyceny nieruchomości znajdujących się w Polsce, dla inwestorów pod kątem wymogów banków niemieckich przy udzielaniu kredytu hipotecznego. Propozycja ta zostanie przedyskutowana w szerszym gronie rzeczoznawców niemieckich oraz poddana ewentualnym korektom i uzupełnieniom. Na następnym spotkaniu nastąpi ostateczna redakcja treści tego porozumienia w celu uzgodnienia z Bankiem Hipotecznym i przedłożenia do akceptacji przez Federację Niemiecką i PFSRM jako wytycznych do stosowania.

11 czerwca odbyło się drugie w tym roku posiedzenie Rady Krajowej. W trakcie obrad Zarząd przedstawił sprawozdanie z działalności od marca do czerwca, przewodniczący Komisji Rewizyjnej z działalności tej Komisji,

przewodniczący Zespołu ds. Szkoleń Mieczysław Prystupa przedstawił ogólne założenia systemu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych i rekomendacji wykładawców przez Federację. Przewodniczący powołanego na poprzednim posiedzeniu zespołu ds. opracowania założeń do rozporządzenia wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami p. Ryszard Witowski przedstawił zgromadzonym pierwsze wyniki prac Zespołu. Temat ten będzie przedmiotem dalszej dyskusji na następnym posiedzeniu Rady. Omówiono także podstawowe założenia gratyfikacji finansowej autorów prac realizowanych dla potrzeb Federacji, ze sprzedaży których Federacja uzyskuje dochody oraz diskutowano stanowisko Rady Krajowej Federacji odnośnie wykonywania operatów szacunkowych na potrzeby zamówień zawieranych w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych. Członkowie Rady Krajowej podjęli wniosek o opracowaniu Medalu za Zasługi dla Federacji. Pierwsze medale będą przyznawane na Kongresie Światowym w dniach 9-11 października. Podjęto uchwałę o przyjęciu w skład Federacji Zamojskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W ten sposób Federacja zrzesza już 26 stowarzyszeń regionalnych.

Na zaproszenie przewodniczącego Podkomisji Kwalifikacyjnej MGPIB ds. Uprawnień w zakresie Szacowania Nieruchomości, członkowie Rady Krajowej **11 czerwca** wzięli udział w posiedzeniu członków Komisji Kwalifikacyjnej pod przewodnictwem dyr. Henryka Jędrzejewskiego. W przededniu międzynarodowej konferencji tematycznej „System ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych”, organizowanej pod patronatem MGPIB, spotkały się osoby, które przeprowadzają postępowanie kwalifikacyjne do zdobywania uprawnień oraz organizatorzy tego postępowania.

Na zaproszenie Zarządu PFRSM w konferencji na temat „System ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych” w dniach **12-13 czerwca** uczestniczyła delegacja Ukraińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w składzie: Olena Koval (prezydent) oraz Vladimir Shalaev (wiceprezydent). W trakcie konferencji Zarząd przeprowadził rozmowy z delegacją ukraińską, w wyniku których wyrażono chęć zorganizowania wspólnej konferencji tematycznej dla rzeczoznawców ukraińskich

i polskich w Krakowie lub Lwowie w roku 1997. 12 czerwca Zarząd przeprowadził rozmowy z delegacją Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) w składzie: Simon Pott (prezydent Instytutu), Claire Makin (dyrektor generalny Instytutu), Joanna Thompson-Edge (koordynator UKR), Peter Champness (sekretarz generalny TEGOVOFA). Rozmowy dotyczyły dotychczasowej i dalszej współpracy PFRSM i RICS, a także udziału Federacji w funduszach PHARE przyznanych na rzecz rzeczoznawców majątkowych za pośrednictwem RICS.

W dniu 13 czerwca, po zakończeniu konferencji nt. System Ustawicznego Kształcenia Rzeczoznawców Majątkowych, odbyło się spotkanie Zarządu Federacji i przedstawicieli Zespołu ds. Standardów Zawodowych z p. Walterem Winusem, przedstawicielem Wschodnioeuropejskiej Fundacji na rzecz Rozwoju Rynku Nieruchomości (USA). Spotkanie dotyczyło aktualnego stanu standardów oraz ich przyszłego rozwoju.

Pierwsze seminarium dla rzeczoznawców majątkowych na temat wyceny nieruchomości nabywanych na cele budowy autostrad odbyło się w dniach **17-19 czerwca** w Warszawie, w sali konferencyjnej Ministerstwa Transportu i Gospodarki Morskiej.

W dniach 20, 21, 22 czerwca w Łochowicach k. Krosna Odrzańskiego rzeczoznawcy spotkali się na II Lubuskim Lecie Rzeczoznawcy Majątkowego. W ramach imprezy, której patronuje PFRSM, organizowanej przez Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości w Zielonej Górze odbyło się sympozjum nt. „Wycena zespołów dworsko-pałacowych oraz nieruchomości zajętych pod eksploatację kopaliny użytecznych”.

W dniach 16-17 września odbędzie się ogólnopolska konferencja „Zarządzanie nieruchomościami”, organizowana przez Zakład Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Urząd Wojewódzki. Koszt konferencji wynosi 300 zł. Kontakt: Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, tel./fax (0-42) 34-20-25, pon., wt., czw., pt. godz. 10.00-16.00, śr. godz. 10.00-14.00.

M.R.

