

ZESZYTY PBR – CASE

11

Majątek trwały jako Zabezpieczenie kredytowe

Warszawa 1994

Fundacja Naukowa CASE

Polski Bank Rozwoju S.A.



Fundacja Naukowa CASE – Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych
00-585 Warszawa, ul. Bagatela 14

Polski Bank Rozwoju S.A.
00-675 Warszawa, ul. Koszykowa 54

Copyright by: Fundacja Naukowa CASE i Polski Bank Rozwoju S.A.

Opracowanie tekstów: Grażyna Gierszewska
Opracowanie graficzne: Agnieszka Bury

MEDIABANK
 **S.A.**

Wydawca:
Mediabank S.A. 00-640 Warszawa, ul. Mokotowska 17

Oddano do druku w styczniu 1994 r. Nakład 1000 egz.

SPIS TREŚCI

G. Gierszewska	WSTĘP	5
W. Kunka	PROBLEMY BANKÓW W SZACOWANIU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO	7
A. Kiziniewicz	PROFESJONALNY STANDARD I METODOLOGIA SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO	10
H. Jędrzejewski	ZAPOWIEDŹ NOWYCH REGULACJI PRAWNYCH W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI	13
W. Brzeski	DOŚWIADCZENIA BANKU PRZEMYSŁOWO - HANDLOWEGO W KORZYSTANIU Z USŁUG WYCENY NIERUCHOMOŚCI I WYNIKAJĄCE Z TEGO POSTULATY POD ADRESEM RZECZOZNAWCÓW.	18
G. Gierszewska	OMÓWIENIE DYSKUSJI	22

WSTĘP

Prezentowany czytelnikom Zeszyt PBR - CASE nr 11 poświęcony jest tematowi stosunkowo wąskiemu, ale istotnemu dla pracy banków. Problem wyceny majątku trwałego i traktowania go jako zabezpieczenia kredytowego jest w Polsce nowy i ściśle związany z transformacją systemową. Czerpanie z bogatego doświadczenia krajów wysoko rozwiniętych mających skuteczne, wypracowane od lat wieloletnią praktyką metody wyceny nie jest możliwe ani wprost ani bezkrytycznie. Polscy rzeczoznawcy starają się stworzyć system użyteczny, elastyczny, dostosowany do uwarunkowań polskiego rynku a jednocześnie oparty o wzorce europejskie.

Do dyskusji panelowej zaproszone zostały osoby mogące zaprezentować problemy szacowania majątku trwałego z różnych punktów widzenia. Reprezentowały one instytucje mające kluczowe znaczenie w procesie tworzenia prawa, metodologii wyceny i procedur działania. Waldemar Kunka i Alojzy Kiziniewicz wypracowali wraz z zespołem metodologię szacowania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia kredytowego dla potrzeb Polskiego Banku Rozwoju SA. Przeprowadzili również cykl szkoleń na ten temat dla kilkunastu banków w Polsce. Henryk Jędrzejewski z racji stanowiska, ale również zainteresowań jest współtwórcą Zasad Ogólnych Szacowania Nieruchomości wypracowanych w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Mają one stanowić krajowy standard wyceny majątku trwałego. Władysław Brzeski z racji swoich funkcji w Krakowskim Instytucie Nieruchomości, Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej d/s Uprawnień Zawodowych w Szacowaniu Nieruchomości i Banku Przemysłowo-Handlowym S.A. w Krakowie zna problemy wyceny majątku trwałego z różnych punktów widzenia.

W seminarium wzięli udział głównie rzeczoznawcy, reprezentanci firm doradczych i niewielkie grono przedstawicieli banków. Dyskusja była rzeczowa i dotyczyła konkretnych problemów stojących przed środowiskiem rzeczoznawców i pracowników banków. Opracowała ją Grażyna Gierszewska. Teksty panelistów zamieszczone w Zeszycie stanowią rozszerzoną wersję ich wystąpień, gdyż wszyscy Panowie znaleźli czas na dopracowanie omawianych przez siebie problemów.

Grażyna Gierszewska

Warszawa - 2 styczeń 1994 r.

Lista gości obecnych na seminarium pt. „Majątek trwały jako zabezpieczenie kredytowe”

Andrzej Aranowski	- Bank Unii Gospodarczej S.A.
Wacław Baranowski	- Warszawskie Centrum Postępu Techniczno - Organizacyjnego Budownictwa
Barbara Błaszczuk	- Fundacja Naukowa CASE
Władysław Brzeski	- Fundacja Naukowa CASE
Andrzej Bury	- „Bank” i Polskie Radio
Krzysztof Chmielewski	- Fundacja Naukowa CASE
Andrzej Chrobak	- AVS Ltd.
Agnieszka Drewicz	- Ministerstwo Finansów
Piotr Fabiszewski	- Polski Bank Rozwoju S.A.
Witold Gadomski	- „Nowa Europa”
Bożena Gawlikowska	- BIG S.A.
Grażyna Gierszewska	- Fundacja Naukowa CASE
Włodzimierz Grudziński	- Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A.
Henryk Jędrzejewski	- Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa
Antoni Kantecki	- Fundacja Edukacji Badań Bankowych
Alojzy Kiziniewicz	- Państwowa Komisja Kwalifikacyjna ds. Uprawnień Zawodowych w Szacowaniu Nieruchomości
Tadeusz Kochanowski	- Instytut Badawczo-Doradczy „Zmiany”
Marek Krysiak	- Polski Bank Rozwoju S.A.
Waldemar Kunka	- Polski Bank Rozwoju S.A.
Tomasz Najda	- Fundacja Naukowa CASE
Kazimierz Nojszewski	- BIG S.A.
Andrzej Półkoszek	- Bank Rozwoju Eksportu S.A.
Paweł Senator	- Fundacja Naukowa CASE
Marek Skierkowski	- „Ekspertise” sp. zo.o.
Jerzy Szarek	- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
Miroslaw Żak	- Akademia Rolnicza w Krakowie

PROBLEMY BANKÓW W SZACOWANIU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO

Waldemar Kunka¹⁾

Najczęściej stosowanymi przez banki formami zabezpieczeń kredytowych są zabezpieczenia na nieruchomościach posiadanych przez kredytobiorców. Dotyczy to nieruchomości gruntowych, budowlanych oraz maszyn i urządzeń. Ze względu na stosunkowo dużą ilość niespłaconych kredytów, pogarszających sytuację finansową banków, istotną sprawą staje się właściwa ocena wartości przyjmowanego zabezpieczenia kredytowego. Zdarza się bowiem, iż w przypadku sprzedaży nieruchomości przyjętej jako zabezpieczenie kredytowe, jej rzeczywista rynkowa wartość, rozumiana jako cena uzyskana ze sprzedaży, nie jest w stanie zaspokoić wierzycieli.

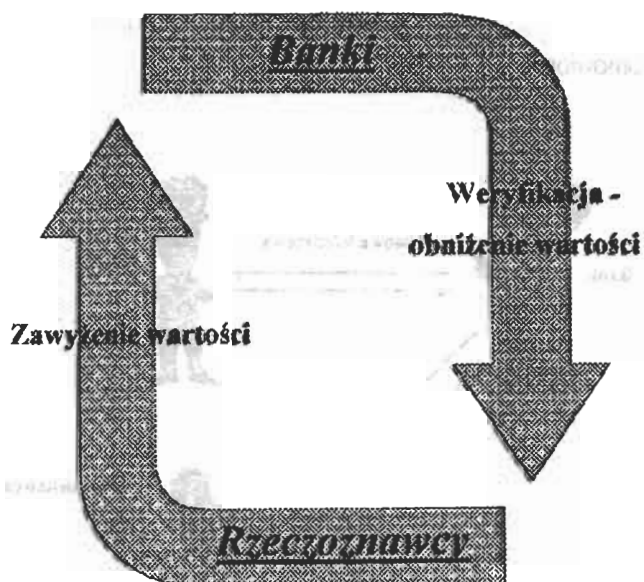
Wycena nieruchomości dołączona do wniosku kredytowego sporządzona jest przez rzeczoznawcę na zlecenie klienta. Doświadczenia banków wskazują, że do najpowszechniejszych błędów popełnianych przez rzeczoznawców należy zaliczyć:

- brak w operatach szacunkowych danych z transakcji rynkowych,
- brak jednolitych i jednoznacznych standardów operatów szacunkowych,
- niewłaściwą metodologię przyjmowaną do operatów,
- stosowanie wskaźników prawidłowych metodologicznie, zawyżających jednak wartość zabezpieczenia,
- pobieżną wizję lokalną a nawet jej brak,
- tendencyjne zawyżanie wartości zabezpieczenia,

Z powyższych względów banki starają się weryfikować przedstawiane im wyceny. Banki z reguły weryfikują te wyceny „sztucznymi metodami” np. dla nieruchomości zabudowanej, mnożąc jej wartość przez tzw. wskaźnik weryfikacji będący pewnego rodzaju miernikiem ryzyka, który waha się w zależności od banku od 0,5 do 0,7.

