



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (10), Lipiec–Wrzesień 1996

Cena 10 zł

ISSN 1233-054X

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



Arbitraż wśród rzeczoznawców ●
Rzeczoznawca przed sądem ● „Grzechy główne” rzeczoznawcy majątkowego ● System ustawicznego kształcenia ● Problem renowacji miast w Polsce ● Kalendarz prawny ● Geodeta negocjator ● Geodeci o katastrze ● Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości MGPIB odpowiada na zapytania ● Komputerowa ewidencja transakcji z rynku nieruchomości ● Punktowy system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego ● O wyższości interpolacji nad ekstrapolacją ● Określenie wartości nieruchomości położonych w pasach drogowych autostrady ● Doświadczenie szwedzkie w tworzeniu centralnego rejestru informacji o nieruchomościach ● II Międzynarodowa Konferencja ONZ ● Znaczenie Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego ● O praktykach zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców ● Z życia Federacji

WACETOB

Warszawskie Centrum Postępu
Techniczno-Organizacyjnego
Budownictwa Sp. z o.o.

- wyceny nieruchomości
- wyceny przedsiębiorstw i środków trwałych
- szkolenia na kursach lub
Studium Podyplomowym w zakresie:
 - szacowania nieruchomości
 - nadzoru budowlanego
 - kosztorysowania
 - przetargów i zamówień publicznych
- opinie techniczne i ekonomiczne
- sporządzanie kosztorysów inwestorskich
- weryfikacje kosztorysów i umów
o roboty budowlane
- wydawnictwa specjalistyczne dotyczące:
 - wyceny nieruchomości
 - kosztorysowania
 - nadzoru budowlanego
- programy komputerowe do wyceny
nieruchomości
- porady w Punktach Konsultacyjnych
w całym kraju

Zarząd:
ul. Bartycka 26, 00-716 Warszawa
tel./fax 40 24 23, tel. 40 40 35

Adres korespondencyjny:
ul. Hoża 50, 00-682 Warszawa

Ośr. Budownictwa, tel./fax 25 61 91
Ośr. Kosztorysowania, tel./fax 628 00 63
Ośr. Szkolenia, tel./fax 25 93 02
Ośr. Promocji, tel. 40 39 65

Członek Wspierający Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

W NUMERZE:

ARBITRAŻ

| | |
|---|---|
| Z. Ledzion-Trojanowska Arbitraż wśród rzeczoznawców | 2 |
| S. Kalus Rzeczoznawca przed sądem | 5 |
| Z. Ledzion-Trojanowska „Grzechy główne” rzeczoznawcy majątkowego | 7 |

KSZTAŁCENIE USTAWICZNE

| | |
|--|---|
| W. Brzeski System ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych | 8 |
|--|---|

PRAWO

| | |
|--|----|
| J. Żyłka Problem renowacji miast w Polsce | 10 |
| Kalendarz prawny | 12 |
| B. Mikulicz Geodeta negocjator | 14 |
| Geodeci o katastrze | 15 |
| Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości MGPIB odpowiada na zapytania | 16 |

STANDARDY I METODY WYCEN

| | |
|---|----|
| A. Szczerbiński, J. Trąbiński Komputerowa ewidencja transakcji z rynku nieruchomości | 19 |
| M. Trojanek Punktowy system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkaniowego jako podstawa różnicowania czynszu regulowanego | 22 |
| M. Prystupa O wyższości interpolacji nad ekstrapolacją i odwrotnie | 24 |
| R. Cymerman, T. Telega Określenie wartości nieruchomości położonych w pasach drogowych autostrady | 26 |

ZAGRANICA

| | |
|--|----|
| Z. Ledzion-Trojanowska Doświadczenie szwedzkie w tworzeniu centralnego rejstru informacji o nieruchomościach | 28 |
| A. Pawlikowska-Piechotka II Międzynarodowa Konferencja ONZ „Habitat II” w Istambule | 30 |
| S. Kalus Znaczenie Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego | 32 |

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

| | |
|--|----|
| Z życia Federacji | 34 |
| O praktykach zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych | 36 |
| Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości | 38 |

Drodzy Czytelnicy

Określenie wartości różnych dóbr zawsze obciążone jest pewnym ryzykiem błędu, szczególnie jeśli ocena nie jest prowadzona wyłącznie w oparciu o wartości wymierne. A tak właśnie jest w przypadku szacowania wartości nieruchomości. Co zrobić, aby element uznaniowości czy subiektywizmu sprowadzić do minimum, ująć w ramy (ale jakie?), tak aby zapobiec rażącym nieraz rozbieżnościom, jakie powstają w procesie wycen nieruchomości?

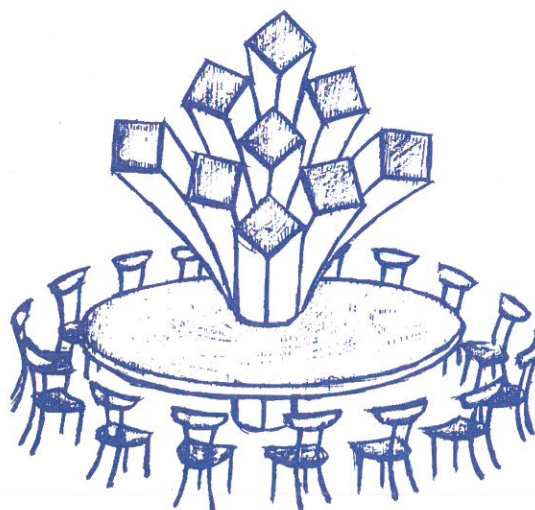
Te pytania stawiają sobie specjaliści-rzeczoznawcy majątkowi na całym świecie i im właśnie, a właściwie odpowiedziom na te kwestie, poświęcony jest Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych, jaki w początkach października odbędzie się w Warszawie. Również nasz kwartalnik porusza te zagadnienia, przedstawiając opinie wybitnych polskich specjalistów. Zwracamy Państwa uwagę na pierwszą część tekstu Przewodniczącej Komisji Arbitrażowej PFSRM p. dr Ledzion-Trojanowskiej „Grzechy główne” rzeczoznawcy majątkowego.

Próba ratunku struktury mieszkaniowej polskich miast jest nowa, opracowywana w MGPIB, ustawa o renowacji i modernizacji miast polskich – na ten temat w dziale PRAWO. Komputer coraz częściej staje się narzędziem pracy rzeczoznawców majątkowych, zainteresowanym przedstawiamy komputerową ewidencję transakcji z rynku nieruchomości Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Z nadzieją, że nasz Kwartalnik pomaga Państwu również w pracy, zgodnie z zapowiedzią wprowadzamy dział, w którym MGPIB przedstawia interpretację różnych przepisów z szeroko pojętego obszaru rynku nieruchomości.

Życząc, aby wyniki obrad Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych w jak największym stopniu rozproszyły wątpliwości, jakie napotyka Państwo przy sporządzaniu wycen nieruchomości, prosimy o listy i uwagi nie tylko na temat arbitrażu.

Redakcja



ARBITRAŻ WŚRÓD RZECZOZNAWCÓW

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Spór rzeczą konstruktywną

Każde środowisko zawodowe, któremu zależy na dobrym odbiorze przez społeczeństwo, staje przed potrzebą powołania instytucji, która rozstrzygałaby spory środowiskowe.

Spory, różnice zdań, różne postrzeganie tych samych rzeczy, są sprawą jak najbardziej naturalną, związaną z każdą działalnością człowieka. Jednak ich nadmierne rozrastanie i przeciąganie się w czasie może tę działalność całkowicie sparaliżować. Stąd też potrzeba powołania pewnego grona osób lub instytucji mogących te spory rozstrzygać, których werdykt uznawany byłby przez strony konfliktu. Sądzę, że jest to problem tak stary, jak długo istnieje człowiek jako istota społeczna.

Również my, rzeczoznawcy majątkowi, tworząc zorganizowaną grupę zawodową, dostrzegliśmy konieczność jego rozwiązania.

Standard to norma

Aby móc jednak rozstrzygać spór – przesądzać o tym, co jest dobre, a co złe – najpierw należy określić kanony poprawności. Nasze środowisko poszło właśnie tą drogą. Pełna mobilizacja towarzyszyła tworzeniu „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych”, które precyzują pojęcia, ujednolicają zasady postępowania, formułują zasady wycen i zawierają kodeks etyki.

Pamiętamy zażarte dyskusje, które toczyły się wokół tych „Standardów”. Niepokorne dusze rzeczoznawców uznawały je za ograniczenie dla niezależności ich opinii. Inni twierdzili, że zapisy w „Standardach” są tak trywialne i oczywiste, że aż niepotrzebne. Czas pokazał, iż jest inaczej.

Istnienie „Standardów” wpływa na porządkowanie postępowania rzeczoznawców i na wzrost wiarygodności ich działania w oczach odbiorców. Jeśli są reguły postępowania, to wiadomo co jest odstępstwem od nich. I po to są normy, które określają prawidła. Inżynier projektując budynek, instalację, urządzenie – opiera się na normie. Czasem się z nią nie zgadza, polemizuje, a nawet jest w stanie wykazać, że jej zapisy dezaktualizują się. Ale dopóki ona obowiązuje – stosuje ją w praktyce. Taką normą dla rzeczoznawców są „Standardy zawodowe” i dopiero gdy zostały sformułowane można określić, co jest błędem wynikającym z odstępstwa od nich.

Oczywiście wraz z rozwojem teorii wyceny, ze wzrostem doświadczenia w tym zakresie, również „Standardy” muszą podlegać ewolucji. Jest to rzecz konieczna, wpisana

w ich istotę, bo w innym przypadku staną się archaizmem. Pomocne w tym będą doświadczenia uzyskiwane przy rozpatrywaniu spraw spornych.

Arbitraż, a nie sąd

Dzień 5 maja 1995 roku to istotna data w krótkiej historii zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W tym dniu Rada Krajowa PFSRM przyjęła do stosowania „Standardy zawodowe” oraz uchwaliła regulamin działania Komisji Arbitrażowej.

Zaaprobowanie przez wszystkie stowarzyszenia „Standardów”, potwierdzone podpisami Prezesów, gwarantowało uznanie ich za obowiązującą normę i mogło stanowić podstawę do rozstrzygnięcia sporów przez arbitraż.

Długo trwała dyskusja, czy sprawy spornych wycen ma rozstrzygać sąd koleżeński, czy ma to mieć charakter arbitrażu. I choć w istocie różnica pomiędzy tymi pojęciami jest niewielka (arbitraż to inaczej sąd polubowny), to w potocznym odczuciu wymowa arbitrażu jest łagodniejsza. Arbitr rozstrzyga, kto ma rację, sędzia – orzeka o winie i wymierza karę. Przesądził pogląd, że formuła arbitrażu jest stosowniejsza na początku drogi, gdy dopiero tworzy się zawód. Najpierw trzeba wyjaśniać, uczyć, usuwać wątpliwości, a dopiero potem karać za brak wiedzy.

Jak działa komisja arbitrażowa?

Spośród osób rekomendowanych przez lokalne stowarzyszenia powołana została Komisja Arbitrażowa. W jej składzie jest dzisiaj 34 arbitrów. Pracami Komisji kieruje Przewodniczący, który z jej składu powołuje Zespoły Arbitrażowe rozpatrujące konkretną sprawę. W zależności od złożoności i zakresu problemu liczebność zespołu może być różna: od 1 do 3 osób. Efektem pracy arbitrów jest opinia zatwierdzona przez Przewodniczącego Komisji.

Komisja Arbitrażowa PFSRM wydaje opinię o poprawności wykonanego operatu, o jego zgodności z przepisami prawa, standardami zawodowymi i praktyką wyceny. Nie ustosunkowuje się natomiast bezpośrednio do oszacowanej wartości, gdyż wymagałoby to wykonania ponownej wyceny, co nie leży w zakresie jej działania.

Zlecenie do Komisji Arbitrażowej mogą wnieść organy sprawujące nadzór nad biegłymi i rzeczoznawcami, zlecniodawcy operatu lub osoby (instytucje), których skutki opracowania tego operatu dotyczą bezpośrednio. Nie ma zatem możliwości uzyskania opinii w sprawie, jeśli nie jest się stroną. Wyjątek stanowią instytucje, które na mocy

obowiązujących przepisów powołują rzeczoznawców (Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, wojewodowie, sądy).

Zgodnie z regulaminem, osoba będąca autorem opinio- wanego operatu jest informowana o tym, że jej praca jest przedmiotem opinii. Ma zatem możliwość wniesienia wyjaśnień lub przedłożenia dokumentów.

Wydawane opinie mają jednolitą formę graficzną, ze znakiem logo PFSRM na okładce. Każda z nich rozpoczyna się sentencją, w której zawarta jest istota opinii, a w jej dalszej części znajduje się uzasadnienie.

Każdy z rzeczoznawców, którego praca podlegała opinii, ma prawo zapoznania się z nią w części, która dotyczy jego osoby.

Decyzją Rady Krajowej Komisja Arbitrażowa została wpisana do Statutu PFSRM jako organ uprawniony do rozstrzygnięcia sporów merytorycznych w zakresie wyceny nieruchomości. Oznacza to, że jej opinie są obowiązujące dla stowarzyszeń tworzących Federację, a tym samym dla ich członków.

Z doświadczeń stowarzyszeń zagranicznych, które mają większe osiągnięcia w tworzeniu struktur organizacji zawodowych, wynika, że to poszanowanie dla opinii organów arbitrażowych jest jedną z głównych zasad członkostwa. Na przykład stowarzyszenia amerykańskich rzeczoznawców majątkowych, przyjmując deklarację członkowską jednocześnie wymagają pisemnego oświadczenia, że kandydat „a priori” deklaruje wolę podporządkowania się orzeczeniu arbitrażu i zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień. Jeśli rzeczoznawca sprzeniewierzy się temu, zostaje automatycznie wykluczony z grona członków stowarzyszenia, co w warunkach amerykańskich jest jednoznaczne z degradacją zawodową.

Ze szczegółowymi zasadami pracy arbitrów można zapoznać się czytając zamieszczony poniżej regulamin działania Komisji Arbitrażowej PFSRM. □

Dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska jest pracownikiem naukowym Uniwersytetu Łódzkiego oraz przewodniczącą Komisji Arbitrażowej PFSRM.

Regulamin działania Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

§ 1

1. Komisja Arbitrażowa jest zespołem specjalistycznym, powołanym przez Radę Krajową PFSRM na mocy § 26 Statutu.
2. Komisja stosuje w swojej działalności przepisy prawa oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

§ 2

Cele działania Komisji Arbitrażowej

1. Celem działania Komisji jest wydawanie opinii co do prawidłowości operatów szacunkowych zleczanych jej do rozpatrzenia.
 - 1.1. Wydawanie opinii następuje na podstawie umowy zawartej przez PFSRM z osobami i instytucjami zamawiającymi taką opinię.
 - 1.2. Zamawiającymi opinię mogą być:
 - a) organy sprawujące nadzór nad biegłymi i rzeczoznawcami,
 - b) osoby lub instytucje, które zleciły opracowanie przedmiotowego operatu szacunkowego,
 - c) osoby lub instytucje, których skutki opracowania tego operatu dotyczą bezpośrednio.
 - 1.3. Opiniowaniu podlegają również operaty, które wykonane zostały w ramach umowy z jednostką zatrudniającą autora. Za nieprawidłowości merytoryczne operatu odpowiada jego autor.

§ 3

Formy działania Komisji Arbitrażowej

1. Komisja wydaje opinie o zgodności treści i formy operatu z obowiązującymi normami prawnymi i standardami zawodowymi.
2. Opinie i zalecenia Komisji są obowiązujące dla autorów będących członkami stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM.
3. Komisja powiadamia właściwe stowarzyszenie zrzeszone w PFSRM o wynikach postępowania Komisji Arbitrażowej wobec ich członków.
4. W szczególnie drastycznych przypadkach Komisja występuje do Zarządu PFSRM o podjęcie działań mających na celu wyciągnięcie sankcji wobec rzeczoznawcy majątkowego.
5. Komisja kieruje do Rady Krajowej PFSRM interpretacje przepisów i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, wynikające z opracowanych opinii.
6. Formułowanie powyższych interpretacji podlega głosowaniu jawnemu na posiedzeniach Komisji Arbitrażowej. W treści tych publikacji nie wolno zamieszczać danych umożliwiających identyfikację konkretnej sprawy, dla której zapadło rozstrzygnięcie powołujące się na taką interpretację.
7. O opublikowaniu interpretacji decyduje Rada Krajowa PFSRM.

§ 4

Tryb działania Komisji Arbitrażowej

1. Komisja składa się z Przewodniczącego oraz Arbitrów powołanych przez Krajową Radę PFSRM spośród rzeczoznawców majątkowych o najwyższych kwalifikacjach zawodowych i praktyce w zakresie szacowania nieruchomości, rekomendowanych przez stowarzyszenia zrzeszone w PFSRM.
2. Skład Komisji zatwierdza Krajowa Rada PFSRM.
3. Kadencja trwa 2 lata.
4. Członków Komisji Arbitrażowej odwołuje się w wyniku:
 - uchwały Rady Krajowej PFSRM,
 - cofnięcia rekomendacji przez macierzyste Stowarzyszenie,
 - rezygnacji członka Komisji Arbitrażowej.
5. Do opracowania konkretnej opinii Przewodniczący Komisji Arbitrażowej powołuje Arbitra lub Arbitrów stanowiących Zespół Arbitrażowy. Zespół składa się z dwóch lub trzech Arbitrów, z których jeden jest Przewodniczącym. Skład liczebny Zespołu może być zwiększony na wniosek Przewodniczącego Zespołu.
6. Arbiter lub Przewodniczący Zespołu, o którym mowa w pkt. 5, może zasięgnąć opinii ekspertów co do zagadnienia budzącego wątpliwości, ale opinia eksperta nie ma charakteru wiążącego.
7. Komisja może odmówić wydania opinii, jeśli zaistniałyby uzasadnione przyczyny.
8. Arbiter lub Przewodniczący Zespołu ma obowiązek zawiadomić o toczącym się postępowaniu wszystkie zainteresowane osoby lub umożliwić, przed wydaniem opinii, złożenie wyjaśnień przez rzeczoznawców majątkowych lub biegłych, którzy sporządzili opiniowany operat szacunkowy, chyba, że osoby te uchylają się od złożenia stosownych wyjaśnień.
9. Opinia podlega zatwierdzeniu przez Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej.

§ 5

Arbitrzy wykonują swe funkcje w sposób obiektywny i niezależny. Nie może być arbitrem w konkretnej sprawie osoba, którą łączy z autorem operatu lub zamawiającym

opinię jakkolwiek stosunek osobisty lub służbowy wywołujący wątpliwości co do jego bezstronności.

§ 6

1. Arbitrzy powołani przez Radę Krajową PFSRM wykonują swoje funkcje odpłatnie, na podstawie umowy zawartej z Zarządem PFSRM.
2. Wynagrodzenia arbitrów pochodzą będą z wpłat uiszczanych przez osoby zamawiające opinię dotyczącą operatów szacunkowych.

§ 7

1. Arbitrów obowiązuje nieujawnianie wobec osób trzecich danych, o których uzyskali wiadomość w trakcie wykonywania swoich czynności.

§ 8

1. Przewodniczący Komisji zwołuje jej posiedzenie co najmniej raz na pół roku.
2. Komisja raz w roku zdaje sprawozdanie Radzie Krajowej PFSRM.

§ 9

Zmiana regulaminu wymaga uchwały Rady Krajowej PFSRM.

§ 10

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 5.05.95 r. i obowiązuje z dniem 5.05.95 r.



RZECZOZNAWCA PRZED SĄDEM KARNYM

Stanisława Kalus

Dyskusja na temat odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych za wykonane przez nich usługi kojarzona jest zwykle z odpowiedzialnością cywilnoprawną za szkody przez nich wyrządzone i problematyką ubezpieczeń od tej odpowiedzialności. Wielokrotnie zwraca się uwagę na to, że odpowiedzialność odszkodowawcza chroni interes klienta, który może uzyskać naprawienie szkody albo od samego rzeczoznawcy, albo też od instytucji ubezpieczeniowej. Nie można jednakże zapomnieć o tym, że rzeczoznawcy podlegają także odpowiedzialności karnej w związku z wykonywanymi przez siebie czynnościami. Jest ona niewątpliwie bardziej dolegliwa dla nich, bardziej deprecjonująca społecznie, a ponadto nie jest ona objęta (i być nie może) ubezpieczeniem. Stąd też należy zwrócić baczną uwagę na sytuacje, w których odpowiedzialność taka może powstać. Temat ten został już w literaturze poruszony, jednak wydaje mi się, że nie zwrócono na niego dotąd baczniejszej uwagi. Ponieważ ostatnio coraz częściej dochodzi do wszczynania postępowań przeciwko rzeczoznawcom, nie od rzeczy będzie przypomnieć pewne zasady odnoszące się do charakteru prawnego operatu szacunkowego na tle prawa karnego materialnego oraz przestępstwa tzw. fałszu intelektualnego, przewidzianego w art. 266 Kk.

Operat w świetle prawa

Jeżeli chodzi o rezultat pracy rzeczoznawcy, jakim jest operat szacunkowy, to dla prawa karnego istotne znaczenie ma to, czy stanowi on dokument w rozumieniu art. 120 par. 13 Kk, czy też nie. Jeżeli stanowi, to rzeczoznawca ponosi także odpowiedzialność karną za jego treść, za to, czy poszczególne jego stwierdzenia oparte są na prawdzie.

Z cytowanego przepisu wynika, że dokumentem wedle kodeksu karnego jest przedmiot, który „ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód prawa, stosunku prawnego lub okoliczności mogącej mieć znaczenie prawne”. Z drugiej strony operat ten jest opinią rzeczoznawcy o wartości nieruchomości, a tą z kolei ustala się dla różnych celów prawnych.

Tymi celami prawnymi mogą być na przykład: zbycie lub nabycie własności nieruchomości, zabezpieczenie na niej kredytu bankowego czy zwrotu pożyczki, oddanie w najem lub dzierżawę i określenie czynszu dzierżawnego, oddanie w użytkowanie wieczyste i wyznaczenie opłaty z tego tytułu, określenie wartości udziału spadkowego lub udziału małżonków w majątku wspólnym po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, wymiar podatku od nabycia praw do nieruchomości itp.

Wszędzie tam, gdzie od wartości nieruchomości zależy treść określonego stosunku prawnego, operat ma duże zna-

czenie prawne, a więc stanowi dokument w rozumieniu kodeksu karnego. Jeżeli intencją stron (zamawiającego operat i rzeczoznawcy) nie byłoby określenie wartości nieruchomości dla celów prawnych – powinno to być wyraźnie zaznaczone w treści takiego elaboratu przez różnego rodzaju zastrzeżenia, np. że ma on znaczenie czysto informacyjne, że stanowi wartość uśrednioną, maksymalną czy minimalną itp.

Dane zgodne z prawdą

Jeżeli operat jest dokumentem, zaś rzeczoznawcy są osobami uprawnionymi do ich wystawiania (oprócz innych jeszcze kategorii biegłych przewidzianych przez właściwe przepisy), to są oni obowiązani do zamieszczania w tego rodzaju dokumentach wyłącznie okoliczności zgodnych z prawdą. Oczywistym jest, że wiadomości o tych okolicznościach uzyskują oni z różnych źródeł jak: urzędowe rejestry, księgi wieczyste, akty notarialne, orzeczenia sądowe, ale także oświadczenia i informacje zamawiających operat lub osób trzecich.

O ile jednak pierwsze z wymienionych dokumentów mogą być traktowane przez rzeczoznawcę z dużym zaufaniem (zwłaszcza gdy są stosunkowo niedawnej daty, odpowiednio czytelne i poświadczone), o tyle do informacji pochodzących z tzw. źródeł osobowych należy podchodzić z dużą ostrożnością, weryfikować je, a o ile jest to niemożliwe lub znacznie utrudnione – szczegółowo uzasadnić, od kogo i jak zostały uzyskane.

Bardzo dobrym środkiem zabezpieczenia się przed zarzutem poświadczania przez rzeczoznawcę nieprawdy w sytuacji, gdy bazuje on na informacjach przekazanych mu przez zamawiającego lub inną osobę, jest sporządzenie odpowiedniego protokołu ustaleniewego, który oprócz rzeczoznawcy podpisuje zamawiający lub ta osoba, a z którego wynika, jakie dane zostały przez rzeczoznawcę w ten sposób uzyskane, jakie okoliczności budziły wątpliwości rzeczoznawcy i jak były one wyjaśniane przez jego kontrahenta.

Niezwykle istotne z punktu odpowiedzialności karnej za poświadczenie w operacie szacunkowym nieprawdy jest dokonywanie przez rzeczoznawcę szczegółowych oględzin przedmiotu wyceny. Zwłaszcza gdy jest ona dokonywana według podejścia kosztowego, oględziny te łączą się z dokonaniem stosownych pomiarów i obmiarów. Jeżeli stosowane są inne podejścia do wyceny, to także tylko w drodze oględzin dokonać można inwentaryzacji i oceny atrybutów wycenianej nieruchomości, a one przecież zasadniczo wpływają na jej wartość.

Co prawda, na każdym etapie szkolenia rzeczoznawców zwraca się uwagę na kardynalne znaczenie tej czynności rzeczoznawcy, a mimo to w wielu przypadkach, gdy przeciwko rzeczoznawcy toczy się postępowanie karne z art. 266 Kk okazuje się, że podstawowe zaniedbaniem sporządzającego wycenę stanowiło to, że w ogóle nie widział szacowanej nieruchomości i przydał jej cechy, których nie posiadała. Swoistym kuriozum w jednej ze spraw było to, że biegły wycenił budynki w ogóle nie istniejące w rzeczywistości, jedynie na podstawie ich dokumentacji projektowej.

Gdy istnieją wątpliwości

Motywy do podjęcia przeze mnie tego tematu jest jedna ze spraw karnych, w której rzeczoznawca został skazany na karę pozbawienia wolności na podstawie art. 266 par.1 Kk za to, że podpisał opinię określającą wartość nieruchomości w A, w której poświadczył nieprawdę, zawyżając jej wartość do kwoty X, podczas gdy faktycznie wartość tej nieruchomości wynosi określoną kwotę. Nie ma bowiem jednego pojęcia wartości nieruchomości. Czym innym jest wartość rynkowa, czym innym odtworzeniowa, nie wspominając już o odmianach wartości rynkowej, jakie przewidują „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”.

Dalszym problemem jest, jak sąd ustalił ową „faktyczną wartość”? Oczywiście na podstawie opinii biegłego. Tymczasem biegły dokonał wyceny na podstawie niedopuszczalnej przy określaniu wartości rynkowej, a mianowicie na bazie cenników PZU, sąd jednakże nie wie, że jest to wadliwe. Jeżeli w kwestionowanym operacie szacunkowym oskarżonego rzeczoznawcy przyjęte były zupełnie inne podstawy wyceny: analiza danych rynkowych, odniesienie się do wartości nieruchomości porównywalnych itd. oczywistym jest, że wówczas wynik musiałby się różnić.

