



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (66) kwiecień – czerwiec 2010 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Dom w stylu „Dwór Polski”, Wiązowna k. Warszawy.

fot. Magdalena Jędrzejewska

Rozmowa z prof. E. Mączyńską • Opłaty planistyczne po wyroku TK • Propozycja konstrukcji przyszłego polskiego Standardu Wyceny Biznesowej • Standardy wartości nieruchomości i przedsiębiorstw • Opodatkowanie nieruchomości na świecie • Entuzjastyczne przyjęcie programu REV • XV-lecie SRM w Lublinie • Horror • Nowości wydawnicze • English Abstracts

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

Konferencja w Centrum Finansowym Puławska

Szkolenie „bankowe” PFSRM i ZBP



Bycie Prezydentem zobowiązuje...



Uroczyste rozpoczęcie szkolenia



Certyfikaty REV



Zdjęcia "rodzinne" certyfikowanych rzeczoznawców

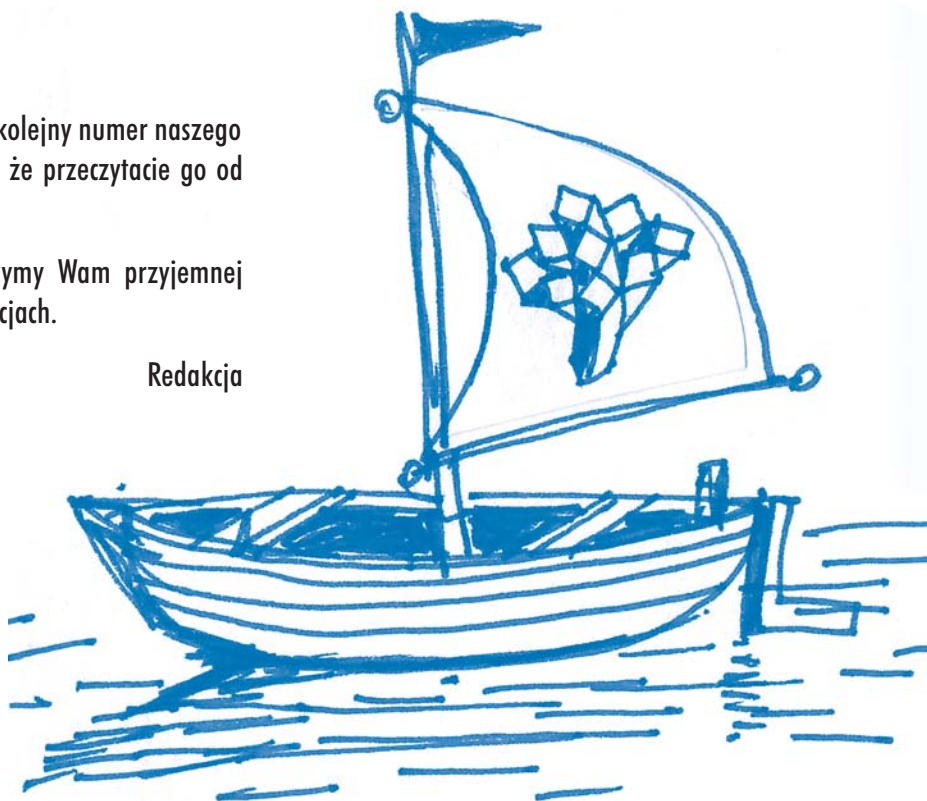


Drodzy Czytelnicy

Przekazujemy do Waszych rąk kolejny numer naszego kwartalnika, mając nadzieję, że przeczytacie go od deski do deski.

Na ten wakacyjny czas letni życzymy Wam przyjemnej lektury i – do zobaczenia po wakacjach.

Redakcja



SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Powinniśmy wyciągnąć wnioski i czegoś się nauczyć z kryzysu – rozmowa z szefową Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego prof. Elżbietą Mączyńską 2

PRAWO

Krzysztof Gabrel

Opłaty planistyczne po wyroku TK z dnia 9 lutego 2010 roku 5

Stanowisko PFSRM w sprawie zmiany nr 22 ugn 11

Interpretacja art. 95 pkt 7 ugn 14

Kalendarz prawny 16

STANDARDY I METODY WYCEN

Piotr Szymański

Propozycja konstrukcji przyszłego polskiego Standardu Wyceny Biznesowej 19

ZAGADNIENIA DISKUSYJNE

Zbigniew Januszewski

Biegły czy rzeczoznawca majątkowy? Opinia czy operat szacunkowy? 24

WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW

Mieczysław Prystupa

Standardy wartości nieruchomości i przedsiębiorstw – podobieństwa i różnice 26

KATASTER

Grzegorz Gerard Nowecki

Opodatkowanie nieruchomości na świecie – autotaksacja 33

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik

Europa entuzjastycznie przyjęła program REV 35

STOWARZYSZENIA

Janusz Czajewski

15 lat minęło jak jeden dzień 36

Henryk Jankowski

Szkolenie w Parku Oliwskim 37

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Horror 38

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze 40

Z życia Federacji 41

ENGLISH ABSTRACTS 44

Ostatnia strona 48



POWINNIŚMY WYCIĄGNĄĆ WNIOSKI I CZEGOŚ SIĘ NAUCZYĆ Z KRYZYSU

Z szefową Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego (PTE) prof. Elżbietą Mączyńską rozmawiają Magdalena Jędrzejewska i Mieczysław Prystupa.



Gratulujemy ponownego wyboru na prezesa PTE. Chcielibyśmy porozmawiać o sytuacji polskiej gospodarki – czy upoważnia nas ona do optymizmu?

Polska wyróżnia się na tle innych krajów tym, że mimo globalnego kryzysu nie została dotknięta recesją. Wciąż zwiększa się PKB, determinujący poziom krajowego bogactwa – choć tempo jego wzrostu uległo spowolnieniu z ok. 5% w 2008 r. do niespełna (choć wobec światowego regresu można powiedzieć aż) 2% w roku 2009 i 3% w I kw. 2010 r. Jak wynika ze statystyk, gospodarka światowa powoli wychodzi z kryzysu.

Problem polega jednak na tym, że jest to wynik leczenia objawowego, czyli finansowych zastrzyków pochodzących ze środków publicznych. Skuteczne leczenie, dające trwały efekt, wymaga wnikliwego zdiagnozowania przyczyn kryzysu. Pierwotne przyczyny kryzysu, tkwiące w systemie regulacji gospodarki, w tym przede wszystkim regulacji sektora finansowego, nie zostały wyeliminowane. Dlatego banka finansowa odradza się w postaci szybkiego wzrostu długu publicznego.

Statystyki wzrostu deficytów i długów publicznych w USA, EUW oraz w innych obszarach i krajach nie pozostawiają złudzeń. Świat finansów jest poważnie chory. Jest to choroba nie dająca się pokonać, niestety, poprzez leczenie objawowe.

Czyli zapowiadane działania naprawcze okazały się fikcją?

Na jednym ze spotkań G-20 zapowiadano regulacje systemowe ograniczające kreowanie pieniądza, czy raczej parapieniądza, różnego rodzaju papierów pochodnych bez realnego zabezpieczenia. Nietrudno zauważyć, że niewiele się w tej dziedzinie zmieniło. Reklamy banków nadal zachęcają do brania ryzykownych kredytów.

Wizerunek przedsiębiorstw i obraz ich kondycji nierzadko bywa nieprzejrzysty, zafalszowany, bo zaciemniają go m.in. nieprawidłowości w rachunkowości – księgowość defraudacyjna i inne meandry rachunkowości. Rachunkowość staje się coraz bardziej złożona, zagmatwana, co zwiększa ryzyko manipulacji bilansowych i, generalnie, finansowych.

Za jedną z ważnych przyczyn odradzania się banki finansowej uważam m.in. dysfunkcje w systemie audytu i ratingu oraz nadzoru właścicielskiego. Dominacja w gospodarce światowej wielkiej czwórki audytorów rodzi ryzyko zachowań oligopolistycznych. Dotyczy to także agencji ratingowych. Istotne nieprawidłowości dotyczą też funkcjonowania rad nadzorczych – kontrolowany ma silny wpływ na dobór członków rady, a przy tym płaci kontrolującemu, co sprzyja patologiom w nadzorze. Na to nakłada się dominacja interesów wielkich korp-

racji transnarodowych, które w dodatku zwiększają siłę swego oddziaływania na regulacje prawne, w tym m.in. standardy rachunkowości.