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja: Zbigniew Baranowski (standardy i metody wycen), Krzysztof Grzesik (zagranica), Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), Andrzej Kobylecki (uprawnienia zawodowe), Barbara Mikulicz (redaktor prowadzący), 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 Zajęczkowski, inż. Jerzy Zębal, dr hab. inż. Sabina Żróbek oraz przewodniczący regionalnych stowarzyszeń.

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, Zdjęcia: Szymon Kobusiński.

Numer oddano do druku w dniu 26 czerwca 1996 r.

Kaliskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Kaliszu
62-800 Kalisz, Al. Wolności 17, tel. 0-62/70099

Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
58-500 Jelenia Góra, ul. Wolności 2, tel. 0-75/26536

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. 0-76/28920

Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
90-441 Łódź, ul. Wólczańska 51, tel. 0-42/333237

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości
31-121 Kraków, ul. Czysta 17, tel. 0-12/321401

Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
80-850 Gdańsk, ul. Rajska 6, tel. 0-58/312861 w. 306

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wycen Nieruchomości
01-450 Warszawa, ul. Astronomów 3 pok. 7, 8, tel. 0-22/373237 w. 391, 249, 293

Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku
19-095 Białystok, ul. M. C. Skłodowskiej 3 pok. 25, tel. 0-85/447765

Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie
20-004 Lublin, ul. Narutowicza 8, tel. 0-81/30777

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 22/201, tel. 0-32/1552017 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. 0-71/723468 w. 384

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wlkp.
66-400 Gorzów Wielkopolski, ul. Jagiellońska 8, tel. 0-95/215487

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Rzeszowie
35-064 Rzeszów, ul. Mickiewicza 5/7, tel. 0-17/625271 w. 48, wt., śr., czw.

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Tarnobrzegu
39-400 Tarnobrzeg, ul. Dekutowskiego 26, tel. 0-15/222647

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie
70-455 Szczecin, Pl. Armii Krajowej 1/318, tel. 0-91/222522

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. 0-56/30280, 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, Ks. P. Ściegiennego 40/1, tel. 0-91/841447, 0-91/845199

15-lecie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach



Dwudziestu biegłych z listy wojewody katowickiego zakładając w 1981 roku swoje stowarzyszenie nie zdawało sobie sprawy z tego, że będzie to pierwsza tego typu organizacja w Polsce i w tej części Europy. Nie liczyli na to, że stanie się ono organizacją ogarniającą cały kraj. Chodziło im o stworzenie fachowego forum wymiany poglądów na temat szacowania nieruchomości, szkolenia, wydawania materiałów pomocniczych i wspólnej reprezentacji członków w kontaktach zewnętrznych. Była to wówczas oferta na tyle atrakcyjna dla biegłych, że do stowarzyszenia przystąpili rzeczoznawcy z województw ościennych: bielskiego i częstochowskiego.

Dzisiaj Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach skupia ponad 500 członków. Są nimi: rzeczoznawcy majątkowi, biegli z list wojewodów i biegli sądowi, działający w ramach centrali w Katowicach i oddziałów w Bielsku i Częstochowie. Co drugi członek stowarzyszenia posiada uprawnienia MGPIB w zakresie szacowania nieruchomości, co sprawia, że stowarzyszenie ma najwięcej w kraju (260) specjalistów o najwyższych kwalifikacjach zawodowych.

Stowarzyszenie nigdy nie koncentrowało się wyłącznie na swoich regionalnych sprawach, wykazywało aktywność na forum krajowym, a szereg organizacji rzeczoznawców powstających w Polsce po 1992 roku korzystało z jego doświadczeń. Z inicjatywy stowarzyszenia zaczęto przed pięciu laty organizować krajowe konferencje rzeczoznawców majątkowych, które stały się ważnym forum polskich wyceniaczy. To w Katowicach zrodziła się myśl powołania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – organizacji skupiającej dziś 26 stowarzyszeń z całego kraju. Członkowie stowarzyszenia uczestniczyli od samego początku, na zaproszenie resortu budownictwa, w tworzeniu ogólnokrajowego systemu szacowania nieruchomości i nadawania uprawnień zawodowych. Ośmiu członków stowarzyszenia bierze dziś udział w pracach Komisji Kwalifikacyjnej MGPIB ds. nadawania uprawnień zawodowych. Dorobek członków stowarzyszenia to tysiące wycen różnego rodzaju nieruchomości. W Katowicach zaczął się ukazywać, niemalże równocześnie z olsztyńską „Wyceną”, pierwszy w kraju periodyk „Nieruchomość”.

Stowarzyszenie zainicjowało obowiązek systematycznego doskazywania się jego członków, wpisany do statutu i podlegający stałemu monitorowaniu. Prawie co miesiąc organizowane są szkolenia, często o zasięgu ogólnokrajowym. Wspólnie z Bielsko-Częstochowsko-Katowickim Stowarzyszeniem Pośredników w Obrocie Nieruchomościami SRM w Katowicach zorganizowało w maju 1996 roku Targi Nieruchomości. Były one dobrym sprawdzianem umiejętności współdziałania rzeczoznawców i pośredników na lokalnym rynku nieruchomości.

Jubileusz stowarzyszenia uczczono uroczystym spotkaniem i koncertem w Filharmonii Śląskiej w Katowicach. Byli goście, życzenia i kwiaty. Wydano specjalny numer kwartalnika „Nieruchomość”, w którym swoje artykuły umieścili członkowie honorowi Stowarzyszenia.

