



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (11), Październik–Grudzień 1996

Cena 10 zł

ISSN 1233-054X

● PRAWO ● STANDARDY I METODY WYCEN ● ARBITRAŻ ● ZAGRANICA ● INFORMACJE – WIADOMOŚCI ●



Pejzaż zimowy fot. Szymon Kobusiński.

Departament Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomości
MGPiB odpowiada na
zapytania ● Kalendarz
prawny ● Prawne podstawy
ustalania odszkodowań
w pasie oddziaływania
autostrad ● Punktowy system
oceny wartości użytkowej
lokalu mieszkaniowego ●
Zastosowanie metody
cenowo-porównawczej przy
określeniu rynkowej wartości
maszyn i urządzeń ●
Szacowanie wartości
w kontekście tworzenia
standardów wyceny ●
Źródła rozbieżności
w procesie wyceny ●
Określenie wartości gruntów
wydzielonych pod budowę
ulic ● „Grzechy główne”
rzeczoznawcy majątkowego ●
System kształcenia
ustawicznego rzeczoznawców
majątkowych we Francji ●
Znaczenie tzw. Raportu
Mallinsona dla zawodu
rzeczoznawcy majątkowego ●
Amerykanie w Warszawie
● O taksacji nieruchomości
w USA ● „Cutting edge”
w szacowaniu i gospodarowa-
niu nieruchomościami ●
Pierwsze rezultaty niemiecko-
polskiej współpracy
rzeczoznawców majątkowych
● Światowy Kongres
Rzeczoznawców Majątkowych
● Zawód rzeczoznawcy
majątkowego – stan obecny
i perspektywy ● Z życia
Federacji

PRZYJACIELE POLSKICH RZECZOZNAWCÓW

W czasie Światowego Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych w październiku br. w Warszawie po raz pierwszy wręczony został medal Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, przyznawany za szczególne zasługi dla środowiska rzeczoznawców. Otrzymali je: **Henryk Jędrzejewski**, dyrektor Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości MGPIB, **Peter Champness**, Sekretarz Generalny TEGOVOFA oraz **Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości (EERPF)**.



Henryk Jędrzejewski jest absolwentem Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Ma ponad 37. letnią praktykę i jest współautorem projektów przepisów regulujących problematykę nieruchomości, a w szczególności nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niezależnie od pracy zawodowej zajmuje się działalnością dydaktyczną prowadząc wykłady na studiach podyplomowych m.in. w Politechnice Warszawskiej, SGGW, Uniwersytecie Łódzkim, Akademii Rolniczej we Wrocławiu, AGH w Krakowie oraz na kilkuset kursach specjalistycznych z zakresu szeroko pojętego rynku nieruchomości. Jest autorem publikacji „Gospodarka nieruchomościami”, „Wycena nieruchomości” oraz szeregu artykułów i referatów publikowanych w prasie specjalistycznej.

Dyrektor Jędrzejewski jest członkiem Stowarzyszenia Geodetów Polskich oraz kilku stowarzyszeń rzeczoznawców nieruchomości, ponadto pełni funkcję przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości

współpracuje aktywnie z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych od początków jej istnienia. Jest to organizacja non-profit, założona przez US National Association of Realtors. Wdrażany przez nią program pomocy dla krajów Europy Środkowo-Wschodniej przewiduje doradztwo oraz pomoc finansową w dziedzinie rozwoju rynku nieruchomości.

W początkowym okresie swego istnienia PFSRM otrzymała od Fundacji znaczącą pomoc finansową, która była przeznaczona głównie na uruchomienie biura Federacji w Warszawie, wydawanie kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” oraz organizację Krajowych Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. W kolejnych latach EERPF aktywnie pomagała przy tworzeniu programu szkoleń prowadzonych przez PFSRM oraz przy opracowywaniu standardów zawodowych dla rzeczoznawców w Polsce. Dziś są one wzorem dla innych krajów wprowadzających zasady gospodarki wolnorynkowej.



Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”

został zaprojektowany przez artystę rzeźbiarza Z. Brachmańskiego z Katowic, profesora ASP w Krakowie. Medal będzie od teraz przyznawany corocznie z okazji kolejnych krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych.



Peter Champness jest rzeczoznawcą specjalizującym się w wycenie, inwestycjach i finansach. Jest autorem i wykonawcą wielu ważnych międzynarodowych projektów.

Jako Sekretarz Generalny Europejskiej Grupy Wyceny Środków Trwałych (TEGOVOFA) stoi na czele zespołu odpowiedzialnego za projekt i wdrożenie europejskich standardów wyceny. Obecnie uczestniczy także w pracach ONZ nad rekomendacjami dotyczącymi nieruchomości w krajach Europy Środkowej i

Wschodniej oraz w programie PHARE dotyczącym przystąpienia tych krajów do Unii Europejskiej.

Ostatnio, wraz z grupą roboczą której był przewodniczącym, zakończył prace zlecone Królewskiemu Instytutowi Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) przez Komisję Europejską nad dyrektywą dotyczącą wskaźnika wypłacalności dla banków w przypadku zabezpieczeń na kredyt pod zastaw nieruchomości komercyjnych.

W latach 1985-1995, jako partner firmy rzeczoznawców Gerald Eve, piastował stanowisko Partnera Europejskiego oraz Dyrektora Eve Financial Services, gdzie zajmował się doradztwem inwestycyjnym, developerskim oraz bankowym. W tym okresie pracował w USA, Europie Środkowej i Wschodniej (Albanii, Bułgarii, Polsce, Rumunii i Rosji), oraz w krajach zachodnioeuropejskich. Obecnie zaangażowany jest w prace prowadzone w Polsce, Rosji, Francji, Afryce i Wielkiej Brytanii.

Pan Champness ma w swoim dorobku wiele wykładów na międzynarodowych konferencjach na temat wycen. Prowadzi zajęcia na Sorbonie dotyczące porównania systemów prawnych Francji i Wielkiej Brytanii. Wiele jego artykułów zostało opublikowanych w periodykach na całym świecie (w tym publikacja OECD z roku 1995 „Liberalizacja usług handlowych”). Występuje często jako ekspert w programach radiowych i telewizyjnych.

W NUMERZE:

PRAWO

Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości MGPIB odpowiada na zapytania	2
Kalendarz prawny	3

R. Cymerman, T. Telega Prawne podstawy ustalania odszkodowań w pasie oddziaływania autostrady	4
---	---

STANDARDY I METODY WYCEN

M. Trojanek Punktowy system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkaniowego cz. II	6
---	---

M. Prystupa Zastosowanie metody cenowo-porównawczej przy określeniu rynkowej wartości maszyn i urządzeń	8
---	---

D. Mackmin Szacowanie wartości w kontekście tworzenia standardów wyceny	10
---	----

E. Kucharska-Stasiak Źródła rozbieżności w procesie wyceny	12
---	----

Z. Małecki Określanie wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic	15
---	----

ARBITRAŻ

Z. Ledzion-Trojanowska „Grzechy główne” rzeczoznawcy majątkowego (cz. II) 20

ZAGRANICA

P. Malaquin System kształcenia ustawicznego (CPD) rzeczoznawców majątkowych we Francji	22
--	----

S. Kalus Znaczenie tzw. Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego	23
--	----

Amerykanie w Warszawie	24
------------------------------	----

D. Dobrska O taksacji nieruchomości w USA	26
--	----

A. Hopfer, S. Żróbek „Cutting edge” w szacowaniu i gospodarowaniu nieruchomościami	30
--	----

U. Springer, M. Stelter Pierwsze rezultaty niemiecko-polskiej współpracy rzeczoznawców majątkowych	32
--	----

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

A. Pawlikowska-Piechotka Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych	34
--	----

A. Hopfer Zawód rzeczoznawcy majątkowego stan obecny i perspektywy	37
--	----

Z życia Federacji	40
-------------------------	----

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości	42
---	----

Drodzy Czytelnicy,

Koniec roku zwykle nastraja do podsumowań i refleksji. Dla każdego z nas minione dwanaście miesięcy było inne, jednak dla rzeczoznawców majątkowych jako środowiska rok, który właśnie się skończył, był udany.

Przede wszystkim Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych, który odbył się w październiku w Warszawie, jest bezspornym dowodem na uznanie naszych dokonań w dziedzinie rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Kilka opinii na temat Kongresu przedstawiają na naszych łamach jego uczestnicy.

„Ruszyły” autostrady – zarówno ich budowa jak i proces nabywania nieruchomości na ten cel. Szkolenia rzeczoznawców z zakresu wyceny takich nieruchomości nieustannie cieszą się dużym zainteresowaniem, w numerze znajdują Państwo tekst dotyczący aspektów prawnych tego zagadnienia.

W zimowy wieczór znakomicie będą się czytać teksty dotyczące polskich rzeczoznawców i ich wykształcenia, a także zagranicznych doświadczeń w wycenie nieruchomości: o taksacji w Stanach Zjednoczonych, o brytyjskim „Raporcie Mallinsona” i konferencji „Cutting edge” oraz o kształceniu ustawicznym francuskich „wyceniaczy”.

Życzymy Państwu zdrowych, radosnych Świąt Bożego Narodzenia, wspaniałych prezentów pod choinką, a w nadchodzącym 1997 roku samych dobrych dni.

Redakcja



DEPARTAMENT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I NIERUCHOMOŚCI MGPiB ODPOWIADA NA ZAPYTANIA:

W sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego wyodrębnionego w budynku wpisanym do rejestru zabytków

W odpowiedzi na pismo Urzędu Miasta Częstochowy dowiadujemy się, że sprzedaż obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także wyodrębnionych w nich lokali mieszkalnych jak i użytkowych stosownie do treści przepisu artykułu 40 ust. 4 pkt. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. w 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zm.) następuje za cenę obniżoną o 50 proc.

Obniżka ceny sprzedaży wynikająca z treści wyżej wymienionego art. 40 ust. 4 pkt. 2 ma charakter obligatoryjny i odnosi się zarówno do sprzedaży całych budynków jak i do sprzedaży wyodrębnionych w nich lokali.

Rada gminy, w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy, może zastosować dalszą obniżkę ceny, do całkowitego zwolnienia włącznie.

Natomiast znowelizowany art. 21 ust. 7 wyżej wymienionej ustawy odnosi się do lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców lub dzierżawców. Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, uwzględniając samorządność gmin, a także fakt dysponowania przez nie własnością komunalną, w tym również lokalami mieszkalnymi, upoważnił rady gmin do podejmowania uchwał odnośnie stosowania ulg przy sprzedaży lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom albo wskazanym przez nich osobom bliskim stale z nimi zamieszkałymi. Zatem kompetencje, co do wysokości udzielanej bonifikaty, należą do rad gmin.

Rada gminy, mając na względzie prawidłową i racjonalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi wspólnoty samorządowej, podejmuje suwerenną uchwałę, która stanowi podstawę wykonania treści wyżej wymienionego art. 21 ust. 7. Uznaniowy charakter tego przepisu sprawia, że przyznawana ulga może mieć różny charakter w zależności od postanowień zawartych w wyżej wymienianej uchwale.

Reasumując: w przypadku sprzedaży obiektu wpisanego do rejestru zabytków, będzie miała miejsce obniżka wynikająca z treści przywołanego wyżej art. 40 ust. pkt. 2, a w zależności od postanowień zawartych w uchwale rady gminy może mieć również miejsce ulga wynikająca ze znowelizowanej treści wymienionego wyżej art. 21 ust. 7.

W sprawie możliwości stosowania obniżki ceny sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Sprzedaż, o której mowa mowa określona jest w art. 40 ust. 4 pkt. 1 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Przepis ten daje podstawę do obniżenia ceny sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków, będących częściami składowymi nieruchomości jak i stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Zatem ulgi w cenie sprzedaży, zgodnie z w/w przepisem ustawy, mają zastosowanie jedynie do obiektów, pod którym to pojęciem należy rozumieć budynki, lokale i inne urządzenia.

Fasada budynku, jako jeden z elementów tego budynku wpisana do rejestru zabytków nie jest częścią składową nieruchomości jak i nie stanowi odrębnego przedmiotu własności. W tej sytuacji przy sprzedaży wyodrębnionych lokali w tym budynku, przepis przywołanego art. 40 ust. 4 pkt. 1 wyżej wymienionej ustawy nie znajduje zastosowania.

W sprawie uwłaszczenia państwowych osób prawnych

W sytuacji, gdy po 5 grudnia 1990 r. wyzbyły się one nieruchomości na skutek przekształcenia przedsiębiorstw w jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, które z kolei zbyły akcje osobom trzecim, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przedstawia poniższe stanowisko:

Z treści art. 2 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości wynika, że uwłaszczeniu podlegają państwowe osoby prawne inne niż Skarb Państwa oraz, że uwłaszczenie następuje z mocy prawa. Zarówno to, jak i inne unormowania w tym zakresie nie wymagają, aby wydanie decyzji wojewody stwierdzającej uwłaszczenie danej osoby prawnej poprzedzone było jej wnioskiem w tym przedmiocie.

Wprowadzenie przekształcenia niektórych przedsiębiorstw państwowych podjęte zostały przedwcześnie, to jednak wobec faktu ich istnienia w dniu 5 grudnia 1990 r. nie ma podstaw prawnych do pominięcia ich uwłaszczeniem poprzez zaniechanie lub odmowę wydania wymaganej w art. 2 ust. 3 cytowanej ustawy decyzji wojewody. Wydaje się je jednak tylko na rzecz państwowych osób prawnych, które miały w zarządzie nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r., a nie ich następców prawnych, niez-

leżnie od faktu kto jest wnioskodawcą w tym przedmiocie. Wobec utraty przez te osoby przedmiotowości prawnej – decyzję doręcza się następcy prawnemu przekształconego przedsiębiorstwa bądź w inny, wskazany przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego sposób.

Przy prowadzeniu postępowania uwłaszczeniowego organ wojewódzki powinien zwłaszcza wiedzieć jakie prawa do gruntów i wzniesionych na tych gruntach budynków oraz na jakich warunkach finansowych przyjęła jednoosobowa spółka Skarbu Państwa, jak też czy wartość gruntów i budynków weszła w skład kapitału zakładowego tej spółki do potrzeb emisji akcji. Wiedza w tym zakresie jest niezbędna do celów określenia wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu uwłaszczenia, ich spłacenia oraz ewentualnego umorzenia.

W sprawie udostępniania gruntów na zasadach preferencyjnych

W myśl przepisu art. 4 ust. 6 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, osobom prawnym, osobom fizycznym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą oraz sportowo-turystyczną, grunty

stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy mogą być sprzedawane za cenę obniżoną, lub oddawane nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste lub w użytkowanie na cele nie związane z prowadzeniem działalności zarobkowej. Natomiast jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej dla wyżej wymienionych celów grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy mogą być oddawane nieodpłatnie w zarząd.

Jednak w przypadku, gdy określony zakład, zgodnie ze swym statutem, prowadzi działalność gospodarczą oraz oświatową, która jest odpłatna, przepis art. 4 ust. 6 w/w ustawy nie może mieć zastosowania. Wyklucza on bowiem możliwość udostępniania gruntów na zasadach preferencyjnych na cele związane z prowadzeniem działalności zarobkowej. Przepisy art. 81 i 90 ust. 7 ustawy z 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. nr 95, poz. 425) dotyczą jedynie zwolnienia szkół i placówek publicznych oraz szkół i placówek niepublicznych z opłat od nieruchomości pozostających w zarządzie lub użytkowaniu tych jednostek. Przepisy szczególne w/w ustawy nie obejmują swym zakresem użytkowania wieczystego gruntów i opłat z tego tytułu. □



KALENDARZ PRAWNY

1. Zarządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14 sierpnia 1996 w sprawie sposobu przeprowadzania, zasad i warunków przetargów lub rokowań oraz kryteriów oceny zamierzeń co do przedsięwzięć gospodarczych, które mają zostać podjęte przez podmioty gospodarcze na terenie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (M.P. nr 54, poz. 493)

Weszło w życie 20 września 1996 r.

2. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 11 września 1996 r. w sprawie trybu likwidacji ministerstw i urzędów znoszonych w ramach reformy centrum administracyjno-gospodarczego rządu oraz trybu organizowania ministerstw, urzędów i innych organów utworzonych w ramach tej reformy (Dz. U. nr 108, poz. 517).

Weszło w życie 12 września 1996 r.

3. Rozporządzenie Ministra Łączności z 10 września 1996 r. w sprawie wysokości i sposobu uiszczania opłat za używanie linii, urządzeń lub sieci telekomunikacyjnej oraz zwolnień od tych opłat (Dz. U. nr 111, poz. 534).

Weszło w życie 1 października 1996 r.

4. Ustawa z 23 sierpnia 1996 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny.

Wejdzie w życie 28 grudnia 1996 roku.

5. Rozporządzenie Ministra Finansów z 24 września 1996 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu rozliczeń wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej (Dz. U. nr 117, poz. 559).

6. Ustawa z 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 118, poz. 561).

7. Rozporządzenie Ministra Finansów z 24 września 1996 r. w sprawie sposobu obliczenia i przekazywania z budżetu państwa dotacji dla gmin z tytułu ulg i zwolnień ustawowych w podatku rolnym oraz leśnym za I i II półrocze 1996 roku (Dz. U. nr 119, poz. 562).

Weszła w życie 16 października 1996 r.

8. Rozporządzenie Ministra Finansów z 30 września 1996 r. w sprawie dotacji celowych na finansowanie w 1996 r. inwestycji jednostek oraz modernizacji i budowy dróg, przekazanych niektórym gminom (Dz. U. nr 121, poz. 569).

Weszło w życie 26 października 1996 r.

9. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 października 1996 r. w sprawie opłat drogowych (Dz. U. nr 123, poz. 578).

Weszło w życie 22 listopada 1996 r.

10. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 15 października 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadania statutu Głównemu Urzędowi Nadzoru Budowlanego (Dz. U. nr 123, poz. 581).

Weszło w życie 22 listopada 1996 r.

11. Rozporządzenie Ministra Finansów z 8 października 1996 r. w sprawie sposobu prowadzenia rachunku funduszu gwarancyjnego miejskiej strefy usług publicznych (Dz. U. nr 123, poz. 582).

Weszło w życie 6 listopada 1996 r.

12. Komunikat Prezesa GUS z 16 października 1996 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży przez nadleśnictwa drewna tartaczno-iglastego za okres pierwszych trzech kwartałów 1996 r. (M.P. nr 64, poz. 596).

13. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 15 października 1996 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za I kwartał 1996 r. (M.P. nr 65, poz. 601).

Weszło w życie 5 listopada 1996 r.

14. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 15 października 1996 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za II kwartał 1996 r. (M.P. nr 65, poz. 602).

Weszło w życie 5 listopada 1996 r.

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 października 1996 r. w sprawie ustalenia granic niektórych miast (Dz. U. nr 131, poz. 616).

Weszło w życie 30 listopada 1996 r.

16. Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 października 1996 r. w sprawie określenia gmin wchodzących w skład województw (Dz. U. nr 130, poz. 612).

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5 listopada 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zasad i 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 131, poz. 617).

Weszło w życie 30 listopada 1996 r.

18. Obwieszczenie Prezesa GUS z 13 listopada 1996 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w II kwartale 1996 r. (M.P. nr 68, poz. 645).

19. Komunikat Prezesa GUS z dnia 13 listopada 1996 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w okresie trzech kwartałów 1996 r. (M.P. nr 68, poz. 648).

20. Zarządzenie Prezesa GUS z 31 października 1996 r. w sprawie określenia obowiązku przekazania rocznych danych statystycznych za 1996 r. (M.P. nr 69, poz. 649).

Weszło w życie 7 grudnia 1996 r.

B.M.



PRAWNE PODSTAWY USTALANIA ODSZKODOWAŃ W PASIE ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY

Ryszard Cymerman, Tomasz Telega

Kontynuując temat autostrad prezentujemy kolejny fragment tekstu „Wycena mienia i praw rzeczowych w pasie autostrady i jej oddziaływania” (część pierwsza ukazała się w poprzednim numerze „RM”).

Zgodnie z zasadami współżycia społecznego określonymi w konstytucji, przepisami kodeksu cywilnego oraz innymi przepisami szczególnymi, za szkody na nieruchomościach sąsiednich odpowiada sprawca - w tym przypadku Agencja Budowy i Eksploatacji Autostrad. Roszczenia o należne rekompensaty i odszkodowania będą zatem kierowane do Agencji.

Prawne umocowanie zadośćuczynienia może wynikać z następujących aktów prawnych:

■ ustawy o autostradach płatnych (z 27 października 1994, Dz. U. nr 127).

Art. 7.2. Do zadań Agencji należy: współpraca z organami właściwymi w sprawach zagospodarowania przestrzennego, obrony narodowej, geodezji i gospodarki gruntami, ewidencji gruntów i budynków, scalania i wymiany gruntów, melioracji wodnych, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony środowiska i zabytków;

Art. 22.1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji autostrady wydana ze wskazaniem lokalizacyjnymi powinna zawierać: pkt 5 - wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Art. 64. 2. W przypadku prowadzenia scalenia gruntów w związku z budową autostrady, koszt wykonania scalenia i wymiany gruntów oraz poscaleniowego zagospodarowania gruntów pokrywa Agencja;

- **ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska** (z 31 stycznia 1980 r. Dz. U. z 1994 r. nr 49, poz. 196).

Art. 80 Jednostka organizacyjna oraz osoba fizyczna ponosi przewidywaną prawem cywilnym odpowiedzialność za szkody wynikające z działań lub zaniechań wpływających szkodliwie na środowisko;

Art. 82.1. Jednostka organizacyjna oraz osoba fizyczna wykonująca działalność gospodarczą wpływającą szkodliwie na środowisko jest obowiązana podejmować działania mające na celu usunięcie przyczyn szkodliwego oddziaływania;

Art 84.1. Właściciel nieruchomości położonej w strefie ochrony lub na obszarze objętym ochroną (...) może żądać wykupu lub zmiany na inną, jeżeli korzystanie z niej w sposób dotychczasowy byłoby związane z istotnymi ograniczeniami lub utrudnieniami;

Art. 68.5. Rozwiązania projektowe inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska podlegają ocenie rzeczoznawcy wskazanego przez wojewodę, w zakresie oddziaływania tych inwestycji na środowisko;

- **ustawy Kodeks cywilny** (z 23 kwietnia 1964 r.).

Art. 415 Kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia;

Art. 416 Osoba prawna obowiązana jest do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu;

- **rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie określenia rodzajów inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska** (z 13 maja 1995 r., Dz. U. nr 52 poz. 284).

Jest to przepis wykonawczy do ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (delegacja art. 40 ust.3 pkt.2 i ust. 3 pkt 8). Do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zalicza się: autostrady, drogi ekspresowe oraz inne drogi krajowe i wojewódzkie.

Tu krótka refleksja i pytanie: dlaczego w wykazie inwestycji szkodliwych dla środowiska autostrady znalazły się w grupie inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, a nie w grupie szkodliwych dla środowiska, skoro linie dalekobieżnego ruchu kolejowego należą do tych drugich?;

- **ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości** (z 29 kwietnia 1985 r., Dz. U. nr 30 z 1991 r. poz. 127).

Art. 47.3. W przypadku, gdy na cele publiczne jest niezbędna część nieruchomości, na żądanie właściciela

wywłaszczaniem obejmuje się całą nieruchomość, jeżeli w wyniku wywłaszczenia pozostała część nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania na cele dotychczasowe;

Art. 54.2. Za straty powstałe wskutek wywłaszczenia na gruntach sąsiednich po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu osobom uprawnionym przysługuje odszkodowanie;

- **ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (z 3 lutego 1995 r., Dz. U. nr 16).

Z art. 16, 17 i 18 wynika, że w przypadku gdy w strefie ochronnej nastąpiło obniżenie poziomu produkcji rolnej lub leśnej, lub wartości nieruchomości do wykupienia, to właścicielowi przysługuje odszkodowanie. W przypadku obniżenia poziomu produkcji w okresie trzech lat co najmniej o jedną trzecią zakład jest zobowiązany wykupić na wniosek właściciela całość lub część gruntów według cen wolnorynkowych. Gdy zachodzi konieczność zmiany kierunku produkcji (zgodnie z planem) to zakład jest zobowiązany zwrócić właścicielowi poniesione nakłady. W przypadku dużego skażenia gruntów leżących w strefach ochronnych (określonego na podstawie badań okresowych) i stwierdzenia że płody nie nadają się do produkcji, skażone gleby należy wyłączyć z produkcji, a zakład na wniosek właściciela zobowiązany jest nabyć te grunty wraz z budynkami i urządzeniami według cen rynkowych. Powyższe zasady stosuje się także poza obszarami szczególnie chronionymi i strefami ochronnymi zakładów. □

cdn.



PUNKTOWY SYSTEM OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO JAKO PODSTAWA RÓŻNICOWANIA CZYNSZU REGULOWANEGO

(na przykładzie Poznania) część druga

Maria Trojanek

Czynniki określające wartość użytkową lokalu mieszkalnego

Rozstrzygnięcia zawarte w omawianych projektach dotyczą lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz będących własnością Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach nie zarobkowych.

Zasady ustalania czynszu regulowanego, propozycja członków Komisji Mieszkaniowej (projekt I)

Dla ustalenia miesięcznego czynszu przyjęto, że w skali roku stanowi on 2% wartości odtworzeniowej lokalu, którą oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1m² powierzchni użytkowej budynku. Podstawę różnicowania stawek czynszu regulowanego stanowi punktowy system oceny wartości użytkowej lokalu.

Najemcy lokalu płać czynsz regulowany za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Ustalony on jest w/g wzoru:

$$S = I \times P$$

gdzie:

S – miesięczna stawka czynszu regulowanego,
I – ilość punktów określona dla konkretnego lokalu,
P – wartość jednego punktu.

Z kolei wartość jednego punktu ustalana jest na podstawie poniższego wzoru:

$$P = \frac{W \times Z \times \frac{1}{12}}{44} \times \frac{1}{100}$$

gdzie:

P – wartość jednego punktu, wyliczona z dokładnością do 0,001,
W – wysokość wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku obowiązującego w I kwartale danego roku, ustalanego przez wojewodę poznańskiego,
Z – przyjęty procent wartości odtworzeniowej (2%),
44 – maksymalna liczba punktów ustalona dla mieszkania o wysokiej wartości odtworzeniowej,
 $\frac{1}{12}$ – wartość wyrażenia ustalona dla 1 miesiąca.

Przy ustalaniu punktowej oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego przyjęto, iż jest ona zdeterminowana czynnikami określającymi atrakcyjność:

- ◆ użytkową lokalu mieszkalnego,
- ◆ użytkową budynku,
- ◆ lokalizacyjną budynku.

Uznano, iż o atrakcyjności użytkowej lokalu mieszkalnego decydują takie jego cechy jak: wyposażenie w media (centralne ogrzewanie, gaz, energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę, łazienkę i WC), położenie lokalu w budynku (front, oficyna, suterena lub piwnica, strych, parter, piętro) oraz atrakcyjność (lokal wspólny lub samodzielny) i funkcjonalność (funkcjonalny lub niefunkcjonalny¹⁰⁾ lokalu. Proponowana ilość punktów za posiadanie określonych cech zawarta jest w poniższej tabeli.

Rodzaj cechy określającej atrakcyjność użytkową lokalu mieszkalnego	Ilość punktów
1. Wyposażenie w media:	
a) centralnego ogrzewania zdalaczynnie	4 pkt
miejscowo	3 pkt
b) gaz lub prąd elektryczny	2 pkt
c) zimna woda	2 pkt
d) ciepła woda zdalaczynnie	2 pkt
miejscowo	1 pkt
e) łazienka i wc	4 pkt
łazienka bez wc	2 pkt
wc bez łazienki	2 pkt
media poza lokalem	1 pkt
media poza budynkiem	0 pkt
2. Położenie lokalu w budynku	
front	2 pkt
oficyna	1 pkt
a) suterena lub piwnica	1 pkt
b) strych	2 pkt
c) III piętro i wyżej (bez windy)	3 pkt
d) I – II lub wyżej (z windą)	4 pkt
e) parter	3 pkt
3. Atrakcyjność i funkcjonalność lokalu	
a) atrakcyjność	
lokal samodzielny	3 pkt
lokal wspólny	1 pkt
b) funkcjonalność	
funkcjonalny	3 pkt
niefunkcjonalny	1 pkt

Przy ustalaniu wartości użytkowej budynku wprowadzono podział budynków na: przeznaczone do rozbiórki, baraki, budynki standardowe. Dwóm pierwszym grupom przydzielono określoną ilość punktów, zaś stan budynków standardowych wyznaczany jest przez takie cechy jak: dach i elewacje, stolarka, jakość materiałów, stan instalacji, zawilgocenie. Każda z wymienionych cech ma przypisaną określoną wagę oraz może przybierać wartość niską, zadowalającą bądź dobrą ¹¹⁾

Cecha	Waga	Stan niski	Stan zadowalający	Stan dobry
dach i elewacje	20%			
stolarka	10%			
jakość materiałów	40%			
stan instalacji	15%			
zawilgocenie	15%			

Wartość użytkowa badanego budynku ustalana jest jako suma wartości wszystkich cech. W zależności od poziomu tej sumy ocenia się wartość użytkową budynku. Jeżeli wynosi ona:

- ◆ do 40% – budynek klasyfikowany jest jako budynek o niskiej wartości użytkowej,
- ◆ od 41% – 70% – wartość użytkowa takiego budynku określana jest jako zadowalająca,
- ◆ powyżej 70% – budynek posiada dobrą wartość użytkową.

O wartości użytkowej lokalu mieszkalnego decyduje również położenie (lokalizacja) budynku na obszarze miasta. Obszar miasta został podzielony na 4 strefy (centralną, śródmiejską, miejską i peryferyjną). Uwzględniono dodatkowe okoliczności, które określają również atrakcyjność lokalizacyjną budynku a mianowicie: położenie budynku wzdłuż ulic o dużej uciążliwości ze względu na nasilenie ruchu, dostępność do banków, sklepów, kin, teatrów itp. oraz bliskie sąsiedztwo terenów zielonych.

	stan niski				stan przeciętny				stan wysoki			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
dostępność				X		X	X		X			
szkodl. ze względu na ruch		X			X		X					X
otoczenie zielenią	X					X					X	X

Poniżej podano przykładowe ustalenie miesięcznej stawki czynszu regulowanego z uwzględnieniem punktowej oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.

Ustalenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego:

Cechy opisujące konkretny lokal mieszkalny

- ◆ lokal samodzielny, o powierzchni 110 m² znajdujący się w budynku położonym w strefie centralnej,

- ◆ lokal położony jest na I piętrze od frontu,
- ◆ wyposażony jest w urządzenia: centralnego ogrzewania zasilane z elektrociepłowni, gazowe, elektryczne, doprowadzające ciepłą i zimną wodę oraz znajduje się w nim łazienka i wc (osobne pomieszczenie),
- ◆ budynek położony jest na działce przy bocznej ulicy, w bliskości znajduje się teren zielony. Lokalizacja budynku jest także atrakcyjna ze względu na dostępność do obiektów usługowo-handlowych,
- ◆ lokal mieszkalny znajduje się w budynku wybudowanym w latach siedemdziesiątych. Budynek ten charakteryzuje się dobrą wartością użytkową.

Wartość użytkowa rozpatrywanego lokalu mieszkalnego, ustalona zgodnie z zasadami opisanymi wcześniej, przedstawia się następująco:

* atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego	
wyposażenie w media	16 pkt
położenie lokalu w budynku	6 pkt
atrakcyjność i funkcjonalność budynku	6 pkt
* atrakcyjność użytkowa budynku	15 pkt
* atrakcyjność lokalizacyjna budynku	8 pkt
Razem:	51 pkt

Zgodnie ze wzorem wartość jednego punktu ustala się według poniższej formuły:

$$P = \frac{W^{12}) \times Z \times 1/12}{44} \times \frac{1}{100}$$

stąd

$$P = \frac{940 \text{ zł/m}^2 \times 2\% \times 1/12}{44} \times \frac{1}{100} = 0,035 \text{ zł}$$

Miesięczna stawka czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej

$$S = I \times P$$

stąd:

$$S = 51 \times 0,035 \text{ zł/m}^2 = 1,816 \text{ zł/m}^2$$

Miesięczny czynsz regulowany za rozpatrywany lokal mieszkalny

$$D = S \times P_n$$

stąd:

$$D = 1,816 \text{ zł/m}^2 \times 110 \text{ m}^2 = 199,75 \text{ zł}$$

cdn.

Przypisy

10. Jako lokal niefunkcyjny uznaje się lokal, który posiada jedną z niżej przytoczonych cech: jest to lokal jednopokojowy bez kuchni i przynależności; lokal z aneksem kuchennym bądź posiadający pokoje w układzie przejściowym; lokal z kuchnią bez okna lub wnęki kuchenna.
11. Przy określaniu stanu technicznego budynku wykorzystano opracowanie „Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych”, WACETOB, Warszawa, 1996.
12. Przyjęto wartość wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku za IV kwartał 1995 r. Wynosi ona – zgodnie z ustaleniami wojewody poznańskiego – 940 zł/m².

ZASTOSOWANIE METODY CENOWO-PORÓWNAWCZEJ PRZY OKREŚLANIU RYNKOWEJ WARTOŚCI MASZYN I URZĄDZEŃ

Mieczysław Prystupa, Grzegorz Migdalski

W niniejszym artykule prezentujemy możliwości techniki porównywania parami w wycenie maszyn i urządzeń. Podstawowe zasady dotyczące wyceny maszyn i urządzeń zostały określone w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.

Standard XIII w punkcie 4 i 6 określa metody wyceny maszyn i urządzeń: „w zależności od celu wyceny, należy dokonać określenia wartości maszyn i urządzeń według:

- kosztu odtworzenia netto,
- wartości rynkowej,
- według innych metod, o ile jest to wymagane i określone w przepisach szczególnych”.

Wartość rynkową maszyn i urządzeń określa rzeczoznawca w wyniku szczegółowej analizy przedmiotu wyceny, a w szczególności stanu technicznego, stopnia nowoczesności i przydatności urządzenia, lecz przede wszystkim oceniając relację pomiędzy podażą a popytem na obiekty o takiej samej lub zbliżonej charakterystyce i parametrach.

Dla potrzeb wyceny konkretnego urządzenia technicznego lub maszyny niezbędne jest określenie, podobnie jak przy wycenie nieruchomości, odpowiedniego rynku. Podobnie jak dla rynków nieruchomości należy określić rodzaj rynku, jego obszar, okres badania cen oraz specyficzne cechy rynkowe wynikające z rodzaju wycenianego urządzenia.

Rynek maszyn i urządzeń posiada inną specyfikę niż rynek nieruchomości, chociażby z uwagi na możliwość przemieszczania maszyny czy urządzenia. Fakt ten powoduje, że ów rynek obejmuje zasięgiem większy obszar, często jest to rynek ogólnokrajowy, niekiedy wykracza poza obszar kraju. Dla samochodów obszary rynków mogą pokrywać się z obszarem oddziaływania giełd samochodowych.

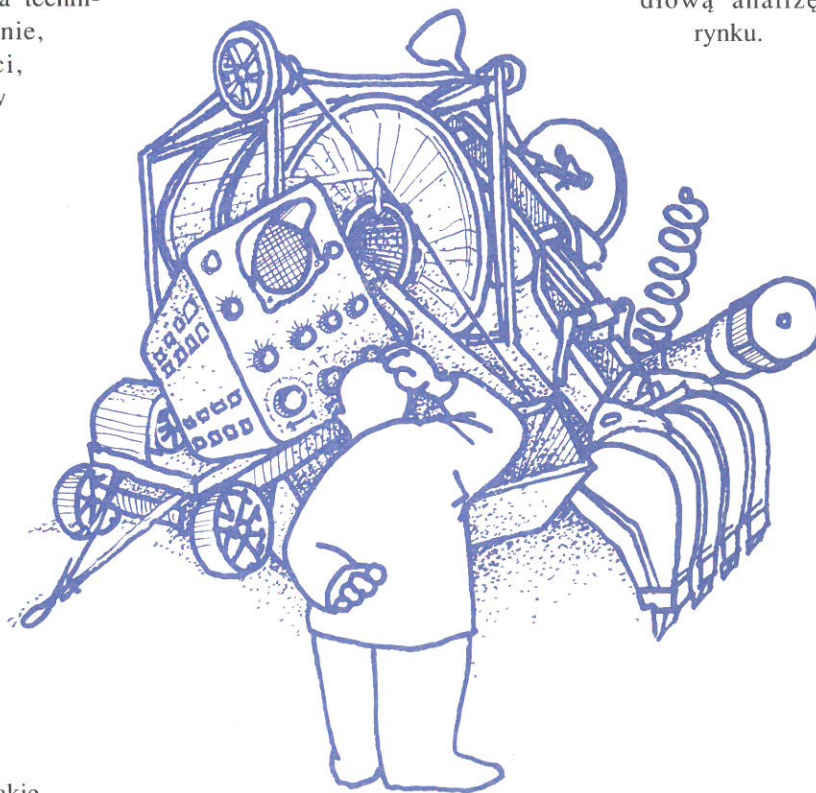
Należy zwrócić uwagę, że dla większości maszyn i urządzeń podstawową cechą rynkową będzie stopień zużycia technicznego. Stąd też wartość rynkowa maszyn i urządzeń częściej będzie bliższa wartości odtworzenia netto. Odbiegać od tej reguły będą takie

urządzenia, dla których liczy się przede wszystkim nowoczesność. Reprezentantem tej grupy są komputery.

Informacje rynkowe uzyskujemy od firm zajmujących się pośrednictwem w handlu, z komisów, ogłoszeń prasowych itp.

Przy szacowaniu wartości maszyn i urządzeń należy pamiętać, że rynek ten to bardzo duży i różnorodny obszar wiedzy techniczno-ekonomicznej. Mogą pojawić się trudności związane z identyfikacją obiektów o zbliżonych parametrach technicznych i cechach użytkowych. Dotyczy to zwłaszcza maszyn i urządzeń, których produkcja została zakończona bądź zastąpiona nowocześniejszym modelem.

Trzeba mieć świadomość, że niezbędna i konieczna jest współpraca rzeczoznawcy majątkowego ze specjalistą z danej branży. Zatrudnienie specjalisty branżowego pozwala rzeczoznawcy uzyskać informacje o stanie technicznym, porównywalności maszyny czy urządzenia oraz umożliwić mu prawidłową analizę rynku.



Należy również pamiętać o niekiedy dość istotnym elemencie przy szacowaniu wartości rynkowej maszyn i urządzeń, a mianowicie o kosztach ich demontażu. Czynnikiem ten posiada czasem znaczny wpływ na wartość rynkową maszyny lub urządzenia. Zdarza się to szczególnie przy maszynach i urządzeniach o skomplikowanym demontażu. Niekiedy potrzebna jest częściowa rozbiórka budynku, czy demontaż innych urządzeń w celu pozyskania maszyny lub urządzenia. Zachodzi wtedy konieczność odtworzenia części budynku i ponownego montażu zdemontowanych urządzeń. Podejście porównawcze, w tym metoda cenowo-porównawcza, może być z powodzeniem zastosowana do określania wartości rynkowych maszyn i urządzeń.

Wartość rynkową konkretnego urządzenia czy maszyny można określać wykorzystując zarówno technikę porównywania parami jak również technikę analizy statystycznej rynku z wykorzystaniem średniej ceny na dany typ maszyny czy urządzenia na określonym rynku lokalnym.

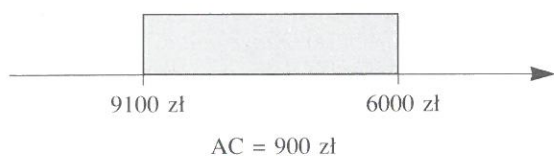
Prostota techniki porównań parami oraz jej przejrzystość, przyczynia się do szybkiego zaznajomienia specjalisty branżowego z tą techniką, co stwarza korzystną płaszczyznę współpracy. Współpraca taka powinna zaowocować prawidłowym określeniem cech porównawczych, waloryzacji i oszacowaniem wielkości poprawek, prowadzi do prawidłowego określenia wartości.

Najczęściej spotykanymi atrybutami porównawczymi są: zużycie techniczne, nowoczesność, wydajność, niezawodność, trwałość, komfort obsługi, elementy mody, dostępność i koszt części zamiennych, dodatkowe wyposażenie, rok produkcji, koszty demontażu. Procedura dochodzenia do wartości rynkowej maszyny lub urządzenia będzie analogiczna jak przy wycenie nieruchomości, o czym świadczy poniższy przykład.

Dla zobrazowania zastosowania techniki porównań par przy wycenie maszyn i urządzeń dokonano wyceny wartości rynkowej samochodu osobowego Fiat 126 p.

Mamy do dyspozycji ceny transakcyjne trzech samochodów tego typu, wyprodukowane w 1991 r: 6000 zł 5500 zł, 5100 zł, $x = ?$

Dla uproszczenia przyjąć można, że ceny $C_a = 6000$ zł i $C_c = 5100$ zł stanowią cenę maksymalną i cenę minimalną na lokalnym rynku samochodów, chociaż samochody o cenach minimalnych oraz maksymalnych nie muszą stanowić obiektów porównawczych, a tylko określać zakres poprawek DC.



Przykładowe ceny rynkowe i ich wagi

lp.	rodzaj cechy	waga cechy w proc.	zakres kwotowy cechy w zł
1.	stan licznika (przebieg)	20	180
2.	stan techniczny (ogólny)	30	270
3.	dotatkowe wyposażenie	20	180
4.	atrakcyjność wizualna	30	270
	Razem	100%	900%

Charakterystyka pojazdów w aspekcie cen rynkowych

lp.	Rodzaj cechy	x	A	B	C
1.	stan licznika w km	średni 40 tys.,	średni 45 tys.	średni 50 tys.	znaczny 75 tys.
2.	stan techniczny	dobry	b. dobry	dobry	średni
3.	dotatkowe wyposażenie	średnie	dobrze	brak	dość dobre
4.	atrakcyjność wizualna	średnia	korzystna	niekorzystna	niekorzystna

Tabela porównawcza

lp.	Cecha różniąca	udział w proc.	zakres kwotowy	różnica
X-A				
1.	stan techniczny	30	270	-200
2.	dotatkowe wyposażenie	20	180	-100
3.	atrakcyjność wizualna	30	270	-100
	suma			-400
X-B				
1.	dotatkowe wyposażenie	20	180	+150
2.	atrakcyjność wizualna	30	270	+200
	suma			+350
X-C				
1.	stan licznika (przebieg)	20	180	+180
2.	stan techniczny	30	270	+200
3.	dotatkowe wyposażenie	20	180	-100
4.	atrakcyjność wizualna	30	270	+200
	suma			+480

Wagi przypisane parom porównawczym

$$W_{x-a} = 0,70, W_{x-b} = 0,80, W_{x-c} = 0,60$$

Oszacowana wartość:

$$W_a = \frac{5600 \times 0,70 + 5850 \times 0,80 + 5580 \times 0,60}{2,10}$$

$$W_r = 5689 \text{ zł (przyjęto } W_r = 5700)$$

SZACOWANIE WARTOŚCI W KONTEKŚCIE TWORZENIA STANDARDÓW WYCENY

David Mackmin

W artykule omówione zostaną: znaczenie pojęcia wartości, jej definicja i sposób obliczania oraz znaczenie standardów międzynarodowych.

Znaczenie pojęcia wartości

Klucz do zrozumienia pojęcia wartości odnaleźć można w potocznym znaczeniu tego słowa w języku angielskim chociaż, podobnie jak ma to miejsce w przypadku wielu innych słów, w zależności od kontekstu w jakim są one używane, mogą posiadać różne znaczenia.

Na rynku idealnym znaczenie pojęć: cena, wartość bieżąca (value) oraz wartość (worth) mogą być jednakowe. Klient mógłby poprosić o sprzedaż mu benzyny lub oleju napędowego wartości 20 dolarów. W takim przypadku klient zakłada, że przy danej cenie paliwa za litr, potrzebna jest mu ilość paliwa równa konkretnej jego ilości, której cena ogółem nie przekroczy 20 dolarów. W taki sam sposób rozumując, wartość bieżącą (value) paliwa mieszczącego się w zbiornikach stacji benzynowej wyliczyć można mnożąc jego ilość zmagazynowaną w tych zbiornikach przez cenę za jeden litr.

Jednakże, podczas gdy w niektórych sytuacjach cena, wartość (worth) i wartość bieżąca (value) mogą okazać się identyczne, w innych sytuacjach każda osoba stosuje swoją własną miarę wartości. Ma to swój wyraz w poglądzie, że dany towar lub usługa nie są warte cen, jakie się za nie żąda. Wartość bieżąca (value) może, w takich przypadkach, nie być równa cenie, czy też wartości. Chociaż w języku angielskim pojęcia „value” oraz „worth” są w większości przypadków synonimiczne, to nie zawsze ma to miejsce. W obrębie znaczenia pojęcia „value” mieści się „określenie wartości dokonywane przez jakąś osobę lub w danym momencie czy miejscu” (immediate estimation of the worth of something to an individual or at a particular time or place)¹.

Na rynku odbiegającym od ideału, istnieć będzie większa różnica zdań wśród kupujących, sprzedających i ich doradców. Niedoskonałość wiedzy o danym rynku powodować będzie różnice opinii na temat wartości pomiędzy poszczególnymi ludźmi.

French i Byrne (1986) głoszą pogląd, że: „cena to aktualna cena dla wymiany dokonywanej na rynku, natomiast wartość rynkowa (market value) to oszacowana cena rynkowa, gdyby dana nieruchomość miała na rynku zostać sprzedana, zaś kalkulacja wartości używana jest dla oszacowania wartości właściwej (inherent worth) dla danej osoby czy też grupy osób”.

Koncepcje takie nie są czymś nowym. Rzeczoznawcy majątkowi i wyceniający nieruchomości oraz pośrednicy w handlu nieruchomościami są często zmuszeni do wyjaśniania różnicy pomiędzy bieżącą wartością rynkową (market value) i wartością jaką nieruchomość przedstawia dla jej właściciela. Różnica ta może uwidocznić się najbardziej w przypadku nieruchomości stanowiącej miejsce zamieszkania, gdy po skonfrontowa-

niu z danymi rynkowymi odnośnie możliwej wysokości ceny sprzedaży, jaką osiągną nieruchomości porównywalne, właściciele nadal upierać będą się, że ich nieruchomość jest warta więcej. Mogą oni deklorować, że za proponowaną cenę jej nie sprzedadzą, bo nieruchomość przedstawia dla nich większą wartość.

Millington (1994) sugeruje iż: „zanim dokona się zakupu jakiegoś artykułu, każdy potencjalny nabywca dokonuje jego własnej wyceny. Jeżeli żądana cena jest identyczna z uzyskaną w wyniku tak dokonanej wyceny, lub od takiej niższa, potencjalny nabywca uzna dany przedmiot za wart nabycia. Jeżeli żądana cena jest wyższa, niż otrzymana w wyniku subiektywnej wyceny potencjalnego nabywcy, nie będzie on uważał, że za swoje pieniądze uzyska odpowiednią wartość, zatem danego artykułu nie nabędzie.”

Britton (1989) wygłasza podobny pogląd: „na każdym rynku i w każdej chwili istnieje wielu nabywców i sprzedających, każdy z nich mieć będzie własne poglądy, pragnienia oraz ocenę w kwestii wartości danego towaru. Rynek stanowi zatem amalgamat poszczególnych jednostek, które poszukiwać będą okazji na tymże rynku, a zatem „cena rynkowa” może być tylko odzwierciedleniem uśrednionych poglądów odnośnie wszystkich tych czynników.”

Stąd też szacowanie wartości nieruchomości w oparciu o analizowanie cen sprzedaży funkcjonuje w sytuacji dynamicznej, gdy uzyskiwana cena jest produktem wynikającym z tego, że opinia jednostkowa odnośnie do wartości zgadza się lub przewyższa cenę żadaną, co prowadzi do aktu sprzedaży. Indywidualna cena oferowana (bid price) staje się wtedy zaaprobowaną przez strony ceną sprzedaży, która z kolei brana jest pod uwagę w przyszłych wycenach, jako materiał dowodowy wspierający opinie dotyczące wartości bieżącej. Istnieje stałe i ciągłe powiązanie pomiędzy indywidualnymi opiniami dotyczącymi wartości oraz bieżącą wartością rynkową (market value).

„Pojęcie wartości nieruchomości (worth of property) liczy się najbardziej na rynkach nierozwiniętych w sensie płynności oraz rozdzielenia praw własności i użytkowania. Na takich rynkach większość transakcji opiera się na poglądach właściciela zajmującego nieruchomość, co do jej wartości, tj. na udziale, jaki przynosi ona w uzyskiwaniu dochodów z działalności (business profit) oraz takich kwestiach natury subiektywnej jak status czy poczucie bezpieczeństwa. Rzeczoznawcy majątkowi, nie dysponując prawie żadnym materiałem dowodowym w postaci zawartych już transakcji, mogą tylko próbować powielać owe kalkulacje wartości przy szacowaniu wartości, przy jakiej może dojść do transakcji (exchange value)” – French i Byrne (1996). Autorzy ci twierdzą dalej, że „tutaj (tj. na najbardziej wyrafinowanych i rozwiniętych rynkach inwestycji instytucjonalnych) idea, iż wartość da się wyszacować z subiektywnych poglądów każdego z inwestorów, wykorzystana została w prowadzeniu doradztwa inwestycyjnego mającego na celu wspo-

maganie inwestorów w podejmowaniu decyzji, czy aktywa w postaci nieruchomości nabywać, sprzedawać, czy też trzymać.”

W Wielkiej Brytanii dwie duże grupy właścicieli nieruchomości wywierały naciski na większą standaryzację pojęcia wartości, stosowanego przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Dyplomowanych (The Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS). Grupy te stanowią: inwestujący w nieruchomości i właściciele – posiadacze nieruchomości służących prowadzeniu działalności dochodowej (business property).

Druga z tych grup „postrzega aktywa jako czynniki służące produkcji i przypisuje im wartość wywodzoną z wkładu wnoszonego przez nieruchomość w dochody z prowadzonej działalności” (Mallinson, 1994). Jako taka, wycena wartości (worth) może przewyższać wartość rynkową (market value) danych aktywów, lub być od niej niższa. W rzeczy samej w przypadku nieruchomości służących do celów operacyjnych (operational property), dokonano już dla celów księgowych rozróżnienia i wprowadzono pojęcie wartości rynkowej dla istniejącego sposobu wykorzystania (market value for existing use – MVEU) które nie jest tożsame z wartością rynkową, jaka obowiązuje dla sprzedaży nieruchomości niewykorzystywanej.

Ta potrzeba określenia bardziej szczegółowych definicji i rad praktycznych dostrzeżona została przez Mallinsona (1994). Szereg punktów dotyczących wartości (worth) zamieszczono w raporcie Mallinson’a, jak na przykład:

- ❖ pojęcie to ważne jest dla wielu klientów,
- ❖ nie istnieje absolutny poziom wartości (worth),
- ❖ nieruchomości mają różną wartość dla różnych klientów,
- ❖ szacowanie wartości może obejmować nie tylko techniki DCF, ale również podejście metodologiczne porównawcze wywodzące się z powiązań czasowych na rynku nieruchomości oraz związków z innymi rynkami i powiązaniem czasowymi na nich występującymi,
- ❖ zrozumienie wartości nieruchomości jest ważną i cenną informacją,
- ❖ dyplomowani rzeczoznawcy muszą opracować techniki, oraz dane, które umożliwią im sporządzanie kalkulacji wartości (worth).

Definicje wartości (worth)

Podręcznik do wyceny i szacowania wartości nieruchomości Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Dyplomowanych (RICS, 1995), w którym zastosowano szereg działań rekomendowanych przez Mallinsona, zawiera następującą definicję i wskazówkę:

„Oszacowanie wartości to przedstawienie na piśmie szacunku wartości pieniężnej netto, na określonej dacie, odnośnie korzyści i kosztów związanych z własnością określonych udziałów w nieruchomości dla zlecającej oszacowanie strony oraz odzwierciedlające cel(e) przez tę stronę określone.”

Kładzie się tu nacisk na zwrot „dla zlecającej oszacowanie strony” oraz „odzwierciedlające cel(e) przez tę stronę określone”. Oznacza to, że oszacowanie takie nie może być wyceną bieżącej wartości rynkowej (market value). Królewski Instytut

Rzeczoznawców Dyplomowanych ponownie podkreśla ten fakt w punkcie 3.1.3 deklaracji praktycznej (Practice Statement) gdzie mówi się, że: „za każdym razem gdy sporządzone ma zostać oszacowanie wartości (worth), konieczne jest wyrażenie go w oświadczenie odnośnie zakresu różnic pomiędzy opinią wyceniającego co do bieżącej wartości rynkowej (Market Value – MV) lub też wartość na rynku otwartym (Open Market Value – OMV). Oszacowanie tego rodzaju wartości nie może być nigdy zamieszczone w operacie szacunkowym czy też opublikowanym odnośniku do niego, jako wycena.”

Znaczenie tego obwarowania winno być oczywiste, jako że w rezultacie przeprowadzenia oszacowania wartości wykonanego w oparciu o szczegółowe instrukcje klienta, uzyskać można wartości liczbowe znacznie przewyższające wartość rynkową danej nieruchomości. Jeżeli oświadczenia dotyczące szacowania wartości znajdują się w opublikowanych dokumentach bez odpowiednich zastrzeżeń, to mogą one zostać fałszywie zinterpretowane.

W GN 17.2.7 (uwagach praktycznych) rzeczoznawcę ostrzega się dodatkowo przed ryzykiem związanym z niewłaściwą interpretacją: „gdy dokonuje się wyceny, na której opierać się mogą inne osoby poza klientem, niewłaściwym byłoby, aby rzeczoznawca ulegał wpływowi opinii własnych klienta co do zmiennych wejściowych. W innych wypadkach proces wyceny może zostać wspomógłony przez przyjęcie od klienta instrukcji czy też szczegółowych informacji lub kryteriów, jakie mają być użyte. Jednakże pamiętać należy, że żadna wycena uwzględniająca specyficzne warunki danego klienta nie może pretendować do miana wyceny na rynku otwartym (open market valuation). Istnieje zatem ważne rozróżnienie pomiędzy wyceną dokonywaną dla określenia wartości bieżącej na rynku otwartym (OMV), a wyceną sporządzaną dla innych celów (np. dla określenia, jaką cenę zaproponować jako wyjściową dla przetargu), co w rzeczy samej może być szacowaniem wartości w sensie „worth”. Rzeczoznawca majątkowy winien zadbać o to, aby instrukcje co do celu dokonanej wyceny były jednoznaczne”.

Odniesienia do wyceny jak i do procesu wyceny w powyższej uwadze praktycznej (GN) kłócą się poniekąd z zamieszczonym powyżej zakazem (embargiem) odnośnie używania słowa „wycena”. W sumie jednak podręcznik do wyceny i szacowania wartości nieruchomości RICS przewiduje, że klienci mogą sobie życzyć oszacowania wartości (worth), identyfikuje się jednak dalsze obszary, w których rzeczoznawca majątkowy może wykonać zamiast wyceny wartości rynkowej – oszacowanie wartości (worth). Ma to miejsce wówczas, gdy klient, w oparciu o przedstawione przezeń propozycje co do rozwoju (development) nieruchomości, pragnie zasięgnąć rady co do wysokości swej oferty przetargowej, jaką dla danej nieruchomości mógłby złożyć. □

PRZYPISY

1. Por. Webster’s Dictionary. Zdecydowano tłumaczyć pojęcie „value” jako „wartość bieżąca”, zaś pojęcie „worth” jako „wartość”.

David Mackmin jest profesorem Uniwersytetu Hallam w Sheffield (Wielka Brytania).

ŹRÓDŁA ROZBIEŻNOŚCI W PROCESIE WYCENY

Ewa Kucharska-Stasiak

Na gruncie teorii ekonomii określanie wartości niesie zawsze dużą dozę subiektywizmu. Wynika to z jednej strony z faktu, że dobra ekonomiczne nie mają wewnętrznej, obiektywnej wartości, niezależnie od czasu i przestrzeni, w jakich są określane. Istotnym czynnikiem, stanowiącym również przyczynę subiektywności wyceny, jest brak obiektywnych metod określenia poziomu wartości.

Subiektywizm nie oznacza jednakże dowolności. Poziomy wartości wymiennej, wyrażone przez ceny, mogą wykazywać różnice, ale zakres tych różnic nie może być znaczny.

Powyższe uwagi dotyczą wyceny wszystkich dóbr, stanowiących przedmiot wymiany na rynku, a więc zarówno pary butów, torebki, jak nieruchomości. Jednakże w odniesieniu do nieruchomości, proces określenia wartości znacznie się komplikuje – decydują o tym zarówno cechy samej nieruchomości, jak również cechy rynku nieruchomości, będącego miejscem ich wyceny, a także mechanizmem alokacji kapitału. Tę grupę przyczyn nazwijmy obiektywnymi.

Oprócz obiektywnych przyczyn powstania rozbieżności w procesie wyceny, występują przyczyny subiektywne – ich podłoże stanowi m.in. niezajomość przepisów prawnych, mała znajomość metod i technik wyceny, utożsamianie wartości rynkowej z wartością inwestycyjną. Przyjrzyjmy się kolejno tym przyczynom.

Przyczyny obiektywne

Wśród przyczyn obiektywnych źródłem trudności określenia poziomu wartości nieruchomości – a zatem potencjalną przyczyną powstawania rozbieżności w procesie wyceny – są fizyczne i ekonomiczne cechy samej nieruchomości. Spośród **cech fizycznych** na uwagę zasługuje trwałość w miejscu, trwałość w czasie, a także różnorodność obiektów. Trwałość w miejscu powoduje, że wartość każdej nieruchomości jest wypadkową zmian zachodzących w jej otoczeniu ekonomicznym (np. zmian koniunkturalnych w gospodarce), przestrzennym (zmian w zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres i szybkość zachodzących zmian może być w różny sposób dostrzegana przez wykonującego wycenę. Skala trudności wzrasta przy wycenie metodą dochodową, wykorzystującą prognozę przyszłych dochodów i ryzyko osiągnięcia tych dochodów, a więc wykorzystującą analizę *ex ante*.

Kolejnym czynnikiem utrudniającym proces wyceny jest trwałość w czasie – grunt jest wieczny, budynek jest długowieczny. Postęp techniczny, zmiany w tzw. technologii życia czy zmiany planów zagospodarowania przestrzennego wywołują procesy aprecjacji i deprecjacji nieruchomości, przejawiające się w występowaniu zużycia funkcjonalnego i środowiskowego lub ich łagodzeniu.

Różnorodność, kolejna cecha fizyczna nieruchomości, stanowi jedną z podstawowych trudności przy określaniu jej wartości. Nie ma bowiem dwóch identycznych nieruchomości. Nawet dwie nieruchomości lokalowe w tym samym budynku będą wykazywały znaczne różnice pod względem wartości z uwagi na różne usytuowanie w budynku, różne wyposażenie, sąsiedztwo.

Oprócz cech fizycznych, także **cechy ekonomiczne**, takie jak: deficytowość nieruchomości, lokalizacja czy współzależność, stanowią przyczynę trudności w procesie wycenianej wartości.

Deficytowość oznacza ograniczoną podaż uzbrojonych terenów miejskich. Podaż ziemi ustalona jest przez naturę i nie może być dowolnie zmieniona. Deficyt może dotyczyć w szczególności nieruchomości gruntowych o wysokiej jakości i dobrej lokalizacji – na przykład podaż uzbrojonych terenów miejskich czy podaż sklepów w centrach miast. Deficytowość wywołuje fluktuację wartości nieruchomości w czasie – w okresach, w których zapotrzebowanie na grunty i budynki nie jest wysokie, maleje wartość; gdy wzrasta – wartość rośnie. Fluktuacja wartości zwiększa subiektywizm opinii o jej poziomie.

W podobnym kierunku oddziałuje następna cecha ekonomiczna – współzależność. Cecha ta przejawia się we wzajemnej interakcji sposobów użytkowania, dokonywanych zmian i w rezultacie wartości nieruchomości. Występujące interakcje wyraźnie podnoszą poziom trudności na etapie określenia wartości.

Do przyczyn obiektywnych, stanowiących źródło powstania rozbieżności w wynikach wycen, należy także **specyfika rynku nieruchomości**, głównie wysoki poziom jego niedoskonałości, a także relatywnie mała efektywność rynku.

Niedoskonałość, cecha charakterystyczna dla większości współczesnych rynków, jest szczególnie mocno akcentowana w odniesieniu do rynku nieruchomości. Jest on rynkiem wyjątkowo nieprzejrzystym, o nieracjonalnych zachowaniach, na którym każdy obiekt jest inny.