Sprzyjają temu rozwijające się więzi biznesu z polityką. Spektakularnym tego przykładem są eksponowane w mediach kariery polityczne menedżerów, np. Banku Goldman Sachs. W publicystyce wskazuje się, że jest to bank, który „rządzi Białym Domem”. Na to nakłada się także rozwój różnego rodzaju lobbies reprezentujących interesy wielkiego biznesu. Powstają struktury oligopolistyczne i to zabija konkurencję. Mam niechęć do teorii spiskowej, ale to m.in. laureat Nagrody Nobla z dziedziny ekonomii Joseph Stiglitz pisze o „amerykańskich drzwiach obrotowych”. Wskazuje, że specjaliści zatrudnieni na Wall Street po pewnym czasie znajdują miejsce pracy w strukturach rządowych, a potem wracają na Wall Street. W ten sposób wypracowują wspólne, korzystne rozwiązania dla finansowego biznesu, ale i „światopogląd”. Zdaniem Stiglitz, hamuje to skutecznie reformę systemu finansowego. Ma to cechy wysoce negatywne, określane przez socjologów jako „amoralny familizm”.

Polski rynek finansowy został w znacznie mniejszym stopniu skażony schorzeniami jakich doświadczył sektor finansowy USA (w tym m.in. toksycznymi papierami wartościowymi). W porównaniu bowiem z innymi krajami system finansowy w Polsce jest mniej rozwinięty, ale i my powinniśmy wyciągnąć wnioski i czegoś nauczyć się z tego kryzysu.

Kapitalizm to wolny rynek i demokracja, a zatem jednym z warunków jego prawidłowego funkcjonowania, jest przeciwdziałanie tendencjom oligopolistycznym i ochrona konkurencji oraz zasad wolnego rynku. Globalizacja i rozwój korporacji ponadnarodowych zwiększa ryzyko, że wolnorynkowy mechanizm „niewidzialnej ręki” i konkurencji ulegnie znacznej degradacji. Trzeba zatem temu przeciwdziałać.

Czy grozi nam dalszy kryzys? Jedni eksperci wieszczą lata chude i to że Polska ulegnie drugiej fali kryzysu, a inni przepowiadają lata złote.

Może z tym złotem to przesada, ale jestem bliższa optymizm, zwłaszcza zważywszy na ogromne rezerwy wzrostu gospodarczego polskiej gospodarki.

Wciąż jeszcze nie do końca wykorzystanym potencjałem są inwestycje infrastrukturalne i związany z nimi efekt mnożnikowy. Każdy złoty wydany na te inwestycje może przynieść 10 złotych, a nawet do 15 i 16 złotych w innych działach. Inwestycje infrastrukturalne sprzyjają poprawie na rynku pracy. Z kolei nowe miejsca pracy owocują zwiększonym popytem na produkty i usługi różnych branż. Ważnym czynnikiem przemawiającym za optymizmem w prognozach – obok inwestycji infrastrukturalnych – są fundusze UE. Za optymizmem przemawiają także przedsiębiorczość i zaradność Polaków. Badania wskazują, że



mimo spadku zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw – nie spada, a rośnie stopa zatrudnienia.

Jednym z ważnych, silnych impulsów jest wielkie sportowe wydarzenie – EURO 2012. Przedsięwzięcia z tym związane sprzyjają wzrostowi, przekładają się na wzrost popytu konsumpcyjnego, ale także inwestycyjnego.

Obchodzimy dwudziestolecie polskiej transformacji, co powinno stać się okazją do ogólniejszej refleksji nad wprowadzaniem w Polsce modelem ustroju kapitalistycznego.

Historia polskiej transformacji nie była ani pasmem sukcesów rządów prawicowych, skażonych błędami popełnionymi przez rządy lewicowe, ani też pasmem sukcesów rządów lewicowych, pomniejszych o skutki potknięć rządów prawicowych. Zarówno rządy lewicy, jak i rządy prawicy mają na swoim koncie sukcesy i porażki. Jest to problem istotny nie tylko dla obiektywnej oceny polskiej transformacji, ale także dla określenia właściwych rekomendacji dla bieżącej i przyszłej polityki gospodarczej.

Kwestie ustroju gospodarczego wciąż wywołują spory, przede wszystkim na temat roli państwa w gospodarce, ale także roli poszczególnych nurtów teorii ekonomii w kształtowaniu gospodarki. Kontrowersje i dyskusje na ten temat są, co prawda, niemalże wieczne, ale ostatnio spektakularnie się nasiliły, przede wszystkim pod wpływem zapoczątkowanego w roku 2007 w USA i trwającego wciąż, choć już nieco słabnącego, globalnego kryzysu gospodarczego. Tytuły publikowanych na ten temat tekstów mówią same za siebie, świadcząc o dysfunkcjach ekonomii w rozwiązywaniu węzłowych problemów społeczno-gospodarczych. Laureat Nagrody Nobla z ekonomii Paul Krugmann pyta wręcz: „dlaczego ekonomiści niczego nie zrozumieli?”, wskazując m.in. na groźny syndrom *casino finance* oraz związany z tym „powrót gospodarki kryzysowej”. Analizuje kryzysy finansowe, jakie wystąpiły w gospodarce światowej w ostatnich kilkunastu latach i obciąża za nie przede wszystkim doktrynę neoliberalną oraz przedstawicieli tzw. „szkoły chicagowskiej”. Krytyka neoliberalizmu i „szkoły chicagowskiej” spotyka się jednak z ostrymi reakcjami, a nawet reprimendami ze środowiska akademickiego i nie tylko. W obronie tego nurtu staje m.in. także noblista Robert Lucas oraz reprezentant „szkoły chicagowskiej”, profesor finansów John Cochrane (w artykule pt. *How did Paul Krugman get it so wrong?*). Krugmanowi zarzuca się m.in. nadmierną, bezkrytyczną wiarę w interwencjonizm państwowy.

Spory te wskazują zarazem na dylematy występujące w teorii ekonomii i wyraźnie uwydatniły fakt, że „żadna teoria nie jest dziś lepsza od innych”. W warunkach dynamizacji przemian narastają bowiem trudności ze zidentyfikowaniem prawidłowości ekonomicznych, a przecież teoria ekonomii dotyczy właśnie takich prawidłowości. Gwałtowność przemian sprawia, że zawodzą też mo-

dele matematyczne. Bazują bowiem na pewnych uproszczonych założeniach i prawidłowościach, a te coraz trudniej zidentyfikować. Dlatego też niezbędne jest niepoprzestawanie na analizie ilościowej i modelowaniu matematycznym. Konieczne jest wzmocnienie analizy jakościowej, w tym kwestii społecznych i zachowań ludzi. Nawet najlepsza bowiem teoria ekonomii, ale bez analizy zachowań ludzkich nie może przynieść satysfakcjonujących efektów.

Jaka powinna być strategia społeczno-gospodarcza dla Polski na najbliższe lata?

Powinna być to strategia o dłuższym, wykraczającym poza cykl wyborczy horyzoncie czasowym, strategia kojarząca cele społeczne i ekonomiczne oraz uwzględniająca zagrożenia demograficzne, ekologiczne, energetyczne i inne – strategia dla rynku pracy i ubezpieczeń społecznych, finansów i usług publicznych, prywatyzacji, innowacyjności (GOW), warunków (nie tylko terminu) wejścia do EUW, itp.

Punktem wyjścia do wypracowania takiej strategii powinno być profesjonalne i w miarę możliwości apolityczne diagnozowanie przeszłości i teraźniejszości oraz rachunki symulacyjne, umożliwiające wieloaspektową i wieloscenariuszową ocenę, co może się zdarzyć w przyszłości. Nic bowiem tak dobrze nie czyni teraźniejszości jak starannie przemyślana przyszłość.

Jaka powinna być strategia wejścia Polski do EUW?

Obecna sytuacja globalna nie sprzyja działaniom w tym kierunku. Za szybszym wejściem do EUW przemawia większa stabilność euro w porównaniu ze złotym. Przedsiębiorstwa w mniejszym stopniu byłyby narażone na zmienność kursu walutowego. Nie jest jednak obojętne, przy jakim kursie będziemy wchodzić na ścieżkę ERM-2 i jakie będą inne warunki przejścia przez tę ścieżkę. Wiele zależy od naszej zdolności do koniecznego dla wejścia do EUW wypełnienia kryteriów i dostosowania monetarnym oraz finansowym. A z tym wciąż mamy problemy.

Nie wystarczy sama wizja przedstawiona w dokumencie rządu pt. „Polska 2030”?