Nieporozumieniem jest zarzut pod adresem rzeczoznawcy, jakoby uchybieniem jego było to, że dokonany przez niego szacunek jest niezgodny z wytycznymi izby skarbowej. Wytyczne te mogą bowiem być wiążące tylko dla organów skarbowych, ale dla wolnego obrotu nie mają żadnego znaczenia prawnego. Podobnie, sformułowanie zarzutu, iż rzeczoznawca nie uwzględnił kształtu działki jest o tyle nietrafne, że należałoby wskazać, jaki wpływ negatywny miał ów kształt działki na jej wartość.

Co do dalszych kwestii sprawa ta stanowi doskonałe odbicie wyżej zamieszczonych rozważań. Okazuje się bowiem, że rzeczoznawca dokonał wyceny jedynie „informacyjnie”, czego jednakże w swoim operacie nie zaznaczył. Nadto z ustaleń sądu wynika, że rzeczoznawca w ogóle nie widział wycenianej nieruchomości. Twierdził on, co prawda, że wyceniał ją na podstawie oświadczeń zamawiającego, ale w treści operatu nie zostało to w żaden sposób zaznaczone.

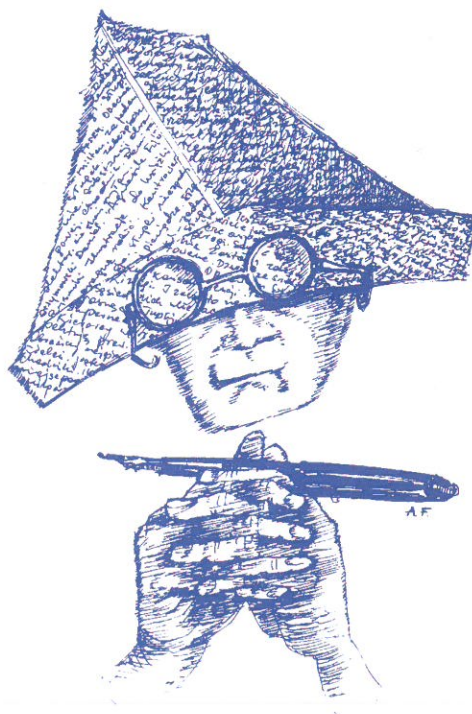
Jak teraz udowodnić, że to klient wprowadził w błąd rzeczoznawcę, gdy w istocie wyceniana działka nie jest po-

dzielona drogą utwardzoną, nie ma na niej zbiornika nieczystości, ma inny kształt, niż przyjął to rzeczoznawca, a znajdujący się na tej działce budynek gospodarczy nie jest wyposażony w urządzenia i instalacje oraz nie odpowiada cechom typowego budynku tego rodzaju? Gdyby jednakże rzeczoznawca postępował zgodnie z wyżej przedstawionymi przeze mnie zasadami – zapewne nie zostałby skazany.

Z winy myślowej

Trzeba tu jeszcze pamiętać o jednym bardzo istotnym zagadnieniu. Pierwszeństwo tzw. fałszu intelektualnego, które tutaj przedstawiam, musi być popełnione z winy myślowej. Z winą tego rodzaju mamy jednak do czynienia tylko wówczas, gdy sprawca chce zawyżyć wartość wycenianej nieruchomości, aby właściciel uzyskał jak najwyższy kredyt zabezpieczony hipoteką na tej nieruchomości itp. Również z winy umyślnej popełnione jest przestępstwo, gdy sprawca przewiduje przestępczość swego działania (a więc np., że wartość nieruchomości może być znacznie zawyżona), ale godzi się na to i nie podejmuje żadnych kroków zmierzających do wyjaśnienia, czy istotnie nieruchomość ma cechy wpływające dodatnio na jej wartość. Taki zamiar, zwany wynikowym, również uzasadnia odpowiedzialność rzeczoznawcy na zasadzie cytowanego przepisu i może on być skazany za popełnienie tego przestępstwa. □

Prof. dr hab. Stanisława Kalus jest profesorem w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji UŚ w Katowicach, sędzią Sądu Apelacyjnego oraz kierownikiem podyplomowego Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomości.



„GRZECHY GŁÓWNE” RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Już ponad rok pracuje Komisja Arbitrażowa PFSRM. W tym czasie rozpatrzyliśmy około 30 spraw dotyczących spornych wycen i zaopiniowaliśmy blisko 70 operatów. Prawie 100 rzeczoznawców zetknęło się bezpośrednio z naszymi arbitrami, gdyż ich prace podlegały opiniowaniu.

Daje to pewien obraz problemów, na jakie natrafiają rzeczoznawcy, a także pozwala na wyciąganie wniosków co do najczęściej popełnianych błędów i uchybień.

Grzech pierwszy: *usłużność*

W moim odczuciu grzechem głównym, rzekłabym „pierworodnym”, bo rodzi się jako pierwszy w procesie wyceny, jest usłużność wobec zleceniodawcy. Jest to postawa gotowości do spełnienia wszelkich życzeń, a nawet zachcianek tego, który płaci za wycenę.

Zdarza się, że kanony naszego zawodu zostają naruszone takimi życzeniami. Np. rzeczoznawca wycenia grunt nie dostrzegając na nim zadrzewienia leśnego lub odwrotnie – wycenia budynek bez gruntu. W jednym i w drugim przypadku posługuje się pojęciem nieruchomości. Poproszony o wyjaśnienie, dlaczego tak postąpił, z rozbijającą szczerością, wyjaśnia, że takie było życzenie zleceniodawcy. Co gorsze, nie widzi w tym niczego niestosownego.

A przecież rzeczoznawca, przyjmując zlecenie na wycenę nieruchomości, powinien uświadomić zleceniodawcy, jakie ma uwarunkowania prawne i metodyczne i co leży w zakresie jego kompetencji. Lekarzowi mówimy o objawach zakładając, że leki dobierze on sam. Tak jest i w naszym zawodzie. To my dobieramy sposób podejścia do wyceny w ramach obowiązujących nas przepisów, których zleceniodawca nie musi znać.

Grzech drugi: *brak niezależności*

Brak niezależności wiąże się z opisaną wyżej usłużnością. Jednak wyodrębniłam tę cechę w postępowaniu rzeczoznawców, aby zwrócić uwagę na inny aspekt sprawy.

Otóż często, jeśli dochodzi do sporu, w którym przedmiotem jest wartość nieruchomości, strony konfliktu używają określeń „mój” lub „twój” rzeczoznawca. Uważam to za efekt nagannej postawy samych rzeczoznawców, którym nie udało się zachować obiektywizmu.

Najczęściej nasza wycena waży, a czasem przesądza o wysokości rozliczeń pomiędzy stronami konfliktu. Tak zdarza się w przypadku, np., wyodrębniania współwłasności, kiedy przez lata nie rozliczano w sposób właściwy korzyści i korzyści płynących z nieruchomości, a na wniosek jednego ze współwłaścicieli dochodzi do tych rozliczeń. Są to sprawy

niezwykle trudne i delikatne. Zwykle dotyczą osób spokrewnionych, pomiędzy którymi konflikt narasta przez wiele lat. W tej sytuacji rzeczoznawca powinien szczególnie starannie rozważyć argumenty każdej ze stron i obiektywnie się do nich ustosunkować, bo w innym przypadku łatwo może być wciągnięty w konflikt, a nawet go podsycić.

W żadnym przypadku rzeczoznawca majątkowy nie powinien być rzecznikiem strony konfliktu. Dokonując wyceny, powinniśmy zaprezentować się jako niezależni od jakiegokolwiek ze stron. Opinia nasza powinna być przede wszystkim obiektywna, oparta na jak najlepszej wiedzy, znajomości rynku i metody wyceny. Tylko tak działając będziemy postrzegani jako wiarygodni specjaliści.

Grzech trzeci: *źle sformułowany cel wyceny*

Wydawałoby się, że zasada mówiąca o tym, że cel wyceny jest ściśle powiązany z jej metodyką jest tak oczywista, że nie budzi żadnych wątpliwości. Wystarczy nieprecyzyjne określenie tego celu i może się okazać, że zastosowane podejście jest z nim niespójne.

Przeglądając operaty często spotykam takie sformułowanie „celem wyceny jest oszacowanie wartości nieruchomości”. Przecież „oszacowanie wartości” jest istotą wyceny, a nie jej celem. Konsekwencją takiego sformułowania może być właściwie dowolny wybór podejścia i metody wyceny.

Załóżmy, że autor takiego operatu przyjął podejście kosztowe, metodę odtworzenia, bo w jego zamyśle była ona najstosowniejsza do jemu tylko znanego celu wyceny. Znajac realia dzisiejszego rynku nieruchomości w Polsce, wiemy, że przewyższa ona często znacznie wartość rynkową. Analizując dalsze możliwe losy takiej wyceny, przyjmijmy, że trafia ona do właściciela nieruchomości, który zamierza wziąć kredyt.

Jednym z głównych wymogów banku jako kredytodawcy jest zapytanie o wartość nieruchomości, która może być zabezpieczeniem kredytu. Właściciel, mając taką wycenę, w której autor określił „wartość nieruchomości”, przedstawia ją w banku i na jej podstawie uzyskuje kredyt. Po niedługim czasie okazuje się, że kredyt jest niespłacony i bank przejmuje nieruchomość. Wystawia ją na sprzedaż i wtedy wychodzi na jaw, że jej wartość rynkowa jest ułamkiem wartości określonej w operacie. Bank ponosi straty, nie mogąc odzyskać kapitału. I nie jest to bynajmniej sytuacja wymyślona przeze mnie to przykład, który miał miejsce w rzeczywistości. Konsekwencje okazały się bardzo przykre dla autora wyceny. Otóż bank, który poniósł stratę, oskarżył rzeczoznawcę o sfałszowanie dokumentu, jakim jest operat, a sąd rozpatrujący sprawę skazał go na rok więzienia.

cdn.

SYSTEM USTAWICZNEGO KSZTAŁCENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Raport z międzynarodowej konferencji problemowej

Władysław Brzeski

Poniższy artykuł to raport z międzynarodowej konferencji problemowej zorganizowanej przez PFSRM w dniach 12–13 czerwca w Warszawie. Zgromadziła ona elitę polskiego ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych oraz wybitnych przedstawicieli zagranicznych organizacji zawodowych z Wielkiej Brytanii, USA i Francji.

W Polsce, ciągły rozwój regulacji prawnych rozwijającego się dynamicznie zawodu rzeczoznawcy majątkowego wymaga aktualizacji uprawnień zawodowych nadanych wielu rzeczoznawcom kilka lat temu. Jednocześnie zmieniające się uwarunkowania na rynku nieruchomości zmuszają ruch zawodowy rzeczoznawców majątkowych do ciągłego podnoszenia kwalifikacji swoich członków. W krajach zachodnich kryzys wartości nieruchomości, „zapścią” rynków nieruchomości doprowadziła do zaostrzenia wymagań ustawicznego kształcenia pod groźbą zagrożenia utraty zaufania publicznego i rynkowego.

Konferencja warszawska utrwaliła przekonanie, że ustawiczne kształcenie jest niezbędne nie tylko do otrzymania uprawnień zawodowych, ale również dla podnoszenia kwalifikacji zawodowych, szybszego reagowania na zmieniające się warunki gospodarcze, lepszego rozumienia zmian technologicznych oraz umocnienia pozycji na rynku usług przy nasilającej się konkurencji.

Najwięcej własnych doświadczeń przekazali goście ze Zjednoczonego Królestwa. Brytyjczycy zwrócili naszą uwagę na to, że ich system CPD (Consulting Professional Development) wybiega znacznie poza kursy, konferencje i seminaria. Przez CPD rozumie się w Wielkiej Brytanii „systematyczne utrzymywanie, podnoszenie i poszerzanie wiedzy i umiejętności oraz rozwój osobistych cech niezbędnych dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy”.

Prezydent Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców Majątkowych zwrócił uwagę na wiodącą rolę, jaką RICS może odgrywać we wprowadzeniu polskiego ruchu zawodowego rzeczoznawców w proces integracji z Unią Europejską. Wspomniał o wspólnym wniosku złożonym przez RICS i PFSRM do funduszu PHARE o przyznanie środków na wypracowanie systemu ustawicznego kształcenia polskich rzeczoznawców.

Prezydent RICS zwrócił uwagę, że etyka zawodu rzeczoznawcy wymaga, by stale podnosił on kwalifikacje,

jeśli chce rzetelnie świadczyć usługi swoim klientom. Nowa sytuacja i otoczenie rynkowe wymaga nie tylko umiejętności rynkowych, ale również znajomości otoczenia gospodarczego, w którym podejmowane są decyzje wspomagane przez opracowania rzeczoznawców. Muszą oni posiadać umiejętność komunikowania się z otoczeniem oraz cechy takich jak rzetelność i zaufanie.

Rzeczoznawstwo, według innego członka brytyjskiej delegacji, coraz większy nacisk kładzie na interpretację swobodnie dostępnych danych w interdyscyplinarnych zespołach problemowych. Konkurencja nie polega już na tym, że wygrywa ten, który ma dane, ale ten, który lepiej je interpretuje. Walka o zlecenia wymaga legitymowania się etyką, standardami, ubezpieczeniem oraz stałym dokształcaniem w najnowszych regulacjach i technikach. Wzbudzenie zaufania klienta – również poprzez przekonanie go o elastyczności intelektualnej i innowacyjności w podejściu do trudnych problemów – pomaga w pozyskiwaniu zleceń.

Program CPD zaczął obowiązywać w 1991 r. i miał na początku bardzo sztywną strukturę, enumeratywnie akredytował kursy, angażując RICS w ponoszenie znacznych kosztów biurokracji. Doprowadziło to do znacznego niezadowolonia wśród członków, a nawet odchodzenia z RICS, gdyż w Wielkiej Brytanii można uprawiać zawód rzeczoznawcy bez przynależności do tej organizacji. Członkowie uważali, że kursy rzadko były dopasowane do ich szczególnych potrzeb i zainteresowań, były one też przesadnie drogie. W 1993 r. zasadniczo zmieniono filozofię CPD, rezygnując z systemu akredytacji kursów na rzecz zwiększenia inicjatywy indywidualnych członków w formułowaniu potrzeb i sposobów ustawicznego rozwoju zawodowego. Rzeczoznawca musi teraz sam ocenić własne umiejętności i zaplanować działania w celu ich podnoszenia i poszerzania. Wybór należy do samego rzeczoznawcy, który ma dostęp do szerokiej oferty szkoleniowej, w tym również szeregu kursów RICS poświęconych głównie warsztatowi rzeczoznawcy.

Formy ustawicznego rozwoju zawodowego to nie tylko kursy szkoleniowe, ale również wystąpienia merytoryczne na konferencjach i seminariach, prowadzenie własnych badań, zdobywanie kwalifikacji w innych zawodach, publicystyka zawodowa, czytanie książek branżowych, szkolenie

innych, praca naukowa, wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych, prowadzenie wewnętrznych szkoleń i warsztatów w organizacjach, a nawet wyjazdy studyjne do innych krajów czy nauka obcego języka. Członkowie sami notują swoje postępy, a RICS je wybiórczo sprawdza.

W tym systemie rolą stowarzyszenia jest doradztwo w planowaniu indywidualnej ścieżki rozwoju zawodowego. Jednym z pakietów informacyjnych dostarczanych członkom jest lista organizacji szkoleniowych oferujących programy i kursy z dziedzin nieruchomościowych i pokrewnych.

Przedstawiciel Appraisal Institute (Instytut Wyceny) opisał pokrótce obecny stan systemu ustawicznego kształcenia w ramach tej organizacji. Wymagania zostały wprowadzone w roku 1991, tak jak w RICS. W ciągu 5 lat członek tej organizacji musi zebrać 100 godzin, w ramach których obowiązkowe jest uczestnictwo w kursie o standardach zawodowych. Udział w kursach nie może przekroczyć 50 godzin. Resztę czasu trzeba rozłożyć na inną formę podnoszenia kwalifikacji zawodowych np. wystąpienia publiczne, wykłady na kursach, udział w panelach dyskusyjnych, publikacje książkowe, publicystyka w czasopiśmie, monografie itp. Indywidualny program zaproponowany przez rzeczoznawcę musi być zatwierdzony przez stowarzyszenie. Istnieje katalog kursów oferowanych przez stowarzyszenie, a dotyczących problemów warsztatu rzeczoznawcy.

Przedstawiciel francuskich rzeczoznawców poinformował, że w jego kraju rzeczoznawcy istnieją dwie organizacje zawodowe. Jedna z nich zrzesza biegłych sądowych, a druga rzeczoznawców rolnych i leśnych. Rzeczoznawcy świadczący usługi dla banków, pośredników czy działający niezależnie, nie muszą być licencjonowani i najczęściej są członkami innych stowarzyszeń zawodowych. Stowarzyszenia te organizują swoje konferencje koncentrując się głównie na nowościach w regulacjach prawnych i postępach technologicznych. Nie ma jednak formalnego obowiązku ustawicznego kształcenia, prowadzone są jednak rozmowy w celu ustanowienia takiego wymogu.

Przedstawiciel Polskiego Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, które nadaje uprawnienia państwowe zwrócił uwagę na konieczność wprowadzenia formalnych wymagań ustawicznego kształcenia jako warunku utrzymania tych uprawnień. Pozostaje problem programu wymaganych kursów oraz ich organizacji.

Dwa ważne referaty polskie dotyczyły potrzeby pogłębiania i poszerzania obecnej wiedzy większości rzeczoznawców w dziedzinach prawnych i ekonomicznych. Wynika to zarówno z dominacji zawodów technicznych (geodezja, budownictwo) wśród obecnej kadry rzeczoznawców, jak też potrzeb obsługi sektora publicznego i procesów transformacyjnych przy małej aktywności rzeczywistego rynku inwestycyjnego i finansowego. Rzeczoznawcy

biorący zawodowo udział w procesach transformacyjnych w I poł. lat dziewięćdziesiątych praktykowali rzeczoznawstwo głównie wyrokujące o wartości, a nie odgrywające rolę wspomaganą, obarczonych ryzykiem, decyzji inwestycyjnych i finansowych. Trzeba podkreślić, że również szkolenie było dotychczas wypracowane i prowadzone głównie przez ośrodki związane z zawodami technicznymi. Wydaje się, że uzupełnienie wiedzy prawnej i ekonomicznej należy traktować jako uniwersalną potrzebę praktykujących rzeczoznawców.

Na konferencji prezentowane były również założenia systemu ustawicznego kształcenia rozważanego przez Federację. Przewidują one powstanie poziomu 0, który polegałby na opiniowaniu programów nauczania przed uzyskaniem uprawnień państwowych. Poziom 1 dotyczyłby programów szkoleniowych dla uprawnionych rzeczoznawców potrzebujących uzupełnienia poziomu wiedzy (szczególnie prawnej i ekonomicznej). Poziom 2 dotyczyłby szkoleń pod kątem wybranej specjalizacji. Przykładem były pierwsze inicjatywy Federacji w oferowaniu kursów dla obsługi sektora bankowego, dla celów pod budowę i eksploatację autostrad i dla celów urzędów skarbowych. Wspomniano również o konieczności powołania centrum szkoleniowego Federacji, rozwinięcia wydawnictw oraz wprowadzenia systemu mianowania wykładowców.

Konferencja utwierdziła uczestników w konieczności wprowadzenia i usystematyzowania ustawicznego kształcenia w szczególności w kwestii „wyrównywania” poziomu wiedzy zawodowej członków Federacji jako, że nie wszyscy mają uprawnienia państwowe. Jednocześnie wydaje się, że tworzenie sztywnej struktury obligatoryjnych lub autoryzowanych kursów niesie za sobą szereg zagrożeń, co podkreślali goście brytyjscy. Ustawiczne kształcenie powinno być rozumiane jako nieustanny rozwój zawodowy, najlepiej określany i planowany przez samych rzeczoznawców. Ażeby to robić nie trzeba czekać na regulacje rządowe, ani federacyjne, gdyż już dzisiaj konieczności podnoszenia kwalifikacji wynika z kodeksu etyki zawodowej przyjętego przez Federację. Nasilająca się walka na rynku usług wymusza podejmowanie działań przez rzeczoznawców na rzecz zdobywania głębszej i szerszej wiedzy oraz umiejętności oczekiwanych przez zleceniodawców. Wydaje się, że Federacja powinna wspomagać takie „upodmiotowienie” procesu indywidualnego rozwoju zawodowego swoich członków poprzez podanie szerokiej informacji o dostępnych możliwościach podnoszenia kwalifikacji, oferowanie własnych kursów oraz poprzez działalność wydawniczą i publicystyczną. Pierwsze działania zostały już podjęte przez Federację. Wiele pracy jest teraz do zrobienia zarówno w środowisku zawodowym jak i na płaszczyźnie regulacji dotyczących wymogów utrzymania państwowych uprawnień zawodowych. □

PROBLEMY RENOWACJI MIAST W POLSCE

Projekt polskiej ustawy a doświadczenia europejskie

Janusz Żyłka

W maju br. rozesłany został do właściwych instytucji rządowych i pozarządowych oraz do zainteresowanych organizacji i związków samorządowych i zawodowych projekt pierwszej polskiej ustawy o renowacji miast. Dotychczasowe reakcje i zgłaszane uwagi wskazują, że propozycje zawarte w projekcie odbierane są dosyć ambiwalentnie. W tej sytuacji warto przybliżyć genezę i intencje przyjętych rozwiązań dla lepszego rozumienia problemów podnoszonych w trakcie procesu legislacyjnego, jak i później, w czasie wdrażania i stosowania ustawy.

Projekt ustawy o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej – tak bowiem brzmi nazwa – opracowany w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, jest wynikiem dokonanej przez autorów konfrontacji polskich realiów z europejskimi doświadczeniami w tym zakresie w okresie kilkudziesięciu ostatnich lat.

Polskie realia okresu powojennego to brak liczących się działań w sferze konserwacji starej zabudowy, jej renowacji i modernizacji, a bilans najpilniejszych w tym zakresie założeń w miastach (wg oceny Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej z początku lat 90.) to 820 tys. mieszkań w budynkach zakwalifikowanych do wyburzenia i 570 tys. w budynkach zakwalifikowanych do pilnej renowacji i modernizacji.

Specyfiką polską na tle doświadczeń europejskich jest przeludnienie starych zasobów mieszkaniowych, a nie ich wyludnienie (rejestrowane w krajach europejskich już od lat 60-tych) oraz brak rynku mieszkaniowego.

Istotną różnicą w stosunku do krajów europejskich jest niższa dziś w Polsce zdolność finansowa kapitału prywatnego i budżetu państwa, niż w porównywalnym czasie w krajach Europy Zachodniej.

W powojennych doświadczeniach krajów europejskich wyróżnić można dwa okresy w polityce renowacyjnej. Pierwszy, obejmujący lata 1950-1975, charakteryzował się stosowaniem na wielką skalę wyburzeń starej zabudowy całych kwartałów dzielnic miejskich. Działania takie wsparte były w wielu krajach radykalnym ustawodawstwem wymuszającym zmiany własnościowe terenów i w konsekwencji zmiany struktury socjalnej mieszkańców, a wysoki stopień komercjalizacji tych działań prowadził do tworzenia nowoczesnych dzielnic bogactwa i negatywnych zjawisk segregacji społeczności miejskich.

pozytywnym efektem takiej polityki były głębokie zmiany struktury przestrzennej zabudowy, odpowiadające współczesnym potrzebom, trudne do osiągnięcia innymi środkami.

Drugi, zapoczątkowany w latach 70-tych i rozwinięty w 80-tych w tzw. europejską filozofię rewitalizacji miast, stanowi niejako reakcję na negatywne doświadczenia poprzedniego okresu i charakteryzuje się daleko idącą preferencją dla zachowania starej zabudowy, jej renowacji i modernizacji na zasadach respektowania wartości kulturowych i historycznych oraz uwzględnieniem interesów i oczekiwań mieszkańców. Działania renowacyjne w takim kierunku stymulowane są pomocą finansową państwa i wsparte pomocą organizacyjną gminy przy generalnym stosowaniu zasad partnerstwa publiczno-prywatnego. Ramy prawne dla takiej polityki daje odpowiednio kreatywne ustawodawstwo.

Projekt polskiej ustawy o renowacji wykorzystuje rozwiązania i mechanizmy „miękkiej” rewitalizacji miast, wypracowane w drugim okresie doświadczeń europejskich. W projekcie tym nie udało się jednak nadać programom rewitalizacji rangi celów publicznych, dla których w określonych sytuacjach możliwe jest użycie procedury wyłączenia. Próby takich zapisów zostały zdyskwalifikowane na etapie założeń do projektu ustawy. Jednak projekt ten w swoich zamierzeniach preferuje renowację kompleksową, która na wybranych obszarach kojarzy działania wyburzeniowo-odtworzeniowe z działaniami renowacyjno-modernizacyjnymi, obejmuje zarówno budynki, jak i tereny publiczne i będzie w stanie dokonać zmian w strukturze zabudowy i układów przestrzennych odpowiednio do współczesnych standardów i funkcji.

Potrzeba taka wynika nie tylko z przytoczonego wyżej bilansu stanu zdekapitalizowanej zabudowy miejskiej, ale również z konieczności tworzenia na wielu obszarach na tyle atrakcyjnej wizji przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, które będą w stanie zainteresować i przyciągnąć kapitały prywatne. Wsparcie środkami publicznymi, jakkolwiek ważne i inspirowane, stanowi tu warunek konieczny, lecz niewystarczający.

Projekt ustawy o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej zakłada:

- realizację renowacji i modernizacji zespołów zabudowy miejskiej głównie poprzez tzw. operacje programowane organizowane przez gminy na obszarze wyznaczonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie programu i koordynację operacji renowacji siłami profesjonalnymi na zlecenie gminy (przez instytucję pełnomocnika gminy ds. renowacji),
- tworzenie programu w ścisłej konsultacji z mieszkańcami w sposób uwzględniający interesy i oczekiwania właścicieli nieruchomości, najemców lokali oraz uzyskanie dla programu znaczącego poparcia społeczności lokalnej,

- wyznaczenie obszaru operacji renowacyjnej na tyle elastycznie (dobór partnerów-właścicieli nieruchomości), aby operacja mogła uzyskać wysokie prawdopodobieństwo pełnej realizacji,
- zalecenie ujęcia w programie i uzyskania w wyniku realizacji operacji renowacyjnej wzrostu o co najmniej 20% liczby samodzielnych lokali mieszkalnych i zwiększenie o co najmniej 20% łącznej powierzchni użytkowej obiektów budowlanych w stosunku do stanu pierwotnego,
- realizację w ramach programu operacji oprócz celu głównego, jakim jest odbudowa zasobów mieszkaniowych na wyznaczonym obszarze odpowiednio do potrzeb i warunków lokalnych, celów dodatkowych: restrukturyzacje własnościową zasobów komunalnych, poprawę stanu środowiska, dostosowanie zabudowy i przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, ochronę dóbr kultury, tworzenie warunków aktywizacji zawodowej mieszkańców i zatrudnienie ich w miejscu zamieszkania,
- powołanie Krajowego Funduszu Renowacyjnego udzielającego wsparcia finansowego procesom renowacyjnym i stymulującego ich dynamikę.