Istotnym źródłem rozbieżności w procesie wyceny pozostaje mała efektywność rynku. Hipoteza rynku efektywnego zakłada, że tylko na takim rynku bieżące ceny towarów prawidłowo oszacowują ich realną wartość. Bowiem tylko na rynku efektywnym informacje dotyczące danych lokat są odzwierciedlane w ich bieżącej wartości. Rynek efektywny oznacza zatem, że ceny natychmiast w pełni odzwierciedlają dostępne informacje i są dobrym sygnałem do alokacji kapitału.

Efektywność rynku można rozważać jako efektywność operacyjną i alokacyjną. Z punktu widzenia efektywności operacyjnej rynek nieruchomości jest mało efektywny. Ne-

gatywnie na efektywność operacyjną rynku wpływa niepodzielność nieruchomości, wysokie koszty manipulacyjne kupna – sprzedaży, mała płynność nieruchomości. Nie ma zgodności co do alokacyjnej efektywności rynku nieruchomości. Obok sformułowań, że rynek jest mało efektywny, co oznacza, że ceny nie są dobrym odbiciem informacji, gdyż rynek nie reaguje elastycznie na nowe informacje z zakresu popytu i podaży, co znacznie utrudnia alokację kapitału, istnieje teza, że rynek nieruchomości jest efektywny ale na niskim poziomie we wszystkich segmentach rynku¹⁾. Oznacza to, że szacunek wartości na podstawie informacji z rynku o cenach transakcyjnych źle odzwierciedlających tę wartość, może być zawodny.

Przyczyny subiektywne

Najogólniej ujmując, wynikają one z: nieznajomości teorii wyceny, nieznajomości rynku nieruchomości i z niezręczności zawodowej niektórych rzeczoznawców.

Nieznajomość teorii wyceny przejawia się m.in. w niezrozumieniu istoty wartości rynkowej. Zgodnie z przyjętą w Polsce definicją, wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomość, przy spełnieniu określonych warunków. Jakże często tak sprecyzowana hipoteza ceny mylona jest z wartością inwestycyjną, a więc wartością nieruchomości dla konkretnego inwestora. Wyrazem błędnego stanowiska wielu rzeczoznawców są stwierdzenia w operatach szacunkowych, iż inwestor zakłada, że stopa kapitalizacji wynosić będzie x . Wartość rynkowa jest wartością dla typowego inwestora. Określając jej poziom rzeczoznawca jest zobowiązany odwzorować rynek, a nie oczekiwania indywidualnego uczestnika tego rynku. Innym dowodem niezrozumienia istoty wartości rynkowej jest powoływanie się w operatach szacunkowych na dane o transakcjach zawartych w drodze licytacji. Wynik z licytacji ze swojej strony nie może prowadzić do określania najbardziej prawdopodobnej ceny, jego zadaniem jest wyznaczenie najwyższej ceny. Najbardziej prawdopodobną cenę wyznacza oferta cenowa, przy której liczba potencjalnych klientów jest najwyższa.

Przejawem nieznajomości teorii wyceny nieruchomości jest mylne definiowanie dochodu z nieruchomości. Jakże często, niestety również na łamach prasy fachowej, a także w materiałach konferencyjnych, pojawiają się przykłady wyceny, których autorzy kapitalizują zysk z działalności prowadzonej w ramach nieruchomości, a nie dochód jaki generuje sama nieruchomość. Przy wycenie apteki, podstawą kapitalizacji jest zatem zysk aptekarza (!), przy wycenie supermarketu zysk użytkownika tego supermarketu, przy wycenie cementowni wynik finansowy tejże cementowni.

W teorii wyceny nieruchomości podstawą kapitalizacji nie jest zysk właściciela nieruchomości, a tym bardziej zysk użytkownika. Podstawą kapitalizacji nie może być zysk

właściciela nieruchomości, gdyż kategoria ta ujawnia z jednej strony pozycję podatnika wobec fiskusa, z drugiej strony jego umiejętności manipulowania wynikiem finansowym poprzez umiejętny wpływ na koszty uzyskania dochodu²⁾.

Podstawą kapitalizacji nie może być tym bardziej zysk osiągany z działalności prowadzonej w ramach nieruchomości, gdyż stanowi to element wyceny działalności gospodarczej, a nie nieruchomości.

Kolejnym przykładem dowodzącym braku znajomości teorii wyceny, jest niezrozumienie istoty dochodu w technice kapitalizacji prostej. Jakże często rzeczoznawcy w operatach szacunkowych uznają ten dochód za jednoroczny, jednakże jest to prawo do osiągania strumienia dochodu na poziomie pierwszego roku. Błąd wynika z braku zrozumienia i istoty wyceny w podejściu dochodowym (wyceniamy zgodnie z przyjętą w Polsce koncepcją brytyjską, prawo do osiągania dochodu) oraz z nieznajomości podstaw matematyki finansowej. Wyraźny brak wiedzy z tej dziedziny stanowi źródło ścisłego rozgraniczenia obu technik w podejściu dochodowym: techniki kapitalizacji prostej i techniki zdyskontowanych strumieni gotówkowych. Rozgraniczenie to jest oczywiście słuszne na etapie rozważań teoretycznych.

Powodem wyróżnienia techniki zdyskontowanych strumieni gotówkowych (DCF) w praktyce jest zmienność dochodów w początkowym okresie użytkowania nieruchomości, np. hotelu rozpoczynającego swój „cykl życia” na rynku. Po okresie stabilizacji, rzeczoznawca określa wartość rezydualną, która rozumiana jako prawo do osiągania dochodów z nieruchomości jest niczym innym, jak odzworowaniem techniki kapitalizacji prostej.

Istotnym błędem na etapie stosowania modelu DCF lub kapitalizacji prostej jest przyjmowanie stałej stopy dyskontowej czy stopy kapitalizacji. Ryzyko osiągania dochodów z nieruchomości jest zmienne, rośnie na koniec okresu użytkowania, co oznacza, że stopa powinna być przyjmowana dla tego okresu na wyższym poziomie. Może ona pozostać na stałym poziomie tylko pod warunkiem, że w model wbudowane zostanie założenie o programie remontów kapitalnych czy programie modernizacji, które to utrzymują atrakcyjność naszej nieruchomości na rynku, a zatem nie wpłyną na podwyższenie ryzyka nieosiągnięcia dochodów. Można również rozważać sytuację, że spodziewana poprawa popytu uzasadni wybór niższej końcowej stopy kapitalizacji.

Brak rzetelnych informacji z rynku nieruchomości to kolejne subiektywne źródło rozbieżności w wynikach wyceny. Wycena wartości rynkowej nieruchomości stanowi dogłębne studium rynku: w podejściu porównawczym dla okresu minionego (analiza ex post), w podejściu dochodowym dla okresu aktualnego oraz przyszłego (analiza ex ante).

Istotnym elementem badania rynku w podejściu dochodowym jest zbieranie informacji o stawkach czynszu, ich zróżnicowaniu w zależności od lokalizacji inwestycji czy

też oferowanego programu usług. Badanie to ma odpowiedzieć na pytania:

- jak czynsz reaguje na lokalizację,
- jak czynsz odzwierciedla wpływ otoczenia i sąsiedztwo,
- jak czynsz reaguje na standard świadczonych usług (występowanie czy brak klimatyzacji, sieci telekomunikacyjnej, stan techniczny obiektu).

Ponieważ badanie rynku musi uwzględniać jego przyszłe tendencje, elementem dociekań musi być znalezienie odpowiedzi nie tylko na pytanie czy w przyszłości będzie popyt na podobne usługi, ale w jakim stopniu podniesienie poziomu usług przyczyni się do zmiany popytu.

Z drugiej strony, badanie rynku musi uwzględniać rynek lokat, a więc badanie z punktu widzenia inwestorów, zainteresowanych transakcjami kupna-sprzedaży. Badanie to musi objąć poziom dochodowości, a także stopę zwrotu z poszczególnych inwestycji. Stopa zwrotu wyznacza (poprzez odwrotność) okres czasu, w ciągu którego zwróci się wyłożony kapitał.

Badanie rynku musi dostarczać zatem nie tylko informacji o bieżących dochodach, ale również odpowiedzi na pytanie jakie ryzyko wiąże się z przyszłym dochodem, to znaczy, czy dana inwestycja przyniesie oczekiwany napływ gotówki.

O znaczeniu analizy rynku dla procesu wyceny wartości niech świadczy poniższy przykład:

Analiza rynku powierzchni biurowych na rynku lokalnym wykazuje, że stawka czynszu za 1m² waha się w granicach 17-20 zł. Oznacza to, że dochód miesięczny z powierzchni 100 m² waha się od 1,7 tys. zł do 2,0 tys. zł, roczny w granicach 20,4 tys. zł i 24 tys. zł. Różnica w poziomie czynszu wynosi jedynie 3,0 zł, ale w poziomie dochodu rocznego 3,6 tys. zł. Zostanie ona spotęgowana na etapie wyceny wartości nieruchomości. Analiza rynku wykazała, że występuje na nim pięcioletni okres zwrotu. Oznacza to, że wartość nieruchomości, będąca iloczynem rocznego dochodu i okres zwrotu, wahać się będzie w granicach 102-120 tys. zł. Przy różnicy czynszu miesięcznego w wysokości 3,0 zł, różnica w wartości nieruchomości dochodzi do 18 tys. zł.

Powyższy przykład zakładał, że obecny dochód będzie osiągany w przyszłości. Badanie rynku musi spróbować odpowiedzieć na pytanie, czy przyszły dochód może utrzymać się na poziomie dochodu obecnego oraz jakie jest ryzyko osiągnięcia zakładanego dochodu. Odpowiedzi na to pytanie może dostarczyć badanie rynku lokat: badanie rozmiarów inwestowania w nowe objekty, zarówno na etapie projektowania jak i realizacji, skłonności inwestorów do lokat na rynku nieruchomości, ryzyka inwestowania w nieruchomości itp., a więc analiza od strony podaźowej.

Może się okazać, że z powodu przyrostu nowych powierzchni biurowych o wysokiej jakości, stawki czynszu

mogą ulec obniżeniu, a powierzchownie zapewniające słabszy standard usług mogą przestać interesować użytkowników – część tych powierzchni nie będzie wynajęta.

Ryzyko inwestowania może wzrosnąć, bowiem obawa przed niepełnym wykorzystaniem powierzchni może objąć nie tylko stare, ale również powierzchnie nowo wznoszone. Wzrost ryzyka oznacza, że inwestor oczekiwać będzie krótszego okresu zwrotu wyłożonego kapitału.

Dla naszego przykładu spadek przyszłych dochodów, a także skrócenie czasu zwrotu, oznaczać będzie obniżenie wartości nieruchomości. Badacz rynku musi mieć świadomość, iż wpływ poszczególnych czynników wyznaczających wartość nieruchomości, nie jest jednakowy na wynik szacunku. Tzw. analiza wrażliwości³⁾ udowodniła, że na wartość nieruchomości silniej wpływają zmiany w stopie zwrotu, niż poziomie osiągniętych dochodów⁴⁾.

Rozważania dotyczące badania i analizy rynku dowodzą, że:

- analiza nie uwzględniająca złożoności rynku może przyczynić się do zniekształcenia wartości nieruchomości i do podjęcia nietrafnych decyzji inwestycyjnych,
- badanie rynku nie może nam gwarantować uzyskania pewnych informacji o przyszłych dochodach, pozwala jedynie określić prawdopodobieństwo poziomu ich otrzymywania, a zatem ustalić poziom ryzyka,
- ryzyko to powiązane jest z czynnikami wykraczającymi często poza rynek nieruchomości i obejmującymi m.in.: poziom rozwoju regionu i kraju, a także tendencje zmian wpływających m.in. na stan zamożności społeczeństwa czy poziom bezrobocia: tendencje demograficzne, zmiany: upodobań i preferencji użytkowników, w systemie podatkowym, w zagospodarowaniu przestrzennym.

W krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej badaniem i analizą rynku nieruchomości zajmują się wyspecjalizowane instytucje. Próbuje one określić wpływ rozwoju poszczególnych sektorów gospodarczych na rozwój rynku nieruchomości. Badania takie mają podwójne znaczenie. Z jednej strony dają sygnały inwestorom nieruchomościowym, niezbędne na etapie podejmowania przez nich decyzji inwestycyjnych. Z drugiej strony wskazują na ekonomiczną rolę nieruchomości – bez odpowiednio szybkiej reakcji ze strony podaży, uwzględniającej wymogi rynku, rozwój wielu sektorów może zostać zahamowany.

Trzecim spośród subiektywnych czynników, stanowiącym źródło rozbieżności w procesie wyceny, jest **nierzetelność zawodowa niektórych rzeczoznawców**. Niestety, przejawy tej nierzetelności nie są sporadyczne⁵⁾, np. w operatach szacunkowych dla potrzeb urzędu skarbowego rzeczoznawca ustala wartość odtworzeniową. W wyborze metody pisze jednakże, że przyjmuje metodę cenowo-pla-

nową (porównuje bowiem cenniki SEKOCENBUDU i WACETOB-u), a otrzymaną wartość nazywa wartością rynkową.

W jednym z oddziałów banków udzielono trzech kredytów, dla których zabezpieczeniem było ustanowienie hipoteki na nieruchomości. Wszystkie wyceny, a więc 100%, określały wartość odtworzeniową nieruchomości.

Duża liczba błędnych wycen występuje szczególnie w bankach małych i słabych, które nie posiadają przeszkolonego personelu⁶⁾.

Reasumując: na każdym, nawet najbardziej rozwiniętym rynku nieruchomości, występują różnice w poziomach wycenowanych wartości. Wynika to z obiektywnych przyczyn, związanych ze specyfiką samej nieruchomości a także rynku nieruchomości. W literaturze zachodniej dopuszczalny margines błędu w wycenach szacowany jest na 15%⁷⁾.

Na rynkach słabo rozwiniętych niebezpieczeństwo rozbieżności rośnie. Drastycznie może być pogłębione poprzez brak wiedzy, ale również nierzetelność rzeczoznawcy. □

PRZYPISY

1. Por. G.R. Brown, *Property Investment and the Capital Markets*, Spon, New Zealand, 1991, Apendyks 2B.
2. Szerzej powyższy problem rozwinięty został w marcowym numerze kwartalnika „Nieruchomość”. Por. E.Kucharska-Stasiak, *Katego-*

ria dochodu w procesie wyceny wartości rynkowej nieruchomości, „Nieruchomość”, 1996 nr 1, s.1-6.

3. *Analiza wrażliwości jest badaniem wpływu różnorodnych decyzji na dochód z inwestycji a w rezultacie na wartość inwestycji.*
4. *Założmy, że dochód roczny netto wynosi 100 jednostek, okres zwrotu 5 lat, co oznacza, że stopa zwrotu, będąca odwrotnością okresu zwrotu, wynosi 20%, a wartość nieruchomości 500 jednostek. Powtórne badanie rynku wykazuje, że dochód powinien być przyjęty na wyższym poziomie o 10% tj. 110 jednostek. Wartość nieruchomości wzrosła do 550 jednostek. Jeżeli natomiast okaże się, że pierwotnie przyjęty dochód przedstawia właściwe proporcje, ale stopa zwrotu powinna być niższa o 19%, czyli wynosić 18%, okres zwrotu wyniesie 555 lat, wartość nieruchomości wzrosła już do 555 jednostek.*
5. *Poniższe przykłady stanowią wyniki badań, przeprowadzonych w ramach prac magisterskich przez studentów specjalności „Inwestycje i Nieruchomości” Wydziału Ekonomiczno-Socjologicznego Uniwersytetu Łódzkiego.*
6. *Bankiem, pozytywnie wyróżniającym się, jest BPH, którego oficerowie kredytowi uczestniczyli w szkoleniach z zakresu wyceny nieruchomości.*
7. A. Baum, N. Crosby, *Property Investment Appraisal*, Routledge, 1988, s. 5.

Prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak jest kierownikiem Zakładu Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego, członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych.



OKREŚLANIE WARTOŚCI GRUNTÓW WYDZIELONYCH POD BUDOWĘ ULIC

Zdzisław Małcki

Publikujemy pierwszą część opracowania Zdzisława Małckiego, kierownika zespołu prawnego-legislacyjnego standardów zawodowych i etyki, powołanego przez PFSRM, n/t określania wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic. Publikacja prezentowana jest na pracach artykułu dyskusyjnego.

Redakcja i zespół do spraw standardów zawodowych są zainteresowani uwagami czytelników zarówno negującymi jak i potwierdzającymi tezy artykułu. Zebranie wniosków jest istotne wobec zamierzonego wykorzystania też do opracowania kolejnego standardu obejmującego tę problematykę.

W kolejnej części opracowania zostanie omówiona problematyka szczegółowa czynności rzeczoznawcy majątkowego i sposobu realizacji przedstawionej zasady ogólnej w praktyce.

W codziennej praktyce zawodowej rzeczoznawca majątkowy staje stosunkowo często przed problemem określania wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela, jako podstawy do ustalenia odszkodowania. Zagadnienie to, jakkolwiek prawnie uregulowane, rodzi w praktyce, ze względu na swoją specyfikę, mnogość poglądów a w następstwie powstawanie rozbieżnych operatów szacunkowych.

Określenie zagadnienia

Problematyka gruntów wydzielonych pod budowę ulic z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela, w tym odszkodowania za te grunty, jest obecnie uregulowana w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹⁾. W najbliższym czasie problematyka ta znajdzie się w nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem, przechodzą na własność gminy z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne, za odszkodowaniem ustalonym według zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości.

Zagadnienia praktyczne zasad i metod określenia wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic nie mają w naszej literaturze fachowej liczącego się dorobku. Między innymi ta okoliczność powoduje mnogość rozbieżnych rozwiązań i interpretacji problemu w operatach biegłych. Do częstszych rozwiązań można zaliczyć między innymi:

- określanie wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic na poziomie odpowiadającym średniej²⁾ cenie z wolnorynkowego obrotu działkami budowlanymi,
- określanie wartości gruntów j.w. w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej działek budowlanych powstałych na nieruchomości, z której wydzielono część gruntu pod budowę ulic,
- określanie wartości gruntu przy założeniu, że przedmiotem wyceny jest działka o funkcji drogi (ulicy) i jako taka stanowi i przedstawia jedynie wartość dojazdu do działek budowlanych – przy tym założeniu wartość gruntu określana jest w proporcji (określanej różnie co do wielkości) do wartości rynkowej działek budowlanych,
- określenie wartości gruntu wydzielonego przy założeniu jego funkcji jako ulicy, w drodze ustalania wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału na działki budowlane – przy tym założeniu wartość gruntu określana jest w wysokości odpowiadającej różnicy pierwotnej wartości gruntu (przed podziałem) i wartości gruntu po dokonanym podziale, przeliczonej na grunt utracony.

Mają miejsce skrajne poglądy także organów samorządowych, że wykup gruntów pod budowę ulic jako wynikający z nakazu ustawy, nie może być oparty o cenę rynkową, gdyż działki wydzielone z terenów budowlanych pod urządzenie ulicy nie przedstawiają żadnej wartości rynkowej. W ramach takiego poglądu wykup gruntu winien być oparty jedynie o kryterium funkcji wyznaczonej dla tych gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego, a wartość gruntu powinna być ustalana w (znikomej) proporcji do najniższej wartości działek powstałych w wyniku podziału.

Grunty pod ulice w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego

Potrzeba analizy

W ostatnim okresie problemy określenia wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic stały się przed-

miotem badania i wyroków Naczelnego Sądu Administracyjnego:

- Naczelny Sąd Administracyjny – Ośrodek Zamiejskowy w Krakowie wydał wyrok z 6 listopada 1995 r.³⁾,
- Naczelny Sąd Administracyjny – Ośrodek Zamiejskowy w Poznaniu wydał wyrok z 15 marca 1996 r.⁴⁾

Rozstrzygnięcia jakie zawierają te wyroki, analizowane na tle wcześniejszych wyroków NSA przytaczanych dalej, dotyczących postępowania wywłaszczeniowego, pozwalają rzeczoznawcom majątkowym zweryfikować obecnie swe poglądy, a jednocześnie podjąć wysiłki w kierunku ujednoczenia interpretacji oraz zasad i metod określenia wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic. Takie działania mogą dla tego tematu wykluczyć operaty rozbieżne, nękające środowisko rzeczoznawców i ich zleceniodawców.

Czynności rzeczoznawcy majątkowego jak zawsze muszą wynikać z przesłanek i uregulowań prawnych i być z nimi zgodne. Konieczne jest prześledzenie tych przesłanek i uregulowań.

Kryteria określania gruntu i wysokości odszkodowania wynikające z zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu

Art. 10 ustawy w kwestii ustalania odszkodowania za grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem, odsyła do zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości. Podstawową zasadę kształtującą zakres odpowiedzialności odszkodowawczej za wywłaszczenie nieruchomości zawiera art. 56 ust. 1 ustawy.

Zgodnie z tym przepisem odszkodowanie powinno odpowiadać wartości wywłaszczonej nieruchomości. Stanowi to realizację konstytucyjnej zasady dopuszczalności wywłaszczenia za **śłusznym odszkodowaniem** (art. 7 zd. 2 Konstytucji RP). Według orzecznictwa⁵⁾ szczególne zasady określania wysokości odszkodowania ustalone w w/w ustawie, uzasadniają przyjęcie jako zasady ogólnej odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie, obowiązku naprawienia szkody **w granicach strat poniesionych przez wywłaszczonego**, jego rzeczywistego uszczerbku majątkowego, czyli wartości odjętego prawa lub obniżenia wartości prawa wskutek jego ograniczenia.⁶⁾

Oczywisty stąd wniosek, że starania operatów szacunkowych rzeczoznawców winny iść wyłącznie w kierunku sformułowania odpowiedzi na pytanie, jakie straty poniósł wywłaszczony (tu: poprzez odjęcie prawa do gruntów wydzielonych pod budowę ulic) i jaki był po jego stronie rzeczywisty uszczerbek majątkowy⁷⁾.

Przepis art. 56 ust. 1 nie wskazuje jednak kryteriów (czynników), które kształtują wartość wywłaszczonej nieruchomości⁸⁾. Ustawodawca bowiem – odmiennie niż to uczynił w art. 38 ust. 2 ustawy, w którym określił czynniki

miarodajne przy ustalaniu cen nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność gminy (dla potrzeb ustalania opłat za wieczyste użytkowanie lub zarząd gruntu oraz innych opłat) – nie zawarł w tym przepisie takich wskazań⁹. Z ust. 1 art. 56 wynika konieczność uwzględnienia **każdego czynnika wpływającego na wartość wywłaszczanej nieruchomości**. Realizacja tej zasady (w połączeniu z ust. 2 i 3 art. 56) prowadzi do wymaganej **indywidualizacji** odszkodowania, w zależności od uwzględnianych czynników.

Za błędne należy uznać stosowanie przeciętnych cen funkcjonujących w obrocie nieruchomościami na danym terenie bez uwzględnienia wszystkich elementów wymienionych w art. 56 ustawy.¹⁰

Utrwalony jest pogląd¹¹, że przepisy ust. 2 i 3 art. 56 mają w istocie charakter posiłkowy, ponieważ z ust. 1 wynika konieczność uwzględnienia każdego czynnika wpływającego na wartość wywłaszczanej nieruchomości. Oznacza to między innymi, że przy ustalaniu wartości wywłaszczanej nieruchomości należy brać pod uwagę nie tylko czynniki określone w ust. 2 i 3. Chodzi tu szczególnie o pominięte przeznaczenie wywłaszczonego gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego.

W ramach tego poglądu za uzasadnione należy uznać posłużenie się per analogiam, kryteriami i czynnikami, które ustawodawca określił w art. 38 ust. 2 ustawy jako miarodajne przy ustalaniu cen nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność gmin¹². Podstawę dla analogicznego zastosowania tego przepisu może stanowić art. 56 ust. 4 ustawy, który postanawia, że w razie potrzeby ustalenie odszkodowania następuje po zasięgnięciu opinii biegłych lub innych osób, o których mowa w art. 38 ust. 1 tej ustawy. Biegli i inne osoby, o których mowa w tym przepisie, określają wartość nieruchomości, kierując się kryteriami i czynnikami wyliczonymi w ust. 2 art. 38 ustawy¹³. Biegli i osoby o których mowa, obowiązani są także do stosowania szczegółowych zasad określania wartości gruntów, określonych z delegacji ust. 5 art. 36 ustawy¹⁴, w tym określonych w tych zasadach właściwych podejść, metod i technik określania wartości. Naczelny Sąd Administracyjny ocenił, że przepis art. 38 ust. 2 ustawy w sposób wszechstronny i pełny określa te właśnie kryteria i czynniki wyznaczające wartość nieruchomości, jak tego wymaga art. 56 ust. 1 ustawy¹⁵.

Wśród analizowanych czynników, zgodnie z orzecznictwem NSA, **podstawowe** znaczenie dla określenia rzeczywistej szkody i adekwatnego dla niej odszkodowania winno mieć ustalenie, za jaką cenę – w dniu ustalenia odszkodowania – mogłaby zostać nabyta wywłaszczona nieruchomość w obrocie cywilno-prawnym, **nie związanym** z celem dokonanego wywłaszczenia¹⁶, lub inaczej chodzi tutaj o wartość, jaką wywłaszczona nieruchomość osiąga-

nęłaby na rynku, gdyby nie przeznaczenie jej na cel umożliwiający wywłaszczenie¹⁷.

We wszystkich postępowaniach wywłaszczeniowych wartość gruntu należy obliczyć bez uwzględnienia skutków wywłaszczenia. Inna interpretacja naruszałaby konstytucyjne pojęcie słusznego odszkodowania, sprowadzając najczęściej wysokość odszkodowania do stanu bliskiego lub równego zeru, skoro wywłaszczenie z reguły następuje na cele wyłączające nieruchomość z obrotu¹⁸.

Oznacza to, że rynkowa wartość nieruchomości zależy w dużym zakresie od jej przeznaczenia, określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (np. inna jest wartość gruntów przeznaczonych na cele zabudowy i pozostałych), nie można od tego przeznaczenia abstrahować przy ustalaniu jej wartości. Podkreślony poprzednio wymóg indywidualizacji oceny wartości nieruchomości, wynikający z art. 56 ust. 1 (i oczywiście z art. 38 ust. 2) nie byłby możliwy do zrealizowania bez uwzględnienia funkcji danej nieruchomości, a ta jest określona właśnie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Stan po wydzieleniu ulic jako nieuprawnione kryterium wyceny

Powyższe, ogólne zasady określania wartości wywłaszczanej nieruchomości, na mocy postanowień art. 10 ust. 5 ustawy, znajdują zastosowanie w odniesieniu do gruntów, które w decyzji o podziale nieruchomości zostały wydzielone pod budowę ulic i z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, przechodzą na własność gminy.

Zgodnie z tymi zasadami **całkowicie błędne** będzie założenie w operacie szacunkowym rzeczoznawcy, że wysokość odszkodowania o jakim mowa w art. 10 ust. 5 ustawy odnieść należy do stanu jaki powstał na skutek wydzielenia ulic. Skoro ustawodawca w ogólności wprowadził zasadę wypłaty odszkodowania za grunty wydzielone pod ulice, to z celem ustawodawcy klóciłoby się ustalanie odszkodowania według cen wolnorynkowych gruntów po wydzieleniu ulic. Odszkodowanie bowiem wywodzić musiałoby się z cen, i to wolnorynkowych, ulic. Tymczasem grunty zajęte pod ulice w praktyce wyłączone są z obrotu i ich wartość wolnorynkowa byłaby zerowa¹⁹.

Podział nieruchomości, w wyniku którego następuje wydzielenie działek pod urządzenie ulic na mocy art. 10 ust. 1 ustawy może nastąpić, jeżeli jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W wyroku z 29 stycznia 1992 r. NSA stwierdził²⁰, że przepisy art. 10 ustawy mają zastosowanie do gruntów wymienionych w jej art. 10 ust. 1, to jest gruntów przeznaczonych **na cele zabudowy**.

W chwili opracowywania projektu podziału z analizowanym skutkiem wydzielenia ulic, nieruchomość przeznaczona jest na cele zabudowy. Decyzja rejonowego organu

rządowej administracji ogólnej, zatwierdzająca projekt podziału²¹⁾ wydzielająca z nieruchomości działki pod budowę ulic, nie mogła zmienić postanowień normy prawa miejscowego zawartej w planie zagospodarowania terenu, a więc zmienić charakteru przeznaczenia działki²²⁾.

Przytoczone uzasadnienia potwierdzają słusność wyroku orzecznictwa NSA, aby wartość gruntu wydzielonego pod budowę ulic określić w operacie szacunkowym **z uwzględnieniem i według stanu nieruchomości sprzed wydzielenia ulic**. Zagadnienie to jest dalej rozwijane.

Korzyści uzyskane na skutek wydzielenia ulic jako nieuprawnione kryterium wyceny

Całkowicie błędne będzie założenie w operacie szacunkowym rzeczoznawcy, że wysokość odszkodowania o jakim mowa w art. 10 ust. 5 ustawy jest pochodna lub pozostaje w jakimś stosunku do **korzyści** jakie odniósł właściciel nieruchomości na skutek jej podziału. Organy samorządowe często powołują się na okoliczność, że na skutek wydzielenia ulic właściciel uzyskuje korzyść, a mimo to żąda odszkodowania za działki przeznaczone pod ulice i to w wysokości równej wartości rynkowej działek budowlanych. W wyroku z 15 marca 1996 r.²³⁾ NSA stwierdził, że tego rodzaju argumentacja podważa sam sens funkcjonowania art. 10 ust. 5 ustawy.

Skoro bowiem ustawodawca wyraźnie przewidział instytucję odszkodowania za grunty wydzielone pod budowę ulic, a w świetle uchwały Trybunału Konstytucyjnego z 29 marca 1993 r. (sygn. W 13/93²⁴⁾) zakres przedmiotowy art. 10 ust. 5 powołanej ustawy obejmuje grunty wydzielone pod budowę ulic przeznaczonych do obsługi działek, odszkodowanie jest należne, **niezależnie** od faktu, że wytyczenie ulic jest niezbędne do realizacji celów, na które przeznaczone zostały działki.