Ważne, że taki dokument został opracowany. Ale to nie wystarczy. Trzeba bowiem zaprogramować metody i środki niezbędne dla urzeczywistnienia przyjętej wizji. W ciągu kolejnych okresów wieloletnich z wielokrotnością się liczba ludności w wieku poprodukcyjnym i o kilka milionów ubędzie ludzi wchodzących w wiek produkcyjny. Polsce grozi przy tym depopulacja. Z prognoz demograficznych wynika bowiem, że liczba ludności w naszym kraju zmniejszy się w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat o kilka milionów, przy czym zwiększać się będzie liczba osób w wieku starszym. Postępujący wzrost gospodarczy i nowoczesne technologie, w tym medyczne sprawiają, że żyjemy coraz dłużej. Zatem w takich warunkach odkładanie reformy systemu emerytalnego, reformy



Wykład prof. Mączyńskiej, 31 marca 2010 r.

fot. M. Jędrzejewska



ukierunkowanej na motywowanie ludzi do wydłużania okresu zatrudnienia trudno uznać za racjonalne – nawet zważywszy na złożoność warunków cyklu wyborczego w latach 2010–2011.

Najwyższy zatem czas na przedstawienie przez rząd czytelnego programu reform na lata bezpośrednio następujące po 2011 r. Zamiast – jak to ma obecnie miejsce – wielu różnych ruchów odcinkowych i niekiedy idących w przeciwnych kierunkach, a na pewno niedostatecznie skoordynowanych ze strony poszczególnych ministerstw i innych jednostek administracji centralnej oraz terenowej.

Trudno się nie zgodzić z opiniami, że w wielu przypadkach z przyczyn biurokratycznych wiele spraw nie jest załatwianych tak, jak być powinno.

Są, niestety, przykłady wielu oczywistych nonsensów. Obecnie np. urzędy pracy nie dysponują należytych funduszami dla wspierania zatrudnienia absolwentów szkół różnego szczebla, mimo że stopień bezrobocia w tej grupie jest na tle innych grup najwyższy i mimo że dysponujemy funduszami z UE przeznaczanymi na rozwój „kapitału ludzkiego”.

Sztaby młodych i wykształconych ludzi pozostają bez pracy, co jest szczególnie groźne, z reguły bowiem przynosi negatywne długookresowe następstwa – straty ekonomiczne i dewiacje społeczne, w tym takie jak wykluczenie zawodowe oraz społeczne.

Wiele błędów popełnianych jest w polityce socjalnej. Szczególnie groźne, dalekosiężne w skutkach zaniedbania dotyczą sektora edukacji najmłodszych oraz profilaktyki zdrowotnej w szkołach. Tego typu wydatki z reguły zwracają się szybko i sownie. Badania wykazują, że niewspółmiernie niższe są wydatki na pomoc dla dzieci rodzin patologicznych w porównaniu z kosztami opieki społecznej dla osób pochodzących z podobnych rodzin, którym pomocy nie udzielono. Niezbędna jest tu swego rodzaju „wędka dla nieletnich”. Konieczność taką potwierdzają m.in. badania prowadzone przez noblistę Jamesa Heckmana (który wspólnie z Danielem McFaddenem otrzymał w 2000 r. Nagrodę Nobla za prace w dziedzinie mikroekonometrii, wykorzystywanej do analizy zachowań indywidualnych). Heckman wskazuje m.in. na amerykański przedszkolny eksperyment z 1967 roku. W ramach tego eksperymentu wybrano 120 trzy- i czterolatki, które dorastały w trudnych warunkach, pochodziły z domów afroamerykańskich, w tym patologicznych i miały niskie IQ. 120 dzieci podzielono na dwie grupy: jedne poszły do dobrego przedszkola, drugie nie. Potem co kilka lat sprawdzano, jakie różnice spowodował ten podział. Ostatnie badanie przeprowadzono przed kilku laty. Analizy wykazały imponującą efektywność tego typu programów (w ich wyniku dochodzi m.in. do zmniejszenia o połowę problemów z zatrudnieniem, zdrowiem, narkotykami, przestępczością, itp. To w konsekwencji przekłada się na oszczędności w wydatkach publicznych, w tym w wydatkach z tytułu zasiłków dla bezrobotnych i rent chorobowych, ale także w wydatkach na więziennictwo, walkę z patologiami społecznymi, itp.

Za istotne zagrożenie – obok rynku pracy – uznaje się ograniczoną dostępność kredytu na cele inwestycyjne, odnowienie zasobów, innowacje.

Ekspansja sektora finansowego sprawia, że zamieniamy się w świat pośredników. Sprzedajemy sobie coraz to nowe papiery z bardzo ryzykownym zabezpieczeniem.

Każdy, kto sprzedaje, na tym zarabia. A w gruncie rzeczy tra-

ci na tym realny biznes. Oferuje mu się bowiem przez to droższy kredyt, musi płacić większe prowizje. Poza odsetkami od kredytu jest on obciążany różnymi innymi opłatami. Żąda się od niego zabezpieczenia wypłacalności i w sumie spada rentowność realnej gospodarki. Pośrednicy finansowi uzyskują dochody z bonusów i innych wątpliwych tytułów, choć traci na tym gospodarka realna.

Biorąc pod uwagę interesy całej gospodarki, nie może zatem cieszyć utrzymywanie się relatywnie wysokich dochodów banków i innych pośredników finansowych, jeśli są one okupione spadkiem rentowności sektora niefinansowego, czyli przedsiębiorstw produkujących dobra materialne i rozmaite usługi.

Obszarem rozbieżności między słowami i czynami jest niereformowalność finansów publicznych. Czy należy się bać wzrostu długu publicznego?

Rozróżniamy trzy rodzaje wydatków: wymuszane, na których powinniśmy oszczędzać, ale tak się nie dzieje (między innymi z powodu cyklu wyborczego), wymagające ponoszenia na poziomie zbliżonym do dotychczasowego (na przykład w celu utrzymania przy życiu usankcjonowanych konstytucyjnie instytucji publicznych), i takie, gdzie nadmierne oszczędzanie prowadzi do strat.

Podzielać opinię prof. Kazimierza Łaskiego, że wzrost wydatków publicznych i długu publicznego, zwłaszcza w okresie kryzysu, to sfera, w której przesadna skrupulatność może być gorsza od rozsądnej powściągliwości. Ważny jest bowiem nie tylko poziom deficytu budżetowego, ale przede wszystkim to, na co się wydaje środki budżetowe.

Brak jest, niestety, wnikliwej analizy i oceny efektywności wydatków budżetowych. Jest tylko ocena zgodności lub niezgodności tych wydatków z ustawą budżetową. Potrzebny jest niezależny audyt kasy państwowej, ukierunkowany na efektywność wydatków budżetowych. Dotyczy to zresztą także prywatyzacji. Do tej pory, mimo ponad 20-letniego okresu transformacji, prywatyzacja nie doczekała się kompleksowej, przejrzystej statystyki, spełniającej wymogi porównywalności danych za poszczególne lata.

O braku wiarygodnych i przejrzystych miar deficytu i długu sektora finansów publicznych świadczą różnice w notyfikacji tych wielkości przez MF, GUS i Eurostat.

Potrzebna jest w tej sprawie poważna profesjonalna debata. Będą z niej wynikały wnioski ważne nie tylko dla statystyki. Chodzi m.in. o reformę emerytur oraz ochrony zdrowia i systemu ubezpieczeń społecznych.

Od reform finansów publicznych zależy wejście Polski do EUW: nie tylko termin tego wejścia, ale przede wszystkim suma związanych z tym korzyści i kosztów. Bez poważnego zajęcia się tymi sprawami nie będziemy mogli odpowiedzieć na wiele strategicznych pytań. Podawane były różne terminy wejścia Polski do EUW. Ich realność zależy w dużym stopniu właśnie od wiarygodnych i przejrzystych miar deficytu i długu sektora finansów publicznych. Termin i warunki (kurs walutowy i zasady jego chronienia przed wejściem do strefy EUR, itp.) są dla przedsiębiorstw ważnymi elementami budowy ich strategii na poziomie mikroekonomicznym. Na oddzielną uwagę zasługuje system podatkowy. Od dawna mówimy o nadmiernym skomplikowaniu i nieprzejrzystości naszego systemu podatkowego. Zwłaszcza gdy względnie wysokim podatkom towarzyszą relatywnie niskie wpływy podatkowe. Spada ściągalność podatków i ich efektywność netto. System podatkowy od daw-



na w Polsce wymaga gruntownej diagnozy i kompleksowej strategii naprawczej. Mamy patchwork podatkowy.

