



# *Rzeczoznawca Majątkowy*

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (35) październik–grudzień 2002 cena 25 zł (w tym 0% VAT) nakład 2000 egz. ISSN 1233-054X

**PRAWO • STANDARDY I METODY WYCEN • RYNEK NIERUCHOMOŚCI • ZAGRANICA • STOWARZYSZENIA**



*Dwa historyczne czaty*



*Gdańska konferencja  
rzeczoznawców*



*Prace nad ustawą  
o zawodach zaufania  
publicznego*



*Wartość godziwa dla  
sprawozdań finansowych*



*Zagraniczne konferencje  
i seminaria*



*Jubileusze stowarzyszeń  
w Wielkopolsce i Łodzi*

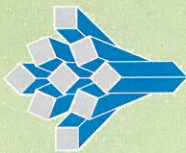


*Projekt nowego serwisu  
internetowego PFSRM*

Dom w stylu polskim, foto: A. Oleszczuk



foto: Jerzy Mercik



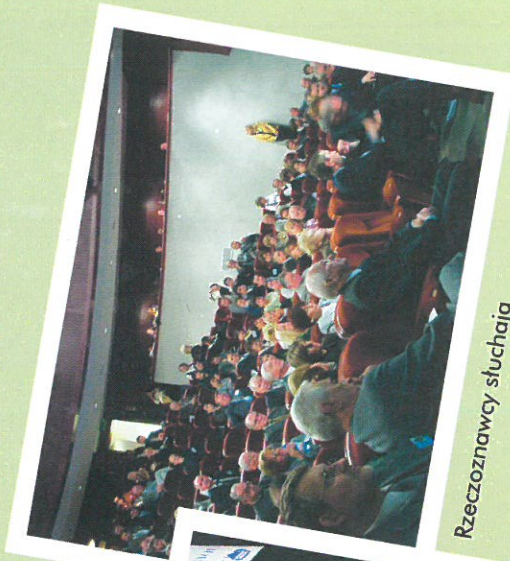
# XI KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH GDAŃSK 19-21 września 2002 r.



Gospodarze: W. Baranowski - PFSRM,  
H. Jaskolska - PTRM



Sala Teatru Wybrzeże



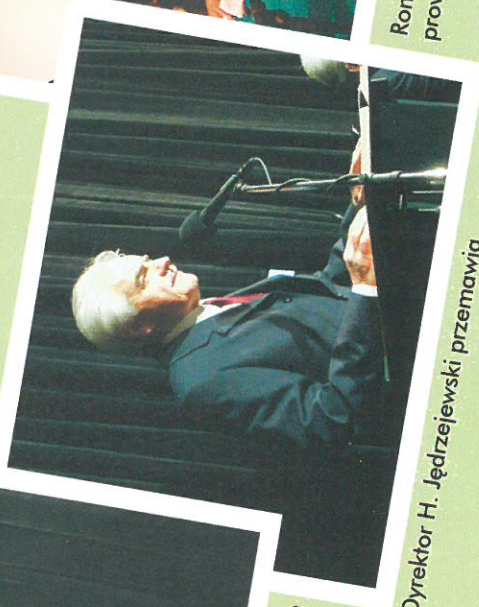
Rzeczoznawcy słuchają



Obrady prowadzą H. Czajkowski i W. Baranowski



Wojewoda Pomorski wręcza Krzyże  
i R. Szwarcowi



Dyrektor H. Jędrzejewski przemawia



Roman Szwarc (pierwszy z prawej)  
prowadzi obrady

**W Teatrze Wybrzeże ...**

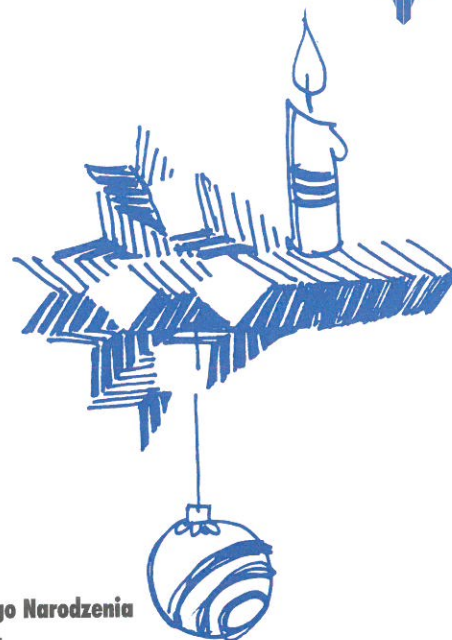




Rok 2002 dobiega swego kresu. Wkrótce powitamy Nowy Rok 2003, rok dziesięciolecia istnienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Mijający rok obfitował w wiele wydarzeń. Przede wszystkim uczestniczyliśmy w XI Konferencji, która wytyczyła kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Podsumowaliśmy nasz niemały dorobek. Uchwaliliśmy kolejne standardy. Zmodernizowaliśmy kilka dotychczasowych, które się „zestarzały”. Uczestniczyliśmy w opracowaniu nowego rozporządzenia dotyczącego zasad wyceny i, sporządzania operatu szacunkowego, które niebawem będzie obowiązywało i jak sądzę, przyjęte zostanie przez ogół rzeczoznawców majątkowych z zadowoleniem. W niedługim czasie uchwalona zostanie nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami, która znacznie rozszerzy zakres działalności rzeczoznawcy, o co tak zabiegaliśmy. Dyskusja za pomocą internetu (czat) z przedstawicielami władz Federacji i Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast rozpoczęła nową jakość komunikacji z szerokim gronem rzeczoznawców. Uchwały Rady Krajowej również rozszerzyły możliwości bezpośredniego, internetowego przekazywania informacji o działaniach władz PFSRM bezpośrednio do stowarzyszeń. Jest to tylko część z wielu wykonanych przez Federację zadań.

W nadchodzącym Nowym Roku czeka nas dużo pracy organizacyjnej i merytorycznej. Czekają nas wybory do władz Federacji, dalsza aktywna praca na rzecz Ustawy o samorządzie zawodowym.

Dziękuję Wszystkim członkom stowarzyszeń i ich zarządom, komisjom problemowym, działaczom wszystkich szczebli, pracownikom biura Federacji, członkom działającym w komisjach państwowych oraz Zarządowi PFSRM i Komisji Rewizyjnej za aktywną i bezinteresowną pracę na rzecz rozwoju naszej Federacji.



**Z okazji Świąt Bożego Narodzenia i Nowego 2003 Roku**

**życzę Wam i Waszym Rodzinom**

**– Drogie Koleżanki i Koledzy**

**– wszystkiego najlepszego i wszelkiej pomyślności.**

Wacław Baranowski, Prezydent PFSRM

## SPIS TREŚCI

### ROZMOWA RM

Czat z prezydentem Wacławem Baranowskim .....	2
Czat z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim .....	9

### XI KKR

<i>Jerzy Mercik</i> Gdańska konferencja rzeczoznawców .....	14
<i>Henryk Czajkowski</i> Ankieta cz. 1 .....	23

### PRAWO

<i>Mirostław Gdesz</i> Nowe zasady podatku od nieruchomości, Kiedy służebności a kiedy czasowe zajęcie nieruchomości .....	26
Prace legislacyjne nad projektem ustawy o zawodach zaufania publicznego .....	28
<i>Jacek Pawlik</i> Ustawa o korporacji doradców podatkowych .....	35
<i>Hanna Skóra</i> Kalendarz prawny .....	36

### ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

<i>Mieczysław Prystupa</i> Wartość godziwa dla sprawozdań finansowych .....	38
<i>Sebastian Kokot</i> Problem kalkulacji stopy dyskontowej – matematyka a rynek .....	40

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>A. O. Szarapow</i> Problemy rozwoju dzielnicy Wyborgskaja .....	43
---	----

<i>Kazimierz Łoś</i> Wycena i rynek nieruchomości w Rosji .....	45
--	----

### ZAGRANICA

<i>Roman Szwarc</i> Seminarium w Grecji .....	46
<i>Andrzej Hopfer</i> Bałtycka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych .....	47
<i>Maria Rymarowicz</i> Konferencja CERAN w Petersburgu .....	48
<i>Zdzisław Biczkowski</i> Wycena zabytków architektury – Lwów 2002 .....	49
<i>Lech Tarnowski</i> WAZA 2003 .....	50

### STOWARZYSZENIA

<i>Michał Kosmowski, Jan Żurawski</i> Dziesięciolecie ruchu stowarzyszeniowego w Wielkopolsce .....	51
<i>Tomasz Telega</i> Jubileusz 10-lecia OR PSRW w Łodzi .....	52

### INFORMACJE – WIADOMOŚCI

<i>Tomasz Telega</i> Spotkanie w Krajowej Izbie Notarialnej .....	53
<i>Wojciech Nurek</i> Projekt serwisu internetowego PFSRM .....	54
<i>Tomasz Telega</i> Wszystkiemu winni są rzeczoznawcy majątkowi .....	58
Z Życia Federacji .....	59





## CZAT Z PREZYDENTEM

18 października koledzy ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych zorganizowali w Warszawie chatę internetową z prezydentem PFSRM Wacławem Baranowskim. Poniżej przedstawiamy najciekawsze fragmenty czatu.

**Moderator – Jerzy Mercik:** Witam wszystkich. Rozpoczynamy chatę. Proszę o zadawanie pytań.

**Wacław Baranowski:** Witajcie. Miło mi się z Wami spotkać. Jestem do Waszej dyspozycji.

### Dostęp do danych

**Jarek Matejczuk:** Czy Federacja może uzyskać z Ministerstwa Finansów jednoznaczne potwierdzenie faktu, że zasoby Urzędów Skarbowych są dostępne dla rzeczoznawców? Pytanie zadaję w kontekście braku możliwości ustawowego zobowiązania spółdzielni mieszkaniowych do udostępniania swoich zasobów.

**Wacław Baranowski:** Przy pracach nad projektem zmian w ustawie ogn problem był przez nas przedstawiony. Zostało to odpowiednio zaakcentowane w ustawie, że rzeczoznawcy mają mieć dostęp do informacji w US. Ale na dziś, nie możemy mieć potwierdzenia tej informacji. Niemniej wystąpimy do ministerstwa o przypomnienie US o ich obowiązku w tej materii. Co do spółdzielni – uzyskiwanie informacji od spółdzielni również było przedmiotem dyskusji nad nowelizacją uogn. Sądzę, że ta nowela zostanie przyjęta na późniejszej ścieżce legislacyjnej.

### Internet

**Leszek Kaczor:** Jak widać, internet doskonale wspomaga rzeczoznawstwo. W podziale zadań Zarządu Federacji jest zapis „integracja regionalna prowadzona poprzez internet”. Co udało się skutecznie zrobić w tym zakresie, skoro 5 na 25 prezesów nie posiada jeszcze adresów mailowych?

**Wacław Baranowski:** Jest to ciężka i trudna praca. Przekonać do internetu jako do nowego medium jest trudno. Jednak myślę, że pozostali wkrótce będą mieli te adresy, zrozumieją, że nie ma innego wyjścia.

**Ela Kosiorek:** Czy przydała się ankieta prowadzona na liście dyskusyjnej i jakie miała znaczenie dla członków Rady Krajowej?

**Wacław Baranowski:** Na przedostatnim zebraniu RK została podjęta uchwała, że wszystkie decyzje i uchwały są konsultowane ze środowiskiem. Są zatem przekazywane m.in. również na listę. Ankieta jest dowodem na to, że Rada



Jerzy Mercik i Prezydent PFSRM

ma konsultanta w postaci listy. I bardzo sobie go ceni. Ankieta przydała się zatem bardzo. Jednak należałoby uporządkować nieco stanowiska prezentowane na liście i dopiero po ich „skondensowaniu” kierować je do Rady Krajowej.

**Tadeusz Dębski:** Co sądzi Pan o możliwości utworzenia przy PFSRM internetowego studium doskonalenia zawodowego?

**Wacław Baranowski:** Liczę na aktywne działanie listy w tym zakresie. Jestem do dyspozycji. Projekt poprę i pomogę w jego realizacji.

**Danuta Murawska:** Czy znane są panu powody ostatniego zawirowania z listą i stroną www?

**Wacław Baranowski:** Oczywiście. Atak Talibów.. Na poważnie – 4 listopada będzie to przedmiotem obrad Zarządu. Wyniki przedstawię na liście.

**Wojtek Nurek:** Lista dyskusyjna jest coraz bardziej dostrzegalna. Jest miejscem w którym pojawiają się również ciekawe opinie. Dlaczego poza sporadycznymi pana wystąpieniami nie widać tu innych członków zarządu PFSRM?

**Wacław Baranowski:** Zapewniam, że lista jest przez nich czytana. Wobec wielu obowiązków, które na nas ciąży, zaangażowaniu w różne działania na rzecz środowiska (proponuję zmian do ustawy ogn czy do rozporządzenia dotyczącego

Autorem zdjęć na stronach 2-10 jest Szymon Janiczek





zasad wyceny) – mamy mało czasu na dyskusję. Przez pewien czas lista była merytorycznie mało rzeczowa. Dużo było wzaajemnych napaści, oskarżeń. Lista jest miejscem w którym dyskutuje się bez przymusu...

**Adam Eliasiewicz:** Jeżeli można – moja osobista uwaga: lista jest czytana i co z tego? Mało rzeczowa? A co mają na rzeczy twój, Wacku, zastępcy? My też chcemy wiedzieć co mają.

**Wacław Baranowski:** Nie mogę się wypowiadać Adam za kolegów. Oni mają swoje własne zdanie.

**Roman Szwarz:** Jak sądzisz, dlaczego wiceprezydenci tak boją się wymiany poglądów poprzez internet?

**Wacław Baranowski:** Myślę, że po dzisiejszym dniu ośmielią się zabierać głos...

**Ela Kosiorek:** Czy obejrzał Pan propozycje Wojtka Nurka nowej formy strony internetowej Federacji? Jak się Panu podoba? Mnie bardzo.

**Wacław Baranowski:** Tak. Oglądałem. Bardzo dobra. Myślę, że po wprowadzeniu pewnej kosmetyki, na podstawie sugestii które przedstawiacie, będzie znakomita. Prezentacja na najbliższym Zarządzie. (artykuł na stronie 53-57)

**Leszek Kaczor:** W większości jesteśmy tutaj z Listy. Czy w RK nadal są głosy niechętnie liście i traktują ją jako „spluwaczkę”?

**Wacław Baranowski:** Rada Krajowa poprzez uchwałę o łączności z listą dała wyraz poważnego traktowania listy, nie ma więc mowy o spluwacze.

## Standardy zawodowe

**Krzysztof Urbańczyk:** Standardy zawodowe są niewątpliwym dorobkiem Rady Krajowej. Czy nie uważa pan że planowane konsultowanie uchwalanych standardów z Urzędem Mieszkalnictwa a w przyszłości z Ministerstwem Infrastruktury, obniży rangę Federacji i opóźni uchwalanie standardów?

**Wacław Baranowski:** Standardy nie powinny być konsultowane ani zatwierdzone przez Ministerstwo Infrastruktury. Powinniśmy walczyć, by były ustalane wyłącznie przez Federację, a później Samorząd. Na dziś, są zakusy na uzgodnienia z ministerstwem, ale będziemy przekonywać, by standardy pozostały wyłącznie dorobkiem środowiska zawodowego rzeczoznawców.

**Krzysztof Urbańczyk:** Jednakże na ostatnim posiedzeniu Rady Krajowej wszyscy przeszli na tym do porządku dziennego, czyli nie ma sprawy?

**Wacław Baranowski:** Myślę, że ostatnie spotkanie, zorganizowane bardzo szybko od prezentacji ostatniego projektu ustawy i nie zostało do końca przemyślane. Dalej będziemy nad tym pracować.

**Leszek Kaczor:** Czy zasadne jest tworzenie naszych standardów u progu wejścia do Unii, zamiast oprzeć się na TEGOVIE?

**Wacław Baranowski:** Zasadne jest tworzenie naszych. Mamy swoje prawo, swoją rzeczywistość...

## Certyfikacja

**Tadeusz Dębski:** Pytanie o certyfikację rzeczoznawców – kiedy i w jaki sposób?

**Wacław Baranowski:** Temat ważny, dotyczy on jednak przyszłości. Certyfikacja nie jest obowiązkowa. Rzeczoznawca sam musi zdecydować czy w przyszłości podda się procesowi certyfikacji. Zakładamy, że zapotrzebowanie na certyfikowanych rzeczoznawców pojawi się dopiero po wejściu Polski do Unii. Dlatego już dziś poczyniliśmy starania, aby rzeczoznawcy zrozumieli sens certyfikacji, by odpowiednio przygotować zespoły certyfikujące i wypracować najlepsze metody. Zespołem opracowującym zasady certyfikacji kieruje Jurek Filipiak z Polskiego Stowarzyszenia w ramach prac komisji Rozwoju Zawodu. O postępie prac będziemy na bieżąco informować.

**Jarek Matejczuk:** Przecież to w myśl zasady – jak nie chce się rozwiązać problemu to powołuje się komisję, zespół.

**Wacław Baranowski:** Jarku, przecież nie mogę tego robić samodzielnie. Ja reprezentuję środowiska. Ale za to środowisko nie mogę decydować.

**Tadeusz Dębski:** A jaka orientacja – niemiecka czy angielska?

**Wacław Baranowski:** We środe, w Pulsie Biznesu publikowana jest wypowiedź J. Adamiczki i moja na ten temat. Mamy różne zdania. Ale sprawdzimy, która orientacja jest lepsza.

**Krzysztof Urbańczyk:** Gońmy innych, czescy rzeczoznawcy mają już certyfikaty.

**Wacław Baranowski:** W Czechach jest niewielu wyceńniaczy. Przyjęli oni od początku zasady TEGOVY. Nie mają przepisów prawnych, ustaw, rozporządzeń. Dlatego dokonali takiego wyboru.

## Samorząd zawodowy

**Leszek Kaczor:** Na ile procent ocenia pan szanse, że samorząd zostanie powołany w ciągu najbliższych lat?

**Wacław Baranowski:** Jestem optymistą. Do tego skończonym. Liczę, że w ciągu dwóch lat ten samorząd powinien zostać powołany. Będziemy robić wszystko...

**Tadeusz Dębski:** Samorząd powinien być powołany KONIECZNIE przed naszym wejściem do UE.

**Wacław Baranowski:** Potwierdzam. Przed unią powinniśmy mieć samorząd. Teraz jednak Sejm ma ważniejsze problemy.

**Ela Kosiorek:** Czy wiadomo jakie będą główne przesłanki kwalifikacji do zawodu „zaufania publicznego” i na ile rzeczoznawcy mogą je spełniać?

**Wacław Baranowski:** Myślę, że wypracujemy zasady. Choćby podglądając notariuszy, komorników etc...

**Jarek Matejczuk:** Czy fakt powołania przez premiera specjalnego zespołu d/s ustawy „matki” dla ustaw o samorządach zawodowych nie jest dowodem na to, że zamiast samorządu będziemy mieli jedynie ów zespół?





**Wacław Baranowski:** Premier powołał zespół do opracowania ustawy matki, która będzie wskazywać jak i w jaki sposób zawody mogą powołać samorzady. Jeśli ustawa zostanie przyjęta – będzie izba.

**Ela Kosiorek:** Po RK poświęconej Izbie (z 9.10) Lech Tarnawski napisał na liście, że konsultacje w sprawie projektu Ustawy o samorządzie ujawniły totalną krytykę tego projektu. Czy rzeczywiście projekt nie uzyskał aprobaty środowiska, czy tylko lista tak ostro się o nim wypowiada?

**Wacław Baranowski:** Tak, ale zostały podjęte uchwały RK, które opublikowano na liście. Wiemy w jakim kierunku mamy iść. Jest to trudna droga jak widzicie...

**Andrzej Kalata:** Kto lub co głównie przeszkadza w powołaniu samorządu? W jaki sposób nasze środowisko lub jego poszczególni przedstawiciele mogą w tej sprawie pomóc?

**Wacław Baranowski:** Organizacja samorządu to normalna ścieżka legislacyjna. Z naszej inicjatywy załatwi to rząd. Pomoc będzie potrzebna wtedy, kiedy projekt ustawy trafi do sejmu. Wtedy musimy zorganizować duży lobbying...

**Włodzimierz Majcherczyk:** Czy nie powinniśmy, jako środowisko, wobec zwodzenia nas przez urzędników (ustawa

„izbowa”) zaprzestać działalności w obecnej formie i przystąpić do powołania i zarejestrowania samorządu zawodowego?

**Wacław Baranowski:** Zapraszam Włodku do Warszawy, jeśli masz w tej sprawie jakiś pomysł...

**Włodzimierz Majcherczyk:** Mam taki pomysł. W trybie pilnym w ramach zebrań walnych przystąpić w Stowarzyszeniach do powoływania samorządu zawodowego. Noszę się z zamiarem przedstawienia takiego wniosku w ŚSRM 13.12.2002 r.

**Roman Szwarz:** Uważam, że Izby zawodowej nie będzie przez dłuższy czas. Jak widzisz ordynacje wyborczą Władz PFSRM?

**Wacław Baranowski:** Romek, została powołana komisja. Ona opracowuje zasady wyboru władz Federacji. Na jej czele stoi Michał Kosmowski. Wyniki pracy komisji przyjmie my wkrótce i ocenimy.

## Współpraca z UMiRM

**Krzysiek Rożko:** Czy ciężko prowadzi się panu negocjacje z Urzędem Mieszkalnictwa?



Tak wyglądało miejsce czat-a





**Wacław Baranowski:** Bardzo ciężko prowadzi się negocjacje z przedstawicielami urzędów państwowych w szczególności z resortami finansów i sprawiedliwości przy ustalaniu poszczególnych artykułów w nowelizowanej ustawie.

**Roman Szwarz:** Jak w tym kontekście wygląda dotychczasowa działalność UMiRM i lobby naukowego?

**Wacław Baranowski:** UMiRM będzie zlikwidowany w styczniu przyszłego roku. Trudno mi powiedzieć jakie będą losy lobby naukowego.

**Krzysztof Urbańczyk:** Czy zapis w projekcie ustawy o samorządzie, dotyczący powoływania PKK, częściowo przez przyszłą Izbę a częściowo przez Urząd jest przez pana, jako szefa PKK do przyjęcia?

**Wacław Baranowski:** Mam mieszane uczucia w tej sprawie. Myślę, że urząd chce mieć pewien wpływ na skład komisji, choć to gryzie się ze zdrowym rozsądkiem. Samorząd wszak powinien sam decydować o tych sprawach. Mówiliśmy już o tym wiele razy.

**Włodzimierz Majcherczyk:** Czyli tylko Izba – a wcześniej Samorząd ZAWODOWY – jeśli czarnowidztwo Romka się sprawdzi. Celowo podkreśliłem słowo zawodowy – co na to Pan Prezydent?

**Wacław Baranowski:** Izba, a samorząd zawodowy to samo. Ale musimy wszyscy pracować i działać na rzecz powołania Izby Samorządowej Rzeczoznawców Majątkowych. Podkreślam WSZYSCY.

**Henryk Czajkowski:** Trzeba poświęcić wszystko by się wyrwać spod „opieki” administracji – jeśli się to nie uda to trzeba wracać do bazowych zawodów (a miejsce opuszczone przed paru laty jest już zajęte).

## Baza danych o nieruchomościach

**Henryk Rutkowski:** Czy Federacja planuje stworzenie własnej bazy danych dotyczącej cen transakcyjnych nieruchomości, można by na tym nieźle zarabiać.

**Wacław Baranowski:** W poniedziałek w tym tygodniu i wczoraj odbyły się spotkania z dyrektorem generalnym Związku Banków Polskich oraz Prezesem Izby Notarialnej. Tam omawialiśmy zagadnienia tworzenia bazy danych o nieruchomościach. Potrzeba na to dużo pieniędzy. Jednak wspólnym wysiłkiem tych instytucji oraz rzeczoznawców można taką bazę uruchomić. Do końca listopada zostanie przedstawiony program tworzenia bazy danych w bankach. ZBP zapewnił, że przy obustronnej współpracy baza będzie dostępna także dla rzeczoznawców.

**Tatiana Korniak-Joachimska:** Powraca stary problem – czy banki posiadając takie bazy danych nie „wykolegują” nas z wycen? Jak się przed tym możemy zabezpieczyć i co w tym zakresie robi Federacja?

**Wacław Baranowski:** Tatiana, chwilę muszę się zastanowić... Liczę na to, że po przedstawieniu przez banki założeń do tworzenia takiej bazy wespieracie mnie pomysłami w tym zakresie...

## Wydawnictwa

**Krzysiek Rożko:** W ostatnich latach Federacja przetłumaczyła i wydała swoim nakładem podręcznik „Wycena Nieruchomości” Amerykańskiego Instytutu Nieruchomości oraz Standardy TEGOVA. Czy są jeszcze jakieś inne, fundamentalne pozycje literatury fachowej, które Federacja zamierza przetłumaczyć?

**Wacław Baranowski:** Tak. Planujemy przetłumaczenie Międzynarodowych Standardów Rzeczoznawców Majątkowych. W tym celu wystąpiliśmy do Międzynarodowej Organizacji w celu uzyskania zgody na to tłumaczenie (praw autorskich). Myślę, że do połowy przyszłego roku uda nam się te Standardy przetłumaczyć i rozpowszechnić w Polsce.

**Krzysiek Rożko:** Standardy TEGOVA w języku polskim są chyba niekompletne. Brakuje tam szeregu standardów, w tym dotyczących podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego. Czy Federacja będzie to uzupełniać?

**Wacław Baranowski:** Krzysiek. Przecież Federacja to także Ty...

**Krzysztof Urbańczyk:** Proszę skomentować kwestię wydawania niejednokrotnie dobrych pozycji wydawniczych przez uznane autorytety – członków Rady Krajowej w wydawnictwach poza federacją, a nie w Biblioteczce Rzeczoznawcy Majątkowego.

**Wacław Baranowski:** Na razie „pracuję” nad nimi. Trudny to proces przełamanie starych schematów myślowych.

## Szkolenia

**Janusz Nowak:** Co Pan sądzi o organizowaniu szkoleń w odmiennych strefach klimatycznych, być może w przyszłym roku u wybrzeży Turcji lub Chorwacji... Czy po doświadczeniach tego roku popłynie Pan znów?

**Wacław Baranowski:** Szkolenia są dobre wszędzie. Najchętniej szkoliłbym się na Karaibach...

## Nasz zawód i rozszerzanie kompetencji rzeczoznawców

**Tadeusz Dębski:** Jeżeli ma pan informacje, to proszę podać ilu jest w tej chwili rzeczoznawców, ilu oczekuje na egzamin i jakie są prognozy „ilościowe” na następne lata?

**Wacław Baranowski:** Rzeczoznawców jest obecnie 3855. W kolejce do egzaminów w październiku oczekuje 50. Myślę, że co miesiąc taka grupa będzie starała się zdać egzamin. Będzie się to powtarzać. Zdawalność wynosi ok 30%. Można sobie policzyć. To ile wyszło dzienniczeków praktyk nie oznacza ilu będzie nowych wyceniaczy.

**Roman Szwarz:** A dzienników praktyk wydano...?

**Wacław Baranowski:** 4000.

**Roman Szwarz:** 6500

**Wacław Baranowski:** Może i 6500... Choć... hmmm dziwne... tyłu nawet nie wydrukowaliśmy... :)





**Henryk Czajkowski:** Ankieta wykazała niezbicie, że już nas jest za dużo. Jak widzisz załatwienie w sposób zgodny z prawem i oczekiwaniami ministra pracy reglamentacji zawodu?

**Wacław Baranowski:** Trudne pytanie. O reglamentacji nie ma tu mowy. Wszystko w naszych rękach. Musimy współdziałać... Są tacy, którzy będą wszystko robić by przygotowywać do zawodu. Ale wynik egzaminów pokaże jak są przygotowani...

**Tadeusz Debski:** To może zdawalność powinna wynosić 3%?

**Wacław Baranowski:** Przytoczyłem statystykę. Ilu będzie zdawać – to zależy od zdających, nie od egzaminatorów...

**Danuta Murawska:** „Musimy współdziałać”. Czy również przez nie tworzenie nowych zawodów?

**Wacław Baranowski:** Danka, rekomenduję Cię do Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości. Zobaczysz, że to nie takie straszne.

**Jarek Matejczuk:** Jaka jest, rzeczyciwista, rola komisji Federacji. Czy przypadkiem nie jest tak, że jest ich zbyt wiele i w części to dość „martwe ciała”?

**Wacław Baranowski:** Tak. Masz rację. Wiele zależy od szefów komisji i ich aktywności. Wtedy i komisje są aktywne.

**Roman Szwarec:** A co ze zmianą Regulaminu PKK?

**Wacław Baranowski:** Odpowiem Ci na liście PKK.

**Tatiana Korniak-Joachimska:** Może jednak zapis o konieczności ukończenia studiów dziennych w zakresie wyceny pozwoliłby ograniczyć ten dopływ – są szanse na prze forsowanie tego zapisu?

**Wacław Baranowski:** Możliwe. Jednak leży to poza kompetencjami Federacji.

**Wojtek Nurek:** Na XI KKRM zapowiedziano zamiar rozszerzenia kompetencji rzeczoznawców o badania i analizy rynku. Czy Federacja podjęła w tym zakresie jakieś działania?

**Wacław Baranowski:** Podjęła. Już wyliczam: Do projektu noweli uogn został wprowadzony szeroki wachlarz usług wykonywanych przez rzeczoznawców. Mają one nawet odbicie w Standardzie: analiza rynku, analizy ekonomiczne i inne. Tych rzeczoznawcy nie robili dotychczas ograniczeni prawem.

**Ela Kosiorek:** Panie Prezydencie, należałam do grupy osób zaniepokojonych wprowadzeniem na rynek zawodu „doradcy majątkowego”, w odróżnieniu od doradcy inwestycyjnego, zarezerwowanego przez KRZ dla elity rzeczoznawców. Proszę odpowiedzieć, czy to nie powoduje nadmiernego rozdrobnienia zawodu?

**Wacław Baranowski:** Elu, jest wielu doradców w wielu dziedzinach. Podatkowi, inwestycyjni, giełdowi. Są także do-

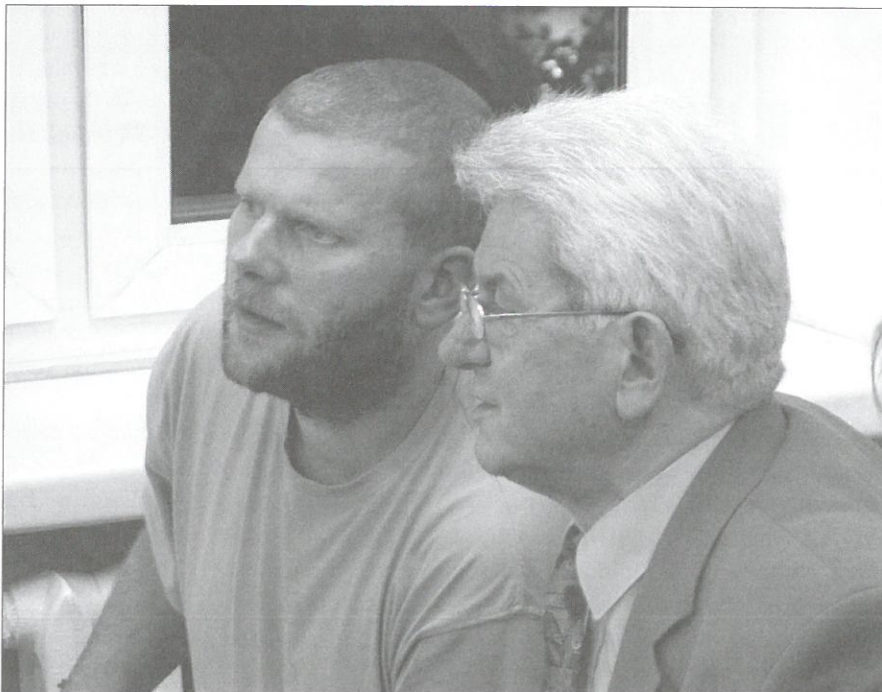
radcy działający na rynku nieruchomości. Są również i doradcy majątkowi. Uważam, że doradca musi współdziałać z innymi profesjami, aby właściwie wypełniać misję doradzania.

**Tatiana Korniak-Joachimska:** Doradca majątkowy i inwestycyjny również będzie zawodem zaufania publicznego?

**Wacław Baranowski:** Powinien być takim zawodem. Trzeba na to zapracować...

**Ela Kosiorek:** Doradca majątkowy, doradca inwestycyjny, rzeczoznawca majątkowy – ciasno.

**Wacław Baranowski:** Taki rynek. Ciasno... Zgadza się...



**Andrzej Kalata:** Wracam do pytania Eli Kosiorek. Czy pana zdaniem „doradca majątkowy” nie będzie konkurował z rzeczoznawcą. Czy tu nie pojawia się „masło maślane” i... nie wiadomo o co chodzi?

**Wacław Baranowski:** Rzeczoznawca majątkowy w świetle propozycji do nowej uogn będzie wykonywał szereg czynności które już dają mu to prawo. Oby tylko przeszło to w ustawie...

**Krzysiek Rożko:** Czy kandydaci do tytułu doradcy majątkowego nie powinni przechodzić przez jakiś egzamin – podobnie jak rzeczoznawcy?

**Wacław Baranowski:** Doradcy majątkowi, czy doradcy rynku nieruchomości otrzymują tytuł zgodnie z przyjętymi regulaminami. Na razie nie ma nigdzie w prawie polskim zapisu, że istnieją doradcy majątkowi.

**Krzysiek Rożko:** Rzeczoznawca majątkowy to zawód wyceniacza nieruchomości. Czy doradca majątkowy to zawód wyceniacza przedsiębiorstw i wartości niematerialnych?

**Wacław Baranowski:** Doradca majątkowy to trochę więcej jak doradca inwestycyjny czy rynku nieruchomości. DM powinien znać doskonale zagadnienia inwestycyjne, projektowanie, kosztorysowanie robót budowlanych, obiektów





budowlanych oraz mechanizmy działania na rynkach nieruchomości i finansowym. Musi znać zagadnienia związane z kredytowaniem inwestycji.

## Konferencje krajowe

**Krzysztof Urbańczyk:** Jaki jest pański stosunek do corocznych konferencji, czy ma to być forum dyskusyjne, czy ma mieć charakter naukowy czy raczej charakter bardziej towarzyski?

**Wacław Baranowski:** Ostatnie konferencje: toruńska, śląska, gdańska – były świetne. Formuła koktajlu się sprawdza. Imprezy te łączyły wszystkie wymienione przez Ciebie elementy...

## O byciu Prezydentem

**Olek Sosnowski:** Pomysł „zawodowego” Prezydenta jest od pewnego czasu głośno artykułowany. Ile według pana powinien zarabiać prezydent Federacji?

**Wacław Baranowski:** Trzeba najpierw określić zasady organizacji pracy Zarządu. To nie musi być Prezydent. Może to być sekretarz. Musi jednak znać zagadnienia zawodu jego specyfikę. Wtedy się ustali kwestię wynagrodzenia. Musi to być stawka godziwa...

**Wojtek Nurek:** Co Pana zdaniem było najistotniejszym wydarzeniem w czasie trwania Pańskiej kadencji?

**Wacław Baranowski:** Ustanowienie złotej i srebrnej odznaki honorowej za działalność społeczną dla Federacji. Jest spora grupa osób pracujących z olbrzymim poświęceniem, które nie były dotychczas uhonorowane. Statua Federacji – jej wykonanie i „powołanie do życia”. Spotkania z 23 stowarzyszeniami. Pobyt w lodowce Prezesa Matkowskiego:) Wiele innych drobnych i większych spraw składających się na moją pracę...

**Andrzej Kalata:** Czy w czasie tak ważnym dla zawodu odznaczanie się jest naprawdę najistotniejszą sprawą?

**Wacław Baranowski:** Andrzej, pamiętaj. To praca społeczna. Musi być doceniona i wyeksponowana. To ważna rzecz.

**Andrzej Kalata:** Panie Prezydencie, czy w swojej ocenie, warto było zostać Prezydentem?

**Wacław Baranowski:** To nie zwykle uciążliwe zajęcie. Trzeba być bardzo bogatym rzeczoznawcą. Po wiem to mojemu następcy. Jeśli nie ma kasy – niech się nie podejmuje się tego zadania.

**Leszek Kaczor:** Jakie zalecenia, uwagi, czy kierunki działania przekaże pan swojemu następcy za parę miesięcy?

**Wacław Baranowski:** Leszek, mam jeszcze przed sobą bite 7 miesięcy ciężkiej pracy. Jest co robić. Myślę, że przygotowuję dla mojego następcy listę zadań. Chciałbym jednak jak najwięcej zadań z tej listy zrealizować samodzielnie.

## Podsumowanie czata

**Włodzimierz Majcherczyk:** Panie Prezydencie – co z odpowiedzią na pozostałe MERYTORYCZNE pytania zadane w tym czacie, które nie doczekały się odpowiedzi z braku czasu? Czy będą brane pod uwagę w pracy Federacji?

**Wacław Baranowski:** Będą. Czat to nie miejsce na rozwiązanie wszystkich problemów. To tylko miejsce ich zasygnalizowania. Nie da się w dwie godziny odpowiedzieć wyczerpująco na wszystkie Wasze pytania. Jesteście doskonale przygotowani. Pytania są trudne i złożone.

**Roman Szwarz:** Jakie masz wrażenia po dzisiejszym czacie?

**Wacław Baranowski:** Jestem bardzo zadowolony kontaktem z Wami. Szkoda, że nie mogłem odpowiedzieć w pełni na wszystkie pytania. Super sprawa!

Jestem zaszczycony. Namówiony przez Wojtka Nurka i Jurka Mercika cieszę się, że ten czat został zorganizowany w mojej siedzibie w Warszawie. Chętnie do końca swojej kadencji będę co kwartał, czatował odpowiadając na wasze pytania...

Dobranoc Wszystkim. Było wspaniale. Kończymy, bo chłopcy muszą jechać jeszcze do Gliwic 300 km. Do następnego zacatowania!!!



Wojciech Nurek, Wacław Baranowski, Jerzy Mercik





# PIERWSZY W HISTORII CZAT W URZĘDZIE MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

22 listopada, w swoim gabinecie w UMiRM na pytania internautów odpowiadał dyrektor Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Henryk Jędrzejewski.

**Moderator:** Dobry wieczór. Rozpoczynamy czat. Prosimy o pytania.

**Henryk Jędrzejewski:** Dobry wieczór Państwu. Witam serdecznie.

## Akty prawne: ustawa o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenie RM w sprawie zasad wyceny nieruchomości i inne

**Włodzimierz Majcherczyk:** Jaka jest przyczyna tego, że wiele zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn) pozostaje martwych – na przykład ten dotyczący egzekwowania art. 155 ust. 3 nie respektowanego przez wiele urzędów?

**HJ:** Przede wszystkim chciałbym wskazać, że w pytaniu twierdzi Pan, że wiele przepisów tej ustawy jest martwych, a wskazuje jedynie na art. 155 ust 3 ustawy. Proszę doprecyzować pytanie. Odnosząc się zaś do tego artykułu chciałbym stwierdzić, że nieprzestrzeganie przepisu jest naruszeniem prawa i powinno być załatwione w trybie interwencyjnym.

Przepis ten dotyczy dostępu rzeczoznawców do baz informacyjnych prowadzonych przez organa administracji publicznej i sądy. Proszę o wskazanie konkretnego organu, który odmówił udostępnienia danych. Wyrażam gotowość podjęcia interwencji, ale w konkretnej sprawie.

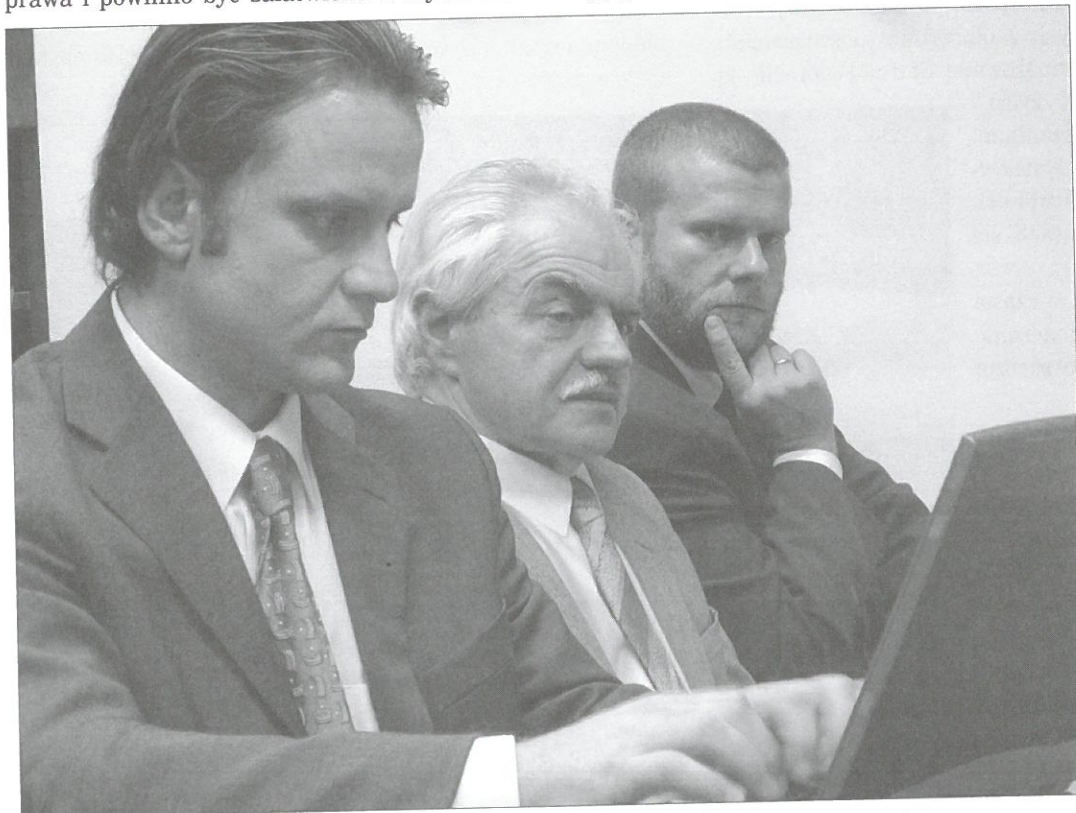
**Włodzimierz Majcherczyk:** To na przykład Urząd Miasta Tychy, urzędy skarbowe. Wiele urzędów miejskich ogranicza dostęp np. do planów zagospodarowania, niektóre sądy na Śląsku udostępniają dane rzeczoznawcom jedynie przez 4 godz. tygodniowo!

**HJ:** Stanowisko urzędu, który ogranicza dostęp do planu zagospodarowania przestrzennego jest co najmniej dziwne. Plany te są jawne i każdy ma prawo wglądu. Sprawa dostępu do ksiąg wieczystych przez 4 godziny w tygodniu: To faktycznie mało. To też dziwne, bo wydziały ksiąg wieczystych czynne są codziennie. Wygląda więc na to, że ustalono specjalne godziny w których sądy przyjmują rzeczoznawców majątkowych, aby ci nie musieli stać w kolejkach jak zwykli petenci. Tu Urząd ma ograniczone możliwości interpretacji. Jeśli chodzi

o Tychy – odnotowuję tę uwagę! Wyjaśnię tą sprawę z władzami miasta. Jestem gotów przedłożyć Prezydentowi miasta list z prośbą o bardziej przyjazne traktowanie rzeczoznawców majątkowych.

**Włodzimierz Majcherczyk:** Dlaczego reprezentowany przez pana Urząd nie widzi konieczności poddania analizie prawnej przez fachowców (prawników) uogn i przepisów wykonawczych wobec faktu ich sprzeczności z innymi ustawami i ostatnich zastrzeżeń RPO?

**HJ:** Absolutnie nie zgadzam się ze stwierdzeniem, że Urząd nie chce poddać ocenie prawnej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie wiem skąd się bierze taki wnio-



Od lewej siedzą: Jerzy Mercik, Henryk Jędrzejewski i Wojciech Nurek





sek. Istniejąca treść ustawy była uzgadniana pod względem prawnym w procesie legislacyjnym w roku 1996 i uzyskała pozytywną ocenę. Również projekt noweli przechodzi obecnie bardzo poważne uzgodnienia prawne w Rządowym Centrum Legislacji. Bez nich nie będzie mógł być przyjęty przez Radę Ministrów. Natomiast skarga do Trybunału Konstytucyjnego dotyczy jednej tylko sprawy, mianowicie uprawnień do ekwiwalentów dla zabużan. W skardze tej zakwestionowano wyłącznie brak możliwości przyznawania ekwiwalentów z mienia AWRSP. Przepis, który to wyłączenie spowodował, był bardziej natury politycznej niż prawnej, dlatego też wyciąganie wniosków z tego tytułu, że ustawa jest jakoby niedopracowana pod względem prawnym jest zbyt pochopne.

**Krzysztof Urbańczyk:** Czy zgodnie z art. 198 uogn został już ktoś ukarany grzywną za wykonywanie operatów szacunkowych bez stosownych uprawnień?

**HJ:** Art. 198, który przewiduje kary za wykonywanie czynności szacowania nieruchomości bez uprawnień a także czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami bez licencji, w chwili obecnej nie spełnia do końca swej roli. Zabrakło w nim bowiem wskazania organów kontrolnych, a także trybu postępowania w sprawach o ukaranie. W przypadku rzeczoznawców majątkowych problem jest mniejszy gdyż wynikiem pracy rzeczoznawcy jest operat szacunkowy, który musi być podpisany, opieczętowany z podaniem nr uprawnień itd. Operat bez tych cech nie zostanie dopuszczony jako dowód w sprawach związanych z wyceną. Niemniej, również przy wycenie nieruchomości mogą zdarzać się przypadki wykonywania wycen przez osoby nieuprawnione. W projekcie nowej ustawy poprawiamy zapis ww. art. w kierunku jego udroźnienia. Odpowiadając konkretnie na zadane pytanie stwierdzam, że do chwili obecnej do UMIRM nie wpłynęło ani jedno doniesienie o wykonywaniu wycen bez uprawnień zawodowych. Dlatego też nie było podstaw do kierowania wniosków o ukaranie.

**Tatiana Korniak-Joachimska:** Czy uważa Pan, że projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami jest dobry i o taki kształt tej ustawy walczyliśmy?

**HJ:** Uważam, że samo środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno ocenić czy projekt jest dobry. Na podstawie licznych konsultacji z przedstawicielami stowarzyszeń i Federacji wyrobiłem sobie pogląd, że w znacznej mierze projekt ten spełnia oczekiwania środowiska. Być może nie do końca, ale pamiętajmy, że nadanie kształtu ustawie zależy nie tylko od koleżanek i kolegów, nie tylko ode mnie i mojego ministra, ale także od innych uczestników procesu legislacyjnego, w tym resortów, następnie rządu a na końcu posłów w parlamencie.

**Krystyna Strózik:** Czy pozbawienie w projekcie uogn rzeczoznawców majątkowych możliwości wykonywania zawodu w formie umowy o dzieło z jednostkami gospodarczymi bez prowadzenia działalności gospodarczej lub zatrudnienia u kolegi prowadzącego taką działalność nie wkracza w prawa obywatelskie.