W wyroku z 19 marca 1993 r.²⁵⁾ NSA stwierdza, iż fakt, że odszkodowanie za grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej podziałem (...) jest konsekwencją odjęcia prawa własności nieruchomości dotychczasowemu właścicielowi, jest wiarygodnością nie obwarowaną żadnymi dodatkowymi warunkami, w szczególności należne jest także wówczas, gdy były właściciel odnosi korzyści z **faktu budowy ulicy**²⁶⁾.

Ceny rynkowe z daty decyzji jako nieodzowne kryterium wyceny

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy decyzja o wywłaszczeniu winna zawierać w szczególności ustalenie odszkodowania.

O wysokości odszkodowania decyduje więc wartość nieruchomości w dniu wywłaszczenia. Ustawa dopuszcza (art. 53 ust. 3) sytuację, w której decyzja o odszkodowaniu jest odrębna od decyzji o wywłaszczeniu oraz jest późniejsza w stosunku do decyzji o wywłaszczeniu. W takim wy-

padku rygorystyczny jest wymóg, aby odszkodowanie nastąpiło **według cen obowiązujących w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu**²⁷⁾.

W praktyce, np. na skutek postępowania odwoławczego, data decyzji o odszkodowaniu znacznie przekracza okres 3 miesięcy liczony od daty wydania decyzji o odszkodowaniu, określony w art. 53 ust. 3 ustawy.

Jak wspomniano poprzednio, art. 10 ust. 5 stawy zawiera, w kwestii ustalania odszkodowania, odesłanie do zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. W wyroku NSA z 15 marca 1996 r.²⁸⁾ rozstrzygnięto, że w odniesieniu do odszkodowania za grunty wydzielone pod budowę ulic także znajduje zastosowanie zasada wynikająca z art. 53 ust. 3 ustawy, według której ustalenie odszkodowania w **okresie późniejszym** niż chwila przejścia własności na rzecz Skarbu Państwa bądź gminy powoduje, że ustalenie odszkodowania następuje **według cen obowiązujących w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu**.

Brak ustalenia w opinii biegłego, dokonującego szacunku przedmiotu wywłaszczenia, jak kształtują się w obrocie cywilnoprawnym ceny nieruchomości na danym terenie w dacie wydania decyzji, jest uchybieniem stanowiącym istotne naruszenie art. 7, 10 1, 75, 77 1 i 81 Kpa, zaś przyznanie odszkodowania bez uwzględnienia tych cen stanowi istotne naruszenie ust. 4 art. 56²⁹⁾.

Wnioski co do założeń wyceny i próba sformułowania ogólnej zasady określania wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic

Przytoczone zasady i uwarunkowania prawne pozwalają w kolejności analizy sformułować **uwagi ogólne** dotyczące czynności rzeczoznawcy majątkowego określającego wartość gruntów wydzielonych pod budowę ulic z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela.

■ Poniższe założenia do wyceny określone mogą być jako **nie mające uzasadnienia**.

Jak to uzasadniono wcześniej, za oczywiście błędną będzie przyjmowana metoda wywodząca się z wadliwego założenia, że wysokość odszkodowania określić należy z uwzględnieniem stanu jaki powstał na skutek wydzielenia ulic, tj. traktowania analizowanych gruntów jako ulic i w konsekwencji takiego założenia podejmowanie próby ustalenia cen rynkowych tych ulic.

Szczególną egzemplifikacją błędnego założenia określonego wyżej będzie w konsekwencji całkowicie błędna metoda określania wartości analizowanych gruntów, polegająca na określeniu cen rynkowych działek budowlanych, a następnie określania wartości gruntu pod budowę ulic, traktowanych jako dojazdów do tych działek, w (intuicyjnej) proporcji do cen tych działek. Metoda taka, jakkolwiek w określonych przypadkach –

z przyczyn omawianych dalej – nie może prowadzić do poprawnych wniosków, będzie zawsze kwestionowana. Wyznaczniki stosunku wartości dróg do wartości innych nieruchomości będą przy obecnym stanie rynku traktowane jako sztuczne, nie znajdujące oparcia ani w przepisach prawa ani w realiach rynku nieruchomości.

Także jako błędne zostanie określone założenie rzeczoznawcy majątkowego, że wysokość odszkodowania za grunty wydzielone pod budowę ulic pozostaje w jakimś związku lub proporcji do korzyści, jakie odniósł właściciel z faktu dokonania podziału nieruchomości.

Z przyczyn omawianych niżej wadliwe jest założenie, za wyjątkiem szczególnych przypadków, że wartość gruntów wydzielonych pod budowę ulic odpowiada wartości rynkowej działek budowlanych.

- Sformułowane mogą być jednocześnie założenia znajdujące uzasadnienie w przepisach prawa i orzecznictwie NSA, **jakie powinien przyjmować rzeczoznawca majątkowy.**

Wartość gruntu wydzielonego pod budowę ulic winna być określona w operacie szacunkowym z uwzględnieniem i według stanu nieruchomości **sprzed wydzielenia ulic**. Oznacza to praktycznie potrzebę analizy i uwzględnienia stanu jaki istniał **w chwili przejścia** wydzielonej pod budowę ulic części nieruchomości na własność gminy, skoro przejście to i wpis prawa własności gminy następuje z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne.

W każdym wypadku określenie w operacie szacunkowym nieruchomości i jej części wydzielonej pod budowę ulic winno nastąpić **z uwzględnieniem cen rynkowych odpowiadających dacie wydania decyzji o odszkodowaniu.**

Określenie wartości gruntu wydzielonego pod budowę ulic **nie może następować** w drodze poszukiwania wartości wydzielonych na ten cel działek, lecz poprzez określanie wartości nieruchomości, której część dotychczasowy właściciel utracił.

Przy takim podejściu różnicowanie wartości poszczególnych działek pod budowę ulic w zależności np. od ich położenia, nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia.

- Sformułowane wyżej założenia mogą być sprowadzone do łącznej ogólnej zasady określania wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela:

Wartość gruntu wydzielonego pod budowę ulic winna być w operacie szacunkowym określona według stanu nieruchomości sprzed wydzielenia ulic, to jest w chwili

przejścia wydzielonej pod budowę ulic części nieruchomości na własność gminy, poprzez określenie wartości nieruchomości z której to wydzielenie nastąpiło, z uwzględnieniem cen rynkowych z daty wydania decyzji o odszkodowaniu. □

cdn.

PRZYPISY

1. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.
2. Podkreślenia w tekście opracowania dokonane przez autora.
3. Wyrok w sprawie sygn. akt SA/Kr-135/95 w przedmiocie ustalenia odszkodowania za grunt wydzielony pod budowę ulic (nie publik.).
4. Wyrok w sprawie sygn. akt SA-P-1894/95 w przedmiocie ustalenia odszkodowania za grunt wydzielony pod budowę ulic (nie publik.).
5. Wyrok NSA z 6.11.1995 r., SA/Kr 135/95 powołany w przyp. 3
6. Podobnie T. Woś, *Wywłaszczenie nieruchomości i jej zwrot*, Poznań-Kluczbork, 1995 r., s. 105
7. Por. art. 361 § 2 zd. pierwsze KC..
8. Co podkreślił NSA w uzasadnieniu wyroku z 6.11.95 r., powołanego w przyp. 3.
9. Podobnie T. Woś, *op. cit.* s. 106.
10. Wyrok NSA z 13.02.1992 r. SA-P-1407/9K
11. Także E. Drozd, Z. Truskiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości*, Poznań-Kluczbork 1994 r., s. 152
12. Wyroki NSA powołane przyp. 3 i 4, także T. Woś, *op. cit.* s. 107.
13. Są to: aktualnie kształtujące się ceny w obrocie gruntami, nakłady dokonane na nieruchomości, funkcja gruntu wyznaczana w planie zagospodarowania przestrzennego, położenie nieruchomości i stopień wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także stopień zagospodarowania nieruchomości.
14. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (M.P. Nr 13, poz. 163).
15. Wyrok NSA-02 w Krakowie z 24.06.1994 r., SA/Kr 2814/93, nie publ., także wyroki NSA powołane w przyp. 3, 4 i 10.
16. Wyrok NSA z 31.12.1988 r., IV SA 757/88, ONSA 2/1989, poz. 69, także wyroki NSA powołane w przyp. 3 i 4, podobnie T. Woś, *op. cit.* s. 106.
17. E. Drozd, Z. Truskiewicz, *op. cit.* s. 153
18. Wyrok NSA powołany w przyp. 4.
19. Wyrok NSA z 15.03.1996 r. powołany w przyp. 4.
20. Wyrok NSA z 29.01.1992 r. NSA 1/96/91 ONSA 1992/2/35.
21. Zgodnie z art. 10 ust. 3 o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości
22. Z uzasadnienia wyroku NSA z 6.11.95 r. powołanego w przyp. 3.
23. Wyrok NSA powołany w przyp. 4.
24. Opublikowana w Dz. U. Nr 27 z 1993 r., poz. 126.
25. Wyrok NSA z 19.03.1993 r., IV SA 1354/92 ONSA 1994/2/68.
26. Także E. Bieniek, Z. Mowmaj, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego, część III*, Zielona Góra 1994 r., s. 12.
27. Art. 53 ust. 3 u.g.g.i w.n.
28. Wyrok NSA powołany w przyp. 4.
29. Wyrok NSA z 2.12.1986 r., IV SA 721/86 OSPiKA 1988/7-8/103, por. także wyrok NSA z 31.12.1988 r., IV SA 646/88 ONSA 1989/2/67

Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym, partnerem w Spółce z o.o. P.P.B. i N. „PROJNORM” w Poznaniu. Kieruje zespołem prawnolegisacyjnym do spraw standardów zawodowych i etyki Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

„GRZECHY GŁÓWNE” RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO część druga

Zdzisława Ledzion–Trojanowska

Grzech czwarty: niezbadany stan prawny nieruchomości

Odcienie tego „grzechu” mogą być różne: od braku różniczenia niuansów prawnych do całkowitej nieznajomości zapisów w księdze wieczystej. Różne są też konsekwencje tych nierzetelności dla określania wartości nieruchomości i różny ich wyraz. Przykładem takiego błędu może być nie sprawdzone przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego. I tak nieruchomości wykorzystana na cele rolne będzie miała zupełnie inną wartość, jeśli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza na niej zabudowę zurbanizowaną. Jej wartość będzie znacznie wyższa od takiej samej nieruchomości, która takiego zapisu w planie zagospodarowania przestrzennego nie ma.

„Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” wprowadzają pojęcie „wartości dla aktualnego i alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości”. Właściciel nieruchomości przy jej sprzedaży ma prawo zakładać, że sposób jej użytkowania może być inny, jeśli przewidziane jest to w akcie prawnym, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ma więc prawo, jakie daje mu tytuł własności, do korzyści wynikającej z wyższej wartości sprzedaży przy założeniu alternatywnego sposobu wykorzystania nieruchomości.

Innym, krańcowym przykładem niezbadanego stanu prawnego jest wycena nieruchomości bez sprawdzenia, gdzie przebiegają jej granice. Zdarza się, że zleceniodawca określa do wyceny znacznie większy obszar nieruchomości, niż ten, którego jest właścicielem. Jeżeli rzeczoznawca tego nie zweryfikuje, tworzy na podstawie fałszywych informacji operat, który często służy jako dokument. Zarzut o sfałszowaniu dokumentu jest w tym przypadku łatwy do wysunięcia.

Niestety tak się stało w kolejnej sprawie, która ma epilog w sądzie. Otóż rzeczoznawca wycenił nieruchomość, która miała być zabezpieczeniem kredytu, opierając się li tylko na informacjach uzyskanych od jej właściciela. Kiedy przyszło do zbadania faktycznego stanu prawnego okazało się, że powierzchnia zabudowy budynku wycenionej nieruchomości była większa niż rzeczywista powierzchnia całej działki. Naiwność to czy niefrasobliwość?

Grzech piąty: nieprawidłowa metodyka wyceny

Problem ten sam w sobie może być przedmiotem dużej rozprawy, gdyż nieprawidłowości metodologiczne występują bardzo często. Jego wyrazem może być nieadekwatna do celu wyceny metoda, bądź uchybienie w jej stosowaniu. Dla zilustrowania konsekwencji, jakie mogą się wiązać z wyborem nieprawidłowego podejścia wyceny posłużę się przykładem.

W roku 1993 rzeczoznawca wycenił nieruchomość metodą odtworzeniową dla celów zabezpieczenia kredytu. Było to wtedy podejście stosowane bardzo często, tak więc treść operatu nie zdziwiła banku, który na jej podstawie udzielił kredytu w wysokości 14 miliardów starych złotych. Stanowiło to około 80 proc. oszacowanej wartości nieruchomości. Po dwóch latach, kiedy okazało się, że dłużnik nie spłaca kredytu, bank wystawił nieruchomość na sprzedaż. Wyszło wówczas na jaw, że jej rynkowa wartość wynosi 4 miliardy złotych. Bank, który stracił 10 miliardów oskarżył rzeczoznawcę o sfałszowanie dokumentu, sąd pierwszej instancji skazał go na rok więzienia. Jest to przykład skrajny, ale wzięty z życia.

Grzech szósty: lapidarna argumentacja, budząca kontrowersje

Rzeczoznawcy mają skłonność do arbitralnego formułowania opinii bez podania szerszego uzasadnienia. Dotyczy to zwłaszcza oceny wartości użytkowej, czy też oceny poziomu kosztów utrzymania nieruchomości, bądź nawet przyjętych poziomów wartości rynkowych. Niczym wyjątkowym nie jest zapis typu: „budynek nie nadaje się do użytkowania”; „koszty utrzymania nieruchomości przyjmuje się na poziomie 30 proc. przychodu”; „wartość rynkową 1m² gruntu przyjmuje się... (kwota)” i to wszystko bez komentarza, bez wyjaśnienia przesłanek takich założeń.

Mistrzowie tego zawodu mówią, że „wycena to sztuka – głównie sztuka argumentacji”. Na ile potrafimy przekonać naszego klienta czy adwersarza, że mamy rację na tyle – w jego oczach – jesteśmy wiarygodni.

Jest jeszcze jeden aspekt tej sprawy. W przypadku, gdy transakcja potwierdzi naszą opinię o wartości nieruchomości najczęściej nikt nie wraca do szczegółowej treści operatu. Problem pojawia się, gdy dochodzi do sporu. Wtedy każdy zapis jest dokładnie analizowany i trudno się bronić, jeśli sformułowania są lapidarne.

Grzech siódmy: sprzeniewierzenie się zasadzie „value for money”

„Value for money” to angielska zasada, którą można przetłumaczyć jako „wartość za pieniąż”. Oznacza to, że oferując klientowi naszą pracę na wysokim poziomie merytorycznym (która dla niego jest podstawą do podejmowania ważnych decyzji) mamy prawo oczekiwać godziwego wynagrodzenia i to właśnie w takiej kolejności: najpierw mówimy, co oferujemy, a później negocjujemy zapłatę. Nieadekwatność wartości naszej pracy do zapłaty za nią budzi zawsze kontrowersje.

Jeśli wynegocjowane wynagrodzenie przekracza w odczuciu klienta wartość tego, co w zamian otrzymał, to zwykle sam zadba o to, aby węzkwować od autora właściwy przedmiot umowy. Częściej zdarzają się inne sytuacje: „bylejakość” za mame pieniądze. Najczęściej wtedy poziom i zakres pracy dostosowany jest do z góry ustalonego wynagrodzenia. A że jest ono niskie – taki sam jest poziom oferowanego operatu. W żadnym wypadku niskie wynagrodzenie nie uzasadnia braku badań rynku, niekompletności dokumentów, niesprawdzonego stanu prawnego nieruchomości, czy stanu technicznego konstrukcji. Gdy dochodzi do sporu nikt nie słucha argumentów, że wynagrodzenie było zbyt małe. Nie jest to usprawiedliwienie dla złej jakości pracy, a zatem dbajmy o wysoki poziom merytoryczny usług rzeczoznawcy, a w zamian za to mamy prawo oczekiwać adekwatnego wynagrodzenia.

Uwagi końcowe

Omawiając stan naszych operatorów i jakość wycen, jaka jawi się w pracy Komisji Arbitrażowej mam świadomość,

że są to doświadczenia szczególnego rodzaju. Trafiają do nas operaty, które wzbudziły wyjątkowe kontrowersje, zleceniodawcy nie potrafili sobie poradzić inaczej jak odwołać się do naszej Komisji. A zatem jest to obraz wykrzywiony, przerysowany, którego nie można uogólniać. Niemniej sędzę, że słuszna jest zasada uczenia się na cudzych błędach.

Uzdrowić opisany wyżej stan rzeczy może: propagowanie treści standardów zawodowych i ich wdrożenie do codziennej praktyki rzeczoznawców majątkowych, dbałość o ujednoczenie zakresu i treści nauczania zawodu, systematyczne doksztalcanie praktykujących rzeczoznawców, wprowadzenie obowiązkowej praktyki dla adeptów tego zawodu. □

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

STAĆ CIĘ NA TELEFON

Polska Telefonii Komórkowa Centertel działa na polskim rynku już blisko pięć lat. Obejmuje zasięgiem swojej sieci blisko 95% powierzchni kraju. Oznacza to, że z telefonu komórkowego Centertelu można rozmawiać nie tylko podróżując po polskich drogach, ale również wędrując po tatrzańskich szczytach i pływając po jeziorach mazurskich. **Obecnie ponad 140 tys. Polaków używa sobie telefonów komórkowych PTK Centertel.**

Z telefonów Centertelu można korzystać już nie tylko w Polsce (we wszystkich większych miastach, podróżując głównymi szlakami komunikacyjnymi), ale również poza jej granicami. Firma podpisała umowy z innymi europejskimi operatorami: obecnie klienci Centertelu mogą korzystać ze swoich aparatów w Danii, Estonii, Łotwy, Litwy i Bułgarii, a już wkrótce także w Finlandii, Norwegii, Szwecji i na Ukrainie.

Biuro Obsługi Klienta Centertelu to szybka profesjonalna informacja i pomoc o każdej porze. Kilkudziesięciu odpowiednio przeszkolonych konsultantów czeka na telefony klientów 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, 365 dni w roku. Codziennie każdy z nich odpowiada na dziesiątki pytań dotyczących sprzętu i usług Centertelu, zasad naliczania rachunków, aktualnego obciążenia kont abonenckich, rozwoju sieci telefonii komórkowej.

Centertel uruchomił do tej pory osiem salonów firmowych: w Warszawie, Gdańsku, Poznaniu, Katowicach, Szczecinie, Wrocławiu, Krakowie i Łodzi. Telefony Centertelu można oczywiście kupić nie tylko w tych placówkach, ale również w ponad dwustu punktach na terenie całego kraju prowadzonych przez autoryzowanych przedstawicieli firmy. **Aparaty Centertelu można także wynająć.** Usługa ta jest szczególnie przydatna w sytuacji, kiedy na określony czas, na przykład podczas organizowania dużej wagi przedsięwzięcia, jest niezbędna niezawodna i szybka łączność.

Centertel oferuje telefony tak renomowanych marek jak Nokia, Ericsson, Spectronic, Motorola, Benefon czy Maxon. Aparaty oferowane przez Centertel posiadają szereg dodatkowych funkcji. Umożliwiają one transmisję danych, mają wbudowaną pamięć notatnikową, możliwość programowania numerów telefonicznych, wiele sygnałów dzwonięcia, posiadają baterię drgającą informującą bezgłośnie o połączeniu przychodzącym. Dodatkowe ak-

cesoria pozwalają na zainstalowanie aparatów w samochodzie.

Obecnie najtańszy telefon dostępny w sieci PTK Centertel kosztuje jedynie 715 zł (netto).

PTK Centertel oferuje swoim abonentom **szereki wachlarz usług dodatkowych**, które mają ułatwić życie wiecznemu zabieganeemu i zapracowanemu biznesmenowi. Są one dostępne dla każdego abonenta, wystarczy jedynie zadzwonić do Biura Obsługi Klienta (*22 połączenie bezpłatne z telefonu komórkowego) i poprosić o uaktywnienie żądanej funkcji. Jedną z nich jest Poczta Głosowa (Voice Mail), która umożliwia pozostawianie wiadomości, gdy właściciel telefonu rozmawia lub ma wyłączony aparat. Abonent może otrzymać rachunek szczegółowy (billing), zawierający wykaz numerów, pod które dzwonił, czas rozpoczęcia i trwania rozmowy oraz jej koszt.

Inne dostępne usługi to: połączenie trójstronne (rozmowa konferencyjna), informacja o połączeniu oczekującym i przekazywanie połączeń. Oddzielną grupą stanowią usługi zabezpieczające aparat przed nieproszonymi użytkownikami. Są to: blokada rozmów wychodzących, czasowe odłączenie lub zastrzeżenie numeru. PTK Centertel rozwija także zakres usług dodanych oferowanych swoim klientom. Uruchomił nowe usługi telekomunikacyjne – znane jako audioteks. Obecnie dostępny jest codziennie aktualizowany serwis informacyjny (090 213 213) zawierający m.im.: aktualną prognozę pogody, informacje o warunkach panujących na drogach, serwis ekonomiczny, w którym można znaleźć informacje o depozytach i kredytach bankowych, kursy walut w NBP i kantorach, a także notowania WGPW i informacje ze spółek giełdowych.

Numer informacji handlowej 090 234567



najnowszy model telefonu Benefon Delta

R
E
K
L
A
M
A

SYSTEM KSZTAŁCENIA USTAWICZNEGO (CPD) RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE FRANCJI

Philippe Malaquin

Rzecznawcy majątkowi we Francji, są kwalifikowani do dwóch grup: wyceny nieruchomości dla potrzeb sądowych (sądy apelacyjne, Sąd Najwyższy), wyceny nieruchomości dla potrzeb rolnictwa (rzecznawcy zatwierdzeni przez Ministerstwo Rolnictwa).

Biegli sądowi nie mają obowiązku ustawicznego kształcenia, z wyjątkiem pierwszego roku praktyki. Jednakże sędziowie mogą wykreślać nazwiska biegłych z listy, tak więc rzecznawcy starają się utrzymać wysoki poziom i wciąż go aktualizować. Rzecznawcy majątkowi zatwierdzeni przez Ministerstwo Rolnictwa są członkami CNEAFI i muszą w tym stowarzyszeniu działać aktywnie, w przeciwnym razie ministerstwo może ich wykreślić z listy.

Rzecznawcy pracujący dla banków, agencji obrotu nieruchomościami, bądź na własny rachunek nie mają żadnych podstaw prawnych do pracy, większość jest jednak członkami stowarzyszenia i posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności zawodowej.

W takim stowarzyszeniu, konferencje na temat CPD są zwykle organizowane dwa razy w roku na szczeblu ogólnokrajowym, bądź raz w miesiącu na szczeblu regionalnym. Członkowie nie mają jednak obowiązku uczestnictwa w tych konferencjach. W stowarzyszeniu, którego jestem przewodniczącym – IFEI (Francuski Instytut Wyceny), niektórzy członkowie rady postawili niedawno wniosek o usunięcie członków nie uczestniczących przynajmniej w jednej konferencji rocznie. Wniosek ten wydaje nam się o tyle słuszny, iż prawo dotyczące nieruchomości wciąż się zmienia. Zmienia się również odpowiedzialność prawna rzecznawców majątkowych.

Zniżki z tytułu kłopotów finansowych

W roku 1993 przyjęto ustawę dotyczącą tzw. SCPI, specjalnych francuskich funduszy powierniczych zajmujących się nieruchomościami: nie są one notowane na giełdzie paryskiej, ale są corocznie poddawane wycenie przez niezależnych rzecznawców. Prawo przewiduje możliwość 10. procentowej zniżki z powodu utraty płynności finansowej przedsiębiorstw. Trudno jest wycenić wydzierżawione nieruchomości, zwykle handlowe, w przypadku małego rynku np. małych miasteczek? Jak określić wartość nieruchomości na prowincji, gdy rynek zanika a potencjalnych kupców jest coraz mniej? Wartość rynkowa przejmuje wtedy cechy wartości przy sprzedaży wymuszonej. Wniosek z tego taki, że należy jak najczęściej stosować podejście dochodowe.

Zniżka w podatku od luksusu za nieruchomości zajmowaną przez właściciela oddającego nieruchomości w dzierżawę

Każdego roku zamożne rodziny (około 400 tys.) musi zadeklarować wartość swoich nieruchomości i aktywów (akcji, obligacji). Płacą one podatek wynoszący 0,5-1,5% wartości rynkowej majątku. Ostatnio została nagłośniona sprawa precedensowej decyzji Sądu Najwyższego, który przyjął 33% zniżkę w wartości wolnorynkowej dużego mieszkania zajmowanego przez dzierżawcę i jego rodzinę. Sąd umotywował swą decyzję tym, że mieszkanie było zamieszkałe a nie puste. Pod presją rzecznawców i innych doradców finansowych, krótko przed terminem corocznej deklaracji podatkowej 15 czerwca, Ministerstwo Finansów wydało opinię: 20% zniżki tylko na podatek od luksusu. Pozostaje jednak pytanie na przyszłość, co z podatkiem od wzbogacenia, bazującego na tych samych zasadach co podatek od luksusu!

Nowe stawki na wycenę czynszu hoteli

W przypadku: hoteli luksusowych: nowe stawki dzierżawy dotyczą trzech luksusowych hoteli paryskich: Ritz (142 pokoje i 45 apartamentów), Plaza Athenee (166 pokoi i 45 apartamentów), Meridien Montparnasse (917 pokoi).

Te trzy przypadki były rozpatrywane przez sąd, rozwiązano pierwsze dwa.

- Ritz ma czynsz na 55% nieruchomości ustalonych na podstawie 12,5% dochodu pokoi, 7% dochodu restauracji i 10% reszty dochodu. Rzecznawca wskazany przez sędziego wyznaczył co prawda stawkę 13,5%, ale sędzia obniżył ją do 12,%. Tak określony czynsz dotyczył tylko 55% nieruchomości (resztę zajmował właściciel) i wynosił 11.437.000 FF za rok, od 1 stycznia 1990 r. aż do końca poprzedniej umowy o dzierżawę. Wyrok ten jest w tej chwili rozpatrywany przez Sąd Apelacyjny Paryża.
- Plaza Athenee: w tym przypadku Sąd wyznaczył trzech rzecznawców, którzy wydali swoje opinie, właściciel i osoba wynajmująca doszli do porozumienia, tak więc cała sprawa zakończyła się polubownie przed wydaniem wyroku sądowego. Uzgodniony czynsz wynosi 22.000.000 FF za rok, zgodnie z wskaźnikiem 14% dochodu z pokoi, 8% dochodu restauracji i 10% reszty dochodu.
- Wycena czynszu dla hotelu Meridien jest nadal w toku. Coraz częściej zatem czynsz hoteli jest określany przez sądy.

Przy dyskusjach na temat organizacji zawodu rzecznawcy we Francji powinniśmy wziąć pod uwagę obowiązek CPD dla członków oraz konsekwencje dyscyplinarne w przypadku nieprzestrzegania tego wymogu. □

Philippe Malaquin jest przewodniczącym Międzynarodowego Komitetu ds. Standardów Wyceny (IVSC).

ZNACZENIE TZW. RAPORTU MALLINSONA DLA ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Stanisława Kalus

Wiele cennych uwag i postulatów Mallinsona dotyczących roli i znaczenia RICS w Wielkiej Brytanii odnieść można także do roli i funkcji Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Jak to już jednak zaznaczono zalecenia Mallinsona odnośnie RICS można w warunkach polskich stosować do Federacji jedynie odpowiednio, czyli uwzględniając różnicę statusu RICS jako stowarzyszenia osób fizycznych (surveyorów) w stosunku do Federacji, która jest stowarzyszeniem osób prawnych, czyli stowarzyszeń lokalnych (jaki by nie był ich zasięg terytorialny). Tu trzeba zaznaczyć, że Mallinson podkreśla silnie konieczność wzmocnienia roli nadzorczej RICS, zwłaszcza przez zwiększenie uprawnień dyskrecyjnych prezydenta tej organizacji do żądania przedstawiania mu i kontroli prawidłowości każdego operatu szacunkowego, każdego z rzeczoznawców, a następnie wyciągnięcia konsekwencji zawodowych wobec tych, którzy naruszają przyjęte standardy. Wobec odmienności statusu Federacji taką rolę w Polsce powinna spełniać Komisja Arbitrażowa PFSRM, choć zakres jej działania musi być poważnie ograniczony do przypadków, w których powierza się jej ocenę konkretnego operatu (operatów) i chociaż nie może ona stosować wobec rzeczoznawców żadnych sankcji bezpośrednich, bo nie ona nadaje uprawnienia zawodowe.

Inną istotną sprawą wydaje się być potrzeba opracowania, oprócz już wydanych Standardów Zawodowych Rzeczników, skorelowanego z nimi, wszechstronnego i wyczerpującego podręcznika, który byłby łatwo przyswajalny, napisany bardzo przystępnym językiem, a który powinien ukierunkować rzeczoznawców na profesjonalny standard najlepszego wykonywania zawodu oraz wyjaśniać powstające w praktyce wątpliwości dotyczące działalności zawodowej.

Problemem ogromnej wagi jest także, zdaniem Mallinsona, promowanie i rozwijanie definicji różnego rodzaju wartości, tak, aby rzeczoznawcy cytowali owe definicje, jednolicie je rozumieli i stosowali. Zauważył on bowiem, że stosowanie przez rzeczoznawców różnych definicji tego samego rodzaju wartości musi prowadzić do poważnych rozbieżności w wycenach. Pewne zniecierpliwienie wśród niefachowców budzi na przykład znaczne rozbudowanie definicji wartości rynkowej, tymczasem Mallinson dostrzega, jak bardzo istotne znaczenie ma pominięcie któregoś z tych elementów dla prawidłowości wyceny.