Potrzebny jest niezależny audyt dotyczący nie tylko efektywności wydatków publicznych, ale także oceny efektywności systemu podatkowego, w tym kosztów funkcjonowania aparatu skarbowego oraz wielkości podatkowych efektów netto.

Mówimy w Polsce dużo o gospodarce opartej na wiedzy (GOW), a według aktualnej oceny Banku Światowego wydajemy na innowacje najmniej w regionie. Wyprzedzamy tylko Rumunię.

Mówi się, że będąc w tyle za innymi krajami powinniśmy skoncentrować się na imitowaniu innowacji wymyślonych przez innych. Wydaje się jednak, że imitowanie innych nie jest możliwe bez własnego zaplecza innowacyjnego.

Na jednym z konwersatoriów czwartkowych w PTE mówiono o potrzebie zaszczepienia w Polsce szwedzkiego modelu kapitalizmu. W modelu tym polityka społeczna i innowacyjność nie łączy się z konkurencyjnością, ale ją wspierają. To prawda, że do-

chód narodowy *per capita* jest w Polsce ponad dwa razy niższy niż w Szwecji czy Finlandii. Oba te kraje w przeszłości, zaczynając iść w tym kierunku, też były biedniejsze, niż są obecnie.

Do myślenia innowacyjnego powinno się przygotowywać dzieci już od przedszkola. Nauka nie ma w Polsce zbyt wysokiego uznania. Naukowiec i innowator w powszechnym odbiorze kojarzą się często z postaciami jakichś niegroźnych dziwaków, ekscentryków, zajmujących się przeważnie czymś mało potrzebnym i zrozumiałym. Takie podejście jest barierą rozwoju innowacji i chłonności na nie. To trzeba zmieniać. MEN powinien to uwzględnić w swoich programach. W sprzyjających warunkach talenty innowacyjne i kreatywność rodzą się już w przedszkolu. I nie jest to przesada. Istotne jest jednak, żeby nieudolność dorosłych nie niszczyła tego. A takim właśnie ryzykiem obciążony jest nasz system edukacyjny – sieć wyławiania talentów pełna jest niestety dziur. Stąd też zmiany w tym systemie to jedno z pierwszorzędných wyzwań w polityce społeczno-gospodarczej.

Dziękujemy za rozmowę.

OPŁATY PLANISTYCZNE PO WYROKU TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO Z 9 LUTEGO 2010 R.

Krzysztof Gabrel

Wprowadzenie

Plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 roku tj. przed wejściem w życie ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) utraciły moc obowiązującą z końcem 2002 roku (w sytuacji gdy gmina przystąpiła przed upływem tego terminu do zmiany planu wówczas plany zachowały swoją ważność do końca roku 2003). Konsekwencją takiej regulacji ustawowej było pozbawienie większości powierzchni naszego kraju obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, co wiązało się z również z zauważalną opieszałością gmin w uchwalaniu nowych planów. W takiej sytuacji tereny którym dotychczas przypisana była określona funkcja, stały się w jednej chwili pozbawione ustaleń planistycznych w randze prawa miejscowego. Okoliczności te na obszarze procedury administracyjnej zmierzającej do ustalania wysokości opłat planistycznych zrodziły cały szereg wątpliwości interpretacyjnych. Ze stanem takim mamy do czynienia do dzisiaj, chociaż należy stwierdzić, że część problemów w tym względzie znalazła rozwiązanie

w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010 r. (sygn. akt P 58/08; sentencja została ogłoszona 15 lutego 2010 r. w Dz. U. Nr 24, poz. 124).

Podstawowe uwarunkowania prawne

W tym miejscu konieczne wydaje się przywołanie uregulowań zawartych w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z art. 36 ust. 4 tej ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Natomiast z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Z kolei art. 37 ust. 1 omawianej ustawy



stanowi, że wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami (art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Natomiast art. 37 ust. 7 ustawy stanowi, że właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Problematykę związaną z określaniem wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłat planistycznych reguluje również § 50 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz U z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), gdzie w ust. 1 podano, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości. [Ust. 2] W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny – z dnia zbycia nieruchomości. [Ust. 3] W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu. [Ust. 4] W przypadku gdy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

Faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości

Uchwalenie przez radę gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po nawet niewielkim okresie jaki upłynął od ustawowego wygaśnięcia (najpóźniej z końcem grudnia 2003 roku) obowiązującego wcześniej planu zagospodarowa-

nia przestrzennego, skutkowało oparciem się przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty planistycznej na tzw. faktycznym sposobie wykorzystania. W tym miejscu można pominąć drugą z koniecznych do określenia dla tego celu wartości, tj. wartość określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, ponieważ nie wiążą się z nią zasadnicze problemy metodyczne i interpretacyjne. Wracając do faktycznego sposobu użytkowania należy stwierdzić, że sformułowanie to nie zostało zdefiniowane zarówno w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Efektem takiego stanu rzeczy były nasuwające się wątpliwości, co należy rozumieć pod tym pojęciem. Ministerstwo Infrastruktury stało od początku na stanowisku, że faktyczny sposób użytkowania ustala się na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Przykładem takiego poglądu może być pismo Departamentu Ładu Przestrzennego Ministerstwa Infrastruktury z 29 grudnia 2004 roku skierowane do wójta gminy P. (znak: BP11-022-472/04/3160), w którym zawarto następujące stwierdzenie „*przy wycenie nieruchomości należy brać pod uwagę jej wartość wynikającą z faktycznego sposobu wykorzystania, a nie wartość wynikającą z jej przeznaczenia w wygasłym wcześniej planie miejscowym. W przypadku braku planu miejscowego, o sposobie wykorzystania danego terenu może stanowić jedynie faktyczny sposób jego użytkowania, który jest wskazany w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków)*”.

Wydaje się jednak, że poglądy Ministerstwa Infrastruktury nie są już obecnie tak jednoznaczne. Przykładem może być odpowiedź Ministra Infrastruktury na interpelację poselską nr 9661 w sprawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszoną na posiedzeniu nr 45 w dniu 1 lipca 2009 r. w której stwierdzono między innymi, że „*nie ulega wątpliwości, że faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości powinien być uwidoczniiony w ewidencji gruntów i budynków. Jednakże ukształtowane orzecznictwo sądowoadministracyjne wskazuje, że ustalenie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości nie powinno odbywać się wyłącznie w oparciu o ewidencję gruntów i budynków. Należy uznać, że «dane zawarte w ewidencji (...) nie są bezwzględnie wiążące (...) jeżeli w toku postępowania okaże się, że dane te nie odzwierciedlają aktualnego stanu faktycznego na gruncie albo pozostają w sprzeczności z dokumentami źródłowymi stanowiącymi podstawę wpisów w tej ewidencji» (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 15 grudnia 2006 r., sygn. akt IV SA/Wa 2096/06). Pogląd taki znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 21 maja 2008 r. (sygn. akt II SA/GL 110/2008), który jednoznacznie stwierdza, że: «przy ocenie wzrostu wartości nieruchomości i ustaleniu faktycznego sposobu użytkowania działki nie można ograniczyć się do zapisów dotyczących rodzaju użytków ujawnionych w ewidencji gruntów», a także w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyj-*



nego w Olsztynie (sygn. akt II SA/Ol 927/08), który stwierdził, że: «udowodnienie faktycznego użytkowania (...) działki może nastąpić za pomocą dowodów (art. 75 K.p.a.), które nie powinny ograniczyć się do zaświadczeń z wpisu w ewidencji gruntów i budynków» (za: www.sejm.gov.pl).