Warunkiem formalnym podjęcia przez Radę Gminy prawomocnej uchwały o przyjęciu programu operacji jest wg projektu ustawy akceptacja programu przez więcej niż 70% właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości posiadających więcej niż 50% powierzchni terenu objętego obszarem operacji, a obligatoryjną strukturą organizacyjną dla realizacji programu jest wspólnota renowacyjna, jaką tworzą z mocy ustawy właściciele i użytkownicy rzeczy nieruchomości w obszarze operacji oraz właściwa miejscowo gmina.

Projekt ustawy wychodzi naprzeciw słabościom budżetu państwa, zakładając, że Krajowy Fundusz Renowacyjny będzie w połowie zasilany dotacjami budżetowymi, a w połowie obligatoryjnymi powszechnymi składkami właścicieli nieruchomości egzekwowanymi przez gminy łącznie z podatkiem od nieruchomości.

Sposób działania KFR przedstawiono w projekcie ustawy wariantowo. Wariant pierwszy: Fundusz działa poprzez bezzwrotne subwencje udzielane za pośrednictwem gmin właścicielom nieruchomości. Wariant drugi zakłada, że Fundusz udziela kredytów preferencyjnych do wysokości 70% kosztów i działa poprzez struktury banku PKO bp. Zapis taki jednak stanowi doraźną prowokację wobec środowisk opiniotwórczych, gdyż specyfika renowacji starej zabudowy miejskiej wymaga zarówno bezzwrotnych subwencji, czyniących te inwestycje opłacalnymi, jak i kredytów bankowych spłacanych w okresach odpowiednich do ich rentowności. Udowadniają to dobitnie doświadczenia europejskie.

Szczególnie w tym względzie są doświadczenia austriackie. Już w 1969 r. wprowadzono tam, ustawą o usprawnieniu budownictwa, pierwsze preferencje dla renowacji starej zabudowy poprzez udostępnienie nisko oprocentowanych długotermi-

nowych pożyczek. Okazało się jednak wkrótce, że samoistna renowacja miast w formie niekoordynowanych, pojedynczych przedsięwzięć jest ilościowo niewystarczająca, a jakościowo niezadowalająca. W roku 1974 wprowadzono ustawą o renowacji miast rozwiązania prawne pozwalające na podjęcie na wybranych obszarach kompleksowych projektów renowacji zabudowy w sposób zorganizowany i koordynowany przez gminy, nie zmieniając formy finansowania. Tą drogą również nie osiągnięto satysfakcjonujących rezultatów. Dlatego federalną ustawą o wspieraniu utrzymania budynków mieszkalnych z 31 marca 1982 r., rozszerzono zadania dotychczasowego Funduszu Mieszkaniowego i Odbudowy o wspieranie renowacji zasobów miejskich w formie pożyczek ze stopą oprocentowania 3% na okres 10 lat do pełnej wysokości kosztów oraz bezzwrotnych subwencji aż do wysokości 70% kosztów, przy czym obie formy mogą być stosowane łącznie.

Podobne rozwiązania stosowane są w innych krajach europejskich.

Oryginalnym rozwiązaniem omawianego projektu polskiej ustawy, wychodzącym naprzeciw naszym realiom (przeludnienie starszych zasobów, ograniczoność rynku mieszkaniowego) jest sugerowany i zalecany dla operacji renowacyjnych 20% przyrost liczby lokali mieszkalnych i sumarycznej powierzchni zabudowy w stosunku do stanu wyjściowego. Ważne jest to nie tylko w aspekcie społecznym, kierunkuje bowiem program operacji renowacyjnej na rozwój przysparzający również powierzchni usługowych i inwestycji komercyjnych. Łączenie celów publicznych (społecznych) z celami komercyjnymi przy użyciu zasad partnerstwa publiczno-prywatnego jest kluczem do efektywnego rozwiązywania problemów renowacji zabudowy i innych problemów społecznych w demokratycznych krajach gospodarki rynkowej.

Konieczność użycia tego klucza w warunkach polskich potwierdza przykład Szczecina, który jako jedno z nielicznych miast polskich podjął program renowacji starych dzielnic śródmiejskich i od kilku lat realizuje go siłami własnego budżetu. Obliczono tam, że przy obecnym tempie prac proces renowacji Śródmieścia trwać będzie 250 lat, a w przypadku uzyskania wsparcia 40% z subwencji Krajowego Funduszu Renowacyjnego – 170 lat.

Powyższy rachunek uświadamia, że subwencje publiczne mają tylko uczynić inwestowanie w rzeczową starą zabudowę opłacalnym dla kapitału prywatnego, a o tempie procesów renowacyjnych decydować będzie interes inwestorów. Świadomość nasza – oscylująca między wizją biurokratycznego administrowania a wiarą w nieskrępowane siły wolnego rynku – musi te prawdy szybko przyswoić. □

Janusz Żyłka jest głównym specjalistą w Departamencie Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

KALENDARZ PRAWNY

1. Ustawa z 2 lutego 1996 r. o zmianie ustawy o samorządzie terytorialnym (Dz. U. nr 58, poz. 261).

Nadanie gminie statusu miasta następuje na mocy rozporządzenia Rady Ministrów. Wtedy powinny zostać również wyznaczone jego granice.

Weszła w życie 9 czerwca 1996 r.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 maja 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wieku emerytalnego oraz wzrostu emerytur i rent inwalidzkich dla pracowników zatrudnionych w szczególnych warunkach lub szczególnym charakterze (Dz. U. nr 63, poz. 292).

Jest to regulacja dotycząca m.in. pracowników przedsiębiorstw przekształconych i prywatyzowanych, zatrudnionych w szczególnych warunkach na tzw. okres przejściowy, tj. do czasu przeprowadzenia reformy ubezpieczeń społecznych.

Weszło w życie 7 czerwca 1996 r.

3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 maja 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie odliczeń od dochodu wydatków inwestycyjnych oraz obniżek podatku dochodowego w gminach zagrożonych szczególnie wysokim bezrobociem strukturalnym (Dz. U. nr 63, poz. 293).

Ma zastosowanie do wydatków inwestycyjnych poniesionych od 1 stycznia 1996 r. Dotyczy podatników osiągających dochody ewidencjonowane i opłacających zryczałtowany podatek dochodowy. Nowe przepisy wprowadzają możliwość obniżenia zryczałtowanego podatku dochodowego od przychodów ewidencjonowanych o poniesione wydatki inwestycyjne.

Weszło w życie 22 czerwca 1996 r.

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 maja 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie odliczeń od dochodu wydatków inwestycyjnych oraz obniżek podatku dochodowego (Dz. U. nr 63, poz. 294).

Ma zastosowanie do wydatków inwestycyjnych poniesionych od 1 stycznia 1996 roku. Podatnicy płacący zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych będą mogli w 1996 r. korzystać z ulg inwestycyjnych analogicznie jak roku ubiegłym.

Weszło w życie 22 czerwca 1996 r.

5. Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych kierunków działań Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz sposobów ich realizacji (Dz. U. nr 63, poz. 295).

6. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 20 maja 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zaliczenia niektórych cieków wodnych do urządzeń melioracji wodnych podstawowych (Dz. U. nr 63, poz. 298).

7. Wykładnia Trybunału Konstytucyjnego art. 4 ust. 1 pkt. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w związku z art. 8 i art. 11 ustawy z 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 64, poz. 314).

TK orzekł, że wartość początkowa budowli, stanowiąca podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości dla przedsiębiorstw państwowych, nie ulega zmniejszeniu po ich przekształceniu w jednoosobowe spółki Skarbu Państwa o kwotę odpisów amortyzacyjnych dokonanych przez te przedsiębiorstwa.

8. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 23 maja 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obowiązku stosowania Polskich Norm (Dz. U. nr 65, poz. 322).

Weszło w życie 15 lipca 1996 r.

9. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej zmieniające rozporządzenie w sprawie obowiązku stosowania norm branżowych (Dz. U. nr 65, poz. 323).

Weszło w życie 15 lipca 1996 r.

10. Zarządzenie Ministra Finansów z 29 maja 1996 r. zmieniające zarządzenie w sprawie zatwierdzenia cenników energii elektrycznej (M.P. nr 36, poz. 357).

*Weszło w życie 17 czerwca 1996 r.
z mocą obowiązującą od 1 maja 1996 r.*

11. Obwieszczenie Prezesa GUS z 7 czerwca 1996 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach w I kwartale 1996 r. (M.P. nr 36, poz. 360).

12. Zarządzenie Prezesa GUS z 1 lipca 1996 r. w sprawie obowiązków sprawozdawczych o kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych za 1995 r. (M.P. nr 41, poz. 402).

Powyższe dane stanowiąc będą podstawę informacji o kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych w 1995 roku. Do ich przedstawienia zobligowane zostały gminy i jednostki przez nie powołane do zarządzania zasobami mieszkaniowymi, niektóre zakłady pracy, niektóre jednostki Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wylosowane spółdzielnie mieszkaniowe.

Weszło w życie 20 lipca 1996 r.

13. Obwieszczenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 28 czerwca 1996 r. w sprawie wysokości normatywów miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu w II półroczu 1996 r. (M. P. nr 41, poz. 403).

14. Ustawa z 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. nr 90, poz. 405).

Gospodarowanie mieniem przekazany nowo utworzonej Agencji polegać ma na:

- sprzedaży lub zamianie mienia albo oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste,
- oddaniu mienia w użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie, zarząd lub korzystaniu na podstawie innego stosunku prawnego,
- oddaniu mienia w administrowanie,
- wnoszeniu mienia do spółek.

Zawarcie umów, z wyjątkiem sprzedaży, oddania w zarząd, użyczenia oraz zamiany, następuje w drodze przetargu.

Weszła w życie 26 sierpnia 1996 r.

15. Uchwała Trybunału Konstytucyjnego z 18 czerwca 1996 r. w sprawie ustalenia powszechnie obowiązującej wykładni art. 23 ust. 4 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 91, poz. 414).

Prawo pierwszeństwa do nabycia nieruchomości przejętej przez gminę przysługuje jej byłemu właścicielowi lub jego spadkobiercom.

Zasada ta ma również zastosowanie do nieruchomości zabudowanych lub inaczej zmienionych po przejęciu, a także do nieruchomości warszawskich.

16. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 15 lipca 1996 r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych (M.P. nr 48, poz. 46).

Weszło w życie 29 lipca 1996 r.

17. Obwieszczenie Prezesa GUS z 8 sierpnia w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w II kwartale 1996 r. (M.P. nr 49, poz. 467).

Wyniosło ono 855,35 zł.

18. Ustawa z 5 lipca 1996 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz.U. nr 100, poz. 465).

Osoby, które przed 1 stycznia 1995 r. podjęły kroki w celu zalegalizowania samowoli budowlanej, będą mogły liczyć

na uregulowanie tej sprawy zgodnie z przepisami. Warunkiem dodatkowym będzie ustalenie, że obiekt budowany jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i obowiązującymi zasadami sztuki budowlanej.

Weszła w życie 14 sierpnia 1996 r.

19. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 5 sierpnia 1996 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (M.P. nr 50 poz. 469).

Szczegółowe omówienie w artykule „Geodeta negocjator”.

Wchodzi w życie 17 listopada.

20. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 2 sierpnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności Państwa oraz ich usytuowanie (Dz. U. nr 103, poz. 477).

Weszło w życie 6 września 1996 r.

21. W Dzienniku Ustaw nr 106 z 30 sierpnia 1996 r. pod nr pozycji 489 – 498 znajdują się teksty ustaw dotyczące reformy centrum i tak kolejno: o urzędzie Ministra Finansów oraz urzędach i izbach skarbowych o urzędzie Ministra Gospodarki, o urzędzie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, o organizacji i trybie prac Rady Ministrów oraz zakresie działania ministrów, o urzędzie Ministra Skarbu, o Komitecie Integracji Europejskiej, o Rządowym Centrum Studiów Strategicznych, o zmianie niektórych ustaw normujących funkcjonowanie gospodarki i administracji, przepisy wprowadzające ustawy reformujące funkcjonowanie gospodarki publicznej, o zmianie ustawy o terenowych organach administracji ogólnej.

22. Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 sierpnia 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie rodzajów gruntów, które uważa się za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. nr 107, poz. 502).

Weszło w życie 21 września 1996 r.

23. Obwieszczenie Prezesa GUC z 14 sierpnia 1996 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia bez wypłat zysku i nadwyżki bilansowej w spółdzielniach w sektorze przedsiębiorstw w lipcu 1996 r. (M.P. nr 54, poz. 495).

Wyniosło 952,82 zł.

24. Obwieszczenie Prezesa GUC z 14 sierpnia 1996 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w lipcu 1996 r. (M.P. nr 54, poz. 496).

Wyniosło 966,76 zł.

GEODETA NEGOCJATOR

Barbara Mikulicz

Jeszcze w bieżącym roku wejdzie w życie zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (M.P. z 1996 r. nr 50, poz. 469).

Przypomnijmy: zgodnie z polskim prawem przy rozgraniczeniu nieruchomości dopuszcza się dwie drogi – administracyjną i sądową.

W przypadku jeśli pierwsza nie zakończy się ugodą lub prawomocną decyzją o rozgraniczeniu nieruchomości, czyli zainteresowane strony nie osiągną porozumienia – sprawa przekazana zostaje do sądu. Różnica między obydwoma postępowaniami, poza oczywistą: finansową i czasową, polega również na zakresie i kontekście w jakich są one rozpatrywane. Podczas gdy geodeta, wykonując rozgraniczenie nieruchomości zobowiązany jest do kierowania się przede wszystkim informacją związaną stricte z terenem (znaki, ślady graficzne, mapy, plany itp.), to sąd rozpatruje sprawy w szerszym aspekcie (art. 153 Kc), biorąc pod uwagę wszelkie okoliczności mogące mieć wpływ na jego ostateczne orzeczenie.

Kontrowersyjny przepis

Zgodnie z nowymi przepisami, z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości może wystąpić każda osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje prawo do korzystania z danego gruntu. Oprócz właściciela i użytkownika wieczystego może to być również użytkownik, dzierżawca, najemca gruntu, ale z zastrzeżeniem, że w przypadku takich osób musi wystąpić bezpośredni związek między ich ograniczonym prawem rzeczowym, a granicami określonej nieruchomości. Niezależnie jednak kto wystąpi z wnioskiem, do samego rozgraniczenia musi zostać przywołany właściciel.

W kontekście opinii drugiej strony, dowodów i dokumentów, jakimi dysponuje geodeta dokonujący rozgraniczenia, pod uwagę brane jest przede wszystkim stanowisko właściciela, a nie użytkownika czy dzierżawcę nieruchomości.

Strona, która decyduje się na złożenie wniosku o przeprowadzenie rozgraniczenia, wskazuje geodetę i we właściwym urzędzie administracji rządowej wnosi o uzyskanie dla niego upoważnienia do przeprowadzenia określonego rozgraniczenia.

Ten przepis, już dziś, przed wejściem zarządzenia w życie, budzi sporo kontrowersji. Jeśli bowiem istnieje spór o nieruchomość i jedna ze stron wskazuje mediatora, to domniemanie jego stronniczości nasuwa się w zasadzie samo. Niezależnie jak dalece zapisany zostanie w przepisach obowiązek rzetelności, bezstronności i obiektywizmu osoby prowadzącej postępowanie rozgraniczające tak sformułowany przepis niesie ze sobą niepożądany element uznaniowości.

Wywiad i dokumentacja

Jednoznacznie i niezwykle precyzyjnie określone zostały natomiast zasady i tryb dokonywania samego rozgraniczenia. W trzech częściach zarządzenia sprecyzowane zostały: rodzaje dokumentów stanowiących podstawę ustalania przebiegu granicy, niezbędne czynności przy ustalaniu granic, dokumenta-

cja, jaka obejmuje poszczególne etapy przeprowadzenia postępowania rozgraniczenia nieruchomości.

Po zakończeniu postępowania właściwy urząd wydaje decyzję, ale przedtem ocenia pracę geodety, w tym dokumenty jakie zostały przez niego sporządzone. W przypadku stwierdzenia niedokładności czy braków, dokumentacja zostaje zwrócona „autorowi” do uzupełnienia.

Kwestia dokumentacji, która jest wymagana na poszczególnych etapach rozgraniczania, potraktowana została tak poważnie ze względu na praktyki ostatnich lat. Otóż w różnych regionach kraju, już po zakończeniu postępowania, przedstawiano bardzo różne dokumenty, które w większości nie były wystarczające dla orzeczenia o prawidłowości przeprowadzonych czynności. Trudności pojawiały się zwłaszcza w sytuacjach, gdy jedna ze stron kwestionowała wyniki postępowania.

Obecnie wprowadzane przepisy są na tyle jednoznaczne, że nawet gdy sprawa trafi do sądu, wspomniana dokumentacja może (nie musi, gdyż sąd nie jest zobowiązany z niej korzystać) pomóc w ustaleniu przynajmniej wstępnego obrazu sytuacji.

Geodeta mediatorem

Przepisy, jakie wprowadzone zostają poprzez omawiane zarządzenie, podtrzymują wcześniej unormowane w Prawie geodezyjnym i kartograficznym zasady prowadzenia przez geodetę postępowania ugodowego. W sytuacji, gdy strony nie są jednorodnymi co do przyszłych granic nieruchomości, pełnić on powinien rolę mediatora, starając się doprowadzić do porozumienia. Wynik takich negocjacji, a więc zawarta ugoda (wzór stanowi załącznik do zarządzenia), zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne, posiada moc ugody sądowej, która może zostać podważona jedynie przed sądem. W przypadku jej zawarcia organ administracji państwowej nie wydaje już decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości. Ugoda jest taką decyzją. Warto podkreślić, że nie podlega ona kontroli tego organu.

Tylko rozgraniczenie

Jeśli uda się geodecie w czasie postępowania rozgraniczeniowego doprowadzić do ugody, ważne jest, aby zawarły ją osoby do tego upoważnione i aby treść dokumentu dotyczyła stricte prowadzonej sprawy. Bywa bowiem tak, że w ramach rozgraniczenia strony chcą załatwić np. przeniesienie własności gruntu. Zdarza się, że pozorowane są spory graniczne po to, aby za pomocą ugody zawartej przed geodetą „obejść” przepisy (czytaj: podatki), jakie obowiązują przy zawieraniu transakcji kupna-sprzedaży.

Oczywiście, w postępowaniu rozgraniczającym strony czynią sobie wzajemnie ustępstwa, to wynika bowiem z istoty porozumienia, ale w sytuacjach niejasnych to właśnie geodeta musi ocenić, na ile proponowane granice są wynikiem zawierania ugody, a na ile próbą uregulowania nowych tytułów własności. Jeżeli, mimo starań geodety, nie dojdzie do zawarcia ugody, pozostaje droga postępowania sądowego, która posiada swoje określone reguły. □

GEODECI O KATASTRZE

Konferencja w Kaliszu

W dniach 12–14 września br. odbywała się w Kaliszu kolejna już konferencja katastru nieruchomości „Kierunki regulacji prawnych w zakresie geodezji i kartografii”. Organizatorami byli: Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Zarząd Oddziału Wojewódzkiego SGP w Kaliszu i Kaliskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych. Nad całością jako przewodniczący Komitetu Organizacyjnego czuwał Stanisław Cegielski.

W referacie Głównego Geodety Kraju, ministra Józefa Kalisza określono strukturę działania służb geodezyjnych i kartograficznych w kontekście planowanej reformy centrum. Zgodnie z nowymi przepisami centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach geodezji i kartografii jest Główny Geodeta Kraju, który swe zadania wykonuje przy pomocy Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Ponadto państwową służbę geodezyjną i kartograficzną stanowią:

- wojewodowie – wykonujący zadania z zakresu geodezji i kartografii przy pomocy geodetów wojewódzkich, jako kierowników jednostek organizacyjnych wchodzących w skład rządowej administracji w danym województwie,
- kierownicy urzędów rejonowych,
- organy, które na mocy odrębnych przepisów wykonują zadania zlecone z zakresu administracji rządowej w sprawach geodezji i kartografii.

Zdaniem ministra nie będzie już Polski wiejskiej i miejskiej, zlikwidowany bowiem został dualizm kompetencyjny – powstało stanowisko geodety wojewódzkiego. Jednym z podstawowych zadań Głównego Geodety Kraju jest rejestracja stanów prawnych i faktycznych nieruchomości oraz przygotowanie organizacyjno-techniczne procesu wdrażania katastru nieruchomości. Jako punkt wyjścia przyjęto funkcjonowanie ewidencji gruntów i budynków wyłącznie za pomocą systemu informatycznego opartego na komputerowej bazie danych. Docelowo ewidencja ta, przekształcona w kataster, obejmie obszar całej Polski i, powiązana z systemem ksiąg wieczystych, stanowić będzie bazę informacji o nieruchomościach.

Takie rozwiązanie przedstawił w swoim wystąpieniu Bohdan Zdziennicki, podsekretarz stanu w ministerstwie sprawiedliwości. Za stronę prawną nieruchomości (prawa własności, inne prawa, długi i obciążenia) odpowiadać powinny księgi wieczyste, natomiast za przedmiotową (fizyczne cechy nieruchomości) – ewidencja gruntów i budynków. Oba rejestry, niezależnie od swoich odmienności, muszą być ściśle związane, dotyczą bowiem takiego samego przedmiotu i łącznie dają pełną informację o nieruchomości.

Poza regulacją prawną, zważywszy skalę zagadnienia, równie ważna jest odpowiednia metodologia. W prowadzonych obecnie pracach przygotowawczych nad zapewnie-

niem pełnej zgodności informatycznej obu rejestrów konieczne jest jak najszybsze wprowadzenie jednolitego, ogólnopolskiego systemu kodowania nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych. Zaczynając od podstaw, trzeba wreszcie przyjąć jednolitą dla obu obszarów definicję nieruchomości, która zgodna będzie z przepisami o księgach wieczystych.

Prof. Andrzej Hopfer z ożywym poczuciem humoru przedstawił miejsce w jakim, na tle innych krajów, sytuuje się Polska. Ze względów oczywistych, w porównaniu z krajami-członkami UE (z wyjątkiem Grecji – tam katastru nie ma) prezentujemy się słabo. Istniejące rejestry ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów i budynków nie spełniają oczekiwań z nimi związanych, a zatem w zależności od środków, jakie rząd jest w stanie przeznaczyć na poprawę sytuacji, można:

- uznać ewidencje gruntów i budynków za kataster (czyli zmienić tylko nazwa),
- udoskonalic stopniowo jej funkcjonowanie poprzez dalszą komputeryzację (szczególnie map), poprawić poziom jej aktualności i uzupełnić o ewidencję budynków,
- zastosować wariant podobny do poprzedniego z zapewnieniem jednolitości baz danych, ich wzajemnego powiązania oraz zapewnienia współdostępności,
- przyjąć wariant prawny: wprowadzenie rejestracji praw do ziemi przez wszystkich uprawnionych, pokrycie kraju księgami wieczystymi, współdostępność baz danych z ewidencją gruntów, ewentualna integracja tych systemów.

W dalszej części wystąpienia prof. Hopfer odniósł się do badań, analiz i raportów, jakie w ramach doradztwa zagranicznego przedstawiają nam eksperci państw zachodnich. Takie opracowania są naturalnie przydatne, ale zważywszy na specyfikę i wielorakość polskich problemów, nie powinny być one dla nas wiążące.

Kaliszka konferencja jest ważnym elementem prac przygotowawczych nad tworzeniem katastru w Polsce. Trudno bowiem przecenić głos środowiska – jednego z najbardziej zainteresowanych w tej tematyce. Dyskusja tegoroczna sprowadzała się głównie do prezentacji opinii różnych specjalistów, wyraźnej polemiki, starcia poglądów jeszcze nie było – tych należy się spodziewać na konferencji za 2 lata, gdy wprowadzone będą już rozwiązania praktyczne. Podsumowując spotkanie geodetów w Kaliszu jako udane, trzeba podkreślić, że organizatorzy dołożyli wszelkich starań, aby ponad 250 uczestników konferencji wyniosło z niej nie tylko nową, merytoryczną wiedzę ale również miłe wrażenia. □

B. M.

DEPARTAMENT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I NIERUCHOMOŚCI MGPIB ODPOWIADA NA ZAPYTANIA:

W sprawie interpretacji niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 29 kwietnia 1985 r.

Opłatę za zarząd gruntów zabudowanych stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy ustala się z uwzględnieniem łącznej ceny gruntów i położonych na nich budynków, urządzeń i lokali. Jest to więc jednolita opłata od całej nieruchomości wraz z jej częściami składowymi.

W cenie tej nie uwzględnia się cen tych budynków, urządzeń i lokali, które zostały nabyte na rzecz Skarbu Państwa lub gminy ze środków tej jednostki organizacyjnej lub zostały przez nią wybudowane. Łączną cenę będącą podstawą naliczenia opłaty za zarząd pomniejsza się także o kwoty wydatkowane na remonty kapitalne budynków, urządzeń i lokali, przebudowę lub modernizację.

Niezależnie więc od dróg prawnych nabycia zarządu – w łącznej cenie nie uwzględnia się tych cen części składowych nieruchomości, które zostały nabyte lub wybudowane ze środków własnych zarządzającego, czy też ubiegającego się o zarząd oraz pomniejsza się ją o kwoty wydatkowane z takich środków na remonty kapitalne.

Zmiana przeznaczenia nieruchomości w rozumieniu przepisów powołanej na wstępie ustawy, a w szczególności art. 35 ust. 2, oznacza zmianę funkcji gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana taka może nastąpić tylko w trybie przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 z późn. zmianami).

Nabycie nieruchomości przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a następnie zorganizowanie na niej działalności niezgodnej z jej przeznaczeniem (np. gospodarczej lub usługowej) może prowadzić do wydania przez organ rejonowy lub zarząd gminy orzeczenia o wygaśnięciu zarządu (art. 35 ust. 2 pkt. 1), jak też do podwyższenia opłat za zarząd (art. 45 ust. 1).

W razie nabycia przez państwową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej lokalu mieszkaniowego wraz z przynależnym do niego prawem użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu stanowiącego wartość gminy jednostce tej przysługuje zarząd nabytymi gruntami, natomiast Skarbowi Państwa – prawo użytkowania wieczystego.

Organ rejonowy ustalając opłatę za zarząd powinien uwzględnić, aby kwota ta pokrywała wysokość opłat z tytułu nabytego na rzecz Skarbu Państwa prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu. Mogą wówczas zaistnieć przypadki, że zajdzie możliwość skorzystania z art. 4 ust. 2 cytowanej ustawy, umożliwiającego nieodpłatne przekazanie przez gminę Skarbowi Państwa własności tej części gruntów, która odpowiada nabytym prawom użytkowania wieczystego.