Bardzo doniosłe znaczenie mają uwagi Mallinsona dotyczące relacji klient-rzecznik. Stosunek ten poddał Mallinson dokładnej analizie po to, aby zaproponować podjęcie kroków niezbędnych dla ich poprawienia. Mają

one bowiem ważne znaczenie i to w dwóch etapach procesu wyceny. W etapie początkowym, gdy strony te negocjują warunki dokonania wyceny, rzeczoznawca powinien poinformować klienta i ustalić w sposób jasny zarówno jego wymagania pod adresem rzeczoznawcy, jak i potrzeby wykonującego wycenę w zakresie uzyskania od zamawiającego danych niezbędnych do prawidłowego sporządzenia operatu. W etapie końcowym rzeczoznawca powinien poinformować klienta o rezultatach dokonanej wyceny, co zdaniem Mallinsona często jest niewłaściwie wykonywane. Formuluje on wiele krytycznych, co do sposobu prezentacji i objaśniania zamawiającym rezultatów pracy rzeczoznawcy. Sposób ten winien być na tyle klarowny, aby klient zrozumiał dlaczego osiągnięto taki, a nie inny rezultat. Środkiem, który winien pomóc we wzajemnym lepszym zrozumieniu pomiędzy klientem a rzeczoznawcą jest, zdaniem Mallinsona, zalecenie dla RICS opracowania specjalnych formularzy dla rzeczoznawców, które obrazowałyby wszelkie działania podjęte przez rzeczoznawcę w celu zrozumienia i zaspokojenia potrzeb klienta. Formularze te powinny zawierać następujące elementy:

- ❖ ustalenie celu sporządzenia wyceny. Jeżeli klient odmawia podania tego celu, to rzeczoznawca powinien w ogóle odmówić dokonania wyceny,
- ❖ rzeczoznawcy nie wolno prezentować swoich wycen zanim nie ustali z klientem formalnych „wytycznych” (tzw. Memorandum of Instructions). Powinny one obejmować podstawowe elementy, na których została oparta wycena,
- ❖ operat szacunkowy powinien zawierać wyraźne stwierdzenie, że opiera się na „wytycznych”, a klient nie może udostępniać operatu osobom trzecim bez tych „wytycznych”. Mają one bowiem bezpośredni wpływ na prawidłowość ustaleń, na których bazuje wycena. Postulat ten w warunkach polskich zasługuje na szczególną uwagę. Konieczność zamieszczania takich „wytycznych” eliminowałaby możliwość posłużenia się operatem dla innego niż umówiony cel, co wpłynęłoby istotnie na wiarygodność wyceny.

Mallinson opowiada się szczególnie dobitnie za „dobrą praktyką” pozyskiwania przez rzeczoznawcę dodatkowych informacji i żądań klienta na piśmie. Pozwala to bowiem na wyeliminowanie wątpliwości co do tego, jakie były w istocie potrzeby i życzenia klienta, umożliwia ich weryfikację i ustalenie kto ponosi odpowiedzialność, jeżeli dane te nie są zgodne ze stanem rzeczywistym. To także wydaje się możliwe do natychmiastowego zastosowania w warunkach polskich. Oczywiście Mallinson zauważa, że dane

otrzymane przez rzeczoznawcę od klienta nie powinny być przyjmowane przez tego pierwszego bezkrytycznie, a wręcz przeciwnie, wszystkie wątpliwości powinny być wyjaśnione. Co więcej, postuluje, aby RICS wypracował wskazówki dla rzeczoznawców dotyczące sprawdzania informacji udzielonych przez klienta, weryfikacji danych odnoszących się do ustalania stanu prawnego przedmiotu wyceny, dokonywania oględzin i inspekcji nieruchomości, a także zbierania i wykorzystywania danych rynkowych. Rezultaty tych działań i zabiegów powinny być także przytaczane w sporządzonych przez rzeczoznawców operatach. Jest bardzo charakterystyczne, że Mallinson dysponując szerokim doświadczeniem i materiałem analitycznym stwierdza, że rzeczoznawcy powinni podchodzić do danych uzyskanych od klienta z „ograniczonym zaufaniem” i postuluje, aby RICS opracował wskazówki, jakie informacje szczególnie powinny wywołać wątpliwości rzeczoznawcy oraz jak szybko i skutecznie należy je weryfikować.

Lektura „Raportu Mallinsona” dostarcza jeszcze wielu cennych wskazówek inspirujących do dalszych rozważań. Tu chciałbym ponownie zwrócić uwagę na akcentowanie przez autora raportu konieczności opracowania definicji

i pojęć z zakresu wyceny, a także jej metodologii. Jest to wszakże problematyka wymagająca nie tylko ogromnej znajomości metod, technik i podejść, ale także dogłębnego zrozumienia specyficznych brytyjskich pojęć, nie zawsze rozróżnianych na bazie języka polskiego (np. „worth”). Sam Mallinson przyznaje, że jest to dziedzina szczególnie skomplikowana, ponieważ nowe techniki i metody wyceny stanowią wedle jego określenia swoisty „patchwork” propozycji akademickich i inicjatyw indywidualnych. W tych warunkach oficjalny podręcznik, o którym była wyżej mowa, byłby szczególnie przydatny. Odzwierciedlałby on bowiem pewien kanon, od którego rzeczoznawcy nie mogą odejść, a z drugiej strony stanowiłby pewien ogólny model, na bazie którego mogłyby powstawać nowe, naukowe metody i techniki wyceny, ale wymagające już od rzeczoznawców szczególnych wiadomości i umiejętności. Mogłyby one być stosowane tylko w przypadkach nadzwyczajnych, gdy uzasadnione byłoby to specyfiką przedmiotu wyceny, lub celu dla którego jest ona wykonywana.

Są to jednakże zagadnienia specyficzne i można tylko oczekiwać, że podjęte one zostaną przez polskich specjalistów w zakresie metodologii wycen. □



AMERYKANIE W WARSZAWIE

z amerykańskimi specjalistami ds. szkoleń rzeczoznawców rozmawia Maria Rymarowicz

Trzej czołowi amerykańscy instruktorzy ITI (Instytut Szkolenia Instruktorów), „trenerzy trenerów” z dziedziny nieruchomości, przeprowadzili w październiku w Warszawie warsztaty dla trenerów-szkoleniowców dotyczące tworzenia programu i treści szkolenia.

Warsztaty, zorganizowane przez Wschodnioeuropejską Fundację Nieruchomości oraz PFSRM, stanowiły pierwszą część szkolenia dla trenerów. Druga część szkolenia odbędzie się w grudniu i będzie dotyczyła aktywnych technik uczenia dorosłych.



Na zdjęciu od lewej J. C. Melvin, M. Rymarowicz, T. Macaluso, T. Martin.

Instruktorzy pochodzą z różnych stron USA: J. C. Melvin z Las Vegas (Nevada), Tom Martin z Greensboro (Georgia), Tony Macaluso z Palm Beach (Floryda). Każdy z nich, oprócz działalności szkoleniowej, od wielu lat aktywnie działa w stanowym i krajowym stowarzyszeniu zawodowym tzw. realtorów, czyli agentów i pośredników nieruchomości. Ponadto, każdy z nich aktywnie uprawia zawód „nieruchomościowca”, prowadząc własną firmę.

Po zakończeniu pierwszej części warsztatów złożyli oni wizytę w Biurze Federacji i zgodzili się udzielić odpowiedzi na kilka pytań.

Maria Rymarowicz: *Jesteście Panowie po raz pierwszy w Polsce. Czy możecie podzielić się swoimi wrażeniami z krótkiego pobytu w naszym kraju?*

J. C. Melvin: Jestem pełen podziwu dla kultury i bogatej historii waszego kraju.

Tom Martin: Dużo podróżując po świecie, mogłem stwierdzić, że o atmosferze kraju stanowią jego mieszkańcy. Polacy są otwarci, przyjaźnie nastawieni, w wielu sprawach podobni do ludzi gdzie indziej, mają jednak swój styl bycia i swoją bogatą historię i kulturę. Cieszę się, że mogłem ich poznać. Dziś rano zwiedziłem Warszawę i jestem pod wrażeniem tego miasta. Po zniszczeniach wojennych odbudowaliście je oraz cały kraj prawie cegła po cegle. Podziwiam Polaków za dokonanie odbudowy zniszczonej Warszawy i kraju.

Tony Macaluso: Zaobserwowałem w Polakach pewną powagę, która jest uzasadniona tym, co przeżyliście jako naród. Myślę, że będziecie bardziej zrelaksowani dzięki zmianom, jakie następują w Polsce. Będąc pod wrażeniem dzisiejszej wycieczki po Warszawie myślę, że duch narodu i siła woli Polaków przyczyni się do szybkiego rozwoju waszego kraju.

Program warsztatów, przedstawiany w Warszawie w ciągu ostatnich trzech dni, był przez Panów prezentowany wiele razy w USA. Czy w Polsce trzeba było dokonać zmian w tym programie?

Tony M: Całość kursu, słuchacze, ich zaangażowanie w kurs i wola uczenia się były takie same jak w USA. Humorystycznie, czasami patrząc na prezentowane przeze mnie slajdy na sekundy gubiłem się i zamierałem z przerażenia, bo slajdy były w języku polskim! Stale śledziłyśmy reakcje słuchaczy i odnosząc wrażenie, że nie wszyscy słuchacze w pełni akceptują nasz styl „na luzie”, staraliśmy się być nieco bardziej „dostojni”.

Tom M: Nie zrobiliśmy żadnych zmian w kursie dotyczących programu i treści prezentowanego materiału. Jedyną zmianą była konieczność przystosowania się do ogólnego poziomu słuchaczy oraz ich zainteresowań, ale ta modyfikacja była nieznaczna. Meritum pozostało takie samo, co potwierdza, że na całym świecie ludzie uczą się tak samo.

J. C. M: Chciałbym dodać, że było dla nas oczywiste, że nasze wypowiedzi w tłumaczeniu na język polski trwały znacznie dłużej.

Jaki poziom, według Panów, prezentują polscy rzeczoznawcy?

Tom M: Nie znając szerszego grona waszych specjalistów od wyceny, możemy jedynie wyrazić opinię o rzeczoznawcach spotkanych na kursie. Byli oni bardzo uważni, skupieni, szybko reagowali na wprowadzane przez nas nowe pojęcia, byli pełni entuzjazmu. Byli naprawdę zaangażowani w uczestnictwo w kursie, co świadczy o ich zaangażowaniu w zawód. Można wnosić, że mając taką osobowość, również swoją pracę wykonują z podobnym zaangażowaniem.

Jakie formy współpracy z PFSRM widzicie Panowie na przyszłość?

J. C. M: Dzisiaj wiemy, że będziemy współpracować z waszą Federacją do października 1997 roku. Osobiście mam nadzieję, że jest to początek długiej przyjaźni i współpracy.

Tony M: Naszym celem jest pomoc w opracowaniu optymalnej formuły tworzenia programów szkoleń oraz w wykształceniu waszych własnych trenerów. Chcemy wzmocnić waszą umiejętność tworzenia programów kursów.

Tom M: Przy poparciu Wschodnieuropejskiej Fundacji Nieruchomości i po uzyskaniu na ten cel funduszy z USAID (Agencja Rozwoju Międzynarodowego USA) w przyszłym roku widzimy możliwość zorganizowania ponownie szkolenia trenerów dla wybitnie profesjonalnych rzeczoznawców z waszych stowarzyszeń, a także opracowania wspólnie z Komisją Szkoleniową Federacji programu jednego z dwunastu kursów, jakie widzieliśmy w waszym planie szkoleniowym.

Dziękuję za rozmowę. Do zobaczenia w grudniu w Warszawie na drugich warsztatach dla trenerów. □

Uczestnik o warsztatach

Idąc na pierwsze zajęcia obawiałem się nużących wykładów z psychologii, pedagogiki, metodologii nauczania, itp. spodziewałem się usłyszeć truizmy, dowiedzieć o zjawiskach oczywistych lecz podanych w sposób naukowy.

Nie doceniłem logiki, skuteczności i organizacji amerykańskiej. Wykładowcy z USA naprawdę nauczyli nas jak zaplanować i przeprowadzić zajęcia szkoleniowe. Poznaliśmy sposoby opracowania programów kursów z wykorzystaniem potrzeb i oczekiwań słuchaczy, efekownego zagospodarowania każdego kwadransu zajęć oraz prowadzenie zajęć ze stałym zaangażowaniem uwagi słuchaczy. Praktycznie „przećwiczone” nas w docieraniu do różnych typów osobowości uczestników szkoleń, wymuszania na nich koncentracji uwagi i maksymalnego stopnia przyswojenia wykładanej wiedzy.

Praktycznym potwierdzeniem tego było właśnie powyższe „szkolenie o sposobie szkolenia”, temat bynajmniej nie najciekawszy. Wykładowcy nie pozwolili ani na chwilę dekoncentracji uczestnikom. Nie było mowy o psychicznym „wyłączeniu się”, stale musieliśmy być skupieni na aktualnie omawianych zagadnieniach.

Powodował to zastosowany sposób organizacji zajęć – racjonalny, efektywny i efektowny. Po całym dniu tak prowadzonych wykładów czułem się jak po wyczerpującym dniu pracy w administracji rządowej, tyle że bez stresów.

Kazimierz Rygiel

O TAKSACJI NIERUCHOMOŚCI W USA

Danuta Dobrska

Jesienią przebywałam w USA na miesięcznym indywidualnym szkoleniu zawodowym, zorganizowanym przez PIET (Partners For International Education and Training). W ramach szkolenia odwiedziłam szereg instytucji szkoleniowych, badawczych, zarządzających w kilku stanach oraz wzięłam udział w 62 dorocznej Międzynarodowej Konferencji Zarządzania Taksacją organizowanej przez IAAO (International Association of Assessing Officers) w dniach 6-9 października w Houston (Texas). Z uwagi na to, że rozwiązywanie wielu problemów związanych z podatkiem od nieruchomości na bazie ich wartości jest w Polsce niedaleką przyszłością, pragnęłam zdobyć możliwie dużo informacji na temat funkcjonowania systemu powszechnej taksacji w USA.

Podatek od nieruchomości

Stany Zjednoczone są krajem, gdzie podatek od nieruchomości oparty na wartości jest wymierzany od czasów kolonialnych, a więc od ponad 200 lat. Jest on jednym z najważniejszych źródeł dochodu dla lokalnych władz. Procentowo udział w dochodach lokalnych wynosi od około 70% (New Hampshire) do 12% (New Mexico), a we wpływach ze wszystkich podatków mieści się w przedziale od 99% (New Hampshire) do 43% (Louisiana).

Taksacja nieruchomości jest regulowana przez konstytucje i przepisy lokalne w każdym z 50 stanów i w D.C. Rząd federalny nie taksuje nieruchomości ani nie bierze udziału w ich administrowaniu, lecz daje gwarancje konstytucyjne jednakowej ochrony prawnej dla działań rządów stanowych, w tym dotyczących taksacji. W przypadkach dotyczących międzystanowych nieruchomości komunikacyjnych rząd federalny oddziałuje wprost na proces taksacji, aby przeciwdziałać zbyt wysokiemu szacowaniu przez poszczególne stany, w celu osiągnięcia większych korzyści z podatku.

Rządy stanowe dają ramy prawne dla stanowych i lokalnych podatków, generalnie mają jednak ograniczoną rolę w bieżącym zarządzaniu podatkiem od nieruchomości. Większość rządów stanowych ustanawia standardy i procedury, monitoruje jakość i jednolitość oraz prowadzi szkolenia i zapewnia pomoc lokalnym jednostkom taksującym. Odpowiedzialność za szacowanie wartości, wymierzanie podatku i zbieranie podatku od nieruchomości spoczywa głównie na władzach lokalnych. W większości stanów podatek od nieruchomości jest administrowany niezależnie od innych działów władzy lokalnej. Osoba wymierzająca podatek – taksator (assessor) może pełnić swą funkcję przez określony czas, najczęściej 4 lata. Jest on odpowiedzialny

za określenie nieruchomości podlegających opodatkowaniu, zbieranie informacji o nieruchomościach, szacowanie wartości i wymierzanie podatku oraz sporządzanie list podatkowych dla poborców podatkowych, którzy są niezależnymi od nich urzędnikami. Określona przez taksatora wartość jest używana wyłącznie do celów podatkowych.

W całych USA podstawą do określenia wartości taksacyjnej jest pełna wartość (capital value) gruntu i ulepszeń. Różnice pomiędzy stanami występują przy określeniu bazy podatku i poziomu wymierzania. Generalnie prawa stanowe wymagają, aby nieruchomości były szacowane na bazie wartości wolnorynkowej. Wyjątkiem jest stan Kalifornia, gdzie takiemu szacowaniu podlegają aktualne w obrocie, a pozostałe bazują na wartości oszacowanej w 1976 r. z 2% (jako maksymalnym) wzrostem wartości rocznie. Wszystkie (oprócz 7 stanów) wymagają, aby jednostki wymierzające zachowywały ten sam poziom wymierzania i definicję wartości. 16 stanów i D.C. wymagają, aby nieruchomości były taksowane według 100% wartości rynkowej, a 13 z nich przewiduje różne poziomy taksacyjne dla różnych rodzajów nieruchomości. Stopa podatkowa jest określana w większości lokalnych jednostek zarządzających jako część pochodna rocznego budżetu, 35 stanów opodatkowuje wszystkie kategorie nieruchomości według tej samej stopy podatkowej, a 16 i D.C. stosuje zróżnicowaną stopę podatkową stosownie do rodzaju nieruchomości.

Średni dochód osiągany przez władze lokalne z podatku od nieruchomości, a przypadający na głowę mieszkańca wynosił w USA w roku 1990 r. średnio 626 USD, lecz w stanie Alaska, gdzie wiele podatków jest płaconych przez pozastanowe przedsiębiorstwa energetyczne wynosił 1248 USD, a w stanie Alabama 163 USD. Jako procent osobistego dochodu było to średnio 3,6% i odpowiednio 6,1 w Alasce i 1,2 w Alabamie.

Przy wymierzaniu podatku od nieruchomości zgodnie z konstytucją, lub w inny sposób ustawowo zagwarantowane są pewne wyłączenia z opodatkowania. Wszystkie stany wyłączają z opodatkowania nieruchomości będące własnością stanową, użytkowane na cele religijne i edukacyjne szpitale i cmentarze. Niektóre stany stosują wyłączenie dla nieruchomości zabytkowych, lasów, sadów, kopalni, dróg. Nieruchomości będące własnością organizacji, której przysługuje wyłączenie, lecz są używane lub wynajmowane na cele nie podlegające wyłączeniu, podlegają taksacji w części lub w całości.

Częściowe wyłączenia dla terenów rolnych, leśnych, otwartych przestrzeni, są najczęściej dokonywane przez zmianę standardu szacowania poprzez stosowanie wartości

aktualnego użytkownika, a nie wartości rynkowej, dla najwyższego ekonomicznego wykorzystania jako wyjściowego dla procesu taksacyjnego.

W każdym stanie stosowany jest program ulg podatkowych dla właścicieli zamieszkujących swoje nieruchomości. Powszechne jest również stosowanie częściowych wyłączeń dla osób starszych, o niskich dochodach, osób niepełnosprawnych i weteranów. Wielkość wyłączeń, liczba korzystających z nich, dochód utracony lub ciężar podatkowy przesunięty na innych podatników różnią się bardzo pomiędzy stanami. Przykładowo: limit dochodu dla otrzymania ulg w stanie West Virginia wynosi dla starszych właścicieli 5 000 USD, a w stanie Minnesota i Vermont bez ograniczeń wiekowych wynosi 60 000 USD. Ulgi w opodatkowaniu stosuje się również dla zabudowań gospodarczych i są one także zróżnicowane. W stanie Idaho oszacowaną wartość pomniejsza się o 50% lub o 50 000 USD, a w stanie Montana wyłącza się tylko 80 000 USD właścicielom o niskich dochodach. 30 stanów rekompensuje lokalnym władzom utratę dochodów wynikającą z wyłączeń pewnych nieruchomości (całkowitych lub częściowych) z podatku od nieruchomości.

W roku 1992 było w USA około 16 000 okręgów odpowiedzialnych za wymierzanie podatków. Podstawowe funkcje taksacyjne są spełniane w 19 stanach przez hrabstwa (county), w 8 stanach przez okręgi miejskie i miasta, lub są podzielone pomiędzy te jednostki. Jedynie w stanie Maryland taksacja jest zarządzana w całości przez władze stanowe. Nieruchomości specjalne, przemysłowe, infrastruktura, szacowane są w 17 stanach przez agencje stanowe, podczas gdy hrabstwa i okręgi miejskie szacują inne nieruchomości. Dochód z centralnie taksowanych nieruchomości jest zbierany i wykorzystywany na lokalnym szczeblu. Większość lokalnych jednostek taksacyjnych nie może zmienić bazy taksacji, ale ma prawo do zmiany stopy podatkowej. Lokalne zmiany bazy podatkowej w tych

okręgach, które mają prawo to uczynić, przybierają formę wydzielenia pewnych małych rejonów, jako specjalnych stref ekonomicznych. Aktualnie stosuje się ograniczenia wzrostu stopy podatkowej w 29 stanach. Wzrost stopy podatkowej jest limitowany w niektórych stanach, a większość z nich wprowadza wzrost stopy podatkowej drogą powszechnego głosowania.

Informacje o nieruchomości

Sprawą podstawową dla procesu szacowania, również w przypadku taksacji, są informacje o nieruchomości. W każdym stanie podstawowa jednostka szacująca zbiera informacje potrzebne do określenia wartości nieruchomości oraz zarządza informacjami o nieruchomościach ze swojego terenu.

Prawny opis nieruchomości i określenie wartości jest zazwyczaj rejestrowane w sądzie hrabstwa, lub w rejestrze praw własności, gdzie nieruchomość jest położona. Większość stanów wymaga rejestrowania zmiany właściciela i ceny sprzedaży. Taksator zazwyczaj otrzymuje prawny opis, zmiany właściciela i informacje o sprzedaży z hrabstwa w formie pisemnej, chociaż w ciągu ostatnich 15 lat na skutek gwałtownego wzrostu komputeryzacji, również w tej dziedzinie ma miejsce elektroniczne przekazywanie danych w wielu rejonach zurbanizowanych.

Do zadań taksatora należy również tworzenie i utrzymywanie katastru wartości i mapy taksacyjnej. Jest to ge-

neralna inwentaryzacja wszystkich działek podlegających szacowaniu. Mapa podstawowa może być prowadzona przez stan, lub urząd lokalny. Najpowszechniejsze są mapy papierowe, lecz stosowanie map numerowych jest coraz powszechniejsze.

Informacje o regulacjach dotyczących przeznaczenia nieruchomości zgodnie z zatwierdzonymi planami są dostępne w hrabstwie lub miejskim departamencie planowania.



Część informacji taksator uzyskuje z inspekcji terenowej, przy czym w większości stanów właściciel nie ma obowiązku udostępniania wnętrza nieruchomości taksatorowi. Obecnie coraz więcej inspekcji jest dokonywanych w nieruchomościach komercyjnych.

Informacje o kosztach budowy można kupić w jednostkach prowadzących usługi kosztorysowania budynków. Można je też uzyskać w przedsiębiorstwach budowlanych.

Taksator uzyskuje informacje o dodatkowych wydatkach i warunkach wynajmu nieruchomości komercyjnych za pomocą ankiety przesyłanej właścicielowi. W niektórych stanach wypełnianie tego kwestionariusza i jego zwrot jest obowiązkowe, a uzyskane dane są poufne. W pozostałych procent odpowiedzi jest niższy niż połowa i taksator musi również przeprowadzić wywiad u dzierżawców zarządzających nieruchomościami i starać się o dodatkowe źródła informacji.

Szacowanie wartości

Szacowanie wartości dla podatku od nieruchomości odbywa się w USA zgodnie z podstawową zasadą, że wycena ma nastąpić według słusznej wartości rynkowej, zgodnie z jej najlepszym ekonomicznym wykorzystaniem.

Przy określaniu wartości rynkowej taksator używa trzech podstawowych podejść: porównawczego, kosztów odtworzenia z dostosowaniem rynkowym oraz inwestycyjnego.

Podejście porównawcze stosuje się powszechnie dla nieruchomości mieszkaniowych, inwestycyjne dla nieruchomości komercyjnych i apartamentów, a kosztowe dla nieruchomości nowowybudowanych – komercyjnych i przemysłowych oraz specjalnego rodzaju. Niektóre stany narzucają prawnie sposób wyceny nieruchomości, gdy jest mała ilość danych rynkowych – dotyczy to głównie obiektów infrastruktury technicznej.

W wielu stanach wymaga się, aby gospodarstwa rolne były szacowane stosownie do ich produktywności.

Większość stanów wymaga, aby orzeczenie taksatora i rachunek podatkowy wyszczególniały osobno wartość gruntu i budynków. Nieliczne stany dopuszczają podawanie wartości łącznej. Taksatorzy uzyskują wartość gruntu z taksacji przeprowadzonych dla terenów niezabudowanych przewidzianych pod budowę, lub przez odłączenie wartości budynków od wartości całej nieruchomości.

Prawie wszystkie stany prowadzą coroczną taksację na oznaczoną datę (1 stycznia lub 1 lipca). W 31 stanach obowiązuje obligatoryjne okresowe przeszacowanie wszystkich nieruchomości. Odstępy czasu pomiędzy przeszacowaniem wynoszą od 1 roku do 10 lat, przy czym 73% ma cykl 1-5 letni. Pojedyncze nieruchomości są przeszacowywane, jeżeli nastąpiła zmiana, zniszczenia, rozbiórka itp. Tam, gdzie nieruchomości nie są przeszacowywane co roku, jednostki taksujące stosują w okresach pomiędzy przeszacowaniem

waniem współczynniki przeszacowania na podstawie analizy rynku danego typu nieruchomości.

System pobierania podatków

Pobieranie podatków leży w zakresie działania służb niezależnych od tych, które orzekają o podatkach. We wszystkich stanach właściciele są prawnie zobowiązani do płacenia podatku. W przypadku wynajmowania nieruchomości komercyjnych, umowa najmu (dzierżawy) jest na ogół sformułowana tak, że dzierżawca płaci właścicielowi sumę podatku od nieruchomości, ale właściciel odpowiada za odprowadzenie podatku. Podatki są pobierane zwykle w cyklach rocznych, wiele z nich dopuszcza się płatność w ratach. W niektórych stanach dozwolone jest odłożenie terminu płatności podatku i dotyczy to właścicieli starszych, w trudnych warunkach materialnych. Zaległości podatkowe wraz z odsetkami są obciążeniem nieruchomości. Po trzech latach zalegania z podatkami nieruchomość jest wystawiana na licytację w celu odzyskania zaległej sumy podatku wraz z odsetkami. Grzywny i karne odsetki dla opóźniających się płatników, są stosowane powszechnie. We wszystkich stanach podatek od nieruchomości zbierany jest prawie w 100%.

Procedury odwoławcze ustanowione są we wszystkich stanach, wszędzie istnieje prawny wymóg powiadomiania płatnika o wysokości podatku. Powiadomienie o szacowanej wartości może być wymagane przed nałożeniem podatku, lub jako część rachunku podatkowego. Niektóre stany wymagają osobnego powiadomiania o szacowanej wartości tylko wówczas, gdy następuje przeszacowanie. Treść informacji zawartych w powiadomieniu reguluje prawo stanowe. Niektóre stany posiadają klauzulę zobowiązującą do podania informacji, które mają pomóc płatnikowi w zrozumieniu zależności pomiędzy oszacowaną wartością nieruchomości oraz będących rozliczeniem wydatków publicznych.

W normalnym trybie nie przewiduje się odwołań od stopy podatku i od podatku wymierzonego. Właściciel nieruchomości może odwołać się od decyzji o szacowanej wartości do podstawowej jednostki taksującej. Większość stanów posiada czterostopniowy system odwoławczy, poczynając od lokalnego taksatora, poprzez dwa stopnie komisji rewizyjnych, aż do sądu. Sąd rozpatrując odwołania kieruje się tylko przesłankami zgodności procesu taksacyjnego z istniejącym prawem. Na lokalnym szczeblu komisji rewizyjnych przesłuchania są mało sformalizowane i większość odwołujących się nie korzysta z usług pełnomocnika, chociaż w przypadku odwołań dotyczących nieruchomości przemysłowych coraz częściej właściciela reprezentuje prywatny pełnomocnik podatkowy. Stanowa komisja rewizyjna może mieć procedurę nieformalną lub formalną, quasi sądową, z udziałem prawników i biegłych w roli świadków. □

Danuta Dobrska jest rzeczoznawcą majątkowym z uprawnieniami MGPIB i współwłaścicielem Biura Wyceny Nieruchomości D&T w Łodzi.

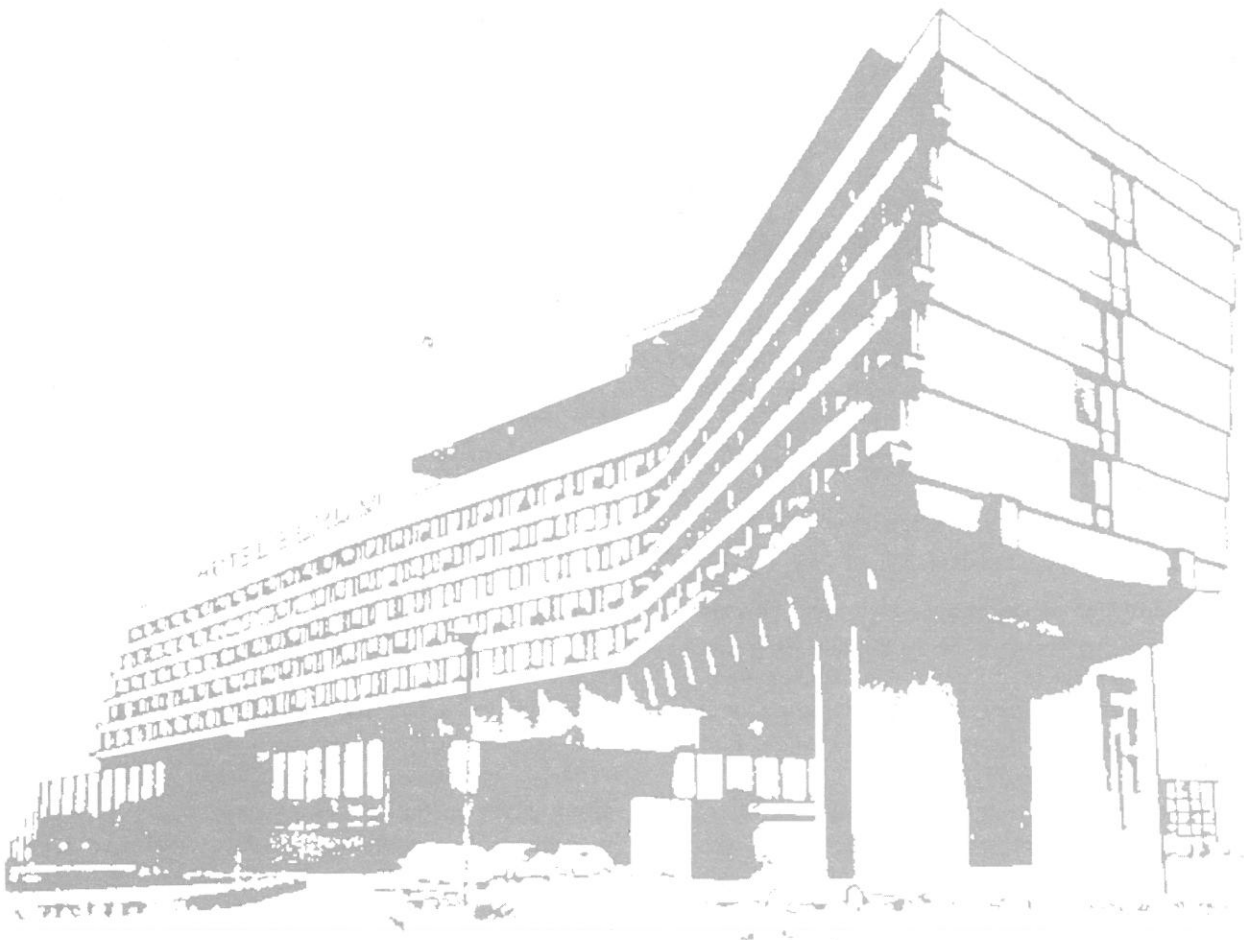


FORUM HOTEL
CRACOW

*277 komfortowych, klimatyzowanych
pokoi, apartamenty, satelitarne
połączenie telefoniczne, TV, video*

*restauracja, grill bar, kawiarnia,
nocny klub, casino,
centrum kongresowe, centrum biznesu,
biuro podróży, basen,
sauna, solarium*

*4 wielofunkcyjne sale - 600 miejsc
kongresowych, 1000 miejsc
bankietowych, najnowocześniejsza
aparatura kongresowa (tłumaczenia
symultaniczne - " Philips",
nagłośnienie ambiofoniczne, itp.)*



„CUTTING EDGE” W SZACOWANIU I GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI

Andrzej Hopfer, Sabina Żróbek

W dniach 20-21 września 1996 r. na Uniwersytecie Zachodniej Anglii, w Bristolu odbyła się konferencja pod ogólnym hasłem „The Cutting Edge 1996”.