Klienci, jak i rzeczoznawcy (działający bardzo często pod presją) z reguły znając procedury banków, zawyżają wartość szacowanych nieruchomości. Z kolei sytuacja taka zmusza banki do podwyższania wskaźnika ryzyka, co w konsekwencji prowadzi do tego, że banki wymagają od potencjalnych klientów zabezpieczeń przekraczających wielokrotnie wartość kredytu. W ten sposób wartość zabezpieczenia czasami całkowicie odbiega od wartości rynkowej.

Proces powstawania cyklu przekłamań w szacowaniu wartości zabezpieczenia można zilustrować następująco:



Banki przyjmując wszelkiego rodzaju nieruchomości jako zabezpieczenie kredytowe powinny większą uwagę zwrócić na wybór przez rzeczoznawcę metody ustalenia jej wartości. Kluczową sprawą dla minimalizacji ryzyka,

związanego z szacowaniem zabezpieczenia kredytowego przeprowadzonym przez rzeczoznawcę, jest określenie odpowiedniej metodologii sporządzania wyceny tak aby wykluczyć zawyżenie wartości zabezpieczenia kredytowego. Podstawową zaletą wybranej metodologii powinno być zapewnienie maksymalnego zbliżenia wartości z wyceny do aktualnej wartości rynkowej. Wybór metody ustalenia wartości nieruchomości zależy przede wszystkim od rodzaju obiektu, celu wyceny, charakteru władania oraz działania rynku obrotu nieruchomościami i rynku finansowego.

Nieodzownym w chwili obecnej staje się problem wypracowania przez banki (we współpracy z innymi zainteresowanymi) bankowych standardów szacowania wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytowe. Powinny one zapewnić jednolitość raportów z wycen a zarazem jednolitość stosowanej przez rzeczoznawców metodologii szacowania wartości. W tym przypadku konieczna jest współpraca wszystkich banków, a po wypracowaniu tych standardów ich stosowanie.

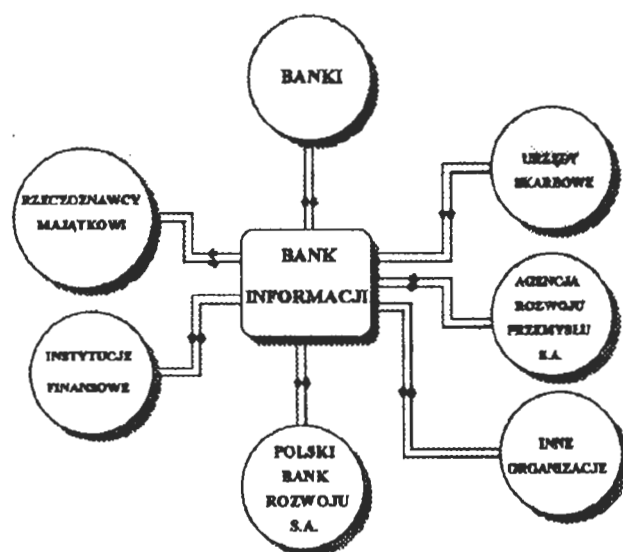
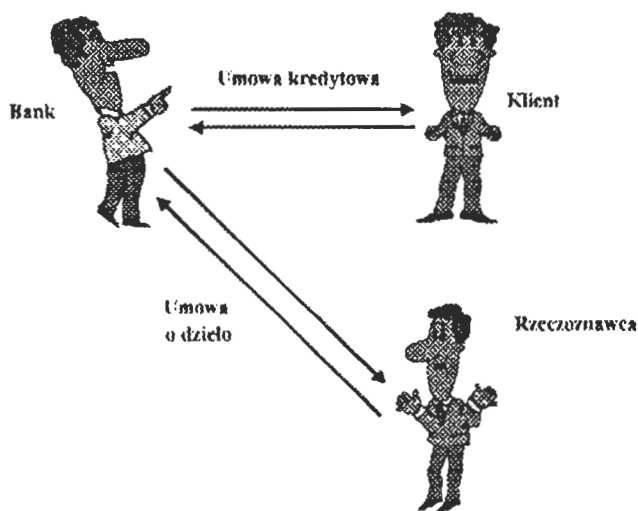
W pierwszej jednak kolejności należy zmienić zasady współpracy bank - klient - rzeczoznawca. Aby wyeliminować przypadki, z którymi banki w chwili obecnej dość powszechnie się spotykają, a które zostały poprzednio omówione.

czenie kredytu powinna być zbliżona do ceny transakcji kupna-sprzedaży, którą można osiągnąć w przypadku niewypłacalności kredytobiorcy.

Według badań przeprowadzonych przez p. Marka Krysiaka z Polskiego Banku Rozwoju S.A. najczęściej stosowaną metodą określania wartości nieruchomości jest metoda porównawcza. W przypadku stosowania tej metody wymagana jest znajomość cen transakcyjnych porównywanych obiektów. Metodą tą można wyceniać nieruchomości w regionach, gdzie jest rynek, na którym odbywa się dużo transakcji kupna-sprzedaży. Problem pojawia się, gdy mamy do czynienia z nieruchomościami bądź regionami, gdzie obrót jest sporadyczny. Problem ten dotyczy szczególnie nieruchomości przemysłowych oraz regionów poza miastami. Z tego też powodu nieodzownym wydaje się stworzenie, wzorem państw zachodnich banku informacji o obiektach, którymi obrót jest sporadyczny.

Stworzenie banku informacji byłoby pomocne dla rzeczoznawców, banków i innych zainteresowanych instytucji w dokładnym oszacowaniu wartości nieruchomości, bądź też nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytowe. Bank informacji powinien być przydatny w określeniu realnej rynkowej wartości majątku.

Koncepcja stworzenia banku informacji o zabezpieczeniach kredytowych została zilustrowana poniżej.



Banki zainteresowane są ustaleniem wartości rynkowej. Wartość nieruchomości przyjmowanej jako zabezpie-

Polski Bank Rozwoju S.A. widząc potrzebę uporządkowania spraw związanych z szacowaniem wartości nieruchomości oraz wychodząc naprzeciw problemom z jakimi spotykają się pracownicy departamentu kredytowego, wypracował we współpracy z renomowanymi rzeczoznawcami, metodologię szacowania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia kredytowego. Z opracowanym materiałem dydaktycznym, zostali zapoznani pracownicy banku w formie specjalistycznego szkolenia oraz wyłoniona grupa rzeczoznawców majątkowych z całej Polski, przystosowanych do współpracy z bankami i stosującymi metodologię zalecaną przez Grupę Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA). Biegli ci posiadają jednocześnie uprawnienia zawodowe wydane przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Opracowana przez Polski Bank Rozwoju S.A. metodologia szacowania wartości nieruchomości spotkała się z dużym zainteresowaniem ze strony innych banków. Zorganizowane zostały dwa dwudniowe kursy, w których

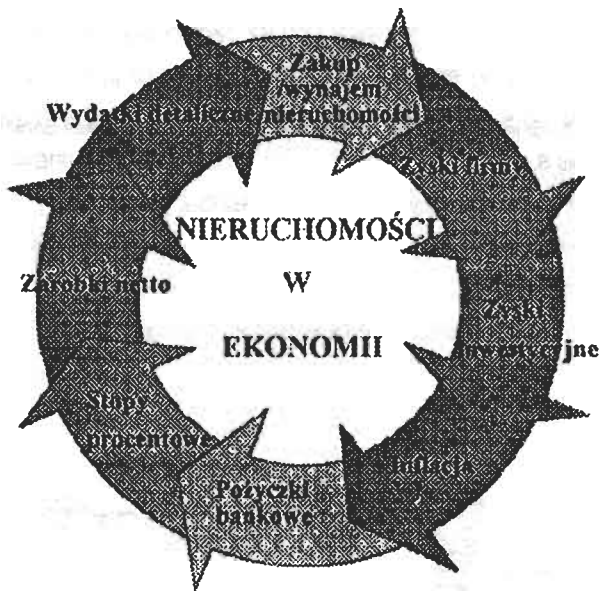
uczestniczyli pracownicy 15 banków. Szkolenie zostało pozytywnie ocenione przez pracowników banków (85 % ocen pozytywnych). Szczególnym zainteresowaniem cieszyły się takie tematy jak: metody szacowania wartości nieruchomości zabudowanych (68 %), ryzyko zabezpieczeń kredytowych (52 %) oraz zagadnienia prawne związane z zabezpieczeniami kredytowymi (48 %). Dużym zainteresowaniem cieszyła się również koncepcja stworzenia banku informacji (36 %). Dodatkowo uczestnicy obu szkoleń sugerowali organizowanie dodatkowych specjalistycznych szkoleń na ten temat (30 %).