W sprawie aktualizacji wartości gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

Wartość rynkowa gruntów jest najbardziej prawdopodobną ceną, która jest możliwa do osiągnięcia na rynku. Będąc pieniężnym wyrazem cech przynależnych towarowi, zmienia się ona w warunkach wolnego rynku nawet w stosunkowo krótkich odstępach czasu.

Trudno więc oczekiwać, aby sprzedając kolejny lokal w budynku wielomieszkaniowym, przykładowo w odstepie rocznym, związany z nim udział w nieruchomości gruntowej, na której położony jest ten budynek, zachował wartość rynkową równą wartości udziału związanego z lokalem sprzedanym poprzednio. Wartość gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy powinna być w razie potrzeby aktualizowana po każdym jej wzroście, np. po wybudowaniu kolejnego urządzenia komunalnego powodującego opłaty adiacenckie, czy też innego zainwestowania. Rzeczą więc oczywistą jest, że wartość ułamkowych części gruntów przy sprzedaży lokali w różnym czasie może wyrażać się innymi wielkościami, skoro powinny one wynikać z aktualnej podstawy naliczenia. Zresztą kolejna wysokość ceny rynkowej gruntów może być skutkiem samej inflacji.

Nie powinny natomiast różnić się między sobą wartości identycznych ułamkowych części gruntów sprzedawanych wraz z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi w tym samym czasie w budynku wielomieszkaniowym.

Wartość gruntów jest bowiem wartością uwzględniającą wszystkie cechy przedmiotu jako całości, a nie poszczególnych jego części ułamkowych, czyli udziałów, które ten przedmiot tworzą. Ten sam co do wielkości liczbowej udział we wspólnej rzeczy, niezlokalizowany fizycznie w stosunku do określonego podmiotu, powinien posiadać tę samą wartość. Bowiem podstawa ich wyliczenia jest ta sama – wartość gruntów.

O tak zwany „plan realizacyjny”

Za „plan realizacyjny” w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 roku w sprawie zasad, trybu ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane oraz kosztów i opłat z tym związanych (Dz. U. nr. 72, poz. 312) przyjmuje się dokument o treści graficznej i opisowej, który ustala granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne oraz wskazuje sposób ich zagospodarowania na cele budowlane zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jak też niektórych przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Co do formy i zakresu dokument ten nie może być utożsamiany z nieistniejącym już w świetle przepisów obecnego prawa budowlanego „planem realizacyjnym zagospodarowania przestrzennego terenu”, chociaż dotychczas odpowiadał on w części także przepisom nie obowiązującego już rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz. U. nr 8, poz. 48).

Oznacza to, że mimo utraty mocy prawnej przepisów będących pod rządami ustawy z 24 października 1994 r. Prawo budowlane, w oparciu o które zaistniało pojęcie „planu realizacyjnego zagospodarowania przestrzennego” nie przestało obowiązywać pojęcie „planu realizacyjnego” w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r.

Dokumenty te wprowadzono na użytek odrębnych rozwiązań problemowych i różniły się one od siebie zarówno pod względem tematycznym, jak i dróg administracyjnych wiodących do ich prawnego usankcjonowania.

O zatwierdzeniu „planu realizacyjnego” stanowi nie decyzja organu, lecz uchwała Rady Gminy podjęta w trybie określonym w art. 14 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. nr 30, poz. 127). Taki plan nie stanowi więc dokumentu samodzielnego, lecz jest jednym z wielu równorzędnych opracowań do wyżej wymienionej uchwały Rady Gminy.

Te odmienne podejścia na tle przepisów szczególnych choćby do sposobu ich zatwierdzenia, wyraźnie wskazują, że aczkolwiek w niektórych przypadkach mogły one posiadać porównywalny zakres treści, to jednak w znaczeniu prywatnym i faktycznym stanowią zupełnie inne dokumenty.

Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przyjmuje, że zakres planu realizacyjnego powinien być dostosowany do celów, jakie określa powołane rozporządzenie Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r.

Omawiany „plan realizacyjny” jest załącznikiem do uchwały Rady Gminy o ustaleniu granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne i dlatego też organ uprawniony do kontroli uchwał rad gmin uprawniony jest także do kontroli ich załączników. Przy kontroli tych dokumentów należy brać pod uwagę przepisy omawianego rozporządzenia Rady Ministrów z uwzględnieniem stanowiska ministerstwa.

Przedstawionego wyżej planu nie można zastąpić miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nawet o dużej szczegółowości, gdyż nie byłyby spełnione wymogi powołanych przepisów.

W przypadku gdy plan miejscowy jest opracowany z dużą szczegółowością, w praktyce „plan realizacyjny” będzie zawierał podstawową jego treść z niezbędnymi uzupełnieniami.

Przepisy nie precyzują, kto może opracować w/w projekt planu realizacyjnego.

Uwzględniając jednak skutki, jakie powoduje w procesie scalania i podziału gruntów, zdaniem ministerstwa, wykonanie tego projektu należałoby powierzać osobom posiadającym uprawnienia urbanistyczne.

W sprawie odszkodowań za ograniczenie prawa własności

Przepisy art. 58 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości stanowią o odszkodowaniach za ograniczenie prawa własności, które spowodowało zmniejszenie się wartości nieruchomości lub utratę pożytków, za wywłaszczone służebności gruntowe oraz za odjęcie lub ograniczenie innego niż własność prawa rzeczowego na nieruchomości. W każdym z wymienionych przypadków określają one jednocześnie wskaźniki warunkujące wysokości tych odszkodowań.

Odszkodowania te stają się należne, gdy sytuacje powyższe zaistnieją w kontekście obowiązującego stanu prawnego. Stosownie bowiem do uregulowania zawartego w art. 47 tej ustawy – wywłaszczenie nieruchomości polega także na ograniczeniu w drodze decyzji prawa własności lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Zatem przepisy art. 58 rozstrzygają w zakresie odszkodowań, które powstały na skutek wywłaszczenia, a więc działań podjętych przez organy administracji państwowej.

Zakładanie i przeprowadzanie przewodów sieci uzbrojenia terenu, o których stanowi art. 70 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, następuje zazwyczaj bez potrzeby dokonywania wywłaszczenia. Staje się ono konieczne tylko w przypadku, gdy na skutek przeprowadzenia takich sieci uniemożliwiono dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez właściciela na cele dotychczasowe i właściciel nieruchomości wystąpi z wnioskiem o wywłaszczenie.

Jeżeli więc spółka prowadzi budowę gazociągu na gruntach, które udostępniono jej w tym celu na podstawie umów zawartych przez właścicieli z jednostką posiadającą pozwolenie na budowę, to sprawa o naprawienie szkody spowodowanej jego przeprowadzeniem może podlegać rozpoznaniu na drodze sądowej. W sytuacjach takich roszczenia stron mają charakter cywilno-prawny.

Tak stanowi w podobnej sprawie rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego, zawarte w Uchwale z 24 czerwca 1992 r. (III CZP 71/92, OSNCP 1992, z. 12, poz. 226.)

Zatem uregulowanie zawarte w art. 58 nie stanowi podstawy prawnej do dokonywania rozliczeń w przypadkach, gdy wyłączenie nie miało miejsca oraz, gdy nie zachodziła potrzeba wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 73, a więc nie było żadnego postępowania administracyjnego. Rozliczenia z tytułu poniesionych strat za prowadzenie prac związanych z budową gazociągu ustalone powinny być między stronami w umowie.

W kwestii sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków

Analiza przepisów art. 40 ust. 4 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości prowadzi do wniosku, że cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w domu wpisanym do rejestru zabytków obniża się obligatoryjnie o 50%. Pojęcie „lokal mieszkalny” mieści się bowiem w pojęciu „obiekt” użytym w powołanym przepisie.

Nabywca lokalu stanie się równocześnie współwłaścicielem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z domu, w którym sprzedano lokal. W przypadku nabycia prawa współużytkowania wieczystego, nabywca zobowiązany jest do wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Gdyby grunt ten był również wpisany do rejestru zabytków, opłaty te podlegałyby obniżeniu o 50%. Równocześnie art. 41 ust. 2 ustawy stanowi, że emeryci i renciści korzystają z 50% obniżki w opłatach z tego tytułu, że są emerytami i rencistami, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta.

Są to zatem obniżki z różnych tytułów, co powoduje, że w przypadku oddania emerytowi lub renciście, którego wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta, gruntu wpisanego do rejestru zabytków we współużytkowanie wieczyste, obniżki sumuje się, co w praktyce prowadzi do zaniechania poboru opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Do opisanej sytuacji nie ma bowiem zastosowania przepis § 37 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 72, poz. 311 z późn. zm.) ograniczający górną granicę zastosowanych obniżek.

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że wpisanie domu (lokalu mieszkalnego) do rejestru zabytków nie powoduje na ogół automatycznego wpisania do rejestru zabytków również gruntów, na których ten dom jest wzniesiony. Zatem w wielu przypadkach przy sprzedaży lokalu zabytkowego nie będzie podstaw do obniżki opłat z tytułu użytkowania wieczystego przewidzianej przepisem art. 40 ust. 4 pkt. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Przy rozpatrywaniu takich spraw należałoby zatem każdorazowo zbadać, czy do rejestru zabytków został wpisany tylko dom, czy również grunt, na którym ten dom się znajduje.

O prawo nabycia garażu na własność

Przepis art. 8 ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 79, poz. 464; z 1992 r., nr 91, poz. 455) ustanawia osobę, a także jej następców prawnych, którzy mają prawo nabyć garaż na własność oraz otrzymać grunt w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to osób, które ze środków własnych i na podstawie pozwolenia na budowę wybudowały na gruncie Skarbu Państwa lub gminy garaż i są najemcami tego garażu. Osoby ubiegające się o nabycie własności garażu i otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste muszą spełniać warunki określone w/w przepisem prawnym.

Reasumując – osoba, a także jej następca prawny nie może wystąpić z roszczeniem o nieodpłatne nabycie garażu i ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntów, jeżeli nie było wydane pozwolenie na budowę. Ciężar udokumentowania wydania pozwolenia na budowę garażu spoczywa na osobie ubiegającej się o nabycie nieodpłatne garażu i otrzymania w użytkowanie wieczyste gruntu.

Przepis art. 8 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy nie uzależnia realizacji roszczenia od obecnego przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zatem obecne przeznaczenie gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w przypadku uzyskania przed laty pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą nie daje żadnych podstaw prawnych do odmowy załatwienia roszczenia.

Natomiast kwestia nabycia na własność garażu z wydanym wcześniej pozwoleniem na budowę z lokalizacją czasową została rozstrzygnięta w art. 8 ust. 2. Przepis ten jednoznacznie uzależnia możliwość nabycia garażu od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w chwili złożenia żądania. Jeżeli więc pozwolenie na budowę garażu było ograniczone lokalizacją czasową ze względu na inny sposób zagospodarowania terenu w perspektywie, to nie może być zaspokojone roszczenie osoby ubiegającej się o nabycie garażu i otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste. □

KOMPUTEROWA EWIDENCJA TRANSAKCJI Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Artur Szczerbiński, Janusz Trąbiński

Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych od dłuższego czasu nosiło się z zamiarem stworzenia własnej, stowarzyszeniowej bazy danych o transakcjach nieruchomości w województwie koszalińskim. W zamierzeniach miała być to baza skomputeryzowana, dostępna dla każdego rzeczoznawcy, obejmująca transakcje z rynku lokalnego województwa. Ze względu na brak odpowiedniego oprogramowania na rynku, na początku 1995 r. rozpoczęto prace nad opracowaniem własnego systemu gromadzenia, dystrybucji i obsługi danych transakcyjnych. Wynikiem tych prac jest Komputerowa Ewidencja Transakcji z Rynku Nieruchomości KSRM wersja 1.0.

Ewidencja ta ewoluowała z programu, który miał zajmować się jedynie obsługą centralnej bazy stowarzyszenia w stronę systemu przeznaczonego także dla indywidualnego użytkownika – rzeczoznawcy majątkowego, stając się programem tworzącym indywidualną bazę danych, pozwalającym na wymianę informacji pomiędzy jej użytkownikami, zapewniającym jej prostą i skuteczną obsługę.

System KSRM powstał przy współpracy informatyka Janusza Trąbińskiego, który opracował program, i rzeczoznawcy majątkowego Artura Szczerbińskiego, który stworzył stronę merytoryczną programu oraz członków Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, których uwagi wpłynęły na kompletność i funkcjonalność programu. Gotowa jest już handlowa wersja programu, którą oferuje Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych dla indywidualnych rzeczoznawców, stowarzyszeń itp. System będzie sukcesywnie udoskonalany i rozwijany.

Dlaczego?

Rejestracja i analiza bieżących cen transakcyjnych jest obecnie największym problemem rzeczoznawców majątkowych. Lokalne bazy danych, które miałyby być tworzone na potrzeby wyceny nieruchomości metodami porównawczymi właściwie nie istnieją, a każdy z rzeczoznawców gromadzi dane wyłącznie na swoje potrzeby, w zależności od tego, co w danym okresie wyceny i jakie dane są mu potrzebne. Bazy te to najczęściej zapiski na luźnych kartkach czy też w skoroszycie, nie usystematyzowane, w których zawsze brakuje tych transakcji, które są akurat potrzebne. Z chwilą kiedy liczba posiadanych przez nas informacji zaczyna oscylować koło stu czy dwustu transakcji, tracimy orientację, „zbyt dużo” informacji utrudnia ich właściwe wykorzystanie. Wybór transakcji do porównania jest długotrwały i nie daje pewności co do znalezienia najbardziej trafnych danych. Sytuacja taka prowadzi do wielu stresów i pomyłek. Brakuje nam także wymiany informacji między sobą.

Ideą byłoby założenie i prowadzenie przez stowarzyszenia, czy też grupy robocze rzeczoznawców, lokalnych baz danych o cenach transakcyjnych. W praktyce rzeczoznawcy starają się już współpracować w tej formie, jednakże odczuwają brak zunifikowanych sposobów gromadzenia informacji, formularzy czy też odpowiedniej komputerowej bazy danych. Konstrukcja takiej bazy dla gruntów, lokali mieszkalnych i użytkowych oraz domów jednorodzinnych zastosowana w naszym programie, jest dosyć prosta i zawiera taki układ danych, który przetestowaliśmy wcześniej gromadząc je we własnych kartotekach.

Korzystanie z dostępu do aktów notarialnych daje jedynie mglistą orientację o zaistniałych transakcjach. Potem pozostaje wędrowka po terenie z mapą w rękę i tzw. wywiad środowiskowy. Dane uzyskane tą metodą są mocno problematyczne i zastosowanie ich w wycenie może zemścić się w bardzo przykry sposób.

Stworzenie systemu baz danych i wymiana danych pomiędzy poszczególnymi rzeczoznawcami pozwoli na pełniejszą weryfikację danych transakcyjnych i lepszy monitoring rynku.

Dla kogo?

KETR N KSRM może być użytkowany jako baza danych dla pojedynczego rzeczoznawcy oraz jako centralna baza danych w dużej firmie lub stowarzyszeniu. Oprogramowanie zostało zaprojektowane w ten sposób, aby mogło spełniać obie te funkcje. Wykorzystanie możliwości graficznych systemu Windows – okienek, przycisków, list wyboru – sprawia, że praca z tym programem jest łatwa i efektywna nawet dla osób nie pracujących na co dzień z komputerem. System pozwala na wymianę informacji pomiędzy różnymi bazami danych w prosty i szybki sposób.

Podstawy systemu KSRM

KETR N utworzono w systemie obsługi relacyjnych baz danych MS Access 2.0 z wykorzystaniem modułu MS Access 2.0 ADT. Zapewnia to pełną zgodność ze środowiskiem Windows 3.x oraz systemami Windows NT i Windows 95. MS Access 2.0 pozwala na szybkie i efektywne zarządzanie danymi przy zachowaniu łatwej i prostej obsługi programu. Wybierając standard bazy kierowaliśmy się przyjaznością środowiska Windows i możliwością stworzenia w tym środowisku platformy programu pozwalającej na jego intuicyjną obsługę.

System KSRM charakteryzuje się następującymi cechami:

- ❖ cyfrową technologią przechowywania informacji przy zastosowaniu ujednoczonych formularzy zbierania danych i ujednoczonego zestawu atrybutów opisujących poszczególne nieruchomości,

- ❖ ekonomiczną bazą danych pozwalającą na efektywne i szybkie zarządzanie danymi,
- ❖ rozbudowanym układem technicznej ochrony informacji,
- ❖ efektywnymi i bezpiecznymi procedurami bieżącej aktualizacji danych,
- ❖ jednolitą strukturą archiwizacji danych, pozwalającą na zachowanie dużej unifikacji danych w różnych bazach lokalnych.

System KSRM wersja 1.0 zapewnia wysoką zdolność adaptowania się do zmiennych warunków zewnętrznych i jest otwarty na modyfikację zakresu informacyjnego bazy.

Opis programu

Program KSRM umożliwia stworzenie bazy danych zawierającej informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości oraz o cechach mogących mieć wpływ na ich kształtowanie. Dane transakcyjne ujęto w czterech grupach rodzajowych (tablicach):

- ❖ grunty zurbanizowane,
- ❖ grunty rolne,
- ❖ nieruchomości lokalowe,
- ❖ nieruchomości zabudowane.

Wszystkie tablice mają wspólne słowniki gmin, miejscowości, dzielnic, ulic, kancelarii notarialnych i źródeł danych, co znakomicie ułatwia wprowadzanie danych i pozwala na ich pełną systematyzację – np. nazwa ulicy jest zawsze wpisywana i czytana w ten sam sposób.

Słowniki są tablicami ze wspólnymi danymi dla wszystkich rodzajów transakcji, stosowanymi w celu uniknięcia wielokrotnego wpisywania tych samych danych oraz ich szybkiej weryfikacji. Np. jednorazowe wprowadzenie danych o kancelarii notarialnej do słownika pozwoli nam na wybieranie tej kancelarii z listy wyboru, a nie ciągle wpisywanie z klawiatury. Słowniki są modyfikowane i powiększane przez użytkownika programu wraz z rozwojem samej bazy danych. Dodatkowo w słownikach umieszczono pole „uwagi”, w którym można wpisywać notatki na temat każdego elementu słownika.

Wprowadzanie danych słownikowych jest znacznie ułatwione dzięki mechanizmom bazy danych – można je wprowadzać za pomocą listy wyboru lub wpisania początkowych liter danych, ponieważ komputer sam podstawi najbliższe wartości z listy.

Omawiany system posługuje się zunifikowanym zestawem przycisków (pasek narzędzi) wywołujących funkcje obsługi kartoteki transakcji. Każda transakcja jest wpisywana do bazy za pośrednictwem odpowiedniego formularza. Wprowadzanie i korekta danych odbywa się w formularzach ekranowych poprzez wypełnianie odpowiednich pól edycyjnych. Wszystkie pola formularza (oprócz słownikowych) można opisać korzystając z list wyboru (danych zaproponowanych przez autorów programu) lub też za pomocą własnych indywidualnych określeń.

System KSRM umożliwia dokonanie wyboru transakcji poszukiwanych przez nas albo bezpośrednio w formacie (rys. 1)

albo za pomocą modułu zaawansowanego wyboru transakcji, który pozwala na wybór zbioru transakcji w formule od-do, np. wybór transakcji gruntami budowlanymi w okresie od 1 stycznia 1996 do dzisiaj, o powierzchni działki od 300 m² do 900 m². Moduł ten jest bardzo pomocny z chwilą, kiedy mamy dużo transakcji z danego rejonu i staramy się znaleźć te najbliższe aktualnie wycenianej, gdyż pozwala na dokładne wybranie interesujących nas transakcji z bazy.

| Grunty Zurbanizowane | | |
|--|--|-----------------|
| Kancelaria Notarialna: Kowalski Jan | Powierzchnia gruntu: Cena transakcji / Wartość gruntu: I opłata (uw): Opłata roczna (uw): | |
| Repertorium: 598/95 | Źródło danych: Janek Trafiński | |
| Rodzaj transakcji: Gmina: KOSZALIN MIASTO | Grunt zabudowany: Tak | |
| Miejscowość: KOSZALIN | Rodzaj zabudowy: blizniacze | |
| Dzielnica: ROKOSOWO | Uzbrojenie terenu - energia: Tak | |
| Adres: SZCZECIŃSKA 45/78 | Uzbrojenie terenu - wodociąg: Tak | |
| Numer działki: 242 | Uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna: Tak | |
| Obszr ewidencyjny: 618 | Uzbrojenie terenu - gaz: Tak | |
| Przeznaczenie w planie: MW | Uzbrojenie terenu - ogrzewanie: Tak | |
| Data w formie: 26-01-96 | Data transakcji: 07-04-95 | Data przetargu: |
| Sprzedający: Nowak Piotr | Droga dojazdowa: brukowa | |
| Kupujący: TREND s.c. | Uzbrojenie terenu - telefon: Tak | |
| Forma własności: PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO | Nośność gruntu: dobra | |
| Uwagi: | Uzbrojenie terenu - inne: | |

Rys. nr 1

Wybór określonych transakcji z bazy jest podstawowym zadaniem programu, transakcje wybrane przez nas można przedstawić na wydruku pełnym (osobna karta dla każdej transakcji) i na wydruku skróconym (trzy transakcje na stronie).

Konstrukcja programu oraz zakresy informacji przechowywanych w bazie danych zostały tak zaprojektowane, aby mogły być źródłem danych dla wyceny nieruchomości podejściem porównawczym.

Atrybuty

Każdy rodzaj nieruchomości opisany jest zestawem danych o następującej strukturze:

- ❖ transakcje – kancelaria notarialna, numer Repertorium A (dla sprecyzowania konkretnej transakcji w ewentualnych postępowaniach dochodowych), źródło danych, sprzedający, data zawarcia transakcji, cena transakcyjna, rodzaj transakcji, forma własności itp.
- ❖ adresowe – gmina, miejscowość, dzielnica, adres, numer działki, obszr ewidencyjny,
- ❖ fizyczne – powierzchnia, kubatura (dla budynków), przeznaczenie, rodzaj zabudowy, wyposażenie w urządzenia techniczne i infrastrukturę, informacje o stanie technicznym i zastosowanych technologiach dla budynków i lokali.

Dla każdego rodzaju nieruchomości można dodać swoje uwagi i opisać inne cechy, które będziemy uważać za właściwe dla konkretnej transakcji w tzw. polu memo.

Wymagania techniczne

Program KSRM wersja 1.0 dostarczany jest z systemem Run-time bazy danych MS Access 2.0 PL. Instalacja środowiska Access wzbogaci MS Windows o najnowsze wersje sterowników do obsługi OLE oraz nowe elementy ODBC.

Wskazane wymagania techniczne programu to: procesor 486SX-25 MHz, pamięć 8-16 MB, dysk twardy w zależności od liczby transakcji – nie mniejszy niż 75 MB wolnej przestrzeni, ewentualnie karty graficzne.

Oprogramowanie: DOS 5.0 i nowy MS Windows 95; MS Windows NT, środowisko graficzne MS Windows 3.1. i nowsze.

Gromadzenie danych

Rejestracja i analiza bieżących cen transakcyjnych jest obecnie największym problemem rzeczoznawców majątkowych. Lokalne bazy cen, które miałyby być tworzone na potrzeby wyceny nieruchomości metodami porównawczymi, właściwie nie istnieją, a każdy z rzeczoznawców gromadzi dane wyłącznie na swoje potrzeby, w zależności od tego co w danym okresie czasu wycenia i jakie dane są mu potrzebne.

Ideałem byłoby założenie i prowadzenie przez stowarzyszenia, czy też przez grupy robocze rzeczoznawców, lokalnych baz danych o cenach transakcyjnych. Konstrukcja takiej bazy przy użyciu systemu KSRM i jej utrzymanie jest dosyć proste i nie stwarza większych problemów.

Plany na przyszłość

KETR N KSRM stworzono w taki sposób, aby dane zgromadzone w systemie można było wykorzystać w dodatkowych modułach wspomagania procesu wyceny, które powstaną w najbliższej przyszłości. Struktura programu została tak zaprojektowana, aby w łatwy sposób poszerzać możliwości programu przez dodawanie następnych modułów bez utraty jakichkolwiek danych. Dalszy rozwój programu uzależniony jest od sugestii i potrzeb środowiska rzeczoznawców majątkowych. Wszyscy użytkownicy w ciągu pół roku od premiery programu otrzymają darmową wersję poszerzoną o uwagi użytkowników.

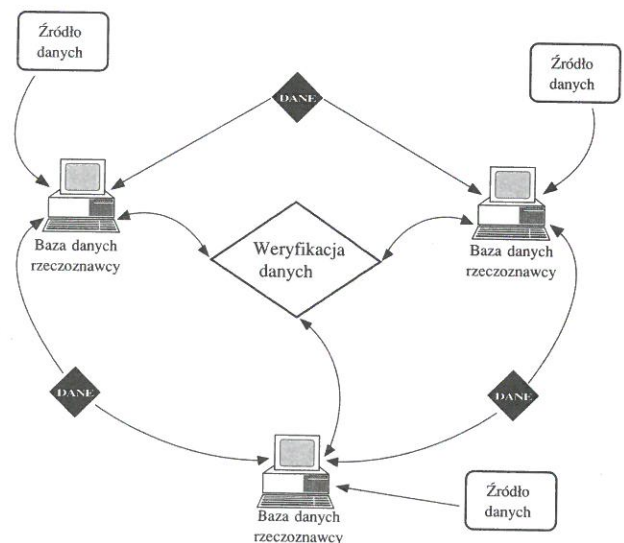
Schemat działania grupy roboczej

Zasada postępowania grupy roboczej jest następująca:

- ❖ dane są zbierane przez poszczególnych rzeczoznawców na formularzach i przesyłane do operatora lokalnej bazy danych, którym może być stowarzyszenie albo wydelegowany z grupy roboczej rzeczoznawca lub firma,
- ❖ operator lokalnej bazy danych dokonuje ich weryfikacji przy współudziale rzeczoznawców i umieszcza je w bazie lokalnej,
- ❖ operator lokalnej bazy danych przesyła regularnie jej kopie do wszystkich członków grupy roboczej za pośrednictwem dyskietek lub modemu,
- ❖ każdy z członków grupy roboczej staje się posiadaczem aktualnej wersji bazy danych.

W grupie roboczej podstawowym założeniem jest to, że nikt oprócz operatora nie wprowadza danych do lokalnej bazy, poszczególni użytkownicy korzystają więc z bazy prowadzonej przez jedną osobę, a ich weryfikacja i uzupełnianie odbywa się jedynie na komputerze z bazą lokalną i dokonywane jest przez jej operatora.

System KSRM pozwala także na prowadzenie indywidualnych baz danych i ich wymianę pomiędzy poszczególnymi użytkownikami systemu. W takim systemie każdy z rzeczoznawców jest operatorem własnej lokalnej bazy danych, zajmuje się ich pozyskaniem i weryfikacją. Współpraca pomiędzy rzeczoznawcami polega wtedy na wymianie informacji (na dyskietkach lub przy pomocy modemu) i wspólnej weryfikacji danych. W takim systemie bardzo ważna jest kwestia wiarygodności danych i źródła pochodzenia. Pozyskanie i przetwarzanie danych obrazuje rysunek nr 2.