Uwzględnianie nieobowiązujących planów miejscowych

Tak więc, przy braku jednoznaczności regulacji prawnych Ministerstwo Infrastruktury jednoznacznie odrzucało możliwość uwzględniania przy wycenie wygasłych poprzednio planów miejscowych. Problem związany z ustaleniem wysokości opłat planistycznych w opisanych powyżej stanach faktycznych był jednak dużo głębszy. Sądy administracyjne już kilka lat temu podchodzili do tego zagadnienia zupełnie inaczej niż wynikałoby to ze stanowiska Ministra Infrastruktury, wskazując jednak na konieczność uwzględniania zapisów planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r., które utraciły moc z uwagi na upływ terminu określonego przepisem art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przykładem takiego stanowiska może być wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z 30 listopada 2006 r. (sygn. akt. II SA/Bk 367/06) w którym stwierdzono między innymi, że „*Identyczne skutki, tak jak zmiana planu, może wywołać także utrata mocy obowiązującej planu. Utrata mocy obowiązującej jest w istocie równoznaczna ze zmianą planu, polegającą na uchyleniu jego postanowień w całości lub w części. Ratio legis przepisu art. 36 ustawy przemawia za jego zastosowaniem także w sytuacji, gdy zmiana wartości nieruchomości jest skutkiem utraty mocy obowiązującej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (...) W takiej sytuacji, gdy na skutek utraty mocy obowiązującej planu działka traci swój charakter, aby ponownie go odzyskać po uchwaleniu nowego planu, stosowanie przez organy administracji przepisu art. 36 ustawy winno mieć charakter integralny, tzn. należy ocenić łącznie wpływ obu „zdarzeń planistycznych” na wartość zwykłej nieruchomości. Ograniczanie się jedynie do obliczania wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu narusza zasady sprawiedliwości społecznej, albowiem zupełnie pomija okoliczność, iż uprzednio nastąpił spadek wartości nieruchomości spowodowany utratą mocy obowiązującej planu. Skutki obu tych zdarzeń powinny być przedmiotem łącznej oceny rzeczoznawcy majątkowego, podjętej w operacie szacunkowym, gdy chodzi o ich wpływ na zmianę wartości szacowanej nieruchomości. Prawdą jest, iż właściwość organów i tryb dochodzenia roszczeń z art. 36 ust. 3 ustawy jest odmienny od trybu wymierzania opłat na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy, jednakże w przypadku szeregu zmian planistycznych, które mogą różnie rzutować na zmianę (obniżenie, podwyższenie) wartości nieruchomości, organy podejmujące postępowanie zmierzające do wymierzenia opłat z tytułu renty planistycznej powinny zlecać rzeczoznawcom majątko-*

wym sporządzenie łącznej oceny, aby poprzez porównanie wzajemnych roszczeń właściciela nieruchomości i organu gminy, stwierdzić, czy zachodzą w ogóle podstawy do wymierzenia opłaty. Działanie organów ograniczające się wyłącznie do wykazania wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu nie tylko narusza zasady sprawiedliwości społecznej w demokratycznym państwie prawnym (art. 2 Konstytucji RP), lecz także – wyrażoną w art. 8 K.p.a. – zasadę pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa oraz świadomości i kultury prawnej obywatela”.

Pogląd, wyrażony w przywołanym powyżej wyroku sądu administracyjnego, nie był jednak powszechnie zauważony. Przykładem może być Opinia Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM na temat: „Sposobu postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w art. 37 ust. 1, w związku z art. 36 ust. 3 i art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)” opublikowana w „Rzeczoznawcy Majątkowym” Nr 1 z 2008 roku, s. 26. W opinii tej stwierdzono, że w sytuacji uchwalenia planu miejscowego poza określaniem wartości uwzględniającej przeznaczenie nieruchomości po uchwaleniu planu, zachodzi konieczność określania wartości uwzględniającej faktyczny sposób jej wykorzystania przed uchwaleniem planu. Zespół Ekspertów Zawodowych wskazał również, że za faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości uznaje się także sposób wynikający z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli decyzja taka została wydana i obowiązywała w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Z przywołanej powyżej opinii Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM wynika, że rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości dla tego celu wyceny, tj. ustalenia wysokości opłat planistycznych, nie powinien uwzględniać zapisów poprzednio obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednak uzasadnione wątpliwości ciągle pozostawały, czego przykładem jest stanowisko zawarte przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z 9 września 2009 r. (sygn. akt V CSK 46/09). W tym przypadku chodziło o inny aspekt uregulowany w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie ustalenie wysokości odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do tego wyroku stwierdził m.in.: „*Problem prawny, który wymaga rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, sprowadza się do tego, w jakich okolicznościach i w jakiej wysokości właściciele nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mogą dochodzić od właściwej gminy odszkodowania w związku z uchwaleniem planu, jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się*



niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Z regulującego tę kwestię art. 36 ust. 1 upzp wynika, że właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. W stanie faktycznym sprawy doszło do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego nieruchomość stanowiąca własność powodów znalazła się w strefie, w której jest niedopuszczalne budowanie czegokolwiek. Chociaż wcześniej na tej nieruchomości nic nie było wybudowane i nie było planów budowy, to właściciele wystąpili z roszczeniem określonym w art. 36 ust. 1 upzp, wskazując, że wartość działki uległa znacznemu obniżeniu. (...) Jednakże Sąd Apelacyjny uznał, że uchwalenie nowego planu nie spowodowało niemożliwości albo istotnego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, ponieważ nawet przed uchwaleniem planu nie byłoby możliwe wybudowanie na nieruchomości czegokolwiek, ponieważ nieruchomość nie spełniała przesłanek egzoneracyjnych, określonych w art. 61 ust. 1 upzp, które pozwalają na wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Stanowiska tego nie można podzielić”.

Tak więc Sąd Najwyższy zdecydowanie wyżej usytuował zapisy poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, niż formalny brak przesłanek do wydania decyzji o warunkach zabudowy w okresie pomiędzy utratą mocy obowiązującej poprzedniego planu i uchwaleniem planu nowego.

Wątpliwości co do praktycznego stosowania regulacji prawnych wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cały czas były nierozstrzygnięte. Konsekwencją takiego stanu rzeczy było skierowanie do Trybunału Konstytucyjnego pytania prawnego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie. W tym momencie należy przywołać wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010 r. (sygn. akt P 58/08; sentencja została ogłoszona 15 lutego 2010 r. w Dz. U. Nr 24, poz. 124), który zapadł właśnie po rozpoznaniu pytania prawnego WSA w Krakowie, czy „art. 37 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, kiedy przeznaczenie nieruchomości było określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z uwagi na upływ terminu określonego przepisem art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest zgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji”. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że „art. 37 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...) w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”. Stan faktyczny będący przedmiotem oceny przez Wojewódzki Sąd Administra-

cyjny w Krakowie, który skierował pytanie prawne do Trybunału Konstytucyjnego, wyglądał następująco. Burmistrz gminy A. ustalił opłatę planistyczną współwłaścicielkom działki położonej w miejscowości B. w związku ze wzrostem wartości tej nieruchomości spowodowanym uchwaleniem 2 lutego 2005 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem burmistrza, które zostało w procesie odwoławczym podzielone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, wzrost wartości nieruchomości obliczono zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy jako różnicę między wartością nieruchomości określoną z uwzględnieniem przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego a jej wartością określoną na podstawie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem, bez uwzględnienia zapisów poprzednio obowiązującego planu, wygasłego na mocy art. 87 ust. 3 ustawy. Zasada taka została określona również, zdaniem tych organów, w § 50 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.), który przewiduje, że ustalając wartość rynkową nieruchomości w związku z odszkodowaniem lub opłatą, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy, określa się wartość nieruchomości z uwzględnieniem jej przeznaczenia przed uchwaleniem planu lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie, a jeżeli na danym terenie nie obowiązywał plan miejscowy, ustalając jej wartość, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu. Od decyzji SKO współwłaścicielki odwołały się do sądu. Podniosły między innymi, że plan zagospodarowania przestrzennego, w którym sprzedana przez nie działka została przeznaczona pod zabudowę, został zatwierdzony uchwałą Rady Gminy z 5 sierpnia 1993 r. i to wówczas, na skutek uchwalenia planu, wzrosła wartość nieruchomości. Do sprzedaży nieruchomości doszło w 2006 r., a więc po upływie 5 lat od wejścia w życie tego planu. Uchwalenie drugiego planu nic nie zmieniło w kwestii wartości rynkowej nieruchomości. W rozpatrywanej przez WSA sprawie, przed uchwaleniem planu 2 lutego 2005 r., który stał się podstawą naliczenia jednorazowej opłaty, obowiązywał plan uchwalony 5 sierpnia 1993 r. i zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy przestał obowiązywać po 31 grudnia 2003 r. Z poprzednio obowiązującego planu wynikało, że zbyta działka położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego działka położona jest na terenie z podstawowym przeznaczeniem dla funkcji mieszkaniowej obejmującej istniejącą i projektowaną zabudowę zagrodową wraz z zabudowaniami gospodarczymi, hodowlanymi, produkcji rolniczej i funkcji usługowej z zakresu turystyki towarzyszącej prowadzonej działalności gospodarczej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast ze znajdującego się w operacie szacunkowym opisu wynikało, że działka położona jest przy drodze gminnej, w bezpośrednim sąsiedztwie mia-