¹⁾ Autor jest Specjalistą d/s Mikroekonomicznych w Polskim Banku Rozwoju S.A.

PROFESJONALNY STANDARD I METODOLOGIA SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO

Alojzy Kiziniewicz¹⁾

W rozwijającej się polskiej gospodarce wolnorynkowej ranga zawodu rzeczoznawcy majątkowego staje się znacząca, zarówno w kontekście społecznym, jak i komercyjnym.



Rozróżnia się cztery charakterystyczne grupy rzeczoznawców majątkowych:

Z listy wojewodów - powołani przede wszystkim do szacowania wartości majątku należącego do gmin oraz Skarbu Państwa. W ramach tej grupy wyraźny jest podział na dwie specjalizacje: szacowanie gruntów realizowane przez geodetów oraz szacowanie budynków przez inżynierów budowlanych. Grupa ta stosuje tradycyjne polskie metody, które najczęściej nie sprawdzają się przy szacowaniu wartości rynkowych. Poza tym popełniane są błędy metodologiczne, wynikające chociażby z wyraźnego podziału wartości nieruchomości na wartość gruntów i wartość bu-

dynków. Nieruchomość na ogół stanowi jedną całość, w ramach której budynek ma wpływ na wartość gruntu, a lokalizacja gruntu decyduje o wartości rynkowej budynku.

Biegli sądowi - powołani do ograniczonej ustawowo działalności eksperckiej na rzecz sądów. Zasady ich postępowania i używane metody szacowania podobne są do wyżej wymienionych.

W ciągu ostatnich dwóch lat niektórzy biegli sądowi oraz rzeczoznawcy z listy wojewodów, z własnej inicjatywy lub z polecenia organów ich powołujących, zostali przeszkoleni na specjalistycznych kursach uzupełniających doświadczenie zawodowe w szacowaniu majątku metodami rynkowymi.

Rzeczoznawcy uprawnieni - przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa na podstawie pozytywnego wyniku egzaminu państwowego. Warunkiem przystąpienia do tego egzaminu jest wykazanie umiejętności szacowania na podstawie przedstawionych prac oraz ukończenie specjalistycznego kursu (w wymiarze ok. 120 godzin) lub studium podyplomowego (w wymiarze ok. 250 godzin). Należy podkreślić, że program tego kształcenia zawodowego zawiera metodologie szacowania stosowane w krajach o rozwiniętych gospodarkach rynkowych. Obecnie mamy już około 400 uprawnionych osób na terenie całego kraju.

Inni rzeczoznawcy - legitymują się przynależnością do stowarzyszeń zawodowych i (lub) zaświadczeniem ukończenia specjalistycznego kursu lub studium podyplomowego. Wielu spośród nich ubiega się jednocześnie o uprawnienia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przystępując do egzaminów państwowych.

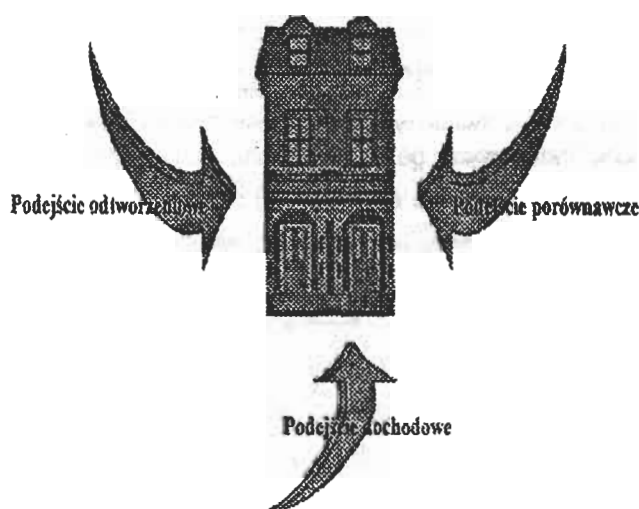
Znamienne jest również kształtowanie profesjonalizmu i zasad etyki zawodowej w ramach kilkunastu regionalnych stowarzyszeń zawodowych zjednoczonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń reprezentującej nasz kraj na arenie międzynarodowej.

Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w porozumieniu z Federacją zamierza realizować szkolenia specjalistyczne drugiego stopnia dla rzeczoznawców uprawnionych.

W listopadzie br. Polski Bank Rozwoju S.A. zorganizował dla 49 uprawnionych rzeczoznawców jednodniowe seminarium na temat: „Metodologia szacowania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia kredytowego” poprzedzone dwudniowymi szkoleniami wewnętrznymi, bankowych oficerów kredytowych.

W ramach seminarium i szkoleń ustalono jednolite standardy postępowania wstępnego (umowa o dzieło, umowa o współpracy) oraz ustalono metodologię uwarunkowaną celem szacowania, zakładającą przypadek niewypłacalności kredytobiorcy. Realizacja postępowania windykacyjnego, najczęściej prowadząca do sprzedaży zastawionego majątku na wolnym rynku, decyduje o konieczności ustalenia wartości rynkowej.

Należy również podkreślić fakt, że Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przygotowuje wydanie Zasad Ogólnych Szacowania Nieruchomości, które stanowić będą krajowy standard w tej dziedzinie. Zakładają one stosowanie w szacowaniu wartości nieruchomości trzech podejść zilustrowanych poniżej.



W praktyce polscy rzeczoznawcy powinni stosować 5 następujących metod określania wartości nieruchomości zgodnych z zaleceniami Europejskiej Grupy Rzeczoznawców (TEGOVOFA):

METODY	STOSOWANIE
porównawcza	wszędzie tam, gdzie istnieje ewidencja cen rynkowych dla podobnych obiektów
odtworzeniowa	dla obiektów rzadko oferowanych i nietypowych, tj. szkoły, szpitale, itp.
inwestycyjna (kapitalizacji)	możliwy zysk z wynajmu/dzierżawy, np. dla biur, sklepów, magazynów, itp.
zysków (dochodowości)	możliwy zysk z wynajmu/dzierżawy, np. dla biur, sklepów, magazynów, itp.
pozostałościowa	możliwe zwiększenie wartości poprzez rozwój, zabudowę i modernizację, np. realizacja pawilonu handlowo-biurowego w centrum miasta lub zabudowa jednorodzinna na przedmieściach

Najbardziej odpowiednie dla zabezpieczeń kredytowych jest szacowanie metodą cenowo-porównawczą, przy zastosowaniu której otrzymuje się bezpośrednią wartość rynkową. Polega ona na porównaniu cech różniących szacowaną nieruchomość od innych podobnych nieruchomości o znanych cenach rynkowych (np. uzyskanych na drodze przetargu lub podczas transakcji kupna - sprzedaży) oraz uwzględnienia ich wpływu na wartość nieruchomości.

W przypadku niewypłacalności kredytobiorcy wycena metodą dochodową często odbiega od wartości uzyskanej ze sprzedaży. Jedynie metoda inwestycyjna przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej daje wyniki odpowiadające realiom rynkowym jako, że dane wyjściowe, tj. wysokość czynszu z najmu i wartość współczynnika kapitalizacji, ustalone są na podstawie badań rynku nieruchomości. Istotnie jest przy tym ustalenie odpowiedzialności właściciela dotyczącej bieżących napraw i remontów oraz ubezpieczenia.