Rys nr 2

W naszych polskich uwarunkowaniach dotyczących rynku nieruchomości należy rozważyć przydatność poszczególnych danych transakcyjnych w procesie wyceny, w kontekście kosztów zbierania danych i utrzymania indywidualnych baz danych, stąd ograniczenie opcji automatycznych programu do transakcji prywatnych, przetargowych i negocjacyjnych, w celu zasygnalizowania praktycznej nieprzydatności danych z transakcji takich jak sprzedaż mienia w drodze bezprzetargowej np. lokali mieszkalnych komunalnych. □

mgr inż. Artur Szczerbiński jest rzeczoznawcą majątkowym, współwłaścicielem Biura Consultingowego „AGRO-EKSPERT” w Koszalinie, członkiem zarządu Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i Towarzystwa Naukowego Nieruchomości oraz Komisji Arbitrażowej PFSRM.

inż. Janusz Trąbiński jest informatykiem, właścicielem firmy komputerowej „IF – Informatyka i Informacja” w Koszalinie.

PUNKTOWY SYSTEM OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO JAKO PODSTAWA RÓŻNICOWANIA CZYNSZU REGULOWANEGO (na przykładzie Poznania)

Maria Trojanek

Obowiązująca od sierpnia 1994 r. Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych¹⁾ zmieniła zasady ustalania czynszów oraz wprowadziła możliwość ich różnicowania w zależności od wartości użytkowej²⁾ lokali mieszkalnych. Do czasu wejścia w życie cytowanej Ustawy obowiązywała tzw. stawka bazowa czynszu (ustalana w rozporządzeniu³⁾ Rady Ministrów). Poziom stawki bazowej (jednakowy dla całego kraju) ulegał zmianom jedynie w zależności od wystąpienia okoliczności wymienionych w rozporządzeniu. Do czynników obniżających poziom stawki bazowej zgodnie z uregulowaniami zawartymi w rozporządzeniu zaliczono takie okoliczności, jak:

- ◆ stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny (budynek o złym stanie technicznym, przeznaczony do rozbiórki),
- ◆ wyposażenie w określone rodzaje instalacji (wodociągową lub kanalizacyjną oraz elektryczną),
- ◆ położenie mieszkania w budynku (suterena, mieszkanie znajdujące się powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy),
- ◆ lokalizacja budynku (położenie budynku w odległości ponad 3 km od sklepu lub szkoły podstawowej),
- ◆ mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego,
- ◆ zamieszkiwanie przez dwóch lub więcej najemców w jednym lokalu mieszkalnym.

Stawka bazowa czynszu mogła być obniżona tylko z tytułu jednego czynnika (wyjątek stanowiły mieszkania znajdujące się na terenie państwowego gospodarstwa leśnego).

Do czynników podwyższających stawkę bazową czynszu zaliczano wyposażenie mieszkania w takie instalacje, jak: wodociągowo-kanalizacyjna, posiadanie łazienki, centralnego ogrzewania (tj. wtedy gdy energia ciepła dostarczana jest z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych). Wystąpienie czynników zwiększających bądź zmniejszających poziom stawki bazowej powodowało jej zmianę o 30% z wyjątkiem sytuacji, gdy lokal mieszkalny znajdował się w budynku pozbawionym instalacji elektrycznej (obniżka stawki bazowej wynosiła wtedy 50%) oraz gdy było to mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (wtedy obniżka stawki bazowej wynosiła 20%). Przy tak ustalonych zasadach naliczania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej (rok 1992) stawka w starych złotych wynosiła za:

- ◆ mieszkanie w budynku pozbawionym instalacji elektrycznej 1200 zł – 50% x 1200 zł = 600 zł/m²,
- ◆ mieszkanie w budynku pozbawionym kanalizacji (bądź innych instalacji wymienionych w rozporządzeniu) 1200 zł – 30% x 1200 zł = 840 zł/m².

Poziom maksymalnej stawki, płaconej przez użytkowników mieszkań wyposażonych w komplet instalacji (WC, łazienkę, centralne ogrzewanie, gaz przewodowy) wynosił 2640 zł/m² (1200 zł + 4 x 30% x 1200 zł).

Wysokość czynszów płaconych przez użytkowników lokali mieszkalnych była proporcjonalna do powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego. Stawkę bazową czynszu ustalano na jednakowym poziomie dla wszystkich lokali mieszkalnych (tzn. tych, których dotyczyły zapisy Rozporządzenia Rady Ministrów) położonych na obszarze całego kraju. Poziom tej stawki nie ulegał w dłuższym okresie zmianom (w 1987 r. stawka bazowa wynosiła 15 zł i obowiązywała do końca kwietnia 1992 r.) mimo wystąpienia okoliczności przemawiających za odejściem od doktrynalnych założeń w tym obszarze. Wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne, zgodnie z zapisem w par. 15 pkt 1, miały być przeznaczane na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów bieżących oraz remont dźwigów. W rzeczywistości pokrywały niewielką część kosztów utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych. Pozostała różnica finansowana była przez dotacje budżetowe. Sytuacja ta utrzymuje się nadal, chociaż, jak wiadomo, od końca 1994 r., obowiązują nowe zasady ustalania opłat czynszowych. Należy jednakże zauważyć, że systematycznie obniża się udział dotacji w finansowaniu kosztów utrzymania mieszkań komunalnych⁴⁾. Przykładowo w roku 1991 struktura dochodów na utrzymanie zasobów mieszkań czynszowych przedstawiała się następująco:

| Własność zasobów | Źródła finansowania kosztów utrzymania w % | | |
|------------------|--|----------------------------|---------|
| | czynsze i opłaty za mieszkania | czynsze za lokale użytkowe | dotacje |
| komunalne | 31,96 | 48,21 | 19,83 |
| zakładowe | 33,27 | 8,87 | 57,86 |
| spółdzielcze | 72,88 | 27,12 | - |
| prywatne | 41,11 | 58,89 | - |

Na początku lat dziewięćdziesiątych istotną rolę w „dofinansowywaniu” kosztów eksploatacji odgrywały wpływy z czynszów za lokale użytkowe. Wysokość tych docho-

dów w poszczególnych gminach była znacznie zróżnicowana. Warto zaznaczyć, że od roku 1993 obserwuje się tendencję znacznego zmniejszenia ich udziału w pokrywaniu kosztów utrzymania mieszkań komunalnych⁵⁾ oraz zwiększania wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Ten stan rzeczy znajduje swe uzasadnienie we wprowadzonych zmianach w zasadach ustalania czynszów i ich poziomie.⁶⁾

Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wprowadza zmiany dotyczące m. in.:

- ◆ odejścia od tzw. stawek bazowych czynszu, ustalanych na jednolitym poziomie w Rozporządzeniu Rady Ministrów i wprowadzenia czynszów regulowanych oraz wolnych. Czynsz regulowany opłacają najemcy lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy⁷⁾ oraz stanowiących własność państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych (art. 25);
- ◆ sposobu ustalania czynszu regulowanego. Rada gminy, w drodze uchwały, ustala wysokość czynszu uwzględniając poniższe zasady: – wysokość czynszu regulowanego nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, – wartość odtworzeniową lokalu ustala się uwzględniając powierzchnię lokalu i wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wskaźnik ten ustalany jest przez wojewodę co kwartał, w drodze zarządzenia,
- ◆ ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni lokalu. Rada gminy różnicuje ich poziom w zależności od wystąpienia czynników podwyższających bądź obniżających wartość użytkową lokalu. Do czynników tych zalicza się:
 - położenie budynku (lokalizacja budynku w strefie, rodzaj zabudowy),
 - położenie lokalu mieszkalnego w budynku (parter, piętro, stopień nasłonecznienia, oficyna itp.),
 - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - ogólny stan techniczny budynku.

Zgodnie z rozstrzygnięciami zawartymi w analizowanej Ustawie rada gminy rozstrzyga o wysokości czynszu regulowanego (dotyczącego wymienionych w ustawie lokali mieszkalnych), przy respektowaniu zapisu o maksymalnej jego wysokości. Od czasu obowiązywania ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, rady poszczególnych gmin przyjęły różne sposoby ustalania poziomu czynszu regulowanego. W Poznaniu, w oparciu o zapis art. 26 i 30 cytowanej Ustawy, Rada Miejska podjęła Uchwałę, ustalając maksymalną wysokość czynszu regulowanego na poziomie 1,5% wartości odtworzeniowej mieszkania (tj. 80 g/1 m² powierzchni użytkowej). Ponadto przyjęto, że w przypadku wystąpienia czynników obniżających wartość użytkową mieszkania, poziom tak ustalonej stawki ulegnie obniżeniu. Czynniki te podzielono na czynniki główne i dodatkowe.

Do czynników głównych, związanych z wyposażeniem mieszkania w instalacje, zaliczono: brak centralnego ogrzewania, brak łazienki, brak gazu przewodowego, brak urządzeń wodociągowych, brak kanalizacji.

- ◆ Do drugiej grupy czynników (dodatkowych) obniżających poziom stawki bazowej przyjęto generalnie te, które określają położenie lokalu mieszkalnego w budynku, czyli sytuację, gdy lokal mieszkalny znajduje się: – w budynku substandardowym, – w suterenie, – powyżej IV piętra bez windy oraz – posiada ciemną kuchnię.

Obniżka stawki czynszu może nastąpić tylko z powodu wystąpienia jednego z czynników zaliczonych do grupy dodatkowych. Przyjęto, iż wysokość tej obniżki z tytułu każdego czynnika obniżającego poziom stawki bazowej wynosi 13% (wyjątek stanowi sytuacja, gdy lokal mieszkalny posiada ciemną kuchnię – obniżka wtedy wynosi 9%).

Wyżej scharakteryzowana metoda ustalania czynszów regulowanych określana jest jako metoda wartościowo czynnikowa. Stanowi ona nadal obowiązujący sposób naliczania czynszu regulowanego w Poznaniu. □

PRZYPISY

1. *Por. ustawę z dnia 2 lipca 1994 r., Dz. U. nr 105, poz. 509.*
2. *Wartość użytkowa jest najczęściej definiowana jako zdolność dobra do zaspakajania określonych potrzeb. Ewolucję poglądów w historii myśli ekonomicznej na temat wartości użytkowej i użyteczności przedstawia E. Taylor, Wstęp do ekonomiki, wyd. z 1947 rozdział X. Por. także M. Guzek, Ekonomia przejścia od kolektywizmu do systemu przyszłości, Warszawa 1991, s. 47.*
3. *Por. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 1987 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe (Dz. U. nr 40, poz. 230, z 1987 r.) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe (Dz. U. nr 36, poz. 153, z 1992 r.).*
4. *Udział dotacji finansowych w gospodarce komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 1980-1991 uległ trzykrotnemu obniżeniu (z 60% do 20%). W tym czasie zaobserwować można znaczne zwiększenie (zwłaszcza od początku lat dziewięćdziesiątych) udziału wpływów z czynszów za lokale użytkowe w finansowaniu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Por. J. Kornitowicz, T. Żelawski, Zmiany w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi, materiały z II Konferencji Naukowej nt. Reformowanie mieszkalnictwa w Polsce (ocena – kierunki), Warszawa, czerwiec 1995 r.*
5. *Por. opracowanie Z. Pindor, Reforma polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym, materiały przygotowane na II Konferencję Naukową nt. Reformowanie mieszkalnictwa w Polsce (ocena – kierunki), Warszawa, 1995 r. Podobna tendencja występuje także w Poznaniu. W I półroczu 1994 r. udział wpływów z czynszów za lokale użytkowe w całości uzyskanych dochodów wyniósł 41,7%, zaś w analogicznym okresie roku 1995 zmniejszył się do 26,4%.*
6. *Por. uchwałoną w dniu 2 lipca 1994 r. ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 105, poz. 509, z 1994 r.).*
7. *Zgodnie z art. 66 cytowanej Ustawy, lokale należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za opłatą czynszu wolnego.*

O WYŻSZOŚCI INTERPOLACJI NAD EKSTRAPOLACJĄ... I ODWROTNIE

Mieczysław Prystupa

W czerwcowym numerze „Nieruchomości” – kwartalnika Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach (2/18) – ukazał się artykuł prof. J. Czaj pt. „Zamiast techniki porównywania parami – technika interpolacyjna – wyceny nieruchomości”.¹⁾

Autor proponuje w nim nową technikę metody cenowo-porównawczej pod nazwą „technika interpolacyjna”. Zalety nowej techniki pokazuje na tle techniki porównywania nieruchomości parami. Ocenę tej ostatniej przedstawia poprzez przypomnienie jej podstawowych założeń i robi to, co należy podkreślić – dość rzetelnie. Tym bardziej zdumiewająco brzmi globalna ocena:

W globalnej ocenie można stwierdzić, że technika porównywania nieruchomości parami posiada wiele wad metodologicznych, z których najpoważniejszą jest ta, że poprawki dla atrybutów są określane na drodze ekstrapolacji, a nie interpolacji. Prof. J. Czaja nie rozwija cytowanej myśli dalej – w związku z tym czuję się zobligowany wyjaśnić treść tego cytatu.

Rozpocznę od definicji ekstrapolacji i interpolacji. Według Słownika wyrazów obcych²⁾ przez ekstrapolację rozumie się: *wnioskowanie o tendencjach rozwojowych, stosunkach, warunkach, wartościach (zwł. funkcji mat.) na zewnątrz jakiegoś przedziału na podstawie znanych, zaobserwowanych tendencji, wartości itp. wewnątrz niego.* Natomiast interpolacja to: *obliczenie, oszacowanie wartości (zwł. funkcji mat.) znajdujących się między dwiema znanymi wartościami.*

Jak już wielokrotnie pisałem, w technice porównywania nieruchomości parami, a także technice analizy statystycznej rynku, istotne znaczenie ma założenie mówiące, że wartość rynkowa W_n znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jaką zanotowano na rynku lokalnym w okresie badania cen, czyli:

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

Co ciekawe, to podstawowe założenie techniki porównywania parami przytacza w swoim artykule również prof. J. Czaja: *Przybliżone sugestie szacowania poprawek zostały sformułowane przez M. Prystupę (por. poz. 2) pod nazwą „dualna metoda porównawcza – wersja rozwinięta”. Sugestie te są zawarte w trzech założeniach:*

1. Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości powinna się znaleźć pomiędzy jednostkową ceną minimalną

a jednostkową ceną maksymalną, zarejestrowaną na analizowanym rynku w grupie wycenianej nieruchomości”.

Porównując definicje interpolacji i ekstrapolacji oraz założenia techniki porównywania parami, a także procedurę ustalania poprawek, jest aż nadto jasne, że **właśnie technika porównywania parami wykorzystuje głównie zasadę interpolacji, a nie ekstrapolacji.**

Owszem, w przypadkach szczególnych, gdy nieruchomości wyceniana posiada cechy rynkowe wyraźnie lepsze lub wyraźnie gorsze od dotychczas sprzedanych, należy skorzystać z zasady ekstrapolacji.³⁾

Jednocześnie warto także zauważyć, że obie procedury zarówno interpolacyjna, jak i ekstrapolacyjna, są stosowane w zależności od potrzeb i rodzaju modelowanej rzeczywistości.

Szukając w artykule prof. Czaj innych „wad” techniki porównywania parami, znalazłem jeszcze i takie:

Założenie (3) stawia zadanie przed rzeczoznawcą, aby na podstawie analizy rynku określił procentowy wpływ wyróżnionych atrybutów na wartość rynkową analizowanych nieruchomości. Tak sformułowane zadanie ma charakter wyjściowy, stąd nie jest możliwe do rozwiązania, a każda propozycja w tym zakresie będzie miała charakter subiektywny. Jedyne zaletą dualnej metody porównywania względem tradycyjnej techniki porównywania parami jest sugestia, aby poprawki dla poszczególnych atrybutów były liczone kwotowo (walutowo). Poziom tych kwot, zawsze odnosimy do różnicy ekstremalnych cen na rynku, budzi merytoryczne wątpliwości.

Sposoby ustalania wag cen rynkowych zostały omówione w moim artykule pt. „Rynkowe cechy nieruchomości” (Rzeczoznawca Majątkowy nr 2(9) 1996 r.). Znajdują się tam przykłady ustalania wag cech rynkowych. Zadanie jest rozwiązywalne i to w sposób obiektywny. Reasumując: **globalna ocena techniki porównywania parami przedstawiona przez prof. Czaję jest więc całkowicie chybiona.**

Przechodząc z kolei do niektórych zasad proponowanej przez prof. Czaję techniki wyceny zwanej interpolacyjną, rozpocznę od cytatu:

Rzeczoznawca na podstawie znajomości rynku w swojej okolicy powinien dostosować tak atrybuty, aby jak najlepiej odzwierciedlić sytuację panującą na danym rynku nieruchomości. Należy zwrócić szczególną uwagę na atrybut, jakim jest moda, którego nie można opisać konkretną funkcją, lecz

w oparciu o rozoznanie rynku. Atrybut ten należy wykorzystać w atrakcyjności lokalizacji osiedli lub ulicy.

Przy ustalaniu skal liczbowych dla atrybutów należy stosować skalę porządkową, która wynika z natężenia wpływu na wartość rynkową. Dla uzbrojenia terenu lub wyposażenia budynku najwygodniejszą skalą będzie liczba urzędzeń. Atrybuty zawierające ocenę stanu wyróżnionej cechy najkorzystniej opisywać w skali czterostopniowej: 2 – bardzo korzystne; 1 – korzystne; 0 – przeciętne; –1 – niekorzystne; z możliwością jej poszerzenia ze względu na szczególną sytuację rynkową.

Powyższy cytat wskazuje, że i prof. Czaja docenia problem natężenia wpływu atrybutów na wartość rynkową nieruchomości. Jak wynika jednak z dalszej treści artykułu, czyni to wyłącznie w obrębie poszczególnych atrybutów. Nie zauważa, że określone atrybuty (cechy rynkowe nieruchomości) różnią się między sobą wielkością wpływu na ceny i wartości rynkowe. W proponowanych modelach wybrane atrybuty traktuje się równorzędnie – co jest zbyt wielkim uproszczeniem. Niewłaściwe jest również zalecenie, aby w każdym przypadku cenę C wcześniej sprzedanych nieruchomości korygować za pomocą przeliczników GUS lub USD na datę wyceny. Inflacja na rynku nieruchomości nie pokrywa się z inflacją ogółem. Występują też sezonowe fluktuacje cen. Bardzo rygorystycznym wymogiem modelu jest żądanie, aby w bazie sprzedanych nieruchomości była co najmniej jedna nieruchomość o identycznych atrybutach jak wyceniana. To się praktycznie nie zdarza, chyba że znowu dla potrzeb modelu pójdziemy na daleko idące uproszczenie, jak sugeruje się to w artykule.

Prof. Czaj wystarcza w proponowanej metodzie, która korzysta ze statystyki matematycznej, liczba $n \geq 5$ nieruchomości porównywanych. Należy w tym miejscu przypomnieć, że statystyka jest dyscypliną naukową traktującą o metodach (narzędziach) liczbowego opisu i wnioskowania o prawidłowościach występujących w procesach masowych. Liczba zdarzeń 5–6 z populacji generalnej zjawiska jest nazywana próbą wstępną. Służy wyłącznie do określania liczebności próby reprezentatywnej, a nie wystarcza do wyciągania od razu wniosków statystycznych. W ponad 500 pracach kursowych oraz doświadczeniach własnych zebranych na kierowanym przeze mnie Studium Podyplomowym Wycen Nieruchomości na Wydziale Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej – liczebność próbek reprezentatywnych przy poziomie ufności 0,95 wynosiła ponad 20 przy założonym mniejszym błędzie niż błąd maksymalny wystąpi on wówczas gdy przyjmujemy połowę długości całego przedziału ufności. W treści artykułu pojawia się pojęcie przedziału ufności, lecz brak jest refleksji, jak długość tego przedziału wpływa na liczebność próby reprezentatywnej. Mając właściwie

określoną próbę reprezentatywną można dopiero prawidłowo wnioskować, stosując odpowiednie procedury statystyczne.

Trzeba też zauważyć, że w artykule nie ustrzeżono się innych błędów formalnych i rachunkowych. Np. wzór (3) ze strony 30 $\hat{w} = \sum_{i=1}^n \hat{c}_i p_i$ służący określaniu wartości średnioważonej \hat{w} nie koresponduje z tabelą 4 ze strony 36, gdzie jest przytoczony przykład wyceny z wyliczonymi wartościami \hat{w} .

Uwagi końcowe

Moim skromnym zdaniem, model zaprezentowany przez prof. J. Czaję, po niezbędnych modyfikacjach, może służyć jako narzędzie bardziej do badań rynkowych niż jako metoda wyceny. Warunkiem podstawowym jest jednak duży rynek – bogaty w transakcje. Zbyt ambitnym, jak sądzę, celem jest chęć zastąpienia tymi modelami techniki porównywania parami.

Po pierwsze, technika porównywania parami jest powszechnie stosowana nie tylko w Polsce lecz na całym świecie, a więc w Europie i w Ameryce – na najbardziej rozwiniętych rynkach nieruchomości. Poszczególne jej odmiany różnią się nieco od siebie w zależności od specyfiki lokalnych rynków nieruchomości.

Po drugie – jest też powszechnie nauczana – wystarczy przytoczyć tłumaczony na polski podręcznik M. W. Greena i D. H. Mackmina „Podstawowe zasady wyceny nieruchomości”, czy podręcznik amerykański „Fundamentals of Real Estate Appraisal”, a także większość standardów wycen nieruchomości.

Po trzecie wreszcie, jest naprawdę logiczna i nie potrzebuje dodatkowego stempla naukowości.

Na zakończenie chciałbym zauważyć, przepraszając Pana Profesora za tę uwagę, że razi mnie zbyt reklamarski styl Jego artykułu. Wydaje się, że, lepiej byłoby, aby proponowana technika miała zastosowanie obok już istniejących, a nie zamiast, i to na obszarach rynku i dla celów, które potrafi rzeczywiście z powodzeniem zrealizować.

Literatura

1. Czaja J., *Zamiast techniki porównywania parami – technika interpolacyjna wyceny nieruchomości*, Nieruchomość, Katowice 1996.
2. Kopański W., *Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych*, Wiedza Powszechna, Warszawa, 1967.
3. Prystupa M., Migalski G., *Rozszerzona analiza porównawcza w technice porównań parami*, „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 5, 1995, Warszawa.
4. Green M. W., Mackmin D. H., *Podstawowe zasady wyceny nieruchomości*, Korona, Warszawa, 1993.
5. Martha R. Williams, William L. Ventolo, Jr., „Fundamentals of Real Estate Appraisal”, USA, 1994. □

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W PASACH DROGOWYCH AUTOSTRADY

Kontynuując temat autostrad prezentujemy artykuł prof. dr hab. RYSZARDA CYMERMANA i mgr inż. TOMASZA TELEGI. Poniższy tekst jest fragmentem większego opracowania pt. „Wycena mienia i praw rzeczowych w pasie autostrady i jej oddziaływania”.

W następnym numerze „RM” zamieścimy jego dalszy ciąg na temat podstaw prawnych ustalania odszkodowań w pasie oddziaływania autostrad.

Określanie wartości nieruchomości położonych w pasach drogowych autostrady jest obowiązkowe dla ustalenia odszkodowań: za wyłączone nieruchomości; przysługujące gminie za nieruchomości stanowiące jej własność; za wyłączone prawa użytkowania wieczystego i za nakłady dokonane na tych nieruchomościach.

Określanie wartości jest zalecane:

- ◆ dla potrzeb ustalenia ceny do rokowań w sprawie nabycia nieruchomości w drodze umowy,
- ◆ dla rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w tym ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz wartości nakładów dokonanych na gruncie,
- ◆ do ustalenia wartości budynków, urządzeń, lokali oraz rozpoczętych inwestycji dla potrzeb rozliczeń pomiędzy SP a dotychczasowym zarządcą w przypadku wydania decyzji o wygaśnięciu zarządu,
- ◆ do ustalenia wartości innych praw ustanowionych na nieruchomościach w przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy lub najmu, lub rozwiązania użytkowania w drodze decyzji,
- ◆ dla ustalenia odszkodowania za wyłączenie części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego położonych poza pasem drogowym na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego,
- ◆ dla ustalenia wartości nieruchomości zamiennej,
- ◆ dla potrzeb pomniejszenia należności z tytułu wyłączenia gruntów rolnych lub leśnych z produkcji,
- ◆ dla ustalenia jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu na gruntach leśnych wyłączonych z produkcji.

Zasady określania wartości

W przypadku określania wartości rynkowej nieruchomości pod pas autostrady należy uwzględnić jej stan na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady. Za stan należy rozumieć: przeznaczenie nieruchomości w planie w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady (zabudowane, przeznaczone pod zabudowę, rolne, leśne), położenie, sposób użytkowania, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania, wartość bonitacyjną, melioracje (przy nieruchomościach rolnych i leśnych), stan rynku i poziom cen rynkowych.

Do określenia wartości nieruchomości dla potrzeb wynikających z budowy autostrad, a nie uregulowanych w ustawie o autostradach płatnych, mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości

(art. 32.2 i art. 37). Wartość rynkowa powinna być ustalona w podejściu porównawczym lub dochodowym.

Oddziaływanie autostrady na otoczenie

Autostrada, jak każda inwestycja, ma określony wpływ na środowisko. Jest to szczególny przykład inwestycji liniowych wyróżniających się specyficznymi cechami w procesie oddziaływania na środowisko. Specyfiką tą odróżniają się nie tylko od inwestycji „punktowych”, ale również liniowych, takich jak: linie kolejowe, kanały, linie energetyczne, gazociągi lub rurociągi naftowe. Budowa planowanych 2600 km autostrad, pomimo, że zasięg ich bezpośredniego oddziaływania szacowany jest na niewielkiej odległości (w pasie kilkuset metrów) – ze względu na liniowy przebieg oraz charakter inwestycji będzie decydować o rodzaju i skali przekształceń środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz o zagospodarowaniu przestrzeni. Budowa autostrady spowoduje trwałe rozcięcie naturalnych układów przyrodniczych oraz struktur zagospodarowania przestrzennego. Dotyczyć to będzie w szczególności: zlewni rzek, ekosystemów leśnych i polnych, zespołów krajobrazowych i kulturowych, kompleksów produkcyjnych (rolniczych), układów osadniczych, układów infrastrukturalnych, systemu obszarów chronionych.