sta, porośnięta trawą, a jej sąsiedztwo stanowią działki zabudowane domami mieszkalnymi. Rzecznik majątkowy oparł szacunek wartości działki na analizie rynku obrotu nieruchomościami niezabudowanymi, przeznaczonymi i wykorzystywanymi na cele rolne. WSA w Krakowie w pytaniu prawnym skierowanym do Trybunału Konstytucyjnego zakwestionował art. 37 ust. 1 ustawy w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości – w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany – odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, kiedy przeznaczenie nieruchomości zostało określone identycznie jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z uwagi na upływ terminu określonego przepisem art. 87 ust. 3 tej ustawy. Zdaniem sądu takie rozumienie art. 37 ust. 1 ustawy, wynikające z zawisłej przed sądem sprawy, jest niezgodne z art. 2 i art. 32 Konstytucji, gdyż stawia właścicieli nieruchomości objętych jego dyspozycją w gorszej sytuacji niż tych właścicieli, których nieruchomości leżą na terenie objętym ciągłością obowiązywania miejscowego planu. Wątpliwość WSA w Krakowie wynikała z faktu, że ustawodawca, wiążąc wzrost wartości sprzedawanej nieruchomości z faktem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, nieprecyzyjnie określił sposób porównywania wartości nieruchomości – „obecnej” do „poprzedniej”. Jak zaznaczył sąd, określenie wartości „obecnej” nie sprawia kłopotu; wartość jest ustalana z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w obecnie obowiązującym (uchwalonym bądź zmienionym) planie. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 lutego 2010 r. stwierdził między innymi, że sytuacja taka oznacza, że wzrost wartości nieruchomości wynika nie z aktywności gminy w zakresie wykonywania przez nią obowiązku planistycznego, choć opłata jest niejako „wynagrodzeniem” gminy za dokonanie przewidzianych prawem działań planistycznych, ale właśnie z zaniechania gminy i nieuchwalenia planu miejscowego we właściwym terminie. Ponadto Trybunał Konstytucyjny zauważył, że „prawo gminy do pobrania opłaty wiąże się z odniesieniem rzeczywistej korzyści wynikającej z uchwalenia miejscowego planu. (...) Sytuacja właścicieli nieruchomości położonych tam, gdzie na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nowe plany miejscowe uchwalono po wygaśnięciu starych, różni się od sytuacji innych właścicieli nieruchomości położonych tam, gdzie, zgodnie z ustawą, nowe plany zastąpiły stare w trakcie ich obowiązywania. Dochodzi tu do zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości pod względem zaistnienia związku między uchwaleniem planu a wzrostem wartości zbywanej nieruchomości i w efekcie pobraniem przez gminę opłaty. Celem, który można uznać za właściwy, przewidywanym przez ustawodawcę, jest powiązanie uchwalenia miejscowego planu ze wzrostem wartości nieruchomości i, w założeniu również, ceny jej zbycia. Uzasadnione jest wtedy osiągnięcie korzyści zarówno przez sprzedającego, jak i przez gminę, która do wzrostu wartości się przyczyniła. Brak aktywności gminy w uchwalaniu lub zmianie miejscowego planu przy jednocze-

snym pobraniu opłaty w sytuacji, gdy nowo uchwalony plan nie zmienił w istocie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania w stosunku do poprzednio obowiązującego, wygasłego planu, prowadzi do zróżnicowania, które nie jest w żaden sposób uzasadnione”. Trybunał podkreślił również, że „ustawodawca nie wskazał jakichkolwiek wartości, przemawiających za takim sposobem działania organów gminy, różnicującym sytuację prawną właścicieli i użytkowników wieczystych – zbywców nieruchomości w gminie. Poddaną kontroli regulację należy więc uznać za niezgodną z art. 32 Konstytucji”.

Projekt zmian rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości

Biorąc pod uwagę całe przywołane powyżej orzecznictwo należy stwierdzić, że określając wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty planistycznej należy uwzględnić zapisy poprzednio obowiązujących planów zagospodarowania, chociażby pomiędzy jednym i drugim planem wystąpiła krótsza lub dłuższa przerwa. Należy przy tym zauważyć, że pełną jednoznaczność co do takiego stanu rzeczy rzeczoznawcy majątkowi powinni wywodzić z rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Aktualne brzmienie § 50 rozporządzenia nie jest dostosowane do stanu prawnego, który zaistniał po wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Należy przy tym zauważyć, że zapisy rozporządzenia regulujące kwestię opłat planistycznych znalazły się w projekcie rozporządzenia Rady Ministrów z 3 listopada 2009 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (za: www.mi.gov.pl). Zgodnie z tym projektem § 50 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), określa się wartość nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 47 oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.”. Natomiast w momencie wejścia w życie tego projektu ust. 3 będzie stanowił, że „W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu”.

Należy stwierdzić, że zarówno aktualnie obowiązujące regulacje, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jak i w projekcie zmian tego rozporządzenia nie uwzględniają sta-



nowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy i Trybunał Konstytucyjny. W projekcie pojawił się za to – moim zdaniem mocno kontrowersyjny – zapis mówiący o tym, że przy wycenie dla tego celu nie uwzględnia się „ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Zaś w uzasadnieniu do projektu zmiany rozporządzenia stwierdzono, że „zmiana ust. 1 i 3 w § 50 ma charakter doprecyzowujący i ma na celu usunięcie rozbieżności interpretacyjnych związanych z przedmiotowym przepisem. Zgodnie z nową treścią ww. przepisu, rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania lub opłaty nie powinien uwzględniać (np. poprzez dobór nieruchomości podobnych) wpływu ustaleń studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy na wartość nieruchomości. Ponieważ ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to nieruchomości będące w obrocie, względem których obowiązują zmienione zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jeszcze nie obowiązuje), osiągają wyższe ceny niż te same nieruchomości, o takim samym sposobie użytkowania i dotychczasowym przeznaczeniu, względem których w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie dokonano zmian. Zmiana wartości nieruchomości związana ze zmianą przeznaczenia nieruchomości powinna być traktowana jako efekt dłuższego procesu, przejawiającego się nie tylko w uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale i wcześniejszym uchwaleniu, jako niezbędnym elemencie polityki planistycznej, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Tym samym rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości, której przeznaczenie zmieniono w wyniku ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy określaniu wartości nieruchomości przed tą zmianą nie powinien uwzględniać wpływu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na wartość nieruchomości, traktując je jako część wpływu związanego z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Pomijanie zapisów studium przy określaniu wartości dla tego celu wyceny sygnalizowane jest również w literaturze przedmiotu. Przykładowo w „Opłata planistyczna problematyka prawna i warsztatowa” J. Dębek, „Wycena” Nr 3 z 2009 roku, s. 14, stwierdzono, że „przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej wyłączone jest ustalenie przeznaczenia nieruchomości według wskazań studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W takim przypadku wartość nieruchomości określana jest według faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu (...)”.

Teoretycznie wszystko wydaje się proste, ale zasadne wydaje się sformułowanie pytania: w jaki to sposób można pominąć ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w przypadku, gdy takie studium obowiązuje

na terenie całej gminy? Twórcy nowelizacji rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości stwierdzili w uzasadnieniu do projektu, że „poprzez dobór nieruchomości podobnych”. Jak w związku z tym należy identyfikować taką nieruchomość podobną? Czy w takim wypadku nieruchomością podobną będzie tylko nieruchomość o odmiennym oznaczeniu w studium względem nieruchomości wycenianej? Przecież w sytuacji, gdy będziemy określać wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu a jako nieruchomości podobne przyjmujemy nieruchomości porównywalne określone w studium, to zdaniem twórców zmian do rozporządzenia postąpimy niewłaściwie, bo uwzględnimy zapisy studium. W tym miejscu należy przywołać opinię wyrażoną w publikacji „Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami” pod red. R. Cymermana, Olsztyn 2006, s. 101 „(...) należy zaznaczyć, że przeznaczenie terenu określone w planie miejscowym i w studium nie jest tożsame. Należy bowiem pamiętać, że tylko plan miejscowy ma przyzwolenie ustalenia przeznaczenia ze skutkami prawnymi, studium tylko może zapowiadać przeznaczenie, ale nie przeznacza. (...) Oznacza to, że nieruchomości o danym przeznaczeniu w planie miejscowym nie są podobne do nieruchomości przeznaczonych na ten sam cel w studium i nie mogą być wykorzystane do porównywania w trakcie wyceny” oraz (s. 112) „Każde z wykonanych i uchwalonych opracowań planistycznych ma swój wpływ na wartość nieruchomości, ale ustalenie wielkości wpływu poszczególnych opracowań nie jest łatwe, proste i oczywiste, bowiem w różnych warunkach i sytuacjach terenowych udział w tym wpływie poszczególnych opracowań jest różny. Wielkość tego wpływu zależy także od rodzaju, precyzji i szczegółowości zapisów podanych w opracowaniach planistycznych. Najbardziej oczywisty i w praktyce potwierdzony jest wpływ planu miejscowego na wartość nieruchomości; w miarę prosty do ustalenia jest też wpływ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zaś najtrudniejszy i najbardziej dyskusyjny jest wpływ zapisów studium. Nie ulega wątpliwości, że studium w jakimś stopniu wpływa na wartość nieruchomości, ale wielkość tego wpływu zależy od wielu czynników”. Autor wskazuje między innymi rodzaj zapisu, jego szczegółowość oraz jednoznaczność.