Stosowanie podejścia odtworzeniowego (kosztowego) najczęściej daje wyniki rozbieżne z wartościami rynkowymi. Metoda upłynnienia modyfikuje podejście odtworzeniowe przybliżając wartość odtworzeniową do realiów rynkowych i uwzględniając współczynnik popytu, zwany również współczynnikiem szybkości sprzedaży. W Polsce wartości odtworzeniowe najczęściej są traktowane jako ceny wywoławcze przetargów. Realia rynkowe dyktują konieczność kolejnych obniżek cen wywoławczych, a negocjacje doprowadzają do ostatecznej transakcji kupna - sprzedaży za cenę stanowiącą często nawet wielokrotne pomniejszenie wartości odtworzeniowej. Gromadzenie informacji o tych rozbieżnościach, dla poszczególnych typów obiektów lub branż przemysłowych z uwzględnieniem specyficznych okoliczności towarzyszących transakcji, pomaga w określeniu współczynnika popytu, co w konsekwencji prowadzi do ustalenia realnej wartości rynkowej. Zbiór tych danych wraz z charakterystyką obiektów jest szczególnie pomocny przy szacowaniu wartości rynkowej majątku zakładów przemysłowych posiadających specyficzną zabudowę i specjalistyczne wyposażenie, wykluczających możliwość stosowania bezpośrednio metody cenowo - porównawczej.

Specjalny arkusz informacyjny dla nieruchomości przemysłowych został przygotowany przez Polski Bank Rozwoju S.A. i propagowany jest wśród oficerów kredytowych i rzeczoznawców.

Uwzględnienie potencjału rozwojowego oraz możliwości modernizacji jest ważnym elementem pracy rzeczoznawcy nieruchomości, którego zadanie polega często na określeniu ich wpływu na wartość nieruchomości. W tym przypadku zachodzi konieczność stosowania metody pozostałościowej określającej potencjał rozwojowy na podstawie różnicy pomiędzy wartością wyobraźalnej

rozbudowanej lub zmodernizowanej nieruchomości a kosztami niezbędnymi do realizacji prac, przy uwzględnieniu zysku i ryzyka inwestora.

Zadaniem kompetentnego rzeczoznawcy jest często analiza możliwości podziału nieruchomości lub zmiany jej funkcji użytkowej. W warunkach polskich szereg zakładów produkcyjnych i zakładów przemysłowych zostało zlokalizowanych na podstawie decyzji politycznych sprzed 1989 roku. Nowe realia rynkowe dyktują konieczność podziału na mniejsze jednostki gospodarcze podejmujące inną produkcję realizowaną przez lokalnych przedsiębiorców. Są to zmiany towarzyszące często przekształceniom własnościowym.

Rynek nieruchomości jest rynkiem niedoskonałym z uwagi na niejednorodność i trudności rzetelnej informacji. Szereg czynników zewnętrznych, mniej lub bardziej dynamicznych, wpływa na zmiany cen w czasie. Doświadczenia banków zagranicznych korzystających z bazy danych o cenach rynkowych wskazują na szczególną przydatność jednolitego zbioru informacji o transakcjach dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. Daje to możliwość śledzenia na bieżąco zmian wartości majątku oraz obserwowanie trendów popytowych, co w konsekwencji daje gwarancję określenia realnej rynkowej wartości majątku oraz podstawy do analizy możliwości inwestycyjnych.

¹⁾ Autor jest Rzeczoznawcą Majątkowym Nieruchomości w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej d/s Uprawnień Zawodowych w Szacowaniu Nieruchomości.

ZAPOWIEDŹ NOWYCH REGULACJI PRAWNYCH W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI

Henryk Jędrzejewski¹⁾

Uwarunkowania wpływające na regulacje prawne.

Na przestrzeni ostatnich 3-4 lat zaczęły zachodzić w Polsce nowe zjawiska takie jak:

- 1) wprowadzenie gospodarki rynkowej,
- 2) nowe podejście do prawa własności (a właściwie powrót do praw zaniedbanych po 1945 r.),
- 3) powstawanie rynku nieruchomości.

Zjawiska te nałożyły się na różne zaszłości, będące wynikiem stosowania zasad gospodarki nieruchomościami obowiązującymi w okresie ostatniego czterdziestopięcioletnia, a w szczególności:

- 1) silną ingerencję organów państwowych w prawa wynikające z własności nieruchomości polegającą na prawie nieograniczonych możliwościach wywłaszczenia nieruchomości, nacjonalizacji nieruchomości o niespotykanym wcześniej w Polsce zakresie lub nałożeniu na właścicieli nieruchomości ograniczeń w dysponowaniu swoją własnością bez formalnego jej odebrania,
- 2) dominację sektora państwowego w zakresie nieruchomości, rozumianego jako niepodzielna własność ogólnonarodowa czyli w praktyce niczyja, a więc i nieszanowana,
- 3) wieloletnie zaniedbania w regulacjach stanów prawnych i to zarówno jeżeli chodzi o uregulowanie praw Skarbu Państwa jak i uregulowanie praw do nieruchomości państwowych (lub uważanych za państwowe) na rzecz różnych osób lub jednostek organizacyjnych,
- 4) udostępnienie nieruchomości w niezbywalnych formach władania takich jak zarząd lub użytkowanie, uniemożliwiających swobodny obrót tymi nieruchomościami,
- 5) powszechne stosowanie cen urzędowych w obro-

cie nieruchomościami oderwanymi od rzeczywistej wartości rynkowej.

Stworzyło to szczególne uwarunkowania, w których przyszło nam działać, tworzyć regulacje prawne i realizować je w praktyce.

Problemy, które zostały już rozwiązane.

Nowe uwarunkowania wymagały nowych regulacji prawnych. Regulacje te zostały dokonane w takim zakresie w jakim to było, w istniejących warunkach, możliwe. Poniżej przedstawiono w sposób syntetyczny jakie problemy zostały już rozwiązane w całości lub w części, poprzez zmianę obowiązującego stanu prawnego:

1. Zniesiono zasadę jednolitości i niepodzielności mienia ogólnonarodowego poprzez dokonanie jego podziału pomiędzy Skarb Państwa a inne państwowe osoby prawne.

2. Dokonano zmiany art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten w nowym brzmieniu wprowadził trzy fundamentalne zasady dotyczące prawa własności, w tym własności nieruchomości, a mianowicie:

- konstytucyjną gwarancję własności,
- ograniczenie wywłaszczeń do celów publicznych,
- obowiązek wypłaty za wywłaszczone nieruchomości słusznego odszkodowania.

3. Utworzono nową kategorię mienia zwaną mieniem komunalnym i przekazano go na własność gminom poprzez przekształcenie części mienia państwowego (w tym nieruchomości) w mienie komunalne w następujących formach postępowania:

- z mocy prawa,

- z mocy decyzji wydawanych w trybie obligatoryjnym,
- z mocy decyzji wydawanych w trybie fakultatywnym.

Akcja komunalizacji mienia państwowego nie jest jeszcze w Polsce zakończona, pomimo upływu trzech lat od jej oficjalnego rozpoczęcia. Jednak w miarę postępu prac gminy stają się coraz poważniejszym podmiotem funkcjonującym na rynku nieruchomości, dysponując powiększającą się stale liczbą nieruchomości.

4. Skomunalizowano część przedsiębiorstw państwowych. Przedsiębiorstwa państwowe, dla których w dniu 27.05.1990 r. organami założycielskimi były terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego uległy z nielicznymi wyjątkami komunalizacji z mocy prawa, a ich właścicielami stały się gminy. Mienie należące do tych przedsiębiorstw stało się zatem z w/w dniem również mieniem komunalnym.

5. Uwłaszczone państwowe i komunalne osoby prawne oraz spółdzielnie nadają im prawo użytkowania wieczystego gruntów i własność położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali. Osoby te nabyły zatem prawa zbywalne do nieruchomości i mogą nimi swobodnie obracać.

Uwłaszczenie osób prawnych jest akcją, której rozmiary można porównać do komunalizacji mienia państwowego. Akcja ta potrwa zapewne kilka lat, pomimo, że uwłaszczono już znaczną liczbę osób prawnych.

6. Zmieniono przepisy regulujące obrót nieruchomościami państwowymi i komunalnymi w kierunku wprowadzenia do obrotu zasad rynkowych. Równocześnie z wprowadzeniem zasad rynkowych zniesiono lub znacznie ograniczono zakazy i nakazy w gospodarce nieruchomościami.

7. Oparto gospodarkę nieruchomościami na wartości nieruchomości znosząc ceny urzędowe i wprowadzając na ich miejsce ceny rynkowe. Wartość nieruchomości, rozumiana jako prawdopodobna cena jaką za nieruchomość można uzyskać na rynku, stała się podstawą gospodarki nieruchomościami. Spowodowało to z kolei potrzebę wykształcenia grona osób dokonujących wycen nieruchomości i nadania tym osobom uprawnień zawodowych. Zaczął się tworzyć zawód rzeczoznawców majątkowych.