**HJ:** Proponowany zapis dotyczący tej kwestii powstał na skutek opinii środowiska rzeczoznawców majątkowych, które domagało się wyeliminowanie nieuczciwej konkurencji i zapewnienia jednakowych warunków funkcjonowania na rynku nieruchomości. Zdaję sobie z tego sprawę, że rzecz jest dyskusyjna i zapewne przepis ten nie wszystkim się spodoba. Być może należałoby wyłączyć spod jego działania emerytów i rencistów, tak jak wyłączono biegłych sądowych. Szczerze mówiąc nie mam serca do tego zapisu i gdyby nie to, że taka była wola większości środowiska (tak mi to przynajmniej prezentowano) – z propozycją taką bym nie wystąpił.

**Marian Sierpiński:** Jak wygląda sprawa noweli rozporządzenia w sprawie zasad szacowania nieruchomości. Czy jest szansa, aby wkrótce zostało ogłoszone?

**HJ:** Rozporządzenie to zostało już przyjęte przez komitet Rady Ministrów po przeprowadzeniu trudnego procesu legislacyjnego i będzie przedmiotem obrad Rady Ministrów w najbliższy wtorek. Dzisiaj o godz. 17<sup>00</sup> tekst projektu rozporządzenia uzgodniony pod względem prawnym został przekazany do kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Mam uzasadnioną nadzieję, że zostanie on we wtorek przyjęty. Pozostaje więc ogłoszenie go w Dzienniku Ustaw i będzie mógł być stosowany (rozporządzenie zostało przyjęte przez RM 27 listopada 2002 r. – przypis redakcji).

**Jerzy Mercik:** Czy udało się „przepchnąć” wykasowanie „innych osób” uprawnionych do szacowania wartości bankowo-hipotecznego w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych?

**HJ:** Sprawa ta nie jest jeszcze rozstrzygnięta. Odpowiedni zapis w noweli ustawy o gospodarce nieruchomościami napotkał na bardzo silny sprzeciw ze strony Narodowego Banku Polskiego i Ministerstwa Finansów. Nie mógłbym obecnie obiecać, że ten zapis (o wykasowaniu „innych osób”) uda się obronić.

**Krzysztof Urbańczyk:** Sejm w dniu dzisiejszym znówelizował ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i dopuścił znów ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, czy zdaniem pana jest to krok w tył?

**HJ:** Faktycznie, ta propozycja pojawiała się dopiero w trakcie prac komisji sejmowych i muszę przyznać że i mnie zaskoczyła. Chodzi mi zresztą nie o przywrócenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, bo ta propozycja istniała od samego początku, ale o zrezygnowanie z formy aktu notarialnego przy wtórnym zbywaniu tego prawa. Zbywanie to będzie się zatem odbywało w siedzibie zarządu spółdzielni mieszkaniowej w obecności członka zarządu. Zapis ten, jeżeli wejdzie w życie, spowoduje nową jakość jeśli chodzi o dostęp rzeczoznawców majątkowych do informacji dotyczących wtórnego obrotu własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu. Zatem zamiast czynić starania o zmianę przepisów dotyczących ewidencji gruntów i budynków w kierunku wprowadzenia nakazu przekazywania aktów notarialnych dotyczących obrotu tym prawem do ewidencji, należałoby poczynić starania dotyczące zapisu, który upoważniłby rzeczoznawców majątkowych do do-





stępu do akt spółdzielni. Ten kierunek działania zamierzam podjąć.

Odnosząc się do sprawy przywrócenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu: nie mógłbym tego jednoznacznie ocenić jako kroku wstecz, ponieważ pozostawiono w obiegu prawnym przepisy przyznające spółdzielcom roszczenie o zamianę tego prawa we własność. Trzeba to zatem traktować jako wzbogacenie form w jakich spółdzielnia mieszkaniowa może ustanawiać prawa do swych zasobów lokalnych. Nie należy tego oceniać jako kroku wstecz.

**Wojciech Daniel:** Czy nie można wprowadzić przepisu zobowiązującego notariuszy do podawania bardziej szczegółowych opisów nieruchomości. Przecież są odpowiedzialni za pobieranie pcc a nie interesuje ich stan nieruchomości.

**HJ:** Faktem jest, że w niektórych aktach notarialnych podawane są marginalne dane dotyczące nieruchomości, jednakże zmiana tego stanu rzeczy wymagałaby zmiany ustawy o notariacie, a może i innych ustaw. W sprawie tej w ostatnich dniach PFSRM wystąpiła do Ministra Sprawiedliwości. Urząd będzie to stanowisko popierał. Trzeba zdawać sobie jednak sprawę, że faktyczne rozwiązanie tego problemu na-

stąpi dopiero po założeniu katastru nieruchomości, w którym znajdą się szerokie dane dotyczące nie tylko gruntów, ale również budynków i lokali.

## Rzeczoznawcy i ich stowarzyszenia, samorząd zawodowy

**Krzysztof Urbańczyk:** Jakie znaczenie dla rozwoju ruchu zawodowego ma według pana działalność stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych?

**HJ:** Znaczenie organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych dla rozwoju ruchu zawodowego trudno przecenić. W okresie przed powołaniem samorządu, to właśnie stowarzyszenia przejmują na siebie troskę o właściwe funkcjonowanie zawodu, ochronę rzeczoznawców majątkowych, działania dla właściwego ukształtowania przepisów, przestrzegania prawa i etyki zawodowej. Stowarzyszenia są bardzo ważnym partnerem dla UMiRM przy załatwianiu spraw istotnych dla środowiska. Ostatnim przykładem takiej współpracy jest udział ruchu zawodowego przy nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporzą-



W gabinecie dyrektora Henryka Jędrzejewskiego – historyczna chwila





dzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości. To dzięki stowarzyszeniom i ich Federacji udało się w tych przepisach dokonać wielu istotnych zmian.

**Tatiana Korniak-Joachimska:** Powiedział pan, że stowarzyszenia są bardzo ważnym partnerem dla UMiRM przy załatwianiu istotnych spraw dla środowiska. Czy mógłby pan rozwinąć temat – co mogą stowarzyszenia?

**HJ:** Stowarzyszenia nie są oczywiście organami samorządu zawodowego i nie mają uprawnień władczych. Jednakże organizacje rządowe powinny współpracować z organizacjami pozarządowymi przy rozwiązywaniu istotnych spraw dla środowiska. Praktyka jest tu różna, ale jeśli chodzi o UMiRM to od samego początku Urząd traktuje środowisko jako konsultanta podejmowanych działań. Oczywiście nie jest tak, że stowarzyszenia mają prawo wprowadzać pewne rozwiązania nakazowo. Nie musi to jednak oznaczać, że brak bezpośredniej władzy nie pozwala na współudział w decyzjach.

**Roman Szwarz:** Ilu, pana zdaniem, potrzeba rzeczoznawców na rynku w chwili obecnej, a ilu docelowo (pomijając powszechną taksację)?

**HJ:** W chwili obecnej liczba osób z uprawnieniami rzeczoznawcy majątkowego wynosi ok. 3800. Szacuje się, że część z tych osób, z różnych powodów, nie wykonuje wycen. Sądzę, że liczba czynnych zawodowo rzeczoznawców wynosi ok. 3300-3500 osób. Liczba ta nie przyrasta gwałtownie. Te 3000-3500 osób żyje dziś z wycen, aczkolwiek obserwuje się wyraźnie pewną recesję objawiającą się niedostateczną liczbą zleceń. Można by jednak zaryzykować twierdzenie, że na obecną chwilę ta liczba rzeczoznawców jest wystarczająca i nie można jej nazwać zbyt dużą. Co do prognoz – są one uzależnione od wielu czynników m. in. wzrostu koniunktury gospodarczej i otwarcia nowych obszarów działalności dla rzeczoznawców majątkowych, np. powszechnej taksacji. W przyszłości liczba rzeczoznawców będzie większa niż obecnie. Sądzę jednak, że nawet w najlepszym okresie rozwoju nie będzie większego zapotrzebowania niż na 10 000 osób.

**Krzysztof Krzywicki:** Czy już wiadomo kto będzie certyfikował rzeczoznawców w kraju i według jakich kryteriów, zakładając, że spełniamy ich cześć wg EN45013 w postaci wykształcenia i formy zdawanego egzaminu państwowego?

**HJ:** Sprawa certyfikacji, o czym mówiłem także na gdańskiej konferencji rzeczoznawców majątkowych, nie jest sprawą władz rządowych. Jest to sprawa organizacji pozarządowych – obecnie Federacji, w przyszłości samorządu. Urząd nie podjął i nie podejmie żadnej inicjatywy w tym zakresie. Prywatnie uważam, że sprawa certyfikacji jest przedwczesna. Powinna ona być zsynchronizowana z wejściem Polski do Unii Europejskiej. Zgodnie z prawem obowiązującym w Polsce, jedynym dokumentem uprawniającym do szacowania są uprawnienia państwowe nadane przez prezesa UMiRM. Certyfikat byłby czymś dodatkowym. Wymogiem, na który być może zwracałyby uwagę firmy zagraniczne zlecające wyceny nieruchomości polskim rzeczoznawcom majątko-

wym. Sądzę również, że sprawa ewentualnej certyfikacji powinna być rozwiązana łącznie z utworzeniem samorządu.

**Roman Szwarz:** Jakie są obecnie szanse na utworzenie samorządu?

**HJ:** Opinia, jaką o samorządach zawodowych wyrobiły samorządy już działające, nie jest najlepsza, co na pewno nie będzie pomocne przy pracach związanych z tworzeniem samorządu rzeczoznawców majątkowych. Nie oznacza to jednak, że powołanie samorządu jest niemożliwe lub niecelowe. Podejmując jednak prace w tym zakresie musimy wpisać się w działania, które podjął rząd dla generalnego rozwiązania tego problemu w kraju. W chwili obecnej działa zespół międzyresortowy pod kierunkiem Ministra Pracy i Polityki Społecznej, który opracowuje projekt „ustawy matki”. Ma ona uregulować pewne pryncypia związane z funkcjonowaniem samorządu zawodowego. Zostałem włączony w prace tego zespołu jako ekspert ministra M. Bryxa, który jest członkiem zespołu. Zatem działania dotyczące powołania samorządu zawodowego dla rzeczoznawców majątkowych muszą być połączone z działaniami podejmowanymi dla wydania „ustawy matki” i nie mogą ich wyprzedzać. Jednakże została już przez ministra Bryxa podjęta decyzja o wyjściu z inicjatywą legislacyjną utworzenia samorządu zawodowego dla rzeczoznawców majątkowych, o czym minister informował z trybuny gdańskiej konferencji. Podstawowym problemem do rozwiązania jest udowodnienie, że zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego, bo tylko dla takich zawodów mogą być tworzone samorządy. Jest bardzo dużo argumentów „za”. Sądzę zatem, że dowód ten będzie możliwy do przeprowadzenia.

**Tatiana Korniak-Joachimska:** Co jako środowisko możemy zrobić, aby w końcu uznano nas za zawód zaufania publicznego?

**HJ:** Myslę, że uznanie za zawód zaufania publicznego nie da się załatwić nakazem ustawowym. Dlatego cieszy mnie to pytanie, gdyż to właśnie środowisko rzeczoznawców majątkowych przestrzeganiem prawa, zasad etyki zawodowej, troską o jakość wycen, interes klientów – może wykazać, że jest zawodem zaufania publicznego. Natomiast pewne atrybuty, które wiążą się z uznaniem zawodu za zawód zaufania publicznego, profesja rzeczoznawcy majątkowego już posiada. Przecież to w ręce rzeczoznawców majątkowych obywateli, a także różne instytucje, powierzają majątek nieruchomy, czasem dorobek całego życia. Ponadto rzeczoznawca majątkowy jest niewątpliwie ekspertem. To też atrybut zawodu zaufania publicznego. Trzecim atrybutem, na który bym wskazał jest to, że zawód rzeczoznawcy jest zawodem regulowanym. Posiada określone prawa i obowiązki, wysokie wymogi kwalifikacyjne, a także system odpowiedzialności zawodowej. Wszystkie te argumenty będą przez nas podnoszone w procesie starania się o utworzenie samorządu zawodowego.

**Iupus:** Czy były przypadki pozbawienia uprawnień zawodowych rzeczoznawców majątkowych?

**HJ:** Do chwili obecnej nie. Nie było przypadku pozbawienia uprawnień. Jest to kara najostrejsza, która powinna być





stosowana w przypadku największych przewinień, szczególnie powtarzających się. Było natomiast kilka przypadków zawieszenia uprawnień zawodowych na określony czas.

**Krzysiek Rożko:** Na liście dyskusyjnej trwa obecnie dyskusja na temat tego, czy tworzenie listy wykładowców jest celowe i zgodne z prawem. Co pan o tym sądzi?

**HJ:** Sprawa zapewnienia odpowiedniego poziomu wykładowcom na studiach podyplomowych i kursach specjalistycznych jest od wielu lat aktualna. Niemniej nigdy nie byłem zwolennikiem tworzenia takiej listy. Troska o to, żeby zapewnić właściwy poziom wykładowców, należy do organizatora szkolenia, a najlepszym weryfikatorem kwalifikacji i przydatności wykładowcy są sami słuchacze, którzy często wypowiadają się na ten temat w anonimowych ankietach. Sądzę, że to najzdrowszy system weryfikacji. Czy tworzenie takiej listy (rozumiejąc – przez Federację) jest zgodnie z prawem – trudno na to pytanie jednoznacznie odpowiedzieć. Zależy czemu ta lista miała by służyć. Jeżeli tylko wyrażeniu opinii, to być może zmieściłoby się to w systemie prawnym. Jeżeli natomiast miałyby stanowić próbę nakazu – to byłaby oczywiście sprzeczna z prawem.

**Krzysztof Urbańczyk:** Sprawa ustawicznego kształcenia jest, jak na razie, przepisem nieegzekwowalnym. Kiedy, pana zdaniem, może dojść do stosownego porozumienia pomiędzy Urzędem a Federacją, aby pełnomocnik mógł zacząć swoją pracę, trudną i niewdzięczną?

**HJ:** Jesteśmy gotowi do zawarcia takiego porozumienia z Federacją w każdej chwili, w której ona taką wolę wyrazi. Muszę poinformować, że takie porozumienie zostało już zawarte z Polską Federacją Rynku Nieruchomości w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## Taksacja nieruchomości

**Włodzimierz Majcherczyk:** Jak widzi pan przyszłość taksacji, skoro starostwa organizują na własną rękę w trybie „zapytania o cenę” przetargi na utworzenie baz danych taksacyjnych? Czy takie bazy będą współpracować ze sobą? Chyba nie.

**HJ:** Przypuszczam, że w pytaniu tym kryje się pewne niezrozumienie sprawy. Powszechna taksacja będzie akcją ogólnokrajową uruchomioną na mocy odrębnej ustawy i związaną z przekształceniem ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, a także wprowadzaniem podatku od wartości nieruchomości. Tego jeszcze w kraju nikt nie robi ponieważ ustawa uruchamiająca taksację nie została wydana. Natomiast to co starostowie w chwili obecnej robią, jest tworzeniem rejestru o transakcjach na nieruchomościach, które zostały zawarte. Tworzenie takich rejestrów wynika z treści rozporządzenia wykonawczego do ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, dotyczącego ewidencji gruntów i budynków. Rejestry transakcji są zakładane także w interesie rzeczoznawców majątkowych. Bo chociaż dane w nich zawarte nie są i nie mogą być powszechne (są danymi wybiórczymi dotyczącymi tylko już zawartych transakcji), to

jednak jest znakomita baza informacyjna dla rzeczoznawców majątkowych, z której korzystają.

**Wojtek Nurek:** Czy taksacja jest dobrodziejstwem, czy zagrożeniem dla rzeczoznawców majątkowych?

**HJ:** Odpowiedź na to pytanie nie jest jednoznaczna. Z jednej strony uruchomienie taksacji to olbrzymi i nowy rynek pracy dla rzeczoznawców. Z drugiej jednak strony, trzeba sobie zdawać sprawę z tego, że po zakończeniu powszechnej taksacji i ujawnieniu wartości katastralnej w katastrze nieruchomości w wielu przypadkach potrzeba indywidualnych wycen zaniknie! A więc dostępny rynek pracy częściowo się skurczy.

## Opłata za usługi rzeczoznawców

**Krzysztof Urbańczyk:** Czy uważa pan, że rzeczoznawcy majątkowi powinni za swoje usługi, wzorem np. notariuszy, pobierać wynagrodzenie wg np. cen minimalnych. Wprowadzenie takiego cennika przez Federację skończyło się źle. A przecież cennik mógłby się przyczynić do wzrostu jakości operatów szacunkowych.

**HJ:** W chwili tworzenia podstaw zawodu i gdy była koniunktura na rynku nieruchomości, środowisko zgodnie twierdziło, że wprowadzanie cen urzędowych jest niepotrzebne i szkodliwe. Dziś, kiedy duża konkurencja na rynku powoduje dumping, odżywa tęsknota za cenami minimalnymi. Nie można takich cen wprowadzić bez zmian ustawowych. Próby wprowadzenia takich cen z pominięciem ustawy zakończyły się dla Federacji zaplaceniem kary pieniężnej. Czy sytuacja rzeczywiście do tego dojrzała żeby proponować taksę urzędową, trudno mi odpowiedzieć. Do tej pory wnioski takie poprzedzony dyskusją środowiskową nie wpłynął, ale proces legislacyjny noweli ustawy nie jest jeszcze zakończony, więc różne rozwiązania są jeszcze możliwe. Nie można jednak podejmować zbyt szybko decyzji w tym zakresie, gdyż może to spotkać się z krytyką części rzeczoznawców majątkowych.

**Roman Szwarz:** Co stoi na przeszkodzie, aby honorarium rzeczoznawcy ustalić jako procent od wartości, jak u notariuszy i pośredników?

**HJ:** Uważam, że wynagrodzenie za wycenę powinno odpowiadać rzeczywistemu nakładowi pracy i uwzględniać wysokie kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego. Uzależnianie gratyfikacji wycen od wartości nieruchomości może prowadzić do patologii, czyli celowego zawyżania szacowanej wartości w celu osiągnięcia wyższego wynagrodzenia. Nie twierdzę, że rzeczoznawcy tak by postępowali, ale systemowo takie skojarzenia mogłoby to budzić. Było by to bardzo trudne do wprowadzenia. Nie ma tu pełnej analogii do notariuszy, bo notariusz nie ma wpływu na wartość transakcji.

## Lista dyskusyjna

**Roman Szwarz:** Czy docierają do pana wieści z listy dyskusyjnej PFSRM? Jaka jest pana opinia o tej liście – więcej z niej szkody, czy pożytku?





**HJ:** Docierają do mnie informacje z listy dyskusyjnej, choć muszę przyznać, że obowiązki służbowe nie pozwalają mi na bieżące jej śledzenie. Z przykrością i smutkiem wielokrotnie stwierdziłem, że poziom dyskusji nie zawsze odpowiadał poziomowi jaki powinni prezentować publicznie przedstawiciele zawodu, który chce być uznany za zawód zaufania publicznego. Jeżeli chcemy, żeby nas szanowano – szanujmy się sami. Dlatego też, nie negując potrzeby funkcjonowania listy dyskusyjnej, apeluję do koleżanek i kolegów, którzy wypowiadają się na tej liście, o zachowanie umiaru. O zaniechanie tej nienawiści, która płynie z niektórych wypowiedzi. Apeluję o okazywanie sobie wzajemnego szacunku.

**Roman Szwarc:** Czy funkcjonowanie UMiRM zostało przedłużone o rok, o czym się słyszy?

**HJ:** Pytanie to odbieram bardzo sympatycznie, ponieważ brzmi ono jako wyraz troski o to, by Urząd dalej funkcjonował. Myślę, że to też dowód dobrej współpracy między Urzędem a środowiskiem rzeczoznawców majątkowych. Natomiast odpowiadając na pytanie dziś, mogę powiedzieć, że jest ponad 90% pewności, że funkcjonowanie Urzędu zostanie przedłużone o 1 rok, czyli do końca 2003 roku. Niestety w momencie, w którym rozmawiamy nie dotarła do mnie jeszcze informacja jaki jest werdykt Sejmu. (patrz ramka)

**Moderator:** Kończymy dzisiejszy czat, który przeszedł do historii jako pierwszy zorganizowany w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Dziękujemy wszystkim za udział w rozmowie.

**Henryk Jedrzejewski:** Dziękuję wszystkim za rozmowę. Do zobaczenia!

#### **Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast będzie istniał jeszcze rok!**

3 grudnia br. Senat zgodził się na pozostawienie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, ale tylko do końca przyszłego roku.

Zgodnie z ustawą o zmianach w organizacji i funkcjonowaniu centralnych organów administracji Urząd Mieszkalnictwa miał zniknąć 1 stycznia 2003 r. Grupa posłów SLD wniosła jednak do Sejmu projekt nowelizacji mającej przedłużyć funkcjonowanie Urzędu do 31 grudnia 2003 r.

Nieoczekiwanie Sejm przyjął poprawkę całkowicie kasującą z ustawy przepis mówiący o rozwiązaniu Urzędu Mieszkalnictwa. Oznaczałoby to, że miałby on pozostać przy życiu nie tylko w przyszłym roku, ale i w latach następnych. Większości senatorów nie spodobał się ten pomysł. Przegłosowali więc poprawkę przywracającą datę 31 grudnia 2003 r.

Teraz rozpatrzy ją Sejm. Opozycja prawdopodobnie zagłosuje za jej odrzuceniem. Przewodniczący sejmowej podkomisji ds. budownictwa Jerzy Polaczek (PiS) mówił niedawno, że nie podoba mu się pomysł zdegradowania Urzędu Mieszkalnictwa do kilku departamentów w resorcie infrastruktury. Decydujący głos w tej sprawie będą jednak mieli posłowie koalicji rządzącej. Poprzednio większość z nich, w tym nawet premier Leszek Miller, głosowała za bezterminowym pozostawieniem Urzędu Mieszkalnictwa.

Tym razem może być jednak inaczej, bo z takiego obrotu nie byłby zadowolony wicepremier i minister infrastruktury Marek Pol, któremu podlega Urząd Mieszkalnictwa. Minister Marek Pol zgadza się na przedłużenie jego działania, ale tylko o rok.

(Za „Gazetą Wyborczą”)

XII Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych Uchwałą Rady Krajowej organizuje Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Tradycyjnie współorganizatorem jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Konferencja odbędzie się w Koszalinie w dniach  
**11-13 września 2003 roku.**

Przewodniczącym Komitetu Organizacyjnego został  
Włodzimierz Jasiakiewicz – Prezes ŚSRM,  
a kierownikiem biura konferencji – Teresa Iwankiewicz.

Temat XII KKRM

## **„Nowe kierunki w teorii i praktyce wyceny”**

Powołana została Rada Programowa w składzie:

- ▶ Andrzej Hopfer – przewodniczący,
- ▶ Ryszard Cymerman – zastępca przewodniczącego,
- ▶ Waław Baranowski – członek,
- ▶ Danuta Bocewicz – członek,
- ▶ Gabriel Główk – członek,
- ▶ Krzysztof Grzesik – członek,
- ▶ Włodzimierz Jasiakiewicz – członek.

Rada Programowa proponuje wszystkim Stowarzyszeniom włączenie się do opracowania części merytorycznej konferencji. W związku z tym zwracamy się z prośbą o przesyłanie do biura konferencji tematów nurtujących poszczególne środowiska i wynikających z tego propozycji referatów i ich autorów.

Z otrzymanych propozycji Rada Programowa dokona ostatecznego wyboru autorów referatów, które opublikowane zostaną w wydaniu książkowym materiałów konferencyjnych.

Przewiduje się, że część referatów w skróconej formie wygłoszona zostanie w trakcie obrad plenarnych.

Nadmienia się, że wszystkie referaty będą recenzowane przez Radę Programową.

Propozycje tematyczne prosimy przysyłać do końca grudnia bieżącego roku na następujące adresy:

**Środkowopomorskie Stowarzyszenie  
Rzecznawców Majątkowych**  
75-204 Koszalin, ul. Jana z Kolna 38  
tel./faks (094) 342-25-81, 342-39-13  
ssrm@ekspert-sitr.pl  
wjasiakiewicz@ekspert-sitr.pl

Włodzimierz Jasiakiewicz  
Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego XII KKRM





# GDAŃSKA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW 10 lat zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Doświadczenia krajowe i przyszłość w zjednoczonej Europie

Jerzy Mercik

Opisanie wydarzeń XI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku jest dla mnie prawdziwym dziennikarskim wyzwaniem. Szacowanie zawilej i obszernej substancji majątkowej to przy tym igraszka. Powód? W przypadku operatu nie przejmuję się zwykle objętością komunikatu. Im więcej do opisania – tym i stron więcej. Tu zaś sytuacja zgoła inna. Wydarzeń i zdjęć tyle, że starczyłoby na osobną książkę. Dlatego zdecydowałem o przewadze opisu wydarzeń kulturalnych nad tematyką merytoryczną. Uzasadnieniem zaś tej koncepcji jest dostępność wygłoszonych referatów w wydanych przez Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku „Materiałach konferencyjnych”. Zdaje się, że po raz pierwszy w historii konferencji krajowych uczestnicy otrzymali materiały na dwa tygodnie przed rozpoczęciem obrad. Pomogło to w realizacji głównego zamierzenia organizacyjnego, w myśl którego część spotkania poświęcona zarysowaniu problemów merytorycznych miała być ograniczona do minimum na rzecz późniejszej dyskusji nad przedstawionymi zagadnieniami. Organizatorom należą się wielkie brawa.

## Gdańsk wita nas

XI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych odbyła się w Gdańsku w dniach 19-21 września 2002 roku. Konferencji patronowały: Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. oraz Polnord S.A., Hydrobudowa S.A., Pekao Leasing Sp. z oo., Fundacja Na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Rheinhyp-Bre Bank Hipoteczny S.A. oraz Grupa Inwestycyjna Hossa. Patronat medialny nad konferencją objęła witryna Nieruchomości Pomorza Gdańskiego [www.npg.com.pl](http://www.npg.com.pl). W Radzie Programowej Konferencji obok przewodniczącego, prof. Ryszarda Cymermana zasiadli także Henryk Czajkowski, Ryszard Gładczak, Wojciech Frankowski, Roman Szwarz, Barbara Majewska, Leon Brancewicz oraz Jadwiga Drania.

Należy podkreślić, że otwarta formuła obrad na tle praktyki dotychczasowych konferencji jawi się jako rzadkość. Dotychczas na ogólnokrajowym forum dyskutowana była zwykle dość wąska tematyka, odpowiadająca konkretnemu zagadnieniu problemowemu. Wszyscy pamiętamy rozważania na temat gospodarowania nieruchomościami na terenach wiej-

skich, jakie prowadzone były w Toruniu w roku 2000. Pamiętamy też gorące polemiki wokół wartości bankowo – hipotecznej, jakie miały miejsce w trakcie ubiegłorocznej konferencji katowickiej. Pomimo wysokiego poziomu i znaczącego dorobku tych spotkań, miały one jednak specjalistyczny charakter. Konferencja gdańska zaś świeżą, otwartą formułą obrad po prostu zaskoczyła. Miło było doświadczyć czegoś nowego.

Miejscem obrad był gdański Teatr Wybrzeże. Zjeżdżający z całej Polski rzeczoznawcy nie mieli przeto problemów z trafieniem we wskazane miejsce. Malownicza starówka Gdańska witała zdronych chłodem słonecznego poranka, a liczne kafejki rozlokowane przy teatrze wzdłuż Targu Węglowego pozwalały przed obradami „nabrać mocy”. Było to o tyle ważne, że spora grupa zaproszonych przybyła nad Motławę poprzedniego dnia i witała się z miastem do późna.

Trzeba przyznać, że rejestracja gości przebiegała bez większych zakłóceń, jeśli nie liczyć długiej kolejki panów, którzy guzdrali się nieco przy stoliku obsługiwanym przez uroczą, długonogą blondynkę... Sam zaś wybór teatru, jako miejsca konferencji był ze wszech miar trafiony. Widownia oferowała wygodne i ciepłe fotele, naturalny półmrok i wreszcie możliwość spoglądania z wyżyn balkonów na scenę – słowem wszystko, co potrzebne było uczestnikom do realizowania indywidualnego programu konferencyjnej aktywności.

## Do roboty czyli o meritum

Obrady, zgodnie z planem, rozpoczęło wystąpienie Przewodniczącej Komitetu Organizacyjnego Haliny Jaskulskiej, która powitała zgromadzonych przedstawiając Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych liczące obecnie 191 członków. Towarzystwo to powstało w styczniu 1999 roku w wyniku połączenia dwóch stowarzyszeń działających na terenie województwa pomorskiego: Pomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz Oddziału Gdańskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Podsumowaniem wystąpienia było przypomnienie sentencji widniejącej na Złotej Bramie: „Zgodą małe Rzeczpospolite rosną. Niezgodą i wielkie upadają”.

Po ciepłym i serdecznym powitaniu, głos zabrał prof. Ryszard Cymerman. Omówił zakres merytoryczny planowa-





nych wystąpień w odniesieniu do tematyki przewodniej. Przewodniczący Rady Programowej podkreślił także, że wielostronne spojrzenie na dotychczasowy dorobek i perspektywy zawodu zostało zapewnione poprzez zaproszenie do aktywnego udziału w konferencji przedstawicieli administracji rządowej i samorządowej, banków, urzędów skarbowych, firm ubezpieczeniowych, inwestorów i innych jednostek współpracujących z rzeczoznawcami majątkowymi.

W następnej kolejności do powitań dołączyli się Paweł Adamowicz – Prezydent Miasta Gdańska oraz Jan Ryszard Kurylczyk – Wojewoda Pomorski. Pierwszy, oficjalny blok programowy, zakończył bardzo miły i uroczysty akcent. W uznaniu całokształtu dokonań na polu krzewienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego **Jan Ryszard Kurylczyki, wojewoda pomorski wraz z Waławem Baranowskim, prezydentem Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych udekorowali** Henryka Czajkowskiego oraz Romana Szwarca odznaczeniami państwowymi. Brązowe Krzyże Zasługi wpinane były wybrańcom w klapy garniturów przy dźwiękach uroczystych fanfar. Specjalnie w tym celu utworzony kwintet dęty, złożony z profesorów i absolwentów Akademii Muzycznej w Gdańsku znakomicie wywiązał się z zadania, nadając chwili uzasadniony, podniosły charakter. Złote i srebrne odznaki „Zasłużony dla PFSRM” otrzymało kilkunastu rzeczoznawców z całej Polski.

Krótką przerwę dzielącą oficjalną część powitalną od pierwszej sesji referatowej uczestnicy spędzili w foyer posilając się kawą, słodyczami i owocami. Namiętni palacze, przy okazji przerwy przekonali się, że obsługa Teatru jest nieprzejednana jeśli chodzi o zadymianie obiektu i zatrucie innych tytoniowymi wyziewami. Palacze wygnano precz. Najbardziej uzależnieni mogli oddawać się nałogowi w przeciągu wejściowego holu. Dobrze im tak!

## Wystąpienie Prezydenta Federacji i wiceprezesa UMiRM

Popołudniową sesję referatową, prowadzoną przez H. Jaskólską i W. Baranowskiego, rozpoczęło wystąpienie Waławego Baranowskiego, prezydenta Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, którego tematem było przygotowanie rzeczoznawców majątkowych do działania po wejściu Polski do Unii Europejskiej. We wstępie przypomniał dokonania zawodu w kilkunastoletnim okresie jego istnienia, podkreślając, że do niedawna Polska była jedynym krajem, w którym rzeczoznawcy majątkowi działali na podstawie prawa państwowego. Państwa zachodnie, z wyjątkiem Niemiec, takich umocowań prawnych nie posiadają. Tezą o kapitalnym znaczeniu było stwierdzenie, że polscy rzeczoznawcy są przygotowani do wykonywania zawodu po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Zrozumiałym jest, że Prezydent Federacji ze wszech miar powinien lansować taką opinię. Z drugiej strony należy pamiętać, że o naszym przygotowaniu do działania w Unii najlepiej przekona nas sama Unia.

W drugiej części referatu, autor poruszył zagadnienia związane z tzw. certyfikacją. Omówione zostały pokrótce ce-

le certyfikacji oraz zarys procedury, opisana została instytucja certyfikacyjna i jej struktura, a także czynności przygotowawcze, jakie na poziomie krajowym wymagane są do otrzymania akredytacji wg EN 45013.

Ze względów organizacyjnych planowane w następnej kolejności wystąpienie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zostało przesunięte na następny dzień obrad. Zamiennie wystąpił **Ryszard Matkowski, wiceprezes UMiRM z referatem „Doradztwo inwestycyjne, jako pole działalności rzeczoznawcy majątkowego”**. Referat podejmował praktyczne aspekty przewidywanego w noweli ustawy o gospodarce nieruchomościami rozszerzenia zakresu czynności wykonywanych przez wyceniających.

To, czego nie sposób wyczytać z materiałów konferencyjnych i tekstu wystąpień również zasługuje na uwagę. Oba referaty wzbudziły żywe reakcje słuchaczy, co mogło dowodzić trafności podjętej w nich tematyki. Kontrowersyjne nieraz tezy komentowane były półszeptem bezpośrednio w trakcie wystąpień. W kilku przypadkach półszept ten przerodził się nawet w donośny głos oburzenia oraz wymachiwanie parasolką.

## Emocje ostudziła kolejna przerwa w obradach.

I tym razem uczestnicy mogli raczyć się łakociami, od których stoły foyer aż się uginały. Miło było dać kusić się wypiekami sponsorującej imprezę gdańskiej cukierni. Niemniej miło było popatrzeć na kaszubskie stroje ludowe, w które przyodziano piękne hostessy. Dobrze poinformowane źródła doniosły, iż część uczestników dość długo musiała wspomniane pokusy zwalczać, skutkiem czego spóźniła się na kolejny, najważniejszy tego dnia wykład. Ostatnim bowiem wystąpieniem przygotowanym na pierwszy dzień obrad był referat inauguracyjny Henryka Jędrzejewskiego, Dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Oj, było czego posłuchać! Mówca zarysował zmiany przepisów prawnych związanych z nieruchomościami, w kontekście przygotowywanej noweli ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy. Wykład dyrektora Jędrzejewskiego, z uwagi na duży zakres zmian w nowelizowanych aktach prawnych, trwał ponad godzinę. Wypieki na twarzach i absolutna cisza audytorium w trakcie tego odczytu, odniesiona do zjawiska nagminnego ziewania w trakcie innych wystąpień trwających często kwadrans, skłania do refleksji. I to tym głębszej, im wnikliwiej analizować trwającą właśnie „reorganizację” resortu.

## Część artystyczna czyli śpiewająca flotylla i bal kapitański

Po kolejnej, krótkiej przerwie na deski Teatru Wybrzeże wbiegli artyści zespołu wokalnie – tanecznego „Flotylla”. Nazwa doskonała, jeśli wziąć pod uwagę flotyllę skocznych solistek, które na przekór swemu wiekowi wykonywały odważne i wysokie salta w powietrzu. Kolorowe spódnice ich sukien migotały wszystkimi kolorami tęczy czyniąc przedstawienie





niezwykle barwnym i ekspresyjnym. Sopranowe partie tradycyjnych pieśni kaszubskich pobłyskiwały filigranowo na tle basów wyśpiewywanych przez masywnych tancerzy. Ci ostatni, prym wiedli raczej przy wykonywaniu pieśni marynarskich, czyli tzw. *szant*. Zespół zaskakiwał przy tym widownię niezwykle złożonymi układami choreograficznymi, w których aż roiło się od elementów aktorskich. Dominował motyw tupania obunóż z podskoku. Powstający przy tym łoskot, doskonale podkreślał kolejne morały pieśni. Co ciekawe, pieśni te brzmiały tym bardziej przekonująco, im niższym basem „brane” były kolejne nuty utworów. Z chwilą kiedy przebrzmiały ostatnie nuty pieśni, teatr zaczął pustoszeć. Uczestnicy konferencji ruszyli biegiem do swych hoteli, by zdążyć przygotować się na drugą, ważną część wieczoru. W części artystycznej dnia, organizatorzy bowiem postanowili dać odczuć uczestnikom imprezy jej lokalny, nadmorski charakter. Bal kapitański urządzono na promie spacerowym „Agat”. Białe, opasłe cielsko okrętu czekało na cumach u wybrzeża Motławy, tuż przy zabytkowym gdańskim żurawiu. W miarę zbliżania się godziny dziewiętnastej korab „polykał” coraz to nowe grupy nadchodzących gości. Trzeba zaznaczyć, że okrętowanie załogantów odbywało się w dość nerwowej atmosferze. Jej przyczyn można by się doszukiwać w pogłosce, jaką zapewne dla „pogrzania” atmosfery puszczono w obieg jeszcze w teatrze. Plotka głosiła, iż miejsc na okręcie jest nieco mniej niż zaproszonych gości. Starzy wyjadacze nie dali się nabrać. Wiedzieli, że i tak wszyscy wejdą. Młodzi rzeczoznawcy jednak dali ponieść się emocjom. Biletami na prom spekulowano niczym kontraktami terminowymi na ropę w przededniu wojny o Kuwejt! Ostatecznie ok. 19.30 „Agat” odbił od nabrzeża i wziął kurs na Gdynię. Zaokrętowano wszystkich chętnych, a drobnym przeciążeniem jednostki nikt się nie przejmował.

**Ach! Cóż to był za bal!** Ile atrakcji! Na każdym pokładzie zabawa! Pierwsze minuty rejsu upłynęły na zachłannym przemieszczaniu się po stromych schodkach z pokładu na pokład. Trudno było się zdecydować. Część dziobową pokładu przeznaczono na salę konsumpcyjną. Tłok jaki panował w tej części statku był zrozumiały. Stoły z ledwością wytrzymywały ciężar wykwinnych potraw, których nie sposób wliczyć. Wobec szerokiej podaży jadła oraz przestrzeni, zupełnie niejasne były powody tworzenia się długich kolejek wygłodniałych załogantów. Kolejki te cierpliwie obsługiwał żeński w większości personel. Ach! Cóż to był za personel! Oniemiały z wrażenia kolega Marczuk zechciał w pewnej chwili wyrazić opinię, że aby pozyskać tak atrakcyjne dziewczęta do obsługi rejsu, organizatorzy musieli zapewne prowadzić półroczny lub dłuższyasting.

W rufowej części środkowego pokładu zainstalowała się orkiestra. Amatorom piasów udostępniono całkiem pokaźny parkiet, który zapelniał się natychmiast. Dodatkową atrakcją dla tańczących par było podążanie za własnym środkiem ciężkości, kiedy okręt wchodził w przechyły boczne. Zadania tego nie ułatwiały serwowane w obu barach pokładowych mocne trunki. Pokład górny, czyli tzw. *deck* umożliwił nato-

miast podziwianie starówki oraz zacumowanych w portach jednostek. Miło było spoglądać góry na mijane kamieniczki, czuć powiew bryzy na twarzy. Zaokrętowanym więc trudno było w pierwszych chwilach dokonywać trafnych wyborów co do zajmowanego miejsca. Skutkiem tego były ekwilibrystyczne manewry wykonywane na stromych stopniach łączących pokłady. Jedni wspinali się w górę taszcząc ze sobą pełne potraw talerze, inni w tym czasie schodzili w dół napełnić szklance lub oddać się tanecznym uciechom.

Jasnym punktem rejsu była ceremonia przekazania organizatorom koszulek ufundowanych przez delegację ŚSRM. Złożenie podziękowań przez ekipę śląską stało się zacznym całej serii towarzyskich gestów. Delegacja ukraińska przekazała na ręce Haliny Jaskulskiej uroczę podarunki. Goście specjalni zostali uhonorowani przez organizatorów dyplomami oraz pięknymi marynarskimi kołnierzami. Wartość upominków podnosił fakt wręczania ich przez wyselekcjonowane uprzednio hostessy. Bardzo żałowałam, że nie jestem VIP'em.

Po uroczystościach środkowopokładowych większość uczestników udała się na deck. Przeplądaliśmy obok sopockiego Molo, a następnie wpłynęliśmy do portu w Gdyni. Tutaj co bardziej ciekawscy, mogli podziwiać największy żaglowiec świata „Kruzenstern” stojący pod banderą rosyjską. Podobno przycumowany gdzieś też był katamaran „Polfarma”, ale było zbyt ciemno by go zobaczyć. W drodze powrotnej atmosfera się ustabilizowała. Niemal czterogodzinny rejs wymusił na załogantach wymianę wszystkich przeznaczonych do wymiany poglądów. Niektóre wymieniano nawet dwukrotnie. Około północy „Agat” przybił do pirsu przy żurawiu. Typowym dla morskich wilków, szerokim rozkołysanym krokiem uczestnicy rejsu wylali się na uśpioną starówkę. Do najbliższych postojów taksówek było około pół kilometra. Nocny spacer wśród zabytkowych kamieniczek pograżonych w mroku był dobrą okazją do dzielenia się na gorąco wrażeniami.

## Drugi dzień obrad

Obrady w kolejnym dniu imprezy prowadzili: do południa B. Majewska i J. Drania, a po południu R. Gładczak i R. Szwarz. Rozpoczęły się niemiłosiernie wcześniej, bo już o godzinie 9<sup>00</sup>. Szkoda więc, że nie wszyscy zdążyli na wykład rozpoczynający przedpołudniową sesję. **Peter Fall, Prezydent Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców** (The Royal Institution of Chartered Surveyors) podjął w nim temat: **„Zawód rzeczoznawcy majątkowego w kontekście integracji europejskiej oraz globalizacji”**. Motto wykładu stanowiło stwierdzenie: „Profesjonalni rzeczoznawcy majątkowi w Polsce mają ważną rolę w dostarczaniu niezawodnych usług, szczególnie wówczas gdy Polska planuje wstąpić do Unii Europejskiej”.

W początkowej części wystąpienia omówione zostały założenia globalnej strategii i inicjatyw RICS'u. Podkreślono dążenie do tego, by RICS był synonimem globalnej marki produktu, jakim jest wycena. Docelowo słowo RICS ma być





kojarzone z marką profesjonalizmu na rynku nieruchomości na całym świecie. W dalszej części prelegent ukazał kulisy tzw. skandalu Euron-u. Uczestnicy mogli przekonać się o negatywnym wpływie tego skandalu na stopień zaufania publicznego do zawodów rzeczoznawcy majątkowego i profesji księgowego. W podsumowaniu wyszczególniono wnioski praktyczne, jakie wyciągnięto z „lekcji”, podając przykłady konkretnych działań. Działania te były związane z szybką modyfikacją obowiązujących dziś w Anglii procedur wyceny.

**Jako kolejny mówca wystąpił Marek Bryx, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.** Zmiana kolejności jego wystąpienia chyba wyszła na dobre zważywszy, iż omówienie zagadnień rozwoju zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami w polityce Ministerstwa Infrastruktury znakomicie rozszerzyło wcześniejsze wystąpienia dyrektora Jędrzejewskiego oraz prezydenta W. Baranowskiego. Na zakończenie minister Bryx zafundował uczestnikom niespodziankę. Z dyżurnej reklamówki wyjęte zostały przygotowane wcześniej odbitki z projektem ostatniej noweli ustawy.

Tematem ostatniego przed przerwą wystąpienia było uczestnictwo rzeczoznawcy majątkowego w wycenie przedsiębiorstw. **Autorem referatu był Krzysztof Dobrowolski, przedstawiciel Delegatury gdańskiej Ministerstwa Skarbu.** Wraz z ostatnim słowem prelegenta dopełniona została obietnica Przewodniczącego Rady Programowej Konferencji, który zapowiedział m. in. perspektywiczne, wielopłaszczyznowe spojrzenie na zawód rzeczoznawcy majątkowego dzięki zaproszeniu do obrad przedstawicieli administracji rządowej i samorządowej. W świetle powyższego należy uznać, że jeden z najważniejszych obszarów przyszłej działalności rzeczoznawców, tj. wycenę przedsiębiorstw omówił „właściwy człowiek na właściwym miejscu”.

Przerwa kawowa, podobnie jak i poprzedniego dnia, miała miejsce w foyer teatru. Błędem byłoby wszak myśleć o jakiegokolwiek powtarzalności. Stoły gościnne wypełnione zostały innymi wiktuałami, a napoje i kawę serwowały już nie piękne kaszubki, lecz robotnice brygad remontowych! Odważny pomysł ubrania hostess w stroje budowlane produkowane przez jednego ze sponsorów imprezy zaskoczył, zadziwił i... ujął w swej prostocie.

Pokrzepieni kawą i smakołykami, uczestnicy powrócili na salę obrad by wysłuchać następnych referatów.

## Blok przedobiedni należał do bankowców!

Jako pierwszy wystąpił Jerzy Gwizdała, pracownik Katedry Bankowości Uniwersytetu Gdańskiego, zastępca dyrektora Oddziału Regionalnego Kredyt Banku w Gdańsku. Prelegent omówił **rolę rzeczoznawcy majątkowego w ograniczaniu ryzyka kredytowego w działalności banku komercyjnego.** Z istotniejszych zagadnień wykładu należy wymienić rodzaje ryzyka kredytowego w odniesieniu do działalności rzeczoznawcy majątkowego szacującego wartość bankowo – hipoteczną, krytykę tzw. „list banko-

wych” rekomendujących klientom banków wybranych rzeczoznawców, czy wreszcie stosunek wielkości udzielanych kredytów do wartości oszacowania. Żywe zainteresowanie sali wywołała kwestia tzw. „Rekomendacji J” Komisji Nadzoru Bankowego. W myśl jej postanowień rozwijane są aktualnie formalne regulacje dotyczące tworzenia baz danych o nieruchomościach. Temat ten przewijał się odtąd w dyskusjach niemal bez przerwy. Jak wiemy, tematyka związana z tworzeniem i eksploatacją baz danych o nieruchomościach dostarcza zawsze wielu emocji i niestety niewiele, jak dotąd, rozwiązań.

**Tenencja i leasing nieruchomości,** były tematem kolejnego wykładu wygłoszonego przez przedstawicieli Pekao Leasing SA Sławomira Chrzanowskiego oraz Dariusza Króla. Z treści wystąpienia uczestnicy mogli dowiedzieć się m. in. że przedmiotem transakcji tenencyjnej jest oddanie za odpłatnością do używania rzeczy na zasadach zbliżonych do leasingu zwrotnego, jednakże bez konieczności przenoszenia prawa własności rzeczy na finansującego, a także umożliwienie korzystania z rzeczy objętej transakcją tenencji innemu niż właściciel i finansujący podmiotowi. W podsumowaniu wykładu stwierdzono, że zainteresowanie leasingiem nieruchomości w naszym kraju stale wzrasta, toteż można przewidywać, że nowy instrument finansowy oparty na tenencji zdobędzie znaczącą część scharakteryzowanego przez mówców segmentu usług.

Z chwilą, gdy miejsce na mównicy zajął **Jacek Furga, Prezes HypoVereinsbank, Banku Hipotecznego S.A.,** szczególnie ślaska część audytorium nadstawiła uszu. Ślązaków – jako gospodarzy poprzedniej konferencji w całości poświęconej wartości bankowo – hipotecznej i sponsorowanej m. in. właśnie przez HypoVereinsbank, BH S.A. – ze zrozumiałych powodów interesowało **podsumowanie rocznej współpracy banku z rzeczoznawcami majątkowymi.** Jako zdyskontowanie dokonań ubiegłorocznej konferencji należało więc uznać ogólną pozytywną ocenę dotychczasowej, trwającej ponad rok współpracy. Prelegent podkreślił, że sprawne obecnie współdziałanie jest wynikiem „przewyciężenia” początkowych trudności polegających głównie na zrozumieniu oczekiwań banku. Aktualnie, najdotkliwszym problemem współpracy są trudności z dotrzymywaniem terminów realizacji wycen oraz wciąż obecne, choć nieliczne już, przejawy nierzetelności rzeczoznawców. Na uwagę zasługuje fakt, że po stwierdzeniu takiej nierzetelności, bank z reguły nie kontynuuje już współpracy z autorem „działa”.