Podsumowanie

Uważam, że projektowane zmiany w rozporządzeniu nie tylko nie uwzględniają dorobku orzeczniczego Sądu Najwyższego oraz Trybunału Konstytucyjnego, ale dodatkowo wprowadzają zbędny bałagan metodologiczny. Jeżeli zadaniem rzeczoznawcy majątkowego ma być określenie wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, to nie wydaje się właściwe wprowadzanie dodatkowych założeń skutkujących sztucznym wyżaniem tego wzrostu. Obszar działalności rzeczoznawcy majątkowego, jakim jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb opłat planistycznych, wymaga – poza znajomością zachowań rynku nieruchomości – szczególnej staranności



przy doborze nieruchomości podobnych, tak aby określony wzrost wartości wynikał tylko i wyłącznie ze zmiany stanów planistycznych, a nie konsumował również innych czynników wpływających na wartość nieruchomości. Uwzględniając wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010 r. przy określaniu wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu należy bezwzględnie odnieść się do zapisów planu zagospodarowania przestrzennego poprzednio obowiązującego, a także przy doborze obiektów podobnych zachować porównywalność tych nieruchomości z nieruchomością szacowaną, zarówno w aspekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak również uwzględnić podobieństwo w zakresie tzw. dobrego sąsiedztwa stanowiącego jedną z przesłanek przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględnienie tych okoliczności w niczym nie umniejsza rangi tzw. faktycznego sposobu wykorzystywania, rozumianego jako zapisy ewidencji gruntów i budynków. W przeciwnym wypadku dobór tzw. nieruchomości podobnych – oparty tylko na wyrwanej z kontekstu zgodności ewidencyjnej – może skutkować wyborem nieruchomości porównawczych w niczym nie przypominających możliwościami inwestycyjnymi nieruchomości szacowanej, co z kolei może prowadzić do sztucznego kreowania wielkości wzrostu wartości, a tym samym wysokości opłaty planistycznej. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wymaga zmian w tym zakresie, ale zmian idących w zupełnie innym kierunku niż to proponują twórcy projektu.

Bibliografia

1. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r, Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
3. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010 r. (Sygn. akt P 58/08; sentencja została ogłoszona 15 lutego 2010 r. w Dz. U. Nr 24, poz. 124).
4. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r. (Sygn. akt V CSK 46/09).
5. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 30 listopada 2006 r. (sygn. akt. II SA/Bk 367/06).
6. Projekt rozporządzenia Rady Ministrów z 3 listopada 2009 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (za: www.mi.gov.pl).
7. Pismo Departamentu Ładu Przestrzennego Ministerstwa Infrastruktury z dnia 29 grudnia 2004 roku (znak: BP11-022-472/04/3160).
8. Odpowiedź Ministra Infrastruktury na interpelację posełką nr 9661 w sprawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszoną na posiedzeniu nr 45 w dniu 1 lipca 2009 r. (za: www.sejm.gov.pl).
9. Opinia Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM na temat: „Sposobu postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w art. 37 ust. 1, w związku z art. 36 ust. 3 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)” – „Rzecznawca Majątkowy” Nr 1 z 2008 roku.
10. „Opłata planistyczna problematyka prawna i warsztato-wa” J. Dębek, „Wycena” Nr 3 z 2009 roku.
11. „Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami” pod red. R. Cymermana, Olsztyn 2006.

Krzysztof Gabrel – rzeczoznawca majątkowy, prawnik, członek Komisji Prawnej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

STANOWISKO PFSRM W SPRAWIE ZMIANY NR 22 W PROJEKCIE USTAWY O ZMIANIE USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI, MARZEC 2010

1. Projekt obejmuje zmianę nr 22 o treści:
22) w art. 155 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
„2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.
3. Agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, organy administracji publicznej oraz jednostki im podległe, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dokumenty zawierające dane określone w ust. 1.”.
2. Obecne brzmienie art. 155 ust. 2 i 3:
2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane, o których mowa w ust. 1, mogą mieć formę wypisów i wrysów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy



skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane określone w ust. 1.

3. Z przytoczonym dalej uzasadnieniem Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych **uważa analizowaną zmianę za wysoce konieczną i uzasadnioną, mającą na celu wyeliminowanie złych, woluntarystycznych wycen**. Zmiana ta ma w istocie na celu wyeliminowanie obecnych nieprawidłowości. W szczególności nie jest prawidłowe aby rzeczoznawca majątkowy odpowiadał zawodowo, cywilistycznie i karnie za sporządzoną wycenę nie mając dostępu do dokumentów, których wykorzystanie w procesie wyceny zostało ustawowo nakazane.
4. Projektowana zmiana ma **podstawowe znaczenie** dla wykonywania czynności wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych zgodnie z przepisami prawa:
 - a. stosownie do art. 4 ust pkt 6a ugn określanie wartości nieruchomości ustaw rozumie określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości; określanie wartości następuje w postępowaniu – procesie wyceny, stosownie do art. 4 ust pkt 6 ugn,
 - b. w procesie wyceny rzeczoznawca ma obowiązek odzworować z zachowaniem szczególnej staranności stan rynku odpowiednio do przedmiotu wyceny (art. 175 ust. 1 ugn) i w tym celu jest zobowiązany w szczególności:
 - **wykorzystać wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach**, zawarte w szeroko wyliczonym katalogu dokumentów wskazanych w art. 155 ust 1 ugn,
 - **ma obowiązek przedzielić każdą wycenę analizą rynku** nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji (§ 3 ust 2 i §56 ust. 1 pkt. 7 Rozporządzenia RM z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego),
 - analiza rynku ma na celu w szczególności zgromadzenie sprawdzonych cen rynkowych sprzedaży nieruchomości lub odpowiednio stawek czynszu za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej w rozumieniu art. 4 pkt 16 ugn, z oczywistych względów czynność ta **ma znaczenie podstawowe dla dokonania rzetelnej wyceny**,
 - analiza rynku ma ponadto na celu wyeliminowanie z procesu wyceny cen nie stanowiących ceny transakcyjnej w rozumieniu art. 151 ust 1 ugn, tj. wyeliminowanie transakcji, w których wystąpiły szczególne warunki jej zawarcia, powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu (§ 5 ust 1 Rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu

szacunkowego), – w przeciwnym wypadku może mieć miejsce rażące zniekształcenie wyceny (np. wykorzystanie cen uzyskanych w szczególnych warunkach zawarcia transakcji, w tym np. sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy).