8. Wprowadzono system uprawnień do szacowania nieruchomości, na który składają się:

- uprawnienia państwowe nadawane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa,
- wojewódzkie listy biegłych.

Do chwili obecnej około 375 osób uzyskało już uprawnienia państwowe. Liczba ta będzie się stale powiększać, na co wskazują liczne wnioski o przeprowadzenie postępowań kwalifikacyjnych.

9. Powołano Komisję Kwalifikacyjną do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, która dokonuje oceny kwalifikacji osób ubiegających się o nadanie tych uprawnień.

10. Podjęto kształcenie rzeczoznawców majątkowych w formie studiów podyplomowych oraz kursów specjalistycznych, a także zapoczątkowano kształcenie na studiach stacjonarnych.

Potrzeba nowych unormowań prawnych.

Dotychczasowe dokonania przedstawione powyżej wskazują na to, że ogólnie rzecz biorąc państwowe problemy gospodarki rynkowej związane z nieruchomościami, znalazły rozwiązanie w obowiązujących obecnie przepisach prawnych. Trzeba jednak stwierdzić, że przepisy te były nowelizowane w ramach działań doraźnych, których podejmowanie było podyktowane potrzebą chwili. Coraz wyraźniej zaznacza się potrzeba bardziej systemowego uregulowania problematyki gospodarki nieruchomościami. Powszechne są głosy o potrzebie opracowania i wydania nowej ustawy o nieruchomościach, która zastąpiłaby wielokrotnie nowelizowaną i przez to trudną w realizacji ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Dyskutowany jest zakres przedmiotowy ustawy oraz sposoby rozwiązań podstawowych kwestii.

Poniżej przedstawiono problematykę, która zdaniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wymaga nowych unormowań prawnych, a w szczególności:

1. Wycena nieruchomości.

Ze względu na to, że wycena nieruchomości w wydaniu rynkowym jest dziedziną, która w Polsce dopiero

się rozwija, najdalej idące zmiany w obowiązujących unormowaniach prawnych powinny dotyczyć właśnie wyceny nieruchomości. Ogólne kierunki niezbędnych unormowań prawnych są znane i na ogół nie kwestionowane. Natomiast rozwiązania szczegółowe wymagają jeszcze dyskusji środowiskowych, do czego znakomitą okazją może być obecne seminarium.

W tym celu przedstawiono poniżej propozycje niektórych unormowań prawnych dotyczących wycen nieruchomości:

1) wprowadzenie obowiązku korzystania z wycen nieruchomości wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych w przypadku mienia państwowego i komunalnego oraz w przypadku czynności urzędowych związanych z nieruchomościami,

2) nieutożsamianie wartości nieruchomości z jej ceną; wartość powinna być wielkością obiektywną, natomiast cena może być kształtowana w sposób koniunkturalny,

3) wprowadzenie bardziej jednoznacznych podstaw prawnych działania rzeczoznawców majątkowych,

4) ustalenie statusu rzeczoznawcy majątkowego, nazwy, zawodu, pieczęci itp.,

5) modyfikowanie wymogów stawianych rzeczoznawcom majątkowym, w tym wprowadzenie wymogu stałego doskonalenia wiedzy,

6) uregulowanie odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych, w tym sankcji administracyjnych za naruszenie obowiązujących zasad,

7) ustanowienie drugiego stopnia uprawnień zawodowych, uprawniającego do rozstrzygnięcia o prawidłowości różniących się między sobą wycen,

8) sukcesywne zastąpienie do końca 1994 r. list wojewódzkich, uprawnieniami państwowymi,

9) zmiana wymogów stawianych kandydatom ubiegającym się o nadanie uprawnień zawodowych, w tym wprowadzanie wymogu posiadania wykształcenia z zakresu wycen nieruchomości, obowiązku odbycia 1-2 letniej aplikacji zawodowej, rekomendacji ze strony stowarzyszeń albo osób o uznanym autorytecie lub ewentualnie inne wymogi,

10) modyfikacja zasad postępowania kwalifikacyjnego w kierunku:

- położenia większego nacisku na ocenę prac wykonanych w ramach praktyki zawodowej,
- wprowadzenie wymogu recenzowania prac przedkładanych Komisji Kwalifikacyjnej,
- zmiana formuły egzaminu,
- publikacja wszystkich pytań (około 350-400), które mogą być zadawane na egzaminach,
- ponowne przystępowanie do postępowania kwalifikacyjnego,
- zlikwidowanie trybu szczególnego w postępowaniu kwalifikacyjnym.

2. Obrót nieruchomościami.

Przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami zostały po ostatniej kompleksowej nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oparte, jak już wspomniano, na zasadach rynkowych. Nie ma zatem potrzeby wprowadzania daleko idących zmian w tym zakresie. Wydaje się, że konieczne są następujące zmiany:

1) wprowadzenie większej swobody do decydowania przez organy reprezentujące Skarb Państwa lub gminy o tworzeniu zasobów gruntów,

2) uelastycznienie przetargów na nieruchomości przez wprowadzenie większej możliwości sprzedaży bezprzetargowej, szczególnie na cele użyteczności publicznej, cele społeczne, opiekuńcze, ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska i inne,

3) wzbogacenie form władania nieruchomościami o takie formy jak prawo zabudowy, własność czasowa, dzierżawa na zasadach leasingu, raport gruntowy i inne,

4) wprowadzenie obligacji gruntowych emitowanych i zbywanych przez organ reprezentujący organ właściciela nieruchomości,

5) zróżnicowanie opłat za nieruchomości w zależności od form władania tymi nieruchomościami.

3. Renta gruntowa.

Problematyka renty gruntowej rozumianej jako dochód wytworzony na skutek wzrostu wartości nieruchomości wymaga kompleksowego uregulowania. W każdym przypadku, gdy renta gruntowa została wytworzona bez udziału władającego nieruchomością, część tej renty po-

winy przejmować właściwe organy w formie różnego rodzaju opłat specjalnych.

4. Przekształcenie struktury władania nieruchomościami.

W związku z nową filozofią planowania przestrzennego, wynikającego z umocnienia prawa własności nieruchomości i konieczności rekompensowania skutków ustaleń planów, znaczenia nabiera problematyka scaleń i podziałów nieruchomości przeznaczonych na cele inwestycyjne. Problematyka ta powinna być zatem rozszerzona na wszelkiego rodzaju inwestycje, a nie tylko skoncentrowane budownictwo jednorodzinne. Przy podziałach nieruchomości należy rozwiązać sprawę odszkodowań za grunty przejęte na cele publiczne w kierunku nieruchomości.

5. Wywłaszczanie nieruchomości.

Wywłaszczanie nieruchomości, chociaż ograniczone do celów publicznych, będzie nadal jedną z form nabywania nieruchomości dla realizacji planów zagospodarowania przestrzennego. Przepisy dotyczące wywłaszczeń wymagają uelastycznienia, gdyż, po dniu 5.12.1990 r. na skutek „odreagowania” na poprzednio obowiązujące restrykcyjne przepisy, nadmiernie je zaostrzono, doprowadzając w niektórych sytuacjach do absurdu. W szczególności, nowych regulacji wymaga kwestia zwrotów wywłaszczonych nieruchomości, poprzez uwzględnienie zaszłości faktycznych i prawnych oraz ustalenie bardziej jednoznacznych kryteriów zwrotu. Doprecyzowania wymagają zasady ustalania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, w tym wyceny nieruchomości dla potrzeb wywłaszczeń.

6. Regulacje specjalne.

Zgodnie z projektem nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, będą mogły być wyznaczane strefy szczególnego zagospodarowania terenu. Przewiduje się trzy takie strefy:

- zorganizowanej działalności urbanizacyjnej,
- rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

- przekształceń obszarów zdegradowanych.

Dla tych stref mogłyby być ustalane specjalne zasady gospodarki nieruchomościami.

7. Nieruchomości a systemy podatkowe.

Bardziej ścisłego powiązania z gospodarką nieruchomościami wymaga problematyka obowiązkowych systemów podatkowych, w tych przypadkach, gdy przedmiotem opodatkowania są nieruchomości. Ścisłego powiązania z systemem ustalania wartości nieruchomości, wymaga problematyka opłat skarbowych, podatków od spadków i darowizn, podatków od dochodów osób fizycznych i VAT-u. Należałoby wprowadzić takie systemy podatkowe, które z natury rzeczy przeciwdziałałyby ukrywaniu cen transakcyjnych, związanych z nieruchomościami. Regulacji wymaga także sprawa wzajemnych relacji pomiędzy podatkami a rentą gruntową. Odrębnym problemem wymagającym kompleksowych regulacji prawnych są podatki od nieruchomości. Podatki te nalicza się obecnie w Polsce nieprawidłowo, gdyż za podstawę opodatkowania przyjmuje się powierzchnię nieruchomości, a nie jej wartość. Przejście na wymiar podatków o wartości nieruchomości będzie wymagało oprócz regulacji prawnych wykonania ogromnej pracy polegającej na oszacowaniu wszystkich nieruchomości w Polsce. Oprócz korzyści, które system ten niesie dla funkcjonowania budżetu państwa i budżetów gmin, jest to również szansa na stabilną pracę dla biegłych rzeczoznawców majątkowych dokonujących wycen nieruchomości.

8. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Problematyka ta wiąże się niewątpliwie z gospodarką nieruchomościami i mogłaby być uregulowana w ustawie o nieruchomościach. Jest to obszar rozwijający się bardzo intensywnie, ale nie uregulowany pod względem prawnym w stopniu wystarczającym. Z doświadczeń zagranicznych tych krajów, które od dawna prowadzą gospodarkę rynkową wynika, że obszar ten powinien podlegać regulacjom prawnym możliwie jednoznacznym ze względu na interes osób uczestniczących w obrocie nieruchomościami. Byłbym zobowiązany za wyrażenie przez uczestników seminarium opinii na ten temat.

9. Rozwój i zarządzanie nieruchomościami.

Jest to problematyka w Polsce nowa, ale niewątpliwie posiadająca przyszłość. Wiąże się z działalnością deweloperską, a jej istotą jest takie inwestowanie w nieruchomości i zarządzanie nimi, które może przynieść maksymalne korzyści przy jak najmniejszych nakładach. Opiera się na założeniu, że nieruchomość jest towarem, który odpowiednio „przetworzony” może przynieść zyski. Przynoszenie zysków nie jest oczywiście jedynym celem rozwoju i zarządzania nieruchomościami, dochodzą bowiem dodatkowe kwestie kształtowania ładu przestrzennego, odbudowy infrastruktury technicznej oraz rekultywacji obszarów zdegradowanych. Problematyka ta mogłaby również znaleźć swoje miejsce w przepisach ustawy o nieruchomościach.

Przedstawione powyżej propozycje nowych unormowań prawnych nie są oczywiście ostatecznie opracowane i zdecydowane. Załatwienie tej sprawy wymaga opracowania założeń polityki w zakresie nieruchomości i przyjęcia tych założeń przez właściwe organy rządowe. Następnie należałoby dokonać legislacji szczegółowej, poprzez opracowanie i doprowadzenie do wydania nowej ustawy o nieruchomościach oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

¹⁾ Autor jest Dyrektorem Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

DOŚWIADCZENIA BANKU PRZEMYSŁOWO - HANDLOWEGO W KORZYSTANIU Z USŁUG WYCENY NIERUCHOMOŚCI I WYNIKAJĄCE Z TEGO POSTULATY POD ADRESEM RZECZOZNAWCÓW

Władysław Brzeski¹⁾

Proszę państwa, ja w krótkich słowach będę starał się streścić moje doświadczenia z Banku Przemysłowo-Handlowego w postugiwaniu się zabezpieczeniami hipotecznymi, i wyceną. Generalnie są dwa powody do zabezpieczeń. Jedne wynikają z nowej akcji kredytowej, co rozumem jest typowe dla Banku Rozwoju, jak również tzw. akcji dobezpieczania istniejących już kredytów. Jest to szczególnie typowe dla banków komercyjnych, tych dużych, państwowych, które przejęły bardzo duże portfele kredytów, często w nie najlepszym stanie. Poddane zostały auditingowi firm zachodnich i zostały zmuszone do masowej akcji dobezpieczania tych kredytów, które są głównie w przedsiębiorstwach państwowych. Auditing zachodni twierdził, że zabezpieczenia hipoteczne są najlepszymi, w związku z tym jeśli bank może wykazać zabezpieczenie hipoteczne to może w ten sposób przesunąć kredyty do lepszej klasy ryzyka. To, z drugiej strony, zwalnia pewne rezerwy zabezpieczające i w ten sposób powstaje zachęta dla banków komercyjnych, żeby jak najwięcej zabezpieczeń, uzyskiwać na nieruchomościach. Patrząc na strukturę tych zabezpieczeń w całym portfelu kredytowym można powiedzieć, że w przedsiębiorstwach państwowych około 25% z tych kredytów, zabezpieczonych jest hipoteką (w sektorze prywatnym – 35%). Oczywiście ta struktura wynika również z tego, że w większości są to kredyty krótkoterminowe, dlatego też nie ma aż tak wielu zabezpieczeń hipotecznych. Natomiast w przypadku kredytów inwestycyjnych średnio czy długoterminowych, ta proporcja jest już dużo wyższa. Badania w Banku Przemysłowo-Handlowym wykazały to, co już było wcześniej podnoszone, że jakość zabezpieczeń hipotecznych w Polsce, a jakość zabezpieczeń hipotecz-

nych na Zachodzie to jednak nie to samo. Stąd wynikają kontrowersje i dyskusje z audytorami zachodnimi. Przede wszystkim polskie banki powołują się na zabezpieczenia w formie cesji należności jako najszybszej, najbardziej płynnej metody. Oczywiście do tego dochodzi jeszcze zastrzeżenie, że płynność egzekucji u nas jest mała i w związku z tym odzyskanie kredytu jest dużo trudniejsze, trwa dłużej niż na Zachodzie.

Chciałbym wrócić do kilku punktów, które tutaj Państwo podnośliście, zarówno jeśli chodzi o praktykę korzystania z wycen jak samej metodologii. Bank Przemysłowo-Handlowy również nie korzysta z własnych biegłych, tylko postuguje się rzeczoznawcami, którzy są przedstawiani przez klienta. Natomiast bank przeszkolił pewną ilość swoich pracowników po to, ażeby przynajmniej znali się na tym jak oceniać, i jak weryfikować wyceny, które są przedstawiane przez klienta. Pozostaje problem: czy zinternalizować ten proces wyceny mając własnych biegłych, czy też nie. Oczywiście nadzór bankowy czy prawo bankowe nic o tym nie mówi. Na Zachodzie często banki nie mogą mieć swoich własnych rzeczoznawców, albowiem jak banki mają za dużo pieniędzy to wtedy zaczyna się kołowrotek w drugą stronę, nabija się wartość po to, żeby jak najwięcej kapitałów lokować w nieruchomościach. O tym przekonały się banki amerykańskie, a teraz w ostatnich latach również europejskie. Rzeczoznawcy w bankach odpowiednio podwyższali wartość nieruchomości. Lokowano w ten sposób bardzo szybko, bardzo dużo kapitałów. Mechanizm wynikał z nadpłynności w gospodarce. Aktualnie w Stanach Zjednoczonych szacuje się, że 15-20% biurów stoi pustych. Według wielu opinii przyczyna tkwi głównie w zinternalizowaniu roli rzeczoznawcy w banku.

W związku z tym należy podjąć dyskusję jaką rolę ma pełnić rzeczoznawca w stosunku do klienta i banku.

Mnie się wydaje, że w długiej perspektywie czasowej, trzeba utrzymać neutralność i niezależność wyceniającego, żeby nie było ani nacisku klienta, ani nacisku banku. Aczkolwiek w okresie przejściowym można starać się bardziej zinternalizować to w bankach.

Proszę Państwa, mówiąc o doświadczeniach Banku Przemysłowo-Handlowego, trzeba również wspomnieć o problemach, które powstały przy tzw. wycenach poczynionych kilka lat temu, a dzisiaj okazuje się, że były one zawyżone. Jest to jeden z fundamentalnych problemów, jaki jest cel wyceny pod kredyt, a jaki jest cel wyceny pod aktualną wartość rynkową. Oczywiście trudno zarzucać coś rzeczoznawcy, który 3 lata temu mierzył chwilowy puls rynku nieruchomości, który ściągał nadwyżki inflacyjne, wtedy płaciło się absurdalne ceny. Trudno mieć pretensje do rzeczoznawcy, który nie przewidział, że trzy lata później już tych pieniędzy aż tyle na rynku nie będzie, a zapanuje rynek gotówkowy. Jest pytanie o to, co ma wyceniać, jaki jest cel szacowania wartości majątku pod kredyt. Czy ma mierzyć rzeczywiście tą najbardziej prawdopodobną cenę zbycia nieruchomości dzisiaj czy jutro, czy ma przewidywać wartość nieruchomości, w określonej przyszłości. Dyskusje takie są prowadzone w bankach zachodnich i w środowiskach eksperckich od wielu lat. Znaleźcie rozwiązanie wymaga zmiany podejścia i metod.