„Ostrze”, lub „ostrze noża” tytuł konferencji organizowanych od kilku lat przez Królewski Instytut Dyplomatycznych Rzeczoznawców (RICS) i poświęconych tematom wymagającym pilnych, kategoriycznych rozstrzygnięć. Celem tegorocznej konferencji było przedstawienie wyników badań i analiz dotyczących problematyki gospodarowania nieruchomościami, w szczególności zaś funkcjonowania rynku nieruchomości i szacowania nieruchomości.

W konferencji udział wzięło 150 osób z 20 krajów. Ze strony polskiej w obradach konferencji uczestniczyli autorzy niniejszego artykułu. W trakcie czterech sesji wygłoszono 83 referaty. Odczyty toczyły się w sekcjach tematycznych grupujących opracowania, których treść koncentrowała się wokół następujących zagadnień:

- ◆ szacowanie nieruchomości,
- ◆ analizy rynku nieruchomości w ujęciu międzynarodowym,
- ◆ polityka mieszkaniowa,
- ◆ użytkowanie gruntów,
- ◆ aspekty postępowania i zachowania się rzeczoznawców w procesie wyceny,
- ◆ analizy lokalnego rynku nieruchomości,
- ◆ technologia informatyczna na usługach gospodarowania nieruchomościami,
- ◆ zastosowanie modeli matematycznych do pomiaru różnych zjawisk na rynku nieruchomości,
- ◆ obszary zdegradowane, ich waloryzacja i wycena,
- ◆ rozwój i finansowanie nieruchomości.

Spośród szerokiego wachlarza tematycznego za najbardziej interesujące uznaliśmy te wystąpienia, które dotyczyły naukowego podejścia do oceny stanu funkcjonowania rynków lokalnych, problematyki wyceny nieruchomości nietypowych i stosowania podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości komercyjnych.

Szacowanie majątku sektora publicznego w Wielkiej Brytanii staje się coraz częściej nakazem chwili, szczególnie tam gdzie w portfelu inwestycyjnym władz lokalnych nieruchomości zajmują pierwsze miejsce. Efektywne zarządzanie tymi aktywami wiąże się więc także z istnie-

niem sprawnego systemu gromadzenia i udostępniania danych o poszczególnych składnikach majątku.

W Wielkiej Brytanii (we współpracy z RICS) została wypracowana specjalna instrukcja przeznaczona dla władz lokalnych, dotycząca sporządzania rejestrów majątkowych i szacowania wartości majątku tam zapisanego. Jednak wytyczne te nie wyeliminowały wszystkich wątpliwości dotyczących głównie doboru metod wyceny.

Wynika to z natury majątku posiadanego przez władze lokalne, który ze względu na cele zarządzania podzielić można na trzy grupy:

- ◆ nieruchomości przeznaczone pod usługi bezpośrednie – służące do spełniania statutowych obowiązków władz lokalnych np. przedszkola, szkoły,
- ◆ nieruchomości przeznaczone do wynajmowania – które mogą być wynajmowane na wolnym rynku, na dowolne cele i przynosić dochód ale także te, które wynajmowane są w celu zabezpieczenia socjalnego grup uboższych,
- ◆ nieruchomości wolne – zarówno grunty jak i budynki, które stanowią nadwyżkę podaży nad popytem lub wymagają szybkiego rozwoju, przebudowy czy też realizacji zadań publicznych (tereny zieleni publicznej, zainwestowanie i usprawnianie pasów terenów wzdłuż tras szybkiego ruchu).

Do tego dodać należy także „własną”, lokalną infrastrukturę jak drogi, ciągi piesze, itp.

Metody szacowania bazujące na założeniu, że nieruchomość jest lokatą kapitału w celu osiągnięcia zysków (bezpośrednio lub pośrednio) nie mogą mieć zastosowania w przypadku gdy zadaniem władz lokalnych jest świadczenie usług swoim mieszkańcom.

Powszechnie zaleca się więc do szacowania tego typu nieruchomości podejście kosztowe. Jednak badania przeprowadzone metodą ankietową wśród władz lokalnych wykazały, że zarówno procedury i metody gromadzenia danych o majątku i szacowania ich wartości znacznie się różnią między sobą. Dotyczy to np. sposobów obliczania wartości zużycia nieruchomości i szacowania długości pozostałego życia ekonomicznego. Ciekawym jest pogląd wyrażany przez niektórych ankietowanych, że np. drogi z tego względu iż są poddawane bieżącej konserwacji nie wykazują zużycia, a np. tylko nieliczni rzeczoznawcy uwzględniają zużycie techniczne w szacowaniu obiektów historycznych.

Wyrażany jest także pogląd, że istnieje potrzeba wypracowania nowych podejść w szacowaniu bardziej odpowiedzialnych do charakteru nierynkowych nieruchomości specjalnych. Podkreśla się bowiem – co jest oczywiste – że koszt nie równa się wartości, ale także potrzebę ujednoczenia metod szacowania majątku publicznego nie tylko w Wielkiej Brytanii, ale także poza jej granicami.

W wielu wystąpieniach wskazywano na możliwość stosowania metod matematycznych w analizach rynku różnych rodzajów nieruchomości, w tym szczególnie modeli regresji liniowej i wielorakiej.

Zainteresowanie wzbudził referat, w którym jego autorzy przedstawili wyniki badań rynku czynszowego obiektów biurowych na przykładzie Glasgow. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej przedstawiono początkowo jako funkcję 25 zmiennych opisujących cechy lokalizacyjne i atrybuty fizyczne nieruchomości. Testując modele hedoniczne i wykorzystując procedury analizy regresji wybrano model objaśniający 61,3% zmiennych. Obliczenia wykazały, że dla najemców powierzchni biurowych największe znaczenie ma wiek budynków (1/3 obniżki czynszu dla budynków z lat 1950-1979 w stosunku do budynków z 1990 roku), lokalizacja i wielkość powierzchni. Natomiast obecność wewnętrznych parkingów okazała się tak samo istotna jak występowanie w budynku pomieszczenia socjalnego do przygotowywania herbaty.

Z tego przykładu wynika, że interpretacja wyników obliczeń, przeprowadzonych metodami analizy statystycznej w zastosowaniu do szacowania nieruchomości musi być wyjątkowo ostrożna i często należy wydzielać dla takich opisów sub-rynków o określonych preferencjach klientów.

Szeroko dyskutowanym problemem była możliwość i celowość stosowania podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości. Uczestnicy konferencji i autorzy referatów zwracali uwagę na konieczność ujednoczenia istniejących i opracowania dodatkowych ogólnych założeń (standardów) w szacowaniu nieruchomości techniką DCF. W ślad za opublikowanym „Raportem Mallinsona”, w którym zaleca się wprowadzenie do teorii i praktyki szacowania pojęcia „wartość inwestycyjna” (worth) w odróżnieniu od pojęcia „wartość rynkowa” (value) przedstawiono przykłady określania wartości inwestycyjnej w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych.

Wskazano, że potrzeba wprowadzenia nowej definicji wynika z różnych aspektów terminu wartość – wartość indywidualna (individual worth) i wartość rynkowa (market worth, value). **Wartość indywidualna** stanowi maksymalną cenę jaką gotowy jest zapłacić konkretny nabywca, który biorąc pod uwagę wszystkie dostępne informacje postępuje w sposób racjonalny.

Wartość rynkowa jest spodziewaną ceną, za jaką nieruchomość może być sprzedana na rynku, na którym występuje wielu sprzedających i kupujących i którzy przy

wykorzystaniu dostępnych informacji podejmują racjonalne decyzje.

Nierzadkie są przypadki, gdy klienci zlecają określenie wartości indywidualnej, którą rzeczoznawca przedstawia jako wynik analizy danych rynkowych i uwzględnienia szczególnych założeń wyjściowych dostarczonych przez zainteresowanego. Dla takich szczególnych, indywidualnych oszacowań przydatną wydaje się być wspomniana wcześniej technika DCF. Należy tutaj podkreślić, że stosowana przez polskich rzeczoznawców technika DCF w szacowaniu nieruchomości traktowana jest przez nich jako sposób określania wartości rynkowej i jest częstym powodem różnic jakie występują przy szacowaniu tej samej nieruchomości przez różnych rzeczoznawców. Nieporozumienia wynikają w głównej mierze z faktu określenia przez każdego z nich wartości indywidualnej nie zaś wartości rynkowej.

Pewnym zaskoczeniem były stwierdzenia wielu referentów, że barierą w prowadzeniu badań nad funkcjonowaniem rynków nieruchomości i wykonywaniu wiarygodnych wycen jest utrudniony dostęp do kompletnych i wiarygodnych danych. Stąd wiele analiz opartych jest na danych symulowanych. Narastająca liczba odwołań od sporządzonych wycen zmusza rzeczoznawców do szczegółowego doboru i opisu nieruchomości porównywalnych. Te zaś chronione są często przez klauzule poufności, zazdrość i konkurencję innych rzeczoznawców, którzy te dane posiadają lub przez konserwatyzm profesjonalistów i urzędników.

By wyjść naprzeciw tym potrzebom zaproponowano utworzenie Krajowej Bazy Danych na potrzeby szacowania, która byłaby częścią krajowego systemu informacyjnego. Przedstawiono propozycje sposobów pozyskiwania, gromadzenia i udostępniania danych. Jest to zatem problem, który dotyczy nie tylko polskich rzeczoznawców.

Warto dodać, że nasz projekt ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje założenie bazy danych, która będzie wykorzystywana na potrzeby gospodarki gruntami i szacowania nieruchomościami.

Przedstawione na konferencji wyniki badań, spostrzeżenia praktyków rzeczoznawców, pośredników i zarządzających nieruchomościami oraz głosy w dyskusji dowodzą, że szacowanie nieruchomości jest dziedziną wciąż jeszcze wymagającą doskonalenia metodycznego i warsztatowego a także pewnych zmian legislacyjnych i to nie tylko w naszym kraju. □

Prof. dr hab. Andrzej Hopfer jest rektorem Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie, Prezydentem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw Uprawnień Zawodowych.

Prof. dr hab. Sabina Żróbek jest pracownikiem naukowym Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie.

PIERWSZE REZULTATY NIEMIECKO-POLSKIEJ WSPÓŁPRACY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Ulrich Springer, Manfred Stelter

Poczynając od pierwszej niemiecko-wschodnioeuropejskiej rundy spotkań rzeczoznawców ds. wyceny nieruchomości zorganizowanej w 1993 roku przez Zrzeszenie Przysięgłych Rzeczoznawców Berlina i Brandenburgii (Verband der Vereidigten Sachver Ständigen Berlin und Brandenburg) oraz przez Koło Niemieckich Maklerów (Landesverband Berlin – Brandenburg), doszło do rozwoju międzynarodowej współpracy polskich i niemieckich rzeczoznawców majątkowych, której pierwszym praktycznym z wynikiem jest raport o cenach gruntów na poznańskim rynku nieruchomości.

Po przedyskutowaniu podstawowych problemów wyceny nieruchomości w warunkach idącej w kierunku gospodarki rynkowej transformacji w Europie Środkowej, współpraca poszczególnych niemieckich i polskich rzeczoznawców, realizowana na płaszczyźnie konsekwentnie i świadomie założonego współdziałania, koncentrowała się na problemach wyceny nieruchomości w województwach Zachodniej Polski.

W jaki sposób rzeczowo i przy wykorzystaniu doświadczenia wynikającego z niemieckiego procesu zjednoczeniowego można dokonywać wyceny nieruchomości w Polsce na rzecz krajowych, a w szczególności zagranicznych nabywców, inwestorów, projektantów oraz instytucji finansujących? Poprzez uwzględnienie wskaźników syntetycznych, przy pomocy których możliwa była kompleksowa ocena ekonomicznej siły polskich województw oraz poprzez określenie polskich regionów wyceny i środkowoniemieckich regionów porównawczych, stworzone zostały przesłanki ku temu aby można było praktyki wyceny, stosowane początkowo w nowych landach federalnych, sprawdzić pod kątem ich przydatności dla Polski zachodniej. W wyniku utworzenia systemowego trzonu i wyprowadzania z niego strukturalno-dostosowawczych gałęzi, można było zaoferować polskim rzeczoznawcom środki pomocnicze dla wykonywania bardziej rzeczowych wycen, które mogą służyć przynajmniej sprawdzeniu wiarygodności ustalania wartości i obiektywizacji, jak dotąd jedynie sporadycznie praktykowanego przez polską stronę, włączania porównawczych wartości odnoszących się do obszaru środkowych Niemiec (np. z Lipska dla wycen w Poznaniu).

To, że polsko-niemiecka współpraca rzeczoznawców majątkowych koncentrowała się w efekcie na stolicy wo-

jewództwa Poznaniu, miało cały szereg powodów. Aglomeracja Poznań licząca ok. 583.000 mieszkańców rozciągająca się na obszarze około 261 km² i stanowi najbardziej znaczący ośrodek gospodarczy i handlowy na terenie Zachodniej Polski. Właśnie tam istnieje najlepiej rozwinięty rynek nieruchomości. Zarazem także i ten rynek charakteryzuje się takimi typowymi dla okresu transformacji zjawiskami, jak jeszcze znacznie odbiegający od zjawisk rynkowych problem mieszkań, stosunkowo słabo rozwinięty rynek powierzchni sklepowych oraz rynek powierzchni biurowych (co prawda jeszcze bez godnych wzmiankowania nowoczesnych obiektów, ale już z istniejącym niebezpieczeństwem szybkiego pojawienia się nadmiernej podaży przy realizowanych projektach w tym zakresie). Istotną rolę w wyborze Poznania odgrywał fakt, że inicjatywę nawiązania współpracy polsko-niemieckiej podjął D. Wojciechowski, pełnomocnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ds. kontaktów zagranicznych, współwłaściciel biura konsultingowego PROJKOSZT z Lubonia koło Poznania.

Przedłożony obecnie raport rynkowy „Polska I, Ceny gruntów na poznańskim rynku nieruchomości” jest wynikiem wspólnej pracy rzeczoznawców ds. wyceny nieruchomości z Berlina – Brandenburgii i z Poznania, która wykonana została w ramach rodzącej się współpracy pomiędzy Zrzeszeniem Przysięgłych Rzeczoznawców Berlina i Brandenburgii i PFSRM.

Raport rozumieć należy jako przyczynek do tego, aby poznański rynek nieruchomości uczynić bardziej przejrzystym dla rodzimych i międzynarodowych uczestników rynku oraz dla potencjalnych klientów.

Jako formę przedstawienia wyników wybrano sporządzenie mapy cen gruntów w oparciu o stosowane w RFN mapy ze wskaźnikami wartości gruntów. Jednak w przeciwieństwie do tych map, przy poszukiwaniu cen gruntów ustalono widełki cenowe dla wydzielonych kwater obszaru Poznania, w efekcie czego w lepszym stopniu uwzględniono znajdujący się jeszcze w powiatach rynek nieruchomości.

Rozgraniczenie kwater nastąpiło z uwzględnieniem każdorazowej dominującej w miejscowych stosunkach formy użytkowej. Wprowadzono przy tym rozróżnienie pomiędzy:

- mieszanymi powierzchniami budowlanymi (o charakterze centrum, względnie centrum komercyjno-mieszkalnym),

- powierzchniami mieszkalnymi oraz przemysłowymi powierzchniami budowlanymi (strefy działalności rzemieślniczej, przemysłowej).

Ponieważ chodzi o pierwsze tego typu przybliżenie poznańskiego rynku nieruchomości zrezygnowano z dalszego różnicującego podziału poszczególnych typów powierzchni budowlanych – przede wszystkim pod względem intensywności użytkowania. Odpowiednio do wymogów praktycznego użytkowania może to stać się przedmiotem dalszych opracowań.

W efekcie ustalono widełki cenowe dla 27 kwater miejskiego obszaru Poznania. Kwatery te podzielono na sześć dzielnic, odpowiadającym w części administracyjnemu podziałowi miasta Poznania: centrum i tereny przyległe; teren Wildy na południu; tereny Grunwaldu i Jeżyce na południu, względnie na północnym zachodzie.

Przy wybranym przez rzeczoznawców strukturalnym podziale cen niezabudowanych parceli budowlanych na poznańskim rynku nieruchomości określono je w wysokościach jak niżej:

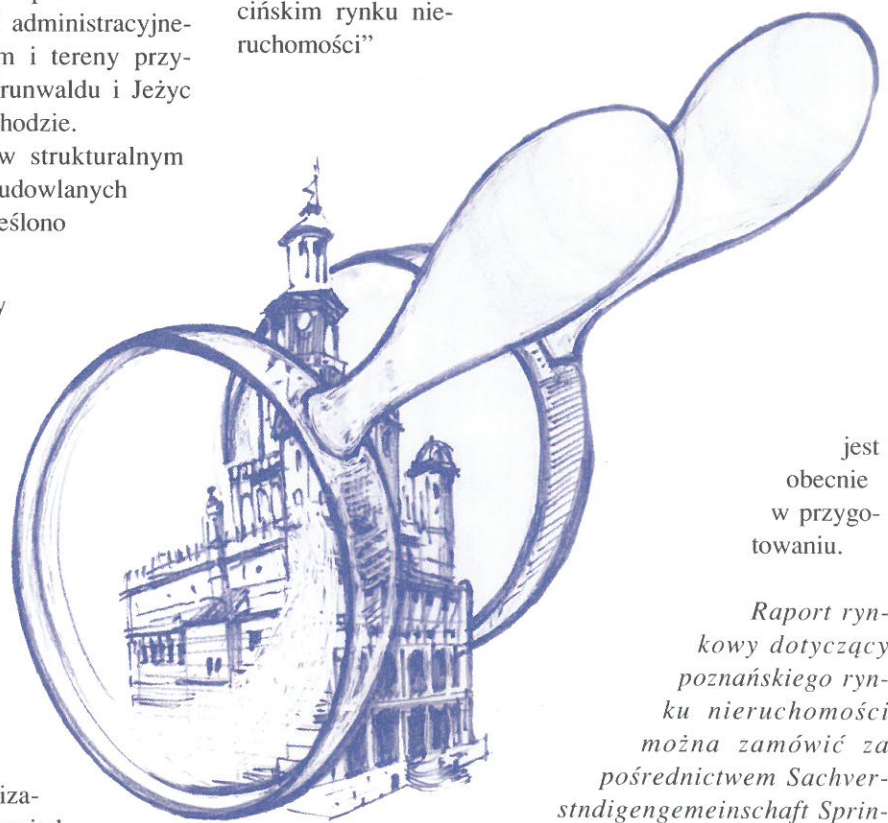
- najwyższy poziom cenowy wynoszący od około 300,00 DEM/m² do 800,00 DEM/m² osiągają parcele w centrum miasta oraz na historycznym Starym Rynku, przy czym położone blisko centrum tereny o mieszkalnej zabudowie osiągają ceny w granicach od ok. 200,00 DEM/m² do 500,00 DEM/m²,
- ceny pod budownictwo mieszkaniowe przy prostej lokalizacji kształtują się na Wildzie w granicach ok. 10,00 DEM/m² do 25,00 DEM/m². W dzielnicy Grunwald i Jeżyce (prosta i średnia lokalizacja) plasują się one w granicach odpowiednio od 15,00 DEM/m² do 50,00 DEM/m² oraz 15,00 DEM/m² do 40,00 DEM/m² i osiągają w obszarze Starego Miasta przy dobrej lokalizacji wyższy poziom cenowy wynoszący od ok. 60,00 DEM/m² do ok. 70,00 DEM/m²,
- ceny gruntów pod budownictwo przemysłowe oscylują w granicach od ok. 5,00 DEM/m² do ok. 10,00 DEM/m² w strefach przemysłowych oraz ok. 15,00 DEM/m² do ok. 30,00 DEM/m² w obszarach pod działalność usługową o wyższej rentowności.

Ustalone widełki cenowe dla gruntów mają pełnić rolę wartości granicznych dla wyceny parceli realizowanej pod kątem konkretnego obiektu. W przypadku działek nie ujętych w danej kwaterze, można stosować orientacyjne

wartości ustalone dla porównywalnych kwater. Przy ustalaniu ceny gruntu starano się generalnie uwzględniać możliwość przewidzenia perspektywiczny potencjał kwater oraz spodziewaną w przyszłości ich rentowność.

Ponieważ transakcje na rynku nieruchomości ciągle oceniane są w dłuższym horyzoncie czasowym ustalone widełki cen nieruchomości wyrażono w DEM, co zważywszy na ciągle jeszcze roczną dwucyfrową stopę inflacji w Polsce, odpowiada tamtejszej praktyce rynkowej.

Raport rynkowy „Polska II
Ceny gruntów na szczytnym rynku nieruchomości”



jest
obecnie
w przygoto-
waniu.

Raport rynkowy dotyczący poznańskiego rynku nieruchomości można zamówić za pośrednictwem Sachverständigengemeinschaft Springer-Finger-Noack, Sachtlebenstraße 5, 14165 Berlin.

Tel. 030/8158440, fax: 030/8159293. □

Inż. arch. Ulrich Springer jest przysięgłym publicznie ustanowionym rzeczoznawcą majątkowym, prezesem Zrzeszenia Przysięgłych Rzeczoznawców Berlina i Brandenburgii oraz wiceprezydentem Federalnego Związku Publicznie Ustanowionych i Zaprzysiężonych Rzeczoznawców BVS w Bonn. Prowadzi Biuro Rzeczoznawstwa i Wycen „Springer, Finger, Noack” w Berlinie.

Dr Manfred Stelter jest doktorem nauk ekonomicznych, rzeczoznawcą majątkowym i redaktorem ekonomiczno-gospodarczym Suddentusche Zeitung w Kolonii.

ŚWIATOWY KONGRES RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Anna Pawlikowska-Piechotka

Kiedy podczas zeszłorocznej, IV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych (Wrocław 24-26 września) ogłoszono w oficjalnym komunikacie, że Polska będzie mieć zaszczyt organizowania kolejnego Światowego Kongresu Rzecznawców Majątkowych – wyróżnienie to zostało przyjęte jednoznacznie w środowisku jako zarówno dowód przodowania Polski wśród krajów postkomunistycznych w dziedzinie kształtowania wolnego rynku nieruchomości jak i uznanie dla naszych wszechstronnych i intensywnych poszukiwań zasad etyki i modelu warsztatu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Kongres został przygotowany merytorycznie przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, strony organizacyjno-technicznej podjęła się firma Price Waterhouse Nieruchomości z Warszawy.

Trwające dwa dni obrady Kongresu zgromadziły w salach konferencyjnych Hotelu Victoria w Warszawie nie tylko licznych przedstawicieli polskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych ale i wielu gości z zagranicy.

Tematem wiodącym Kongresu były problemy standardów zawodowych i arbitrażu w wycenach.

W kolejnych wystąpieniach podkreślano, że problem rozbieżnych wycen nieruchomości, szacowanych przez rzeczoznawców majątkowych posiadających licencje państwowe, jest obecnie obserwowany zarówno w krajach postkomunistycznych jak i w innych krajach Europy i świata.

Tendencja ta uznana jest za wysoce niepokojącą przede wszystkim przez instytucje bezpośrednio odczuwające negatywne skutki różnic w szacunkach wartości (tych samych nieruchomości wykonywanych w tym samym czasie

przez rzeczoznawców posiadających identyczne formalne uprawnienia zawodowe – licencje), a w szczególności przez inwestorów, banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, organy administracji rządowej i samorządowej.

Zgodzono się, że w przypadku Polski, zjawisko pojawiło się z chwilą powstania w naszym kraju gospodarki rynkowej, kiedy obrót nieruchomościami stał się widoczny i znaczny.

Uczestnicy Kongresu apelowali aby wszelkie pojawiające się bulwersujące sygnały o podważaniu wiarygodności i wątpliwości co

do rzetelności warsztatowej i profesjonalizmu rzeczoznawców majątkowych (którym stawia się ustawowo szczególnie wysokie wymagania zarówno co do kwalifikacji technicznych jak i do poziomu etyki zawodowej) były bardzo wnikliwie analizowane i wyjaśniane natychmiast przez zainteresowanych rzeczoznawców przy zaangażowaniu ich organizacji zawodowych. Jest to bowiem niezbędne dla budowania pozytywnego wizerunku „osoby zaufania publicznego”, a o taki właśnie prawny status chcą ubiegać się rze-

Równoległe do Światowego Kongresu Rzecznawców Majątkowych odbyły się dwie ważne imprezy, a mianowicie: spotkanie plenarne Międzynarodowego Komitetu ds. Standardów oraz V Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych.

Spotkanie plenarne Międzynarodowego Komitetu ds. Standardów miało na celu omówienie projektów nowych standardów międzynarodowych jako wzoru dla standardów krajowych. W szczególności ważne dla rzeczoznawców będzie uchwalenie standardu dotyczącego wpływu zanieczyszczenia środowiska na wartość nieruchomości. Referaty wygłoszone na V Konferencji Krajowej poświęcone były uwarunkowaniom określającym wiarygodność operatów szacunkowych. Z obrad V Konferencji wynika, że na wiarygodność wycen w decydującym stopniu wpływają:

- * jakość prawa dotyczącego systemu wycen,
- * wdrażanie standardów,
- * system kształcenia rzeczoznawców,
- * praca stowarzyszeń i Federacji, a zwłaszcza działalność Komisji Arbitrażowej,
- * edukacja klientów rzeczoznawców majątkowych.

*dr Mieczysław Prystupa
Wiceprezydent PFSRM*

czoznawcy majątkowi w Polsce.

Całe środowisko musi jednak udowodnić, że nieskazitelna postawa etyczna, przestrzeganie zasad prawa oraz wysokie kwalifikacje merytoryczne (poziom wykształcenia i doświadczenie) upoważniają rzeczoznawców do ubiegania się o ten przywilej, gwarantując, że zaufanie społeczne nie będzie nadużywane.

W czasie Kongresu podkreślano, że zagadnienia te są w Polsce traktowane z wielką uwagą i troską, a konkretnym dowodem chęci działania w celu poprawienia niepokojącej środowisko sytuacji było powołanie w roku 1994 Komisji Arbitrażowej wyłonionej ze struktury organizacyjnej

PFSRM, której zadaniem jest ocena wycen spornych (na zlecenie stron zainteresowanych). W skład Komisji wchodzi osoby rekomendowane i delegowane przez stowarzyszenia regionalne, o wysokim autorytecie moralnym i zawodowym.

Mała statystyka

Na Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych polscy rzeczoznawcy przyjechali najliczniej z rejonów Katowic i Warszawy. Z każdego ponad 20 osób. Po kilkanaście osób przyjechało z województw: gdańskiego, wrocławskiego i poznańskiego. Regiony: kaliskie, białostockie, kieleckie, szczecińskie, koszalińskie, lubelskie reprezentowane były każdy po kilka osób.

Zgodzono się (na podstawie porównania doświadczeń i obserwacji sytuacji występującej w różnych częściach świata), że możliwość całkowitej eliminacji rozbieżności wydaje się mało prawdopodobna, niemniej należy dokładać wszelkich starań dążyć do maksymalnego zmniejszenia różnic w określaniu wartości szacowanych nieruchomości i przychylnego klimatu dla inwestycji, szczególnie ściągania poważnych kapitałów zagranicznych.

W wystąpieniach wysuwano również wielokrotnie problematykę wagi unifikacji polskich zasad wyceny z normami obowiązującymi i przyjętymi w krajach Unii Europejskiej.

Wiele uwagi poświęcono zagadnieniom szkoleń i stałego podnoszenia kwalifikacji zawodowych.

W referacie „Standardy zawodowe i ich wpływ na proces wyceny” prof. J. Carl Schultz Jr., przewodniczący Appraisal Foundation podkreślił, że trudno jest mówić o unifikacji zasad wyceny w skali globalnej bez jednoznacznego ujednoczenia wymagań co do posiadanego minimum kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców. Jako przykład podał występujące w różnych krajach skrajności wymagań do uzyskania uprawnień: od szkoleń trwających zaledwie 75 godzin dla osób posiadających wykształcenie średnie (do takich krajów należy obecnie również Polska) do wymaganych studiów kierunkowych na uczelni wyższej (w projekcie nowej polskiej ustawy na temat zasad szacowania nieruchomości jest zawarty taki wymóg).