Ponieważ wystąpienie Agnieszki Tułodzieckiej z Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego ze względów organizacyjnych przeniesiono na popołudnie, uczestnicy konferencji po zapoznaniu się z prezentacją przygotowaną przez przedstawicieli RheinHyp BRE Banku Hipotecznego, udali się gromadnie na obiad. Obiad ten serwowano w pobliżu teatru, w uroczej jadalni. Walory smakowe proponowanych posiłków znów wywołały wśród uczestników chęć spekulacji biletami wstępu do stołówki.





Po przerwie obiadowej uczestnicy mieli możliwość zapoznania się z rynkiem nieruchomości widzianym przez pryzmat statystyki. Referat „**Rynek nieruchomości w świetle badań statystyki publicznej**” wygłosiły przedstawicielki Głównego Urzędu Statystycznego – **Małgorzata Dytman oraz Magdalena Przybylska**. Słuchając wykładu miałem wrażenie, że chce on nieco „na siłę” usystematyzować trudny i nieprzejrzysty przecież rynek. Wątek danych o rynku nieruchomości znów podniósł temperaturę na sali obrad. Pytano o publikację wskaźnika zmian cen nieruchomości, do którego GUS zobowiązuje m. in. ustawa o gospodarce nieruchomościami. Odpowiedzią była końcowa część wystąpienia opisująca problemy jakie stanęły przed GUS-em przy zbieraniu danych, które pozwoliłyby w sposób miarodajny ww. wskaźnik obliczać.

Za spójny tematycznie układ kolejno następujących po sobie referatów organizatorom znów należą się wyrazy uznania. Wywołany poprzednio temat danych o rynku nieruchomości mógł być teraz kontynuowany. Tytuł wystąpienia następnego prelegenta, **Witolda Radzio, wicedyrektora Departamentu Katastru i Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w GUGiK** brzmiał bowiem: „**Tworzenie baz danych dla potrzeb powszechnej taksacji nieruchomości**”. Mówca opisał zakres informacji o nieruchomościach niezbędnych do przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości, stan zaawansowania prac związanych z tworzeniem baz danych na potrzeby powszechnej taksacji nieruchomości oraz założenia projektu pilotażowego prowadzonego w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii w ramach programu Phare 2000, dotyczącego powszechnej taksacji nieruchomości. W podsumowaniu wykładu stwierdzono, że działania podejmowane przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną, mające na celu przygotowanie baz danych niezbędnych do przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości, przynoszą oczekiwane rezultaty. Dalsze systematyczne prace powinny doprowadzić do utworzenia standardowych zbiorów informacji o nieruchomościach gruntowych, budynkowych i lokalowych, przydatnych do przetwarzania w procesie powszechnej taksacji nieruchomości za pomocą nowoczesnej technologii komputerowej, a w rezultacie do zminimalizowania kosztów tego przedsięwzięcia.

Referat znów wywołał liczne pytania sali. Nierzadko w tonie tych pytań pobrzmiwała pretensja. Tak jak w przypadku poprzednich prelegentów, mówiących o bazach danych tworzonych na potrzeby banków, lub statystyki publicznej, tak i od autora ostatniego referatu domagano się odpowiedzi na pytanie: „dlaczego robicie bazy obejmujące dane istotne dla was, a nie dla nas?”. Padające ze strony mówców deklaracje formalnie „zapraszające nas do współpracy” były de facto najlepszą odpowiedzią. Ta odpowiedź brzmi: Jeśli chcemy mieć bazę danych o rynku nieruchomości umożliwiającą pracę przede wszystkim nam, rzeczoznawcom majątkowym, to nie możemy się oglądać na banki, urzędy i kataster. Musimy ją sobie stworzyć sami. I to szybko!

„**Ustawa o zamówieniach publicznych, a rzeczoznawstwo majątkowe**” to tytuł kolejnego referatu wygłoszonego przez **Andrzeja Borowicza z Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego**. Osobiście „ostrzyłem sobie pazurki” na ten referat już od pierwszego dnia, mając na uwadze moją niemal stuprocentową nieskuteczność jako ubiegającego się często o wygranie przetargu na wycenę. Albo percepcja mnie zawiodła, albo z nagłośnieniem coś było nie w porządku. Prelegent mówił i mówił, a ja niczego nie rozumiałem. Rozejrzałem się po kolegach. Siedzieli i słuchali, a ich twarze nie wyrażały niczego. Postanowiłem, że po powrocie do hotelu przeczytam sumiennie jeszcze raz całe wystąpienie w „materiałach”. Zgodnie z przyrzeczeniem przebrnąłem przez „retrospekcję i statystykę problemu”, „kwantytatywne jego aspekty” oraz „praktyczne skutki kategoryzacji”. Po lekturze referatu rozumiałem, że niczego już nie rozumiem. Mam wrażenie, że autorowi chodziło po pierwsze: o zarysowanie podjętej w latach 1996 – 1998 inicjatywy A. Kalusa, dzięki której stworzony został wzorzec zamówienia na usługi z zakresu wyceny (niestety nie zaakceptowany przez ówczesnego Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych), po drugie: o przypomnienie, że po nowelizacji UZP zwolnione z obowiązku stosowania ustawy są zamówienia o wartości jednostkowej do 3 tys. Euro i po trzecie: o uświadomienie mi, że być może w przyszłości będę mógł wygrać jakiś przetarg jeśli skłonię ustawodawcę do wyłączenia z obowiązku stosowania nowotworzonej obecnie ustawy świadczonych przeze mnie usług. Jak na razie, znów jakaś gmina przysłała mi paczkę ze stustronicowym formularzem do wypełnienia. Mam w nim napisać, że przez dwa lata będę wyceniał wszystko co mi dadzą po dwa złote sztuka. Wtedy być może wygram, o ile tańszy kolega mnie nie wykoługuje.

**Jako następny wystąpił niekwestionowany autoritet w dziedzinie prawa lokalowego, Zygmunt Bojar**. Tym razem jednak omawianym tematem były normy prawne z zakresu szacowania nieruchomości w odniesieniu do litery standardów zawodowych. Systematyczny tok wypowiedzi, wspomagany dobrą prezentacją komputerową, pozwolił słuchaczom na przeprowadzenie „powtórki” z norm prawnych dotyczących przedmiotu wyceny, podstaw prawnych oraz metodyki wyceny nieruchomości. Na tak ugruntowane podłoże prawne mogliśmy następnie spojrzeć z perspektywy standardów zawodowych. W końcowej części prelegent przedstawił kierunki w jakich najprawdopodobniej pójdą dalsze prace związane z tworzeniem naszego „prawa zawodowego”. Autor widzi możliwość rozwijania standardów zawodowych na polu szeroko rozumianej sfery etycznej (etyka zawodowa) oraz regulacji zasad postępowania w sytuacjach nieunormowanych prawem, a dotyczących różnych celów wyceny. Nie pozbawione uzasadnienia byłoby także opracowanie zaleceń jednolitego stosowania prawa i standardów zawodowych przy wykonywaniu wycen.



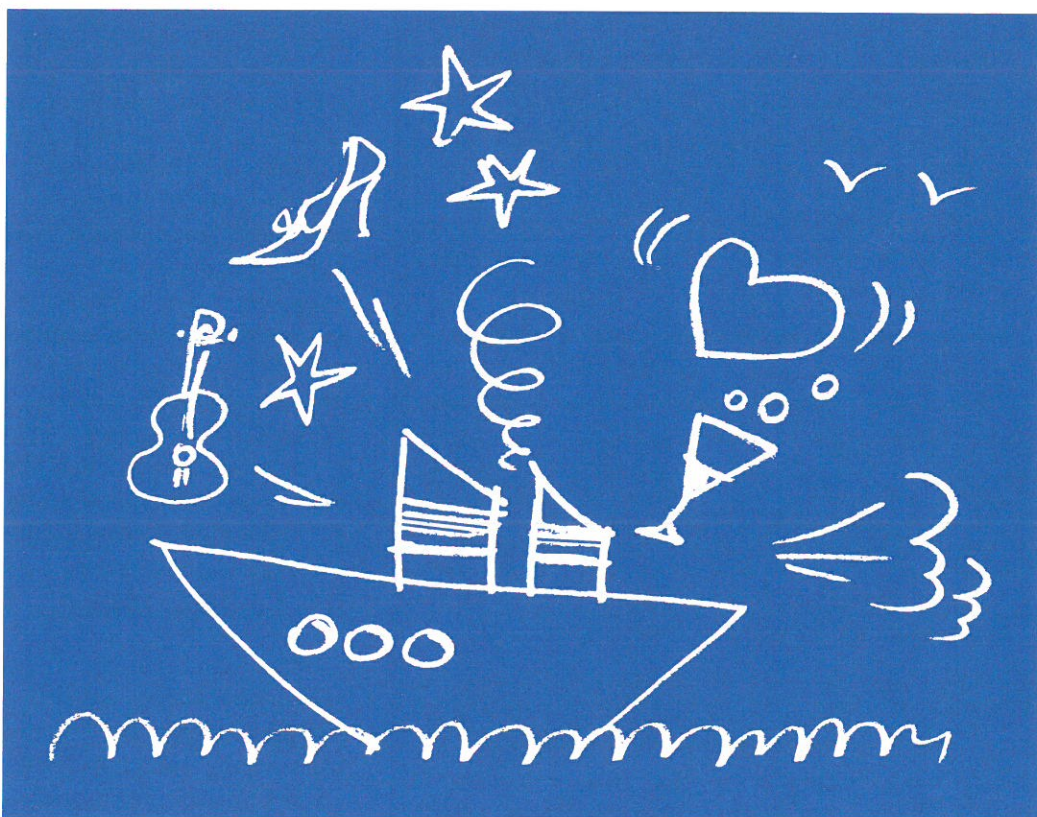


W następnej kolejności wystąpił **Jarosław Matejczuk**. Wygłosił on referat na temat **potrzeby ujednoczenia nazewnictwa i skoordynowania treści standardów zawodowych z aktami prawnymi**. Autor wypowiedzi skłaniał się ku operowaniu pojęciami wspólnymi dla określonego obszaru wiedzy, którymi to pojęciami posługują się różne akty prawne oraz nasze „prawo zawodowe”. Zdanie takie wydaje się uzasadnione jeśli przypatrzeć się choćby niezliczonym definicjom wartości, jakimi posiłkują się ustawy „nieruchomościowe” czy „rachunkowe”. Było jednak sporo głosów przeciwnych nadmiernej unifikacji pojęć. Najbardziej racjonalną krytykę tego pomysłu przedstawiła prof. Ewa Kucharska – Stasiak, ostro ripostując na zarzut pozornie nieprawidłowego nazewnictwa pojęć stosowanego w dochodowym standardzie zawodowym, w stosunku do nomenklatury używanej przez prawo podatkowe i ustawę o rachunkowości. Należy przy tym zaznaczyć, że prelegent nie spierał się z krytycznymi głosami. Cel wykładu został chyba osiągnięty nie poprzez „naprawianie świata”, a poprzez zasygnalizowanie problemu.

Dość ciekawy przebieg miało ostatnie wystąpienie tego wieczoru. Mieliśmy bowiem przyjemność gościć panią **Wiesławę Rydzkowską, przedstawicielkę Izby Notarialnej w Gdańsku**. Jej referat omawiał nieruchomość, jako przedmiot czynności notarialnej. Za niewątpliwie osiągnięcie konferencji należy uznać kontakt, jaki poprzez zaproszenie tak znamienitego gościa nastąpił pomiędzy środowiskami notariuszy i rzeczoznawców majątkowych. Takie kontakty nawiązuje się trudno i początkowo zawsze pełne są nieufności. Dlatego też, jako przedwczesną i mało tolerancyjną należy uznać reakcję niektórych kolegów rzeczoznawców, którzy wobec referującej zachowywali się po prostu niegrzecznie. Rozumiem, że trudno słucha się definicji aktu notarialnego i opowieści o tym, czym są akta księgi wieczystej, gdy codziennie przerzucamy się ich dziesiątki. Mnie również trudno było zgodzić się ze zdaniem pani Rejent, że praktyki utajniania cen transakcyjnych na odpisach aktów przesyłanych do katastru, w praktyce nie mają miejsca jako sprzeczne z prawem. Wiem to, gdyż „puste” akty widziałem niejednokrotnie.

## Bal w Merkurym

Po zakończonej sesji, delegaci wylegli w pośpiechu przed teatr. Na wyścigi zaczęli zajmować taksówki, autobusy i dorozki. Ktoś zniecierpliwiony pobiegł nawet do swego hotelu w Jelitkowie piechotą. Determinacja była ze wszech miar zrozumiała. Niecała godzina dzieliła bowiem zakończenie obrad od uroczystego rozpoczęcia Balu. A trzeba było co nieco odprasować się i wypięknąć, gdyż konwencję spotkania określono jako „pełną galę”. O godzinie 19<sup>00</sup> tej wszyscy przybyli pod hotel „Mercure”, którego wykwinną restaurację oraz część hotelowego barku przeznaczono na miejsce uroczystości. Na sali głównej aż kipiało od przepychu. Stoły



wielkości kortu tenisowego zastawione były po brzegi ambrozją, delicjami i unikalnymi frykasami z owoców morza. Gorące potrawy zaś serwowali prawdziwi piraci! Goście, zaspokoiwszy pierwszy głód ruszyli tłumnie na parkiet. Orkiestra grała wybornie, więc aż żal było schodzić. Zestaw tańców znanych i lubianych, jedzonko, kieliszczyki, zestaw tańców, jedzonko, kieliszczyki... słowem impreza zaczęła kręcić się na dobre. W pewnym momencie zawrzało! W hotelowym holu pojawił się nie kto inny, jak Rudi Schubert z Wałów Jagiellońskich! Rudi został natychmiast obłożony przez stado pań! Pozowanym fotografiom nie było końca. Sam wykonałem kilka zdjęć. Na jednym z nich można nawet dostrzec mały kawałek pana Schuberta wystający spod licznych dam! Po sesji zdjęciowej nasz bohater zwiownie niczym rusalka wskoczył na scenę i dał ponad godzinny recital. Ze wzruszeniem





## WNIOSKI POKONFERENCYJNE

Komisja wnioskowa w składzie: Przewodniczący prof. Andrzej Hopfer oraz Grażyna Górniak, Henryk Janowski, Włodzimierz Jasiakiewicz, Roman Szwarec, Krzysztof Urbańczyk, po zapoznaniu się z referatami i wysłuchaniu dyskusji, przedłożyła następujące wnioski, zgłoszone w trakcie obrad:

1. Uznaje się, iż najpilniejszym zadaniem Rady Krajowej i Zarządu PFSRM jest podjęcie wszelkich niezbędnych działań w celu szybkiego uchwalenia ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych;
2. Należy określić koncepcję i zasady certyfikacji rzeczoznawców majątkowych;
3. Należy podjąć starania, aby w Ustawie ogn wprowadzony został zapis, iż zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego;
4. Należy podjąć działania zmierzające do wyłączenia czynności rzeczoznawców majątkowych z ustawy o zamówieniach publicznych lub określenia w tej ustawie czytelnych zasad udzielania zleceń;
5. Należy rozważyć możliwość uchwalania przez Radę Krajową, obok standardów zawodowych, zasad wyceny, które nie byłyby obowiązującą normą (komentarze);
6. Należy przyspieszyć opracowanie standardu wyceny nieruchomości dla celów rachunkowości;
7. Należy dążyć do wdrożenia zasady, aby wartość nieruchomości służąca do oceny zdolności kredytowej i zabezpieczenia hipotecznego kredytu bankowego (wartość bankowo-hipoteczna), była obligatoryjnie oparta o wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego;
8. Należy przyspieszyć prace zmierzające do ogłaszania przez GUS wskaźnika wzrostu cen nieruchomości;
9. Należy dążyć do skoordynowania działań różnych środowisk zmierzających do zorganizowania jednolitej bazy danych transakcji nieruchomości, w oparciu głównie o zasób geodezyjno – kartograficzny;
10. Należy spowodować, aby transakcje spółdzielczych własnościowych praw, obligatoryjnie trafiały do zasobu geodezyjno – kartograficznego;
11. Należy kontynuować starania o uszczegółowienie aktów notarialnych o dane związane z charakterystyką nieruchomości;

słuchaliśmy wszyscy „Córki rybaka”. Bisy śpiewano wspólnie. Po koncercie Rudi wyznał mi w sekrecie, iż nie wiedział, że rzeczoznawcy tak dobrze znają się na rzeczy. W miarę upływu czasu, potrzeba płasów zaczęła dominować nad łałkomstwem. Nikt nie miał ochoty na przesiadywanie przy stołach. Stąd też coraz bardziej umęczona orkiestra musiała perswadować, że „teraz idziemy na jednego”. Uczestnicy posłusznie szli na jednego, a następnie wracali na parkiet z nim grajkowie zdążyli go opuścić.

Było już grubo po północy, kiedy parkiet „złapał drugi oddech”. Salę obiegał wieloosobowy wąż tańczących, ciśnięto w kął skrępowanie i dostojęństwo. Poważni mężowie wycinali hołubce i szpagaty. W powietrzu fruwały krawaty a trzeszczących szwów marynarek nikt nie słyszał. Część Pań pozbyła się zbyt wysokiego obuwia, które utrudniało wykonanie trudniejszych rock’n’rollowych piruetów. Kilka niewiast zaryzykowało nawet kankana, że nie wspomnę o odpłatnych tańcach na krześle! Popyt na ten mini spektakl wykazywał dużą aktywność! Około godziny 1 w nocy pomysłowość balujących osiągnęła lokalne maksima. Nie sposób już było policzyć i ogarnąć wszystkich wybuchów wesołości. Opowiadano kawały, śpiewano pieśni mniej lub bardziej bojowe, odgrywano skecce. Dużym powodzeniem cieszyła się zabawa we wzajemne chowanie sobie surdutów i pelerynek. Fanty należało wykupić czynem zgodnym z wolą ogółu. Po części wyjaśnia to kwestię zagadkowej tancerki pływającej na krześle ku ucieście panów. Chóralne śpiewy, eksplozje śmiechu i gwar wypełniały restaurację jeszcze długo, długo. Aż dziw bierze, że biesiadującym starczyło sił na nocny powrót do hoteli, sen i przygotowanie się do kolejnego, interesującego dnia obrad.

### Trzeci dzień konferencji

Trzeci dzień obrad prowadzony przez H. Czajkowskiego i W. Baranowskiego rozpoczął się zapowiadany wcześniej wykładem **Agnieszki Tułodzieckiej pt. „Kredytowanie hipoteczne, rola i zadania rzeczoznawców majątkowych wynikające z ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, znaczenie jej nowelizacji”**. W toku wystąpienia omówiono obecny poziom kredytowania hipotecznego w Polsce oraz osiągnięcia banków hipotecznych. Następnie referująca scharakteryzowała genezę i cel nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, która miała miejsce w 2002 roku. Podano, że przy nowelizacji ustawy kierowano się następującymi przesłankami: Po pierwsze chodziło o zwiększenie możliwości kredytowania przez banki hipoteczne, poprzez złagodzenie zbyt restrykcyjnych limitów, które nie ograniczają wysokości przyznawanych kredytów. Po drugie: chodziło o uzupełnienie zakresu czynności, jakie banki hipoteczne mogą wykonywać. Po trzecie: należało rozszerzyć podstawę emisji listów zastawnych w celu zapewnienia możliwości refinansowania potrzeb finansowych jednostek samorządu terytorialnego. Szczegółowo omówiona została kwestia złagodzenia dotychczas obo-





wiązujących, restrykcyjnych limitów oraz możliwość udzielenia kredytu przed zarejestrowaniem hipoteki w księdze wieczystej. Podobnie zmiany stymulujące rozwój rynku kapitałowego i kredytowanie jednostek samorządowych. O tym jakie znaczenie zmiany te mają dla rzeczoznawców majątkowych mogliśmy się dowiedzieć w podsumowaniu. Dla nas istotne są dwie sprawy. Po pierwsze: nadal jesteśmy uprawnieni do wykonywania ekspertyz dla potrzeb banków hipotecznych. Po drugie: nadal nie jesteśmy jedynymi uprawnionymi. Co więcej, liczba uprawnionych się powiększyła. Już nie bank i rzeczoznawca, lecz bank, i inny podmiot (w szczególności rzeczoznawca) widnieją w ustawie. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy raczej szukać nie w „złośliwości” ustawodawcy, a w słabościach nas samych jako środowiska. Jaki jest nasz lobbing? Jaką mamy wiedzę o rynku? Jaką mamy bazę danych? Jak jednomyślnie potrafimy się wypowiadać? Jaka jest nasza atrakcyjność dla banków? Oto pytania, jakie należy zadać. Trudno nam będzie zmieniać ustawodawcę i banki. Znacznie więcej możemy jeśli chodzi o zmianę nas samych.

Kolejnym wystąpieniem był wykład Wojciecha Nurka „**Nowe techniki komunikacji w pracy rzeczoznawcy majątkowego**”. Już sam tytuł sugerował, że odczyt nie ma prawa odbyć się bez solidnego multimedialnego wsparcia. Kolejne zatem tezy były bogato ilustrowane obrazami, schematami i wykresami przygotowanymi uprzednio na laptopie i wyświetlanymi słuchaczom. Dobrym zabiegiem reżyserkim było przeplatanie slajdów o tematyce poważnej, obrazami lżejszej treści, które tak, jak i usposobienie Autora, prześycone były humorem wysokiej próby. W pierwszej części wykładu kolega Nurek wyraził śmiałą opinię, że czasy suwaka logarytmicznego, ołówka, gumki oraz umyślnej do przepisywania na maszynie kilkustronicowych operatów należą już do przeszłości. Na sali nie zauważyłem protestów, choć kilka osób pochyliło się nagle nad własnymi sznurowadłami. W dalszej kolejności kolega Nurek omówił szczegółowo możliwości, jakie dzisiejsza technologia komputerowa stwarza dla potrzeb kreowania zbiorów danych. Podkreślał, że zbiory te zwane bazami danych stanowią jedno z najpotrzebniejszych, a paradoksalnie najmniej rozwiniętych narzędzi wykorzystywanych przy wycenie. Scharakteryzował rodzaje danych jakie niezbędne są w poszczególnych podejściach i metodach szacowania. Następnie opisał stworzoną przed kilku laty ideę „dżentelmeńskiego klubu” wymiany danych posługującą się programem „Walog” oraz praktyczne efekty wdrożenia tego pomysłu. Podkreślił, że „dżentelmeński” charakter współdziałania w ramach bazy danych można było zaobserwować jedynie w przypadku masowego pobierania danych. Uczestniczący w projekcie nie byli jednak zbyt dżentelmeńscy, jeśli chodzi o wprowadzanie danych do systemu. Wnioski te były przyczyną ewolucji systemu, którego zrewolucjonizowaną koncepcję prelegent przedstawił w dalszej części doniesienia. System w dojrzałym kształcie, ma być przedsięwzięciem komercyjnym umożliwiającym kompletny

12. Należy spowodować usunięcie z uogn obowiązku sporządzenia wyciągu z operatu szacunkowego;
13. Uwzględniając aktualną liczbę rzeczoznawców majątkowych oraz ilość prowadzonych praktyk zawodowych, należy podjąć pilne działania zmierzające do wyeliminowania praktyk prowadzonych w formie „warsztatów”;
14. Podyplomowe studia wyceny nieruchomości organizować wyłącznie w oparciu o kadre naukowe wyższych uczelni;
15. Wykładowcy na kursach i szkoleniach rzeczoznawców majątkowych powinni posiadać rekomendacje PFSRM;
16. Książki, skrypty i czasopisma kolportowane przez PFSRM i Stowarzyszenia, powinny posiadać akceptację Rady Naukowej PFSRM;
17. Skuteczniej niż dotychczas należy zwalczać w stowarzyszeniach dumping cenowy;
18. Z art. 174.7 projektu noweli ustawy ogn usunąć zapis: „warunek ten nie dotyczy emerytów i rencistów, osób zatrudnionych w charakterze pracownika naukowo – dydaktycznego, dydaktycznego lub naukowego...”
19. Należy wprowadzić zmianę w ustawie ogn, która umożliwi rzeczoznawcom majątkowym dostęp do zbioru dokumentów, związanych z księgą wieczystą.

Wnioski z XI KKRzM w Gdańsku, Komisja Wnioskowa w imieniu uczestników konferencji, kieruje do Zarządu PFSRM, celem podjęcia działań zmierzających do ich realizacji. Na wstępie XII KKRzM we wrześniu 2003 r. w Koszalinie, Zarząd PFSRM przedstawi sposób realizacji tych wniosków.

monitoring rynku transakcji. Uczestnictwo w systemie, czyli zarówno pobieranie danych i analiz rynkowych, jak też zasilanie bazy nowymi danymi, musi się odbywać na zasadach odpłatności. Wpływy bowiem mogą być motorem rozwoju systemu zarówno od strony technicznej, jak też poszerzenia jego terytorialnego zasięgu. W dalszej kolejności omówiono nowe formy komunikacji możliwe do wykorzystania, lub częściowo już wykorzystywane w procesie wymiany informacji. Opisana została zasada działania listy dyskusyjnej. Jako przykłady podano istniejące listy dyskusyjne PFSRM ([www.pfva.com.pl](http://www.pfva.com.pl)) oraz ŚSRM ([www.srm.com.pl](http://www.srm.com.pl)). Omówiono też tzw. forum dyskusyjne, które skupia zazwyczaj uczestników rozmowy wokół danego problemu oraz tzw. chat room ([www.srm.com.pl](http://www.srm.com.pl)) umożliwiający rozmowy oraz wywiady prowadzone w czasie rzeczywistym. Jako wizję przyszłości zarysowano możliwość wykorzystywania internetu do prowadzenia szkoleń zawodowych. Biblioteka i księgarnia interneto-





wa? Tu już wystartowaliśmy. Na stronie [www.srm.com.pl](http://www.srm.com.pl) można już zamówić sobie np. nasz kwartalnik. Ufamy, że w niedługim czasie także i oficjalny serwis federacyjny do czeka się reorganizacji, co m.in. stworzy możliwość skierowania oferty naukowej i prasowej bezpośrednio do czytelników. Konkluzją wykładu W. Nurka było zaproszenie do rozwijania umiejętności aktywnego wykorzystywania nowych form wymiany informacji. Są one znacznie szybsze od tradycyjnych, a profity w postaci profesjonalnego produktu jakim jest operat są znacznie większe niż te, które można uzyskać poprzez stałe obniżanie cen świadczonych usług.

**Ostatnie, jakby klamrujące konferencję wystąpienie, przypało w udziale Henrykowi Czajkowskiemu. Wygłosił on referat: „10 lat zawodu. Jacy jesteście, jakimi powinniśmy się stać”.** Kilka słów wstępu, w których sięgnięto do historii pierwszych lat zawodu dowiodło, że już u zarania rzeczoznawczych dziejów potrafililiśmy się bardzo sprawnie zorganizować i zespołowo wypracować pierwsze normy zawodowe. Następnie przypomniano o aktualnych bolączkach zawodu: nadmiarowej „produkcji” rzeczoznawców powodującej dumping cenowy oraz kiepskich zapisach ustawy o zamówieniach publicznych. Głównie one stanowiły zaczyn akcji ankietowej, której postawiono następujące cele: określenie kim jesteście (wykształcenie), jak długo działamy na rynku oraz w jakiej formie organizacyjnej. Ankieta rozesłana do możliwie największej liczby rzeczoznawców miała także dać odpowiedź na pytanie jakie jest zapotrzebowanie na nasze usługi, a zatem jak wielu rzeczoznawców potrzebuje obecny rynek. Dalszymi celami przeprowadzonej ankiety było określenie rynku, zdefiniowanie podstawowych problemów pracy rzeczoznawców oraz ocena przygotowania do pracy w warunkach Unii Europejskiej. Wyniki przeprowadzonej ankiety można zsyntetyzować w formie stwierdzeń i „drogowskazów” postępowania w przyszłości. Należy dążyć do stworzenia izby samorządowej niezależnej na polityczny koniunkturalizm (ankieta wykazała także, że nie wszystkich będzie stać na uczestnictwo w takiej izbie). Należy wzmocnić dążenie do odpłatnego wykonywania pracy na rzecz stowarzyszeń i federacji. Należy pilnie wdrożyć tworzenie bazy danych transakcyjnych, bez istnienia której dalsza praca jest po prostu niebezpieczna. Należy wreszcie położyć nacisk na skuteczną promocję zawodu w celu zdobywania nowych rynków dla świadczonych usług. Stwierdzenia dotyczyły: braku kontroli ze strony Federacji na ilość wchodzących do zawodu rzeczoznawców, których liczba dawno już przekroczyła zapotrzebowanie rynkowe; nieskuteczności art. 155 OGN w zakresie pozyskiwania danych z urzędów skarbowych i spółdzielni, a także braku perspektyw rozwojowych środowiska wobec napływu nowych osób do zawodu i silnej działalności lobby szkoleniowego. Po prezentacji wyników ankiety dokonano próby określenia przyszłości zawodu pod kątem następujących zagadnień: liczba rzeczoznawców, nadawanie uprawnień, struktury organizacyjne, KOZ, Komisja arbitrażowa PFSRM, system

ustawicznego kształcenia, standardy zawodowe oraz sprawy różne wymagające uregulowań prawnych bądź jednoznacznych interpretacji. Zagadnienia te rozpatrywano w dwóch horyzontach czasowych: perspektywie do roku 2003 oraz w zasięgu docelowym określonym na rok 2011.

## Dyskusja i wnioski

Dyskusja, jaka rozpoczęła się po tym wystąpieniu szybko nabrała rumieńców. Pytania dotyczyły nie tylko poruszonych w wystąpieniu problemów, stąd prelegent nie zawsze był w stanie na nie odpowiadać. Odpowiedzi padały za to z sali. Po wyjaśnieniu większości wątpliwości, nadeszła pora na oficjalne wystąpienia końcowe. Miejsce na mównicy zajął prof. Andrzej Hopfer, który w imieniu Komisji Wnioskowej, przedstawił zgromadzone w trakcie obrad wnioski. (publikujemy je obok)

Mowy pożegnalne wygłosili prezydent W. Baranowski oraz przewodnicząca Komitetu Organizacyjnego H. Jaskulska. Prezydent zgrabnie podsumował dokonania konferencji, by następnie czyniąc zadość tradycji, przekazać złotą statuetkę Federacyjną na ręce organizatora przyszłorocznej konferencji, która odbędzie się w Koszalinie. Halina Jaskulska przed wypowiedzeniem sakramentalnego „XI Krajową Konferencję uważam za zamkniętą” poprosiła jeszcze na scenę członków sztabu organizacyjnego konferencji. Osoby wymienione w „materiałach konferencyjnych” otrzymały od przewodniczącej serdeczne podziękowania za trud i poświęcenie włożone w przygotowanie i realizację konferencyjnych wydarzeń. Oklaskom i wiwatom nie było końca!

Nadszedł czas pożegnań. Trochę smutno było patrzeć na pośpiesznie opuszczany teatr. Uczestnicy znów biegiem ruszyli do hoteli, a dalej na parkingi i dworce. Znow „niedźwiadki”, całusy, uściski rąk. „Powodzenia”, „trzymajcie się”... – słychać było na dziedzińcu. Po chwili Plac Węglowy opustoszał.

Pogaworzyłem chwilę z Neptunem. Podobnie jak ja, był zdania, że konferencja udała się znakomicie. Przy Żurawiu usiadłem w kafejce. Refleksja przyszła z chwilą wyciszenia jakie zesłała na mnie spokojna o tej porze roku gdańska Starówka: albo konferencje należy organizować dwa razy w roku albo też wydłużyć je z trzech do siedmiu dni. Problemów i ciekawostek przecież przybywa, a czas nie jest z gumy. Osobiście nie miałbym nic przeciwko temu, by konferencja koszalińska trwała tydzień. Nad Bałtykiem obradowało się przecież wspaniale!

Materiały konferencyjne można zamówić na stronie: [www.ptm.com.pl/ptm/konferencja.htm](http://www.ptm.com.pl/ptm/konferencja.htm)

**Jerzy Mercik** jest rzeczoznawcą majątkowym, redaktorem naczelnym kwartalnika SSRM „Nieruchomość”.





# 10 LAT ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO ANKIETA – cz. 1

Henryk Czajkowski

10 lat zawodu (choć w sensie nazwy formalnie funkcjonującej to zaledwie 5 lat), było dobrym pretekstem do podsumowania działalności.

W czerwcu 1992 r. zainaugurowano dwoma egzaminami (Olsztyn, Toruń) nadawanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Trwały dyskusje jak nazwać ten zawód z których dwie propozycje mocno utrwaliły mi się w pamięci: analityk wartości nieruchomości i nieruchomościasta (obydwe na serio).

Obecny, moim zdaniem bardzo dobry, tytuł z trudem, ale zyskiwał swoje miejsce w środowisku naszych klientów – burzyli się co prawda rzeczoznawcy od diamentów, samochodowi i gazowi, ale wówczas mieliśmy tak dużą tzw. siłę przebicia, że nikt nie zwracał uwagi na rozproszone głosy sprzeciwu.

Czy tę siłę zachowaliśmy? – chyba dla wszystkich stało się jasne że nie.

Rozbudzone nadzieje na to, że powstaje zawód elitarny, o dużym prestiżu społecznym, wymagający ciągłego doskonalenia się, z założenia dający niezależność, przyciągnęły do niego ogromne rzesze kandydatów, co przy postępujących ułatwieniach egzaminacyjnych spowodowało gwałtowny przyrost liczby uprawnionych.

Łatwo już o wnioski – brak pracy na rynku, spadek cen na usługi, spadek jakości wykonywanych za niewielkie wynagrodzenia operatów szacunkowych.

W styczniu 2002 roku Rada Krajowa PFSRM powierzyła mi funkcję Przewodniczącego Komisji Rozwoju Zawodu (stanowisko wakujące od lipca 2000 r.) Po kilkumiesięcznych dyskusjach w gronie pięciu „upatrzonych” przeze mnie kandydatów do tej komisji (cała komisja liczy obecnie 26 osób) opracowano treść „jubileuszowej” ankiety mającej na celu opisanie stanu istniejącego.

## Przyjęliśmy trzy założenia:

1. ankietowani będą tylko rzeczoznawcy majątkowi
2. ankieta będzie anonimowa
3. ankietą objęte będzie całe środowisko rzeczoznawców majątkowych – także nie zrzeszeni.

Ankietowanie, ze względów technicznych odbyło się w dwóch etapach. W pierwszym ankietowaliśmy poprzez stowarzyszenia, drugi etap objął „pozostałościowy” – ankietowanie osób nie stowarzyszonych (poprzez uwzględnienie w centralnym rejestrze wykazów ankietowanych przez stowarzyszenia). Ten etap obsługiwało biuro PFSRM, które wykonało ogromną pracę dużym nakładem czasu i środków.

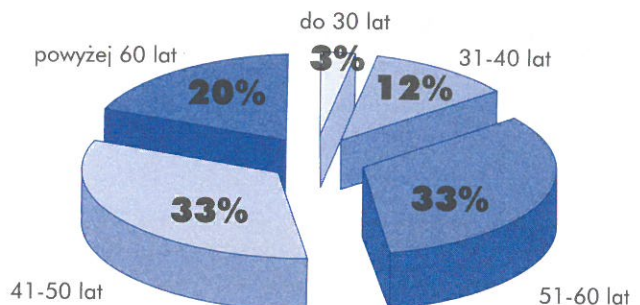
Jaki był odzew na tę stowarzyszeniowo-federacyjną akcję?

- otrzymaliśmy 1204 ankiety, co daje 33% możliwych do użycia (w tym czasie tj. maj-czerwiec było nas ok. 3600),
- cztery spośród dwudziestu pięciu stowarzyszeń ankiet nie odesłało i prawdopodobnie ich nie rozproszdziło,
- od „nie stowarzyszonych” otrzymaliśmy 42 ankiety co dało zaledwie 5,1% odzew na wysyłkę. Wynik szokujący w zestawieniu z 38,9% rzeczoznawców stowarzyszonych którzy odpowiedzieli na ankietę.

## Ważniejsze odpowiedzi na zadane przez nas pytania

**Rzeczoznawca majątkowy to zawód zdecydowanie „męski”.** 69% to mężczyźni. Jesteśmy z znacznym stopniem zorganizowani bo aż 78% rzeczoznawców należy do 1 lub więcej stowarzyszeń. Preferujemy stowarzyszenia liczne bo 74% rzeczoznawców majątkowych należy do 8 stowarzyszeń sfederowanych (na 25).

Wiek rzeczoznawców majątkowych



**Jesteśmy mocno zaawansowani wiekowo**, co przy specyfice zawodu nie może dziwić. Trzeba pamiętać, że w latach 1992-1997 (85% to uprawnienia zdobyte w tych latach) kandydaci do zawodu rzeczoznawcy majątkowego rekrutowali się głównie z biegłych wojewodów od lat wykonujących czynności szacowania.

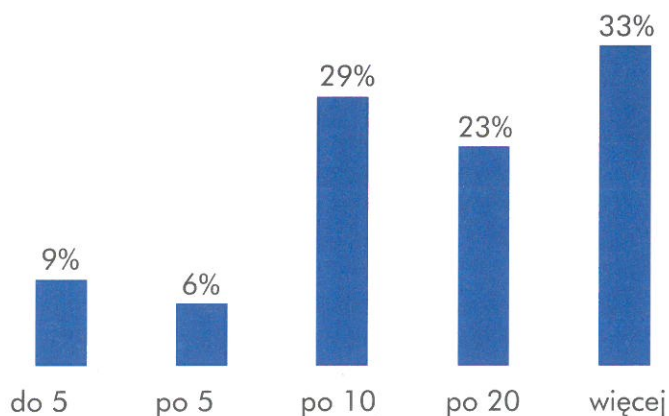
Odpowiedź na pytanie: „Po ilu latach od ukończenia studiów zdobyłeś uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego?” jest konsekwencją stanu z lat 1992-1997.

Jak widać z poniższych danych **jesteśmy ludźmi o bogatym doświadczeniu w zawodzie „bazowym”**, bo aż 56% ankietowanych przepracowało w nim ponad 20 lat do chwili uzyskania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego



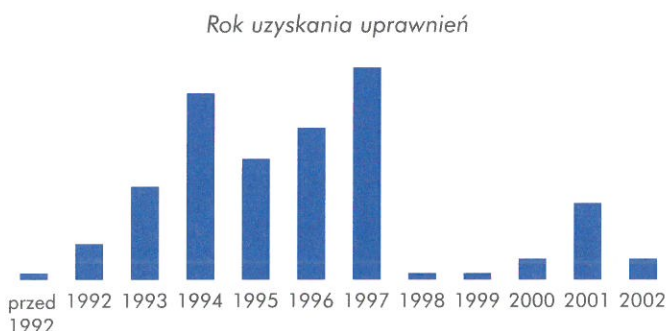


Uprawnienia zdobyte po latach pracy w zawodzie wyuczonym



(uzyskanie uprawnień – średnio po 20,8 latach praktyki w zawodzie wyuczonym)

Dwie uwagi do graficznej formy odpowiedzi na pytanie o rok uzyskania uprawnień.



„Przed 1992” – wynik 1% należy potraktować jako odpowiedź błędną, bądź udzieloną przez biegłych wojewody, biegłych sądowych geodetów – posiadających (nadal) uprawnienia do szacowania gruntów wynikające z ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

„Rok 2002” – dane 2% dotyczą okresu styczeń-kwiecień 2002.

Na pytanie „**jakie inne uprawnienia związane z gospodarką nieruchomościami posiadam**” otrzymaliśmy następujące odpowiedzi:

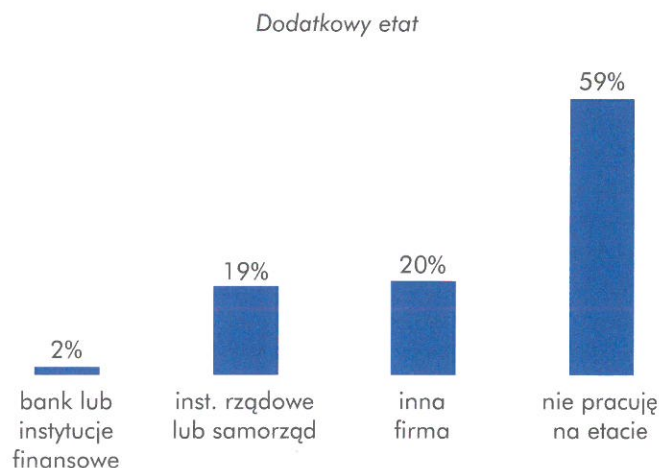
- ▶ 29% posiada oprócz uprawnień rzeczoznawcy majątkowego uprawnienia pośrednika
- ▶ 21% posiada uprawnienia zarządcy
- ▶ 49% posiada inne uprawnienia czyli budowlane, geodezyjne, projektowe.

**Tylko 1% spośród ankietowanych nie posiada innych uprawnień oprócz uprawnień rzeczoznawcy majątkowego.**

Przecież z mojej 9 letniej praktyki w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej wynika coś innego – ale być może osoby te (prawnicy, ekonomiści, sinolodzy, żywieniowcy, nawigatorzy)

nie odpowiedzieli na ankietę – cóż takie jest prawo statystyki wokół którego tyle dowcipów.

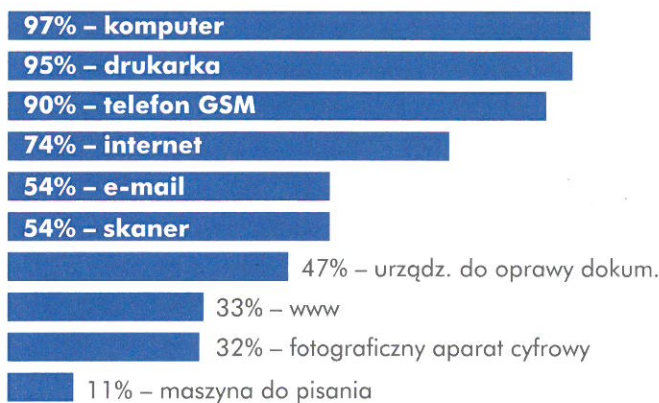
**Na pytanie: Czy oprócz wyceny wykonujesz inną pracę zarobkową twierdząco odpowiedziało 65% ankietowanych.**



- ▶ 41% ankietowanych pracuje na etatach w firmach nie zajmujących się szacowaniem nieruchomości, w instytucjach rządowych lub samorządowych, bankach.
- ▶ 59% nie pracuje w oparciu o umowę i prawdopodobnie w tej grupie 35% ankietowanych zarabkuje wyłącznie jako rzeczoznawcy majątkowi. Pozostałe 24% osiąga dochody także z innej działalności.

**Zdecydowana większość, bo aż 67% prowadzi działalność gospodarczą w mieszkaniu lub własnym domu.** Tylko 15% zdecydowało się na prowadzenie swojej działalności w lokalu wynajmowanym

Środki techniczne używane przez rzeczoznawców majątkowych



Jesteśmy zaskakująco nowocześni. Nawet gdyby odpowiedzi dotyczyły sprzętu pracodawcy, to już sam fakt posiadania umiejętności jego obsługi dobrze o nas świadczy. Biorąc pod uwagę, że dotyczy grupy zawodowej składającej się w 53% z ludzi, którzy przekroczyli wiek 50 lat.

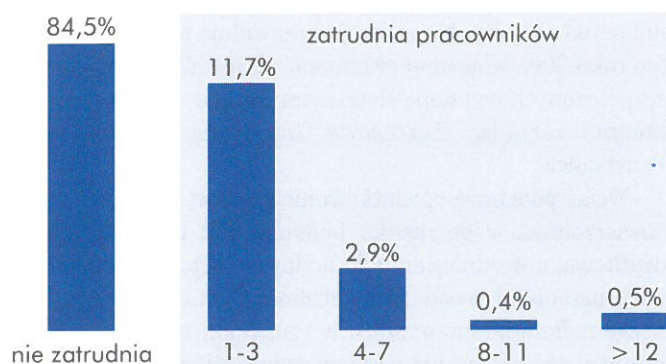




**24% ankietowanych prowadzi swoją działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego w oparciu o umowę** – zlecenie lub umowę o dzieło. Jak widać jest to dość znacząca grupa – na tyle znacząca by usprawiedliwić stanowisko pozostałych rzeczoznawców majątkowych dot. zapisu w projekcie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami – zakazującej tej formy wykonywania zawodu. 22% wykonujących czynności rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o umowę zlecenie lub umowę o dzieło (dziwi druga forma) osiąga w ten sposób 37% swoich dochodów – reszta pochodzi z innych źródeł. Do grupy tej najliczniej należą pracownicy instytucji rządowych i samorządowych.

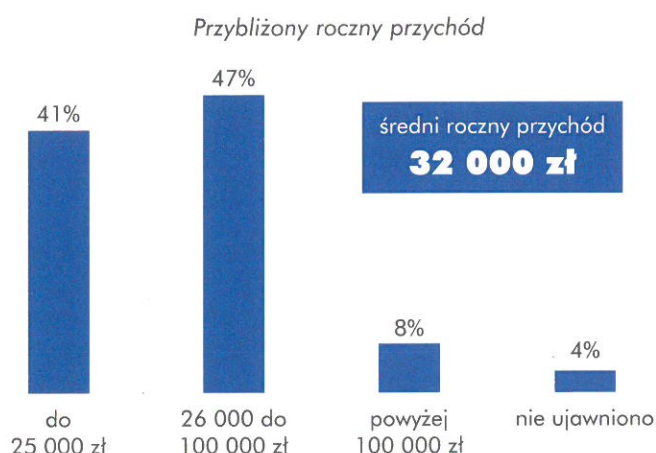
## Jesteśmy samotnikami.

Ilość pracowników zatrudnionych w oparciu o umowę o pracę



Aż 84,5% rzeczoznawców nie zatrudnia ani jednego pracownika. Czy to się zmieni? A może spółki partnerskie, gdy już formalnie a nie tylko w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, staniemy się zawodem zaufania publicznego?

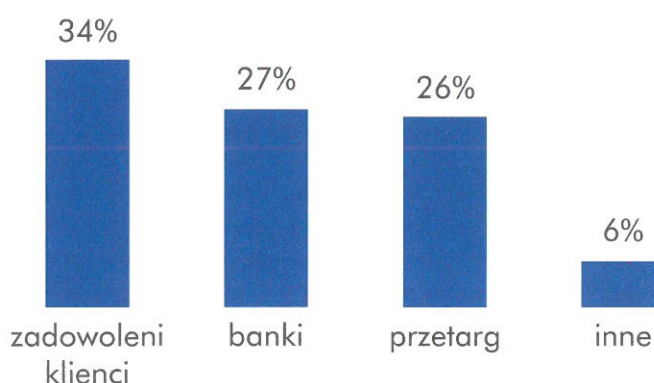
## Nasze dochody



To rozwiewa mity o zarobkach tak chętnie rozpowszechniane przez instytucje szkoleniowe. Zarabiamy zaledwie

średnią krajową, bo 2699 zł/mc brutto (pamiętamy że jest to przychód). Gdyby koszt uzyskania tego przychodu wyniósł, tak jak zakłada fiskus dla umów, – zleceń i umów o dzieło, 20% – to średni dochód miesięczny rzeczoznawcy majątkowego wyniósłby 2267 zł.