Wyceny nieruchomości.

Innym problemem, nad którym Bank Przemysłowo-Handlowy zastanawia się, to jest odpowiedzialność biegłych za wyceny, gdyż nie jest to jeszcze w pełni uregulowane. Dyrektor Jędrzejewski wspominał o tym, że banki mają roszczenia do niektórych rzeczoznawców o niewłaściwe wyceny (wiedzieli przecież, że bank nie jest zainteresowany dziesięcią ceną, ale prognozą wartości w ciągu najbliższych lat). Nie jest to jeszcze uregulowane, nie ma też orzecznictwa. Potrzeby rozwiązania tych problemów istnieją również w środowisku rzeczoznawców aby mogli ubezpieczać się od tego typu oskarżeń. A winnego szuka się zawsze jak coś złego się dzieje. Banki nie mo-

gą być winne, bo naruszyłyby to zaufanie publiczne do tej instytucji. W związku z tym szuka się winnych wśród rzeczoznawców. Tak z resztą stało się w Stanach Zjednoczonych, gdzie upadłości banków i wielu inwestycji nieruchomościowych doprowadziły do tego, że całe środowisko rzeczoznawców zostało poddane bezkompromisowej krytyce. Zareagowały na to natychmiast stawki ubezpieczeniowe dla działalności wyceny i dzisiaj stanowią one wysoki koszt stały biur wyceny nieruchomości.

Te sprawy trzeba rozwiązać choćby częściowo. Szacowanie majątku to przetworzenie wielkiej ilości informacji, nie zawsze bezpośrednio generowanej przez zlecającego, tylko zbieranej z innych źródeł informacji. Pytanie: kto ma być odpowiedzialny za rzetelność tych źródeł informacji? Taki przykład: w Polsce niewielu rzeczoznawców chodzi i odmierza nieruchomości twierdząc, że jeśli jest w ewidencji gruntów i budynków konkretna informacja to ona zawsze jest wiarygodna (odpowiedzialność cywilno-prawna spoczywa na nieruchomości). W Stanach Zjednoczonych nikt nie może sobie pozwolić na to, żeby zadowolony się wpisem z ewidencji gruntów i budynków - trzeba osobiście obejrzeć teren, aby ubezpieczyć się od błędów w ewidencji gruntów i budynków.

W związku z tym, można powiedzieć, że rynek i pewna praktyka prawna - orzecznictwo, wskazują, że jeśli rzeczoznawca nieruchomości ma być traktowany jak profesjonalista to musi on wziąć na siebie określone obowiązki i odpowiedzialność tak, jak bierze ją lekarz, inżynier czy architekt. Sądy, poprzez orzecznictwo, uznały istnienie czegoś w rodzaju odpowiedzialności cywilnej czy też takiej odpowiedzialności, quasi kontraktowej między wyceniającym a tą trzecią instytucją, która podejmuje ryzyko inwestycyjne w oparciu o to, co jest orzekane przez wyceniającego. To samo dotyczy pośredników. Pośrednik jest zatrudniony najczęściej przez sprzedającego, ale pokazuje nieruchomość kupującemu, nie mając z nim żadnej bezpośredniej umowy. Jeśli zatai on jakieś fakty, jeśli go wprowadzi w błąd, to również w tym przypadku sądy uznały istnienie takiej quasi kontraktowej odpowiedzialności między rzeczoznawcą a stroną trzecią. Jest to na pewno sprawa, którą warto przedyskutować w kontekście banków i wyceny majątku.

Ocena i zabezpieczenie kredytu pod daną inwestycję to nie tylko hipoteka. W Polsce jeśli bank pożyczka pieniądze pod inwestycję nieruchomościową to hipoteka jest ostatecznością, której bank chce unikać za wszelką cenę. Dlatego przy wycenach, stosowanych również na Zachodzie, podstawowe kryterium oceny ile dać i czy w ogóle przyznać kredyt jest nie tylko to, czy on jest zabezpieczony, tylko czy nieruchomość generuje na tyle dochodu, żeby zapewnić obsługę długu. Stąd też ustalając wysokość kredytu nie zawsze patrzy się na wartość nieruchomości, ale przede wszystkim na to, czy generowany dochód z nieruchomości zapewnia obsługę długu od razu, już od pierwszych lat. W latach 80-tych kiedy naciski na inwestycje nieruchomościowe były bardzo duże, banki akceptowały fakt, że w ciągu pierwszych kilku lat właściciel nieruchomości miał negatywny cash flow i musiał dopłacać do tej nieruchomości. Oczywiście ponieważ realna stopa oprocentowania była stosunkowo niska to była to inwestycja rentowna. W związku z tym banki, chcąc lokować pieniądze „przymykały” na to oczy i godziły się z tym, że płynność płatnicza była naruszona, w ciągu kilku pierwszych lat. Czym to się skończyło dobrze wiemy.

Dzisiaj banki wymagają nie tylko wyceny nieruchomości, ale również analizy i prognozy płynności płatniczej danej inwestycji. To są aktualnie główne elementy ograniczające wielkość kredytu udzielanego przez banki.

W związku z tym co powiedziałem przed chwilą, można się zastanowić jakie podejście przy wycenie nieruchomości pod zastaw bankowy przyjmować. Trzy podejścia są klasycznie. Jedno podejście porównawcze traktuje nieruchomość jako towar, którym się obraca, ale to definiowanie wartości rynkowej jest tylko aktualne. To nam jeszcze zbyt mało mówi o tym, co będzie za kilka lat, gdy

pojawia się (i najczęściej pojawiają) problemy. Drugie podejście odtworzeniowe, jest absolutnie nie do przyjęcia w bankach, gdyż są one zainteresowane przede wszystkim tym czy, można to szybko sprzedać. Bank, będąc mocną instytucją, może zawsze zrezygnować z szybkiej sprzedaży nieruchomości, a zadowolić się zarządzaniem tą nieruchomością i generowaniem dochodów, które można zawsze skapitalizować. I tu jest ważne to, że jeśli bank decyduje się na ocenę i zabezpieczenie takiej nieruchomości musi patrzeć na to czy jest to nieruchomość, która potrafi generować dochód. Bo w tej sytuacji, gdy będziemy musieli sprzedać, a nie da się sprzedać, jak to dzisiaj w Polsce ma miejsce, banki będą musiały masowo przejmować nieruchomości. W aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości, w przejmowaniu nieruchomości przez banki (a może to być na skalę masową) zdolność do generowania dochodów przez nieruchomości jest najważniejszym kryterium przyjmowania jej pod zastaw. To trzecie spojrzenie na nieruchomość jako dochód jest podstawową perspektywą, którą muszą przyjmować banki.

Na zakończenie pragnę powiedzieć, że problemy tu poruszane są podejmowane przez środowisko rzeczoznawców z wielką odpowiedzialnością i entuzjazmem, gdyż zdaje ono sobie sprawę, że są one przyszłościowe.

¹⁾ Autor jest członkiem Rady Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, członkiem Rady Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej d/s Uprawnień Zawodowych w Szacowaniu Nieruchomości i członkiem Rady Banku Przemysłowo - Handlowego S.A. w Krakowie

OMÓWIENIE DYSKUSJI

Grażyna Gierszewska¹⁾

Dyskusję prowadził p. Waldemar Kunka Specjalista d/s Mikroekonomicznych w Polskim Banku Rozwoju S.A.

Zabierali głos: Tadeusz Kochanowski z Instytutu Badawczo - Doradczego „Zmiany”, Antoni Kantecki z Fundacji Edukacji Badań Bankowych, Alojzy Kiziniewicz Rzeczoznawca w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej d/s Uprawnień Zawodowych w Szacowaniu Nieruchomości, Henryk Jędrzejewski Dyrektor Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Władysław Brzeski członek Rady Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, Wacław Baranowski z Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno - Organizacyjnego Budownictwa, oraz Jerzy Szarek z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dyskutanci poruszyli wiele różnorodnych problemów wyceny majątku trwałego, głównie nieruchomości jako zabezpieczenia kredytowego przyjmowanego przez banki od potencjalnych kredytobiorców.

Dla banków istotne jest określenie rzeczywistej rynkowej wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytowe. Wycena dokonywana jest przez rzeczoznawcę na zlecenie klienta. Taki operat szacunkowy wartości nieruchomości jest elementem składowym wniosku kredytowego.