W wystąpieniach plenarnych stwierdzono, że poszukiwania kierunków tych strategii działań oraz prace nad udoskonaleniem standardów wyceny (z którymi ściśle się wiążą powyższe problemy) powinny być podjęte przez PFSRM przy konsultacjach zarówno ze strony Europejskiej Grupy Rzecz-

znawców Majątkowych TEGOVOFA, jak i również Międzynarodowej Komisji d/s Standardów Wyceny (The International Valuation Standards Committee – IVSC). Do zgadnień tych nawiązali rezydent PFSRM Andrzej Kalus w swoim wystąpieniu otwierającym Kongres; dyrektor Departamentu MGPIB Henryk Jędrzejewski w drugim dniu obrad; wiceprzewodniczący PFSRM Mieczysław Prysztupa w referacie wygłoszonym na zakończenie obrad i sumującym dorobek spotkania. Problematyka ta, szczególnie wyróżniona, znalazła się również w wygłaszanych referatach gości zagranicznych: przewodniczącego IVSC Philippe Malaquin’a oraz byłego przewodniczącego IVSC Dona Dorchester’a.

Rozszerzeniem i uzupełnieniem tematyki referatów były seminaria zorganizowane w kilku równoległych grupach problemowych.

Szczególnym zainteresowaniem cieszyło się spotkanie poświęcone arbitrażowi w stosunku do kontrowersyjnych, rozbieżnych wycen dotyczących oszacowania wartości byłego budynku KC w Warszawie („mock arbitration”). Stronami sporu byli: właściciel nieruchomości – „Nowy Świat SA” oraz jego partner w spółce joint venture – Polski Fundusz Nieruchomości „Pioneer”. Panel grupy arbitrażowej był wyłoniony spośród polskich i zagranicznych licencjonowanych rzeczoznawców majątkowych.

Wśród tematów Kongresu (referatów obrad plenarnych i dyskusji w czasie seminariów) wyróżniały się szczególnie zagadnienia dotyczące m.in.:

Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych stanowił ukoronowanie kilkuletniej działalności polskich rzeczoznawców majątkowych. Był także sukcesem dyplomatycznym władz Federacji, zabiegających o światowe koneksje i uznanie. Duża liczba gości zagranicznych, a wśród nich światowych sław rzeczoznawczych dodawała splendoru kongresowi wraz z blichtrzem sal obrad i bankietów oraz wytwornych hoteli.

O części krajowej trudno mi pisać jako jednemu z autorów referatów. Obecni na sali obrad byli tematyką zainteresowani – ale było ich stosunkowo niewielu. Zderzenie międzynarodowego sukcesu z krajową, codzienną potrzebą zawsze może nieść za sobą trudności, a czasem zawody. Rozważenia natomiast wymaga formuła przyszłych konferencji krajowych: ich cel, forma, zakres i uczestnictwo, a więc także koszty.

*prof. dr hab. Andrzej Hopfer
Prezydent Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości*

- ❖ modeli i roli arbitrażu zawodowego,
- ❖ wpływu rozbieżności wycen na kształtowanie wizerunku rzeczoznawców w oczach społeczeństwa (w szczególności identyfikacja podstawowych źródeł powstawania różnic w wycenach),
- ❖ roli standardów zawodowych rzeczoznawców w dyscyplinowaniu procesu szacowania nieruchomości,

- ❖ selektywnego wyboru podejść, metod i technik szacowania nieruchomości,
- ❖ dostępu do informacji,
- ❖ trwałości ustaleń wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę,
- ❖ możliwości prognozowania wartości rynkowej,
- ❖ roli IVSC w unifikacji zasad wyceny w strukturach Unii Europejskiej,
- ❖ szczególnego problemu jakim jest wycena nieruchomości w warunkach nieustabilizowanego rynku,
- ❖ roli organizacji zawodowych rzeczoznawców w standaryzacji wykonywania zawodu,
- ❖ wpływ działalności TEGOVOFA na tworzenie warunków sprzyjających eliminowaniu rozbieżnych wycen,
- ❖ doświadczenia Komisji Arbitrażowej przy PFSRM w opiniowaniu rozbieżności w wycenach.

Dwudniowym pracom Kongresu towarzyszyły posiedzenia V Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

Wśród poruszonych na konferencji zagadnień przewijały się problemy związane przede wszystkim z:

- ❖ jak najszerszej rozumianą problematyką warsztatu rzeczoznawcy (wystąpienie przewodniczącego PFSRM – Mieczysława Prystupy),
- ❖ standardami które wpływają na sposób opracowań operatów szacunkowych,
- ❖ problematyka dostępności i wiarygodności informacji,
- ❖ system ubezpieczeń profesjonalnie zaangażowanych rzeczoznawców (obszerny referat Leszka Nowakowskiego z firmy „Projektor”),
- ❖ model kształcenia rzeczoznawców i system nieustannego doskonalenia posiadanych kwalifikacji (wystąpienie prof. Andrzeja Hopfera) rozszerzonych o rozważania na temat granic i zakresu kompetencji wyznaczonych nadanymi uprawnieniami.

W kilku wystąpieniach podkreślano jak wielkie oczekiwania związane są z formułowaniem nowej ustawy odnoszącej się do zawodu i warsztatu rzeczoznawcy majątkowego i nowego trybu uzyskiwania uprawnień (były to zagadnienia szczególnie wyartykułowane w np. wystąpieniu dyrektora Departamentu MGPIB, Henryka Jędrzejewskiego w drugim dniu obrad Krajowej Konferencji). Projekt nowej ustawy, zaakceptowanej przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, 13 sierpnia został przyjęty przez Rząd i skierowany do Komisji Sejmowej w celu opiniowania przez powołaną grupę ekspertów. Jego pierwsze czytanie w Komisji Polityki Przestrzennej i Mieszkaniowej jest zaplanowane w trakcie jesiennej sesji Sejmu.

Bardzo dobrą i przyjmowaną z zainteresowaniem tradycją już Krajowej Konferencji był sprawnie zorganizowany, stale w czasie obrad otwarty, punkt informacyjny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, z miłą i życzliwą obsługą.

Można było w nim otrzymać bezpłatne biuletyny informacyjne (w języku polskim i angielskim), kupić najnowsze pozycje wydawnicze PFSRM (również niektóre w j. angielskim), a także bardzo estetyczne i w dobrym gatunku, drobiazgi „upominkowe”: (np. jedwabne krawaty, szaliki) starannie zaprojektowane z naniesionym graficznym logo Polskiej Federacji.

Szeroki wachlarz zagadnień poruszanych w poszczególnych wystąpieniach obrad plenarnych Kongresu, referatach Konferencji, w czasie spotkań seminaryjnych – a także

W Kongresie uczestniczyło około 250 rzeczoznawców majątkowych, w tym około 100 zagranicznych gości m.in. z Australii, Brazylii, Malawi, Chin, USA, Rosji, Indii, Niemiec, Francji, Kanady, Wielkiej Brytanii, Holandii, Irlandii, Malesji.

Wśród referentów znalazły się tak znane osoby jak: Jeremy Bayliss, prezydent Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców Majątkowych (RICS), Don Dorchester, przewodniczący Międzynarodowego Komitetu ds. Standardów Wyceny Nieruchomości (IVSC) w latach 1990–95, Lincoln North, ustępujący przewodniczący IVSC, Philippe Malaquin, przewodniczący IVSC oraz wielu innych.

Kongres ten był pierwszym, który zgromadził przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych z tak wielu krajów. Takie spotkania z konstruktywną wymianą doświadczeń pozwalają planować unifikację i standaryzację standardów zawodowych, jakie obecnie obowiązują w poszczególnych krajach. Wpływają one także na kształtowanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego i rangę zawodu, jaki jest przez nich wykonywany.

*Krzysztof Grzesik
Szef firmy Price Waterhouse Nieruchomości*

w czasie nieformalnych rozmów kularowych, udowodnił jak wiele poważnych problemów nie tylko teoretycznych, ale i bezpośrednio związanych z codzienną praktyką zawodową rzeczoznawców, wymaga wnikliwego i rzetelnego rozstrzygnięcia dla udoskonalenia warsztatu oraz jak szczególnie wysokie oczekiwania środowiska są związane z trwającymi obecnie pracami legislacyjnymi nad nową ustawą. □

Anna Pawlikowska-Piechotka jest architektem, urbanistą i planistą przestrzennym. Pracuje jako dyrektor ds. technicznych w firmie Prime Property Inc. jednocześnie jest adiunktem w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej i wykładowcą w Wyższej Szkole Businessu i Administracji w Warszawie.

ZAWÓD RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO: STAN OBECNY I PERSPEKTYWY

Andrzej Hopfer

Tak sformułowany temat wymaga przedstawienia i omówienia szeregu wątków. Niektóre z nich można tylko przedstawić, inne zaś tylko omówić, przyjmując pewne założenia i hipotezy.

Dane, które przedstawiono na wykresach w tekście pozwalają na wyciągnięcie pewnych wniosków.

Po pierwsze: jesteśmy dość młodzi, bo około 95% spośród nas nie przekroczyło 60 lat. **Po drugie:** jesteśmy „męscy”, bo 70% rzeczoznawców to mężczyźni. **Po trzecie:** jesteśmy zawodem głównie budowlano-geodezyjnym. **Po czwarte:** mamy w zdecydowanej przewadze wyższe wykształcenie.

Jaki z tego może płynąć wniosek ogólny? Moim zdaniem: nie jest źle, liczba uprawnionych nie rośnie gwałtownie i gwałtownie też nie zmniejszy się wkrótce.

W opisywanym momencie także osoby uprawnione do szacowania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub gminy funkcjonowali biegli z list wojewódzkich, których liczba była trudna do ustalenia z wielu powodów:

- ▲ listy te wygasały stopniowo w kolejnych województwach,
- ▲ zmieniała się liczba osób figurujących na nich,
- ▲ różne były uprawnienia jakie wojewodowie nadawali tym osobom: czasem były to tzw. uprawnienia pełne, czasem ograniczone do niektórych typów nieruchomości, a nazwiska występujące na tych listach powtarzały się w różnych kategoriach uprawnień.

Szacuje się jednak, iż w końcu września 1992 r. liczba ta mogła obejmować około 6000 nazwisk. Głównym i najpowszechniejszym kryterium stosowanym przy formułowaniu tych list stanowiły dowody ukończenia studiów podyplomowych lub co najmniej kursu specjali-

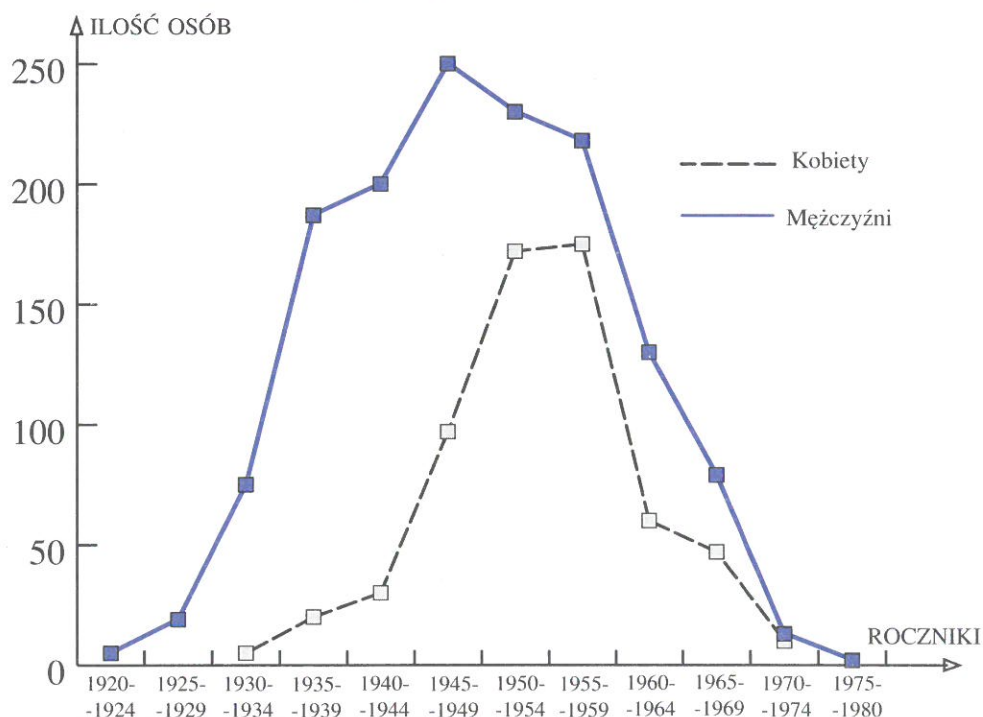
stycznego z zakresu szacowania nieruchomości – w wyjątkowych wypadkach (których liczby także nie da się określić) – sama tylko długoletnia praktyka zawodowa.

Do tej liczby należy dodać osoby posiadające uprawnienia specjalistyczne, dotyczące niektórych typów lub części nieruchomości (najczęściej budowlane lub geodezyjne) oraz osoby wpisane na listy lub powoływane ad hoc przez sądy do spraw związanych z szacowaniem nieruchomości. Są to także często osoby, które mają uprawnienia państwowe oraz znajdują się na listach biegłych wojewodów. Może to być jednak dodatkowych 6000 osób.

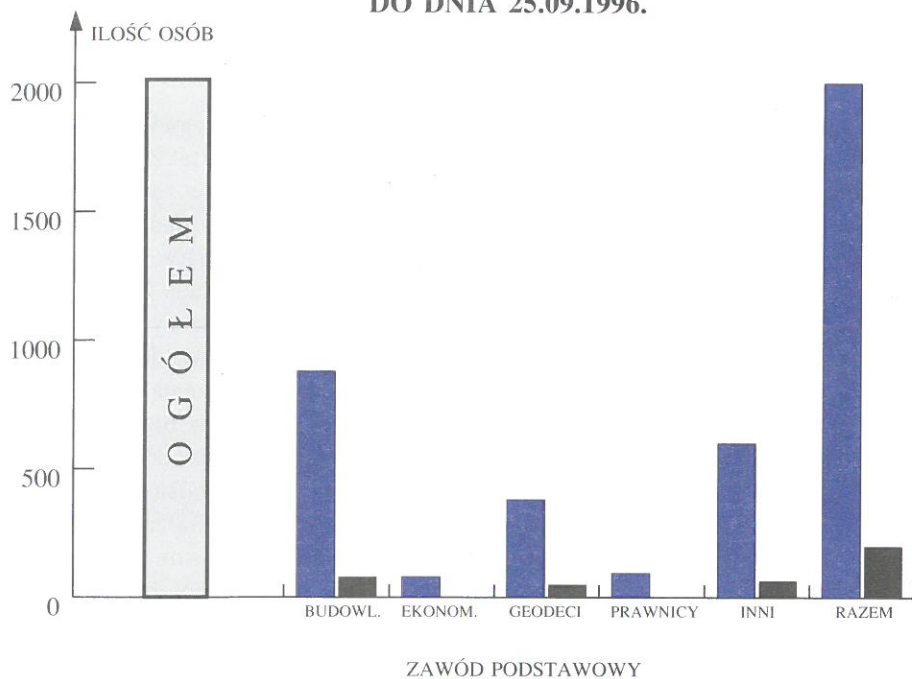
Co z tych obliczeń i przypuszczeń wynika i jaka będzie (lub powinna być) w tym względzie najbliższa przyszłość?

Pod względem formalnym (zapewne po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami) niektóre zagadnienia będą się stopniowo wyjaśniały. Po pewnym czasie od wejścia jej w życie (myślę, że niezbyt krótkim – powiedzmy 2-3 lata) przestaną istnieć listy wojewodów.

UPRAWNIENIA ZAWODOWE UZYSKANE W LATACH 1992-1996



OSOBY POSIADAJĄCE UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI DO DNIA 25.09.1996.



Do tego czasu zapewne liczba osób posiadających uprawnienia państwowe wzrośnie do 4 tys.

Trudno przesądzić los i pozycję biegłych sądowych. Sądy zapewne także przez 2 lub 3 najbliższe lata korzystają z usług osób nie będących wyłącznie rzeczoznawcami majątkowymi. Po tym okresie sprawa powinna się naturalnie uregulować – liczba uprawnionych będzie wystarczająco duża, aby z nich wyłącznie rekrutowali się biegli sądowi do spraw związanych z nieruchomościami.

Co do uprawnień specjalistycznych – nie mogą one stracić ważności – należy jednak doprowadzić do dysponowania centralnym i wojewódzkimi rejestrami tych osób a także podejmować rozmowy z odpowiednimi stowarzyszeniami, tak aby posiadacze tych specjalistycznych uprawnień dysponowali wiedzą (być może odnoszoną do pewnych typów nieruchomości) wymaganą od rzeczoznawców majątkowych.

Można więc przypuszczać, iż początek XX wieku będzie także początkiem okresu utrzymywania się liczby rzeczoznawców na stałym poziomie 5-6 tys. osób, co powinno być liczbą wystarczającą dla zaspokojenia oficjalnych, urzędowych potrzeb w zakresie szacowania i gospodarowania (zarządzania) nieruchomościami w Polsce.

Uważam także, że do tego momentu nie należy wprowadzać radykalnych zmian do systemu kształcenia poza dwoma jego elementami: nałożeniem obowiązku stałego wykonywania zawodu i podnoszenia kwalifikacji oraz

usprawnianiem procesu praktycznego przygotowania do wykonywania zawodu i jego egzekwowania.

Doskonalenie zawodowe

Niewątpliwie jest iż sam fakt posiadania uprawnień i dealektowania się tym powinno być traktowane jako rezygnacja z tych uprawnień. Stosowane tu niekiedy cezury czasowe, np. rok, dwa lub pięć lat niewiele dadzą. Można bowiem nic nie robić przez 4,5 roku, a zaktywizować się w ciągu ostatnich (lub co gorsza – tylko pierwszych) 6 miesięcy i warunek zostanie spełniony. Chodzić więc powinno o regularne, systematyczne wykonywanie zawodu, względnie – świadome, dobrowolne zawieszenie uprawnień. Wówczas po sprawdzianie aktualizującym wiedzę np. w postaci testu lub rozmowy z komisją, uprawnienia te byłyby przywracane.

Stale kontrolowane doszkalać lub utrzymywanie kwalifikacji na poprawnym poziomie powinno w takiej sytuacji mieć charakter raczej dopingujący do aktywizacji zawodowej i samokształcenia niż do oficjalnego rygorystycznego „przepytywania”. Takie też są doświadczenia niektórych polskich stowarzyszeń, np. katowickiego gdzie o ile mi wiadomo przynosi to dobre rezultaty.

Praktyki

Mam poważne wątpliwości co do celowości, skuteczności i możliwości narzucenia obowiązku odbycia praktyki zawodowej przed uzyskaniem uprawnień rzeczoznawcy. Jeśli ma to być praktyka rzeczywista, z wszystkimi jej atrybutami, musi to być praktyka samodzielna, a więc zobowiązująca kandydata do wykonania wszystkich samodzielnie, czynności związanych z szacowaniem umożliwiającą mu wywiązanie się z tego zadania i narzucająca odpowiedzialność za wynik pracy. Możliwe to jest tylko wtedy gdy „praktykant” będzie miał już uprawnienia, sam zdobędzie zlecenie, sam się z niego wywiąże i zdaniu egzaminu otrzyma uprawnienia (np. na 1 rok) i w tym okresie wykaże się zawodowymi umiejętnościami, opíše je i „zaliczy”, a dopiero wówczas otrzyma uprawnienia na stałe (lub na dłuższy okres).

Nie widzę bowiem realnych możliwości odbywania praktyki u kogoś, kto nie ma motywacji do „instruowania”,

tj. szkolenia kandydata, traci na to czas, zarabia z tego powodu niewiele lub wcale, a bierze odpowiedzialność za wynik praktyki.

Jeśli jednak obowiązek ten zostanie utrzymany, to jako praktyki okresu przejściowego (poza ustawowym *vacatio legis*) należy traktować wykonywanie czynności biegłego przez okres co najmniej 2 lat np. z przedziału lat 1992-1996, z listy wojewody; z listy biegłych sądowych d/s szacowania nieruchomości; na zasadach specjalistycznych uprawnień zawodowych.

Organizacja praktyk w przyszłości powinna być powierzona uczelniom nauczającym tego zawodu, stowarzyszeniom zawodowym rzeczoznawców lub firmom zajmującym się gospodarką nieruchomościami, w każdym przypadku, przy bezpośrednim udziale uprawnionych rzeczoznawców o sprawdzonym, wysokim poziomie zawodowym. Kończyć się one powinny jednolitym w skali kraju sprawdzianem nie będącym jednak kolejną wersją egzaminu państwowego.

Kim chcemy być

Dwa ekstremalne poglądy: od bardzo rygorystycznego punktu widzenia p. Waclawa Kłopotowskiego (patrz „Wycena” 5(28) z 1996 r.) do mojego osobistego, bardzo łagodnego i otwartego. W kraju demokratycznym, o gospodarce wolnorynkowej, za swoje pieniądze, bez przymusu i po dowolnie długim okresie „eksperymentu”, czyli zapoznania się z kryterium osiągnięcia i skutkami wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, każdy powinien mieć taką szansę. Kwestia tylko w tym jak ją „obwarować”, a następnie jak wykorzystywać!

Pewną, choć nie w pełni reprezentatywną ilustracją tego zjawiska, były wyniki ankiety, które przeprowadzono wśród grupy suwalskich rzeczoznawców majątkowych i biegłych d/s szacowania nieruchomości z innych tytułów.

W ankiecie „suwalskiej” brały udział 43 osoby, które udzieliły odpowiedzi na szereg pytań ogólnych i szczegółowych dotyczących rodzaju, ilości i zakresu wykonywanych prac. Odpowiedziało 36 mężczyzn i 7 kobiet. Większość mężczyzn była w wieku powyżej 40 lat. Tylko pięć osób z tej grupy nie przekroczyło tego wieku. W grupie wiekowej 40-49 lat było 16 panów, a w grupie 50. i 60. latków 2 osoby. Średnia wieku kobiet wynosiła 44 lata.

Największa liczba rzeczoznawców wpisana była na listę wojewódzką – 33 osoby. Uprawnienia geodezyjne i budowlane posiadało 7 osób, biegłych sądowych było 9, a uprawnienia MGPIB zdobyły trzy osoby. Z analizy tej widać więc, że spotyka się osoby posiadające dwa lub więcej rodzajów uprawnień. W grupie ankietowanych tylko jedna osoba posiadała wykształcenie średnie, pozostali prawie wyłącznie wyższe techniczne, a jedna osoba legitymowała się wyższym wykształceniem ekonomicznym. 40 osób ukończyło studium podyplomowe, a 27 osób ukończyło kursy specjalistyczne, często był to pierwszy etap ich edukacji. Szkolenia uzupełniające były wymieniane tylko kilka razy i przeważnie dotyczyły szkoleń bankowych.

Staż pracy u osób uprawnionych wymieniło tylko kilku; wynosił on od 1 do 33 lat. Większość osób wykonywała zawód rzeczoznawcy pracując indywidualnie (26) 8 ma własne firmy, a 6 deklaruje udział w zespole.

Jaki z tego wyciągnąć wniosek generalny? Tylko spokój i rozważa może nas uratować przed popełnieniem błędu na drodze kształtowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego! Jak mówił Bill Clinton w swej kampanii prezydenckiej „*Jesteśmy na dobrej drodze, nie zmieniamy jej trasy, ewentualnie doskonalmy i przyspieszamy sposób poruszania się po niej*”.



74 – ilość osób posiadających uprawnienia zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości w województwach

Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ W dniach 26-28 września 1996 r. odbyła się w Lizbonie jesienna sesja Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA, podczas której zapadło kilka ważnych decyzji: postanowiono połączyć w 1997 r. dwie europejskie organizacje rzeczoznawców tj. TEGOVOFA i EUROVAL w jedną o nazwie TEGOVAL. Omówiono wstępnie statut TEGOVAL, postęp prac nad modyfikacją standardów TEGOVOFA, czyli tzw. „Niebieskiego Przewodnika”, konieczność obligatoryjnego ubezpieczenia się rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej oraz problem wyceny gruntów zanieczyszczonych. Przyjęto do TEGOVOFY stowarzyszenia rzeczoznawców z Ukrainy, Łotwy i Białorusi. PFSRM reprezentował na tej sesji prezydent Andrzej Kalus.

☞ Z inicjatywy PFSRM w dniach 28-30 września w Miedzeszynie k. Warszawy odbyło się seminarium dla osób prowadzących wykłady z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego. Wyodrębniono 11 bloków tematycznych zagadnień, w których specjalizują się wykładowcy na kursach i studiach podyplomowych wyceny. W seminarium wzięli udział wykładowcy z trzech grup tematycznych: ekonomiczno-finansowe podstawy wyceny, prawne zagadnienia wyceny nieruchomości, podstawy budownictwa. Podsumowaniem seminarium były wnioski, które poparła większość uczestników. Za celowe uznano:

- ▲ powołanie Centrum Studiów przy PFSRM,
- ▲ opracowanie i wydanie podręczników i skryptów,
- ▲ wydanie leksykonu zawierającego ujednoczone pojęcia z obszaru gospodarki nieruchomości. Kolejne spotkanie dla wykładowców dalszych grup Federacja planuje na przełomie stycznia i lutego 1997 r.

☞ 30 września w Biurze PFSRM w Warszawie odbyło się robocze spotkanie p. Al Van Huyck'a, wiceprezidenta wykonawczego Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości (USA) z p. Marią Rymarowicz, kierownikiem Biura PFSRM. Spotkanie dotyczyło bieżącej współpracy, m.in. realizacji i finansowania warsztatów dla trenerów oraz perspektyw dalszej współpracy w przyszłym roku.

☞ Biuro PFSRM było w dniach 8-9 października gospodarzem spotkania delegatów stowarzyszeń rzeczoznawców z krajów Europy Wschodniej i Środkowej z przedstawicielami Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości: p. Normanem Flynnem i p. Carlem Schultzem. 9 października przedstawiciele siedmiu krajów uczestniczących w spotkaniu podpisali porozumienie o założeniu sieci stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych Europy Środkowej i Wschodniej pod nazwą CEEVAN, (skrót

angielskiej nazwy sieci). Kraje założycielskie to: Bułgaria, Węgry, Polska, Rosja, Rumunia, Słowacja, Ukraina. Celem tej organizacji jest: wymiana informacji, organizowanie kontaktów roboczych pomiędzy krajami członkowskimi, zapewnienie ubezpieczenia się rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności cywilnej, dążenie do unifikacji krajowych standardów zawodowych rzeczoznawców. Biuro Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych będzie służyło jako stały sekretariat sieci.



na zdjęciu od lewej: Norman Flynn i Carl Schultz Jr.

☞ 9 października obradowała Rada Krajowa PFSRM. Rada podjęła uchwały dotyczące:

- ▲ nadania Medalu Federacji za szczególny wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, (bliższe informacje na 2 stronie okładki),
- ▲ powierzenia organizacji VI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbędzie się w dniach 11-13 września 1997 r. w Olsztynie, Polskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości,
- ▲ dokonano wyboru przewodniczącego Komisji Arbitrażowej PFSRM na nową dwuletnią kadencję. Funkcję tę powierzono ponownie pani Zdzisławie Ledzion-Trojanowskiej, która pełni także funkcję prezesa Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
- ▲ uznano za konieczne powołanie w ramach Federacji nowego zespołu ds. ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Przewodniczącą tego zespołu wybrano p. Lucyllię Głogowską, piastującą funkcję prezesa Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości,
- ▲ opracowania przez PFSRM wzoru jednolitej pieczęci, którą posługiwaliby się wszyscy polscy rzeczoznawcy,
- ▲ przygotowania propozycji regulaminu przetargowego dla zamawiających operaty szacunkowe,
- ▲ opracowania kalendarza konferencji, seminariów i imprez organizowanych przez sfederowane stowarzyszenia i PFSRM.

☞ **W dniach 9-11 października** odbył się w Warszawie Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych. W ramach Kongresu odbyła się Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych (podsumowanie kongresu na str. 34-36)

☞ **3 listopada** w Poznaniu została podpisana umowa o współpracy pomiędzy Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych a Wschodnioeuropejskim Związkiem Rzeczoznawców Majątkowych. Całość prac przygotowawczych związanych z podpisaniem umowy prowadził p. Dobrosław Wojciechowski, członek Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, pełnomocnik PFSRM ds. kontaktów zagranicznych.

☞ Od września do grudnia odbyły się cztery seminaria „autostradowe”, w tym jedno dla pracowników służb wojewódzkich i pracowników Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad i trzy dla rzeczoznawców majątkowych oraz dwa seminaria „bankowe”. Seminaria te będą kontynuowane w roku przyszłym. Ponadto w styczniu przewiduje się jednorazowe wznowienie seminarium „skarbowo-podatkowego”. Nowością w roku 1997 będą przygotowywane obecnie: seminarium dotyczące wyceny maszyn i urządzeń oraz studium rzeczoznawstwa sądowego.

☞ **25-27 października** w Kołobrzegu odbyło się „Regionalne Seminarium Szkoleniowe” zorganizowane przez Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych dla rzeczoznawców majątkowych, biegłych i pracowników urzędów i instytucji związanych z gospodarką nieru-

chomościami. Seminarium prowadzili panowie Zdzisław Małecki i Leszek Cichy, udział wzięło ok. 150 osób.

☞ **26-27 października** odbyło się w Sobótce zebranie członków Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Gościem spotkania był Prezydent PFSRM p. Andrzej Kalus. Tematem było wdrożenie systemu informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości w woj. wrocławskim i jednolity cennik usług członków Stowarzyszenia.

☞ Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach organizuje **25 stycznia 1997 r.** wspólnie z Instytutem Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach jednodniowe seminarium „Ocena wpływu środowiska na wartość nieruchomości – istniejący stan prawny i badawczy”. Ponadto SRM katowickie organizuje **18 stycznia 1997 r.** IV Karnawałowy Bal Rzeczoznawców – tym razem w stylu country. Bal odbędzie się w Rudach Raciborskich. Katowickie SRM serdecznie zaprasza [zapisz tel. 032/155-20-17 w 303].

☞ RSRM w Lublinie zaprasza w styczniu na dwie imprezy:

- ▲ II Lubelski Kulig Rzeczoznawców Majątkowych w dniach 24-26 stycznia 1997 r. w Kazimierzu Dolnym.
- ▲ Dwuczęściowe seminarium „Wycena nieruchomości metodą księgową i metodami dochodowymi”. Zajęcia prowadzić będą wykładowcy z Wydziału Ekonomii Uniwersytetu MC Skłodowskiej w Lublinie oraz ze Wschodniego Towarzystwa Inwestycyjnego. Przewidywany termin – styczeń. Zapisy tel. 081/30777 p. Beata Szykulska. □



Warszawa, 1 lutego 1996 r.