**Najpopularniejszym sposobem (34%) zdobywania zlecenia jest polecenie nas przez zadowolonego klienta.** Należy tylko żywić nadzieję, że zadowolenie to wynika wyłącznie z wysokiej jakości operatów szacunkowych.



Na drugim miejscu (27%) w załatwianiu nam pracy plasują się banki wyposażone w listę osób przeszkolonych w obsłudze tego sektora.

Zaskakująco dużą część stanowią roboty pozyskane w przetargach (26%) – inne formy zdobywania zleceń (Internet, reklama prasowa, TP) to zaledwie 6%.

Mam nadzieję, że rozbudziłem Państwa ciekawość tymi danymi. W następnym artykule przedstawię więcej informacji o ankiecie wraz z wnioskami Komisji Promocji Zawodu.

**Henryk Czajkowski** jest rzeczoznawcą majątkowym z PTRM, przewodniczącym dwóch komisji PFSRM: Rewizyjnej i Rozwoju Zawodu.

**IX Inspektorat PZU SA**  
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
rzeczoznawców majątkowych, architektów i inżynierów  
budownictwa, zarządców nieruchomości

kontakt: Elżbieta Michalak  
tel. (022) 671 26 06  
kom. 605 105 642

**Dla członków stowarzyszeń – zniżki!**





# NOWE ZASADY PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Mirosław Gdesz

*Oczekując na „rewolucję” instytucji podatku od nieruchomości jaką będzie wprowadzenie podatku katastralnego, ustawodawca dokonuje na razie nowelizacji przepisów regulujących podatek od nieruchomości. Omawiane zmiany zostały wprowadzone do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych<sup>1</sup> (dalej ustawa) obszerną nowelizacją z dnia 30 października 2002 r.*

W celu wyeliminowania dowolności interpretacyjnej dodano do ustawy art. 1a zawierający słowniczek pojęć używanych w ustawie. Zdefiniowano normatywnie takie pojęcia jak **budynek, budowla, działalność gospodarcza czy powierzchnia użytkowa budynku**, a więc te pojęcia, których interpretacja wywoływała w orzecznictwie samorządowym istotne wątpliwości. Pojęcia budowli oraz budynku związane zostały ściśle z definicjami zawartymi w prawie budowlanym, natomiast o tym co należy uznać za działalność gospodarczą decydują przepisy – prawa działalności gospodarczej. Przy czym za działalność gospodarczą nie uważa się działalności rolniczej i leśnej oraz wynajmu turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi nie przekracza 5.

Sama instytucja podatku od nieruchomości uregulowana jest w przepisach rozdziału 2 ustawy. Opodatkowaniu tym podatkiem podlegają grunty, budynki (części budynków) oraz budowle (części budowli) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podatnikami w rozumieniu ustawy są osoby fizyczne, osoby prawne, ale również jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (art. 3 ust. 1 ustawy), a więc np. spółki cywilne. Podmioty te są podatnikami jeżeli są:

- ▶ właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- ▶ posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- ▶ użytkownikami wieczystymi gruntów,
- ▶ posiadaczami nieruchomości, jeżeli posiadanie jest wykonywane bez tytułu prawnego albo jeżeli wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych nie stanowiących samodzielnych lokali.

Przy tym, jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w samoistnym posiadaniu, to obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczu samoistnym. Natomiast w przypadku współwłasności, obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Odmienna zasada dotyczy natomiast nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej. Właściciele lokali są zobowiązani do uiszczenia podatku w wyso-

kości odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Ustawa w art. 7 przewiduje kilkanaście zwolnień od podatku, tak ze względu na charakter wykorzystania nieruchomości jak i zwolnień podmiotowych (np. szkoły). Ponadto, rada gminy w drodze uchwały może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe. Nowelizacja przewiduje również czasowe (do roku 2005 włącznie) zwolnienie od podatku nieruchomości położonych pod napowietrznymi liniami energetycznymi, którymi zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

Wciąż podstawę opodatkowania stanowi dla gruntu jego powierzchnia, w przypadku budynku jest to powierzchnia użytkowa, a w odniesieniu do budowli wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, stanowiąca podstawę naliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne (ustawa uszczegóławia te przypadki np. w odniesieniu do leasingu). Przy czym, jeżeli podatnik nie określił wartości budowli, lub podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, to organ podatkowy (wójt, burmistrz, prezydent miasta) powołuje biegłego spośród rzeczoznawców majątkowych celem ustalenia rzeczywistej wartości budowli.

**Stawkę podatku ustala rada gminy w formie uchwały.** Rada gminy otrzymała jednak możliwość różnicowania wysokości stawek podatku np. w odniesieniu do gruntów uwzględniając szczególności lokalizacji, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystania gruntu.

Obowiązkiem składania informacji o nieruchomościach objęto również podmioty, które korzystają ze zwolnień podatkowych.

Podatek nadal ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji, jest on płatny w 4 ratach (15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego). W nowelizacji doprecyzowano, że raty te muszą być proporcjonalne do okresu trwania obowiązku podatkowego, nie mogą być więc dowolnie ustalone.

Wciąż obowiązuje zasada, że obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. A jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wy-





gasł w ciągu roku, podatek za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w którym istniał obowiązek.

W art. 5 ustawy ustalono nowe, wyższe maksymalne stawki podatku za 2003 r., (patrz ramka) przy czym zwiększenia tych stawek, w porównaniu do stawek z 2002 r., dokonano na podstawie dotychczasowych zasad waloryzacji (przyjmując wskaźnik 2,8%). Jednak stawka podatku za pozostałe grunty (głównie mieszkaniowe) wzrosła z 9 do 30 groszy.

Ustalanie stawek w kolejnych latach będzie następowało na podstawie obwieszczenia ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Podwyższenie będzie dokonywane w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku, w którym stawki ulegają podwyższeniu, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Jeżeli natomiast nie zostaną uchwalone stawki podatku na kolejny rok, to obowiązują stawki z roku poprzedniego.

Ustawa nakazuje ponadto usystematyzowanie przez gminy **ewidencji podatkowej nieruchomości**, która będzie prowadzona dla potrzeb podatków od: nieruchomości, rolnego i leśnego. Ewidencja ta ma być prowadzona w systemie elektronicznym. Ujęte w niej mają być dane o podatnikach i nieruchomościach wynikające z informacji uzyskanych z deklaracji podatników, z ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków oraz innych rejestrów i ewidencji.

Zmiany w większej części wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z tym że przepisy dotyczące wysokości stawek wejdą w życie z dniem ogłoszenia nowelizacji w Dzienniku Ustaw, co umożliwi radom gmin przyjęcie jeszcze w 2002 r. nowych stawek podatku. Natomiast przepisy dotyczące elektronicznej ewidencji podatkowej nieruchomości wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

Zmiany te, z całą pewnością ułatwią i uczynią bardziej

rodzaj nieruchomości	stawka z 1 m <sup>2</sup>
grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	62 gr
grunty pod jeziorami, zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrownie wodne	3,38 zł
pozostałe grunty	30 gr
budynki mieszkalne	50 gr
budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz części budynków mieszkalnych zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej i części budynków zajęte na prowadzenie tej działalności	8,06 zł
budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	3,46 zł
budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych	5,78 zł
pozostałe budynki	2% ich wartości
budowle	2% ich wartości

czytelnym wymierzenie podatku od nieruchomości. Jednak należy mieć świadomość, że jest to tylko modyfikacja istniejącego systemu, natomiast rewolucja instytucji podatku od nieruchomości czeka nas w momencie wprowadzenia podatku katastralnego.

<sup>1</sup> Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1991 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84 ze zm.).

## KIEDY SŁUŻEBNOŚCI A KIEDY CZASOWE ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

Mirostaw Gdesz

W ramach problematyki regulowania stanów prawnych coraz częściej mamy do czynienia z próbą „wyprostowania” sytuacji gruntów zajętych pod urządzenia lokalnej infrastruktury publicznej. W praktyce regulowanie to oznacza występowanie przez właścicieli gruntów z roszczeniami do zakładów energetycznych, zakładów gazowniczych itd.

Coraz częściej sprawy te są przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego. Warto wskazać na jedno z ostatnich orzeczeń w tej kwestii, a mianowicie na postanowienie SN z dnia 21 maja 2002 r. (sygn. III CZP 27/02). W orzeczeniu tym SN zajął się pytaniem prawnym jednego z Sądów Okręgowych sformułowanym następująco:

„Czy nieruchomości będące własnością bądź pozostające w użytkowaniu wieczystym Zakładu Energetycznego, na których znajdują się stacje transformatorowe i inne urządzenia elektroenergetyczne, połączone przewodami elektroenergetycznymi z nieruchomością będącą przedmiotem postępowania o ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z części budynku i doprowadzenia kabli energetycznych, na której znajdują się podobne urządzenia tworzące tak zwany układ elektroenergetyczny zamknięty, można uznać za nieruchomości władnące w rozumieniu art. 285 § 1 kc w związku z art. 145 § 1 kc w stosunku do nieruchomości mającej być obciążoną służebnością gruntową?”





Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały stwierdzając, iż pytanie to jest przedwczesne, skoro tak Sąd Rejonowy jak i Sąd Okręgowy nie uwzględniły w sprawie instytucji uregulowanej w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przewidującej możliwość wydania przez starostę decyzji o zajęciu nieruchomości (lub jej części) na potrzeby inwestycji liniowej. SN wskazał na podobieństwo prawne regulacji zawartych w art. 145 Kodeksu cywilnego (służebność drogi koniecznej) i art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n) stwierdzając, że art. 124 u.g.n odpowiada potrzebom i zadaniom wszelkich przedsiębiorstw energetycznych, niezależnie od ich struktury prawnej.

Uzasadniając swoje stanowisko SN stwierdził niezwykle istotną rzecz, a mianowicie: „*zważywszy na przedmiotowy i podmiotowy zasięg hipotezy art. 124 u.g.n., sięganie do analogii z art. 145 k.c. musi być bardzo powściągliwe i poprzedzone wnikliwą oceną stanu faktycznego oraz wszechstronną analizą jurystyczną. Powściągliwość ta dyktowana jest także faktem, że art. 145 k.c. służy zaspokajaniu interesów indywidualnych, prywatnoprawnych, natomiast art. 124 u.g.n., należący do dziedziny prawa administracyjnego, ma na celu realizację potrzeb ogólnych, o charakterze publicznym.*

*W tym stanie rzeczy wystąpienie przez XXX do sądu o ustanowienie służebności gruntowej na podstawie art. 145 k.c. należy ocenić jako co najmniej przedwczesne. W związku z tym nieuzasadnione było również rozpoznanie sprawy i oddalenie wniosku bez choćby ogólnej oceny zgłoszonego żądania w aspekcie art. 124 u.g.n., dopiero bowiem ewentualne wyłączenie możliwości zastosowania tego przepisu otwierało drogę do badania sprawy w aspekcie art. 145 k.c. Podobny efekt mógłby być osiągnięty, gdyby wnioskodawcy, przed wystąpieniem do sądu, w sposób ostateczny odmówiono wydania zezwolenia na podstawie art. 124 u.g.n. Tymczasem Sądy obydwóch instancji (...) kwestie te całkowicie pominęły.*

Orzeczenie to stanowi niezwykle istotną wypowiedź, która powinna dla wszystkich stosujących przepisy o gospodarce nieruchomościami stanowić wskazówkę interpretacyjną dla wyznaczenia granicy pomiędzy sferą administracyjnego regulowania spraw własnościowych a sferą prawa cywilnego.

**Mirosław Gdesz** jest pracownikiem Departamentu Orzecznictwa UMiRM.

## PRACE LEGISLACYJNE NAD PROJEKTEM USTAWY O ZAWODACH ZAUFANIA PUBLICZNEGO

23 lipca 2002 r. Rada Ministrów przyjęła notatkę w sprawie zawodów zaufania publicznego oraz proponowanych zmian w sferze nadzoru nad samorządami zawodowymi przedłożoną przez Ministra Pracy i Polityki Społecznej. Rada Ministrów upoważniła ministra pracy do przygotowania we współpracy z Prezesem Rządowego Centrum Legislacji **projektu ustawy o sprawowaniu pieczy nad należyтым wykonywaniem zawodów zaufania publicznego oraz o sprawowaniu nadzoru nad samorządami zawodowymi** i uzgodnienia tego projektu w ramach powołanego przez Prezesa Rady Ministrów międzyresortowego zespołu ds. uregulowania funkcjonowania samorządów zawodowych. W zespole międzyresortowym pracuje – jako ekspert szefa UMiRM – dyrektor Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Henryk Jędrzejewski.

Prace nad projektem ustawy trwają. „Ministrowie, którzy sprawują nadzór nad samorządami, ustalą wraz z ministrem pracy na ile projekt ma ujednoczyć zasady funkcjonowania samorządów. Szczegółowe regulacje zawierałyby ustawy korporacyjne” – powiedział szef gabinetu politycznego ministra pracy Dagmir Długosz.

Ze względu na dążenie środowiska rzeczoznawców majątkowych do uchwalenia odrębnej ustawy regulującej powstanie i funkcjonowanie samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych poniżej prezentujemy notatkę Rady ministrów z 23 lipca br.

Pojęcie „**zawodu zaufania publicznego**” pojawiło się po raz pierwszy wśród norm polskiego prawa konstytucyjnego w art. 17 ust. 1 Konstytucji uchwalonej w 1997 r.: „**W drodze ustawy można tworzyć samorzady zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyтым wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony**”. Ten szczególny przymiot nie może przysługiwać wszystkim zawodom, a nawet większości z nich.

Ustawodawca zwykły nie może dysponować całkowitą swobodą w kwalifikowaniu zawodów jako zawodów zaufa-

nia publicznego. Zdaniem Rady Legislacyjnej: „(...) ustawodawca zwykły nie dysponuje swobodą w kwalifikowaniu zawodów, przy okazji tworzenia korporacji zawodowych, jak „zawodów zaufania publicznego”, czy odmawiania im tej kwalifikacji.”

W związku z art. 65 Konstytucji RP stanowiącym, iż „każdemu zapewnia się wolność wyboru i wykonywania zawodu oraz wyboru miejsca pracy” należy uznać, że ta wolność może być ograniczona tylko w przypadku zawodów zaufania publicznego. Ustawa może bowiem związać prawo wykonywania danego zawodu ze spełnieniem przez zainteresowanego okre-





ślonych warunków dotyczących np. kwalifikacji zawodowych. Określone ograniczenia prawne dla państwa korporacyjnego są wpisane w Konstytucję, dlatego, że ograniczeniami dla art. 17 są artykuły 20, 22 i 65 konstytucji. Artykuł 20 stanowi bowiem, iż „społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej”.

Artykuł 22 stwierdza z kolei, iż „ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny”.

Powyższa sytuacja musi skłaniać do zastanowienia się jakimi kryteriami powinien kierować się ustawodawca decydując się na nadanie określonym zawodom ustawowego statusu zawodu zaufania publicznego, umożliwiając tym samym formowanie korporacji zawodowych. **Podstawowy problem tkwi w tym w jaki sposób powinno dojść do ustalenia cech „zawodu zaufania publicznego”** i weryfikacji czy dany zawód cechy takie posiada. Rzecz w tym czy treść tego pojęcia należy wywodzić ze „społecznego wyobrażenia” oraz historycznego procesu formowania się pragmatyki wykonywania tych zawodów czy też powinna być ona jakoś usystematyzowana, także formalno-prawnie.

### Do potencjalnych atrybutów „zawodu zaufania publicznego” zaliczyć można:

- ▶ powierzanie uprawiającym taki zawód informacji dotyczących życia prywatnego osób korzystających z ich usług,
- ▶ uznawanie tych informacji za „tajemnicę zawodową”, która nie może być ujawniana,
- ▶ objęcie osób dysponujących taką tajemnicą – w przypadku możliwości naruszenia istotnych dóbr jednostki w razie jej ujawnienia – immunitetem zwalniającym je od odpowiedzialności karnej za nieujawnienie informacji,
- ▶ korzystanie ze świadczeń tych zawodów następuje często w razie wystąpienia realnego albo chociażby potencjalnego niebezpieczeństwa dla dóbr jednostki o szczególnym charakterze (życie, zdrowie, wolność, godność, dobre imię) w związku z czym efekt działania tych zawodów ma szczególne znaczenie dla społeczeństwa,
- ▶ podejmowanie zadań ochronnych i reprezentacyjnych, służących realizacji zarówno interesów obywateli jak i interesu publicznego,
- ▶ niepodleganie regułom hierarchii urzędniczej,
- ▶ występowanie sformalizowanej deontologii zawodowej.

Zawodom społecznie kwalifikowanym jako „zawody zaufania publicznego” społeczeństwo stawia wymóg posiadania bardzo wysokich kwalifikacji fachowych, stałego doskonalenia poziomu umiejętności i zasobu wiedzy fachowej, a także bardzo wysokich, wyższych niż przeciętnie wymogów etycznych, nie narzucanych z zewnątrz, natomiast tradycyjnie kształtowanych przez samo środowisko korporacji zawodowej. Katalog

cech jakimi powinny się charakteryzować zawody zaufania publicznego wyraźnie wskazuje, że status zawodu zaufania publicznego może otrzymać tylko określona grupa zawodów. Dlatego też zaskakujące wydają się wystąpienia niektórych grup zawodowych o nadanie statusu zawodu zaufania publicznego.

### Samorządy zawodowe

Kolejna kwestia, odrębna od atrybutów zawodów zaufania publicznego, to zasadność tworzenia samorządu zawodowego, jego uprawnienia oraz obowiązki publiczno-prawne. Samorządy zawodowe w kształcie, w jakim zostały przez ustawodawcę wykreowane, w praktyce stają się często „quasi związkami zawodowymi” i podejmują działania zorientowane na poprawę warunków socjalnych określonej grupy zawodowej bardziej niż wypełniają przypisane im zadania o charakterze publicznym. Należy wyraźnie rozdzielać funkcje charakterystyczne (ochrona, konsultacja) dla związku zawodowego od funkcji samorządu zawodowego (pieczęć nad należytych wykonywaniem zawodu). Jednocześnie, samorządu zawodowego nie powinno się ustanawiać jedynie mocą ustawy. Powinien on się formować oddolnie, a ustawodawca powinien mu tylko nadać ramy prawne w momencie, gdy sens jego funkcjonowania i społeczną przydatność potwierdza praktyka.

Naturalną drogą rozwoju dla samorządu zawodowego jest: od stowarzyszeń zawodowych do samorządu zawodowego. Naturalną kolejnością myślenia o ustanawianiu samorządu zawodowego jest zatem: dyskusja o zawodzie wykonywanym, a nie o zawodzie wyuczonym; analiza tego zawodu z punktu widzenia atrybutów zaufania publicznego oraz rozważanie kwestii ustanowienia samorządu zawodu zaufania publicznego.

Konieczność takiego uregulowania wynika również z tego, że ust. 2 art. 17 Konstytucji RP stwierdzający, że: „w drodze ustawy można tworzyć również inne rodzaje samorządu. Samorządy te nie mogą naruszać wolności wykonywania zawodu ani ograniczać wolności podejmowania działalności gospodarczej”, dopuszcza tworzenie innych samorządów niż samorządy zawodów zaufania publicznego, z tym, że nie mogą one naruszać wskazanych wolności. Oznacza to, a contrario, że samorządy zawodowe mogą ograniczać te wolności. Tym bardziej trzeba precyzyjnie określić na czym mogą polegać te ograniczenia, skoro i wolność wykonywania zawodu i wolność podejmowania działalności gospodarczej są chronione Konstytucją.

Art. 17 ust.1 Konstytucji RP stworzył konstytucyjną podstawę do tworzenia samorządów zawodowych dla zawodów, które ustrojodawca określa jako zawody zaufania publicznego, nie wskazując jednak podstaw do ustalenia, co oznacza termin „zawód zaufania publicznego”.

Nie może ulegać wątpliwości, że zawód zaufania publicznego stanowi szczególną kategorię zawodu regulowanego, które to pojęcie zostało, w ślad za prawem europejskim





skim wprowadzone do naszego ustawodawstwa, poczynając od ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o zasadach uznawania nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych (Dz.U. Nr 87, poz. 954). W rezultacie, zawód dla którego tworzy się samorząd zawodowy, jest potrójnie szczególny: po pierwsze jako zawód regulowany, po wtóre jako zawód, który ustawowo uznaje się, choćby pośrednio, za zawód zaufania publicznego, i po trzecie jako taki zawód zaufania publicznego, w stosunku do którego zadania regulacyjne powierzono, przynajmniej w części, powołanemu w tym celu samorządowi zawodowemu.

### Aktualnie w polskim systemie prawnym obowiązują 16 uregulowań rangi ustawowej, powołujących następujące (korporacje) samorzady zawodowe:

- 1) **adwokacki**, na podstawie ustawy z 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 1982 r., nr 16, poz. 124 z późn. zm.),
- 2) **radców prawnych**, na podstawie ustawy z 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz. U. z 1982 r., nr 19, poz. 145 z późn. zm.),
- 3) **notarialny**, na podstawie ustawy z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 1991 r., nr 22, poz. 91 z późn. zm.),
- 4) **komorniczy**, na podstawie ustawy z 29 lipca 1997 r. o komornikach sądowych (Dz. U. z 1997 r., nr 133, poz. 882 z późn. zm.),
- 5) **lekarzy i lekarzy stomatologów**, na podstawie ustawy z 17 maja 1989 r. o izbach lekarskich (Dz. U. z 1989 r., nr 30, poz. 158 z późn. zm.),
- 6) **pielęgniarek i położnych**, na podstawie ustawy z 19 kwietnia 1991 r. o samorządzie pielęgniarek i położnych (Dz. U. z 1991 r., nr 41, poz. 178 z późn. zm.),
- 7) **aptekarski**, na podstawie ustawy z 19 kwietnia 1991 r. o izbach aptekarskich (Dz. U. z 1991 r., nr 41, poz. 179 z późn. zm.),
- 8) **lekarsko-weterynaryjny**, na podstawie ustawy z 21 grudnia 1990 r. o zawodzie lekarza weterynarii i izbach lekarsko-weterynaryjnych (Dz. U. 1991 r., nr 8, poz. 27 z późn. zm.),
- 9) **rzeczników patentowych**, na podstawie ustawy z 11 kwietnia 2001 r. o rzecznikach patentowych (Dz. U. z 2001 r., nr 49, poz. 509 z późn. zm.),
- 10) **biegłych rewidentów**, na podstawie ustawy z 13 kwietnia 1994 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie (Dz. U. z 2001 r., nr 121, poz. 592 z późn. zm.),
- 11) **doradców podatkowych**, na podstawie ustawy z 5 lipca 1996 r. o doradztwie podatkowym (Dz. U. z 1996 r., nr 102, poz. 475 z późn. zm.),
- 12) **sędziów**, na podstawie ustawy z 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2001 r., nr 98, poz. 1070),

- 13) **kuratorów sądowych**, na podstawie ustawy z 27 lipca 2001 r. o kuratorach sądowych (Dz. U. z 2001 r., nr 98, poz. 1071),
- 14) **diagnostów laboratoryjnych**, na podstawie ustawy z 27 lipca 2001 r. o diagnostyce laboratoryjnej (Dz. U. z 2001 r., nr 100, poz. 1083),
- 15) **psychologów**, na podstawie ustawy z 8 czerwca 2001 r. o zawodzie psychologa i samorządzie zawodowym psychologów (Dz. U. z 2001 r., nr 73, poz. 763; przesunięte wejście w życie do 1 stycznia 2006 r.),
- 16) **architektów, inżynierów budownictwa, urbanistów**, na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r., nr 5, poz. 42 z późn. zm.).

### Problemy

Należy się spodziewać, że inicjatyw powoływania kolejnych samorządów zawodowych będzie więcej. Jednocześnie, w funkcjonowaniu istniejących już korporacji zawodowych dostrzega się następujące nieprawidłowości:

- monopolizacja usług i wzrost kosztów ich świadczenia,
  - brak rynkowej weryfikacji standardu usług ze względu na słabość kontroli samorządowej,
  - ograniczanie możliwości wchodzenia do zawodu młodych i wykształconych osób; w przypadku niektórych korporacji zawodowych pojawia się zarzut rodzimego odtwarzania uprawiania tego zawodu, a więc zarzut nepotyzmu,
  - deprecjonowanie systemu edukacyjnego; z jednej bowiem strony w przypadku niektórych korporacji zawodowych występuje masowe kształcenie w wyższych uczelniach, a z drugiej strony ma miejsce bardzo wąski dostęp do możliwości wykonywania zawodu,
  - źle rozumiany solidaryzm zawodowy i tolerowanie nieetycznych zachowań członków korporacji zawodowych.
- Nie tylko opinia publiczna, ale także Rzecznik Praw Obywatelskich w swych wystąpieniach i Trybunał Konstytucyjny w swoich orzeczeniach zwracają uwagę na te problemy.

Jednocześnie, dokonując analizy uregulowania i funkcjonowania powołanych w drodze ustawowej samorządów zawodowych należy pamiętać iż:

- przynależność do samorządu zawodowego jest obligatoryjna, praktycznie nie istnieje możliwość wykonywania danego zawodu bez tej przynależności,
- w ramach przedstawionych korporacji zawodowych tradycje istnienia samorządu zawodowego są bardzo zróżnicowane, niektóre z samorządów ukształtowały się już w XIX wieku (np. adwokacki, lekarski) natomiast inne dopiero się kształtują,
- zróżnicowany jest sposób wykonywania danego zawodu co rodzi oczywiście stosowne konsekwencje w stopniu hierarchicznego podporządkowania (np. lekarze, radcowie prawni).





Zawody, które zorganizowane są w ramach samorządów zawodowych, dzielą się bowiem na takie które są wykonywane jako wolne zawody, czyli wykonywane na własny rachunek lub przynajmniej w przeszłości miały taki status i zawody wykonywane w formie pracy najemnej. Wykonywanie zawodu w formie najemnej oznacza najczęściej uzależnienie danej osoby od czynników zewnętrznych, a zwłaszcza łączy się z jej podległością służbową, z czym wiąże się zazwyczaj ograniczenie odpowiedzialności tej osoby za przebieg i rezultat działania.

Z Konstytucji wynika, że samorząd zawodowy ma podwójne zadania: reprezentowanie osób wykonujących zawód zaufania publicznego oraz sprawowanie pieczy nad należytych wykonywaniem tego zawodu w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony. Pierwszy typ zadań ma charakter typowo korporacyjny, a dla ich realizacji nie jest konieczna formuła samorządu, bowiem zadania takie mogą być realizowane także przez inne typy korporacji (zrzeszeń), w szczególności dobrowolne stowarzyszenia zawodowe (por. art. 12 Konstytucji).

Ustawodawstwo kreujące samorządy zawodowe powinno dbać o wyważenie powyższych dwóch typów ich zadań – tak aby zadania ochronne i reprezentacyjne, służące partykularnym interesom danej grupy zawodowej, nie przeważały nad zadaniami służącymi realizacji interesu publicznego. Generalnie, wyważenie to nie nastąpiło, co powoduje zasadną krytykę funkcjonowania określonych samorządów zawodowych. Powyższe praktyki związane z funkcjonowaniem korporacji zawodowych są postrzegane jako zagrożenia dla funkcjonowania państwa, rynku i społeczeństwa. W związku z tym niezbędne stają się pewne ograniczenia ustawodawcy zwykłego w zakresie tworzenia korporacji zawodów zaufania publicznego, bo te, które są wpisane dzisiaj w polski system prawny są niewystarczające. Problemem jest jak te niezbędne ograniczenia ustanowić. Czy powinny wynikać z doktryny prawa? Czy powinny wynikać z wykładni prawa? Czy też może jest potrzebna odpowiednia regulacja ustawowa?

Jednym z zasadniczych problemów ustanawiania korporacji jest to w jakim zakresie państwo może i powinno przekazywać samorządom zawodów zaufania publicznego władztwo publiczne. Samorząd zawodowy jest podmiotem prawa publicznego z tytułu posiadania władzy i prawa do użycia przymusu zewnętrznego w sprawach, w których upoważnia go do tego państwo. Tradycyjnie zakres w jakim Państwo przekazuje władztwo publiczne samorządom zawodowym obejmuje:

- ▶ przymusowe reprezentowanie interesów określonych zawodów wobec władz państwowych,
- ▶ nadzór nad należytych wykonywaniem zawodu,
- ▶ dopuszczanie do wykonywania zawodu i prowadzenie rejestru osób posiadających prawo wykonywania danego zawodu,
- ▶ czuwanie nad etyką wykonywania zawodu,
- ▶ doskonalenie zawodowe i określenie programów kształcenia w zawodzie,
- ▶ sądownictwo dyscyplinarne.

## Nadzór i kontrola nad samorządami zawodowymi

Utworzenie samorządu zawodowego, a co za tym idzie określenie jego uprawnień zależy od Państwa i jego organów, w szczególności ustawodawczych. Państwo poprzez odpowiednie normy prawne gwarantuje sobie możliwość sprawowania nadzoru nad samorządami, określając w ustawodawstwie zakres i instrumenty tego nadzoru. Elementem tego nadzoru musi być także ocena, czy samorządy działają zgodnie z normami konstytucyjnymi, a więc w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony. Podkreślić także należy, że Państwo może jako suwerenny ustawodawca, modyfikować uprawnienia samorządów, a także określać inny sposób (nie korporacyjny) zabezpieczenia interesu publicznego w danej sferze życia publicznego. Państwo może także znosić samorządy zawodowe, w ramach ograniczeń konstytucyjnych. Znaczenie kontroli nad samorządami zawodowymi podkreśla Sąd Najwyższy, który stwierdził w uchwale z 11 października 1990 r. (II AZP 11/90), iż organy samorządu zawodowego, gdy podejmują rozstrzygnięcia w sprawach indywidualnych w ramach przyznanego im ustawowo swobodnego uznania, nie mogą być wyłączone spod sądowej kontroli w tym zakresie; -przeciwnie – kontrola ta musi mieć charakter bardziej rygorystyczny, skoro w ich działaniach przeciwstawianie interesu zbiorowości interesowi indywidualnemu może mieć w istocie rzeczy bardziej wyraźny charakter, wynikający także z innych niż tylko płynących ze sfery prawa przesłanek.

Pieczą nad należytych wykonywaniem zawodu, stanowiąca o istocie publiczno-prawnej roli samorządu zawodowego, obejmuje:

- ▶ podejmowanie władczych rozstrzygnięć (na ogół poprzez wpis na listę osób wykonujących zawód, choć dla niektórych zawodów przewiduje się uprzednie wydanie indywidualnego aktu o znamionach decyzji administracyjnej) albo przynajmniej udział w podejmowaniu władczych rozstrzygnięć dotyczących dopuszczenia do wykonywania danego zawodu,
  - ▶ stosowanie ustawowych sankcji za nienależyte wykonywanie zawodu, także z punktu widzenia etyki zawodowej, w tym zawieszanie prawa do wykonywania zawodu lub orzekanie o niemożności wykonywania zawodu (jak pozbawienie prawa lub skreślenie z listy osób wykonujących zawód),
  - ▶ ustalanie zasad deontologii zawodowej i sprawowanie sądownictwa dyscyplinarnego za postępowanie sprzeczne z prawem, z zasadami etyki lub godności zawodu bądź za naruszenie obowiązków zawodowych wobec członków korporacji, w związku z czym wszystkie samorządy zawodowe mają odpowiednie organy typu sądowego do spraw odpowiedzialności zawodowej oraz organy prowadzące postępowanie przygotowawcze (rzecznicy dyscyplinarni).
- Ustalanie zasad deontologii zawodowej, aczkolwiek ma cechy zadania korporacyjnego (samoregulacji), stanowi jednocześnie stanowienie, w tym zakresie, standardów należytego wykonywania zawodu co nadaje mu jednocześnie cechy zadania o charakterze publicznym (w przypadku samorządu





lekarskiego stanowienia norm quasi-prawnych, którym stano się nadać nawet rangę ponadustawową).

Sądownictwo dyscyplinarne, dysponując karami wprost odnoszącymi się do prawa wykonywania zawodu (zawieszenie w czynnościach zawodowych, wydalenie z zawodu itp.), stanowi zarazem sądownictwo korporacyjne i publiczne.

Ustawy korporacyjne, poza Prawem o notariacie i ustawą o komornikach sądowych i egzekucji, nie zawierają odrębnych rozdziałów o nadzorze nad samorządem zawodowym, a nawet nie zawsze wskazują organ nadzorczy. Przepisy dotyczące nadzoru są zatem ogólnie zbyt luźne i rozproszone, co wskazuje na to, że ustawodawca nie przywiązuje dotąd wystarczającej wagi do należytego unormowania zagadnień nadzoru nad samorządem zawodowym. Nadzór właściwego organu administracji państwowej (z reguły właściwego ministra) sprowadza się przy tym na ogół do zaskarżania do Sądu Najwyższego sprzecznych z prawem uchwał organów samorządu, w wielu przypadkach do zaskarżania do Naczelnego Sądu Administracyjnego uchwał w przedmiocie stwierdzenia prawa wykonywania zawodu, a w niektórych przypadkach (adwokaci, radcowie prawni, doradcy podatkowi) wydawania rozstrzygnięć nadzorczych w takim przedmiocie, jak również do występowania do Sądu Najwyższego z rewizją nadzwyczajną (kasacją, odwołaniem) od samorządowych orzeczeń w sprawach dyscyplinarnych.

Zakres pieczy powierzonej samorządowi zawodowemu w znacznej mierze zależy od zakresu uprawnień regulacyjnych pozostawionych przez ustawodawcę właściwemu organowi państwowemu. Zakres pieczy jest zatem na ogół szeroki, lecz może on być nawet bardzo ograniczony (samorząd komorniczy, w mniejszym już stopniu samorząd notarialny, samorząd rzeczników patentowych). Im większy zakres pieczy powierza się samorządowi zawodowemu, tym większa powinna być jego odpowiedzialność w tym zakresie, co oznacza, że tym większy w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony powinien być zakres nadzoru sprawowanego przez właściwe organy administracji państwowej (rządowej).

Oznacza to zarazem, że właściwym organem nadzoru jest w dużej mierze Sąd Najwyższy, a rolą organu nadzorującego jest na ogół podejmowanie procedury prowadzącej do wydania rozstrzygnięcia przez ten Sąd. Mamy tu zatem do czynienia o wiele bardziej z nadzorem w rozumieniu Prawa o stowarzyszeniach niż nadzorem sprawowanym, zgodnie z przepisami Konstytucji oraz odpowiednich ustaw ustrojowych, nad samorządem terytorialnym.

## Proponowane kierunki zmian

### Kwestie ogólne

Kwestia ustanawiania i wykonywania zawodów zaufania publicznego powinna zostać uporządkowana w polskim ustawodawstwie przede wszystkim ze względu na przedkładanie przez zainteresowane środowiska zawodowe kolejnych inicjatyw ustawodawczych zmierzających do prawnego uznania

danego zawodu za zawód zaufania publicznego, a w konsekwencji powołania samorządu tego zawodu, także w drodze lobbingu parlamentarnego. Należy pamiętać, że państwo (parlament) decydując o utworzeniu określonego samorządu zawodowego (w drodze ustawy) zrzeka się części swojej funkcji regulacyjnej na rzecz organów danego samorządu. Opisany stan rzeczy, w połączeniu z generalnie niesprawnym, także w odczuciu opinii publicznej, funkcjonowaniem pieczy nad wykonywaniem ważnych zawodów zaufania publicznego, jak też generalnie niesprawnym funkcjonowaniem nadzoru nad samorządami zawodowymi, powoduje konieczność ustawowego wprowadzenia ogólnych rozwiązań w tej dziedzinie. Taki właśnie charakter ujednociający, a zarazem ogólny, a zatem nie stojący na przeszkodzie wystąpieniu koniecznego zróżnicowania – miałyby proponowana poniżej regulacja. Byłyby to przepisy ogólne (ustawa), które stosowałyby się wówczas gdy szczególne przepisy poszczególnych ustaw korporacyjnych, które w oczywisty sposób należało by poddać w tej sytuacji gruntownej rewizji, nie stanowiłyby inaczej.

Z pewnością nie byłaby to regulacja ograniczająca w pełni ustawodawcę w zakresie tworzenia nowych samorządów zawodowych, gdyż w polskim systemie źródeł prawa ustawodawca konstytucyjny nie przewidział ustaw różnej rangi (np. ustawy organiczne). W hierarchii źródeł prawa we współczesnych konstytucjach niektórych państw europejskich (Francja, Hiszpania) można wyróżnić specjalną kategorię ustaw zaliczanych do bloku konstytucyjnego, określaną jako prawa organiczne, implementujące przepisy konstytucyjne. Ewentualna późniejsza zmiana przepisów ustawowych dotyczących poszczególnych samorządów wymagać będzie jednak szczególnego uzasadnienia z punktu widzenia kryteriów które określają przepisy ogólne. Przy projektowaniu przepisów szczególnych przepisy ogólne stanowiąc będą ponadto polityczny i doktrynalny punkt odniesienia dla rządu i parlamentu.

Tak więc mimo, iż w polskim systemie prawnym nie ma ustaw hierarchicznych, to z punktu widzenia inicjatyw politycznych obecnego rządu projekt będzie stanowić regulację ogólną. Przyjęcie określonej polityki rządu wobec samorządów zawodowych oznaczać będzie w efekcie istnienie wytycznych dla prac legislacyjnych.

**Kierunek modyfikacji uregulowań dotyczących zawodów zaufania publicznego powinien być następujący:**

- 1) **równowaga między uprawnieniami i obowiązkami,**
- 2) **równowaga między władztwem publicznym i władztwem organizacyjnym,**
- 3) **równowaga między reprezentacją interesów korporacyjnych a dbałością o interes publiczny.**

W związku z tym powstaje wybór: można nadawać samorządom zawodowym znacznie silniejsze uprawnienia, ale trzeba mieć świadomość, że wtedy powinny być znacznie silniejsze ograniczenia dotyczące tworzenia korporacji zawodowych.

Uporządkowanie kwestii nadzoru nad samorządami zawodowymi powinno pójść przede wszystkim w trzech kierunkach: 1) ustalenia jednolitego precyzyjnego pojęcia nadzoru,





- 2) odpowiedniego unormowania kwestii środków nadzoru,
- 3) możliwie największego ujednoczenia unormowań dotyczących sprawowania nadzoru nad samorządami zawodowymi, z zachowaniem jednak odpowiedniej równowagi pomiędzy kompetencjami nadzoru ogólnego i specjalistycznego, przy czym jednolitość powinna dotyczyć, w szczególności, środków nadzorczych, kryteriów stosowania tych środków, organów nadzorujących i nadzorowanych oraz mechanizmów umożliwiających ochronę swojej samodzielności przez poszczególne samorzady.

Do rozstrzygnięcia w ramach prac ustawowych w szczególności należeć będzie także sformułowanie definicji zawodu zaufania publicznego oraz zasięgu zmian w dotychczasowym ustawodawstwie. Wymogiem prowadzonych prac będzie także zachowanie zgodności kierunków założonej legislacji z prawem Unii Europejskiej. Niezbędne będzie w ramach prowadzonych prac przeanalizowanie zagadnienia zawodu zaufania publicznego i samorządów zawodowych w odniesieniu do Układu Stowarzyszeniowego zawartego pomiędzy państwami członkowskimi Wspólnot Europejskich a Polską (okres przejściowy) bądź też w związku z przyjętym w Układzie przez Polską zobowiązaniem dostosowania naszego prawa do prawa wspólnotowego. Celem tej analizy powinno być ustalenie w jakim zakresie aktualnie obowiązujący stan prawny jest wyrazem wypełnienia przyjętego przez Polskę zobowiązania.

### Rozwiązania szczegółowe

Projektowana ustawa – jako przepisy ogólne w zakresie unormowania kwestii „pieczy” i kwestii nadzoru – powinna zatem wprowadzić jednolite zasadniczo unormowania, od których w poszczególnych ustawach korporacyjnych wystąpiłyby, w granicach określonych przez uzasadnione potrzeby, unormowania szczególne, traktowane jako wyjątki i nie poddające się wykładni rozszerzającej. Uzasadnione i niezbędne będzie uwzględnienie zróżnicowania poszczególnych korporacji zawodowych, natomiast uregulowanie tych zróżnicowań pozostanie w ramach ustaw szczegółowych.

Ustawa mogłaby zawierać na początku ogólne sformułowania dotyczące samorządu zawodowego, stanowiące rozwinięcie przepisu art. 17 ust. 1 Konstytucji – w szczególności wskazywać cechy zawodu zaufania publicznego (wykonywanie zawodu na zasadzie samodzielności, bez podległości służbowej w zakresie wykonywania zawodu, co oznacza również ogólne określenie zakresu stosowania do wykonywania zawodu stosunku pracy; powierzenie wykonującym zawód informacji dotyczących prywatności osób korzystających z ich usług; uznawanie tych informacji za tajemnicę zawodową, która nie podlega ujawnieniu; występowanie sformalizowanej deontologii zawodowej).

Proponowana ustawa wprowadziłaby też jednolite rozwiązania dotyczące zastosowania ustaw korporacyjnych do obywateli państw Unii Europejskiej, który to problem obec-

nie uwzględniają tylko niektóre z tych ustaw. Zasadą – tak jak w ustawodawstwie (obecnym i odrębnie proponowanym) o adwokaturze czy o radcach prawnych – powinno być uznanie prawa do stałego wykonywania zawodu przez tych obywateli w Polsce, po spełnieniu przez nich odpowiednich wymogów, co oznacza zarazem włączenie ich do polskich struktur samorządu zawodowego.

### Rozwiązania szczegółowe dotyczyłyby:

- **zasad i trybu dopuszczania do wykonywania dane-go zawodu** w przypadku przekazania uprawnień w tym zakresie organom samorządu zawodowego, przy czym wskazane byłoby, aby za zasadę przyjęto, po dokonaniu czynności sprawdzających spełnienie ustawowych wymogów, wpis na listę osób wykonujących dany zawód jako czynność materialno-techniczną, przy przyjęciu, iż odmowa wpisu następuje w drodze decyzji administracyjnej, która może stać się przedmiotem skargi do sądu administracyjnego na zasadach ogólnych; w zakresie rozwiązań prawnych gwarantujących otwartość dostępu do zawodów zaufania publicznego należy uwzględnić uzasadnione, także z konstytucyjnego punktu widzenia, ograniczenie w dostępie do zawodu. Jednocześnie konieczna będzie analiza obowiązującego ustawodawstwa pod kątem możliwości szerszej dostępności do zawodów. Dostęp ten uzależnić należy od spełnienia określonych ustawowo kryteriów w zakresie kwalifikacji zawodowych jak i walorów moralnych;
- **stanowienia przez właściwe organy samorządu norm deontologicznych**, z określeniem procedury tego stanowienia, podkreśleniem konieczności czynienia tego w ramach obowiązujących przepisów prawa, oraz z wprowadzeniem w tym zakresie szczególnej *actio popularis* przysługującej każdemu członkowi korporacji w sposób odpowiadający przepisom o samorządzie terytorialnym (art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, będący instrumentem obywatelskiej kontroli nad legalnością działania samorządu terytorialnego, przejawiający się w postaci prawa każdego czyj interes prawny czy uprawnienie zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej do zaskarżenia uchwały do sądu administracyjnego); uzupełnienie prawa członka korporacji zawodowych do zaskarżania uchwał podjętych przez organy samorządu zawodowego do sądu administracyjnego,
- **orzekania w sprawach dyscyplinarnych** (odpowiedzialności zawodowej) – przy odpowiednim unormowaniu podstaw organizacyjnych (przy rozważeniu celowości wprowadzenia, nieco podobnie do samorządu lekarskiego, osób zewnętrznych wobec korporacji w organie II instancji) i wyraźnym wskazaniu podstaw proceduralnych (odpowiednie ogólne przepisy ustawy, odesłanie w zakresie nie unormowanym do odpowiedniego stosowania Kodeksu postępowania karnego, co powinno oznaczać jawność rozpra-





## Opinia prof. Waldemara Wołpiuka z Instytut Nauk Prawnych PAN (za „Rzeczpospolitą”)

*Ingerencja państwa w sprawy korporacji zawodowych powinna być ograniczona. O kształcie danego samorządu decyduje ustawodawca, uchwalając ustawę o jego powołaniu. Uważam, że zamiast tworzyć specjalny akt, należałoby przyjrzeć się, czy faktycznie dotychczasowy nadzór nad korporacjami zawodowymi nie jest wystarczający.*

*Niekwestionowane wydaje się istnienie samorządów zaufania publicznego: lekarskiego i adwokackiego, czyli zawodów zapewniających bezpieczeństwo zdrowotne obywateli oraz profesjonalną obsługę prawną dotyczącą wolności i praw jednostki ludzkiej. Istnienie innych samorządów zawodowych zaufania publicznego może uzasadniać to, że dany zawód jest szczególnie doniosły społecznie. W ustroju demokratycznym samorząd jest bowiem lepszym instrumentem do zapewniania interesu publicznego niż administracja.*

wy i orzeczenia); do rozważenia w trakcie prac ustawodawczych należeć będzie rozgraniczenie form odpowiedzialności członka korporacji zawodowych za przewinienia stricte zawodowe i za naruszenie tylko norm dentologicznych,

- ▶ **prawa do sądu w zakresie spraw dyscyplinarnych** (odpowiedzialności zawodowej) – przy rozważeniu celowości utrzymywania zasady jurysdykcji Sądu Najwyższego (w trybie kasacji, ponieważ należy odstąpić od instytucji rewizji nadzwyczajnej), jako że bardziej celowe może być przekazanie jurysdykcji także w tych sprawach Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu;
- ▶ **nadzoru nad działalnością samorządów zawodowych**, w zakresie którego rozważyć należy przekazanie jednemu ministrowi (np. ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej – co wymagałoby wprowadzenia odpowiednich zmian także w ustawie o działach administracji rządowej; ze względu na fakt, iż samorząd zawodowy stanowi zdecentralizowaną formę administracji publicznej), działającemu na wniosek lub po zasięgnięciu opinii ministra, z działem którego łączy się działalność danego samorządu, przy czym ministrowi temu przysługiwałyby w przypadku naruszenia prawa przez

uchwały organów samorządu uprawnienia do stwierdzenia wydania uchwały z naruszeniem prawa (w sposób podobny do uprawnień wojewody i regionalnej izby obrachunkowej w odniesieniu do uchwał organów jednostek samorządu terytorialnego), a zainteresowany organ mógłby zaskarżyć rozstrzygnięcie nadzorcze do Naczelnego Sądu Administracyjnego; konieczne również byłoby przyznanie odpowiednich uprawnień w razie niewykonania przez organy samorządu przypisanych im zadań i kompetencji (wezwanie do działania, zagrożone np. zastosowaniem zarządu komisarycznego, wykonanie zastępcze);

- ▶ powiązanej funkcjonalnie z nadzorem kontroli nad działalnością samorządów zawodowych, którą mogliby, w trybie określonym ustawą, wykonywać: minister nadzorujący, minister, z działem którego łączy się działalność danego samorządu, lub wojewoda właściwy ze względu na siedzibę danego organu samorządu – w zakresie upoważnienia udzielonego przez ministra nadzorującego; istotne jest aby przepisy projektowanej regulacji wyważyły proporcje pomiędzy nadzorem ogólnym a specjalistyczną kontrolą poszczególnych ministrów działowych jako instrumentem nadzoru Państwa nad samorządami zawodowymi. Jednym z elementów kontroli byłby obowiązek przekazywania określonemu organowi (np. ministrowi, z działem którego łączy się działalność danego samorządu) uchwał organów samorządu.