Na skutki budowy autostrad można też spojrzeć inaczej, a mianowicie, że będą one dotyczyły:

- ◆ powierzchni ziemi (na określonym terenie nastąpi zmiana dotychczasowej formy wykorzystania i zmiana rzeźby terenu),
- ◆ złóż kopalin (przy budowie autostrady zostaną wykorzystane duże ilości kruszyw i innych kopalin, co spowoduje powstanie lokalnych wyrobisk i zmianę pierwotnych form wykorzystania przestrzeni),
- ◆ wód powierzchniowych i podziemnych (autostrady przerwą naturalne kierunki spływu wód powierzchniowych, a zmiana rzeźby spowoduje także skutki w wodach podziemnych),
- ◆ klimatu akustycznego (autostrady spowodują wprowadzenie pasma hałasotwórczego wywołanego ruchem samochodów),
- ◆ flory i fauny (przecięte zostaną ekosystemy i naturalne szlaki wędrówne zwierząt),
- ◆ powietrza (powstaną zanieczyszczenia spowodowane spalinami),
- ◆ krajobrazu (autostrada będzie nowym elementem liniowym wyraźnie dominującym w krajobrazie),
- ◆ przestrzeni rolnej i leśnej (autostrada spowoduje przecięcie istniejących układów organizacyjnych gospodarstw, wprowadzi reglamentację upraw).

Autostrada to nie tylko dwie jezdnie, ale także cała gama urządzeń towarzyszących i uzupełniających, do których należą: sygnalizacja, bariery ochronne, ogrodzenie, oświetlenie, zieleń w pasie rozdzielającym jezdnie; parkingi, stacje benzynowe, warsztaty naprawcze, bary, restauracje, sklepy, motele, biura informacji turystycznej, magazyny sprzętu i materiałów do konserwacji nawierzchni, ośrodki zarządzania, posterunki policji.

Kolejna sprawa to rozwój przestrzeni jako skutek autostrady. Autostrada wprawdzie omija jednostki osadnicze, ale ich nie pomija poprzez stworzenie zjazdów i wjazdów. Nowe tereny osadnicze, przemysłowe, usługowe będą rozwijać się przy zjazdach i wjazdach.

Szybki i wygodny dojazd do dużych miast spowoduje rozwój terenów rekreacyjnych, będzie też sprzyjał rozwojowi tzw. osadnictwa turystycznego. W pobliżu wielkich miast autostrada przejmie funkcje obwodnicy będącej swoistą granicą miasta. Przy autostradach będzie rozwijał się też przemysł, jako pochodna szybkiego i taniego transportu.

Oceny oddziaływania autostrady jako źródło danych do określenia wpływu autostrady na wartość

Zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy z 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (Dz. U. nr 127), Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa wydał rozporządzenie z 5 czerwca 1995 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływań autostrady na środowisko, grunty rolne i leśne oraz na dobra kultury objęte ochroną (Dz. U. nr 64, poz. 332). Wykonanie ocen oddziaływania na: środowisko, grunty rolne i leśne, dobra kultury jest konieczne do złożenia wniosku o udzielenie wskazania lokalizacyjnego autostrady.

Oceny oddziaływania na środowisko wykonują biegli wskazani przez MOŚZNIŁ; wpływu na dobra kultury – biegli z listy ministra kultury i sztuki, zaś wykonanie ocen wpływu na grunty rolne i leśne powierzone zostało wojewodom.

Ocena oddziaływania autostrady na środowisko powinna uwzględniać okres jej budowy i eksploatacji, i spełniać m.in. następujące warunki:

- ◆ określać wpływ autostrady na: powietrze, powierzchnię ziemi łącznie z glebą, złoża kopalin, wody powierzchniowe i podziemne, klimat akustyczny, ludzi, świat zwierząt i roślin, krajobraz,
- ◆ identyfikować i określać skutki potencjalnych sytuacji awaryjnych z udziałem pojazdów przewożących substancje niebezpieczne. Ocena na środowisko powinna m.in. zawierać:
 - charakterystykę projektowanej autostrady,
 - charakterystykę środowiska w obszarze potencjalnego oddziaływania autostrady uwzględniającą: zasoby i walory środowiska, stan środowiska i tendencje zmian, obszary wymagające szczególnej ochrony, walory krajobrazowe,
- ◆ ustalenia poszczególnych opracowań planistycznych a także charakterystykę istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarze potencjalnego oddziaływania autostrady,
- ◆ opis sposobu korzystania ze środowiska w okresach budowy i eksploatacji środowiska,
- ◆ ustalenie granic obszaru ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko,
- ◆ określenie potencjalnych zmian środowiska i krajobrazu oraz skutków budowy i eksploatacji autostrady dla zabudowy, w tym zagospodarowania terenu,
- ◆ określenie zagrożeń i korzyści zabudowy i eksploatacji autostrady dla środowiska i jego użytkowników.

Ocena oddziaływań autostrady na grunty rolne powinna zawierać:

- ◆ szacunek utraty potencjału produkcyjnego gruntów rolnych projektowanych do zajęcia pod budowę autostrady wyrażony przez: ilość ton ziarna żyta stanowiącą ekwiwalent sumy należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji, powierzchnię użytków rolnych w poszczególnych klasach bonitacyjnych oraz kompleksach przydatności rolniczej,
- ◆ szacunek obniżenia potencjału produkcyjnego gruntów rolnych znajdujących się w granicach oddziaływania autostrady na środowisko, wyrażony jako suma należności i opłat rocznych, dokonany przez rzeczoznawców z zakresu gleboznawstwa i ochrony roślin uprawowych,
- ◆ określenie potrzeb przebudowy urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych, w tym urządzeń melioracyjnych, ujęć wodnych, wodociągów, kanalizacji i oczyszczalni ścieków, wysypisk odpadów, urządzeń zaopatrzenia w energię oraz sieci telekomunikacyjnych,
- ◆ określenie potrzeb przeprowadzenia scaleń i wymiany gruntów oraz propozycje dotyczące ograniczenia sposobu użytkowania gruntów z punktu widzenia zdrowia ludzi.

Ocena oddziaływania autostrady na grunty leśne powinna zawierać: szacunek utraty potencjału produkcyjnego gruntów leśnych projektowanych do zajęcia pod budowę autostrady wyrażony przez:

- ◆ liczbę m³ drewna tartacznego iglastego stanowiącego ekwiwalent sumy należności, opłat rocznych i odszkodowań z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu,
- ◆ powierzchnię gruntów leśnych w rozbiciu na typy siedliskowe, lasy ochronne i gospodarcze, rezerwy przyrody,
- ◆ szacunek (wyrażony w parametrach jak wyżej) obniżenia potencjału produkcyjnego gruntów leśnych znajdujących się w granicach obszaru potencjalnego oddziaływania autostrady dokonany przez specjalistów z zakresu gleboznawstwa leśnego, ochrony i urządzenia lasu,
- ◆ zakres przebudowy drzewostanu w granicach oddziaływania autostrady,
- ◆ określenie potrzeb przebudowy i przeniesienia urządzeń infrastruktury wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej, w tym: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, linii podziału przestrzennego lasu, dróg leśnych, składnic drewna, linii energetycznych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zabezpieczenia przeciwpożarowego lasu,
- ◆ określenie potrzeb scaleń i wymiany gruntów leśnych.

Ocena oddziaływania autostrady na dobra kultury, objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów, powinna zawierać:

- ◆ charakterystykę wartości kulturowych (zasoby i walory dóbr kultury, krajobraz kulturowy, obszary podlegające i kwalifikujące się do ochrony),
- ◆ analizę i ocenę potencjalnych zagrożeń i szkód dla dóbr kultury (trwałych obiektów architektonicznych, fragmentów założenia parkowych, itp.),
- ◆ propozycje przedsięwzięć ograniczających niekorzystne oddziaływanie autostrady na dobra kultury objęte ochroną (np. propozycje przesunięcia obiektów). □

DOŚWIADCZENIE SZWEDZKIE W TWORZENIU CENTRALNEGO REJESTRU INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

W dniach 17 i 18 czerwca br. w Sztokholmie odbyło się seminarium na temat „Gospodarka gruntami, systemy legislacyjne i systemy informacji o nieruchomościach w państwach rejonu Morza Bałtyckiego”. Uczestniczyło w nim 50 osób. Byli to przedstawiciele Litwy, Łotwy, Estonii, Rosji i Polski. Najliczniej reprezentowani byli gospodarze. Dwudziestu szwedzkich wykładowców prezentowało różne aspekty gospodarki nieruchomościami. Mówiono o systemach prawnych, gospodarce gruntami, systemach ewidencji i kredytowania nieruchomości.

Polskę reprezentowało 8 osób, przedstawicielem PFSRM była Przewodnicząca Komisji Arbitrażowej – autorka niniejszej informacji.

W zamyśle organizatorów seminarium to miało zapoznać zgromadzonych z funkcjonującymi w poszczególnych państwach systemami legislacyjnymi i ewidencji nieruchomości. Szwedzi, którzy mają prawie trzydziestoletnie doświadczenia w komputeryzacji tego systemu informacji, zaprezentowali sposób budowy swojej bazy danych.

System ten jest zgodny z wytycznymi Europejskiej Komisji ONZ do Spraw Reformy Systemu Ewidencji, które zostały opublikowane w 1993 roku pod nazwą „Land Administration Guidelines”. Wdrożenie tego opracowania umożliwia unifikację systemu rejestracji nieruchomości w całej Europie.

Kataster nieruchomości w Szwecji

W Szwecji już 26 lat temu podjęto decyzję o skomputeryzowaniu całego systemu informacji o nieruchomościach. Nic więc dziwnego, że dziś jest on oceniany jako najbardziej rozwinięty i najsprawniej działający w świecie.

Pierwsze rejestry zawierające informacje o nieruchomościach powstały w XVI wieku. Wiązało się to z wymaganiami monarchów, którzy potrzebowali tych danych, by móc skutecznie egzekwować podatki gruntowe. Dlatego też w rejestrach odnotowywane były wszelkie transakcje i nazwiska kolejnych właścicieli.

Rozwojowi tego systemu sprzyjał rozwój oświaty. Coraz więcej ludzi umiało czytać i pisać. Umowy sprzedaży formułowane były na piśmie, a nie, jak dotąd, przekazywane ustnie.

W 1909 roku podjęto pierwszą próbę zunifikowania i skompletowania tego systemu w całym kraju. Jednak okazała się ona nieskuteczna. Później, w latach sześćdzie-

siątych, trwały prace nad stworzeniem centralnego rejestru informacji o nieruchomościach, ale możliwości techniczne w zakresie informatyki jeszcze na to nie pozwalały. Dopiero w 1970 roku podjęto kolejną próbę, która dała zadowalające efekty.

Centralny rejestr nieruchomości w Szwecji nadzorowany jest przez Głównego Geodetę. Obejmuje on kilka systemów ewidencji, takich jak:

- ▲ ewidencja gruntów,
- ▲ ewidencja budynków,
- ▲ system ksiąg wieczystych nazwanych „księgami tytułarnymi”, bo w nich rejestruje się prawo własności – inaczej tytułu do ziemi,
- ▲ informacje o wartości nieruchomości.

Ewidencja gruntów zawiera numery działek, powierzchnię, określa granicę nieruchomości, sposób użytkowania gruntów i nazwisko właściciela.

Dodatkowe informacje zawarte są w ewidencji budynków. Określony jest rodzaj budynku, jego dane techniczne, położenie na nieruchomości, sposób użytkowania, nazwiska dzierżawców. Odnotowany jest także fakt, czy budynek jest ubezpieczony czy nie. Jest to niezwykle ważne z punktu widzenia ewentualnego kredytodawcy, dla którego nieruchomość jest zabezpieczeniem kredytu.

Dopełnieniem tej bazy danych jest ewidencja ksiąg wieczystych, w których znajdują się informacje o kolejnych właścicielach i transakcjach sprzedaży oraz cenach transakcyjnych, prawa oraz obciążenia na nieruchomości, w tym obciążenie hipoteczne. Obciążenia te są skrupulatnie rejestrowane i odnoszone do wartości nieruchomości. Dzięki temu wyklucza się sytuację, w której obciążenie hipoteką przekraczałoby wartość nieruchomości.

Do wnoszenia zmian w systemie ewidencji uprawnieni są geodeci o statusie urzędnika państwowego.

Cały ten system znajduje się w 25 tysiącach komputerów. Jest to sieć będąca w posiadaniu służb administracyjnych, banków, geodetów, a także biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Oznacza to, że dane z tego systemu są niemal powszechnie dostępne i mogą być kompilowane w dowolnym układzie.

Potwierdzenie rejestracji zmian – tzw. certyfikat rejestracyjny – otrzymuje się w ciągu dwóch dni od daty zgłoszenia.

Szwedzi zapewniają, że kataster nieruchomości jest bardzo dobrze chroniony i zabezpieczony. Nie ma możliwości wprowadzenia zmian z zewnątrz przez osoby, które nie są do tego uprawnione.

Nieruchomość jako zabezpieczenie kredytu

Ewidencja własności nieruchomości (księgi wieczyste) jest podstawą dla systemu kredytowania inwestycji. Ewidencja ta musi być przejrzysta, prosta i efektywna, aby łatwo można było wprowadzić w niej zmiany. Wprowadzenie hipoteki do księgi wieczystej nie może być długotrwałym procesem. Jeśli zapisy wprowadzane są z opóźnieniem, rośnie ryzyko banku udzielającego kredytu. Ma to odzwierciedlenie w podwyższonej stopie oprocentowania, co wprost prowadzi do wniosku, że za niesprawny system ewidencji płacą inwestorzy.

Szwedzi twierdzą, że to ryzyko udało się im zminimalizować poprzez skomputeryzowanie centralnego rejestru danych o nieruchomościach.

Nieruchomość jest najistotniejszym źródłem uzyskiwania kredytu na inwestycje. W Szwecji rozróżnia się dwa rodzaje kredytów, dla których zabezpieczeniem jest nieruchomość:

- ▲ Kredyt krótkotrwały, przeznaczony na budowę, udzielany na czas budowy, a zatem na okres nie dłuższy niż dwa lata. Zwykle wypłacany jest w ratach, po udokumentowaniu stanu zaawansowania budowy, do wysokości 75% wartości inwestycji.
- ▲ Kredyt długotrwały, dla którego zabezpieczeniem jest gotowa nieruchomość. Zwykle przeznaczony jest na inwestycje nie związane z budownictwem, np. zakup nowych technologii lub przedsięwzięcia organizacyjne. Również może być źródłem pozyskiwania kapitału na artykuły konsumpcyjne, jak np. zakup jachtu.

System kredytowania jest jednoznacznie określony. Jeśli osoba wnioskująca o kredyt spełnia kryteria, m.in. jest właścicielem nieruchomości, która może być zabezpieczeniem kredytu (tytuł własności jest sprawdzany przez sąd), otrzymuje go.

Przed udzieleniem kredytu bank zbiera informacje o stanie technicznym obiektów, czy są one ubezpieczone i na jakie kwoty, kto wynajmuje obiekty i jak sformułowane są umowy najmu. Tak szczegółowych danych nie ma w bazie komputerowej, dlatego też proces udzielania kredytu wymaga udziału rzeczoznawców majątkowych, którzy zbierają te informacje, a także oszacowują wartość nieruchomości. Określona przez rzeczoznawców wartość w połączeniu z wartością taksacyjną znajdującą się w centralnym rejestrze, stanowi uzupełnienie kompletu informacji o nieruchomości.

Łatwość uzyskania kredytu jest ściśle związana z bezwzględnym egzekwowaniem jego spłaty. Bank jako kredytodawca jest w posiadaniu pełnych informacji o nieruchomości i właścicielu.

W przypadku niespłaconego kredytu uruchamiana zostaje procedura odzyskiwania kapitału, która w ciągu 6 miesięcy doprowadza do sprzedaży nieruchomości stanowiącej jego zabezpieczenie. Bank zwraca się do sądu z wnioskiem o nabycie praw własności do tej nieruchomości. Zgoda jest niemal automatyczna, zapewniona prawnie. Nie ma też możliwości, aby w tym czasie kredytobiorca mógł sprzedać tę nieruchomość. Fakt wpisu obciążenia w postaci hipoteki sprawia, że jest ona pod szczególną kontrolą.

Ten sześciomiesięczny okres, jaki upływa pomiędzy stwierdzeniem faktu niespłacania kredytu a momentem sprzedaży nieruchomości jest bardzo krótki. Szwedzi twierdzą, że nie ma potrzeby jego wydłużania. Jeśli dłużnik popadł w kłopoty finansowe uniemożliwiające mu spłatę kredytu, to małe są szanse na zmianę tej sytuacji. Wydłużenie procedury powoduje, że kredytobiorca biega po kolejnych bankach, chcąc uzyskać następny kredyt (co obserwujemy w naszych polskich warunkach). Z drugiej strony taka procedura sprawia, że kredytobiorca musi się wcześniej zastanowić nad celowością branego kredytu. Jest świadom, że w przypadku gdyby, decyzja jego była nietrafiona, utraci nieruchomość.

Głównym źródłem funduszy są firmy ubezpieczeniowe i fundusze emerytalne, którym ludzie powierzają dorobek całego życia. Instytucje te znaczną część kapitału lokują w bankach, które nimi obracają i udzielają kredytów. A zatem pośrednio kredyty te udzielane są z oszczędności indywidualnych osób. Dlatego też cały system kredytowania stworzony został w taki sposób, aby maksymalnie ochronić interesy oszczędzających. Oszczędności te muszą mieć pełne zabezpieczenie. Możliwe jest to jedynie wtedy, gdy unika się trudnych lub niespłacalnych kredytów.

Jest jeszcze jeden pozytywny aspekt tej sprawy. Jeśli system kredytowania zapewnia skuteczne egzekwowanie spłat kredytu, stopa ich oprocentowania może być relatywnie niska. Nie zawiera bowiem elementu wysokiego ryzyka.

To ryzyko minimalizowane jest również poprzez relacje pomiędzy wysokością kredytu a wartością nieruchomości, która stanowi jego zabezpieczenie.

Otóż kredytodawcy zwykle nie przekraczają poziomu 75% wartości nieruchomości. Jeśli w wyniku licytacji otrzymano jednak niższą kwotę niż udzielone kredyty, zawsze zaspokaja się wiarytelności banku, który jako pierwszy udzielił kredytu. Instytucja lub bank, który w drugiej kolejności kredytuje inwestycję, ponosi większe ryzyko. Ma to również odzwierciedlenie w procedurze odzyskiwania kapitału. □

II MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA ONZ „HABITAT II” W ISTAMBULE

Anna Pawlikowska – Piechotka

Zgodnie z prognozami ONZ około roku 2025 ponad dwie trzecie mieszkańców Ziemi będzie mieszkać na terenach zurbanizowanych (w miastach różnej wielkości). Jest to proces nieunikniony, zważywszy, że co tydzień populacja naszego globu wzrasta o milion osób, a miasta są powszechnie uznane, zwłaszcza w krajach Trzeciego Świata, za motor postępu: symbol cywilizacji i awansu społecznego.

Obrady „Szczytu miast” w Istambule w czerwcu 1996 r. były ostatnią wielką konferencją ONZ w XX wieku. Poprzednie (1992 – Rio de Janeiro, 1994 – Kair, 1995 – Kopenhaga i Pekin) były poświęcone problematyce ochrony środowiska, zagadnieniom społecznym, sprawom kobiet. Wymienione konferencje miały wzajemnie się uzupełniać i w swoim dorobku dążyć do sformułowania wspólnej dla wielu opcji platformy dyskusji dla rozważań nad najistotniejszymi problemami ludzkości w końcu XX wieku. Konferencja Habitat II (kontynuująca tradycje Habitat I sprzed lat dwudziestu) była poświęcona problemom urbanizacji, w szczególności warunkom życia w wielkich przeludnionych miastach i ich patologii, poszukiwaniom rozwiązań zagadnień związanych z ewolucją i integracją społeczności z prawem człowieka do zdrowego, zrównoważonego środowiska.

Szczególnie istotna była dyskusja nad następującymi zagadnieniami:

- rozeznanie praw człowieka do mieszkania i zdrowego środowiska,
- wykształcenie międzynarodowych struktur prawnych do zapobiegania patologiom obszarów zurbanizowanych (ochrona środowiska, bezpieczeństwo publiczne),
- międzynarodowa współpraca w dziedzinie wykształcenia struktur i mechanizmów prawnych ograniczających niekontrolowany przepływ kapitału i tendencji do uzyskiwania zysków kosztem zrównoważonego rozwoju środowiska.

Na konferencji Habitat II akredytowanych było 29 tysięcy osób (25 tys. uczestników i 4 tys. delegatów) z 184 państw świata. Obradowano w centrum konferencyjnym „Conference Valley” położonym w New City (azjatyckiej części miasta), w pobliżu dzielnicy uniwersyteckiej nad cieśniną Bosfor.

Otwierając obrady Konferencji w dniu 3 czerwca, sekretarz generalny Habitat II Wally N'Dow powiedział:

„Pomimo wszystkich trudności i problemów nie możemy i nie powinniśmy zatrzymać procesów urbanizacyjnych na świecie. Miasta są nie tylko sercem tworzącym nowy świat, ale i motorem jego postępu. Po dwudziestu latach doświadczeń, które upłynęły od konferencji Habitat I w Vancouverze, wiemy natomiast, jak istotne jest kontrolowanie i stymulowa-

nie ich rozwoju, jaka to wielka odpowiedzialność dla polityków i planistów...”

Dominującym wątkiem obrad były warunki życia ludzi w miastach zagrożonych zanieczyszczonym środowiskiem, nędzą, bezrobociem, bezdomnością i patologią więzi społecznych; rozważania na temat przeludnienia miast i rozsądnych granic rozwoju osiedli w przyszłości oraz stopnia degradacji środowiska i warunków życia ludności w wielkich aglomeracjach. W licznych wystąpieniach podkreślano, że postępujące dynamiczne procesy urbanizacyjne pochłaniają tereny rolne, powodują masową migrację ludności wiejskiej do miast, są synergicznie związane z powstawaniem pierścieni slumsów na terenach podmiejskich. Z drugiej strony podkreślano znaczącą rolę miast (rozsądnej wielkości i o właściwym „uzbrojeniu” w infrastrukturę społeczną i techniczną) w tworzeniu silnej gospodarki, rozwoju kultury i poprawy warunków życia.

W prezentowanych raportach podkreślano, że powszechna urbanizacja to jedyny sposób, w jaki świat może przeżyć eksplozję demograficzną, bowiem obszary miejskie oferują dłuższe życie, łatwiej w nich znieść biedę, miasto w krajach rozwijających się dostarcza podstawowych usług taniej i lepiej niż osiedle wiejskie.

W licznych wystąpieniach mówiono o tym, że miasta (nawet w postaci tak zdegenerowanej jak ubogie megalopolis w Azji i Ameryce Łacińskiej) nie są gorszym miejscem do życia niż wieś, a dla najuboższych, szczególnie z zagrożonych głodem obszarów Afryki – pomimo wszystko dużo lepszym niż warunki rodzinnej osady.

Eksperci przyznają, że, z jednej strony, patologie urbanizacji są zjawiskiem groźnym, z drugiej (jak stwierdzono na podstawie badań i raportów), miasta w krajach rozwijających się oferują, w porównaniu do osiedli wiejskich, relatywnie korzystniejsze warunki (m. in. wskaźnikami były śmiertelność niemowląt i długość życia).

Zgodnie z ogłoszonym w marcu 1996 r. przez ONZ „Raportem globalnym o siedzibach ludzkich” obecnie na świecie aż 22 miasta zasługują na miano „megalopolis” – charakteryzują się gigantyczną koncentracją ludności i liczą powyżej 8 mln mieszkańców. Wśród miast, których liczba mieszkańców przekroczyła 11 mln (dla porównania: ludność Węgier wynosi 10,6 mln) wymienia się: Tokio (26,8 mln), Sao Paulo (16,4 mln), Nowy Jork (16,3 mln), Mexico City (15,6 mln), Bombaj (15,1 mln), Szanghaj (15,1 mln), Los Angeles (12,4 mln), Pekin (12,4 mln), Kalkuta (11,7 mln), Seul (11,6 mln).

Według szacunków ekspertów ONZ w roku 2015 liczba miast wielkich podwoi się, będzie w nich mieszkać blisko

5 mld ludzi (połowa mieszkańców świata). Przewiduje się, że na początku XXI wieku największe miasta globu będą znajdować się w krajach Trzeciego Świata (wśród nich na czołowym miejscu znajdują się dochodzące do 30 mln mieszkańców Szanghaj i Bombaj w Azji oraz Lagos w Afryce). Prognoza nie przewiduje w pierwszej dziesiątce (w grupie miast powyżej 18 mln) żadnego ośrodka europejskiego.

Wśród miast Europy Środkowej obecnie istnieje tylko kilka aglomeracji liczących powyżej jednego miliona mieszkańców. Wśród nich wymienia się Warszawę, Łódź, aglomerację katowicką, Pragę, Budapeszt, Bukareszt, Sofię i Belgrad. Mieszkańcy miast Europy Środkowej stanowią 57% ludności (w Polsce wg danych GUS – 62%).

Kolejnym wątkiem dyskusji były obserwowane niekorzystne tendencje pogarszania się warunków mieszkaniowych wielkich miast, powiększająca się liczba bezdomnych (w Addis Abebie 79% populacji), powstawaniem na obrzeżach wielkich miast dzielnic slumsów (Rio de Janeiro, Kalkuta, Mexico City).

Zaprezentowano wyniki badań dotyczących podstawowych wskaźników sytuacji mieszkaniowej w 52 miastach świata. Wśród wyróżnionych 5 grup (podział w zależności od wysokości dochodu na mieszkańca) Warszawa znalazła się w grupie środkowej (obok Stambułu, Bangkoku i Johannesburga), legitymując się 15,1 m² powierzchni mieszkania na mieszkańca i 1,69 osoby na 1 izbę. W grupie miast najbogatszych (Europa Zachodnia, USA, Kanada i Australia) na jedną osobę przypada 35 m² powierzchni mieszkania i 0,66 osoby na izbę; w grupie najbiedniejszej (Delhi, Nairobi, Pekin) – 6,1 m² powierzchni na mieszkańca, a na jedną izbę średnio przypada 2,47 osoby.

Wśród licznych wątków tematycznych poruszanych w czasie konferencji uwagę zwróciły wystąpienia dotyczące zasad finansowania budownictwa mieszkaniowego, a szerzej prawidłowego modelu struktury inwestorskiej. Zagadnieniom budownictwa była też poświęcona wystawa zorganizowana na Wydziale Architektury Uniwersytetu w Istambule.

Jako przykład pozytywny wymieniono obok doświadczeń Kanady, Wielkiej Brytanii, Austrii i Węgier – Polskę, prezentując realizację jednego z podwarszawskich spółdzielczych osiedli budownictwa jednorodzinnego.

Uwagę zwróciło wystąpienie przygotowane przez delegację RPA, prezentujące raport poświęcony rynkowi obrotu nieruchomości, a w szczególności ochronie praw kupującego. Raport został opracowany przez South Africa's National Housing Forum, które od kilku lat zajmuje się szeroko rozumianą problematyką mieszkaniową, w tym również obserwacją (i pośrednio kontrolą) mechanizmów funkcjonowania rynku obrotu nieruchomościami oraz oceną, czy działa prawidłowo, zgodnie z prawem i zasadami etyki. Działalność NHF w tej właśnie dziedzinie jest finansowana z dobrowolnych składek członków Stowarzyszenia Agen-

tów Obrotu Nieruchomościami RPA, którego oficjalnie zarejestrowani członkowie chcą walczyć z niezgodnymi praktykami nieformalnie działających agencji, nieuczciwie wykorzystujących nieświadomość (przede wszystkim w dziedzinie zagadnień prawnych) swoich klientów.