Dokumenty są poddawane weryfikacji i okazuje się bardzo często, że sporządzone są błędnie. O tych problemach mówił w swoim wystąpieniu p. Waldemar Kunka. Najważniejsze jest jednak to, że spora część oszacowanych wartości nieruchomości znacznie odbiega od rzeczywistych cen dyktowanych przez rynek. Dopiero po przyjęciu przez bank takich nieruchomości oficerowie kre-

dytowi przekonują się, że zastawione obiekty przeznaczone do sprzedaży osiągają ceny wielokrotnie niższe niż szacowane przedtem wartości.

Zwrócono uwagę, że dokumenty wyceny niejednokrotnie nie służą niczemu innemu jak temu, by być podkładką dla urzędnika w banku do podjęcia decyzji. Wynika to z faktu, że szacowane obiekty są to nieruchomości, szerzej majątek trwały, przedsiębiorstw państwowych a zamówienia na wycenę pochodzą z instytucji publicznych.

Powstał dwugłos co do metod wyceny nieruchomości. Opcja pierwsza była taka, że kluczową sprawą dla minimalizacji ryzyka związanego z wyceną zabezpieczenia kredytowego przeprowadzoną przez rzeczoznawcę jest określenie odpowiedniej metodologii sporządzania wyceny tak, aby wykluczyć zawyżenie wartości nieruchomości.

Są różne przydatne do tego celu metody, a ich wybór powinien być dokonywany ze względu na rodzaj obiektu, celu wyceny oraz wpływu rynku obrotu nieruchomościami i działania rynku finansowego.

Stanowią o tym przepisy prawne. Przykładowo wycena nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa reguluje Ustawa z 1985 roku o gospodarce gruntami. Natomiast nieruchomości będące własnością osób prywatnych, spółek, przedsiębiorstw państwowych powinny być wyceniane według metod zalecanych przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych.

Druga opcja była taka, że istniejące i stosowane metody wyceny nie zawsze są użyteczne i mają określone wady.

Metoda porównawcza jako taka, która uznawana jest za nadrzędną, gdyż z niej bezpośrednio wynika wartość rynkowa, może być stosowana tylko tam gdzie jest ewi-

dencja cen rynkowych dla podobnych obiektów. Jeśli wyceniany obiekt jest nietypowy to nie można jej zastosować.

W takim wypadku wydawałoby się, że najlepsza jest metoda odtworzeniowa, ale ta uznana została za tak wielokrotnie skompromitowaną, iż aktualnie jej stosowanie stoi pod znakiem zapytania.

Metoda inwestycyjna nazywana inaczej metodą czynszu dzierżawnego jest użyteczna w konkretnych przypadkach dla celów inwestycyjnych i bankowych.

Metoda pozostałościowa służy natomiast do wyceny gruntów, jest metodą mieszaną, stanowiącą kombinację innych sposobów szacowania majątku i też nie jest uniwersalna.

Kolejny problem jaki się zarysował to mnogość metod wyceny prowadzący w bankach do przeregulowania i wzrostu biurokracji. Jednocześnie obwarowanie wniosków kredytowych mnogością metod i wymagań, formułowanych w formie instrukcji, czy zarządzeń powoduje zwolnienie urzędników od myślenia i oceny zdroworozsądkowej. Inspektor kredytowy czuje się uwolniony od odpowiedzialności, jeśli ma poczucie, że wszystko załatwią za niego metody i techniki wyceny majątku.

Na pewno rozwiązaniem byłoby uregulowanie statusu rzeczoznawców, stworzenie rankingu ludzi dokonujących wyceny według ich kwalifikacji, umiejętności, doświadczenia zawodowego i konkretnych osiągnięć. Środowisko również powinno dbać o prestiż zawodu i uczciwość. W każdym razie w opinii jednego z dyskutantów nie powinno dojść do takiej sytuacji z jaką zetknął się on osobiście. Zachodnia firma auditingowa, prosperująca aktualnie również w Polsce, wynajęła rzeczoznawcę, który za kilkaset tysięcy dolarów dokonał wyceny nieruchomości metodą dochodową. Było to w maju 1993, a we wrześniu 1993 wyniki rzeczywiste całkowicie zaprzeczyły prognozie, która została dokonana 4 miesiące wcześniej. Obiektem wyceny było przedsiębiorstwo wielozakładowe. Nie była to łatwa sprawa, ale firma auditingowa podkreślała 30-letnie doświadczenie rzeczoznawcy w prowadzeniu tego rodzaju oszacowań. Okazało się, że pan ten nawet nie był w tym przedsiębiorstwie przy dokonywaniu wyceny.

W Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przygotowuje się wydanie pewnych zasad ogólnych

szacowania nieruchomości wg standardów światowych. Zakłada się stosowanie trzech podejść szacowania wartości nieruchomości: porównawcze, dochodowe i odtworzeniowe. Są też metody wskazane w rozporządzeniu Ministra Przekształceń Własnościowych, takie, które muszą być stosowane przy wycenie majątku trwałego przedsiębiorstw przeznaczonych do prywatyzacji.

Zgadzano się co do tego, że dobór odpowiedniej metody przy wycenie jest czasami trudny, szczególnie, że w Polsce nie ma wykształconego rynku obrotu nieruchomościami. Niektóre metody nie są użyteczne z uwagi na specyficzne cechy obiektu podlegającego oszacowaniu. Rozwiązaniem może być przyjęcie takiego trybu postępowania - rzeczoznawca dokonuje wyceny nieruchomości według metodologii sporządzonej przez rzeczoznawcę na zlecenie banku czy instytucji finansowej.

Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nie zamierza jednak tworzyć prawa tak szczegółowego, żeby prowadziło biegłych za rękę, krępowało ich samodzielność i mnożyło metody czy modele wyceny nieruchomości. W tej chwili prawo jest tak skonstruowane, że poza nielicznymi wyjątkami rzeczoznawca samodzielnie decyduje jakie metody wyceny zastosuje w konkretnym przypadku. Ten zapis nie zostanie zmieniony.

W czasie dyskusji pokazano również wyniki badań pilotażowych w 50 przedsiębiorstwach będących w likwidacji lub, które ogłosiły upadłość. Celem badań było, między innymi, określenie jak szacuje się wartość majątku tych przedsiębiorstw.

Ustalono relacje pomiędzy ceną wywoławczą a wartością majątku trwałego w tych przedsiębiorstwach. Badano wskaźniki ceny efektywnej jako relacji ceny realizacji do ceny wywoławczej. Kolejnym badanym wskaźnikiem był wskaźnik wartości określany jako relacja ceny do wartości netto środków trwałych oraz wskaźnik płynności, tu określający czas jaki upłynął od daty wystawienia danego obiektu czy części majątku do sprzedaży a faktycznej jego sprzedaży. Ostateczne dane ukażą się już niedługo, gdyż badania są na etapie analiz i pisania raportu. Wskazywano jednak, że mogą one służyć pomocą przy ocenianiu także problemu metod wyceny majątku trwałego i oszacowaniu ich skuteczności praktycznej.

Poruszone zostały również problemy informacyjne przy wycenie majątku trwałego. Wskazano, że powinien powstać na użytek banków oraz instytucji finansowych, bank danych, na temat kształtowania się cen nieruchomości w regionach, cen na różnego rodzaju majątek trwały np. obiekty przemysłowe, handlowe, przemysłowo-handlowe, budynki mieszkalne. W tym banku danych znajdowałyby się informacje o zabezpieczeniach kredytowych dotyczące całego kraju. To zmniejszyłoby do zera ryzyko udzielania kredytu w kilku bankach pod to samo zabezpieczenie. Korzystając ze wzorów zachodnich należałoby stworzyć coś na kształt fundacji, która by się tym zajmowała. Z całą pewnością nie powinien tego robić Związek Banków Polskich. Fundacja utrzymywałaby się ze środków np. banków finansujących badania, ekspertyzy itp., ale dla celów stworzenia takiego systemu informacji powinna to być instytucja niezależna.

Oczywiście pojawia się kolejny problem - tajemnica bankowa. Jak pogodzić konieczność objęcia tajemnicą bankową pewnych informacji ze stworzeniem proponowanej instytucji zbierającej określone dane. Niewątpliwie wymaga to pewnych zmian przepisów, ale w efekcie bardzo się będzie opłacało i bankom i kredytobiorcom i rzeczoznawcom. Koncepcja stworzenia banku informacji spotkała się wśród bankowców z dużym zainteresowaniem.

¹⁾ Autorka jest współpracownikiem Fundacji Naukowej CASE.