Po akceptacji niniejszych założeń oraz ich dalszej konkretyzacji należy poddać rewizji obecnie obowiązujące „ustawy korporacyjne”, dostosowując je do proponowanych rozwiązań, co oznaczałoby przede wszystkim wykreślenie tych przepisów, które obejmują materię pozostawioną dla ogólnego unormowania przez proponowaną ustawę, jak również ewentualne dodanie przepisów szczególnych dla danego samorządu, w granicach wynikających z uzasadnionej potrzeby. W tych ramach, możliwe byłoby przekształcenie niektórych samorządów – przy przyjęciu formuły zastosowanej wobec maklerów giełdowych, tj. transformacji samorządu *ex lege* w stowarzyszenie. W rezultacie, ustawa zawierałaby obszerny rozdział mający za przedmiot przepisy zmieniające.

Wprowadzenie nowych rozwiązań wymaga również rozwiniętych przepisów przejściowych i wprowadzających, umożliwiających przejście od stanu aktualnego do stanu wynikającego z ustawy przy koniecznym założeniu odpowiednio długiego, co najmniej sześciomiesięcznego okresu *vacatio legis*. Jednocześnie do czasu uchwalenia projektowanej regulacji nie należy obecnie podejmować prac legislacyjnych związanych z tworzeniem nowych samorządów zawodowych.

*Notatka RM opublikowana na stronie internetowej MPiPS.*





## USTAWA O FUNKCJONOWANIU KORPORACJI DORADCÓW PODATKOWYCH

Jacek Pawlik

Z chęcią podzielę się doświadczeniem, jakie młody samorząd doradców podatkowych zdobył przy tworzeniu swojej izby, koncentrując się przede wszystkim na dwóch zagadnieniach: podziału zadań między izbę a właściwe władze ją nadzorujące i aspektach związanych z systemem kwalifikacyjnym do korporacji zawodowej.

Podział kompetencji między izbę doradców podatkowych a Ministerstwo Finansów określony w ustawie z dnia 5 lipca 1996 roku o doradztwie podatkowym (Dz. U. z 1996 r., nr 102 poz. 475 ze zm.) był pewnego rodzaju kompromisem, na jaki doradcy podatkowi musieli wyrazić zgodę, aby obronić istnienie samorządu.

**Pierwszym ważnym aspektem, który powinny określać przepisy o samorządzie rzeczoznawców majątkowych jest to, w jaki sposób zostanie zwołany pierwszy zjazd, który ukonstytuuje izbę i określi jej zadania.** Dobrym krokiem byłby zapis w ustawie o obowiązku powołania przez władze państwowe Komisji Organizacyjnej Zjazdu ze zgłoszonych przez różne organizacje rzeczoznawców majątkowych. Podstawowym zadaniem komisji byłoby zorganizowanie zjazdu i przygotowanie projektów dokumentów zjazdowych i ich konsultacja ze środowiskiem.

**Drugim ważnym aspektem powinno być wyłączenie prowadzenie listy rzeczoznawców przez izbę samorządową.** Władze państwowe powinny mieć jedynie prawo zaskarżać do NSA decyzje o wpisie na listę, jeżeli zapadłyby one z naruszeniem prawa. Niestety, ustawa o doradztwie podatkowym w okresie przejściowym dopuściła prowadzenie listy oraz postępowania w sprawie wpisów warunkowych przez ministra finansów czego negatywną konsekwencją jest fakt, że w chwili obecnej minister przekazał do izby jedynie listę doradców podatkowych, a pozostawił sobie całą dokumentację związaną z wpisami na listę, która jest potrzebna do procesu przekształcania wpisów warunkowych we wpisy ostateczne. Rola władz państwowych powinna ograniczyć się do kontroli decyzji i uchwał jakie podejmie samorząd.

**W ustawie należy zwrócić również uwagę na to, aby państwowy organ nadzorczy nie miał swobody uchylania oraz zawieszania decyzji i uchwał samorządu, a mógł je jedynie zaskarżać do NSA z uwagi na ich niezgodność z obowiązującym prawem.** Niestety, ta rola organu nadzoru w naszej ustawie została uregulowana w sposób odmienny i niekorzystny dla izby: uchwały naszego samorządu minister ma prawo samodzielnie zawiesić decyzją administracyjną, bez żadnej kontroli sądowej. Utrudnia to pracę organom izby, gdyż minister nie zważając na skutki jakie te decyzje wywierają na pracę samorządu, często korzysta z ustawowych uprawnień, przedstawiając przy tym czasami wątpliwe interpretacje przepisów prawa. W tych przypadkach przysługuje nam jedynie prawo zaskarżenia de-

cyzji ministra do NSA, co jest procedurą długotrwałą i powoduje wielomiesięczne blokowanie wykonywania podjętych przez izbę uchwał. Nadzór nad prawidłowością podejmowanych decyzji przez samorząd powinien być jedynym zadaniem organów państwowych w stosunku do korporacji.

Omawiając następne zagadnienie, jakim jest **system kwalifikacyjny do korporacji zawodowej** należałoby na wstępie stwierdzić, iż to izba samorządowa poprzez uchwałę swojego zjazdu winna mieć wyłączne prawo do powoływania komisji egzaminacyjnej w celu weryfikacji wiedzy kandydatów do zawodu. Komisja egzaminacyjna powinna składać się jedynie z rzeczoznawców majątkowych o długoletnim doświadczeniu zawodowym i podstawowym przynajmniej doświadczeniem pedagogicznym. Sami rzeczoznawcy wiedzą bowiem najlepiej kto z nich dysponuje wymaganą wiedzą i doświadczeniem by móc weryfikować wiedzę kandydatów. Tak powołana komisja powinna opracować, na podstawie określonych w ustawie podstawowych założeń, standardy oceny kandydatów takie jak: rodzaj egzaminów (pisemne czy ustne), ilość i rodzaj pytań (testowe czy otwarte) oraz sposób nabywania praktyki w zawodzie. Wspomniane standardy nie powinny być regulowane ustawą, gdyż dana dziedzina podlega ciągłemu rozwojowi, sposoby egzaminowania ulegają również ciągłym ewolucjom. Podstawowe kwestie dotyczące weryfikacji wiedzy kandydatów do zawodu powinien rozstrzygać zjazd co cztery lata i w miarę potrzeb je weryfikować. W przypadku doradców podatkowych sprawy związane z komisją egzaminacyjną i przeprowadzaniem egzaminów przepisy ustawy niestety przekazały w dużej mierze ministrowi finansów. Powoduje to, że oprócz doradców podatkowych znajdują się w naszej komisji egzaminacyjnej ludzie przypadkowi nie zainteresowani tak naprawdę prawidłową rekrutacją nowych przedstawicieli zawodu, gdyż w żaden sposób nie są z nim związani. Dla niektórych osób, nie będących doradcami podatkowymi, członkostwo w komisji egzaminacyjnej stało się szybką drogą do zdobycia uprawnień doradcy podatkowego mimo iż nie zdali wymaganego przepisami egzaminu lub nie posiadali ośmioletniego doświadczenia uprawniającego do przekształcenia wpisu warunkowego we wpis ostateczny. Taką możliwość daje ustawa. Dlatego w przypadku, gdy członkami komisji egzaminacyjnej będą wyłącznie przedstawiciele korporacji, nie będzie pretekstu dla organu powołującego komisję do tego rodzaju patologii. Mam nadzieję, iż twórcy samorządu w korporacji rzeczoznawców majątkowych będą mieli większą swobodę w stanowieniu swojego prawa samorządowego oraz większy wpływ na proces rekrutacji kandydatów do zawodu, czego im serdecznie życzę.

**Jacek Pawlik** jest doradcą podatkowym w spółce audytorskiej „Eccom”, przewodniczącym Zarządu Mazowieckiego Oddziału Krajowej Izby Doradców Podatkowych.





# KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

**1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 lipca 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. nr 134, poz. 1130).**

*Weszło w życie z dniem 11 września 2002 r.*

**2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 1 sierpnia 2002 r. w sprawie komunalnych osadów ściekowych (Dz. U. nr 134, poz. 1140).**

*Weszło w życie z dniem 11 września 2002 r.*

**3. Ustawa z 24 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. nr 135, poz. 1143).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**4. Ustawa z 24 lipca 2002 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne (Dz. U. nr 135, poz. 1144).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 28, który wszedł w życie z dniem 12 września 2002 r.*

**5. Ustawa z 26 lipca 2002 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 135, poz. 1146).**

*Weszła w życie z dniem 29 listopada 2002 r., z wyjątkiem*

*1) art. 1 pkt 11, 14, 22, 26, 28, 32-38 oraz art. 3 pkt 1-3 i 5, art. 4, 5 i 12, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.,*

*2) art. 2, 3 pkt 4 i 6 oraz art. 10, które wejdą w życie 1 lipca 2003 r.*

**6. Rozporządzenie Rady Ministrów z 6 sierpnia 2002 r. w sprawie podstawowych wymagań dotyczących terenów kontrolowanych i nadzorowanych (Dz. U. nr 138, poz. 1161).**

*Weszło w życie 29 listopada 2002 r.*

**7. Ustawa z 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 141, poz. 1176).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**8. Ustawa z 27 lipca 2002 r. o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców (Dz. U. nr 141, poz. 1177).**

*Weszła w życie z dniem 6 października 2002 r.*

**9. Ustawa z 27 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 141, poz. 1179).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r. i ma zastosowanie do dochodów (strat) uzyskanych od tego dnia, z wyjątkiem art. 1 pkt 15, który wszedł w życie z dniem 5 września 2002 r.*

**10. Ustawa z 27 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 141, poz. 1182).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r. i ma zastosowanie do dochodów (strat) uzyskanych od tego dnia, z wyjątkiem art. 1 pkt 21, który wszedł w życie z dniem 5 września 2002 r.*

**11. Ustawa z 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. nr 144, poz. 1204).**

*Wejdzie w życie z dniem 9 marca 2003 r., z wyjątkiem art. 5 ust. 5, który będzie stosowany od dnia uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.*

**12. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 lipca 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2002 r. (Dz. U. nr 146, poz. 1226).**

*Weszło w życie z dniem 26 września 2002 r.*

**13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 lipca 2002 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2003 r. (Dz. U. nr 146, poz. 1227).**

*Weszło w życie z dniem 26 września 2002 r.*

**14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 23 sierpnia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2002 r. (M. P. nr 37, poz. 592).**

**15. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 sierpnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych (Dz. U. nr 150, poz. 1240).**

*Weszło w życie z dniem 1 października 2002 r.*

**16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 27 sierpnia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz szczegółowego zakresu rodzajów robót budowlanych, stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi (Dz. U. nr 151, poz. 1256).**

*Weszło w życie z dniem 18 października 2002 r.*

**17. Ustawa z 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. nr 153, poz. 1269).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.*

**18. Ustawa z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. nr 153, poz. 1270).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.*

**19. Ustawa z 30 sierpnia 2002 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o ustroju sądów administracyjnych i ustawę – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. nr 153, poz. 1271).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., z wyjątkiem*

*art. 8 pkt 1 i 2, art. 10 pkt 2 i 3, art. 84 pkt 1, art. 86 § 1, art. 87 § 2, art. 88, art. 90 § 1, art. 91 i 92, które wešły w życie z dniem*

*5 października 2002 r.*

**20. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. nr 155, poz. 1298).**

*Weszło w życie z dniem 9 października 2002 r.*

**21. Ustawa z 17 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o finansach publicznych (Dz. U. nr 156, poz. 1300).**

*Weszła w życie z dniem 26 października 2002 r.*

**22. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 11 września 2002 r. w sprawie górnych i dolnych granic stawek opłat eksploatacyjnych na 2003 r. (M. P. nr 41, poz. 643).**

**23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 września 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm dla budownictwa (Dz. U. nr 156, poz. 1304).**

*Weszło w życie z dniem 10 października 2002 r.*

**24. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 23 września 2002 r. w sprawie określenia gmin i miejscowości, w których się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych przez żywioły (Dz. U. nr 157, poz. 1311).**

*Weszło w życie z dniem 26 września 2002 r.*





25. Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 września 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska (Dz. U. nr 161, poz. 1335).  
*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*
26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. nr 165, poz. 1359).  
*Weszło w życie z dniem 19 października 2002 r.*
27. Rozporządzenie Ministra Finansów z 25 września 2002 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. nr 167, poz. 1374).  
*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*
28. Ustawa z 30 sierpnia 2002 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. nr 169, poz. 1384).  
*Weszła w życie z dniem 26 października 2002 r., z wyjątkiem art. 2 pkt 1-4 i art. 6, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2003 r. i będą miały zastosowanie do dochodów (strat) uzyskanych od tego dnia.*
29. Ustawa z 12 września 2002 r. o elektronicznych instrumentach płatniczych (Dz. U. nr 169, poz. 1385).  
*Wejdzie w życie z dniem 12 października 2003 r.*
30. Ustawa z 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. nr 169, poz. 1386).  
*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*
31. Ustawa z 12 września 2002 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 169, poz. 1387).  
*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*
32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 29 sierpnia 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. nr 171, poz. 1396).
33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 9 października 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o uprawnieniach do ulgowych przejazdów środkami publicznego transportu zbiorowego (Dz. U. nr 175, poz. 1440).
34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 14 października 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 171, poz. 1397).
35. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 11 października 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 176, poz. 1448).  
*Weszło w życie z dniem 1 listopada 2002 r.*
36. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 1 października 2002 r. w sprawie sposobu udostępniania informacji o środowisku (Dz. U. nr 176, poz. 1453).  
*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z wyjątkiem*  
1) § 4 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2003 r.,  
2) § 6 pkt 2 i 3, które wejdą w życie z dniem 1 października 2004 r.,  
3) § 7 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem 1 kwietnia 2006 r.,  
4) § 6 pkt 4 i 5, które wejdą w życie z dniem 1 października 2009 r.
37. Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 października 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (Dz. U. nr 177, poz. 1458).  
*Weszło w życie z dniem 27 października 2002 r.*
38. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 179, poz. 1490).  
*Weszło w życie z dniem 14 listopada 2002 r.*
39. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2002 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 48, poz. 709).
40. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2002 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2002 r. (M. P. nr 48, poz. 710).
41. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2002 r. (M. P. nr 48, poz. 711).
42. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2002 r. (M. P. nr 48, poz. 712).
43. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2002 r. (M. P. nr 48, poz. 713).
44. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 15 października 2002 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2003 (M. P. nr 49, poz. 715).
45. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 października 2002 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2002 r. (M. P. nr 50, poz. 729).
46. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 29 października 2002 r. w sprawie podziału Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej oraz Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej i utworzenia Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa oraz Instytutu Rozwoju Miast (Dz. U. nr 180, poz. 1503).  
*Weszło w życie z dniem 1 listopada 2002 r.*
47. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 30 października 2002 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2002 r. (M. P. nr 51, poz. 733).
48. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 6 listopada 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. nr 190, poz. 1592).  
*Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2002 r.*





# WARTOŚĆ GODZIWA DLA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH – wnioski do standardu

Mieczysław Prystupa

Nowe wyzwania zawodowe pozwalają nam pełniej wykorzystywać już posiadane umiejętności oraz nabywać i rozwijać nowe kwalifikacje. Taką okazję stwarza znowelizowana ustawa o rachunkowości, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2002 roku.

Rzeczoznawcy majątkowi powinni przygotowywać się zatem do nowych zadań w związku regulacjami tej ustawy.

W szczególności powinien zainteresować nas rozdział 4 ustawy – „Wycena aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego”. Z art. 28 punktu 9 wynika, że:

**Wartość godziwą nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy co najmniej raz na 5 lat. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie wartości godziwej innych lokat niż nieruchomości, to ich wycena następuje po cenach nabycia albo kosztach wytworzenia. Wartość godziwą nieruchomości położonych za granicą oraz zagranicznych instrumentów finansowych ustala się według zasad obowiązujących w kraju ich pochodzenia.**

Powyższy zapis daje więc wyłączność wyceny nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym. Oprócz tego nasze kompetencje mogą być wykorzystane także w przypadku wyceny innych aktywów, których ogólne zasady określa wspomniana ustawa.

Z przytoczonego artykułu 28 wynika, że wycenie będą podlegały między innymi takie aktywa jak:

- 1) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- 2) środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- 3) udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych – według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej; wartość w cenie nabycia można przeszacować do wartości w cenie rynkowej, a różnicę z przeszacowania rozliczyć zgodnie z art. 35 ust. 4,
- 4) udziały w jednostkach podporządkowanych – według zasad określonych w pkt 3, z tym że udziały zaliczane do aktywów trwałych mogą być wycenione metodą praw własności, z uwzględnieniem zasad wyceny określonych w art. 63,
- 5) inwestycje krótkoterminowe – według ceny (wartości) ryn-

*kowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w inny sposób określonej wartości godziwej.*

Ustawa w art. 28 precyzuje także podstawowe pojęcia potrzebne do określenia cen i wartości takie jak cena nabycia, koszt wytworzenia oraz wartość godziwa.

2. *Cena nabycia, o której mowa w ust. 1, to cena zakupu składnika aktywów, obejmująca kwotę należną sprzedawcy, bez podlegających odliczeniu podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, a w przypadku importu powiększona o obciążenia o charakterze publicznoprawnym oraz powiększona o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku, składowania lub wprowadzenia do obrotu, a obniżona o rabaty, opusty, inne podobne zmniejszenia i odzyski. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów, a w szczególności przyjętego nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny – jego wyceny dokonuje się według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu.*

3. *Koszt wytworzenia produktu obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, koszty pozyskania i przetworzenia związane bezpośrednio z produkcją i inne koszty poniesione w związku z doprowadzeniem produktu do postaci i miejsca, w jakich się znajduje w dniu wyceny. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie kosztu wytworzenia produktu, jego wyceny dokonuje się według ceny sprzedaży netto takiego samego lub podobnego produktu, pomniejszonej o przeciętnie osiągnięty przy sprzedaży produktów zysk brutto ze sprze-*





daży, a w przypadku produktu w toku – także z uwzględnieniem stopnia jego przetworzenia.

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:

- 1) będących konsekwencją nie wykorzystanych zdolności produkcyjnych i strat produkcyjnych,
- 2) ogólnego zarządu, które nie są związane z doprowadzaniem produktu do postaci i miejsca, w jakich się znajduje na dzień wyceny,
- 3) magazynowania wyrobów gotowych i półproduktów, chyba że poniesienie tych kosztów jest niezbędne w procesie produkcji,
- 4) kosztów sprzedaży produktów.

Koszty te wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione.

4. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub koszt wytworzenia można zwiększyć o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.
5. Za cenę (wartość) sprzedaży netto składnika aktywów przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży, bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszoną o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, a powiększoną o należną dotację przedmiotową. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto danego składnika aktywów, należy w inny sposób określić jego wartość godziwą na dzień bilansowy.
6. **Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.**
7. Trwała utrata wartości zachodzi wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizujące-

go doprowadzającego wartość składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych do ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku – do ustalonej w inny sposób wartości godziwej.

8. **Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:**
  - 1) nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
  - 2) koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Nowe wyzwania związane z ustawą o rachunkowości powinny zaowocować opracowaniem odpowiedniego standardu wyceny aktywów dla sprawozdań finansowych. W szczególności należy w standardzie rozstrzygnąć problem wyceny aktywów i nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego oraz zaadoptować pojęcie wartości godziwej. Sformułowania dotyczące definicji wartości godziwej nie dają wystarczających wskazań co do sposobu wyceny nieruchomości oraz innych aktywów w przypadku działającego przedsiębiorstwa. Jak wiadomo z praktyki wyceny, wartość nieruchomości i innych aktywów wchodzących w skład przedsiębiorstwa zależy od tego, czy całe przedsiębiorstwo potrafi generować nadwyżki finansowe. Dla dużej liczby przypadków niemożliwe jest sensowne wyłączenie jednego z aktywów i wykorzystanie go dla innych celów produkcyjnych. Dotyczy to także nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości zabudowanych np. halami produkcyjnymi, w których funkcjonują określone linie technologiczne. Jak pisałem w poprzednim „Rzeczoznawcy Majątkowym” na temat „wartości indywidualnej”, wartość **Value in Use** według podręcznika amerykańskiego „Wycena nieruchomości” oznacza część wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa. Wartość ta zależy od sposobu funkcjonowania przedsiębiorstwa, a więc od tego w jakim zespole innych aktywów funkcjonuje dana nieruchomość. To pojęcie powinno być wykorzystane przy wycenie wartości godziwej nieruchomości i innych aktywów wchodzących w skład przedsiębiorstwa, dla potrzeb którego prowadzimy wycenę. Powtórzę zatem sugestie zawarte w poprzednim artykule dotyczącym wartości indywidualnej.

- Proponuję, aby **Value in Use** uznać za jeden z rodzajów wartości rynkowej, jako wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, ściśle związana z rodzajem działalności prowadzonej na nieruchomości. Można ją określić w skrócie jako wartość rynkową dla konkretnego zestawu aktywów przedsiębiorstwa (WRZ). Jak wiadomo, definicja wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) w punkcie 3.4 podaje, że aktualny sposób użytkowania nie musi się od-





nosić do konkretnej działalności prowadzonej na określonej nieruchomości. Wystarczy wskazanie ogólne rodzaju działalności, jaka jest prowadzona na nieruchomości podlegającej wycenie. W przypadku wartości rynkowej (WRZ) należałoby dokładnie sprecyzować, że wartość (WRZ) jest ściśle związana z produkcją, sposobem zarządzania oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi w jakich działa dane przedsiębiorstwo. Byłoby to więc dodatkowe założenie uzasadniające powstanie nowego rodzaju wartości rynkowej.

- ▶ Wyżej wymieniony rodzaj wartości powinien być określany przede wszystkim dla nieruchomości produkcyjnych metodą zysków, w przypadku wyceny aktywów zgodnie z artykułem 28 ustawy o rachunkowości dla ustalania wyniku finansowego, dla celów fuzji i przejęć przedsiębiorstw lub ich części.

Powyższe propozycje wynikają zarówno z przesłanek metodologicznych jak również praktycznych. Nie możemy zgodnie z definicją wartości godziwej zawartej w ustawie o rachunkowości, posłużyć się pojęciem wartości dla indywidualnego inwestora, która została zapisana w nowym rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Wartość godziwa – jak wynika to z treści definicji, wartością rynkową.

#### Bibliografia:

1. *Europejskie standardy wyceny (TEGOVA 2000)*, wydanie polskie, PFSRM, Warszawa 2001.
2. *Wycena nieruchomości-tłumaczenie polskie „The Appraisal of Real Estate”*, PFSRM, Warszawa 2001.
3. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych*, PFSRM, Warszawa 2002.
4. *Zmiana ustawy o rachunkowości (Dz.U. 2000.113.1186)*.

## PROBLEM KALKULACJI STOPY DYSKONTOWEJ – MATEMATYKA A RYNEK

Sebastian Kokot

Stopa dyskontowa jest kategorią wykorzystywaną w procesie oceny efektywności inwestycji finansowych i materialnych. Właściwe określenie jej poziomu jest kluczową, a niekiedy rozstrzygającą kwestią tych procesów. Wysokość stopy dyskontowej jest w tym przypadku ustalana subiektywnie, stosownie do charakteru i indywidualnych cech konkretnej inwestycji. Na jej poziom ma wpływ ryzyko indywidualne przedsięwzięcia związane z jego specyfiką (m.in. branża, konkurencja, struktura popytu i podaży) i ze strukturą zaangażowanego kapitału oraz warunki makroekonomiczne, a w szczególności wysokość rynkowych stóp procentowych. Innym przypadkiem jest wykorzystywanie stopy dyskontowej w procesie wyceny niektórych papierów wartościowych i nieruchomości. Dla tych potrzeb należy kalkulować stopę dyskontową w sposób jak najbardziej obiektywny, a więc tak aby konsumowała ona typowe, przeciętne uwarunkowania inwestycyjne. W literaturze spotykamy wiele sformalizowanych metod ustalania stopy dyskontowej<sup>1</sup>. Najczęściej spotykane to:

1. **Metoda szacowania stopy dyskontowej na podstawie zyskowności inwestycji wolnych od ryzyka i premii za ryzyko.** Metoda ta zakłada oszacowanie stopy dyskontowej na poziomie realnej zyskowności inwestycji wolnych od ryzyka (depozytów bankowych, obligacji skarbowych itp.) powiększonej o tzw. premię za ryzyko rynkowe (obiektywne, zewnętrzne) i specyficzne (wynikającej ze specyfiki konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego inwestycji). Znajduje tu zastosowanie wzór:

$$r = r_b + r_r \quad (1)$$

gdzie:

- $r_b$  – realna zyskowność (stopa zwrotu) inwestycji pozabawionych ryzyka,
- $r_r$  – premia za ryzyko.

2. **Metoda średnioważonego kosztu kapitału.** Stosowanie tej metody zaleca się w sytuacji finansowania inwestycji częściowo kapitałem własnym, a częściowo kapitałem obcym. Do oszacowania stopy dyskontowej stosuje się wzór:

$$r = r_w \times \frac{K_w}{K_w + K_o} + r_o \frac{K_o}{K_w + K_o} \times (1-t) \quad (2)$$

gdzie:

- $K_w$  – wysokość kapitału własnego zaangażowanego w przedsięwzięcie,
- $K_o$  – wysokość kapitału obcego zaangażowanego w przedsięwzięcie,
- $r_w$  – koszt kapitału własnego (zyskowność inwestycji wolnych od ryzyka np. depozytów bankowych, obligacji skarbowych itp.),
- $r_o$  – koszt kapitału obcego (oprocentowanie kredytów),
- $t$  – stopa podatku dochodowego.

3. **Metoda modelu kosztu kapitału zwana też metodą oceny aktywów kapitałowych.** Metoda ta powstała z myślą o zastosowaniu jej do wyceny przedsiębiorstw przy wykorzystaniu informacji z rynku papierów warto-





ściowych. Stopę dyskontową dla konkretnego przedsiębiorstwa wyznacza się według formuły:

$$r = r_b + \beta (r_m - r_b) \quad (3)$$

gdzie:

$r_b$  – realna zyskowność (stopa zwrotu) inwestycji pozbawionych ryzyka,

$r_m$  – realna zyskowność (stopa zwrotu) z tzw. portfela rynkowego np. z indeksu giełdowego,

$\beta$  – współczynnik ryzyka specyficznego inwestycji w akcje konkretnego przedsiębiorstwa (lub przedsiębiorstwa z konkretnej branży). Współczynnik ten jest współczynnikiem regresji stopy zwrotu z akcji konkretnego przedsiębiorstwa względem stopy zwrotu z portfela rynkowego obliczanym ze wzoru:

$$\beta = \frac{\text{cov}(r_j, r_m)}{\delta_m^2} \quad (4)$$

gdzie:

$\text{cov}(r_j, r_m)$  – kowariancja między stopą zwrotu z akcji konkretnego przedsiębiorstwa i stopą zwrotu z portfela rynkowego,

$\delta_m^2$  – wariancja stopy zwrotu z portfela rynkowego.

Formułę oceny aktywów kapitałowych można przez analogię stosować do określania stopy dyskontowej na rynku nieruchomości<sup>2</sup>. Jako, że precyzyjne obliczenie wartości współczynnika ryzyka specyficznego  $\beta$  jest w tym przypadku kłopotliwe, gdyż zwykle nie dysponujemy odpowiednim szeregiem czasowym stóp zwrotu z inwestycji w konkretną nieruchomość, co uniemożliwia obliczenie  $\text{cov}(r_j, r_m)$  oraz  $\delta_m^2$ , proponuje się przyjmowanie określonych poziomów tego współczynnika, w zależności od indywidualnej oceny ryzyka związanej z inwestycją w konkretną nieruchomość.

We wszystkich przytoczonych metodach kalkulacji stopy dyskontowej występuje trudny do określenia w sposób obiektywny element ryzyka. Stąd też, jak już wspomniano, stopa dyskontowa ma charakter założenia subiektywny, a jej poziom jest uzależniony od rodzaju rozpatrywanej inwestycji i jej szczególnych uwarunkowań oraz od stosunku inwestora do danej inwestycji – jego indywidualnej skłonności do ryzyka, wiedzy i doświadczenia, sytuacji finansowej itp.

Mając na uwadze powyższe, celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na jeszcze jeden aspekt związany z problematyką kalkulacji stopy dyskontowej. Aspekt ten dotyczy rozbieżności między stopą dyskontową kalkulowaną zgodnie z przytoczonymi formułami a stopą dyskontową wyznaczaną w oparciu o relacje rynkowych kategorii dochodu i wartości przy założeniu długiego okresu projekcji. Taka, swego rodzaju rynkowa weryfikacja wartości stopy dyskontowej jest stosunkowo łatwa do przeprowadzenia na rynku nieruchomości, gdzie licznie zawierane umowy kupna-sprzedaży stanowią podstawę oszacowania wartości nieruchomości, a z kolei umowy najmu i dzierżawy stanowią podstawę oszacowania dochodu z nieruchomości.

## Rozpatrzmy następujący, prosty przykład:

Dana jest inwestycja przynosząca stały, nieograniczony w czasie, roczny dochód w wysokości  $D$ . Dla potrzeb wyceny tej inwestycji, inwestor oszacował realną stopę dyskontową na poziomie  $r$ . Wartość  $W$  tej inwestycji wyniesie zatem:

$$W = \frac{D}{(1+r)} + \frac{D}{(1+r)^2} + \dots + \frac{D}{(1+r)^n} \quad (5)$$

Można wykazać że w takim przypadku:

$$W = \frac{D}{r} \quad (6)$$

Formuła ta znana jest pod nazwą renty dożywotniej<sup>3</sup>. Oznacza to, że w razie wystawienia inwestycji dziś na sprzedaż na wolnym rynku,  $W$  stanowi spodziewaną jej cenę odzwierciedlającą dochodowość inwestycji. Jak już nadmieniono, szczególnie na rynku nieruchomości, przyjęty poziom stopy dyskontowej może być zweryfikowany rynkowo. Znajdąc wolnorynkowe stawki czynszów (dochody z nieruchomości)  $D_r$  i uzyskiwane na rynku ceny za nieruchomości (wartości)  $W_r$ , możemy wyznaczyć nową  $r$ , które oznaczymy jako  $r_r$ , wykorzystując relację określoną wzorem (6), a więc:

$$r_r = \frac{D_r}{W_r} \quad (7)$$

Praktyka dowodzi, że  $r$  skalkulowane wg jednej z formuł (1-3) i  $r_r$  wyznaczone wg formuły (7) najczęściej się różnią, a różnice te niekiedy bywają znaczące. Mamy więc do czynienia z sytuacją kiedy to występuje zgodność matematyczna między (5), (6) i (7) lecz brak analogicznej zgodności w sensie ekonomicznym – rynkowym. Z tego punktu widzenia mogą wystąpić dwie sytuacje (pomijając sytuację, w której  $r = r_r$ ):

$$r_r < r \quad (8)$$

lub

$$r_r > r \quad (9)$$

co dla obydwu sytuacji można zapisać ogólnie:

$$r_r = a r \quad (10)$$

gdzie  $a$  jest współczynnikiem proporcjonalności przyjmującym wartości mniejsze lub większe od 1.

Powstaje zatem pytanie: jak wytłumaczyć różnice w poziomie  $r_r$  i  $r$ ? Nasuwają się tu następujące, możliwe, formułowane werbalnie tego przyczyny:

### 1. Dla sytuacji gdy $r_r < r$ :

- Inwestorzy traktują inwestycje długoterminowo, mając na uwadze nie tylko dochody osiągnięte z inwestycji w pierwszych latach, lecz przywiązując również znaczną uwagę do możliwości uzyskiwania tych dochodów w bardziej odległej przyszłości.
- Inwestorzy kalkulują ryzyko na relatywnie wysokim poziomie i wyrażają w ten sposób poczucie niestabilności rynkowych uwarunkowań inwestycyjnych.
- Inwestorzy podejmują inwestycje z nastawieniem nie tylko na zyski o charakterze dochodowym, lecz także





licząc dodatkowo na zyski kapitałowe tzn. wzrost wartości przedmiotu inwestycji.

## 2. Dla sytuacji gdy $r_r > r$ :

- Inwestorzy przywiązują większe niż wynika to z przyjmowanych formuł dyskontowania znaczenie dla dochodów uzyskiwanych w pierwszych latach ich projekcji i mniejsze dla okresów późniejszych. W praktyce nie kalkuluje się dochodów spodziewanych po 15-20 latach.
- Inwestorzy kalkulują ryzyko na relatywnie niskim poziomie, dając w ten sposób wyraz odczuwania warunków inwestycyjnych jako stabilnych i bezpiecznych.
- Inwestorzy podejmują inwestycje z nastawieniem wyłącznie na zyski o charakterze dochodowym, nie licząc dodatkowo na tzw. zyski kapitałowe.

W sytuacji, o której mowa w pkt. 1 współczynnik proporcjonalności przyjmuje wartości  $a < 1$ . Dla sytuacji przedstawionej w pkt. 2, analogicznie:  $a > 1$ .

Praktyka autora w zakresie badań nad rynkiem nieruchomości, w szczególności w odniesieniu do tzw. nieruchomości komercyjnych, wskazuje że w Polsce w ostatnich latach dominują sytuacje dla których  $a > 1$ . Uzasadniając to, oprócz prawdopodobnych przyczyn wymienionych w pkt. 2 należy wskazać na to, że  $r$  jest zwykle interpretowane jako tzw. oczekiwana<sup>4</sup> lub wymagana<sup>5</sup> stopa zwrotu (na jakim minimalnym poziomie muszą być osiągane zyski) albo tzw. koszt kapitału<sup>6</sup> (jaką cenę należy zapłacić za korzystanie z kapitału własnego lub (i) obcego), podczas gdy  $r_r$  jest w pewnym sensie stopą zwrotu z inwestycji. Zrozumiałe jest, że w wolnorynkowych, unormowanych i stabilnych warunkach stopa

zwrotu powinna być większa od stopy wymaganej, czy kosztu kapitału. Jej odwrotność stanowi swego rodzaju mnożnik, który można wykorzystać w procesie wyceny inwestycji. Odpowiada on wprost na pytanie: jaką krotność rocznego dochodu z inwestycji stanowi jej wartość. Stosowanie tej koncepcji, w odniesieniu do nieruchomości, zostało usankcjonowane prawnie w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego jako jeden ze sposobów wyceny nieruchomości określony mianem techniki kapitalizacji prostej. W technice tej  $r_r$ , nazywane jest stopą kapitalizacji, a standardy zawodowe wyraźnie odróżniają stopą dyskontową ( $r$ ), od stopy kapitalizacji.

### Przypisy

1. Patrz m.in.: Tarczyński W.: *Rynki kapitałowe, Tom II. Agencja Wydawnicza PLACET, Warszawa 1997, s. 90-92.*
2. Propozycję taką zawarto w: Prystupa M.: *Wycena mienia, CIM, Warszawa 2000, s. 104-106.*
3. Patrz m. in. Hozer J.: *Obrót nieruchomościami i ruchomościami a matematyka, Giełda nieruchomości nr 9, 1995, s. 8.*
4. Por. m.in. Bryx M., Matkowski R.: *Inwestycje w nieruchomości, POLTEXT, Warszawa 2001, s. 102.*
5. Por. m. in. *Inwestowanie w nieruchomości, pr. zbior. pod red. E. Kucharskiej-Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, Łódź 1999, s. 160.*
6. Por. m. in. *Metody ilościowe w analizie finansowej przedsiębiorstwa, Pr. zbior. pod red. J. Hozera, GUS, Warszawa 1997, s. 90.*

Dr **Sebastian Kokot** jest adiunktem w Katedrze Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego.

## CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-819 Warszawa, ul. Złota 79, fax: 022/620 25 94

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 2000 zł (1 lub 2 kolory).

**Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!**

Zainteresowanych prosimy o kontakt  
z Biurem Federacji, tel. (022) 620 23 21, e-mail: pfva@qdnnet.pl

reklama cz.-b.  
w formacie A4  
wewnątrz numeru  
- 1000 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A5  
wewnątrz numeru  
- 800 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A6  
wewnątrz numeru  
- 400 zł

Wizytówka cz.-b.  
(50x90mm)  
rzeczoznawcy  
majątkowego - firmy,  
wewnątrz numeru  
- 88 zł





# PROBLEMY ROZWOJU DZIELNICY WYBORGSKAJA W PETERSBURGU

A. O. Szarapow

Jeszcze kilka lat temu nie istniała koncepcja rozwoju dzielnicy Wyborskaja jako centrum biznesowego Sankt Petersburga. Od II połowy XVIII wieku na tym terenie tradycyjnie lokowały się zakłady przemysłowe. Jednocześnie teren ten, przylegający do centrum miasta i rzeki Bolszaja Newka, pokryty licznymi drogami przelotowymi, posiada ogromny niewykorzystany potencjał. Wyborskaja odzwierciedla wszystkie problemy typowe dla najnowszego okresu rozwoju ekonomicznego Rosji. W planowaniu rozwoju miasta teren ten znalazł się w strefie przejściowej pomiędzy historycznym centrum i nowymi dzielnicami mieszkaniowymi. Dalszy rozwój przemysłu nie był wskazany ze względu na przyczyny ekonomiczne i ekologiczne. Dlatego też przeniesienie przemysłu z tego terenu do nowych dzielnic przemysłowych uwzględniano już w starym master planie Sankt Petersburga.

Należy pamiętać, że w starym systemie sowieckim, kiedy nieruchomości były własnością totalitarnego rządu, rozwiązanie problemów relokacji było możliwe poprzez użycie środków nakazowo-administracyjnych, obecnie wymaga ono rozpatrywania rozlicznych problemów i wyboru różnorodnych częściowych rozwiązań.

## Dzisiejszy Petersburg

Rosja wkroczyła w okres postindustrialny później niż kraje zachodnie i stało się to w czasie ekonomicznej depresji. Stąd we współczesnym Sankt Petersburgu obserwuje się przerost użytkowanych nieefektywnie nieruchomości przemysłowych. Według informacji EBOR (Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju) w przeciętnym mieście europejskim przedsiębiorstwa przemysłowe zajmują średnio 10% całkowitej powierzchni miasta, natomiast w Sankt Petersburgu obiekty przemysłowe zajmują 48% powierzchni miasta, co wpływa na sytuację ekologiczną, powstrzymuje rozwój sieci komunikacyjnych, nowoczesnej infrastruktury miejskiej oraz efektywne użytkowanie gruntów.

W czasie reform ekonomicznych lat 90-tych nastąpiła radykalna zmiana ekonomicznych i prawnych warunków funkcjonowania przedsiębiorstw. Wiele przedsiębiorstw nie przetrwało kryzysu i wiele nie sprostało gospodarce rynkowej.

Ich nieruchomości zaczęły podupadać – nie prowadzono właściwej eksploatacji z uwagi na brak funduszy. Zaniedbane fasady budynków tworzyły negatywną reputację dzielnicy, a nieefektywne użytkowanie terenów w centrum miasta było niedopuszczalnym marnotrawstwem.

W wyniku procedur upadłościowych nieruchomości kompleksu przedsiębiorstw „Rosyjski Diesel” (uprzednio fabryki „Stowarzyszenia Nobel”) jak również nieruchomości szeregu innych przedsiębiorstw zostały rozdzielone pomiędzy ogrom-

ną ilość małych właścicieli, których nieefektywna działalność przyniosła szkody dla budżetu miasta w postaci nie płaconych podatków. Inne przedsiębiorstwa miały więcej szczęścia przy zmianie właścicieli – znaleźli oni nisze rynkowe i wznowili produkcję wprowadzając nowe technologie. Te przedsiębiorstwa potrzebowały częściowej restrukturyzacji nieruchomości.

W tym samym czasie historyczne centrum Sankt Petersburga, pełniące funkcje administracyjne i biznesowe cierpi na brak powierzchni biurowych i nadmierne zatłoczenie ulic. Według statystyk obecna szybkość komunikacji w mieście wynosi 15/20 km na godzinę. Ponad 30% z 70 głównych arterii komunikacyjnych miasta jest zatłoczona.

Przemieszczenie części funkcji biurowych, handlowych i rozrywkowych z historycznego centrum do przyległych dzielnic byłoby korzystne dla gospodarki miasta, jak również dla ochrony jego dziedzictwa architektonicznego i historycznego. Dlatego też położona w bezpośredniej bliskości centrum historycznego dzielnica Wyborskaja jest uważana za właściwe miejsce do tej relokacji.

Przykładem podobnej dzielnicy przemysłowej są Doki Londyńskie, którym zmieniono koncepcję rozwoju w latach 80-tych i dzisiaj są one żywym dowodem i pokazowym przypadkiem korzystnej koncentracji funkcji biurowej, handlowej i rozrywkowej.

## Nowa koncepcja rozwoju

W przypadku dzielnicy Wyborskaja istotne było powstanie wszechstronnej koncepcji rozwoju dzielnicy uwzględniającej tworzenie korzystnych warunków dla inwestorów oraz aktualną sytuację ekonomiczną. Administracja miejska, doceniając dotychczasowe doświadczenie specjalistów Grupy „Bekar” w realizacji projektów, powierzyła jej opracowanie koncepcji rozwoju tej dzielnicy. Wiosną 2001 r. po przedstawieniu koncepcji zamiany Dzielnicy Wyborskaja w „Centrum biznesu” Grupa Bekar otrzymała status „Agencji Rozwoju Terytorium Wyborskaja”. Koncepcją objęta jest powierzchnia 100 hektarów przyległych do rzeki Bolszaja Newka pomiędzy ulicami Kantemirowskaja, Lesnaja, Botkinskaja, Finlandskaja oraz nabrzeżami Wyborskaja i Pirogowskaja. Na tym terenie pośród obiektów przemysłowych z 18, 19 i 20 wieku, znajdują się takie znakomite zabytki architektury z początków 18 wieku jak: Rezydencja Nobłów, Dom Kupca Lebidiewa, Katedra Sampsoniewska.

Zaproponowana przez „Bekar” koncepcja rozwoju zakłada zmianę funkcji użytkowania terytorium poprzez stopniowe przechodzenie ze strefy przemysłowej do administracyjnej i biznesowej. Agencja Rozwoju Terytorium „Wyborskaja” posiada upoważnienie do prowadzenia negocjacji i udzielania konsultacji inwestorom i właścicielom nieruchomości w tym





rejonie. Jest upoważniona do tworzenia i rozwijania kompleksowej strategii rekonstrukcji, rozwoju i użytkowania nieruchomości w obrębie Terytorium, do przygotowywania Terytorium do inwestycji dokonywanych przez osoby prawne i fizyczne, do udzielania konsultacji w zakresie inwestycji, do kontroli wyglądu budynków, do kontroli sieci mediów na Terytorium, do kontroli planów z uwzględnieniem skracania okresów uzgodnień, do współpracy z monopolistami w tym zakresie, do przedkładania propozycji zmiany sieci dróg na Terytorium, tworzenia bazy danych o gruntach, właścicielach i obiektach na Terytorium, do reklamy oraz działań w zakresie public relation na rzecz rozwoju tego Terytorium jako „Biznes City”. Agencja opracowała i umieściła na swojej stronie internetowej unikalną, bazę danych o nieruchomościach na Terytorium Wyborskaja, co rozwiązało problem przejrzystości i dostępności informacji, także dla potencjalnych zagranicznych inwestorów.

## Sukcesy i trudności

W oparciu o własne doświadczenia w inwestycjach na Terytorium, specjaliści z Agencji stwierdzili, że najprostszym sposobem zmiany funkcji istniejącej nieruchomości jest modernizacja czyli zmiana profilu użytkowania z następującą po niej rekonstrukcją.

Nie jest rentowne i racjonalne przywiązanie nowoczesnych przedsiębiorstw do 19-wiecznych obiektów przemysłowych. Te przedsiębiorstwa, które znalazły nisze rynkowe, potrzebują inwestycji. Korzystniejsze dla inwestora jest przeznaczenie pieniędzy na budowę nowych obiektów przemysłowych, niż rekonstrukcję i przebudowę starych.

Z drugiej strony, te przedsiębiorstwa, które posiadają nieruchomości i obiekty przemysłowe w rejonie Wyborskaja, prawie w centrum miasta, posiadają ogromny potencjał, który można przeznaczyć na dodatkowe inwestycje. Modernizacja nieruchomości przemysłowych z przeznaczeniem ich na biura i powierzchnie handlowe – to jeden ze sposobów na dodatkową inwestycję.

Biorąc pod uwagę, że koszt nieruchomości przemysłowej poza miastem jest dużo niższy niż na terytorium Wyborskaja, dochód ze sprzedaży nieruchomości lub częściowej zmiany profilu pozwoli przedsiębiorstwom na inwestycje w produkcję na bazie nowych technologii.

Z drugiej strony modernizacja w odróżnieniu od nowej budowy pozwala na zmianę funkcji użytkowej Terytorium z zachowaniem jej charakterystycznych cech architektonicznych.

Kiedy „Bekar” zaczynał realizować swój pierwszy projekt na terytorium, niewiele osób wierzyło w perspektywy rozwoju inwestycji w tym rejonie. Realizując w ciągu niespełna roku projekt przebudowy administracyjno-laboratoryjnego budynku w fabryce „Rosyjski Diesel” na „Centrum Biznesu Nobel”, „Bekar” udowodnił skuteczność kompleksowego podejścia do podobnych projektów. Kompleksowa koncepcja opracowana i wdrożona przez „Bekar” obejmowała analizę marketingową, projekt architektoniczny, rekonstrukcję, działanie operacyjne i kontrolę, wizerunek i promocję. W efekcie powstał obiekt, który zademonstrował możliwość sukcesu inwestycyjnego na Terytorium.

Obecnie „Bekar” zarządza trzema obiektami na Terytorium, a jego sukces stał się zaraźliwy.

Dzięki prywatnym inwestorom na Terytorium pojawiły się „oazy” aktywności inwestycyjnej. Są to: centrum biznesu „Aquatoria”, centrum handlowo-biurowe „Sampsoniewski”, Austriackie centrum biznesu, centrum biznesu „Pietrowski Fort”, Park biznesu na terenie dawnej fabryki „Komsomolska Prawda”.

Jednakże dalsze realizacje koncepcji zamiany rejonu Wyborskaja w centrum biznesu napotyka duże trudności. Większość dyrektorów starych przedsiębiorstw przemysłowych, państwowych lub kapitałowych, jest przeciwna każdej propozycji przenoszenia produkcji. Większość tych przedsiębiorstw dawno zaprzestała produkcji, ich obiekty są wynajęte bez żadnej rekonstrukcji po zaniżonych cenach, nie płacą one żadnych podatków do kasy miasta i są na granicy bankructwa. Jak pokazuje dotychczasowe doświadczenie w wyniku procedur upadłościowych, nieruchomości trafiają w ręce wielu drobnych właścicieli, którzy są jeszcze mniej zainteresowani zmianą status quo, rekonstrukcją budynków lub nową budową w obrębie ich własności. Przy podziale i rozdrobnieniu kompleksów przemysłowych powiązanych ze sobą gruntami oraz infrastrukturą techniczną, coraz trudniej mówić o kompleksowym rozwoju terytorium.

W Sankt Petersburgu brak uregulowań prawnych stymulujących przedsiębiorstwa o różnej formie organizacyjno-prawnej do przenoszenia produkcji do nowych stref przemysłowych.