Uczestnicy konferencji podkreślali, że przeludnione miasta, degradacja środowiska społecznego i przyrodniczego to jeden z największych nierozwiązywalnych problemów cywilizacyjnych końca XX wieku. W swoim wystąpieniu sekretarz generalny ONZ Buthros Ghali stwierdził, że: „kryzys urbanizacyjny jest kryzysem wszystkich państw: bogatych i biednych”.

Podkreślił, że jest wysoce niepokojące, że wkraczając w wiek XXI, nie jesteśmy w stanie opracować jednoznacznych, przejrzystych zasad zrównoważonej urbanizacji w przyszłości, bowiem zarówno politycy, jak i planiści są w gruncie rzeczy bezradni wobec nędzy slumsów, problemów bezdomnych, zbrodni i niepokojów społecznych, głodu, bezrobocia, ognisk epidemii i degradacji środowiska.

Pozostaje mieć nadzieję, że ponad stustronicowy dokument końcowy konferencji, zawierający obok istotnych apeli i haseł konkretne propozycje rozwiązań (dobrego zarządzania miastem, ukierunkowanych inwestycji dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju i złagodzenia negatywnych konsekwencji), będzie przyjęty i zaadaptowany ze zrozumieniem.

Wśród wysuwanych w dokumencie zagadnień znajdują się między innymi:

- potrzeba badań naukowych i rzetelnych raportów opisujących stan obecny,
- problematyka rozwiązań systemów ujęć, uzdatniania i dystrybucji wody; systemów kanalizacji i oczyszczania; gospodarka odpadami,
- potrzeba poszukiwania tanich i bezpiecznych źródeł energii,
- rola planowania urbanistycznego i przestrzennego wobec nowych zadań,
- strategie i mechanizmy mające za zadanie konsekwentne ograniczenie (kontrolę) rozrostu miast, przeciwdziałanie nieplanowanemu, żywiołowemu rozwojowi,
- ochrona terenów zielonych i wartości kulturowych,
- ochrona środowiska w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych.

Znaczącym dorobkiem konferencji było też uświadomienie sieci wzajemnych powiązań: relacji i współzależności (spowodowanych międzynarodowym handlem, komunikacją, ruchami migracyjnymi, a określonych hasłem „globalna wioska staje się globalnym miastem”) i konieczności szukania wspólnie rozwiązań wielu problemów. □

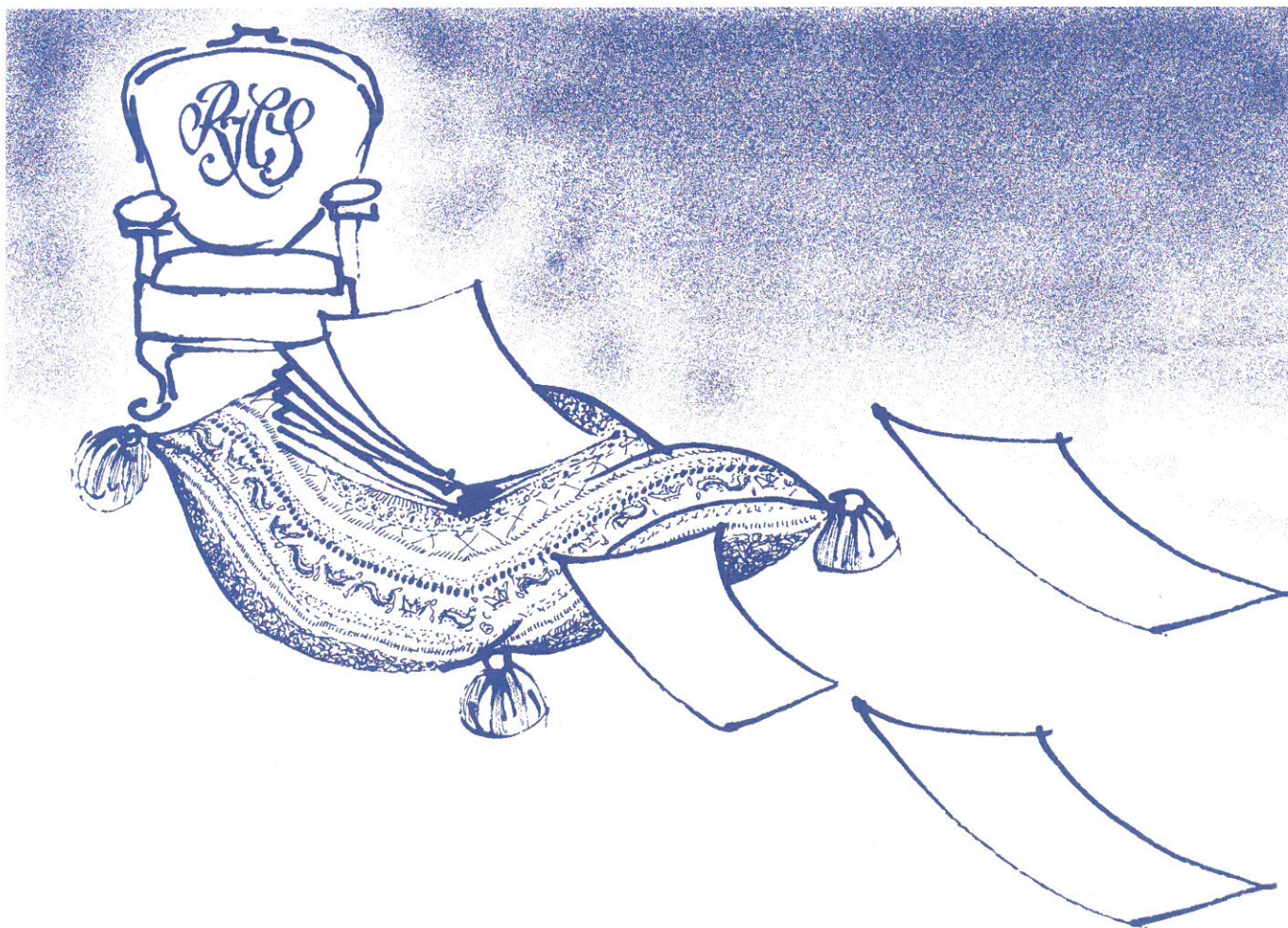
ZNACZENIE TZW. RAPORTU MALLINSONA DLA ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Stanisława Kalus

W związku z rozwojem gospodarki rynkowej, także zawód rzeczoznawcy majątkowego dokonującego wyceny nieruchomości nie tylko nabiera nowego znaczenia, ale zmienia się także stosunek do tego zawodu. Jest to związane z rosnącą liczbą fachowców zajmujących się wyceną różnych rodzajów nieruchomości oraz innych elementów mienia, z narastającą konkurencją wśród nich, a także wynika z ewolucji potrzeb klientów, ich coraz lepszej orientacji w tym zakresie i coraz większego krytycyzmu wobec wykonywanych wycen. Dotychczasowe, dosyć prostackie, patrzenie na rzeczoznawców przez pryzmat ich wynagrodzeń ustępuje miejsca ocenom z punktu widzenia jakości efektów ich pracy. Coraz częściej dostrzega się w wykonywanym przez nich zawodzie element sztuki.

Niewątpliwym jest także, iż dostrzega się powiązania pomiędzy stanem gospodarki a stosunkiem do sporządzonych wycen. Gospodarka rynkowa podlega pewnym wahaniom koniunkturalnym, wzlotom i upadkom, a także okresowej stabilizacji.

W Wielkiej Brytanii, w związku z kryzysem gospodarczym lat siedemdziesiątych, zauważono, że tam, gdzie występuje wzrost gospodarczy, widoczna jest tendencja do maskowania przez rynek ewentualnych błędów w wycenie, gdyż klienci są skłonni przywiązywać mniejszą wagę do rzeczywistej wartości nieruchomości, w związku z czym udowodnienie, że nastąpiło „przewartościowanie” nieruchomości jest trudne do udowodnienia. Zupełnie odmienna jest sytuacja na rynku statycznym lub wykazującym ten-



dencje spadkowe. Wówczas wszelkie błędy stają się natychmiast widoczne, gdyż wiele zabezpieczeń zobowiązań podmiotów działających na tym rynku ma charakter rzeczowy i opiera się na wartości nieruchomości. To właśnie w związku z kryzysem roku 1974 w Wielkiej Brytanii dostrzeżono, jak poważne błędy w wycenach popełniano w latach poprzednich, co spowodowało konieczność wprowadzenia szerszej reglamentacji tego zawodu i wydania standardów zawodowych ujednolicających praktykę brytyjskich surveyorów (por. *Estates Gazette*, 1995, Feb. 18, s. 119).

W związku z tym powołana została specjalna grupa robocza The Royal Institution of Chartered Surveyors (dalej używam skrótu RICS) pracująca nad wyceną własności komercyjnej pod przewodnictwem Michaela Mallinsona, która w marcu 1994 r. sporządziła bardzo szczegółowy i wszechstronny raport dla prezydenta RICS. (por. CSM April 1994, Supplement: Commercial Property Valuations: The Mallinson Report: Key findings, Wyd. RICS). Raport ten zawiera nie tylko diagnozę dostrzeżonych uchybień w działalności rzeczoznawców brytyjskich, lecz nadto postuluje konieczność dokonania wielu konkretnych zmian w istniejących wówczas standardach wyceny, tzw. „Czerwonej Księdze” (co zostało dokonane w bieżącym roku), w tzw. „Białej Księdze”, oraz w podręczniku „Kryteria i informacje o wycenach”. Raport ten wywarł bardzo duże wrażenie w środowisku rzeczoznawców brytyjskich, a w literaturze przedmiotu jest on często przywoływany. Także na uczelniach brytyjskich prowadzących studia w zakresie wyceny szczegółowo się go rozważa i analizuje (p. *Estates Gazette*, 1995, Feb. 18, s. 119-120, Mainly for students).

Zasadniczy walor Raportu Mallinsona upatruje się w jego bardzo szerokim zakresie, który obejmuje całość procesu wyceny i odkrywania mankamentów istniejącego systemu wyceny na wszystkich jego etapach.

Raport ten składa się z kilku części. Po ogólnym wstępie (Overview) omawia on potrzebę opracowania przez RICS Podręcznika Standardów Wyceny i Informacji (Manual of Valuation Standards and Guidance). Następnie przechodzi do rozważań na temat podstaw wyceny (Bases of Valuation), wycen dla potrzeb sprawozdań finansowych (Valuations for Financial Statements), po czym ustosunkowuje się do bardzo interesującej i rozwojowej problematyki metodologii wycen (Methodologies). Dalsze części raportu dotyczą kolejno: niepewności czy wątpliwości w wycenach (Uncertainty in Valuation), zbierania danych, założeń i obowiązku zachowywania przez rzeczoznawców należytej staranności w tym zakresie (Data, Assumptions, Caveats and „Duty for Care”). Dalsze rozdziały mieszczą uwagi odnoszące się do stosunku pomiędzy rzeczoznawcą i klientem, a zwłaszcza podstawowego zagadnienia znajomości klienta i jego potrzeb w zakresie wyceny (Know your Client), problemu sporządzania

tzw. wytycznych do wyceny (Instructions). Raport kończą uwagi dotyczące kosztu wyceny (Cost of Valuations), mają one jednakże charakter dosyć skrótowy i autor przewiduje na ten temat dyskusję w przyszłości.

We wstępie do swego raportu Mallinson twierdzi, że na ogół jego ocena stanu funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy w Wielkiej Brytanii jest pozytywna, że ludzie wykonujący ten zawód z reguły dobrze to robią, choć zaznacza, że zawód ten jest trudny. Głosy krytyczne dotyczą zwłaszcza takich kwestii, jak: niezadowolenie z podstaw wyceny, ich metodologii, a także niedostatków co do sposobów prezentacji i objaśniania przez rzeczoznawców wyników ich pracy. Ta generalnie pozytywna ocena jest wedle Mallinsona efektem stosowania się przez osoby trudniące się wycenami do brytyjskich standardów wyceny opracowanych przez RICS. Zapewnia to bowiem pewną jednolitość postępowania, funkcjonowanie w obrębie zwartej grupy zawodowej, o określonej wiedzy, kompetentnej. Uważa on, że trudno tu przecenić rolę owych standardów, co nie oznacza, by były one niezmiennie, wręcz przeciwnie, powinny być nadal doskonalone, wyjaśniane, promowane, a tam, gdzie to niezbędne, powinny być wzmacniane. Jest to niezwykle cenna wskazówka dla rzeczoznawców polskich, z których niektórzy wydają się wątpić w potrzebę stosowania się do naszych krajowych standardów. Bez standardów przecież nie można mówić o żadnej jednolitości wycen oraz o jasności kryteriów ich oceny. Nie oznacza to, że rzeczoznawcy polscy mają spocząć na laurach; potrzebę modyfikacji istniejących standardów należy traktować naturalnie, ponieważ ma uwzględniać zmiany oczekiwań na rynku nieruchomości oraz zmiany stanu wiedzy w zakresie stosowanych metod, technik, czy podejść do wyceny.

Bardzo ważnym problemem, na jaki zwraca uwagę Raport Mallinsona, jest zagadnienie wiarygodności wycen. Jeżeli bowiem zechce się zachować i umocnić zaufanie społeczeństwa do tej dziedziny wiedzy i osób zajmujących się nią zawodowo, to system wyceny musi zapewniać osiągnięcie wyników, które są prawdziwe i wiarygodne. Są oczywiście sytuacje, w których osiągnięcie tego celu jest bardzo trudne. Ma to miejsce np. wówczas, gdy rzeczoznawca nie może bezpośrednio porozumieć się ze swoim klientem. Mallinson uważa jednak, że cel ten może jednak być zrealizowany, ale pod warunkiem, że rzeczoznawcy obracają się wewnątrz dokładnie i drobiazgowo uregulowanego systemu, korzystają z tych podstaw wiedzy i technik, które możliwe są do weryfikacji oraz że wiedzą dokładnie, czego się od nich wymaga. Wskazuje on, że niezawodność wyceny i minimalizują możliwość mylnej interpretacji, czy rozbieżności stanowisk rzeczoznawców. Wiarygodność natomiast implikowana jest dużą ilością materiału porównawczego, tak aby wycena była jak najdokładniejsza i w miarę wolna od możliwości wahań rynkowych. □

Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ Witamy w Federacji Zamojskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, które jako 26. weszło w skład Federacji zgodnie z uchwałą Rady Krajowej podjętą na posiedzeniu w dniu 11 czerwca br.

☞ W wyniku porozumienia zawartego 9 maja pomiędzy Federacją i Agencją Budowy i Eksploatacji Autostrad w sprawie współpracy dotyczącej wdrażania do praktyki standardu "Ocena nieruchomości nabywanych na cele autostrad", Federacja opracowała program szkoleń specjalistycznych dla rzeczoznawców oraz służb ABiEA i Urzędów Wojewódzkich. Pierwsze szkolenie dla rzeczoznawców nt. "Wycena nieruchomości nabywanych na cele budowy autostrad" odbyło się w czerwcu. Następne przewidziano we wrześniu, październiku i listopadzie. Na szkolenia w pierwszej kolejności przyjmowani są rzeczoznawcy z dziesięciu województw, w których w najbliższym czasie rozpocznie się nabywanie gruntów (zostały już ogłoszone bądź są w przygotowaniu wskazania lokalizacyjne): zielonogórskiego, gorzowskiego, poznańskiego, konińskiego, sieradzkiego, łódzkiego, wrocławskiego, opolskiego, katowickiego i krakowskiego. Prezydent Federacji Andrzej Kalus wystąpił do wojewodów w/w województw z listem promującym rzeczoznawców majątkowych – absolwentów seminariów. Warunkiem promocji, oprócz szkolenia specjalistycznego organizowanego przez Federację, jest, zgodnie z porozumieniem pomiędzy Federacją i Agencją, ubezpieczenie rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu. Pierwsze szkolenie dla pracowników służb Agencji i Urzędów Wojewódzkich odbyło się we wrześniu br.

☞ Trwają prace powołanego przez Radę Krajową na posiedzeniu w dniach 21 – 22 marca w Szklarskiej Porębie zespołu ds. opracowania założeń do projektu aktu wykonawczego o praktykach zawodowych kandydatów na rzeczoznawców do przygotowywanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uwagi i sugestie nt. rozwiązań, które powinny się tam znaleźć, wpływały na ręce szefa zespołu p. Ryszarda Witowskiego do 15 września br.

☞ Na ostatnim posiedzeniu Rady Krajowej ustalono, że powinno zostać zorganizowane spotkanie Zarządu PFSRM z prezesem Urzędu Zamówień Publicznych, wiceprezydentem PFSRM p. Józefem Żukiem, w trakcie którego zostałyby omówione i wyjaśnione kwestie związane z interpretacją niektórych artykułów ustawy o zamówieniach publicznych. p. H. Czajkowski zgłosił inicjatywę opracowania przez gdańskie środowisko rzeczoznawców projektu regulaminu przetargowego, który stanowiłby pomoc dla rzeczoznawców, którzy często biorących udział w różnych przetargach.

☞ Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej został ustanowiony Medal Federacji, który będzie on przyznawany osobom z kraju i z zagranicy wniosły szczególnie wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce lub w Federacji. Warunkiem jest także to (jak mówi projekt regulaminu przesłany stowarzyszeniom do konsultacji), że osoby te nie mogą w chwili wnioskowania pełnić żadnej funkcji społecznej w jakiegokolwiek organizacji zrzeszającej rzeczoznawców majątkowych. Medal będzie przyznawany także organizacjom lub instytucjom polskim i zagranicznym.

Na medalu będą napisy: „Amicus de rebus peritorum polonorum”, a także „Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych” i skrót nazwy Federacji w języku angielskim „PFVA”. Medal wręczany byłby po podjęciu uchwały przez Radę Krajową Federacji podczas krajowych Konferencji Rzecznawców Majątkowych.

☞ Zarząd Federacji, z upoważnienia Rady Krajowej, przygotowuje cykl seminariów dla wykładowców prowadzących zajęcia na kursach i studiach podyplomowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Federacja chciałaby bowiem przyczynić się do ujednoczenia metodologii nauczania w wyodrębnionych wstępnie jedenastu blokach tematycznych. Pierwsze seminaria zaplanowano na wrzesień.

☞ Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości zgłosiło gotowość opracowania trzech nowych standardów, które weszłyby do zbioru „Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych PFSRM. Dotyczyłyby one szacowania: lasów i nieruchomości z drzewostanem; nieruchomości i gospodarstw rolnych, nieruchomości wykorzystywanych do celów rekreacyjnych. Standardy te powstałyby we współpracy z Towarzystwem Naukowym Nieruchomości, oraz Instytutem Gospodarki Przestrzennej AR-T w Olsztynie.

☞ W dniach 4– 5 lipca gościem PFSRM był p. Allen Decker, wiceprezydent Wschodnioeuropejskiej Fundacji ds. Rozwoju Rynku Nieruchomości. W rozmowach uczestniczyli: p. Mieczysław Prystupa, p. Ewa Kucharska-Stasiak, p. Stanisława Kalus, p. Witold Domański i p. Henryk Hajdasz i p. Maria Rymarowicz. Głównym tematem dyskusji była kwestia szkoleń w kontekście możliwości wykorzystania doświadczeń amerykańskich przez stronę polską. Podjęto wstępne ustalenia dotyczące dalszej współpracy.

☞ Rada Ministrów na posiedzeniu 13 sierpnia przyjęła ostatecznie projekt ustawy o gospodarce nieruchomościami i zdecydowała skierować go do Sejmu.

☞ W wyniku pisma prezydenta PFSRM p. Andrzeja Kalusa do ministra sprawiedliwości p. Leszka Kubickiego z propozycją zorganizowania w Warszawie studium rzeczoznawstwa sądowego w związku z potrzebą szkolenia biegłych sądowych oraz sędziów (w dziedzinie rynkowych metod wyceny), w najbliższym czasie odbędzie się spotkanie przedstawicieli Federacji i Ministerstwa Sprawiedliwości w celu omówienia programów szkoleń.

☞ **4 września** gościem Federacji był p. David J. Reed, wieloletni pracownik Banku Kalifornijskiego, rzeczoznawca majątkowy, a obecnie starszy doradca ds. operacji bankowych w zakresie kredytów hipotecznych finansowanego przez USAID Programu dla Polski „PADCO”. Ze strony Federacji w spotkaniu udział wzięli prezydent p. Andrzej Kalus, wiceprezydent p. Mieczysław Prystupa oraz kierownik biura p. Maria Rymarowicz.

☞ W ramach udziału PFSRM w funduszu PHARE na rzecz rzeczoznawców majątkowych trzyosobowa delegacja Federacji w składzie: p. Ewa Kucharska-Stasiak, p. Stanisława Kalus i przewodnicząca Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości p. Lucyllia Głogowska, odbyła w dniach **8 – 14 września** wizytę studyjną dotyczącą funkcjonowania systemu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych w Wielkiej Brytanii. Wizyta obejmowała konsultacje w Królewskim Instytucie

Rzeczoznawców Majątkowych (RICS), wybranych oddziałach terenowych oraz uniwersytetach (Westminster, Reading, Birmingham).

☞ **5 – 7 września** w Juracie odbyła się Konferencja Naukowa „Szacowanie Nieruchomości”, temat konferencji: „Standardy i informacje w szacowaniu nieruchomości”. W imieniu Zarządu Federacji w konferencji uczestniczył wiceprezydent p. Henryk Czajkowski.

☞ **11 – 15 września** w Kaliszu odbyła się VI Konferencja Naukowo-Techniczna z cyklu „Kataster nieruchomości, poświęcona kierunkom regulacji prawnych w zakresie geodezji i nieruchomości, zorganizowana przez Stowarzyszenie Geodetów Polskich i Kaliskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

☞ **16 – 17 września** odbyła się w Łodzi I Ogólnopolska Konferencja „Zarządzanie nieruchomościami” zorganizowana przez Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Uniwersytet Łódzki, Zakład Inwestycji i Nieruchomości Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi.

☞ **21 – 22 września** odbył się „Szacuję Rajd” – zorganizowana po raz drugi piesza wędrówka rzeczoznawców z całej Polski na szlakach Beskidu Śląskiego, w programie były także zajęcia sportowo-rekreacyjne. Organizatorem rajdu było Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.



27 sierpnia w biurze PFSRM odbyło się spotkanie delegacji Vereinsbank Polska S.A. z przedstawicielami Zarządu Federacji. Ze strony niemieckiej w spotkaniu udział wzięli p. Udo Clesius, prezes Zarządu, oraz p. Claudia M. Stecher, dyrektor Departamentu Kredytowego. Federację reprezentowali prezydent Andrzej Kalus, wiceprezydent Henryk Czajkowski oraz kierownik biura Maria Rymarowicz.

☞ **7 i 8 października** będzie obradować Międzynarodowy Komitet Standardów Wycen (IVSC). Federacja będzie reprezentowana przez wiceprezydenta dr. M. Prystupę.

☞ W dniach **8 – 9 października** odbędzie się spotkanie grupy przedstawicieli 6 krajów (Polska, Węgry, Rosja, Rumunia, Słowacja, Bułgaria) Europy Środkowej i Wschodniej z przedstawicielami Wschodnioeuropejskiej Fundacji ds. Rozwoju Rynku Nieruchomości – p. Normanem Flynnem i Carlem Schultzem dotyczące ewentualnej współpracy grupy. Gospodarzem spotkania jest Federacja.

☞ W dniach **9 – 11 października** odbędzie się w Warszawie Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych. W ramach dnia polskiego odbędzie się Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych. Swój udział w kongresie zgłosiło około 150 polskich i ponad 100 zagranicznych specjalistów w dziedzinie wyceny nieruchomości.

☞ Przygotowana jest do podpisu umowa o współpracy pomiędzy PFRSM a Osteuropaischer Sachverständigen Verein e.V., skupiającą niemieckich rzeczoznawców majątkowych.

M.R.

PRAKTYKI ZAWODOWE DLA KANDYDATÓW NA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Trwa dyskusja na temat zasad odbywania praktyk zawodowych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Przy PFRSM powstał zespół ds. opracowania założeń dla tej regulacji. Poniżej zamieszczamy teksty p. Ryszarda Witowskiego, przewodniczącego tego zespołu, i p. Ryszarda Słojewskiego, rzeczoznawcy majątkowego ze Szczecina.

Ryszard Witowski

- ❖ Odbywanie praktyk przez kandydatów na rzeczoznawców byłoby wymogiem obligatoryjnym. Ich cel to praktyczne przygotowanie kandydata do samodzielnego wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- ❖ Odbywanie praktyk nie byłoby wymagane np. od osób z listy wojewody, które posiadają minimum dwuletni staż, udokumentowany dorobek w zakresie szacowania nieruchomości i uzyskają ich zaliczenie w postępowaniu kwalifikacyjnym przed Komisją Praktyk Zawodowych,
- ❖ Zakłada się, że praktyka powinna trwać dwa lata. W tym okresie praktykant powinien zrealizować program minimum 10 wycen nieruchomości o treści uzgodnionej z organem nadzoru praktyk. Okres praktyki może być wydłużony ponad dwa lata w przypadku stwierdzenia przez Komisję Praktyk Zawodowych, że kandydat na rzeczoznawcę majątkowego nie jest przygotowany do samodzielnej realizacji wycen nieruchomości,
- ❖ Każdy praktykant będzie zobowiązany do prowadzenia dziennika praktyk, w którym będzie ewidencjonował zrealizowane wyceny nieruchomości,
- ❖ Zaliczenie praktyki przewiduje się w postępowaniu kwalifikacyjnym przed Komisją Praktyk Zawodowych,
- ❖ Kandydaci na rzeczoznawców majątkowych zainteresowani odbyciem praktyk zawodowych powinni legitymować się przeszkoleniem specjalistycznym z zakresu szacowania nieruchomości na poziomie nie niższym niż studium podyplomowe,
- ❖ Zakłada się, że szkoleniem praktykantów przez cały okres jego trwania będzie kierować rzeczoznawca majątkowy o wysokich predyspozycjach zawodowych, co potwierdzone zostanie odpowiednim certyfikatem,
- ❖ Przewiduje się że organami organizacji i nadzoru praktyk zawodowych będą Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz PFRSM. Funkcję naczelnego organu nadzoru nad organizacją i przebiegiem praktyk zawodowych powinien sprawować przewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej d/s Upnień Zawodowych w zakresie Szacowania Nieruchomości. □

Ryszard Stojewski

Rola Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

- ☒ podpisuje z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych porozumienie w sprawie praktyk zawodowych kandydatów na rzeczoznawców majątkowych (analogicznie jak porozumienie w sprawie postępowania kwalifikacyjnego na uprawnienia zawodowe),
- ☒ zatwierdza ujednoczony program praktyk zawodowych,
- ☒ ustala jednostki uprawnione, spełniające warunki do odbywania praktyk (firmy, przedsiębiorstwa, osoby fizyczne),
- ☒ zapewnia udział swego przedstawiciela w Komisji Praktyk Zawodowych przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- ☒ deleguje (każdorazowo) członka Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do Komisji d/s Zaliczenia Praktyki Zawodowej po jej odbyciu,
- ☒ zabezpiecza nadzór i tryb odwoławczy w sprawach praktyk zawodowych.