List prezydenta PFSRM do burmistrza Łukowa w sprawie wykonywania wyceny nieruchomości na potrzeby Urzędu przez rzeczoznawcę majątkowego zatrudnionego w Urzędzie:

„PFSRM prezentuje pogląd, że nie powinny być wykonywane szacunki nieruchomości przez biegłych z listy wojewody i rzeczoznawców majątkowych w ramach czynności wynikających ze stosunku służbowego.

Stanowisko nasze wynika z zasad przyjętych w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowanych przez Federację. Szacowanie nieruchomości w ramach obowiązków służbowych jest sprzeczne z obowiązującą rzeczoznawcą zasadą obiektywizmu i niezależności (Standard II pkt 4), a także obowiązkiem nie wykonywania czynności w warunkach wywołujących wątpliwości co do obiektywizmu autora szacunku (par. 4 Kodeksu Etyki Zawodowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych).

Możliwe jest natomiast angażowanie rzeczoznawców majątkowych dla zlecenia operatorów szacunkowych innym rzeczoznawcom majątkowym, a także dla dokonywania oceny zamawianych operatorów w trybie par. 11 Kodeksu Etyki Zawodowej”.

SPROSTOWANIA

- ☒ W poprzednim numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” [3(10)1996] w artykule Pani prof. Stanisławy Kalus „Rzeczoznawca przed sądem” na str. 6 znalazł się zwrot „z winy myślowej”, a powinno być „z winy umyślnej”. **Autorce artykułu oraz Czytelników przepraszamy.**
- ☒ Pan Jerzy Pozorski, rzeczoznawca majątkowy z Gdańska, uprawniony z art. 362 i 364 Prawa Budowlanego, biegły sądowy w zakresie budownictwa, bhp, mykologii i szacowania nieruchomości, rzeczoznawca i wykładowca PZiTb poinformował, że w wykazie rzeczoznawców województwa gdańskiego, opublikowanym w naszym kwartalniku, podano błędny numer jego uprawnień MGPIB – **1563, zamiast 1634.**

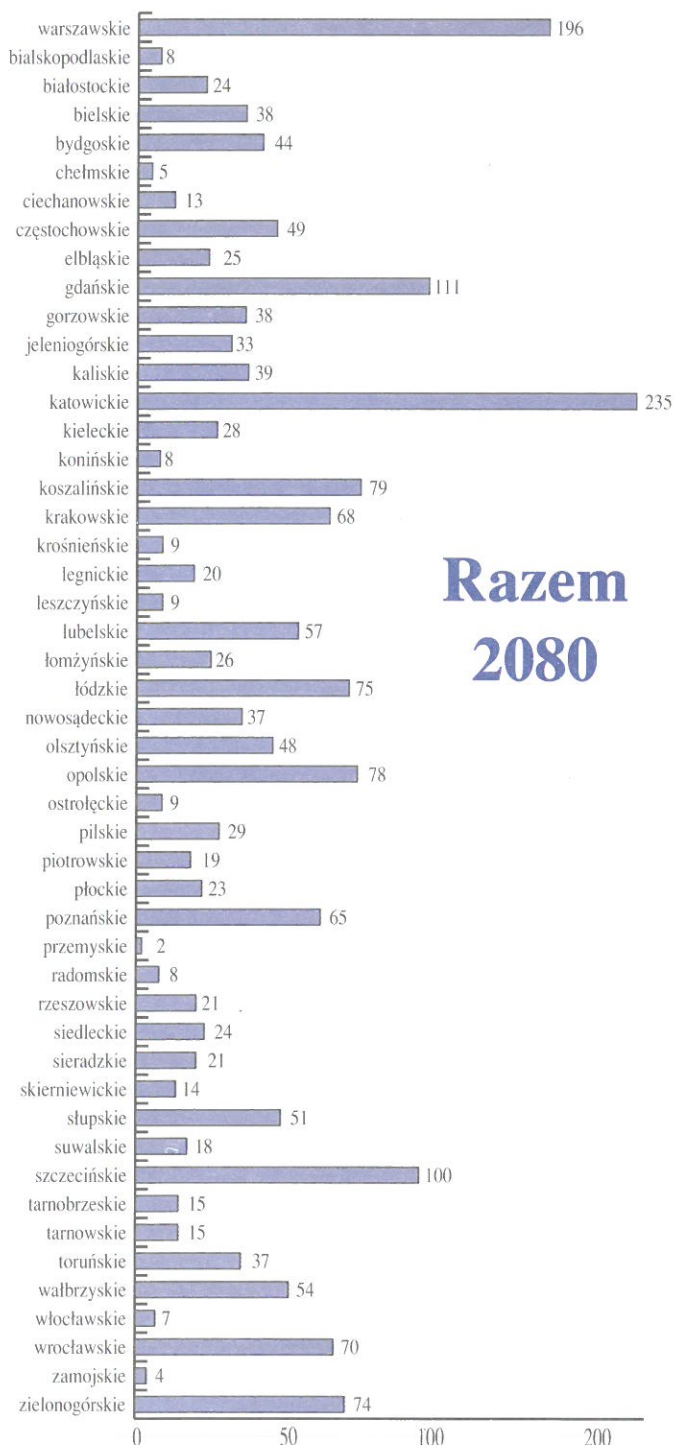
UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Kobyłecki

Publikujemy kolejny fragment listy rzeczoznawców z uprawnieniami MGPIB

Liczba rzeczoznawców z uprawnieniami MGPIB, stan na 4 grudnia '96 r.

WJEWÓDZTWO KATOWICKIE



- BORYCKI MARIAN (6), 40-873 Katowice, ul. Tysiąclecia 1/116
 GUTRY LECH (10), 40-868 Katowice, ul. Piastów 24/8
 KALUS ANDRZEJ (14), 40-036 Katowice, ul. Kr. Jadwigi 11/6
 MECHA EDWARD (21), 40-175 Katowice, ul. Wajdy 17/13
 ADAMCZYK GRAŻYNA (74), 40-081 Katowice, ul. Dąbrówki 2/6
 KEMPA JACEK (76), 41-100 Siemianowice Śl., ul. Leśna 5A/26
 KRENZEL EDWARD (79), 40-412 Katowice, ul. Leśnego Potoku 88
 PISAREK JÓZEF (80), 42-400 Zawiercie, ul. Paderewskiego 90
 STUDENCKA JOANNA (81), 40-070 Katowice, ul. Lisieckiego 7/19
 SZYMKIEWICZ RYSZARD (82), 40-881 Katowice, ul. b. Chrobrego 9/174
 WOŁKOWSKI JÓZEF (83), 41-200 Sosnowiec, ul. Kilińskiego 4A/48
 ROGOWSKA BARBARA (99), 41-807 Zabrze, ul. Łukasiewicza 32
 PAKIET WŁADYSŁAW (100), 41-902 Bytom, ul. Estreichera 4/1
 DRÓŻDŻ MAGDALENA (102), 42-620 Nakło Śląskie, ul. Dzierżonia 10
 DZIEMBA JAN (103), 40-719 Katowice 6 ul. Zadole 44/84
 GAUDNIK STANISŁAW (104), 40-048 Katowice, ul. Kościuszki 46/5
 GWÓDŹ JÓZEF (105), 43-190 Mikołów, ul. Skośna 4
 KALUŻA HENRYK (106), 41-908 Bytom, ul. Nickla 32/6
 KASPEREK ELŻBIETA (107), 41-200 Sosnowiec, ul. Sobieskiego 25/132
 KOPCIAŁ MARIA (108), 40-203 Katowice, ul. Roździeńskiego 90/78
 KRAWCZYK LESZEK (109), 40-064 Katowice, ul. Kopernika 9/3
 NOWAK JERZY (112), 41-200 Sosnowiec, Al. Zwycięstwa 5/18
 PIETRAS STANISŁAW (113), 43-100 Tychy, ul. Jesienna 8
 SOBIK-MOLITOR BARBARA (114), 44-240 Żory, AL. LWP 7C/5
 SOLIK TADEUSZ (115), 40-522 Katowice, ul. Bocianów 8/6
 DLUGOWOLSKI MARIAN (118), 41-218 Sosnowiec, ul. B. Krzywoustego 3C/44
 STOKŁOSA ANDRZEJ (125), 40-114 Katowice, ul. Ściegiennego 43A/5
 WÓJCIK ARKADIUSZ (127), 41-250 Czeladź, ul. Dehnelów 25/27
 SZNURAWA JAN (130), 41-106 Siemianowice, ul. Wróblewskiego 53A/10
 TOPÓR-KAMIŃSKI BOLESŁAW (131), 44-100 Gliwice, ul. Damrota 19/7
 FRĄCOWIAK-WOŁOSZYN JOANNA (132), 44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1
 MADAJ EWA (133), 44-100 Gliwice, ul. Pszczyńska 12D/17
 KUCHARCZYK MARIAN (134), 44-100 Gliwice, ul. Na Zbiegu 13
 SKÓRNIK ANDRZEJ (136), 41-706 Ruda Śląska, ul. Energetyków 4C/46
 WAZŁ PIOTR (146), 40-164 Katowice, ul. Ordon 20A/38
 PAZDRO WOJCIECH (147), 40-145 Katowice, ul. Józefowska 114/44
 DĄBROWSKI SŁAWOMIR (175), 44-104 Gliwice, ul. PCK 1/3
 ŚWIĄTEK JOLANTA (181), 32-511 Jaworzno, ul. Starowiejska 17/36
 SOJKA ZBIGNIEW (182), 43-200 Pszczyna, ul. Dworcowa 15/4
 WIŚNIEWSKA MAŁGORZATA (183), 41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 35D/22
 SAWKA JULIAN (184), 41-902 Bytom, ul. Tarnogórska 4F/1
 STRAUCH JERZY (185), 40-237 Katowice, ul. 1 Maja 156B/4
 MATLINGIEWICZ STANISŁAW (186), 41-500 Chorzów, ul. Opolska 12/7
 GRZEGORCZYK JERZY (196), 40-282 Katowice, ul. Sikorskiego 26/38
 JASKÓLA JERZY (197), 42-606 Tarnowskie Góry, ul. Pogodna 30
 KLEKOT MIECZYSLAW (198), 41-600 Świętochłowice, ul. Bytomska 23B/7
 ŁAGAN JANUSZ (200), 41-907 Bytom, ul. Zabrzańska 45/12
 MACHURA ZBIGNIEW (201), 42-400 Zawiercie, ul. Błanowska 32/49
 NIEWIADOMSKI ANDRZEJ (202), 41-200 Sosnowiec, ul. Legionów 6A/10
 RÓZKO LEONARD (203), 40-873 Katowice, ul. Tysiąclecia 1/217
 STOKŁOSA EDWARD (204), 40-861 Katowice, ul. Gliwicka 220B m 9
 URBAŃCZYK KRZYSZTOF (205), 44-200 Rybnik, ul. Zawiszy Czarnego 5
 GAŚSIOROWSKI BOGUSŁAW (212), 32-590 Libiąż, ul. Przyrodnicza 3
 HELBIN IRENEUSZ (215), 41-303 Dąbrowa Górnicza, ul. Storzyczków 42/3
 NOWAK ROMUALD (318), 41-500 Chorzów, Al. Wojska Polskiego 23
 SZYDŁOWSKA MAŁGORZATA (323), 41-710 Ruda Śląska, ul. Kukulca 5/7
 ZBIESZCZYK JÓZEF (328), 40-522 Katowice, ul. Bocianów 28
 KANIEWSKI JAN (330), 41-400 Mysłowice, ul. Górnicza 7
 DZIADKIEWICZ ZYGMUNT (331), 41-200 Sosnowiec, ul. Skłodowskiej 14/43
 PITULAJ BOGUSŁAW (351), 32-510 Jaworzno, ul. Piekarska 18/15
 GUZIK-LASKOWSKA ZUZANNA (354), 40-584 Katowice, ul. Brynowska 45/18
 KICZAN TERESA (355), 44-100 Gliwice, ul. B. Prusa 8

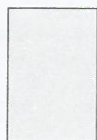
MALOK MARIAN (358), 42-635 Bytom, ul. Rydza Śmigłego
 NAMIOTA BOGDAN (359), 44-109 Gliwice, ul. Rejtana 13
 PASZYŃ IRENA (361), 44-100 Gliwice, ul. Kasprzaka 4 m 5
 PECIAK ZDZISŁAW (362), 41-907 Bytom, ul. Orzegowska 74/3
 PIOTROWSKA MAGIERA MARIA (363), 44-121 Gliwice, ul. A. Ludowej 2/24
 PUDO EWA (364), 41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Korczaka 7/79
 RIEWE STEFAN (365), 43-100 Tychy, ul. Edukacji 16 m 29
 SĄSIADK ZBIGNIEW (367), 44-100 Gliwice, ul. Gwarków 6/9
 SOBOTA JERZY (368), 40-007 Katowice, ul. Uniwersytecka 25 m 43
 TADLA STANISŁAW (369), 41-500 Chorzów, ul. Koniewa 9/141
 CYBULSKI ANDRZEJ (370), 43-100 Tychy, ul. Z. Nałkowskiej 48/27
 CIOLBAS ANTONI (372), 44-240 Żory, Os. Księcia Władysława 15E/10
 KORZUS ANDRZEJ (373), 41-909 Bytom, ul. Bratków 6.
 KUŚ JOANNA (374), 32-340 Wolbrom, Chrzastowice 2
 MATUSAK JAN (375), 44-100 Gliwice, ul. Nowy Świat 33B/27
 NOWAK JULIAN (376), 40-530 Katowice, ul. Drozdów 40/5
 PIECHA IRENA (377), 40-069 Katowice, ul. Adamskiego 14A/12
 STĄPOR LUDWIK (378), 44-117 Gliwice, ul. Galaktyki 5/8
 PIELICHOWSKI JÓZEF (385), 44-100 Gliwice, ul. Zawiszy Czarnego 15
 ELŻBIĘCIAK EDWARD (452), 41-200 Sosnowiec, ul. Brata Alberta 14A
 JAROSZ MAGDALENA (455), 40-007 Katowice, ul. Uniwersytecka 21 m 16
 KASIŃSKI MAREK (456), 43-200 Pszczyna, ul. Wł. Łokietka 5/45
 KOWALCZYK MARIOLA (457), 40-096 Katowice, ul. 3-go Maja 10/2
 NIGOWSKI IRENEUSZ (458), 43-100 Tychy, ul. Zawadzkiego 15 m 8
 PIESZCZOCH ANNA (459), 41-700 Ruda Śląska, ul. Fiołków 6D/5
 PODMOKŁY MARIA (460), 32-540 Chrzanów, ul. Pęcowskiego 5/8
 SERDYŃSKI MACIEJ (461), 44-100 Gliwice, ul. Gagarina 12/12
 SZCZERBA-WRÓBEL MAŁGORZATA (462), 40-767 Katowice, ul. Stolarska 14
 ŻAKIEWICZ HENRYK (464), 41-902 Bytom, ul. Chełmońskiego 5/5
 ŻMUDA KRYSZYNA (465), 41-703 Ruda Śląska, ul. Wania 3/11
 WASZEK JANINA (489), 40-127 Katowice, ul. Dunikowskiego 26/12
 STEC RYSZARD (492), 32-500 Chrzanów, ul. Niepodległości 14/5
 PĘSKI KRZYSZTOF (494), 43-174 Łaziska Górne, Os. Kościuszki 108 m 57
 CZAPLIKA-KOŁODZIEJ HANNA (498), 42-500 Będzin, ul. Gen. Andersa 3/18
 STANOWSKA ELŻBIETA (500), 41-208 Sosnowiec, ul. Biała Przemsa 13C/27
 KUTRZEBA MACIEJ (503), 44-273 Rybnik, ul. Zamenhofska 19A
 ABRAMEK HALINA (505), 40-069 Katowice, ul. Ks. Bpa. S. Adamskiego 10/16
 KAZIMIERSKI KAROL (568), 41-200 Sosnowiec, ul. Lotników 1m 4
 SIADEK JERZY (597), 44-200 Rybnik, ul. Karłowicza 2 m 11
 BARNAT KAZIMIERZ (623), 44-100 Gliwice, ul. Batalionu Kosynierów 51
 BUJOCZEK BOŻENA (624), 40-741 Katowice, ul. Śląska 34A/13
 GRABOWSKI LECH (627), 40-169 Katowice, ul. Wierzbowa 40/23
 LEŚNIK EDWARD (628), 40-917 Katowice, ul. Gdańska 5/4
 NUREK W. CIECH, (629) JAN, 44-100 Gliwice, ul. Długa 16
 OLSZEWSKI EDWARD (630), 40-217 Katowice, ul. Wrocławska 38/6
 PLEŚNIAR JAN (631), 41-800 Zabrze, ul. Damrota 10/9
 PISIEWICZ MAREK (632), 41-200 Sosnowiec, ul. Będzińska 24/10
 GRZYWA MARIUSZ (633), 43-502 Czechowice - Dziedzice, ul. Studencka 8
 KĘDZIERSKI STEFAN, MACIEJ (687), 44-172 Poniszowice, ul. Cicha 1
 BABŁOK ANDRZEJ (786), 40-596 Katowice, ul. W. Pola 2/49
 BARANEK WIESŁAW (787), 42-500 Będzin, ul. Tuwima 7
 BOGDAN ANDRZEJ (789), 40-486 Katowice, ul. Mysłowicka 1B/47
 GAWRON TADEUSZ (790), 43-522 Czechowice - Dziedzice, ul. Tetmajera 1/3
 GOC ANDRZEJ (791), 43-227 Miedziana Góra, ul. Spokojna 5
 GRZYBOWSKI ARKADIUSZ (792), 43-100 Tychy, ul. Dunikowskiego 28/19
 HEPPEN ANDRZEJ, ANTONI (793), 41-250 Czeladź, ul. Ogrodowa 16A m 3
 HORAK WIESŁAW (794), 43-200 Pszczyna, ul. Jagiellny 14/12
 KOCYAN NINA (796), 44-100 Gliwice, ul. Dolnych Wałów 19B/5
 KURKA ANDRZEJ (797), 41-902 Bytom, ul. Łużycka 10/84
 KWAŚNY RYSZARD (798), 41-707 Ruda Śląska, ul. Wyzwolenia 12
 LUC ZDZISŁAW, KAZIMIERZ (799), 43-100 Tychy, ul. Bajkowa 39
 NUREK WOJCIECH (801), 44-105 Gliwice, ul. Obrońców Pokoju 16/9
 OLESZ JAN (802), 43-200 Pszczyna, ul. W. Antesa 8
 SZONOWSKI KAROL (803), 43-100 Tychy, ul. Nowokościelna 8
 WOISZ ENGELBERT (807), 41-600 Świętochłowice, ul. Przdowników Pracy 62/4
 WRZEŚNIAK REGINA (808), 42-533 Sławków, ul. Wrocławska 12
 KŁOPOT RYSZARD (915), 44-100 Gliwice, ul. Damrota 8/3
 FIRLUS KRZYSZTOF, JAN (963), 43-100 Tychy, ul. Jaracza 14
 JANOSZ MAŁGORZATA (964), 44-100 Gliwice, ul. Bekasa 7/33
 KUCZERA IRENA (1016), 44-210 Rybnik 15, ul. Zawiszy Czarnego 7
 KRZYSTECZKO JANINA (1017), 40-748 Katowice, ul. Strzelnicza 55
 STRAWA DANUTA (1018), 44-200 Rybnik, ul. Chabrowa 14B/6
 WRÓBEL TADEUSZ (1019), 40-704 Katowice, ul. Saloniego 14
 ŻUREK JADWIGA, BARBARA (1037), 43-100 Tychy, ul. Elfów 63/64
 KONOWALCZUK PAWEŁ (1093), 41-412 Mysłowice, ul. Bernarda Wały 10A/28
 RUSEK PAWEŁ (1100), 32-332 Bukowno, ul. Niepodległości 5/59

KUBOŃ JAROSŁAW, JERZY (1121), 44-307 Wodzisław Śl., ul. Przemysława 3/25
 TSCHICH JANUSZ (1131), 41-200 Sosnowiec, ul. Gen. Hallera 6/11
 ZARĘBSKI JANUSZ, CZESŁAW (1179), 41-221 Sosnowiec, ul. Kielecka 68 m 2
 BORECKI TADEUSZ (1195), 40-104 Katowice, ul. Dębowa 23A/7
 FASKA BARBARA (91197), 40-071 Katowice, ul. Rochowiaka 10/8
 KOŁECZKO EDWARD (1199), 44-286 Wodzisław, ul. 26 Marca 158/26
 MAJCHERCZYK WŁODZIMIERZ (1200), 44-117 Gliwice, ul. Toszczeka 96/14
 MARZEC IRENEUSZ (1201), 41-200 Sosnowiec, ul. M. T. Kierocińskiej 20/149
 SERDAKOWSKI PIOTR (1203), 44-210 Rybnik, ul. Zawiszy Czarnego 20
 KOSYDAR HENRYKA (1232), 43-100 Tychy, ul. O. Langeo 8/60
 MAREKWIA EWA (1234), 40-868 Katowice, ul. Piastów 5/108
 RYCHTER BARBARA (1329), 40-719 Katowice, ul. Gdańska 11A/9
 JAGIELSKI JAN (1345), 44-100 Gliwice, ul. Karolinki 20
 KAŃTOCH MARIA (1346), 44-100 Gliwice, ul. Sztabu Powstańczego 25/22
 KRZYWICKI KRZYSZTOF (1347), 44-117 Gliwice, ul. Saturna 6 m 24
 NABIELSKI TOMASZ (1348), 42-450 Łazy, ul. Spółdzielcza 8A/29
 PENKAŁA KRYSZYNA (1349), 40-736 Katowice, ul. Huculska 6
 KOSZYK BARBARA (1350), 44-117 Gliwice, ul. Andromedy 12/5
 SZYDŁOWSKI ANDRZEJ (1351), 40-181 Katowice, ul. Osikowa 59
 CZĘPCZOR ANDRZEJ (1381), 41-203 Sosnowiec, ul. Przygraniczna 43
 JEŻMIRSKI WŁODZIMIERZ (1382), 40-304 Katowice, ul. Wiertnicza 24 m 13
 KUMOREK ROMUALD (1384), 44-300 Wodzisław Śl., ul. 26 Marca 154/38
 ŚLIŻ WŁADYSŁAW (1386), 41-906 Bytom, ul. Kooonstytucji 99/4
 ŚWIENIEK BEATA (1387), 44-300 Wodzisław Śl., ul. Czyżowicka 61
 WILCZYŃSKI ANDRZEJ (1388), 41-800 Zabrze, ul. Wolności 123/9
 BARTYZEL ADAM (1403), 40-273 Katowice, ul. Sikorskiego 10/62
 PRZYBYŁKA IWONA (1420), 43-100 Tychy, ul. Wschodnia 18
 BERWID EDWARD (1432), 44-121 Gliwice, ul. Armii Ludowej 5/22
 DUDA RITA (1433), 41-219 Sosnowiec, ul. 11 listopada 161/134
 KORFEL WIESŁAW (1435), 41-200 Sosnowiec, ul. Spadzista 19
 ZIÓŁKOWSKA BOŻENA (1439), 40-230 Katowice, ul. Piaszkowa 4/23
 MICHNA ANNA (1495), 41-800 Zabrze, ul. Kowalczyka 12/3
 NOWAK MARIAN (1506), 40-881 Katowice, ul. B. Chrobrego 26/108
 WAWRZYNEK HENRYK, WOJCIECH (1518), 40-887 Katowice, ul. Ułańska 16/63
 MILEJ PAWEŁ (1522), 47-400 Racibórz, ul. Bielska 19/9
 LASOŃ KRZYSZTOF (1524), 40-703 Katowice, ul. Kłodnicka 80/8
 LEPARSKA MIROSLAWA (1525), 44-335 Jastrzębie Zdrój, ul. Wielkopolska 31/36
 MAŃKA MAREK (1535), 41-200 Sosnowiec, ul. Sobieskiego 25/132
 FORMAS PAWEŁ (1641), 43-270 Brzeszcze, ul. Słowackiego 13C/11
 ZYWERT ZBIGNIEW (1654), 43-200 Pszczyna, ul. Kopernika 46/7
 ANDERS HENRYK (1683), 42-500 Będzin, ul. Małobądka 140
 BŁASZCZYK KRZYSZTOF (1684), 44-286 Wodzisław Śl., Os. XXX-lecia 54/37
 JANETA MIROSLAW (1686), 44-286 Wodzisław Śl., Os. Dąbrówki 3/10
 JAWORSKA-KOWALIK TERESA (1687), 42-512 Psary, ul. Wolności 1
 KOZIEL JAROSŁAW (1689), 41-200 Sosnowiec, ul. 11 listopada 42F
 LADRA ANDRZEJ (1690), 41-902 Bytom, ul. Grotgiera 1/7
 MAŁEK HENRYK (1691), 40-273 Katowice, ul. Sikorskiego 8/8
 MATEJA MAŁGORZATA (1692), 41-412 Mysłowice, ul. Hłonda 7C/36
 PABICH KRYSZYNA (1693), 43-503 Czechowice - Dziedzice, ul. Tęczowa 2
 RAK ROMAN (1695), 41-506 Chorzów, ul. Limanowskiego 1
 SEK JANUSZ (1696), 43-200 Pszczyna, ul. Matejki 16
 WRÓBEL MARIANNA (1697), 40-710 Katowice, ul. Zielonogórska 7/11
 HANS EWA (1699), 42-575 Strzyżowice, ul. Szosowa 44B
 OLCZYK ALEKSANDRA (1700), 40-738 Katowice, ul. Harcerska 2/5
 WIECZOREK MAŁGORZATA (1702), 42-400 Zawiercie, ul. Pszczelne Łąki 7
 KROTLA WINICJUSZ (1754), 41-200 Sosnowiec, ul. Poznańska 2

WOJEWÓDZTWO KIELECKIE

DUDA JADWIGA (626), 32-200 Miechów, ul. Taborowicza 115
 SKIBA DANUTA (689), 25-408 Kielce, ul. J. Krasickiego 6/40
 PASTERCZYK KAZIMIERZ (1087), 26-200 Końskie, ul. Mjr. Hubala 17-19 m 6
 SOLARZ LUDWIK (1088), 26-200 Końskie, ul. Polna 7 m 28
 BAŁEL KRZYSZTOF (1228), 25-372 Kielce, ul. Seminarystów 18/55
 FOLTYN KRYSZYNA (1231), 25-415 Kielce, Os. Na stoku 70/7
 KOZŁOWSKI GUSTAW (1233), 28-500 Kazimierza Wielka, ul. Spółdzielcza 4
 POSKROBK HENRYK (1235), 25-533 Kielce, ul. Toporowskiego 5 m 16
 SŁUŻALSKI MARIAN (1236), 28-100 Busko-Zdrój, ul. Broniewskiego 3
 SZMAJDA ANDRZEJ (1237), 27-200 Starachowice, ul. Górna 5/38
 DOMAŃSKI WITOLD (1503), 25-150 Kielce, Os. Barwinek 8/64
 KOWALCZYK HELENA (1567), 25-340 Kielce, ul. Konarskiego 3/27
 KRĘŻLEWSKI JERZY (1568), 26-026 Morawica, Bilcza bl. D m 4
 NUŻYŃSKI MARIUSZ (1569), 26-110 Skarżysko-Kamienna, ul. Popieluski 16/13
 PIROG EWA (1571), 25-430 Kielce, Os. Słoneczne Wzgórze 25 m 17
 WÓJCICKI ZBIGNIEW (1572), 25-361 Kielce, ul. Bohaterów Warszawy 15 m 83
 PAPKA URSZULA (1659), 26-053 Wolica, ul. Zagórska 2

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.

Wesołych Świąt



Uwaga! Od nowego roku konto PFSRM w PBKS SA O/Warszawa, ma nowy numer: 11001021-1791-2101-111-1

Do nabycia w Biurze Federacji

„Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3/94, 5/95, 6/95, 7/96 – po 7,00 zł, nr 8/96, 9/96, 10/96 – po 10,00 zł
„Państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości”, Warszawa wrzesień 1996 r. – po 25,00 zł. (dla stowarzyszeń 23,00 zł.)

„Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” po 13,00 zł (dla stowarzyszeń kupujących powyżej 10 sztuk cena 11,00 zł/szt)

„Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych” – dr M. Prystupa – po 15,00 zł

Apaszki jedwabne, malowane z logo federacji – po 49,00 zł

Apaszki jedwabne, gładkie z logo federacji – po 46,00 zł

Kalendarz ścienny planszowy na rok 1997, reklamujący PFSRM i stowarzyszenia – po 19,00 zł

Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji – po 60,00 zł

Znaczek srebrny – logo Federacji – po 6,00 zł

Szczegółowych informacji udziela Rafał Karpiński tel. (022) 827-11-30

„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. Berezynska 24/6, tel./fax 617 73 54.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, Zdjęcia: Szymon Kobusiński.

Numer oddano do druku w dniu 12 grudnia 1996 r.

Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych

V Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych



Dyskutowano również w kuluarach



Sala obrad plenarnych Kongresu Światowego



Na Światowy Kongres przybyli goście z dalekich krajów



W trakcie Kongresu odbywały się liczne warsztaty



Stoisko PFSRM

*Warszawa, Hotel Victoria Int.
9-11. 10. 1996 r.*



Przedstawiciele regionu katowickiego podczas uroczystego bankietu

już za 999 zł.

**możesz działać
w 40 tysiącach
miejscowości**



największy zasięg w Polsce za niższą niż dotychczas cenę
95% ludności Polski jest w zasięgu sieci Centertel



Jeden z najmniejszych telefonów w sieci Centertel - bez trudu mieści się w dłoni, waży jedynie 375 g. Oferuje wszystkie standardowe udogodnienia oraz możliwość zapamiętania 8 ostatnio wybranych numerów, odbieranie rozmów przez wciśnięcie dowolnego przycisku, wybór czterech rodzajów sygnału dzwonienia.

Oferujemy w nowej cenie:

- telefon „Maxon” ~~1799 zł.~~ - 999 zł. • telefon „Nokia 450” ~~2700 zł.~~ - 2199 zł.
- telefon „Nokia 440” ~~1999 zł.~~ - 1499 zł.
- telefon „Benefon Delta” 1850 zł. • telefon „Ericsson” 999 zł.

podane wyżej ceny są cenami netto

informacja handlowa: ☎ 0-90 234567

największy zasięg w Polsce