Proponowane zmiany w podatku gruntowym mają dotyczyć jedynie obiektów przemysłowych w budowie, nie dotyczą istniejących przedsiębiorstw. Ponadto przeniesienie produkcji wymaga nakładów finansowych, a zarówno przedsiębiorstwa jak i Agencja Bekar nie posiadają wolnych środków.

Agencja Bekar nie dysponuje żadnymi instrumentami prawnymi i ekonomicznymi pozwalającymi wpływać na właścicieli nieruchomości aby podejmowali działania zgodne z koncepcją „centrum biznesu”. Przedsiębiorstwa, kierowane wciąż głównie przez ludzi ukształtowanych w czasie gospodarki planowej, nie mają żadnych poważnych planów co do zagospodarowania nieruchomości ani potencjału inwestycyjnego. Jednocześnie, kiedy ruiny starych przedsiębiorstw utrzymują produkcję niekorzystną dla środowiska w sąsiedztwie nowych centrów biznesowych, stanowi to zagrożenie dla rozwoju terytorium jako całości i odstrasza potencjalnych inwestorów.

Specjaliści z Agencji Bekar uważają, że tylko podjęcie kompleksowych działań ustrzeże rozwój Terytorium Wyborskaja przed ugrzęźnięciem w bagnie nie rozwiązanych problemów.

Tymi działaniami są:

- wprowadzenie regulacji dotyczących zagospodarowania przestrzennego miasta z uwzględnieniem na Terytorium Wyborskaja zamiany funkcji przemysłowej na handlowo-biurową,
- opracowanie metodyki kompleksowego oszacowania szkód powodowanych przez działalność przedsiębiorstw, obejmujących zarówno szkody ekologiczne, jak i szkody polegające na braku zysku przy nieefektywnym użytkowaniu Terytorium Wyborskaja,
- opracowanie dodatkowych uregulowań i aktów prawnych dotyczących przenoszenia przedsiębiorstw o różnych formach organizacyjno-prawnych.

Podsumowując, najważniejsze do rozważenia są: kwestia prawnej formy wpływania na tych prywatnych wła-





ścicieli, których interesy nie są zgodne z koncepcją zagospodarowania terytorium Wyborgskaja oraz kwestia finansowania przenoszenia produkcji do nowych stref przemysłowych.. Naszym zdaniem zachęcanie prywatnej inicjatywy nie rozwiąże tych problemów. Uważamy, że konieczna jest tutaj interwencja państwa oraz finansowanie przez państwo programów przenoszenia produkcji do nowych stref.

Bez takiej interwencji sytuacja pozostanie bez zmian – oazy inwestycyjne na tle otaczających je niszczących tere-

nów z nieruchomościami nie generującymi możliwych do uzyskania dochodów.

*Referat A.O.Szarapowa, prezydenta Grupy BEKAR, wygłoszony na konferencji CERAN w Sankt Petersburg, przedstawia koncepcje rozwoju dzielnicy Wyborgskaja opracowaną przez Agencję „Bekar” przy wsparciu Komitetu Zarządzania Nieruchomościami miejskimi Administracji Sankt Petersburga i Rejonowy Zarząd Dzielnicy Wyborgskaja.*

*W języku polskim, za zgodą Autora, opracowała Maria Ry-marowicz.*

## WYCENA I RYNEK NIERUCHOMOŚCI W ROSJI

Kazimierz Łoś

W dniach 17-19 października uczestniczyłem w konferencji CERAN w Sankt Petersburgu i chciałbym przedstawić garść informacji na temat rynku nieruchomości w Rosji.

Kraj ten ma długą tradycję w gospodarowaniu nieruchomościami, a szacowanie nieruchomości miało już swoje miejsce w połowie wieku XVIII, kiedy to rozpoczęto wycenianie nieruchomości dla celów podatkowych jako integralną część ekonomicznej polityki państwa. Pierwsze zasady wyceny mienia nieruchomości powstały w oparciu o ustawę z dnia 8.06.1893 r., dotyczącą szacowania majątku w 34 guberniach. Przy szacowaniu ziemi opierano się na statystycznej metodzie dochodowej, ustalając średnie normy dochodowości, które były podstawą opodatkowania. Na początku XX wieku Rosja była wiodącym państwem w zakresie szacowania nieruchomości w świecie. Jednak dopiero, po ponownym konstytucyjnym uszanowaniu praw własności, od roku 1990 ustanawia się zawód rzeczoznawcy majątkowego, który od tego czasu podlega ciągłemu rozwojowi zgodnie ze standardami międzynarodowymi.

Rzeczoznawcy majątkowi zostali powołani w Rosyjskiej Federacji w oparciu o ustawę z dnia 16.07.1998 r. oraz w oparciu o Uchwałę Rządu nr 285 z dnia 11.04.2001 r., która mówi o licencjonowaniu rzeczoznawców majątkowych. Tym samym Ministerstwo Skarbu Rosyjskiej Federacji nadało temu zawodowi wysoką rangę i wprowadziło państwowe ewidencjonowanie. Przykładowo, w Sankt-Petersburgu znana grupa konsultingowa „Łair”, zajmująca się również wyceną nieruchomości posiada numer ewidencyjny 000004.

Kodeks Ziemny został przyjęty przez Rosyjską Dumę Państwową 28.09.2001 r. Uregulował on gospodarkę nieruchomości, ponieważ:

- ▶ wprowadzono swobodny obrót ziemią,
- ▶ działka gruntowa rozpatrywana jest jako podstawowy składnik nieruchomości (własność majątkowa),
- ▶ zakłada się, że nieruchomość od tego czasu nie będzie prywatyzowana bez działki gruntowej, chyba że jest wyłączona z obrotu,
- ▶ wprowadza prawo dzierżawy wieczystej, władanie, prawo użytkowania oraz ograniczone prawo użytkowania. To tylko niektóre uregulowania Kodeksu Ziemnego.

W Rosji stosowane są trzy podejścia: dochodowe, porównawcze i kosztowe. Zostały również wprowadzone stosowny-

mi przepisami standardy do wycen nieruchomości.

W Rosji powstały instytuty nieruchomości, które odgrywają dużą rolę na rynku, a w wycenie nieruchomości są instytucjami wiodącymi. Do podstawowego zakresu ich działania należą:

- ▶ wycena wartości nieruchomości,
- ▶ wycena i analiza inwestycji oraz efektywności projektów,
- ▶ analiza rynku nieruchomości i jego segmentów,
- ▶ kontrola realizowanych inwestycji,
- ▶ poszukiwanie inwestorów,
- ▶ pozyskiwanie kredytów,
- ▶ przekształcenia i likwidacje przedsiębiorstw,
- ▶ sprawy arbitrażowe i sądowe.

Rzeczoznawcą może być osoba prawna lub fizyczna, licencjonowana państwowo po profesjonalnych kursach i po odbytych egzaminach.

Zleceniodawca wyceny z uwagi na fakt, że jest płatnikiem dla rzeczoznawcy, nie może mieć wpływu na wartość nieruchomości, co podkreślają wyraźnie rosyjskie przepisy.

Lokale mieszkalne nie są obligowane wycenami, jeśli jest ich dostateczna ilość wystawiona do sprzedaży. W pozostałych przypadkach wymagana jest wycena.

Rynek nieruchomości w Sankt-Petersburgu – co prawda jeszcze nie rozwinięty- wykazuje pewną aktywność. W pierwszym półroczu 2001r. zarejestrowano o 5211 umów kupna-sprzedaży więcej niż w pierwszym półroczu 2000r. Dotyczy to rynku wtórnego, ale również na rynku pierwotnym, mimo wzrostu cen, zanotowano ożywienie. W tym miesiącu, które liczy 4,6 mln mieszkańców, funkcjonuje 600 agencji nieruchomości, a w każdym miesiącu zawiera się ok. 5000 umów kupna-sprzedaży mieszkań. Cena 1 metra kwadratowego mieszkań w Petersburgu wynosi średnio 330\$ na rynku pierwotnym. Wzrost cen w okresie 18 miesięcy wyniósł 13%. Również wzrastają ceny na rynku wtórnym.

Inwestowanie w Rosji przeżywa stagnację głównie z przyczyn kredytowych i braku inwestorów. Tylko 5% społeczeństwa rosyjskiego (2,3 mln rodzin) jest w stanie spełnić wymogi banków przy uzyskaniu kredytów.

**Kazimierz Łoś** – jest rzeczoznawcą majątkowym ze Środkowo-pomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, członkiem Komisji ds. Współpracy Międzynarodowej PFSRM.





## „PODSTAWOWE PROBLEMY RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO”, Grecja 2002

Roman Szwarc

Spotkaliśmy się na Okęciu rano w sobotę 28 września. Serdeczne powitania znajomych, przedstawianie nieznanym, jest też spotkanie po latach: Heniu Czajkowski spotkał kolegę, z którym chodził do szkoły średniej. Organizator Janusz Okoński zabukował lot do Aten, przez Bukareszt, rumuńskimi liniami. Wieczorem lądujemy w Atenach i po godzinnym transferze docieramy do ateńskiej mariny Kalamaki. Wreszcie, zmęczeni całodzienną podróżą mustrujemy na jachty.

Niedzielnny poranek powitał nas słońcem na bezchmurnym niebie, temperaturą 25 st. C i tak już było do końca rejsu. Załoga rusza obejrzeć Ateny i Akropol, a kapitanowie Henryk Czajkowski, Igor Okoński i Roman Szwarc przeglądają mapy i locje Zatoki Saronijskiej, po której będziemy żeglować oraz

przejmują od armatora 3 jachty typu OCEANIS 440. Załoga – 10 osób, długość całkowita 14 metrów, powierzchnia żagli – 100 m<sup>2</sup>, silnik 60 konny Perkins. Żagle: fok rolowany na sztagu i grot rolowany do wnętrza masztu, zapewniają komfort i bezpieczeństwo obsługi. Jachty są bogato wyposażone w urządzenia nawigacyjne: GPS stacjonarny (sprzężony z autopilotem), NAVTEX (fax do automatycznego odbioru komunikatów pogody), elektroniczny log, elektroniczna echosonda, wskaźnik pokazujący kierunek wiatru oraz jego prędkość, UKF, autopilot. Jacht ma 4 dwuosobowe kajuty, obszerna mesę oraz dwie łazienki z ciepłą wodą (jeśli pracuje silnik). Dodatkowo na wyposażeniu jest kilkusobowy ponton z silnikiem zaburtowym.

Wczesnym popołudniem, po powrocie załóg z Aten, szybkie zakupy prowiantu, tankowanie wody i oddajemy cumy. Załogi nie mają doświadczenia żeglarskiego, ale wykazują dużą ochotę i przy tym refleks w nauce nazewnictwa cum, fałów, szotów, sztagów i innych jachtowych szpejów. Wychodzimy z portu, wiatr jest słaby i w dziób, więc idziemy na silniku a załoga oswaja się z morzem i bezpiecznym poruszaniem na jachcie. Po parogodzinnym przelocie wchodzimy do portu Aigina o zmierzchu, ciasno, z trudem znajdujemy skrawek nabrzeża, aby przycumować rufę, stając dziobem na kotwicy. Znalezienie miejsca do cumowania nawet po sezonie to duży problem. Latem jachty stoją na kotwicy a załogi na ląd docierają pontonem. W takim tłoku często zdarza się splątanie kotwic i łańcuchów, co i nam się dwukrotnie przydarzyło. Niezbędne jest wtedy nurkowanie na parę metrów aby bałagan uporządkować i zejść z kotwicy. Klar, czyli porządek na jachcie, i już czeka na nas pierwsza sala konferencyjna na bulwarze, ze stolikami podchodzącymi pod nabrzeże.

Co wieczór spotykaliśmy się w innym porcie przy dużym, wspólnym stole, dyskutując o naszym zawodzie, o tym co dobre i o tym co złe, co trzeba zmienić i jak to zrobić. Prezydent Waław Baranowski siłą rzeczy był adresatem wielu pytań oraz postulatów, więc rzeczowo komentował i wyjaśniał podnoszone problemy.

Nazajutrz wypływamy biorąc kurs na Epidauros na Peloponezie i zaraz po wyjściu z portu stawiamy żagle. Załoga z jakimś trudem zapamiętuje właściwe „sznurki” do stawiania i zrzucania żagli, ale po paru próbach i z tym nie ma problemu. Przed wejściem do portu rzucamy w uroczej zatoce kotwicę i wszyscy pływają w krystalicznie czystym, ciepłym i nośnym (słonym) morzu. Rankiem następnego dnia wycieczka

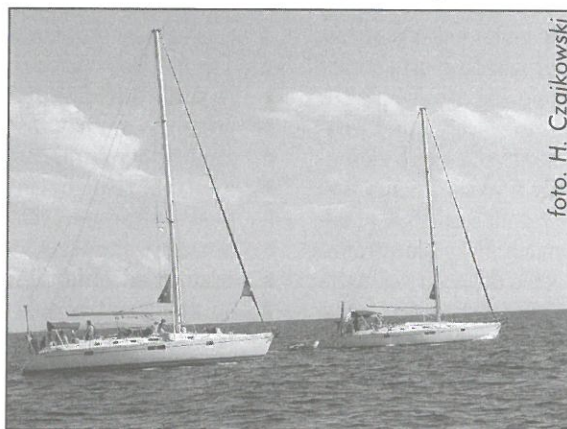


foto. H. Czajkowski

do dobrze zachowanego amfiteatru z III wieku p.n.e. o wspaniałej akustyce. Po południu bierzemy kurs na Methanę znaną z kąpeli siarkowo-wodorowych o charakterystycznej woni. Oczywiście korzystamy z okazji i zamykamy leczniczych kąpeli w obszernych basenach. Co ciekawe, woda po tych kąpielach jest zrzucana wprost do basenu portowego, przy okazji oczyszczając podwodną część kadłubów stojących tam jachtów. Kolejny port to Poros, uroczyste miasteczko rozrzucone

na wzgórzach. Jak w każdym porcie, klar jachtu, spacer po mieście, wspaniała panorama roztaczająca się z górującego na miasteczkiem wzgórze, a wieczorem kolejne spotkanie konferencyjne. Rankiem, a jest to już czwartek, ruszamy na Hydre, wyspę z portem o tej samej nazwie, zwanym małym Dubrownikiem. W miasteczku tym nie ma samochodów a transport po wąskich i stromych uliczkach odbywa się na osłach. Wieczór kapitański przy udziale greckich gitarzystów, który rozwija się we wspólne międzynarodowe śpiewanie. Gitara krąży z rąk do rąk, śpiewamy piosenki różnych nacji i zabawa jest doskonała.

Nazajutrz czeka nas najdłuższy przelot powrotny, więc i najlepszą zabawę czas kończy. O godzinie 5-tej, w zupełnych jeszcze ciemnościach, idziemy w morze. Na szczęście zejście z kotwicy odbyło się tym razem bez problemów, a załoga ma okazję poznać smak nocnej żeglugi, światła noszone przez statki oraz światła nawigacyjne na lądzie. Obserwujemy wspaniałą wschód słońca na morzu i bez przeszkód, po południu cumujemy w Kalamaki. Jeszcze tylko klarowanie i przekazanie jachtów, ostatecznie zakupy i rankiem następnego dnia powrót, znowu przez Bukareszt, do domu.

W ciągu 6 dni przepłynęliśmy 140 Mm. Rzeczoznawcy nauczyli się podstaw żeglarstwa, morskiej egzystencji w ograniczonej przestrzeni jachtu, tolerancji, szacunku dla morza i dla sie-





bie wzajemnie. Swobodna wymiana myśli na temat przyszłości naszego zawodu w kuluarach trwających 24 godziny na dobę, z pewnością przyczyniła się do ustalenia wspólnych poglądów.

Złapany żeglarski bakcył owocuje pomysłem kolejnego rejsu. Może w Chorwacji, może w Turcji, a może jeszcze gdzie in-

dzie? Do zobaczenia zatem na kolejnym rejsie. Ahoj załogo!

**Roman Szwarec** jest rzeczoznawcą majątkowym z PTRM, kapitanem żeglugi wielkiej, wicepewodniczącym Komisji Rozwoju Zawodu, pełnomocnikiem PFSRM ds. informacji internetowej.

## BAŁTYCKA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Andrzej Hopfer

W dniach 26-28 września 2002 r. odbyło się w Lubece (Niemcy) kolejne spotkanie z cyklu Bałtyckie Konferencje Rzeczoznawców Majątkowych – Baltic Valuation Conference 2002. Oznaczono ją numerem dziesiątym choć poprzedziło ją następujących 11 spotkań:

- 1989 Reykiawik, Islandia (a więc jeszcze nie w kraju nadbałtyckim) na temat szacowania nieruchomości w Niemczech. Tam zrodził się jednak pomysł, aby następne konferencje odbywały się wokół Bałtyku.
- 1992 Lubeka – temat: europejski rynek wewnętrzny;
- 1993 Kopenhaga – scentralizowane gromadzenie cen transakcyjnych, jako podstawa wyceny;
- 1994 Helsinki – szacowanie wartości rynkowej;
- 1995 Sztokholm – gromadzenie i przetwarzanie danych;
- 1996 Tallin – procesy reform w krajach Europy Wschodniej;
- 1997 Oslo – warsztaty rzeczoznawców;
- 1998 Wismar – wycena starych budynków-przykłady;
- 1999 Wilno – Zasady szacowania terenów zabudowanych w europejskim kontekście;
- 2000 Turku – współczynniki i wskaźniki w procesie szacowania;
- 2001 Ryga – wycena nieruchomości a instytucja kredytu; w tym roku tematem wiodącym było szacowanie nieruchomości znajdujących się pod ochroną – w tym także obiektów historycznych i krajobrazu.

W konferencji wzięło udział około 60 osób, z czego 35 to gospodarze, Niemcy, a ponadto przedstawiciele Estonii, Finlandii, Litwy, Łotwy, Norwegii i Szwecji oraz Polski, którą reprezentowali dr Barbara Kaszyńska i dr Halina Stankowska z Politechniki Szczecińskiej, Piotr Majtkowski i Sławomir Prec (oddział gdański PSRWN) oraz autor niniejszej relacji.

Przygotowano, opublikowano i przedstawiono podczas konferencji następujące referaty:

Tambet Tiiits i Margus Tinno (Estonia): **Wycena nieruchomości będących pod ochroną jako obiekty dziedzictwa narodowego i pomniki przyrody**. Była to syntetyczna relacja o zasadach postępowania w odniesieniu do poszczególnych grup tej kategorii nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem Tallina – jego historii, kilkakrotnych zniszczeń i odbudowy oraz obecnej restauracji zabytków.

Olavi Myhrberg z Finlandii przedstawił referat o przekrojowym charakterze: od ustawodawstwa chroniącego przy-

rodę a zwłaszcza ziemię i wodę, przez zasady i przepisy dotyczące ochrony budynków aż do prawa o wywłaszczeniu, rekompensatach i rejestrze tzw. oficjalnych cen transakcyjnych.

Bernhard Bischoff (Niemcy) **mówił o podstawach ochrony zabytków w Niemczech**. Zgodnie z tytułem referatu, przeważającą jego część przeznaczył na prezentację zdarzeń historycznych i współczesnych, a także ram prawnych dotyczących identyfikacji, opisu, oceny i restytucji różnorodnych obiektów zabytkowych nieco mniejszą uwagę przywiązując do procesu ich wyceny jako nieruchomości.

Erik Larsen (Norwegia) – prezydent norweskiego stowarzyszenia rzeczoznawców i jedyny tej rangi uczestnik spotkania – mówił o **technicznej dokumentacji towarzyszącej sprzedaży i zakupowi nieruchomości**, w tym także o operatach szacunkowych.

Bardzo atrakcyjnie przedstawił swój referat na temat – dokładnie tak brzmiący jak hasło całej konferencji – Erik Persson ze Szwecji. Był to – jak się w trakcie referowania okazało temat przygotowany jako praca dyplomowa pt.: „Ekonomiczne aspekty użytkowania (wykorzystywania) nieruchomości o charakterze historycznych na przykładach zaczerpniętych z Niemiec”. Profesor Persson jako motyw przewodni swoich wywodów przyjął: żadnego hokus-pokus w wycenie, dowodząc że nawet przy nie zawsze namacalnych atrybutach nieruchomości o charakterze zabytkowym: znaczenie historyczne, psychologiczne, tradycja i estetyka – można i należy je uzasadnić, opisać i wymierzyć.

**Referat polski został przygotowany przez Wacława Baranowskiego i mnie, a jego tytuł brzmiał: „Wycena nieruchomości w Polsce”**. Obejmował omówienie podstaw prawnych i metodologię określania wartości nieruchomości zabytkowych.

Wszystkie referaty wywoływały umiarkowaną dyskusję, mającą przeważnie charakter przyjacielskiej wymiany poglądów. Bowiem idea i formuła konferencji bałtyckich ma charakter nieoficjalnego spotkania mającego na celu przekazywanie własnych osiągnięć i doświadczeń, a nie roztrząsanie problemów i podejmowanie rezolucji lub wniosków.

W takim też nastroju i celu przedłożono uczestnikom konferencji propozycję przyszłorocznego spotkania w Polsce. Tym razem zaprezentujemy i porozmawiamy na temat wpływu morza, jego linii brzegowej, infrastruktury, klimatu i krajobrazu a także innych czynników na wartość nieruchomości położonych w pasie nadmorskim.





## KONFERENCJA CEREAN W PETERSBURGU

Maria Rymarowicz

W dniach 17-19 października w Petersburgu odbyła się VIII konferencja CEREAN (Porozumienia Stowarzyszeń Rynku Nieruchomości Europy Środkowej), której tematem był „Kapitał – krwioobieg rynku nieruchomości – hipoteka, finansowanie, bezpieczeństwo inwestycji”. Uczestnicy przyjechali z Rosji, USA, Węgier, Czech, Polski, Bułgarii, Ukrainy, Macedonii i Armenii. Jak dotychczas językami obowiązującymi był rosyjski i angielski.

W trakcie konferencji zorganizowano cztery sesje plenarne, w trakcie których wygłoszono 20 referatów.

Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentowali pan Kazimierz Łoś ze Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz Maria Rymarowicz – kierownik Biura Federacji. Kolega Łoś przedstawił referat pt. „Wycena nieruchomości jako podstawa finansowania”. Przedstawiciele PFSRM wzięli udział w panelu, podczas którego omawiali m.in. tematykę wdrażania kodeksu etyki zawodowej w Polsce.

### Jubileusz IRPF

Imprezą towarzyszącą konferencji były obchody 10-lecia działalności Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości z USA (poprzednio Wschodnioeuropejskiej Fundacji Rynku Nieruchomości).

Głównym celem działania fundacji jest pomoc w tworzeniu cywilizowanego rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej znajdujących się w okresie transformacji ustrojowej, głównie poprzez wspieranie lokalnych stowarzyszeń rynku nieruchomości.

Również Polska Federacja otrzymała dużą pomoc finansową i merytoryczną od IRPF w pierwszym okresie swojego istnienia.

W związku z jubileuszem wiele osób i instytucji otrzymało pamiątkowe dyplomy. Nagrody 2002 otrzymali:

Najlepszy Wolontariusz – konsultant Art Godi

Najlepszy dyrektor Stowarzyszenia – Christine M. Todd

Najlepszy Międzynarodowy Partner – ANEVAR (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Rumuńskich)

Najlepsze Amerykańskie Stowarzyszenie – National Association of Realtors (Krajowe Stowarzyszenie Realatorów)

Najlepszy Sponsor Programów – USAID (Amerykańska Agencja Rozwoju Międzynarodowego).

W dniach 16-17 października na zaproszenie IRPF (Międzynarodowa Fundacja Rynku Nieruchomości z USA) oraz CEREAN uczestniczyłam w seminarium dla pracowników biur stowarzyszeń rynku nieruchomości prowadzonym przez Christine Todd oraz Judith Lindenau, zorganizowanym przez IRPF (Międzynarodową Fundację Rynku Nieruchomości). Tematyka: zarządzanie stowarzyszeniem oraz wdrażanie kodeksu etyki.

Miałam tam okazję osobiście wręczyć przedstawicielom IRPF oraz autorce egzemplarze polskiej wersji przewodnika „Zarządzanie stowarzyszeniem rynku nieruchomości „Judith Lindenau, przetłumaczonego i wydane go przez biuro PFSRM za pieniądze z IRPF do użytku stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM oraz PFRN.

Udział w seminarium był szczególnie korzystny ze względu na możliwość bezpośrednich kontaktów z nowymi pracownikami Fundacji IRPF, z którą PFSRM współpracuje od początku istnienia.

W drugim dniu na seminarium pojawili się Norman Flynn, wieloletni prezes Zarządu IRPF oraz Daryl Lippincot, członek Zarządu (obaj panowie wielokrotnie odwiedzali Polskę i PFSRM w latach ubiegłych) wraz z nowymi etatowymi pracownikami Fundacji.



Uczestnicy konferencji w Petersburgu





## WYCENA ZABYTKÓW ARCHITEKTURY – LWÓW 2002

Zdzisław Biczowski

W dniach 14-16 listopada 2002 r. we Lwowie odbyła się IV Międzynarodowa Naukowo – Praktyczna Konferencja „Wycena zabytków architektury”. Organizatorem konferencji tym razem była Politechnika Lwowska (Józef Chromiak – Rektor Instytutu Wdrażania Nowoczesnych Technologii) oraz Ukraińskie Towarzystwo Takatorów (Włodzimierz Odnorig – Przewodniczący Zachodniego Oddziału UTT). Otwarcie konferencji nastąpiło w sali posiedzeń senatu (ozdobionej oryginalnymi malowidłami ściennymi Jana Matejki) mieszczącej się w głównym gmachu Politechniki Lwowskiej. 125-ta rocznica wzniesienia tego obiektu przypadła 15 listopada 2002 r.

Międzynarodowy charakter konferencji nadawała wyłącznie pięcioosobowa delegacja z Polski (Ewa Banaś – Poznań, Zdzisław Biczowski – Gdańsk, Jerzy Dydenko – Kraków, Jan Piechota i Henryk Rybak – Rzeszów).

Głównym przedmiotem dyskusji było rozporządzenie Rady Ministrów Ukrainy (z 26 września br.), które wprowadziło w życie „Metodykę pieniężnej wyceny zabytków”. Odrębne formuły wyceny obiektów archeologicznych i zabytków architektury oparto na wartości odtworzeniowej korygowanej katalogami współczynników. Stosowanie tej metodyki budzi wątpliwości w środowisku ukraińskich rzeczoznawców majątkowych. Wyrazem tego były wypowiedzi dyskutantów, a także zaproszenie do przedstawienia na konferencji operatu szacunkowego sporządzonego według polskiego standardu wyceny nieruchomości zabytkowych. Krótki komentarz przyjętej w Polsce standardowej koncepcji wyceny nieruchomości zabytkowych poprzedził przedstawienie przetłumaczonego na język ukraiński „Operatu szacunkowego wartości rynkowej nieruchomości zabytkowej – dawnej siedziby Towarzystwa Kredytowego Miasta Łodzi” współautorstwa Zdzisława Biczowskiego i Blandyny Krzemińskiej-Freda.

W tematyce konferencji zamieszczono także referaty traktujące o klasyfikacji i prawodawstwie ochrony zabytków. Obszernie zreferowano problematykę restauracji i konserwacji zabytków, między innymi szczegółowo omówiono renowację pięknej Cerkwi św. Jerzego we Lwowie. Uczestnicy konferencji delectowali się rokokową urodą odrestaurowanego wnętrza tego zabytku, jak również mogli zauważyć, że rusztowania oplatające jeszcze kopułę opustoszały, zapewne tuż po wyjeździe Papieża wizytującego świątynię w czerwcu ub. roku.

Po zamknięciu konferencji jej uczestnicy mieli możliwość zwiedzania licznych tu zabytków architektury. Nie tylko dla

polskich rzeczoznawców majątkowych na zabytkowym firmamencie Lwowa najjaśniej lśniła polska Katedra. Wzniesiona w XIV-wieku w stylu gotyckim w swym wnętrzu harmonijnie nawarstwiła późniejsze style, by niezwykle subtelnie połączyć



masyw wieży ze szczególnej urody jej zwieńczeniem. Do dnia dzisiejszego rozbrzmiewa tam śpiew i modlitwa w języku polskim, chociaż w dramatycznym geście protestu przeciwko zabrowi zamurowano boczne wejście do świątyni.

Wśród wielu innych zabytków Lwowa – niemal klasycznym pięknem kompozycji – wyróżnia się pomnik Adama Mickiewicza, który swego czasu stał na placu jego imienia, obecnie przemianowanym na plac Wolności.

Osobiste doznania w zetknięciu z zabytkową architekturą, której zamierzone piękno przetrwało do dni współczesnych, niewątpliwie można zaliczyć do ustawicznego kształcenia rzeczoznawcy majątkowego, gdyż owe wrażenia wydatnie pomocne są w ocenie cech trudno mierzalnych, chociaż bywają one niełatwe w przekładzie na formułę wyceny. Lecz właśnie Rada Ministrów Ukrainy podjęła to wyzwanie i wprowadziła jako obowiązujące wielkości współczynników określających cechy niemierzalne (np. współczynnik z tytułu kulturowej cenności za podwodne położenie zabytku archeologicznego podano w fascynującej wysokości 2,0).

**Zdzisław Biczowski** jest rzeczoznawcą majątkowym z PTRM, członkiem KOZA.





## ZABYTKOWE NIERUCHOMOŚCI ŻYDOWSKIE – DZIEDZICTWO I PERSPEKTYWY

WAZA 2003: 29-31 maja 2003 r.

Lech Tarnowski

Spotkania rzeczoznawców majątkowych, którym:

- ▮ bliskie są klimaty Krakowa,
- ▮ nie jest obcy sentyment do starych zabytkowych obiektów,
- ▮ towarzyszy niesłabnąca energia w poszukiwaniu wiedzy o wartościach estetycznych i ekonomicznych nieruchomości, stają się już tradycją, tradycją krakowską.

Organizatorzy skupieni w Małopolskim Stowarzyszeniu

Rzeczoznawców Majątkowych wspierani przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych proponują kolejną przygodę zawodową w maju 2003 roku.

Tematem przewodnim będzie problematyka nieruchomości żydowskich. Sprawa ta budzi w naszym kraju wiele emocji. Zamierzaniem organizatorów jest spotkanie z udziałem przedstawicieli gmin żydowskich w Polsce: Krakowa, Warszawy, Łodzi. Intencją „WAZY – 2003” jest szczere przedstawienie stanu posiadanej wiedzy o:

- ▮ wzajemnych relacjach polsko – żydowskich w XX w.
- ▮ stanie prawnym majątków żydowskich w aktualnych granicach Polski,
- ▮ możliwości współpracy środowiska rzeczoznawców majątkowych z właścicielami żydowskimi,
- ▮ przeprowadzenie zajęć warsztatowych wyceny wybranych zabytkowych nieruchomości żydowskich zlokalizowanych na krakowskim Kazimierzu.

Delikatna materia sygnalizowanej problematyki wymaga starannego przygotowania kolejnej WAZY – 2003 r. dla około 100 uczestników.

Pierwszym etapem w realizacji zamierzenia było robocze spotkanie organizatorów z zaproszoną grupą rzeczoznawców majątkowych. Miejszem spotkania w dniu 16 listopada była kawiarenka w piwnicach kamienicy przy ul. Kanonicza 1. Uczestnicy korzystając z pięknej pogody zwiedzili coraz piękniejszy krakowski Kazimierz. W spotkaniu uczestniczył Prezydent PFSRM Waclaw Baranowski

W trakcie spotkania przyjęto ramowy program WAZY – 2003.

1. Rozwój materialnej kultury żydowskiej na terenach Polski – zachowane dziedzictwo w sferze architektury.
2. Stan prawny majątków żydowskich w aktualnych granicach Polski.

- ▮ stan prawny przed 1939 r.;
- ▮ stan prawny w czasie II wojny światowej;
- ▮ stan prawny po 1945 r.;
- ▮ majątki żydowskie i ich ewidencje, próba oszacowania ilościowego i strukturalnego;
- ▮ rozszczenia i zwroty a komisja majątkowa.

3. Rola rzeczoznawcy majątkowego w procesie restytucji praw majątkowych:

- ▮ uwarunkowania prawne nieruchomości żydowskich, ich specyfika,
- ▮ obszar dla którego rzeczoznawca majątkowy dokonuje wycen,
- ▮ wycena nieruchomości,
- ▮ określenie wysokości odszkodowania,
- ▮ zwroty,
- ▮ nakłady poniesione przez użytkownika w okresie korzystania z nieruchomości wpisanej do KW jako nieruchomość SP.

W części warsztatowej zaproponowano przeprowadzenie roz-

prawy arbitrażowej. Stronami w rozprawie będą:

- ▮ właściciel – reprezentowany przez pełnomocników,
- ▮ samorząd – reprezentowany przez pełnomocników,
- ▮ arbiter – uczestnicy warsztatów.

Rozprawa będzie poprzedzona wizytacją nieruchomości, która jest przedmiotem sporu na krakowskim Kazimierzu. Rozprawę poprowadzi moderator. Uczestnicy otrzymają wcześniej materiały tj dwie rozbieżne wyceny dotyczące powyższej nieruchomości w celu przygotowania się do dyskusji.

W części wieczornej konferencji przewidywany jest koncert muzyki żydowskiej z tańcami oraz spektakl teatralny.

Jesteśmy pewni, iż atmosfera miejsca i tematyka będą magnesem przyciągającym uczestników. Kraków kocha gości więc z wielką sympatią i radością powita każdego uczestnika.

**Zgłoszenia w sekretariacie Stowarzyszenia**

tel./faks: (012) 632 36 44

(sekretariat czynny od poniedziałku do czwartku, w godz. 13<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>)

e-mail: [MSRN@pro.onet.pl](mailto:MSRN@pro.onet.pl)

Adres: 30-045 Kraków, ul. Królewska 1



Robocze spotkanie organizatorów  
WAZA 2003 – Kraków, 16 listopada br.





## DZIESIĘCIOLECIE RUCHU STOWARZYSZENIOWEGO W WIELKOPOLSCE

Michał Kosmowski, Jan Żurawski

Wielkopolskie środowisko uroczyście obchodziło dziesięciolecie powstania stowarzyszeń skupiających rzeczoznawców majątkowych w dniu 4 października 2002.

Na okolicznościowe spotkanie licznie stawili się członkowie stowarzyszenia oraz zaproszeni goście z Prezydentem Federacji Wacławem Baranowskim i Wiceprezydentami Zdzisławem Małeckim i Tomaszem Telegą. Obecni byli także przedstawiciele władz miasta, wyższych uczelni poznańskich, banków, organizacji zrzeszających pośredników i zarządców nieruchomości.

Gości przywitał Michał Kosmowski, Przewodniczący Rady Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, który w swoim wystąpieniu przedstawił dzieje stowarzyszenia.

### Historia i terażniejszość

Historia ruchu zawodowego sięga 1992 roku, kiedy to na terenie Poznania powstało Stowarzyszenie Biegłych i Rzeczników w Zakresie Ustalania Wartości Nieruchomości, którego założycielem i długoletnim prezesem był Zdzisław Małecki. Wkrótce potem powstały kolejne stowarzyszenia i oddziały:

- w Koninie – Konińskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości, któremu od początku do momentu rozwiązania prezesował Andrzej Janicki;
- w Poznaniu – Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości, którego kolejnymi prezesami byli: Włodzimierz Woźniak, Adam Futro i Ewa Bogdańska;
- w Pile – Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych z prezesem Wacławem Tuchołką;
- w Lesznie – Oddział Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, któremu prezesowali: Leonard Janiak i Franciszek Halec;
- Kaliszu – Kaliskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, którego prezesem jest Stanisław Cegielski.

Dwa lata temu środowisko rzeczoznawców majątkowych z Poznania, Leszna, Konina i Piły skonsolidowało się i utworzyło jedno Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które jest dziś jedyną, poza Kaliskim Stowarzyszeniem Rzeczników Majątkowych, organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych na terenie Wielkopolski.

Nasza siedziba znajduje się w Poznaniu przy ul. Gronowej 20, a biuro stowarzyszenia czynne jest w poniedziałek od godziny 12 do 16, a od wtorku do piątku – w godzinach od 14 do 16.

Przewodniczącym Rady wybrany został Michał Kosmowski, wiceprzewodniczącymi: Teresa Prył i Adam Futro, skarbnikiem Alina Stuligrosz, sekretarzem Rady – Ewa Bog-

dańska, członkami są: Wojciech Ratajczak, Justyna Maciejowska, Zbigniew Jedliński i Andrzej Janicki.

Działają Komisje:

**Rewizyjna**, na czele której stoi Janusz Andrzejewski, a członkami są: Wacław Tuchołka i Roman Bednarek;

**Etyki Zawodowej**, której członkami są Ewa Banaś, Stanisław TalarSKI, Maria Cieślak i Marian Błażak, a przewodniczy Tomasz Sobczak.

**Zespół Opiniujący** tworzą: Andrzej Skarzyński – przewodniczący, Marek Staręga – sekretarz i członkowie: Marian Zawadka i Leonard Janiak.

**Pełnomocnikami** Stowarzyszenia są:

Jerzy Dąbek – ds. Praktyk Zawodowych,

Jan Rędziniak – ds. Samorządu Zawodowego,

Adam Futro – ds. Banku Danych,

Teresa Prył – ds. Ustawicznego Kształcenia,

Maciej Mizera – ds. Współpracy Międzynarodowej.

Stowarzyszenie liczy ponad 200 członków i należy do najliczniejszych w Polsce.

### Sukcesy

Konsolidacja środowiska jest naszym wielkim sukcesem, którego zazdroszczą nam rzeczoznawcy z innych rejonów kraju. Ale to nie jedyny nasz powód do dumy. Posiadamy jako pierwsi w Polsce profesjonalną bazę danych. Warto także wspomnieć, że Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych było współzałożycielem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a tytuł wydawanego przez PFSRM kwartalnika „Rzecznik Majątkowy” wywodzi się z Wielkopolski i był pierwotnie tytułem biuletynu wydawanego w Poznaniu. Redagowali go między innymi: Mariusz Gaertner, Dobrosław Wojciechowski, Zdzisław Małecki i Jerzy Zembal. Dziś wydajemy Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. We wrześniu ukazał się kolejny czwarty numer, w którym publikujemy prace wspomagające warsztat rzeczoznawcy, prezentujemy i promujemy naszych członków, popularyzujemy dobry wizerunek rzeczoznawcy majątkowego jako aktywnego uczestnika rynku nieruchomości.

Podobnym celom służy działająca od października strona internetowa, a szybkie przesyłanie informacji do wszystkich zainteresowanych jest możliwe dzięki systemowi poczty elektronicznej. Nowocześnie wyglądają również legitymacje członkowskie, rozmiarem i formą przypominające kartę płatniczą.

Naszą tradycją stały się Spotkania Oplatkowe, których atmosfera pozwala na większą integrację członków, a w organizowanym od kilku lat w okresie karnawału Balu Rzeczników bierze udział coraz więcej uczestników.





## Nasi we władzach

Wielu z rzeczoznawców z Wielkopolski działało w komisjach UMiRM. Długoletnimi członkami Komisji Kwalifikacyjnej byli: Jan Rędziniak i Andrzej Skarżynski (kierownik Studium Podyplomowego Wyceny Nieruchomości przy Politechnice Poznańskiej). Członkiem Komisji ds. Współpracy Międzynarodowej był Dobiesław Wojciechowski.

Obecnie Wiceprezydentem Federacji i Wiceprzewodniczącym Komisji Odpowiedzialności Zawodowej jest Zdzisław Małecki, a członkami powyższej komisji są: Teresa Prył, Wojciech Ratajczak, Łajma Mieszczanowicz i Andrzej Janicki.

Prof. Maria Trojanek pracuje w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, a aktywnymi członkami Komisji Arbitrażowej PFSRM są Michał Kosmowski (także członek Komisji

Rozwoju Zawodu PFSRM), Marek Staręga, Tomasz Lis, Tomasz Sobczak i Wiesław Meszek.

W Radzie Naukowej PFSRM działa Jerzy Dąbek, w Komisji Analiz Rynku PFSRM Maria Trojanek, w Komisji Legislacyjnej PFSRM pracuje Janusz Andrzejewski, a w Komisji Współpracy Międzynarodowej PFSRM Maciej Mizera.

Z naszego środowiska wywodzi się także poseł Ziemi Wielkopolskiej Michał Stuligrosz.

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego współpracuje z uczelniami wyższymi, prowadzącymi studia podyplomowe dla kandydatów do zawodu, organizuje szkolenia dla swoich członków, było także organizatorem konferencji szkoleniowo – integracyjnych w Turcji i Meksyku, w których uczestniczyli również członkowie innych stowarzyszeń regionalnych.

## JUBILEUSZ 10-LECIA ODDZIAŁU REGIONALNEGO W ŁODZI POLSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Telega

W dniach 24-25 października odbywały się w Łodzi uroczystości 10 rocznicy powstania Oddziału Regionalnego w Łodzi Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości połączone z posiedzeniem plenarnym Zarządu Głównego Stowarzyszenia. Organizatorem jubileuszu był Zarząd Oddziału kierowany przez prezesa Zdzisława Ziąbkę.

W uroczystościach, udział wzięli m.in.: Wacław Baranowski, prezydent PFSRM, Henryk Jędrzejewski, dyrektor Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w UMiRM, Stanisław Olas, wicemarszałek województwa łódzkiego, Andrzej Jopkiewicz, prezes Rady Wojewódzkiej NOT w Łodzi, Andrzej Zarychta, wiceprezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz wielu przedstawicieli środowisk zawodowych.

Prezydent Andrzej Hopfer wręczył złote honorowe odznaki PSRWN zasłużo-

nym dla rozwoju zawodu i stowarzyszenia członkom oddziału łódzkiego, a także dyrektorowi Henrykowi Jędrzejewskiemu. Prezydent Wacław Baranowski podkreślił szczegól-

ną aktywność członków Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w tworzeniu Federacji i bieżącej działalności jej organów i agend oraz na pamiątkę dobrej współpracy przekazał herb Federacji. Dyrektor Henryk Jędrzejewski przedstawił istotne dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego zmiany w nowelizowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Dwudniowe obchody były okazją do podsumowania osiągnięć Oddziału Łódzkiego w różnych aspektach działalności stowarzyszeniowej, złożenia Koleżankom i Kolegom gratulacji oraz życzeń społecznej aktywności na rzecz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego i jego członków.







## SPOTKANIE W KRAJOWEJ IZBIE NOTARIALNEJ

Tomasz Telega

17 października 2002 r. w siedzibie Krajowej Izby Notarialnej w Warszawie, z inicjatywy Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych odbyło się drugie w tej kadencji spotkanie w ramach współpracy z samorządem notarialnym.

Udział w spotkaniu wzięli między innymi: prezes Krajowej Rady Notarialnej Marek Kolasa, ze strony Federacji prezydent Wacław Baranowski, wiceprezydent Tomasz Telega, Barbara Mikulicz – Traczyk, ze strony Głównego Geodety Kraju dyrektor Departamentu Katastru i Państwowego Zaszobu Geodezyjnego i Kartograficznego Grażyna Skołbani oraz wicedyrektor w tym departamencie Witold Radzio.

Celem spotkania było omówienie zagadnień poruszonych na poprzednim spotkaniu (9 marca 2001 r.), a w szczególności stopnia realizacji ustaleń wówczas dokonanych a dotyczących zakresu informacji o częściach składowych gruntu zawartych w aktach notarialnych, przenoszących prawa do nieruchomości zabudowanych. **Dla przypomnienia: na spotkaniu, w marcu ub. roku z udziałem przedstawicieli w/w organów centralnych, Zarząd Federacji występował do Krajowej Rady Notarialnej, aby treść aktów notarialnych zawierała opis części składowych gruntu przynajmniej w zakresie danych objętych ewidencją gruntów i budynków.** Wówczas przekazaliśmy prezesowi KRN wyciąg danych o częściach składowych gruntu objętych ewidencją gruntów i budynków z prośbą o uwzględnienie przy opisie nieruchomości zabudowanej przez notariusza. Nasz prośba została przyjęta, a strony postanowiły spotkać się ponownie za rok dla przeprowadzenia oceny realizacji ustaleń.

Pan prezes Marek Kolasa oświadczył, że Rada Krajowa podjęła działania, aby notariusze – członkowie samorządu notarialnego – przy sporządzeniu aktu notarialnego dokonywali opisu budynków i urządzeń. Jednakże stwierdził, że nie wszyscy notariusze zastosowali się do tego wymogu, wskazując brak odpowiedniej normy prawnej.

Informacje pochodzące od rzeczoznawców majątkowych, a także od organów prowadzących ewidencję gruntów i budynków wykazały także, że duża ilość aktów notarialnych sporządzonych po 9 marca 2001 r. w dalszym ciągu nie zawierała żadnych danych o częściach składowych gruntu. Brak bliższych informacji o częściach składowych nieruchomości gruntowej – bardzo często jest to zapis stwierdzający jedynie, że jest to nieruchomość zabudowana – przy braku ewidencji budynków, powoduje że źródło informacji jakim jest akt notarialny nie może być w pełni wykorzystane przez rzeczoznawcę majątkowego, a także organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków dla realizacji zadania wynikającego z paragrafu 74 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Podczas spotkania przytoczono przepis art. 23 z ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, który stanowi że kancelarie notarialne przesyłają staroście (organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków) odpisy aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, a dane te wg art. 20 ust. 1 pkt. 2 tej ustawy w odniesieniu do budynku to: położenie, przeznaczenie, funkcja użytkowa i ogólne dane techniczne. Ponadto przywołano przepis paragrafu 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie wykonywania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z którego wynika że oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej powinno obejmować dane o jej położeniu, sposobie korzystania i powierzchni oraz znajdujących się na tym gruncie budynkach i urządzeniach. A zatem akt notarialny powinien te dane zawierać.

**Zdaniem notariuszy obowiązujące przepisy wymagają opisu budynków i innych urządzeń, tylko wówczas gdy stanowią one odrębne nieruchomości.** W przypadku, gdy budynki i urządzenia związane z gruntem stanowią jego części składowe, obecne przepisy nie nakładają obligatoryjnego obowiązku na notariuszach opisywania tych obiektów.

Uczestnicy spotkania zgodzili się co do tego, że występuje niespójność i niejasność w przepisach regulujących omawiane zagadnienie a także, że występuje niekonsekwencja w zakresie ilości podawanych informacji o budynkach i urządzeniach w aktach notarialnych.

W związku z powyższym uczestnicy spotkania uznali, że występuje luka prawna co do wymaganego zakresu informacji i danych o częściach składowych gruntu w aktach notarialnych. Zarząd Federacji wystąpił z wnioskiem do organu centralnego właściwego w tych sprawach o odpowiednią regulację w przepisach prawa.

**W trakcie obrad podnoszono także kwestię oznaczenia nieruchomości gruntowej, często niezgodnego z danymi z ewidencji gruntów i budynków co powoduje, że dane z aktów notarialnych nie mogą być wprowadzone do ewidencji gruntów i budynków.** Powyższe powoduje, że naruszony jest przepis ustawowy o obowiązku aktualizacji danych w ewidencji gruntów i budynków. Dzieje się tak dlatego, że w wielu przypadkach notariusz przed sporządzeniem aktu notarialnego nie żąda aktualnego wypisu z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencji gruntów i budynków.