Rola Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych:

- ☒ powołuje Komisję Praktyk Zawodowych, w skład której wchodzi – przedstawiciele Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz osoby reprezentujące Radę Federacji,
- ☒ opracowuje ujednoczony program praktyk zawodowych (np. ilość koniecznych wykonanych wycen, ich różnorodność, wykonanych opinii, ekspertyz itp.),
- ☒ opiniuje przedkłada MGPIB do zatwierdzenia zgłoszone przez sto-



warzyszenie regionalne firmy, przedsiębiorstwa oraz osoby fizyczne i w których mogą odbywać się praktyki zawodowe,

- ☒ organizuje wspólnie ze stowarzyszeniami regionalnymi okresowe zaliczenia praktyk zawodowych, wraz z ustaleniem Komisji d/s Zaliczeń (komisja 3 osobowa: przedstawiciel organizatora, przedstawiciel stowarzyszenia regionalnego oraz członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej),
- ☒ przygotowuje odpowiednie wzory druków, zaświadczeń, dzienników itp.,
- ☒ sporządza kryteria merytorycznego przeprowadzenia zaliczeń praktyk,
- ☒ dokonuje rozliczeń finansowych z organizatorem praktyk oraz Stowarzyszeniami regionalnymi,
- ☒ wydaje zaświadczenie o odbyciu praktyki zawodowej upoważniające do przedłożenia w trakcie egzaminu państwowego,
- ☒ prowadzi rejestr osób, które odbyły praktyki zawodowe.

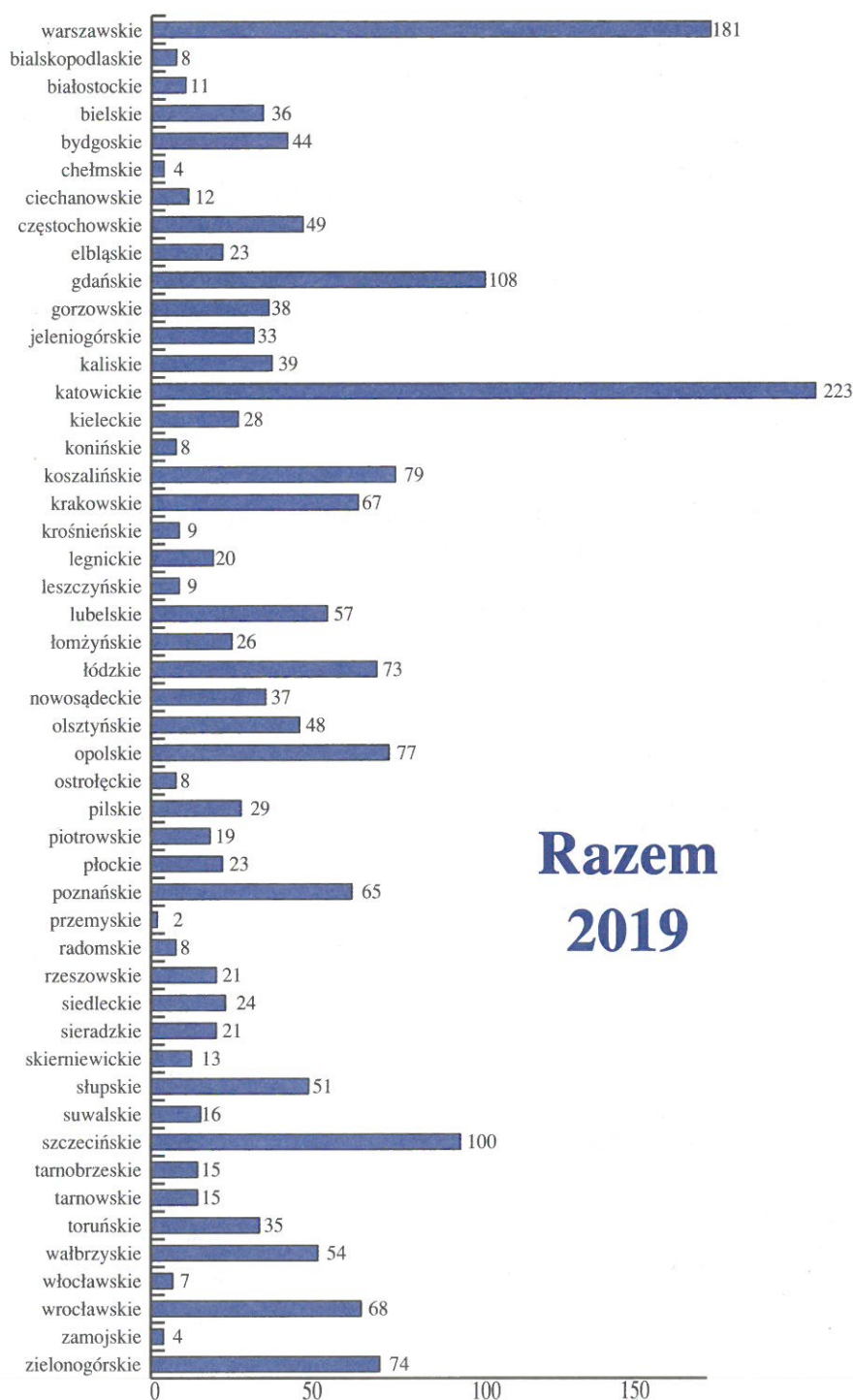
Rola stowarzyszeń regionalnych (lub ich oddziałów)

- ☒ wspólnie z bezpośrednim organizatorem (jednostką) przeprowadza praktyki zawodowe,
- ☒ typuje (w oparciu o własną znajomość) jednostki, w których będą się mogły odbywać praktyki zawodowe,
- ☒ przeprowadza bezpośredni nabór praktykantów i kieruje ich do odpowiednich jednostek, stosując odpowiednie kryteria,
- ☒ wspólnie z PFSRM ustala terminy zaliczeń praktyk, rozliczeń finansowych i inne organizacyjne sprawy,
- ☒ bierze udział w Komisji d/s Zaliczenia Praktyk,
- ☒ odpowiada za właściwe warunki praktyk. □

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Kobyłecki

Liczba rzeczoznawców z uprawnieniami MGPIB, stan na 16 czerwca



**Razem
2019**

Ocena wyników egzaminów na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości w okresie czerwiec – październik

W czerwcu odbyło się 6 sesji egzaminacyjnych u następujących organizatorów: Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Piotrkowie, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Łomży, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Sieradzu, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Olsztynie.

Do egzaminów przystąpiło 136 osób, a uprawnienia otrzymało 81 osób.

W lipcu i sierpniu nie odbywały się egzaminy. We wrześniu egzaminy zorganizowały dwa stowarzyszenia: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Białymstoku, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział Podlaski w Siedlcach. Do egzaminów przystąpiło 64 kandydatów.

W październiku zostanie zorganizowana jedna sesja egzaminacyjna przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Katowicach.

Wstępna lista stowarzyszeń organizujących egzaminy na uprawnienia zawodowe do końca roku

21 – 23 listopada

- ❖ Małopolskie S R N
- ❖ Kaliskie S R M
- ❖ Łódzkie S R M
- ❖ P S R W N O/ Podlaski
- ❖ Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Rzeszowie
- ❖ P S R W N O/ Warszawa
- ❖ Wielkopolskie S R M
- ❖ S R M w Katowicach
- ❖ P S R W N O/ Gdańsk

18 – 20 grudnia

- ❖ Zamojskie S R M
- ❖ P S R W N O/ Bydgoszcz
- ❖ S R M we Wrocławiu
- ❖ P S R W N O/ Olsztyn
- ❖ P S R W N O/ Szczecin
- ❖ Warszawskie S R N
- ❖ Karkonoskie S R M
- ❖ Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości w Zielonej Górze
- ❖ Tarnobrzeskie S R M
- ❖ P S R W N O/ Lublin

WOJEWÓDZTWO ELBLĄSKIE

SZWARC Roman (71), 82-300 Elbląg, ul. Kasprzaka 2/24
 BRODOWSKI Edward (150), 82-300 Elbląg, ul. Wyczółkowskiego 1/19
 ROSZAK Roman (615), 82-200 Malbork, ul. Asnyka 6
 KOŁODZIEJSKI Jerzy (694), 82-300 Elbląg, ul. Jana Myliusia 13/1
 KOSIOREK Elżbieta (815), 14-510 Orneta, ul. 1 Maja 48 D/3
 ŁUKASZEWSKI Krzysztof (817), 82-551 Prabuty 3, Sanatorium 63/1
 KOWALSKI Mirosław (1024), 82-300 Elbląg, ul. Wiejska 3b/52
 OKOŁOWICZ Bolesław, (1248), 82-300 Elbląg, ul. Słowackiego 42/1
 MIŁASZEWSKA Zdzisława (1460), 14-510 Orneta, ul. Wodna 7A/4
 PAWLAK Eugenia (1497), 82-300 Elbląg, ul. Dąbka 43/14
 BARANOWSKI Grzegorz (1573), 82-300 Elbląg, ul. Mickiewicza 12/3
 GUSTEK Wiesława (1616), 82-300 Elbląg, ul. Korczaka 6/3
 AUGUSTYNOWICZ Janusz (1725), 82-312 Elbląg, ul. Wiejska 24/II/4
 LUTEREK Krzysztof (1728), 82-400 Sztum, Osiedle Sierakowskich 21A/4
 MIŁASZEWSKI Ryszard (1729), 14-510 Orneta, ul. Wodna 7A/4
 PIETRUCIN Janusz (1730), 82-300 Elbląg, ul. A. Fredry 19/2
 PIWOWARSKI Marian (1731), 82-500 Kwidziń, ul. Warszawska 1/13
 POLAK Krzysztof (1732), 82-300 Elbląg, ul. Szarych Szeregów 1/23
 ROMANOWSKI Andrzej (1733), 14-500 Braniewo, ul. DREWNIANA 3/16
 SŁAWIŃSKI Ryszard (1734), 82-300 Elbląg, ul. Korczaka 6/3

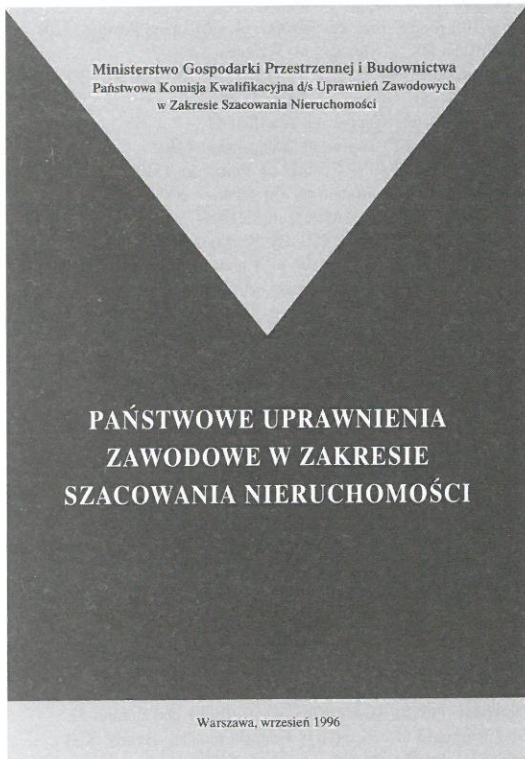
WOJEWÓDZTWO GDAŃSKIE

JANKIEWICZ Tadeusz (13), 80-215 Gdańsk, ul. Wileńska 45
 PRĘDKIEWICZ Mieczysław (43), 80-307 Gdańsk, ul. Paneckiego 19/15
 BICZKOWSKI Zdzisław (60), 83-010 Straszyn, ul. Tęczowa 33
 CZAJKOWSKI Henryk (61), 80-461 Gdańsk, ul. Startowa 7C/24
 GŁADCZAK Ryszard (62), 80-288 Gdańsk, ul. Marusamczówny 3/40
 IWASZKIEWICZ Jadwiga (63), 80-762 Gdańsk, ul. Szopy 1/86
 KOZŁOWSKI Bernard (64), 80-463 Gdańsk, ul. Żwirki i Wigury 3A/22
 LUTKIEWICZ Stanisław (65), 80-252 Gdańsk, ul. Jaškowa Dolina 27/12
 ZDUNKOWSKA-MRÓZ Elżbieta (66), 80-433 Gdańsk, ul. Gospodarzy 6D/27
 POBŁOCKI Waclaw (67), 83-110 Tczew, ul. Ważyka 2
 SMOCZYŃSKI Zbigniew (68), 80-333 Gdańsk-Oliwa, ul. Pomorska 90C/74
 SROKA Władysław (69), 80-253 Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Współczesna 5A/9
 SZCZYGIELSKI Jan (70), Gdańsk, ul. Cieszyńskiego 16/38
 ŚLIWICKI Jacek (72), 84-104 Jastrzębia Góra, ul. Topolowa 6
 ZAKRZEWSKI Andrzej (73), 80-488 Gdańsk, ul. Żyłewicza 5/25
 WIŚNIEWSKI Ryszard (124), 80-462 Gdańsk-Zaspa, ul. Meissnera 19B/8
 BIAŁACHOWSKA Ewa (148), 80-104 Gdańsk, ul. Kartuska 72/3
 BRANCEWICZ Leon (149), 80-319 Gdańsk, ul. Grottgera 35A/9
 BRZozowska Hanna (151), 81-866 Sopot, ul. Mickiewicza 55/35
 BYCZKOWSKI Brunon (152), 80-861 Gdańsk, ul. Heweliusza 29/10
 BYKOWSKI Zbigniew (153), 80-387 Gdańsk, ul. Lęborska 21/94
 BYSTREK Zbigniew (154), Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Startowa 21B/12
 CHRAMEGA Wiesław (155), 80-287 Gdańsk, ul. Zabłockiego 4/22
 FABIĄNCZYK Jerzy (156), 80-389 Gdańsk-Oliwa, ul. Tolmicka 12
 GAWROŃSKI Antoni (157), Gdańsk, ul. Migowska 66C
 JANICKI Wojciech (158), 83-110 Tczew, ul. Konarskiego 11B/11
 KOSPAŁ-PAWŁOWSKI Andrzej (159), 83-400 Kościerzyna, ul. Słowackiego 3
 KOŚMIDER Wiesław (160), 81-621 Gdynia, ul. PCK 3/82
 OLSZEWSKI Krzysztof (162), 80-208 Gdańsk, ul. Wronia 16/3
 OSTROWSKI Kazimierz (163), 80-808 Gdańsk, ul. Reformacka 7/1
 PASZKOWSKI Henryk (164), 80-336 Gdańsk-Oliwa, ul. Bobrowa 7/55
 POJWICZ Andrzej (165), 80-809 Gdańsk-Chełm, ul. Cebertowicza 10/4
 PRZYBYSZ Stanisław (166), 80-354 Gdańsk, ul. Subistawa 23S/22
 SKURATOWICZ Waclaw (167), 81-861 Sopot, AL. Niepodległości 863A/1
 MARKIEWICZ Henryk (222), 80-464 Gdańsk, ul. Drzewieckiego 7D/8
 GOERTZ Zygmunt (257), 81-864 Sopot, ul. Piaskowa 5a
 ZALEWSKI Kazimierz (326), 83-200 Starogard Gdański, ul. Grunwaldzka 10/4
 FRANKOWSKI Wojciech (484), 81-587 Gdynia, ul. Karmelowa 1C/28
 MATYSIK Krzysztof (485), 80-508 Gdańsk, ul. Korzeniowskiego 28/45
 PIETRASIAK Irena (486), 80-286 Gdańsk, ul. Dobrowolskiego 5B/7
 MICHOWSKA Małgorzata (487), 80-288 Gdańsk, ul. R. Wyrobka 1/37
 NIEMKIEWICZ Janusz (499), 80-461 Gdańsk, ul. Startowa 11B/7
 RUS Ryszard (504), 81-016 Gdynia Cisowa, ul. Chylońska 249/132
 ŁACWIK Teresa (513), 80-287 Gdańsk, ul. Burgaska 9B/7
 SZYMAŃSKI Zbigniew (598), 81-366 Gdynia, ul. Władysława IV 38/25
 ADEL Anna (601), 80-809 Gdańsk-Chełm, ul. Witosza 9A/10
 BISEWSKI Henryk (602), 84-100 Puck, ul. Derdowskiego 2/12
 CZŁOWIEKOWSKI Zbigniew (603), 80-444 Gdańsk-Wrzeszcz, Al. Legionów 58/4
 JABŁOŃSKI Romuald (605), 80-410 Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Baczyńskiego 12 E/6
 JASIAK Marek (606), 80-463 Gdańsk, ul. Nagórskiego 9C/2
 KOSMULSKA Stawina (607), 80-299 Gdańsk-Osowa, ul. Soldka 16A
 KOWALSKI Wojciech (607), 80-809 Gdańsk, ul. Więckowskiego 2/23

LENARTOWICZ Henryk (609), 80-288 Gdańsk, ul. Wyrobka 9/45
 MAJEWSKI Stefan (610), 83-000 Pruszcz Gdański, ul. Obrońców Pokoju 13/26
 MARSZK Kazimierz (611), 80-234 Gdańsk, ul. Wróblewskiego 7
 NOWOSIELSKI Włodzimierz (612), 80-462 Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Dywizjonu 303 33G/30
 OSIŃSKA Izabela (613), 81-601 Gdynia, ul. Apollina 41
 OSIŃSKI Mirosław (614), 81-601 Gdynia, ul. Apollina 41
 ŚLIWIŃSKI Dariusz (617), 83-110 Tczew, ul. Sobieskiego 44B/5
 WITKIEWICZ Grzegorz (618), 80-333 Gdańsk, ul. Pomorska 13E/5
 FALKOWSKI Jacek (619), 81-423 Gdynia, ul. Partyzantów 30/32
 LUTY Halina (620), 80-168 Gdańsk, ul. Małcużyńskiego 44
 RÓZGA Andrzej (744), 83-200 Starogard Gd., Os. Konstytucji 3 Maja 22/13
 BRZozowski Waclaw (867), 83-110 Tczew, ul. Kniewskiego 6
 MICHEL Marek (877), 83-200 Starogard Gdański, ul. Gdańska 28
 ZAŻEMBŁOWSKI Zenon (886), 84-100 Puck, ul. A. Majkowskiego 14/22
 DRUCIS Stanisław (1028), 80-461 Gdańsk-Wrzeszcz, ul. Startowa 23G/20
 SZYDLARSKI Marcin (1035), 83-300 Kartuzy, ul. 3 Maja 33/1
 SASIN Jolanta (1050), 80-306 Gdańsk-Oliwa, ul. Doroszewskiego 10
 KOZIELCZYK Maciej (1056), 80-261 Gdańsk, ul. Jesionowa 14/1
 BUGAJSKI Ryszard (1180), 84-100 Puck, ul. Przebendowskiego 15 C/7
 GROCHALSKI Tomasz (1181), 84-240 Reda, ul. Łąkowa 25/4
 KLEINA Andrzej (1182), 84-200 Wejherowo, ul. Nanicka 8/27
 ORYSZEWSKI Witold (1183), 83-300 Kartuzy, Osiedle Wybickiego 31/3
 PAWELSKA Anna (1184), 81-383 Gdynia, ul. 1 Armii WP 9/30
 SAWICKI Franciszek (1185), 80-376 Gdańsk-Oliwa, ul. Czerwonny Dwór 18/60
 CZAPLICKA Janina (1196), 80-292 Gdańsk, ul. Góralska 33c
 MIRECKA-BOJANOWICZ Kazimiera (1218), 80-244 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 121/14
 POTAJAŁO Paweł (1296), 80-462 Gdańsk, ul. Dywizjonu 303 33B/35
 SOKOŁOWSKI Jan (1302), 83-200 Starogard Gd., ul. B. Prusa 37
 ŚMIERZCHAŁSKA Dorota (1307), 80-464 Gdańsk, ul. Kombatantów 5C/13
 DOŁĘGA Irena (1308), 80-288 Gdańsk, ul. Kruczkowskiego 15D/2
 AMBROZIAK Władysław (1315), 80-809 Gdańsk, ul. Bitwy pod Lenino 52
 ŻOLEŃDZIEJEWSKI Romuald (1389), 80-838 Gdańsk, ul. Targ Rybny 6C/4
 RADOMYSKI Jan (1541), 80-461 Gdańsk, ul. Startowa 15A/16
 GREBASZ Jarosław (1561), 80-364 Gdańsk, ul. Dąbrowszczaków 36G/7
 NADZIEJA-NADLJA Małgorzata (1563), 80-313 Gdańsk, ul. Kasprowicza 8A/9
 POZORSKI Jerzy (1563), 80-761 Gdańsk, ul. Elbląska 67A/9
 BRETES Jan (1726), 80-180 Gdańsk, ul. Pienińska 17
 CERAN Teresa (1727), 81-881 Sopot, ul. Kolberga 18D/7
 KASPERSKI Romuald (1736), 80-379 Gdańsk-Oliwa, ul. Słaska 39/17
 MILEWCZYK Mirosław (1745), 83-300 Borowo, ul. Piwna 8

WOJEWÓDZTWO GORZÓWSKIE

PRZYBORSKI Stefan (291), 69-220 Ośno, ul. Kościuszki 12A/3
 HATAŁA Ryszard (439), 73-250 Dobigniew, ul. M. Konopnickiej 18
 KUROCH Ryszard (642), 74-320 Barlinek, ul. Żabia 13/40
 PISZCZYK Leon (645), 74-320 Barlinek, ul. Przemysłowa 8/1
 SULSKI Grzegorz (702), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Staszica 6C/15
 DANISZEWSKA Ewa (943), 69-100 Słubice, Os. Słowiańskie 20/4
 BŁASZKIEWICZ Sławomir (1069), 69-200 Sulęcín, ul. Prusa 1
 CZAPLA Jan (1070), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Marcinkowskiego 9A/22
 DRELA Teresa (1071), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. M. Ogińskiego 31/10
 FLUGEL Waldemar (1072), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Skarżyńskiego 40
 GRYKO Danuta (1073), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Armii Ludowej 3/9
 JANIK Stefan (1074), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Korczaka 7D/4
 KARPOWICZ Lucjan (1075), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Broniewskiego 2F/6
 KOWALEWSKI Ireneusz (1076), 73-200 Choszczno, ul. Stargardzka 37B/8
 MOJSIEWICZ Janusz (1077), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Słowackiego 1B/9
 SMOLA Bogusław (1078), 73-200 Choszczno, ul. 9 Maja 1
 SZCZEPANIK Danuta (1079), 74-300 Myślibórz, ul. Pomorska 31/6
 ULASZEWSKA Joanna (1080), 74-300 Myślibórz, ul. 1 Maja 14
 KWIASZOSZ Kazimiera (1086), 66-500 Strzelce Kraj., ul. Klonowa 11
 MORDACZ Janina (1268), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Warskiego 63
 NOWACKI Zbigniew (1269), 64-400 Międzyzychód, ul. Wjazdowa 2C/3
 RETWIŃSKI Wiesław (1273), 66-300 Międzyzycz, ul. Świerczewskiego 85
 STRÓŻNIAK Wojciech (1277), 66-408 Gorzów Wlkp., ul. Rycerska 1
 JANTARSKA Rozalia (1442), 66-001 Zawada, ul. Szkolna 16
 KRUKIEWICZ Olga (1443), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Wróblewskiego 46A/6
 MACHAŁA Janina (1444), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Sułkowskiego 13/4
 MILEWSKI Henryk (1445), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Matejki 44
 SZEPEL JÓZEF (1448), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Kazimierza Wielkiego 45
 WIECZOREK Idzi, Kazimierz (1449), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Bema 3A/11
 KARPOWICZ Stanisław (1585), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Podmiejska Boczna 4/5
 BADURA Elżbieta (1655), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Powstańców Śląskich 12
 LEGAN Bogusław (1743), 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Krasińskiego 5/2
 SEMENYSZYN Lubomir (1749), 74-400 Dębno, ul. Kostrzyńska 2/7



Wydawnictwa do kupienia w Biurze Federacji

★ NOWOŚĆ !

„Państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości” – poradnik dla ubiegających się o uprawnienia zawodowe. **Cena 25 zł, dla stowarzyszeń 23 zł.**

★ „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych”.
Cena 13 zł, dla stowarzyszeń 11 zł.

★ Mieczysław Prystupa „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”. **Cena 15 zł.**

★ „Standardy amerykańskie”. **Cena 12 zł.**

★ „Rzeczoznawca Majątkowy” numery 3,5,6,7, (cena 7 zł) i 8,9 (cena 10 zł).

Sprzedają wydawnictw zajmuje się pan Rafał Karpiński
tel. (022) 827-11-30.

*Uwaga czytelnicy zmiana warunków prenumeraty!
Roczna prenumerata Rzeczoznawcy Majątkowego wynosi
w roku 1997 48 zł (za 4-y numery).*

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.**

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), Barbara Mikulicz (redaktor prowadzący), Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny).

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

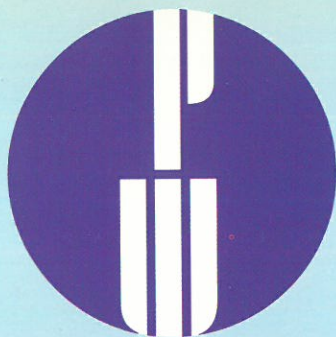
Rada programowa: dr Władysław Brzeski, dyr. inż. Henryk Jędrzejewski (MGPIB), prof. dr hab. Stanisława Kalus, prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr inż. Leszek Zajączkowski, inż. Jerzy Zębal, dr hab. inż. Sabina Żróbek oraz przewodniczący regionalnych stowarzyszeń.

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, Zdjęcia: Szymon Kobusiński.

Numer oddano do druku w dniu 25 września 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. Czysa 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 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**
50-020 Wrocław, ul. Piłsudskiego 74, tel. 0-71/3437031 w. 141
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wlkp.**
66-400 Gorzów Wielkopolski, ul. Jagiellończyka 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**
70-333 Szczecin, Al. Piastów 13, tel. 0-91/845986
- 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. 0-56/548550
- 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
- Zamojskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
22-400 Zamość, Rynek Wielki 1, tel. 0-84/385631



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 Błaszkievicz • Małgorzata Cieślak
Dorota Latkowska • Radosław Wawrzyniak • Małgorzata Żółtowska*

Pośrednicy w Obrocie Nieruchomościami:

Józef Borowski • Constance Cappel • Katarzyna Szczepańska

Price Waterhouse Nieruchomości Sp. z o.o.

ul. Jasna 12, 00-013 Warszawa

tel. +48 22 26 72 05, fax +48 22 26 98 68