Na prośbę Marka Kolasy przedstawiciel Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii oraz Zarząd Federacji przyjęli propozycję dotyczącą przeprowadzenia wykładów na zebraniach samorządu notarialnego na temat obowiązujących przepisów regulujących ewidencję gruntów i budynków, zakresu danych o gruntach i częściach składowych oraz wykorzystaniu innych materiałów geodezyjnych pomocnych przy sporządzaniu aktów notarialnych.





# PROJEKT SERWISU INTERNETOWEGO PFSRM

Wojciech Nurek – wnurek@post.pl

Proces upowszechniania się komunikacji przy zastosowaniu internetu jest zjawiskiem, które rozszerza się z każdym rokiem. Przekazywanie informacji przy użyciu poczty elektronicznej czy serwisów internetowych staje się standardem. Zjawisko to ma szczególnie miejsce we wszystkich tych branżach, dla których komputer jest podstawowym narzędziem pracy. Do tej grupy zawodowej z pewnością należą rzeczoznawcy majątkowi.

Powody rozprzestrzeniania się komunikacji przy zastosowaniu internetu są następujące:

- ▶ coraz powszechniejszy dostęp do sieci (powszechność stałego łącza, SDI, ISDN, dostęp do internetu przez sieć energetyczną i inne pojawiające się możliwości),
- ▶ zmniejszające się koszty korzystania z internetu,
- ▶ pojawianie się coraz dojrzałych narzędzi technologicznych (coraz sprawniejsza możliwość przesyłania dokumentów tekstowych, obrazów, zdjęć, animacji oraz wszelkich innych form multimedialnych),
- ▶ postęp w dziedzinie komputeryzacji (coraz powszechniejsze użycie komputerów).

Powszechny i tani dostęp do internetu spowodował, że zamieszczanie informacji w formie serwisów internetowych stało się dostępne dla każdego. Dziś niemal każdy, niewielkim kosztem jest w stanie opracować i zamieścić w internecie zgrabnie wyglądający serwis. Przykładem tego może być wykonany dla potrzeb poglądowych projekt serwisu PFSRM – [www.wycena.com.pl/projekt](http://www.wycena.com.pl/projekt). Pomimo tego niezwykle istotnego udogodnienia technicznego tylko nieznaczna część serwisów internetowych zawiera na tyle istotną treść, że jest systematycznie odwiedzana i użytkowana przez szerszą grupę użytkowników. Owa szersza grupa użytkowników zapewnia tzw. oglądalność serwisu. Oglądalność natomiast jest niezbędna dla zapewnienia samofinansowania lub wręcz czerpania dochodu z serwisu.

Struktura organizacyjna Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych czy przyszłego Samorządu Zawodowego sprawia, że podstawowe informacje istotne dla zawodu ogniskowane są i będą w jednym miejscu (zarząd PFSRM, biuro PFSRM, członkowie Rady Krajowej, w przyszłości siedziba władz samorządowych). Niewielkim wysiłkiem, głównie organizacyjnym, możliwe jest też stworzenie w jednym miejscu systemu pozyskiwania i gromadzenia informacji ze środowisk regionalnych. Tak więc organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych jest „monopolistą informacyjnym z przypadku” bowiem spontanicznie i bez odgórnych nacisków stowarzyszenia zrzeszyły się w jedną instytucję jaką jest federacja stowarzyszeń. Instytucjonalnie zapewniony jest najwyższy z możliwych poziom merytorycz-

ny informacji dla wszystkich osób parających się zawodem lub pragnącym znaleźć się w gronie rzeczoznawców majątkowych. Informacje będące w posiadaniu środowiska mogą stanowić także istotne narzędzie w pracy urzędników, których działalność związana jest z gospodarką nieruchomości. Zadaniem jakie stoi przed środowiskiem zawodowym rzeczoznawców majątkowych jest wygenerowanie takiego właśnie informacyjnego medium i czerpanie z tego należnych dochodów.

## Stan pierwotny łączności internetowej

Kontakt środowiska rzeczoznawców majątkowych z komunikacją internetową datuje się od grudnia 1997 r. kiedy to ówczesny Prezydent PFSRM Andrzej Kalus podjął decyzję o utworzeniu pierwszej oficjalnej witryny internetowej Federacji. Pierwotnym zadaniem witryny była zorganizowanie źródła podstawowych informacji o PFSRM. W roku 1999 obsługi technicznej podjął się Roman Szwarz, wprowadzając dodatkowo funkcjonującą z powodzeniem do dzisiaj listę dyskusyjną. Sporadyczny charakter kontaktu środowiska rzeczoznawców majątkowych z internetem sprawił, że świadomość istnienia listy dyskusyjnej jak i witryny internetowej miała zaledwie wąską garstkę przedstawicieli zawodu. Lista dyskusyjna stanowiła głównie charakter klubu towarzyskiego i dawała możliwość wirtualnego poznawania się rzeczoznawców z różnych regionów Polski. Sympatie zawiązywane na łamach listy znajdowały swój wyraz w kontaktach bezpośrednich, jakie miały miejsce na kolejnych krajowych konferencjach (co dla integracji rozproszonego środowiska zawodowego miało i ma istotne znaczenie). W spontaniczny sposób grono uczestników listy powiększało się. Tematyka poruszana na liście dyskusyjnej coraz częściej dotyczyła spraw istotnych dla zawodu. Formuła listy dyskusyjnej spowodowała, że dyskutanci ośmielili się mówić o sprawach, o których mówiło się dotychczas wyłącznie w kulisach i to ostrożnym szeptem. W tym czasie obsługiwany jednoosobowo serwis internetowy nie ewoluował ze swojej sztywnej, skostniałej formy, pełniąc wciąż funkcję suchego słupa ogłoszeniowego. Próby rozbudowywania serwisu internetowego natrafiały na opór materii, który tłumaczony był niewielkim zasięgiem tego środka komunikacji. Cóż to bowiem może znaczyć garstka 270 rzeczoznawców w skali całego kraju? Otóż bardzo dużo i co najlepsze coraz więcej! Tu nie liczy się tylko ilość, ale przede wszystkim jakość tej grupy. Wśród reszty wszystkich rzeczoznawców majątkowych nie istnieje inna grupa, którą można powiadomić o jakimś istotnym fakcie dosłownie z godziny na godzinę. Trudno szukać tak szerokie-





go grona, które skłonne by było wypowiedzieć się szybko i sensownie na piśmie na zadany temat. Ta właściwość komunikacji internetowej winna być pielęgnowana i coraz częściej wykorzystywana z pożytkiem dla naszego środowiska zawodowego.

## Stan aktualny łączności internetowej

Wypowiedzi poszczególnych referentów na XI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych wykazały, że wzrost znaczenia opinii, które pojawiają się na liście dyskusyjnej. Wpływ na to ma nie tyle ilość dyskutantów, co wzrastający zasięg tego medium informacyjnego. Zaobserwować można, że różne grupy dyskutantów ogniskują się wokół wybranych kategorii tematycznych. Samoczynnie pojawiły się zespoły z ich liderami, które podjęły się wypracowania środowiskowych opinii na temat poruszanych na łamach listy zagadnień. Należy zaznaczyć, że opisane zjawiska należą do niezwykle cennych i wartych wykorzystania na wielu obszarach działalności zawodowych. Warto zauważyć, że wszelkie działania odbywają się samoistnie i oddolnie. Swą wartościową inicjatywę wykazują osoby wywodzące się spoza stabilnego kręgu działaczy środowiska zawodowego. Innymi słowy – od pojawienia się w 1999 r. lista dyskusyjna przeszła zdecydowany proces ewolucyjny. Nie można tego, niestety, powiedzieć o serwisie internetowym. Jego forma i treść uległa zaledwie nieznacznym zmianom od czasu jego powstania. Wciąż nie wykorzystywana jest medialna moc tego środka komunikacji. Wzrastający udział komunikacji internetowej wykazuje, że nadzedł moment, w którym warto profesjonalnie, choć też w miarę możliwości finansowych i organizacyjnych, rozbudować to coraz popularniejsze medium.

## Planowany stan łączności internetowej w ramach nowego serwisu www Federacji

Upowszechnianie się komunikacji internetowej wpływa na mentalność osób korzystających z tej formy komunikacji. Niski koszt i szybkość przekazu informacji wzmacnia apetyt na szybki i łatwy do niej dostęp. Liderzy organizacji zawodowych, którzy ograniczają informacje o swojej działalności do zdawkowych relacji w kwartalniku postrzegani są negatywnie. Stanowiąca większość, nieaktywna część środowiska zawodowego, ograniczająca się wyłącznie do obserwowania działań na arenie zawodowej, postrzega takie postępowanie jako świadome działanie liderów zawodu, mające na celu wywołanie dezinformacji. Narzędziem mogącym wpłynąć na „oczyszczenie niezdrowej atmosfery” może okazać się serwis internetowy systematycznie uzupełniany o wszelkie informacje związane z działalnością liderów zawodu i osób, którym w ramach organizacji zawodowej powierzono konkretne zadania. To jeden, niezmiernie ważny cel utworzenia serwisu w nowej formie. Tu funkcję tę przejmie panel: WIADOMOŚCI.

W panelu LISTA DYSKUSYJNA przewiduje się informacje techniczne o funkcjonowaniu listy dyskusyjnej. Z uwagi na swoją dotychczasową i sprawdzoną skuteczność forma listy dyskusyjnej nie powinna ulec zmianie. Grono dyskutantów nadal winno być ograniczone wyłącznie do stowarzyszonych rzeczoznawców. Lista stanowiąca nasz zawodowy Hyde Park okazała się pomysłem trafionym. Należy rozważyć czy w tworzonym serwisie internetowym jest sens przedstawiania w formie skrótowej i syntetycznej wybranych i istotnych zagadnień poruszanych na łamach listy. Czy jest sens prezentowania na zewnątrz wybranych, najciekawszych głosów oraz opinii wypracowanych, uporządkowanych i usystematyzowanych przez liderów poszczególnych zagadnień. Tak skonstruowane poglądy wyrażane przez środowisko zawodowe mogą stanowić punkt wyjścia do wielu inicjatyw związanych z tematyką wyceny nieruchomości (inicjatywy ustawodawcze, zmiany obowiązujących przepisów prawnych, wspólne zawodowe przedsięwzięcia, których pomysły powstają oddolnie).

Panel BAZA DANYCH jest w chwili obecnej melodią przyszłości. Jest propozycją koncentrowania tej istotnej tematyki w jednym miejscu tworzonych serwisu. Na razie może być zbiorem informacji o prowadzonych rozmowach, odbytych spotkaniach, pojawiających się inicjatywach.

RZECZOZNAWCY to nic innego jak aktualizowany na bieżąco katalog rzeczoznawców majątkowych. Forma wyrzucenia katalogu do innego, wyłącznie komercyjnego serwisu nie sprawdziła się. Tu propozycja jest odmienna. W katalogu o charakterze ogólnym powinny znaleźć się wszystkie osoby posiadające uprawnienia. Osoby, które pragnęłyby zamieścić w tym katalogu dane adresowe powinny wnieść stosowną opłatę za tę usługę. Dla swojego dobra oraz dla dobra wspólnego, jakim ma być tworzony serwis internetowy. Serwis winien dawać łatwą możliwość regulowania należności z tego tytułu oraz sprawny system wykluczania w wypadku braku wpłaty.

STANDARDY. Głosy płynące ze środowiska ujawniają tendencję do bezpłatnego udostępniania treści standardów. To oczywiście kwestia do dalszej środowiskowej dyskusji połączonej z wpływem na finanse federacyjne tego pomysłu. W panelu tym można zamieścić składy personalne poszczególnych zespołów, prowadzone działania, projekty standardów oraz dyskusje prowadzone nad poszczególnymi projektami. Jednym słowem – w jednym miejscu wszystko, co związane jest z tym obszarem. Z uwagi na wewnętrzny i ściśle zawodowy charakter takiego serwisu należy rozważyć udostępnianie tego panelu wyłącznie dla grona rzeczoznawców majątkowych.

AKTY PRAWNE. W serwisie ŚSRM zamieszczono podstawowe dla zawodu akty prawne. Statystyka strony prowadzona od lutego 2002 r. wykazuje, że ta część serwisu jest wyjątkowo często odwiedzana przez goszczących w serwisie. Sprawnie zorganizowany serwis prawny może przywoływać wielu zainteresowanych, którzy przy okazji zajrzą w inne

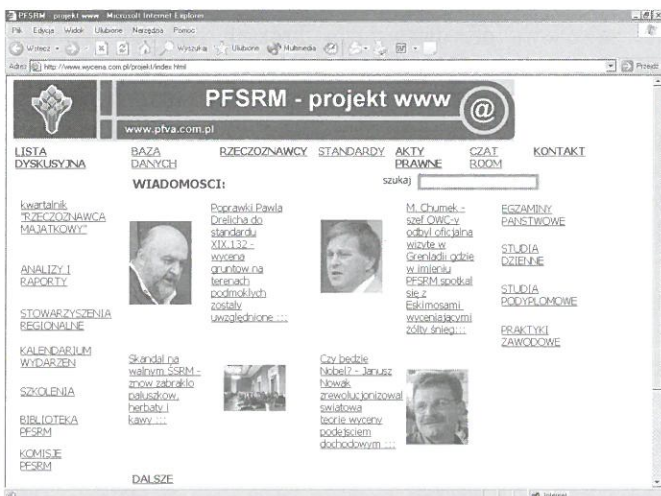




miejsca serwisu. Zwiększą jednocześnie jego oglądalność, czyli innymi słowy sens funkcjonowania.

**CZAT ROOM** to nowa forma wywiadu z osobami istotnymi dla środowiska zawodowego. Stanowi też przejaw prestiżu strony w środowisku zawodowym oraz pełni funkcję przyciągającą do korzystania z serwisu. Szum medialny w samym środowisku zawodowym wywołany na łamach federacyjnej listy dyskusyjnej oraz listy ŚSRM w związku z czatem zorganizowanym z Prezydentem Waławem Baranowskim spowodował, że na relację z tego spotkania zajrzało od 19.10.2002 r. do 6.11.2002 r. 452 odwiedzających, pomimo tego, że w samym jego przebiegu uczestniczyło niecałe 30 osób. Obserwacja rosnącej popularności internetu pozwala przypuszczać, że za rok, dwa lata liczby te będą o wiele większe.

Panel **KONTAKT** nie budzi wątpliwości. Ewentualnego dopracowania wymagałoby zorganizowanie bazy danych



kontaktowych w takiej formie, aby dostęp do poszczególnych informacji był łatwy. W panelu tym przewiduje się wyłącznie dane kontaktowe organizacji zawodowej z jej terenowymi oddziałami.

**KWARTALNIK „RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”** to kolejny istotny ładunek treści merytorycznej stanowiącej element składowy serwisu. Dobrą praktyką jest zamieszczanie treści numerów archiwalnych oraz reklamy bieżącego numeru. Reklamie nowego numeru winna towarzyszyć możliwość natychmiastowego kupienia lub zaprenumerowania czasopiśma, a także nabycia dostępnych numerów archiwalnych. Praktykanci i studenci będą tu mieć możliwość korzystania z archiwalnych artykułów, jednocześnie rozszerzając grono odwiedzających. Od 2 lat w serwisie ŚSRM udostępniany jest kwartalnik **NIERUCHOMOŚĆ**. Nie wpływa to na spadek nakładu, a wręcz przeciwnie – przysparza zainteresowanych wciąż wygodniejszym w użyciu wydaniem drukowanym. Statystyki strony ŚSRM pokazują, że w treści serwisu artykuły cieszą się dużym i niesłabnącym zainteresowaniem.

**ANALIZY I RAPORTY** to na razie wycieczka do przeszłości. Oby ten panel zasłużył sobie na jeden z kluczowych w skali całego serwisu.

**STOWARZYSZENIA REGIONALNE** ten panel może stanowić kompendium bliższej i szczegółowej wiedzy o lokalnych organizacjach. Zakres zależny jest od polotu liderów poszczególnych oddziałów.

**KALENDARIUM WYDARZEŃ** powinien stanowić uporządkowaną (w formie kalendarza) informację o zaistniałych zdarzeniach, które wcześniej pojawiały się w formie wiadomości. Z jednej strony jest to wygodna forma przechowywania archiwaliów, z drugiej zaś samoczynna kronika wydarzeń. Może służyć w przyszłości do wskazywania: „Zobaczcie na luty 2003! Już wtedy o tym trąbiono!”

**SZKOLENIA** to panel o komercyjnym charakterze. Informacje o szkoleniach organizowanych przez PFSRM czy ewentualnie samorząd zawodowy winny być zamieszczane systematycznie i z możliwym wyprzedzeniem. Informacji o szkoleniach winien towarzyszyć formularz zgłoszeniowy oraz ewentualnie możliwość dokonania płatności. Przy odpowiednio zorganizowanym serwisie liczba odwiedzających powinna być znaczna. W takiej sytuacji zaistnieje możliwość płatnego zamieszczania ogłoszeń o szkoleniach organizowanych przez organizacje komercyjne, uczelnie czy wyspecjalizowane firmy. W miejscu takim można przewidzieć informacje o wszelkiego typu szkoleniach, które mogą wywołać zainteresowanie w branży związanej z gospodarką nieruchomości. Możliwość umieszczania informacji o wszelkich szkoleniach zewnętrznych powinna być płatna. Koszt takiej usługi winien być uzależniony od rozległości czynności związanych z przygotowaniem takiej informacji.

**BIBLIOTEKA** to panel komercyjny, który dobrze zorganizowany może stać się jednym ze źródeł dochodu Federacji. Istotne jest jego możliwie duże rozszerzenie na wiele znaczących pozycji książkowych, dodanie recenzji osób stanowiących autorytet w środowisku, czy wreszcie wyposażenie w łatwy do wypełnienia formularz o przyjaznej formie płatności. Dobre zorganizowanie biblioteki może sprawić, że będzie ona stanowić dla wydawców sprawny kanał dystrybucji.

**KOMISJE PFSRM** to panel informacyjny nie wymagający większego komentarza. Tu przewidzieć należy związane informacje o wszelkich istniejących komisjach zawodowych oraz obszarach w jakich działają.

**UBEZPIECZENIA** to panel o znaczeniu informacyjno-komercyjnym. Z jednej strony może wyjaśniać przepisy regulujące obowiązek ubezpieczanie się rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej, z drugiej może prezentować (oczywiście na zasadach komercyjnych) oferty i kontakty z firmami ubezpieczeniowymi świadczącymi takie usługi.

**CIEKAWY STRONY** to panel informacyjny, w którym gromadzone będą adresy internetowe tych witryn internetowych, których treść istotna jest dla rzeczoznawców majątkowych.

**EGZAMINY PAŃSTWOWE** to panel informacyjny o planowanych terminach egzaminów i wszelkich innych informacjach związanych z egzaminami.

**STUDIA PODYPLOWMOWE, STUDIA DZIENNE, PRAKTYKI ZAWODOWE** to panele o zdecydowanie komer-





cyjnym charakterze, skonstruowane analogicznie jak panel SZKOLENIA. Rozbudowanie serwisu i rozszerzenie liczby odwiedzających, może wywołać zainteresowanie zamieszczeniem informacji w pobliżu „źródła” wypracowanego przez rzeczoznawców. Nie ulega kwestii, że czynność taka winna być płatna. Rozpatrzenia wymaga jedynie sposób rozliczania.

## Podsumowanie

Sprawnie zorganizowany i zarządzany serwis może stanowić silne medium o charakterze informacyjnym, opiniotwórczym i integrującym środowisko. Jego komercyjne zorganizowanie może pozwolić na samofinansowanie tego przedsięwzięcia lub nawet na uzyskiwanie dochodu. Należy mieć świadomość, że nowoczesny technologicznie serwis internetowy z przyczyn technicznych, t.j. konieczności posiadania specjalistycznej wiedzy, nie może być obsługiwany na dotychczasowych zasadach hobbystycznych. Musi istnieć zespół redakcyjny, który będzie koordynował treść generowaną przez działaczy środowiska i dbał o jej aktualizowanie i systematyczne umieszczanie w serwisie. Działalność takiej grupy

winna się ograniczać wyłącznie do sfery merytorycznej, a nie technicznej. Zasada komunikacji internetowej sprawia, że działalność takiego zespołu może się odbywać zdalnie, bez konieczności fizycznych zebrań czy spotkań oraz potrzeby fizycznego istnienia specjalnej dla tego celu powierzchni biurowej. Strefa techniczna winna być powierzona specjalistom. Stworzenie dojrzałego merytorycznie serwisu internetowego to niewątpliwa szansa dla naszego środowiska. Niezbędne dla właściwego funkcjonowania serwisu internetowego środki finansowe mają znaczenie drugorzędne w porównaniu z siłą informacyjną i siłą oddziaływania jaką może się stać serwis. Ważne jest byśmy sobie to uświadomili, a rola animatorów naszego zawodu jest tu nie do przecenienia. Ewentualny sukces takiego przedsięwzięcia wymaga odpowiedniego zorganizowania i wymuszenia obiegu informacji, które są w posiadaniu struktur organizacyjnych. Reszta ruszy samoczynnie.

**Wojtek Nurek** jest rzeczoznawcą majątkowym ze ŚSRM, współorganizatorem czatów internetowych, których zapis znajduje się w dziale Rozmowa RM.

## KORESPONDENCJA PFSRM

### Odpowiedź Federacji na list mieszkańca Polanicy

W związku z zażaleniem z 30 września 2002 r. (wpłynęło 7.10.2002 r.) zawierającym zarzuty na czynności rzeczoznawcy majątkowego, w szczególności o nieuwzględnieniu w sporządzonym operacie szacunkowym poniesionych przez pana kosztów remontu wykonanego w lokalu mieszkalnym nabywanym z mienia komunalnego, a także o zakazaniu, zdaniem zażaleni, przez rzeczoznawcę majątkowego Zarządowi Miasta wydania kopii sporządzonego operatu szacunkowego, wyjaśnia się uprzejmie jak następuje.

Dokonując wyceny lokalu mieszkalnego nabywanego z mienia komunalnego rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek uwzględnić stan techniczno-użytkowy lokalu na datę jego sprzedaży. Rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do rozstrzygania czy i jakie ewentualne nakłady wykonał w mieszkaniu jego najemca. Nie jest także uprawniony do obniżenia określonej w operacie szacunkowym wartości lokalu o dokonane nakłady. Takie działanie byłoby sprzeczne z prawem i narażałoby rzeczoznawcę majątkowego na skutki w zakresie odpowiedzialności zawodowej.

Wartość określona w operacie szacunkowym stanowiła dla Zarządu Miasta podstawę do ustalenia ceny tego lokalu. Wyłącznie Zarząd Miasta działający za właściciela mienia jest uprawniony do ewentualnego zaliczenia na poczet ceny

sprzedaży wartości poniesionych przez najemcę nakładów. Uzgodnień w tym zakresie należało dokonać z Zarządem Miasta a nie z rzeczoznawcą majątkowym. O ile Zarząd Miasta podjąłby decyzję o zaliczeniu na poczet ceny określonych nakładów, to winien, w braku innych danych, polecić rzeczoznawcy majątkowemu, aby odrębnie określił wartość tych nakładów. Samodzielna czynność rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie, bez wiedzy Zarządu Miasta, nie jest uprawniona.

Odnosnie nie otrzymania od Zarządu Miasta kopii operatu szacunkowego wyjaśnia się, że rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do zakazania jego wydania. Właścicielem operatu szacunkowego po jego sporządzeniu jest zarząd Miasta, który zlecił jego opracowanie.

Stosownie do art. 73 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego w każdym stadium postępowania organ administracji obowiązany jest umożliwić stronie przeglądanie akt sprawy oraz sporządzanie z nich notatek i odpisów. Z zażalenia wynika, że Zarząd Miasta wielokrotnie to panu proponował. Strona może żądać także uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z akt sprawy lub wydania jej z akt sprawy uwierzytelnianych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem strony.





## WSZYSTKIEMU WINNI SĄ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWI

Tomasz Telega

Tylko takim tytułem można opatrzyć sytuację, jak wystąpiła ostatnio w związku z postanowieniem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie wszczęcia postępowania antymonopolowego na wniosek Castorama Polska Spółka z o.o. w stosunku do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Wnioskodawca wnosi, że organizacje rzeczoznawców majątkowych naruszyły przepisy art. 5 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122 poz. 1319 z późn. zm.) cyt.:

„Art. 5 1. Zakazane są porozumienia, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym, polegające w szczególności na:

- 1) ustalaniu, bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków zakupu lub sprzedaży towarów,
- 2) ograniczaniu lub kontrolowaniu produkcji lub zbytu oraz postępu technicznego lub inwestycji,
- 3) podziale rynków zbytu lub zakupu.”

Zdaniem wnioskodawcy naruszenie w/w przepisów miałyby polegać na porozumieniu rzeczoznawców majątkowych w zakresie ustalania stawek wynagrodzeń za sporządzanie operatów szacunkowych, na ograniczaniu podaży na rynku obrotu nieruchomościami na skutek ustalania stawek wynagrodzeń oraz na podziale rynku zbytu nieruchomości położonych na terenie gminy Katowice.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Warszawie wzywa PFSRM do złożenia informacji, dokumentów i wyjaśnień: jaki przyjęty jest obecnie tryb ustalania cen za dokonanie przez rzeczoznawcę wyceny nieruchomości, jakie przeciętne ceny stosowane są przez rzeczoznawców na terenie kraju, w tym na terenie gminy Katowice, oraz czy w sprawie cen za sporządzanie operatów Federacja otrzymywała skargi.

W związku z tym, że sprawa dotyczyła działań rzeczoznawców na Śląsku, Zarząd Federacji prosił o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie przewodniczącego Rady Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych kol. Krzysztofa Urbańczyka.

W odpowiedzi udzielonej Urzędowi Ochrony Konkurencji i Konsumentów Zarząd Federacji stwierdził co następuje:

- 1) Federacja jest organizacją społeczną, dobrowolnym związkiem stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych w Polsce, działa na podstawie ustawy Prawo o stowarzyszeniach. Przynależność rzeczoznawców majątkowych do stowarzyszenia jest dobrowolna, nikt nie może ponosić ujemnych następstw z powodu przynależności do stowarzyszenia albo pozostawania poza nim. Około 40% rzeczoznawców majątkowych nie należy do żadnego ze stowarzyszeń regionalnych.
- 2) Federacja nie może złożyć wyjaśnień wobec zarzutów postawionych przez wnioskodawcę ani też ustosunkować się do ogólnych stwierdzeń, bowiem obszerny materiał dołączony do pisma Urzędu nie zawiera żadnych faktów ani też dowodów świadczących o naruszeniu przez Federację przepisu art. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- 3) Federacji nie jest obecnie (tj. od 14.09.2000 r. daty uchylecia przez Federację uchwały w sprawie minimalnych wynagrodzeń za czynności rzeczoznawcy majątkowego) znana żadna forma i tryb ustalania cen jako wynagrodzenia za dokonywane wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, niezależnie od podmiotów zlecających.
- 4) Federacja nie może także udzielić informacji odnośnie przeciętnych cen stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych za sporządzenie operatów szacunkowych, ponieważ nie prowadzimy żadnego monitoringu z tego zakresu, nie posiadamy środków ani warunków do jego przeprowadzenia, a ponadto działalność taka byłaby niezgodna z obowiązującym statutem Federacji.
- 5) Ze względów, o których mowa w pkt. 5, nie możemy udzielić informacji o przeciętnych cenach stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych za sporządzenie operatów szacunkowych, na terenie gminy Katowice czy też za operaty sporządzane na zlecenie gminy Katowice. Warunki, na jakich rzeczoznawcy majątkowi wykonują wyceny nieruchomości na zlecenie gminy Katowice, nie są nam znane, a rzeczoznawcy majątkowi nie mają obowiązku udzielania informacji, bowiem sfera tych spraw kształtowana jest w drodze bezpośrednich umów o dzieło.
- 6) Federacja nie otrzymywała skarg dotyczących pobieranych przez rzeczoznawców majątkowych cen za sporządzanie operatów szacunkowych.
- 7) Po zapoznaniu się z materiałem wnioskodawcy, wydaje nam się, że zawiera on insynuacje i bezzasadne pomówienia (bowiem brak konkretnych dowodów) pod adresem Federacji i Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Katowicach.

Wnioskodawca nie zna, albo nie rozumie, zasad aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, które są wyczerpująco regulowane przepisami art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W świetle w/w przepisów, łatwo jest dostrzec, że brak jest bezpośredniego związku pomiędzy wynagrodzeniem rzeczoznawcy za sporządzenie operatu szacunkowego a wysokością opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Także kwestie dotyczące prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego regulowane są tą ustawą.

Wnioskodawca pośrednio, obciąża rzeczoznawców majątkowych za to, że nieruchomości Skarbu Państwa są nie zagospodarowane oraz nie aktualizowane są opłaty roczne od tych nieruchomości, w przeciwieństwie do nieruchomości komunalnych, których jest wieczystym użytkownikiem i musi ponosić wysokie opłaty roczne.

W środowisku rzeczoznawców majątkowych – w świetle tej i innych podobnych spraw – dojrzeła pogląd, aby wynagrodzenie za usługi rzeczoznawców majątkowych kształtowane było na podstawie urzędowej taryfy ustalonej w drodze rozporządzenia ministra właściwego ds. budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Taka propozycja prawdopodobnie znajdzie się w naszym projekcie ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych.





# Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

## WRZESIEŃ

☛ **2 września** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym pośród licznych spraw bieżących omówiono i przyjęto zmiany regulaminu technicznej obsługi postępowania kwalifikacyjnego na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

☛ W dniach **6-8 września** w Korytnicy nad zalewem Chańcza, odbyło się seminarium zorganizowane przez Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach. Seminarium, objęte patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, prowadzone było przez Instytut Nieruchomości – Valor. Tematem seminarium była wycena nieruchomości podejściem dochodowym.

Planowane początkowo jako szkolenie dla członków stowarzyszenia, skończyło się obecnością rzeczoznawców również z innych rejonów kraju. I nikt nie żałował, bo zajęcia były poprowadzone na najwyższym poziomie, okolice piękne i w dodatku pogoda dopisała.



Uczestnicy seminarium przed ośrodkiem szkoleniowym „Cztery wiatry”

Wesołym „przerywnikiem” w pogłębianiu wiedzy, oprócz wieczoru tanecznego z udziałem miejscowego zespołu oraz ogniska, był pobyt w miejscowości Kurozwęki, gdzie uczestnicy zwiedzili zabudowania pałacowe, ale największą atrakcją była możliwość spotkania się na istniejącej tu farmie „oko w oko” z bizonami (oczywiście przez ogrodzenie).

Sponsorem seminarium była PZU S.A. Inspektorat w Kielcach, a pracownicy tej instytucji w krótkim wystąpieniu zaprezentowali ciekawe oferty ubezpieczeniowe dla rzeczoznawców majątkowych, które zostały wysłuchane z zainteresowaniem.

☛ W dniach **18-19 września** w Gdańsku, w przeddzień XI KKRM odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, na którym Rada Krajowa powołała nowych członków Komisji:

### do Komisji Rozwoju Zawodu:

Teresa Bersińska	Łódzkie SRM,
Czesław Mancewicz	Kaliskie SRM,
Celina Hoffman	Świętokrzyskie SRM,
Danuta Murawska	Koszalińskie SRM.

### do Komisji Standardów:

Jerzy Adamiczka	Wrocławskie SRM,
Jerzy Filipak	PSRWN O/Warszawa.

### do Komisji Legislacyjnej:

Lech Bomerski	Wrocławskie SRM,
Stanisław Kolanowski	PSRWN O/Warszawa,
Jarosław Matejczuk	PSRWN O/Gdańsk,
Wojciech Daniel	Małopolskie SRM.

Ponadto Rada Krajowa nadała **Złote Honorowe Odznaki** „Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych” następującym osobom:

Detka Janusz	Zachodniopomorskie SRM,
Fiutowski Aleksander	PSRWN,
Grzesik Krzysztof	Warszawskie SRM,
Kucharska-Stasiak Ewa	Łódzkie SRM,
Lesiński Andrzej	Toruńskie SRM,
Szykulska Beata	Lubelskie SRM,
Zajączkowski Leszek	Małopolskie SRM,
Zielińska Jadwiga	Lubelskie SRM.

oraz **Srebrne Honorowe Odznaki** „Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych” następującym osobom:

Chumek Mirosław	SRM w Słupsku,
Futro Adam	SRM Województwa Wielkopolskiego,
Kosmowski Michał	SRM Województwa Wielkopolskiego,
Kraśniński Leszek	Toruńskie SRM,
Kulwicki Afred	Toruńskie SRM,
Pernak Jacek	Łódzkie SRM.

**Rada Krajowa powołała zespół ds. zmiany statutu**, który zgodnie z zaleceniami Komisji Rewizyjnej oraz zaleceniami Rady Krajowej przygotowuje projekt zmian w statucie obejmujących zmianę sposobu wyboru Zarządu PFSRM oraz skreśleniu niedokładnych zapisów w statucie. Projekt zostanie przekazany drogą elektroniczną do stowarzyszeń i po uzyskaniu i uwzględnieniu ich opinii przedłożony douchwalenia Radzie Krajowej.

Do zespołu zostali powołani: przewodniczący – Michał Kosmowski (SRM Województwa Wielkopolskiego); członkowie: Małgorzata Gajdzica (Koszalińskie SRM), Urszula Paprocka (Lubuskie SRM), Krzysztof Urbańczyk (Śląskie SRM), Marek Michocki (Kaliskie SRM), Kazimierz Rygiel (Warszawskie SRM).

Ponadto Rada Krajowa podjęła uchwałę o powierzeniu organizacji XII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w 2003 roku Środkowopomorskiemu Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie.

☛ W dniach **19-21 września** odbyła się w Gdańsku XI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych zorganizowana przez Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych. Tematyką konferencji było „10 lat zawodu





## Wstępny plan szkoleń PFSRM na I kwartał 2003 roku

styczeń	Seminarium w zakresie wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych Seminarium bankowe
lutym	Seminarium w zakresie wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych Seminarium bankowe
marzec	Seminarium w zakresie wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych
kwiecień	Seminarium bankowe

Proponowane nowe tematy szkoleń na 2003 r.  
Seminarium – Metody wyznaczania stóp zwrotu dla potrzeb wyceny nieruchomości\*  
Seminarium spółdzielcze\*  
Seminarium rolne\*  
Seminarium wyceny mienia zabużańskiego\*  
Seminarium sądowe\*  
Seminarium skarbowo-podatkowe\*

\* - seminarium będzie organizowane jak będzie odpowiednia ilość osób zainteresowanych powyższymi tematami, prosimy o przysyłanie zgłoszeń.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób przedstawiają się następująco: 1. imię i nazwisko; 2. numer uprawnień zawodowych; 3. data i miejsce urodzenia; 4. adres zamieszkania (dokładny); 5. telefony kontaktowe.

Adres PFSRM: 00-819 WARSZAWA, ul. Złota 79  
tel. 0 (prefiks) 22 620 03 45, faks 0 (prefiks) 22 620 25 94

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem organizowanym przez Instytut Nieruchomości – VALOR pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”.

Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości – VALOR  
90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42 tel. 042/ 676 20 30

Federacja organizuje warsztaty przygotowujące osoby przystępujące do egzaminu państwowego na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Warsztaty są prowadzone przez wykładowców kursów specjalistycznych w zakresie szacowania nieruchomości, jak i długoletnich praktyków.

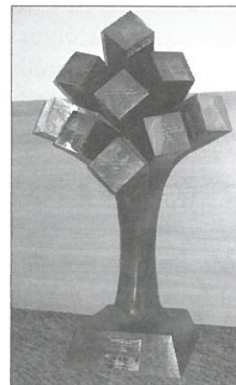
Terminy około 1 miesiąc przed planowanymi terminami egzaminów. Czas trwania warsztatów 24 godziny lekcyjne, koszt uczestnictwa 700 zł.

rzecznicy majątkowego Doświadczenia krajowe i przyszłość w zjednoczonej Europie.” (*Obszerna relacja na stronach 14-22 fotoreportaż na II i III okładce*).

Obrazom już po raz drugi towarzyszyła rzeźba-symbol Krajowych Konferencji Rzeczników Majątkowych, co roku przekazywana kolejnym organizatorom spotkań.

Rzeźba ta została na zakończenie obrad uroczystie przekazana przewodniczącemu Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Włodzimierzowi Jasiakiewiczowi w związku z XII Krajową Konferencją Rzeczników Majątkowych w 2003 roku w Koszalinie.

Przypominamy, że autorem rzeźby jest warszawski artysta Paweł Łęski, któremu znakomicie udało się w formie trójwymiarowej odtworzyć ideę logo naszej Federacji. Prace Pawła Łęskiego znajdują się m.in. w Muzeum Medalierskim we Wrocławiu, British Museum w Londynie, American Numismatic Society w Nowym Jorku oraz Centro Dantesco w Rawennie.



## PAŹDZIERNIK

9 października odbyło się w Warszawie nadzwyczajne posiedzenie Rady Krajowej PFSRM poświęcone głównie problematyce samorządu zawodowego. Gościem posiedzenia był dyrektor Henryk Jędrzejewski, który przedstawił najnowsze informacje o kluczowym znaczeniu dla idei samorządów zawodowych w Polsce. 4 września zarządzeniem nr 163 Rady Ministrów powołany został międzyresortowy zespół ds. uregulowania funkcjonowania samorządów zawodowych. Zespół opracuje projekt ustawy „matki” o sprawowaniu przez samorządy zawodowe pieczy nad należytym wykonywaniem zawodów zaufania publicznego oraz o nadzorze nad działalnością samorządów zawodowych. W związku z tym, Rada Krajowa uaktualniła skład zespołu ds. samorządu oraz przyjęła w formie uchwały kierunki działania zespołu przy przygotowaniu projektu ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych w terminie o krok za ustawą „matką”.

W skład zespołu ds. samorządu zawodowego weszli: Tomasz Telega (PSRWN), Ryszard Witowski (PSRWN), Kazimierz Rygiel (Warszawskie SRM), Stanisław Cegielski (Kaliskie SRM), Lech Gutry (Śląskie SRM), Marian Szymański (PSRWN), Lech Tarnawski (Karkonoskie SRM), Andrzej Lesiński (Toruńskie SRM), Elżbieta Schimdtke (Mazowieckie SRM), Zygmunt Bojar (PSRWN), Stanisław Kolanowski (PSRWN), Jan Rędziniak (SRM Województwa Wielkopolskiego).

Na posiedzeniu Rada Krajowa omówiła i przyjęła do realizacji następujące wnioski podjęte na XI Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych:

1. Uznaje się, iż najpilniejszym zadaniem Rady Krajowej i Zarządu PFSRM jest podjęcie wszelkich niezbędnych





- działań w celu szybkiego uchwalenia ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych.
2. Należy określić koncepcję i zasady certyfikacji rzeczoznawców majątkowych.
  3. Należy podjąć starania, aby w ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadzony został zapis, iż zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego.
  4. Należy podjąć działania zmierzające do wyłączenia czynności rzeczoznawcy majątkowego z ustawy o zamówieniach publicznych lub określenia w tej ustawie czytelnych zasad udzielania zleceń.
  5. Należy rozważyć możliwość uchwalania przez Radę Krajową, obok standardów zawodowych, zasad wyceny, które nie byłyby obowiązującą normą (komentarze).
  6. Należy przyspieszyć opracowanie standardu wyceny nieruchomości dla celów rachunkowości.
  7. Należy dążyć do wdrożenia zasady, aby wartość nieruchomości służąca do oceny zdolności kredytowej i zabezpieczenia hipotecznego kredytu bankowego (wartość bankowo-hipoteczna) była obligatoryjnie oparta o wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
  8. Należy przyspieszyć prace zmierzające do ogłaszania przez GUS wskaźnika wzrostu cen nieruchomości.
  9. Należy dążyć do skoordynowania działań różnych środowisk zmierzających do zorganizowania jednolitej bazy danych transakcji nieruchomości, w oparciu głównie o zasób geodezyjno-kartograficzny.
  10. Należy kontynuować starania o uszczegółowienie aktów notarialnych o dane związane z charakterystyką nieruchomości.
  11. Uwzględniając aktualną liczbę rzeczoznawców majątkowych oraz ilość prowadzonych praktyk zawodowych, należy podjąć pilne działania zmierzające do wyeliminowania praktyk prowadzonych w formie „warsztatów”.
  12. Wykładowcy na kursach i szkoleniach rzeczoznawców majątkowych powinni posiadać rekomendacje PFSRM.
  13. Książki, skrypty i czasopisma kolportowane przez PFSRM i stowarzyszenia, powinny posiadać akceptację Rady Naukowej PFSRM.
  14. Skuteczniej niż dotychczas należy zwalczać w stowarzyszeniach dumping cenowy.
  15. Należy wprowadzić zmianę w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która umożliwi rzeczoznawcom majątkowym dostęp do zbioru dokumentów związanych z księgą wieczystą.

☞ Prawie 200 słuchaczy zgromadziło zorganizowane w dniach **10-12 października** przez Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości w Unieściu koło Koszalina **seminarium poświęcone projektom nowych regulacji prawnych** dotyczących podstaw wyceny.

Obok dyrektora Henryka Jędrzejewskiego z UMiRM wykładowcami seminarium byli prof. Ewa Kucharska-Stasiak i prof. Ryszard Cymerman. Pani Ewa przekonywała słuchaczy, że podejście dochodowe w wycenie nieruchomości jest

## KALENDARZ WYDARZEŃ na rok 2003

### 29-31 maj, Kraków

Konferencja wyceny zabytków WAZA

Organizator: Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości Majątkowych nr tel./fax: (012) 632 36 44 (sekretariat czynny od poniedziałku do czwartku od 13-tej do 17-tej), e-mail: MSRN@pro.onet.pl, adres: 30-045 Kraków, ul. Królewska 1

### 4-5 czerwca, Gdańsk

III Konferencja Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Nieruchomości Wyceny Nieruchomości

Temat: Gospodarowanie nieruchomościami w gminach na tle znowelizowanych regulacji prawnych

### 7 czerwca, Gdańsk

Doroczna Bałtycka Konferencja Rzeczników Nieruchomości Majątkowych

Temat: Wpływ morza na wartość nieruchomości położonych w pasie nadmorskim.

Organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości Wyceny Nieruchomości

### 13-15 czerwca, Jawor nad Soliną

IX Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

Organizator: Rzeszowskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami

### 11-13 września, Koszalin

XII Krajowa Konferencja Rzeczników Nieruchomości Majątkowych

Nowe kierunki w teorii i praktyce wyceny

Organizator: Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości Majątkowych

75-204 Koszalin, ul. Jana z Kolna 38

tel./fax (094) 342-25-81 tel. 094/342-39-13

ssrm@ekspert-sitr.pl

lub wjasiakiewicz@ekspert-sitr.pl

### 16-18 października, Kraków

Doroczna konferencja CERAN

Organizator: Polska Federacja Rynku Nieruchomości

### 25-27 października, Warszawa

Międzynarodowe Targi Nieruchomości DOM i ZIEMIA

Organizator: Biuro Reklamy, S.A.

### 7-10 listopada, San Francisco, USA

Doroczna Konwencja National Association of Realtors

Organizator: NAR – Amerykańskie Krajowe Stowarzyszenie Realtorów





narzędziem możliwym do opanowania, a prof. Cymerman znakomicie wykorzystywał technikę audiowizualną w celu skonfigurowania dat stanu nieruchomości, poziomu cen i rodzajów opłat, z którymi mamy do czynienia.

Podsumowanie wykładów odbywało się na balach, dzięki którym integracja środowiska rzeczoznawców staje się faktem.

Koleżanka Ewa Bąk z Krotoszyna – mimo najkrótszego stażu w gronie rzeczoznawców – została symbolicznie uhonorowana znacznikiem PFSRM za otrzymanie uprawnień zawodowych. Cztery osoby otrzymały Europejskie Standardy Wyceny z autografem prof. Kucharskiej-Stasiak za wieloletnią współpracę z naszym stowarzyszeniem.

*Danuta Bocewicz, rzecznik prasowy ŚSRM*

W dniach 14-15 października w Hotelu Sheraton w Warszawie odbyła się II Warszawska Konferencja Uczestników Rynku Nieruchomości pod hasłem „Razem w przyszłość” zorganizowana przez Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, pod patronatem Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, a także patronatem merytorycznym Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Konferencja zgromadziła licznych uczestników zainteresowanych rynkiem nieruchomości. Sponsorem konferencji było Stowarzyszenie pośredników z Chicago, którego dyrektor wystąpiła z referatem na temat dróg dynamicznego rozwoju stowarzyszenia. Prezydent PFSRM Waław Baranowski był honorowym gościem konferencji, a PFSRM miała na targach swoje stoisko.

15 października odbyło się w Warszawie spotkanie na którym omawiana była sprawa powstającego przy Związku Banków Polskich Systemu Ewidencji Nieruchomości i Cen Transakcyjnych. Dla banków powstająca baza danych ma priorytetowe znaczenie. Będzie ona komercyjna, jest tworzona i rozwijana w oparciu o doświadczenie zdobyte przez Rheinhyp BRE przy budowie swojego własnego systemu informatycznego. Zakłada się, że informacja o nieruchomościach dostępna będzie zarówno dla dużych jak i dla małych użytkowników, obejmując zasięgiem cały kraj, z możliwie jak najszerszym zakresem informacji.

Powołany został Komitet Sterujący, którego zadaniem jest ustalenie i kontrola harmonogramu projektu budowanej bazy. W jego skład weszło pięć dużych banków, z racji swojej działalności najbardziej zainteresowanych powstającą bazą.

ZBP i reprezentowane przez nie banki widzą dużą potrzebę współpracy ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych w zakresie budowanej bazy o nieruchomościach.

Dyrektor ZBP Krzysztof Pietraszkiewicz podkreślił bardzo dobrą ostatnio współpracę rzeczoznawców z bankami i zaapelował o jej utrzymanie. Formuła współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami w ramach tworzonej bazy pozostaje wciąż jeszcze sprawą otwartą i w związku z tym dyrektor Pietraszkiewicz zwrócił się z prośbą do Prezydenta PFSRM Waława Baranowskiego o przygotowanie propozycji zasad współtworzenia przez rzeczoznawców majątkowych przygotowywanej bazy.

Prezydent Baranowski potwierdził, że środowisko rzeczoznawców majątkowych jest bardzo zainteresowane tworzoną bazą i oczekuje do końca listopada br., przedstawienia standardowego formularza do wprowadzenia danych dla rzeczoznawcy. Przy okazji podniesiona została sprawa niepełnych opisów nieruchomości w aktach notarialnych, które to zjawisko w zasadniczy sposób utrudnia budowanie profesjonalnej bazy danych o nieruchomościach. Problem ten wymaga uregulowań ustawowych.

Ustalono, że po konsultacjach z całym środowiskiem rzeczoznawców majątkowych, odpowiedź na jakich zasadach rzeczoznawcy gotowi są współpracować z bankami oraz jakich danych o nieruchomościach oczekują w raporcie z bazy, przekazana zostanie przedstawicielom banków na kolejnym spotkaniu.

16 października, po rocznej przerwie, odbyło się kolejne zebranie Komisji ds. Analiz Rynku, na którym omawiano zagadnienia związane z nowymi normami prawnymi, które znalazły się w projekcie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nowelizacji rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, dotyczące czynności rzeczoznawców majątkowych.

Komisja ds. Analiz Rynku, w świetle w/w projektów widzi potrzebę szerszego udziału rzeczoznawców majątkowych w prowadzeniu badań rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny. W związku z powyższym ustalono kierunki prac Komisji, które w szczególności w najbliższym okresie polegałyby na:

- 1) opracowaniu zasad przeprowadzania analizy rynku nieruchomości w poszczególnych jego segmentach,
- 2) opracowaniu sposobu określania współczynnika kapitalizacji i stopy dyskontowej na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości.

Komisja postanowiła przedstawić w formie propozycji na łamach kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy praktyczne sposoby rozwiązywania powyższych problemów, które po dyskusji środowiskowej mogłyby stać się pewnego rodzaju „instrukcją” postępowania rzeczoznawcy majątkowego. Problem jest bardzo ważny, ale jednocześnie trudny i złożony także ze względu na stosowane już różne praktyki oparte







o opracowania różnych autorów. W tej sprawie środowisko zawodowe jest podzielone.

Komisja podejmie próbę publikowania w „Rzeczoznawcy Majątkowym” – przynajmniej w odniesieniu do niektórych segmentów rynku (np. nieruchomości komercyjnych, lokali użytkowych) – stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej. Trafność określania wielkości stóp zależy nie tylko od metodyki i instrumentów do obróbki danych, ale także (a może przede wszystkim) od bazy danych o nieruchomościach i ich cenach transakcyjnych w wybranych segmentach.

Komisja liczy na to, że stowarzyszenia regionalne i rzeczoznawcy majątkowi zechcą włączyć się w dzieło tworzenia odpowiednich zbiorów informacji z różnych części Polski, gdyż wówczas trafność ustaleń komisji dotyczących wielkości stóp będzie możliwie duża.

Z funkcji przewodniczącej komisji zrezygnowała koleżanka Małgorzata Kosińska bowiem jak uzasadnia w swoim piśmie do Zarządu Federacji, zmiana miejsca zamieszkania i zmiana miejsca pracy nie pozwala jej prowadzić pracy tej komisji, chce jednakże wykonywać różne prace pomocnicze. Zarząd Federacji prosił koleżankę Marię Trojanek (Poznań), dotychczasowego członka komisji, aby przyjęła funkcję p.o. przewodniczącej do czasu zatwierdzenia jej na tę funkcję przez Radę Krajową. Przewiduje się poszerzenie składu komisji między innymi o dr Gabriela Główkę. Dotychczasowi członkowie komisji to: Maria Trojanek, Marian Borycki, Katarzyna Bączyńska, Monika Dębska, Renata Glijer, Roman Tuszyński, a z ramienia Zarządu Federacji Tomasz Telega.

*Tomasz Telega*

## PROGRAM WARSZTATÓW DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ORGANIZOWANYCH PRZEZ PFSRM w 2003 roku

l.p	Temat	Prowadzący
1	Wartość bankowo-hipoteczna – dotychczasowe doświadczenia.	BRE, HypoVereinsbank, Bank Śląski
2	Prognozowanie wartości nieruchomości w dłuższym okresie na podstawie dotychczasowych doświadczeń	prof. dr hab. Mieczysław Prystupa
3	Zasady określania zużycia nieruchomości – standard, przykłady.	dr Janusz Traczyk
4	Wycena gruntów pod drogi.	Tomasz Telega, wiceprezydent PFSRM
5	Powierzchnia i kubatura wg PN ISO 9836 Zasady obliczeń w budynkach mieszkalnych	Wacław Baranowski, Prezydent PFSRM
6	Wyceny nieruchomości przemysłowych na podstawie przykładów – doświadczenia autorów.	Zespół rzeczoznawców majątkowych – praktycy
7	Użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłat.	Zygmunt Bojar
8	Stopa kapitalizacji a stopa dyskontowa na przykładzie budynków komercyjnych. Doświadczenia autorów wycen.	Zespół rzeczoznawców majątkowych – praktycy
9	Udział rzeczoznawcy majątkowego w wycenie przedsiębiorstw oraz wycena „marki firmy”	Andrzej Półkoszek
10	Wycena nieruchomości leśnych	Andrzej Nowak, Wojciech Wilkowski
11	Aktualizacja wyceny nieruchomości – na przykładach Warszawy, Poznania, Łodzi	Zespół rzeczoznawców majątkowych
12	Wycena nasadzeń roślinnych dla różnych celów.	Jacek Nowak Tuchola
13	Wycena nieruchomości dla celów wynikających z Ustawy o Zagospodarowaniu Przestrzennym.	prof. Ryszard Cymerman wiceprezydent PFSRM
14	Wycena dla celów opłat adiacenckich.	prof. Ryszard Cymerman wiceprezydent PFSRM
15	Wycena mienia zabużańskiego.	Stanisław Kolanowski, dyr. departamentu Ministerstwo Skarbu Państwa

Warsztaty organizowane będą w biurze Federacji w wymiarze czasowym po 6 godzin lekcyjnych w godz.10.30-15.30.

**Koszt udziału w warsztatach wynosi 220 zł (wplata na konto PFSRM PBK S.A. VIII O/Warszawa 11101037-401030120973)**

UWAGA! Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem. Na zgłoszeniach prosimy o podanie dokładnego adresu i telefonu kontaktowego. W ramach poszczególnych warsztatów przewidujemy minimalny udział **10-20 osób**. W przypadku mniejszej liczby uczestników szkolenie nie odbędzie się. **Prosimy o telefoniczne potwierdzenie udziału na tydzień przed planowanym terminem.** Prosimy również o zgłaszanie problemów dotyczących podanych tematów na dwa tygodnie przed terminem spotkania, jak również przysyłanie propozycji tematów szkoleń.

**Kontakt – dział szkoleń – Krystyna Traczyk**

tel. 0 (prefix) 22/ 620 23 21 tonowo 205, fax 0 (prefix) 22/ 620 25 94, e-mail: j.korbien@qdnnet.pl

Adres: PFSRM, 00-819 Warszawa, ul. Złota 79





## IN MEMORIAM

31 października 2002 roku pożegnaliśmy – towarzysząc mu w ostatniej drodze – naszego nieodżałowanego Kolegę Alfreda Kulwickiego – członka Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w Toruniu.

Kolega Alfred Kulwicki urodził się 4 czerwca 1936 roku w Toruniu. Po ukończeniu Technikum Budowlanego w Toruniu podjął studia na Politechnice Gdańskiej, którą ukończył w 1964 r. z tytułem magistra inżyniera budownictwa lądowego.



Przeszedł przez wszystkie szczeble kariery zawodowej od bezpośredniego wykonawstwa na budowach do zastępcy dyrektora d/s Technicznych w Biurze Projektów Budownictwa Wiejskiego w Toruniu, skąd z uwagi na chorobę odszedł na rentę.

Należy podkreślić, że pomimo zakończenia pracy zawodowej, nadal pogłębiał swoją wiedzę, a także podnosił kwalifikacje zawodowe.

Posiadając patent rzeczoznawcy budowlanego PZITB oraz rzeczoznawcy budowlanego z listy wojewody, w roku 1993 Kolega Kulwicki uzyskał uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 219.

Zdobytą wiedzę i doświadczeniem dzielił się z kolegami oraz przekazywał ją młodzieży, pracując w latach 1990-2001 jako wykładowca w Katedrze Ekonomiki i Organizacji Procesów Inwestycyjnych na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.

Oprócz pracy zawodowej Kolega Kulwicki działał w organizacjach zawodowych, będąc założycielem, a później wieloletnim przewodniczącym Zarządu Oddziału PZITB w Toruniu, a także członkiem Zarządu Głównego PZITB.

Działając w organizacjach zawodowych był organizatorem wielu spotkań i konferencji naukowych organizowanych w Toruniu przez PZITB oraz NOT.

W latach 1999-2002 piastował funkcję v-ce Przewodniczącego Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych. Był inicjatorem oraz współorganizatorem IX Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych TORUŃ-2000. Potrafił zaszczepić ideę konferencji, skupić wokół niej grupę organizatorów, a także znajdować rozwiązania w chwilach prób tak, że wszystkim wydawało się, że to takie proste.

Był wielokrotnie nagradzany i wyróżniany medalami i odznaczeniami, w tym m.in. „Złotym Krzyżem Zasługi” nadanym w 1979 roku oraz srebrną odznaką „Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych”, nadaną we wrześniu 2002 roku przez Radę Krajową PFSRM.

Alfred Kulwicki zmarł po długiej i ciężkiej chorobie 28 października 2002 roku.

Pochylając się nad Twoją trumną Alfredzie, wiemy, że będzie nam Ciebie brakowało, bo byłeś mądrym i dobrym człowiekiem – tylko tyle i aż tyle.

Spozycywał drogi Alfredzie w pokoju.

Koleżanki i Koledzy z Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w Toruniu

☞ W dniach 17-18 października odbyło się doroczne spotkanie Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny IVSC, w którym uczestniczyła jako przedstawiciel Federacji Danuta Jędrzejewska-Szmek. Konkluzja z tego spotkania: celem najbardziej wpływowych środowisk rzeczoznawców, bez względu na ich zróżnicowanie, jest określenie jednolitych standardów zawodowych i przekonanie inwestorów strategicznych (czytaj zleceniodawców), że tylko rzeczoznawcy przestrzegający standardów gwarantują należytą realizację powierzonych zadań. Danuta Jędrzejewska-Szmek prowadziła także rozmowy w sprawie praw autorskich do Standardów Wyceny IVSC, których nowe wydanie ukaże się w marcu 2003 roku. Federacja ubiega się o możliwość przetłumaczenia i wydania polskiej wersji międzynarodowych standardów wyceny.

☞ W dniach 24-26 października w Łodzi odbył się II Kongres Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości. Zawód zarządcy nieruchomości, którego status prawny oparty jest o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, liczy sobie około 5 lat. Obecnie zarządców ponad 12000 jest zrzeszonych w 70 stowarzyszeniach i tworzy 3 federacje. Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości skupia 15 stowarzyszeń i grupuje około 1500 członków, jej prezydentem jest Tadeusz Żurowski. Organizatorem Kongresu, obok Federacji było Łódzkie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, którego prezesem jest Jacek Szopiński.

Obrazy Kongresu rozpoczęły się w teatrze im. Stefana Jaracza i kontynuowane były w salach Pałacu Poznańskiego. Kongres zaszczycili swoją obecnością wojewoda łódzki Krzysztof Makowski, prezydent Łodzi Krzysztof Jagiełło, wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Ryszard Matkowski oraz dyrektor Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Henryk Jędrzejewski.

Na obrady Kongresu zaproszona została nasza Federacja, reprezentowana przez wiceprezydenta Tomasza Telegę, który w imieniu środowiska rzeczoznawców majątkowych podziękował prezydentowi Tadeuszowi Żurowskiemu za dotychczasową współpracę, wzajemne wspomaganie się w różnych sytuacjach w reprezentowaniu naszych zawodów przed organami administracji publicznej, a także w procesach legislacyjnych oraz złożył uczestnikom Kongresu życzenia owocnych obrad i pomyślności w życiu zawodowym i osobistym.

W tematyce Kongresu poruszane były aktualne problemy zawodu zarządcy nieruchomości, w tym sprawy samorządu zawodowego, Kodeks etyki zarządcy, oprogramowanie dla zarządców nieruchomości, profesjonalizm i odpowiedzialność w zarządzaniu oraz warunki dostępu do źródeł informacji o nieruchomościach.

Tomasz Telega

☞ W dniach 25-27 października odbyły się w Warszawie w Pałacu Kultury i Nauki III Targi Nieruchomości DOM I ZIE-MIA, organizowane wspólnie przez Zarząd Miasta Stołecznego Warszawy, Gminę Centrum oraz Zarząd Targów Warszawskich Biura Reklamy S.A.





Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych aktywnie uczestniczyła w Targach. Przede wszystkim Federacja objęła Targi honorowym patronatem znajdując się w gronie tak znamienitych patronów, jak: Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Prezydent m. st. Warszawy, Polska Federacja Rynku Nieruchomości i Krajowa Izba Budownictwa. 25 października Federacja zorganizowała dwugodzinne seminarium na temat roli rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu opłat od nieruchomości. Seminarium spotkało się z dużym zainteresowaniem publiczności – około 90 osób wysłuchało dwu godzinny wykład prof. Ryszarda Cymermana, prowadzonego ciekawie i przy użyciu nowoczesnych środków wizualnych. Federacja znalazła się na Targach w gronie ponad 70 wystawców – na stoisku Federacji prowa-



Renata Kuczyńska (WSRM) i Rafał Karpiński (PFSRM)

dzono sprzedaż wydawnictw oraz trwał ciągły dyżur rzeczoznawców majątkowych z trzech warszawskich stowarzyszeń. Dyżur ten był trafionym pomysłem – rzeczoznawcy przez 3 dni odpowiadali na pytania licznych klientów, najczęściej indywidualnych. W dyżurze uczestniczyli: z Mazowieckiego SRM: Ewa Kamler-Tetyk, Leszek Siemienowicz, Anna Kowalska, Radosław Kornaszewski, Urszula Zachuta, Jerzy Latuskiewicz. Z Warszawskiego SRM: Jan Konieczny, Krzysztof Bratkowski, Janusz Różycki, Bogusław Jastrzębski, Renata Kuczyńska, Andrzej Piotrowski. Z Oddziału PSRWN w Warszawie: Katarzyna Czerska, Robert Nowakowski, Grażyna Bozowska, Krzysztof Suchocki, Zofia Kańtoch, Maciej Cichocki. Według uzyskanych informacji, każdy z 18 dyżurujących rzeczoznawców średnio odpowiedział na 5-6 pytań dotyczących konkretnych nieruchomości i ich wyceny, nie mówiąc o licznych drobnych pytaniach.

## LISTOPAD

**4 listopada** odbyło się w biurze Federacji **posiedzenie Zarządu**, na którym omówiono i przydzielono do realizacji wnioski z XI KKRMM w Gdańsku, omówiono problematykę praktyk zawodowych i konieczność nowelizacji regulaminu praktyk, omówiono projekt nowego serwisu internetowego autorstwa Wojciecha Nurka i podjęto decyzję o opracowaniu nowej strony internetowej Federacji. (str. 54-57), a także omówiono ogólne

założenia procedur certyfikacyjnych, przyjmując, że dalsze prace nad certyfikacją europejską rzeczoznawców majątkowych będą prowadzone w podkomisji ds. certyfikacji Komisji Rozwoju Zawodu. Zarząd omówił także sprawy związane ze współpracą międzynarodową, m.in. powierzył organizację jednodniowej konferencji z cyklu Konferencje Bałtyckie Rzecznawców Majątkowych w roku 2003 w Gdańsku Polskiemu Stowarzyszeniu Rzecznawców Wyceny Nieruchomości.

**7 listopada** prezydent Waław Baranowski uczestniczył w VI Środkowoeuropejskiej Konferencji Listu Zastawnego zorganizowanej przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

**13 listopada** odbyło się w siedzibie Federacji spotkanie w sprawie organizacji cyklu seminariów poświęconych wybranym zagadnieniom z ustawy o rachunkowości i przepisów wykonawczych, a w szczególności zasadom wyceny majątku trwałego także dla potrzeb sprawozdań finansowych. W spotkaniu uczestniczyli



Uczestnicy spotkania

Waław Baranowski, Tomasz Telega, Jerzy Filipiak i prof. Elżbieta Mączyńska.

**13 listopada** obradował zespół ds. opracowania standardu „Wycena nieruchomości leśnych” pracując nad ostateczną wersją standardu, po uwzględnieniu poprawek i uwag nadesłanych ze stowarzyszeń. Standard zostanie przedłożony do uchwalenia na najbliższym posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM.

**14-16 listopada** Zdzisław Biczkowski (Pomorskie Towarzystwo RM) i Jerzy Dydenko (Małopolskie SRM) reprezentowali PFSRM na konferencji „Wycena zabytków architektury” we Lwowie (str. 49).

**25 listopada** odbyło się posiedzenie Zespołu ds. samorządu zawodowego, powołanego na posiedzeniu Rady Krajowej. 9 października br. w składzie: Stanisław Kolanowski, Ryszard Witowski, Jan Rędziniak, Elżbieta Schmitke, Andrzej Lesiński, Lech Tarnawski, Marian Szymański, Lech Gutry, Stanisław Cegielski (Kalisz) i Tomasz Telega (przewodniczący), w sprawie opracowania projektu ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych.

Postanowiono, że podstawę do projektu ustawy opracowywanego przez Zespół będzie projekt ustawy o samorządach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości opracowany przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i przedłożony Federacji.





Zespół, uwzględniając uchwałę Rady Krajowej z 9.10.2002r. przygotowuje projekt ustawy odrębnej tj. wyłącznie dla samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, w której proponuje regulacje dotyczące m. in. następujących spraw: zasad wynagradzania rzeczoznawców majątkowych, praktyk (aplikacji zawodowej), działania Komisji Kwalifikacyjnej, treści roty ślubowania oraz innych istotnych dla ochrony zawodu spraw.

Dokonano przeglądu nadesłanych przez stowarzyszenia regionalne, dr Piotra Rączkę, dr Tomasza Jędrzejewskiego z Katedry Prawa Administracyjnego Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika oraz rzeczoznawców majątkowych, opinii i propozycji do projektu ustawy. Przewiduje się, że kolejne spotkanie, wyznaczone na 10 grudnia 2002 roku, przyniesie rozwiązanie w kwestiach zasadniczych związanych z projektem ustawy, po czym pozostanie jej ostateczna redakcja, która przedłożona zostanie na posiedzeniu Rady Krajowej Federacji po nowym roku.

Niezależnie od projektu ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych, Zarząd Federacji postanowił przygotować stanowisko środowiska do wniesienia poprawki do ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami w toku prac komisji sejmowej, dotyczącej zapisania w tej ustawie normy, iż zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego. *Tomasz Telega*

## GRUDZIEŃ

Na zaproszenie organizatora EF International przedstawiciel Federacji uczestniczył w dorocznym, VI Międzynarodowym Kongresie Bankowości Polskiej, który odbył się w dniach **3-4 grudnia** w hotelu Sheraton w Warszawie.

W dniach **6-7 grudnia** w Zakopanem-Kościelisku odbyło się zorganizowane przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych seminarium na temat zużycia nieruchomości (projekt standardu III.4), amortyzacji środków trwałych oraz zasad ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów (zmiana standardu III.5). Ponad 120 rzeczoznawców w rzeczowej dyskusji omawiało kwestie związane z projektowanymi zmianami do w/w standardów. Spotkanie rozpoczęło się miłym akcentem – L. Głogowska przewodnicząca MSRM wręczyła prezydentowi W. Baranowskiemu dyplom Honorowego Członka MSRM.

W dalszej części perfekcyjna organizacja spotkania pozwoliła zarówno wykładowcom na przedstawienie proponowanych zmian do standardów, jak i uczestnikom na wyjaśnienie wątpliwości, a w konsekwencji wypracowanie wspólnych propozycji nowych zapisów. Kiedy używać wzory

Rossa? Może do określania stopnia zużycia technicznego, ale tylko pojedynczego elementu, a tylko w szczególnych przypadkach całego obiektu – odpowiadał Janusz Traczyk, podczas wykładu na temat projektu zmian do standardu III.4. Czy zamiast określenia stanu zużycia obiektu jako średniego lub złego nie należałoby przyjąć odpowiednio – dostateczny i awaryjny? Czy nie należałoby wyraźniej podkreślić konieczność wzięcia pod uwagę nakładów niezbędnych dla przywrócenia pożądanego stanu nieruchomości? To tylko niektóre poruszane kwestie dotyczące tego standardu.

Kolejny wykład Jerzego Dydenko na temat amortyzacji środków trwałych również wywołał ożywioną dyskusję na temat roli rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu wartości początkowej obiektów budowlanych. Wywiązała się interesująca wymiana poglądów na tle zaprezentowanych przykładów określania wartości początkowej poszczególnych części składowych nieruchomości na podstawie cen nabycia nieruchomości uzgodnionych przez strony w aktach notarialnych.

Natomiast po kolacji, gdy zapadł zmrok, pojawił się oczekiwany Mikołaj pytający o ulubione zajęcia i preferencje. Niezależnie jednak od odpowiedzi, każdy obdarowany został prezentem. A potem nastał już czas wspólnej zabawy i tańców.

Następnego dnia prezydent Baranowski przedstawiał najnowsze wymagania związane z zasadami ustalania powierzchni budynków i ich kubatur. Czy ustalania czy obliczania? – pytał Wojtek Daniel autor bardzo dobrze przyjętych propozycji zmian do standardu III.5.

Zaprezentowano także wnioski do standardu o nieruchomościach leśnych i zadrzewionych. Prezydent zreferował ponadto stan prac przy tworzeniu bazy danych o nieruchomościach, która powstaje przy Związku Banków Polskich. Omawiano sprawy organizacyjne MSRM, a w tym ważką kwestię powołania przy tym stowarzyszeniu zespołu ds. opiniowania operatów szacunkowych.

*Barbara Mikuklicz-Traczyk*

Harmonogram egzaminów na nabycie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w I połowie 2003 roku.

Etap I	Etap II i III
20.01	30-31.01
17.02	27-28.02
17.03	27-28.03
14.04	24-25.04
19.05	29-30.05
16.06	26-27.06
Termin rezerwowany 18.08	28-29.08

### Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-819 Warszawa, ul. Złota 79 [www.pfva.com.pl](http://www.pfva.com.pl)  
 Sekretariat e-mail: pfva@qdnnet.pl  
 Szkolenia e-mail: j.korbien@qdnnet.pl  
 Egzamin, Pieczętki e-mail: j.korbien@qdnnet.pl  
 Wydawnictwa e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl  
 0 (prefiks) 22 620-23-21  
 0 (prefiks) 22 620-03-45  
 0 (prefiks) 22 624-91-22  
 0 (prefiks) 22 654-21-23  
 0 (prefiks) 22 620-25-94 Fax czynny całą dobę





Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 36-39 na 2003 rok – 100 zł  
 Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 32-35 na 2002 rok – 100 zł

Roczniki kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” z lat: 1999, 1998, 1997, 1996  
 Cena kompletu z 4 lat: 100 zł    Cena pojedynczego rocznika: 30 zł

**Wydawnictwa:** Rafał Karpiński, tel (022) 654-21-23, fax: 620-25-94 w godz. 9.00 – 17.00  
**www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl**  
 ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA BPH PBK S.A.VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

nr rachunku odbiorcy	
11101037	
nr rachunku odbiorcy cd.	
401030120973	
odbiorca:	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-819 Warszawa, ul. Złota 79	
kwota:	
tytułem:	
zleceniodawca:	

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy	
11101037	
nr rachunku odbiorcy cd.	
401030120973	
odbiorca:	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-819 Warszawa, ul. Złota 79	
kwota:	
tytułem:	
zleceniodawca:	

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	
nazwa odbiorcy cd.	
00-819 Warszawa, ul. Złota 79	
ik	nr rachunku odbiorcy
1 1 1 0 1 0 3 7	4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3
WP*	PLN
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)	kwota
nazwa i adres zleceniodawcy	
nazwa i adres zleceniodawcy cd.	
tytułem	
tytułem cd.	
06	
Oplata	
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy	

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Słabi druk: NALCOMP  
tel. (0) prefix 221 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	
nazwa odbiorcy cd.	
00-819 Warszawa, ul. Złota 79	
ik	nr rachunku odbiorcy
1 1 1 0 1 0 3 7	4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3
WP*	PLN
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)	kwota
nazwa i adres zleceniodawcy	
nazwa i adres zleceniodawcy cd.	
tytułem	
tytułem cd.	
06	
Oplata	
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy	

Słabi druk: NALCOMP  
tel. (0) prefix 221 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy





## Do kupienia w biurze Federacji

1. *Wycena nieruchomości*, wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) – **130zł**
2. *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*, J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński – **40zł**
3. *Określenie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości*, K. Zmarlicki – **25zł**
4. *Wycena nieruchomości rolnych, prawo, metody, rynek*; wyd. II. – **70zł**
5. *Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000* – **150zł**
6. *Arkusze Aktualizacyjny wydania VIII – (AA5)* – **25zł**
7. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydanie VIII* – **80zł**
8. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VII CD-ROM* – **10zł**
9. *Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości*, M. Szymański – **40zł**
10. *Postępowanie kwalifikacyjne – INFORMATOR* – **20zł**
11. *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, S. Kalus, Lexis Nexis – **45zł**
12. *Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych*, prof. dr hab. M. Prystupa – **15zł**
13. *Państwowe licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami*, UMiRM wrzesień 2001 – **40zł**
14. *Materiały konferencyjne XI. Krajowej KRM Gdańsk 2002* – **50zł**
15. *Materiały konferencyjne IX. Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich”* – **25zł**
16. *Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN, Gdańsk 15-16.03.2001 r.* – **25zł**
17. *Zarządzanie Nieruchomościami* – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **95zł**
18. *X. Konferencji Rzeczników Majątkowych – Potasznik 2001* – **15zł**
19. *Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych, II/2001* – **65zł**
20. *Wycena krajobrazu*, T. Bajerowski, Educaterra – **24zł**
21. *Procedury wylężania gruntów rolnych i lasów z produkcji + suplement*, Educaterra – **46zł**
22. *Wycena Lasów*, A. Nowak, Educaterra – **40zł**
23. *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami*, R. Cymerman, Educaterra – **40zł**
24. *Kalendarz doradcy majątkowego na rok 2003* – **35zł**
25. *Podstawy budownictwa*, IDM wrzesień 2002 – **50zł**
26. *Jak kupić nieruchomość?*, IDM sierpień 2002 – **10zł**
27. *Obliczanie powierzchni i kubatury budynków*, IDM, czerwiec 2002 – **30zł**
28. *Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych*, IDM, 2002 – **25zł**
29. *Wskaźniki rynkowe robót remontowych dla zarządców*, Grupa IDM – **30zł**
30. *Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik*, Grupa IDM – **24zł**
31. *Scalone Wskaźniki do wyceny budowlanej i małej architektury 2/22 cz. II*, IDM – **20zł**
32. *Scalone Wskaźniki do wyceny budynków 2/61 cz. I*, IDM – **80zł**
33. *Scalone Wskaźniki do wyceny budynków i budowlanej nr 20*, BBB-U, III` 2002 – **48zł**
34. *Scalone Wskaźniki do wyceny budowlanej i małej architektury nr 21 cz. II*, BBB-U, VI` 2002 – **40zł**
35. *Wycena i zarządzanie nieruchomościami, w pytaniach i odpowiedziach*, Grupa IDM – **40zł**
36. *Odległości, usytuowanie budynków na działce, komentarz graficzny*, IDM 2002 – **25zł**
37. *Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836:1997*, Wacetob – **43zł**
38. *Vademecum gospodarki lokalowej*, Kazimierz Rygiel, Wacetob – **20zł**
39. *Wycena Zespołów Parkowych*, Wacetob – **22zł**
40. *Rzecznik Majątkowy numery 24/00, 25/00, 26/00, 27/00* – po **15zł**
41. *Rzecznik Majątkowy numery 28/01, 29/01, 30/01, 31/01* – po **20zł**
42. *Rzecznik Majątkowy numery 32/02, 33/02, 34/02, 35/02* – po **25zł**
43. *Świat Nieruchomości nr 38/2002* – **20zł**
44. *Nieruchomości C.H. BECK nr: X, XI, XII` 02* – po **26zł**
45. *Nieruchomość Przepisy Prawne* – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001, 4 (40)/2001 – po **10zł**
46. *Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów* – **55zł**; *krawatka jedwabna dla Pań* – **51zł**
47. *Znaczek srebrny* – **8zł**

### JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI:

Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, ul. Żłota 79, 00-819 WARSZAWA, BPH PBK S.A. VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

Po otrzymaniu dowodu wpłaty z czytelnym opisem tytułów i stemplem dziennym banku proszę nadać na numer fax: 022/620.25.94.  
Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!

**TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK do 14 dni**

### „RZECZOWNICZKA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOWNICZKÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od 1994 roku.

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**), Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**).

Adres redakcji: 00-819 Warszawa, ul. Żłota 79, tel. 620 23 21, fax 620 25 94.

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Elżbieta Mączczyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Małecki.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Artur Oleszczuk, Jerzy Mercik, Szymon Janiczek, Henryk Czajkowski, archiwum.

Numer oddano do druku w dniu 10 grudnia 2002 r.

Redakcja zastrzeżenie sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.





# ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASAD I TRYBU SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

## Fragment sprawozdania z posiedzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r.

„Rada Ministrów wydała rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Rozporządzenie z 27 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzenia operatu szacunkowego reguluje bardzo specjalistyczną i ważną problematykę wyceny nieruchomości.

Jest jednak niedoskonałe ponieważ niektórych kwestii nie porusza, stąd zaistniała potrzeba wydania nowej regulacji prawnej.

Rozporządzenie wprowadza między innymi:

- ▶ definicję stanu nieruchomości, rozumie się przez to stan zagospodarowania, stan prawny i techniczno-użytkowy nieruchomości;
- ▶ określenie wartości nieruchomości. Poprzedza ją analiza

rynku nieruchomości (stawek czynszów, cen, warunków zawarcia danych transakcji), która pozwala na zastosowanie podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego;

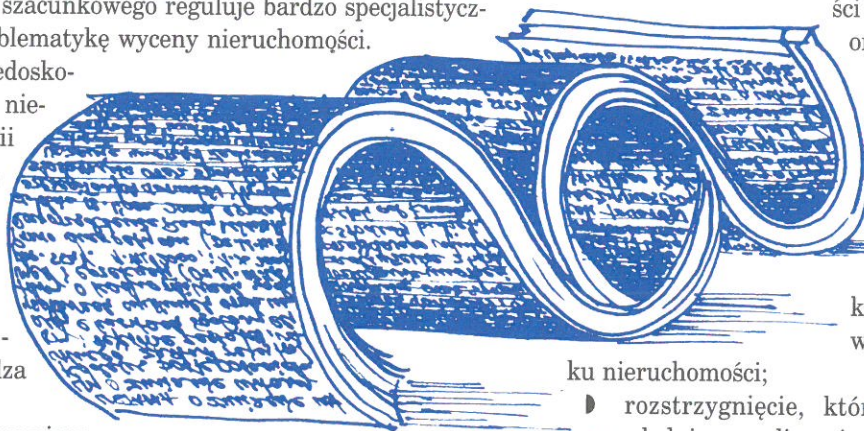
- ▶ do podejścia porównawczego dodatkową metodę „korygowania ceny średniej”;
- ▶ określenie, że współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową ustala się na podstawie analizy rynku nieruchomości

w oparciu o poziom czynszów oraz cen transakcyjnych używanych za nieruchomości;

- ▶ określenie współczynnika kapitalizacji i stopy dyskontowej na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku

kapitałowym, w przypadku gdy występuje brak danych z rynku nieruchomości;

- ▶ rozstrzygnięcie, które w sposób jednoznaczny uwzględnia przy liczeniu dochodów takie czynniki jak amortyzacja, podatek dochodowy, kredyt i jego koszty oraz inne podatki i opłaty związane ze sprzedażą nieruchomości.”



## Odpowiedź na pytanie o potrzebę nowelizacji rozporządzenia RM:

Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego zostało wydane jako realizacja delegacji ustawowej zamieszczonej w art. 159 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Czteroletni okres jego stosowania pozwolił na dokonanie oceny przydatności i skuteczności tego przepisu. Ocena ta, generalnie, jest pozytywna, jednak praktyka stosowania tego przepisu wykazała, że jest on niewystarczający. Niektórych problemów rozporządzenie nie reguluje wcale, a część dotychczasowych zapisów wymaga uzupełnień lub innej redakcji.

Wycena nieruchomości w rozumieniu rynkowym jest dziedziną dopiero się w Polsce rozwijającą. Każdy miesiąc przynosi nowe doświadczenia w tym zakresie. Oczywista jest zatem potrzeba stałej aktualizacji przepisów dotyczących tej wyceny. UMiRM śledzi również europejskie standardy wyceny nieruchomości wydawane przez Europejską Organizację Rzeczników TEGOVA. Potrzeba sukcesywnego dostosowania zasad wyceny obowiązujących w Polsce do tych standardów jest dodatkową przesłanką wskazującą na potrzebę nowelizacji omawianego rozporządzenia.

(fragment wywiadu z dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Henrykiem Jędrzejewskim, „Rzecznawca Majątkowy” nr 3/2002 str. 6)





# Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r.

## w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070 i Nr 130, poz. 1112) zarządza się, co następuje:

### Rozdział 1 Przepisy ogólne

#### § 1.

Ilekość w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) stanie nieruchomości – rozumie się przez to stan zagospodarowania, stan prawny i stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

### Rozdział 2 Określanie wartości nieruchomości

#### § 2.

Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

#### § 3.

Określanie wartości rynkowej nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

#### § 4.

1. Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.
2. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego albo dochodowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane.

#### § 5.

1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podob-

nych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

#### § 6.

1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od średnich cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od średnich cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

#### § 7.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

#### § 8.

1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.
2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.
3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten ustala się w wysokości odpowiadającej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

#### § 9.

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

#### § 10.

1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.
2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.
3. Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości podobnych.





## § 11.

1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych, wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskiwania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych.
2. Liczba lat, o których mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.
3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości, przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładami, jakie należy ponieść na ich nabycie, oraz uwzględniać stopień ryzyka przy inwestowaniu na rynku takich nieruchomości.

## § 12.

Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 10 ust. 1-2, i strumieni pieniężnych, o których mowa w § 11 ust. 1, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego, innych podatków oraz opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości.

## § 13.

1. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości, współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.
2. Współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania dochodów lub strumieni pieniężnych z nieruchomości.

## § 14.

Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora, uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia co do rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może służyć wyłącznie do oceny możliwości sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w operacie szacunkowym.

## § 15.

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

## § 16.

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości stosuje się metodę pozostałościową, jeżeli nieruchomość ma być przedmiotem robót polegających na zabudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie. Wartość nieruchomości można określić dla gruntu, dla gruntu wraz z jego częściami składowymi lub oddzielnie dla części składowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.
2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się przez obliczenie, jaką wartość będzie miała nieruchomość po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 i po odjęciu od tej wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem przeciętnych zysków inwestora.

## § 17.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m<sup>3</sup> drewna.
3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości oraz nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.
4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.
5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.

## § 18.

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:

- 1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

## § 19.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe.

## § 20.

1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.
2. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach.
3. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych, albo o kwotę równą kosztom ich likwidacji.

## § 21.

W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia, metodę kosztów zastąpienia albo metodę kosztów likwidacji.

## § 22.

1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.
2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się, ile wyniosłyby koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji, jaką spełniają





obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy użyciu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

3. Przy metodzie kosztów likwidacji określa się, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2, koszty likwidacji części składowych gruntu.

### § 23.

1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.
2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.
4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się przez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2 – 4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

### § 24.

1. Metodę kosztów likwidacji stosuje się przy użyciu technik określonych w § 23. Wartość nieruchomości określona tą metodą równa się wartości gruntu pomniejszonej o koszty likwidacji części składowych gruntu.
2. W przypadku możliwości odzyskania materiałów pozostałych po rozbiórce wartość, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość tych materiałów.

### § 25.

W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu przydatnego do korzystania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

## Rozdział 3 Określanie wartości nieruchomości w przypadkach szczególnych

### § 26.

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości, jeżeli cel wyceny lub występujące uwarunkowania wymagają szczególnego sposobu ich wyceny.

### § 27.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.
2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na międzynarodowych rynkach nieruchomości.

### § 28.

1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności,

ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako ilorzaz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego określonego w § 30 ust. 3.

### § 29.

1. Przy ustalaniu ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności. Przy stosowaniu podejścia porównawczego przyjmuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.
2. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków i ich części oraz innych urządzeń.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepis ust. 1.
4. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3, określa się według stanu nieruchomości i cen odpowiednio na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

### § 30.

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się w podejściu porównawczym, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.
2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego policzonego według wzoru:

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$





gdzie:

Wk – współczynnik korygujący;

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%;

R – stopa, o której mowa w art. 70 ust. 3 ustawy;

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

### § 31.

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego według wzoru określonego w § 30 ust. 3.

### § 32.

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy § 30.

### § 33.

1. Jeżeli przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu istnieje potrzeba określenia jego wartości, wartość tego lokalu określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej.
2. Warunkiem przystąpienia do określenia wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, jest posiadanie zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).
3. Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości.
4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

### § 34.

Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń dla ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.

### § 35.

1. Przy ustalaniu ceny nieruchomości oddawanej w trwałą zarząd lub przy aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.
2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwałą zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy.
4. Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepisy § 36 stosuje się odpowiednio.

### § 36.

1. Przy ustalaniu ceny nieruchomości, na której dokonano nakładów mających wpływ na wartość nieruchomości, określa się jej wartość łącznie z tymi nakładami.
2. Z wartości nieruchomości wyodrębnia się wartość nakładów po ustaleniu zakresu rzeczowego tych nakładów.
3. Wartość dokonanych nakładów odpowiada różnicy wartości uwzględniającej stan nieruchomości po dokonaniu nakładów i wartości uwzględniającej stan nieruchomości przed dokonaniem tych nakładów.
4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości uwzględniającej stan nieruchomości przed dokonaniem

nakładów, wartość nakładów można określać jako równą wartości uwzględniającej stan nieruchomości po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik dokonanych nakładów ustala się jako:

- 1) stosunek kosztów nakładów obliczonych z uwzględnieniem zakresu rzeczowego dokonanych nakładów oraz cen robót uzyskanych na rynku lokalnym, wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów albo
- 2) udział nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych – z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

### § 37.

1. Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.
2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:
  - 1) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1m<sup>2</sup> gruntów o funkcji wyznaczonej dla tych gruntów w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych i ich powierzchni;
  - 2) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni; jeżeli wartość 1m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, jest niższa niż wartość 1m<sup>2</sup> tych działek, tak określoną wartość powiększa się o 50%.
3. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ust. 1 i w art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.
4. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części nabywanych na cele budowy autostrad, z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady, a ceny na dzień zawarcia umowy, jeżeli nabycie następuje w drodze umowy albo na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wywłaszczenia.
5. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.),<sup>1)</sup> z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r., a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Nie uwzględnia się nakładów dokonanych po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem.

### § 38.

Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy § 37 ust. 1 i 2.





## § 39.

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.
3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

## § 40.

Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 3 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości, spowodowaną działaniami dokonanymi bezpośrednio na tej nieruchomości. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości.

## § 41.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględniania się wartości części składowych tej nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.

## § 42.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98 ust. 4 ustawy, określa się wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale.
2. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, z tym że jej powierzchnię pomniejsza się o powierzchnię gruntów wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie.
3. Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości stała się ostateczna, z pominięciem wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie, które to działki z mocy prawa przeszły na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3, wartość nieruchomości określa się na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

## § 43.

Przepisy § 42 stosuje się przy podziale nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste albo wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

## § 44.

1. Wartość poniesionych szkód na nieruchomości oraz zmniejszenie wartości nieruchomości dla potrzeb, o których mowa

w art. 128 ust. 4 ustawy, określa się w sposób wymieniony w ust. 2 i 3.

2. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, uwzględnia się w szczególności:
  - 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wyłączeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
  - 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.
3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględnia się:
  - 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
  - 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
  - 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
  - 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.

## § 45.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe.
2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się:
  - 1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
  - 2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
  - 3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku krajowym lub międzynarodowym;
  - 4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.
3. Przy stosowaniu podejścia dochodowego uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

## § 46.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi sumę wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:
  - 1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m<sup>2</sup> tych gruntów jest równa 50% wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o funkcji przeważającej wśród gruntów przyległych;
  - 2) dla określenia wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określenia ich wartości;
2. Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne albo krajobrazowe, uwzględnienia się szczególnie funkcje tych nieruchomości.

## § 47.

Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin nie stanowiących części składowych nieruchomości,





o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm.)<sup>2)</sup> nie uwzględnienia się wartości złoża.

### § 48.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości, jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.
2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.
3. Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.
4. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin, określa się wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed eksploatacją złoża, oraz według przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża, przyjmując ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
5. Przy określaniu wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe uwzględniając zasobność złoża pozostałego po zakończeniu eksploatacji. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.
6. Przy określaniu wartości, o którym mowa w ust. 1-5, uwzględnia się dokumentację geologiczną złoża kopaliny, dokumentację mierniczo-geologiczną złoża oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu górniczego.

### § 49.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.

### § 50.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania oraz opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.)<sup>3)</sup>, określa się wartość nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, a ceny z dnia zbycia nieruchomości.

## Rozdział 4 Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego

### § 51.

1. Operat szacunkowy jest sporządzany w formie pisemnej, ze szczególną starannością i zgodnie ze stanem nieruchomości.
2. Operat zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego.

### § 52.

1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie nieruchomości i zakresu wyceny;
  - 2) określenie celu wyceny;
  - 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
  - 4) ustalenie daty określenia wartości nieruchomości;
  - 5) opis stanu nieruchomości;
  - 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów;
  - 7) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
  - 8) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
  - 9) wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.
2. Kwotę wartości nieruchomości zaokrągla się do pełnych złotych.
  3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
  4. Operat szacunkowy powinien zawierać uzasadnienie dokonanej wyceny nieruchomości.
  5. Do operatu dołącza się dokumenty wykorzystane przy sporządzaniu operatu szacunkowego.
  6. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.

### § 53.

1. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający wycenę nieruchomości podpisuje operat szacunkowy oraz podaje numer posiadanych uprawnień do szacowania nieruchomości.
2. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują i podają numery uprawnień wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi.

## Rozdział 5 Przepisy przejściowe i końcowe

### § 54.

Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612).

### § 55.

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przypisy:

- 1) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 52, poz. 632, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623;
- 2) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 z 2001 r. Nr 110, poz. 1190 i Nr 115, poz. 1229 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 117, poz. 1007;
- 3) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1277, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253.





## Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 roku

### Wskaźniki szacunkowe gruntów

1. Wskaźniki szacunkowe gruntów ornych oraz łąk i pastwisk trwałych:

1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych								
	Klasy gruntów:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha łąk i pastwisk						
	Klasy gruntów:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

2. Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy gruntu, na którym został założony sad.
3. Dla gruntów rolnych zabudowanych wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy I gruntu ornego.
4. Dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybne wskaźnik szacunkowy ustala się:
  - a) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu;
  - b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.
5. Dla gruntów pod stawami rybnymi wskaźnik szacunkowy ustala się:
  - a) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu;
  - b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.
6. Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się:
  - a) jeżeli grunty są klasyfikowane – w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIIb i IVb;
  - b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy VI gruntu ornego.
7. Wskaźniki szacunkowe gruntów stanowiących lasy:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w m <sup>3</sup> drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy				
	Grupy typów siedliskowych lasów				
	1	2	3	4	5
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

Grupy typów siedliskowych lasów tworzą:

- Grupę 1: lasy: świeży, wilgotny, łąkowy i górski oraz ols jesionowy i ols górski,
- Grupę 2: lasy mieszane: świeży, wilgotny i bagienny, wyżynny, górski i ols,
- Grupę 3: bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny i górski,
- Grupę 4: bory: świeży, wilgotny, górski,
- Grupę 5: bory: suchy i bagienny.





**XI KRAJOWA KONFERENCJA  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
GDAŃSK 19-21 września 2002 r.**



foto: Jerzy Mercik



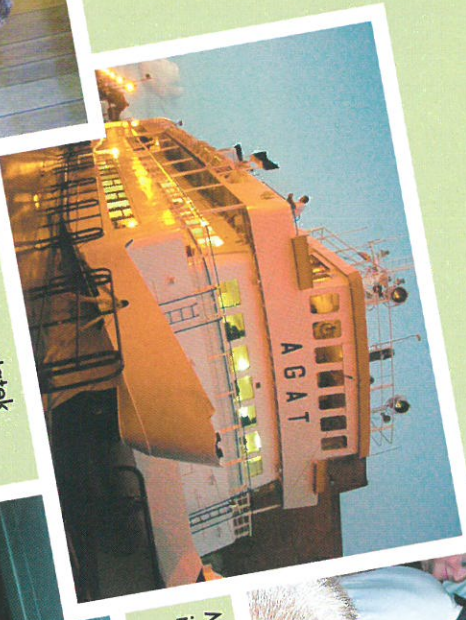
Teatr Wybrzeże



Pyszne jedzonko z góry



Od lewej: P. Fall, L. Głogowska, M. Bryx



"Nasz" balowy statek



H. Jaskolska - PTRM w objęciach K. Urbańczyka - ŚSRM



Marynarskie VIPy - prezydent W. Baranowski i dyrektor H. Jędrzejewski

**W kulisach ina statku ...**



# NOTOWANIA

## RYNKU NIERUCHOMOŚCI



**NOTOWANIA **  
**RYNKU NIERUCHOMOŚCI**  
 RYNEK PIERWOTNY • RYNEK WTÓRNY

**Ceny lokali mieszkalnych w dół**

Ceny ofertowe	Ceny transakcyjne	Opinie i analizy
<ul style="list-style-type: none"> <li>Powierzchnie: mieszkalne, biurowe, handlowe, magazynowe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Domy jednorodzinne</li> <li>Lokale mieszkalne</li> <li>Działki budowlane</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Więcej domów i mieszkań do wynajęcia</li> <li>Kryzys w obrocie biurami i magazynami</li> </ul>

**Nowość!**

to nowy i jedyny na rynku miesięcznik, w którym znajdziesz:

### Ceny

- ofertowe nieruchomości mieszkaniowych, biurowych, handlowych i magazynowych,
- transakcyjne, lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych i działek,
- sprzedaży mieszkań od deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych

**Opinie** z rynku nieruchomości od pośredników, zarządców, rzeczoznawców oraz przedstawicieli firm deweloperskich i spółdzielni mieszkaniowych

**Statystyki i rankingi** firm budowlanych, biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, firm zarządzających nieruchomościami, firm wyceniających nieruchomości

**Stawki** podatków związanych z posiadaniem nieruchomości i czynnościami dotyczącymi obrotu nieruchomościami

**Analizy** cen nieruchomości ukazujących panujące w danym okresie trendy dla poszczególnych rodzajów nieruchomości lub regionów Polski

**Cenniki** za usługi pośrednictwa, zarządzania, wyceny nieruchomości

**Koszty** transakcji obrotu nieruchomościami

Prosimy o przesłanie wypełnionego kuponu faksem (0-22) 33 77 601 lub pocztą na adres Wydawnictwa.

**Tak, zamawiam**

Prenumeratę miesięcznika **Notowania C.H. Beck na 2003 r.** ..... w cenie 150,00 zł (12 numerów)

Nazwisko i imię \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

telefon \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

Niniejszym upoważniam do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy. Jednocześnie wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Wydawnictwo C.H. Beck dla celów marketingowych

nr NIP \_\_\_\_\_ podpis \_\_\_\_\_

Zamówienia będą realizowane po dokonaniu wpłaty na konto:  
 Wydawnictwo C.H. Beck, ul. Gen. Zajączka 9, 01-518 Warszawa,  
 Fortis Bank Polska S.A. 16001071-3011-207773-001

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydz. XX Gospodarczy RHB 36127;  
 Właściciel: dr Hans Dieter Beck; Kapitał Spółki: 88 000,- zł

RzM/02/Not



- ▶ Sprzedajesz?
- ▶ Kupujesz?
- ▶ Wynajmujesz?

**Sprawdź Notowania!**



Wydawnictwo C.H. Beck  
 ul. Gen. Zajączka 9, 01-518 Warszawa  
 tel. (22) 33 77 600, fax (22) 33 77 601  
 e-mail: redakcja@beck.pl  
 www.nieruchomosci.beck.pl

Oferta handlowa ważna do 15.01.2003 r.