5. W art. 155 ugn ustawodawca w ust. 1 użył określenia: „wszelkie niezbędne i dostępne dane gromadzone m.in. w katastrze nieruchomości”, co oznacza, że rzeczoznawca ma dostęp nie tylko do danych składających się na treść ewidencji gruntów, budynków i lokali (dane przedmiotowe i podmiotowe), ale także do dokumentów uzasadniających wpisy do rejestrów, czyli do zbioru dokumentów gromadzonych dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych. Tymi dokumentami między innymi, istotnymi dla czynności rzeczoznawcy majątkowego, są akty notarialne. Przytoczona norma prawna wynikająca z art. 155 ust. 1 ugn zapewnia rzeczoznawcy majątkowemu dostęp do informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Jakże informacje i dokumenty zawiera operat ewidencyjny, określa przepis art. 24 ust. 1 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.: *Art. 24 ust. 1. Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawiera operat ewidencyjny, który składa się z map, rejestrów i dokumentów uzasadniających wpisy do tych rejestrów.* **W świetle przytoczonych przepisów organy katastralne obowiązane są udostępniać akty notarialne, które stanowią między innymi zbiór dokumentów. Wszelkie ograniczenia w tym zakresie nie mają żadnego uzasadnienia faktycznego i prawnego.**
6. Dostęp do danych dla rzeczoznawców majątkowych, o których mowa wyżej – według ustawodawcy – odbywa się na zasadzie pełnej ich jawności. Organy katastralne, stosujące ograniczenia w dostępie, nie mogą usprawiedliwiać swojego postępowania powołując się na przepisy ustawy o ochronie danych osobowych. Przepisy te nie mają zastosowania gdy na przetwarzanie danych zezwalają przepisy prawa lub gdy jest to niezbędne do wykonania określonych prawem zadań realizowanych dla dobra publicznego (art. 23 ust. 1 pkt. 1 i 4). Przepisy prawa – ustawa o gospodarce nieruchomościami – na takie działanie zezwalają rzeczoznawcom majątkowym, w związku z prowadzoną działalnością zawodową, jako osobom zaufania publicznego, związanego tajemnicą zawodową. Rzecznik majątkowy nie interesują (z aktów notarialnych) szczegółowe dane personalne stron transakcji, z wyjątkiem tych, które pozwalają dokonać oceny wiarygodności ceny transakcyjnej, jak też strony transakcji (osoby fizyczne, prawne, organy administracji), a także rodzaj transakcji (sprzedaż, darowizna, ulgi w cenie, sprzedaż z bonifikatą itp.).
7. Obowiązkiem organów katastralnych – wynikającym z przepisu §74 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regio-



- nalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – jest prowadzenie rejestru cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych. Udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym danych z rejestru cen (niestety nie prowadzonego przez wszystkie organy katastralne), **nie może stanowić przeszkody do wglądu do aktów notarialnych**. A to dlatego, że rejestry te nie są prowadzone jednolicie w całym kraju według treści znormalizowanej (instrukcja techniczna G-5 – Ewidencja gruntów i budynków), ponadto zawierają dane niepełne, a w szczególności w zakresie warunków zawarcia transakcji, ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych i innych obciążeń na nieruchomościach, co ma istotne znaczenie dla wyceny nieruchomości. W rejestrze cen (co wykazuje praktyka) występują błędy a także brak jest informacji czy mamy do czynienia z ceną netto czy brutto (z podatkiem VAT). Otwarte jest pytanie, kto w tych warunkach miałby ponosić odpowiedzialność za skutki wynikające z w/w zdarzeń.
8. Wymaga podkreślenia, że obecny poziom systemowego odwzorowania rynku, w tym szerszych analiz cen i stanu rynku w kierunku jego transparentności, jest nadal niski. Przykładem może tu być nie podjęta od 1 stycznia 1998 r. do dnia dzisiejszego delegacja zawarta w art. 5 ugn dla Głównego Urzędu Statystycznego w zakresie opracowywania wskaźników zmian cen nieruchomości. Brak możliwości korzystania przez rzeczoznawcę majątkowego z opracowań systemowych podkreśla szczególną doniosłość dostępu do dokumentów jako faktycznie wyłącznego źródła danych warunkujących wycenę. Jeśli rzeczoznawca jest od tego źródła odpędzany to pytanie o rzetelność wyceny pozostaje retoryczne. Innymi substytutowymi źródłami rzeczoznawca nie dysponuje.
 9. Wykorzystanie wszelkich niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach w otwartym katalogu wskazanym w art. 155 ust 1 ugn, **stanowi ustawowy obowiązek rzeczoznawcy** objęty odpowiedzialnością zawodową. W tym celu ustawodawca zapewnia rzeczoznawcy ustawowy dostęp do danych (art. 155 ust 3 ugn) oraz uprawnia do dokonywania wypisów i wyrysów (art. 155 ust 4 ugn), przy tym:
 - zbędny jest, jak należy sądzić, komentarz, że wypisów i wyrysów dokonuje rzeczoznawca z udostępnionych jemu dokumentów, rodzaj i zakres danych objętych treścią wypisów jest zależny od potrzeb i sposobu wyceny, stanowiących wiedzę specjalistyczną rzeczoznawcy,
 - dokonując wypisu (wyrysu) rzeczoznawca zobowiązany jest stosownie do art. 175 ust 3 ugn do zachowania tajemnicy zawodowej.
 10. Prof. Stanisława Kalus (*Komentarz do art. 175 ugn, LexPolonica: 17061, 31.03.2010 r.*) podkreśla, że ustawa (o gospodarce nieruchomościami) w obecnie znowelizowanej postaci przewiduje w art. 175 ust. 3 obowiązek zachowania przez rzeczoznawcę tajemnicy zawodowej co do informacji uzyskanych przez niego w toku wykonywania czynności zawodowych, które to wiadomości i informacje nie mogą być przekazywane osobom trzecim. Ten element także wskazuje na pewien **publiczny charakter tego zawodu i na możliwość kwalifikowania rzeczoznawcy jako osoby zaufania publicznego**.
 11. Prof. Jan Szachułowicz (*Komentarz do art. 175 ugn, LexPolonica: 17061, 31.03.2010 r.*) podkreśla, że „Na rzeczoznawców nałożono obowiązek wykorzystywania w opracowaniu operatów szacunkowych wszystkich danych, o których stanowi art. 155 ustawy, a więc powinni oni zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, w katastrze nieruchomości, poznać ewidencję sieci uzbrojenia terenu, zapoznać się z tabelami i opisami taksacyjnymi, czerpiąc dane o przeznaczeniu nieruchomości z planów miejscowych, oraz zapoznać się z wykazami prowadzonymi przez urzędy skarbowe dotyczącymi rejestrowania wartości nieruchomości na podstawie dokonywanych obrotów nieruchomościami. Ze względu na to, że rzeczoznawca majątkowy **ma nieograniczoną dostępność do wspomnianych źródeł, obowiązuje go zakaz przekazywania informacji uzyskanych w toku jego czynności. Zachowanie poufności wynika z pozycji rzeczoznawcy jako osoby zaufania publicznego**. Uzyskane przez niego informacje powinny być wykorzystane tylko w celu wykonania udzielonego mu zlecenia. Rzeczoznawca jest zwolniony z poufności, gdy zezwalają mu na to przepisy innych ustaw.
 12. Na tle powyższego należy podkreślić, że w art. 155 ust. 2 i 3 użyto skrótego pojęcia „dane” a nie „dokumenty” co stało się formalnym powodem odmowy udostępniania rzeczoznawcom majątkowym w różnych częściach kraju właściwych dokumentów z których pobierane byłyby konieczne do wyceny dane. Dochodzi tu do zniekształcenia stosowania przepisów, w następstwie czego dokonywane wyceny mogą być błędne nawet w stopniu rażącym. Przykładowo:
 - a. w szeregu miastach i gminach rzeczoznawca nie uzyskuje wglądu do aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości pod różnymi pozorami, np. że „brak jest cennika za udostępnienie lub przeglądanie aktów”,
 - b. stosunkowo powszechne są przypadki przepisywania przez pracownika organu wybranych danych z aktów notarialnych do zeszytu lub „kart” i udostępnianie danych wyłącznie w tej postaci. Eliminuje to skutecznie możliwość sprawdzenia przez rzeczoznawcę okoliczności przytoczonych w pkt 3, a jednocześnie stwarza sytuację wykorzystywania niesprawdzonych danych, skoro autoryzuje je organ i w następstwie tego sporządzania błędnych wycen.
 13. Wymaga podkreślenia, że m.in. w **Wyroku z dnia 18 stycznia 2008 r., III SA/Gd 435/2007** Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku podkreślił m.in. że rzeczoznawca majątkowy ma na podstawie art. 155 ust. 1 i 3



ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo dostępu do danych wynikających ze wszystkich dokumentów, stanowiących podstawę dokonania zmian w katastrze (ewidencji), **nie tylko do danych wyselekcjonowanych przez organ administracji**. Sąd podkreślił także, że zarówno udostępnienie danych o których mowa w przywołanym powyżej przepisie art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i odmowa udostępnienia takich danych rzeczoznawcy majątkowemu stanowi czynność o której mowa w przepisie art. 3 § 2 pkt 4 Ppsa. Problem jednak sprowadza się do pytania czy prawidłowość czynności rzeczoznawcy ma być uzależniona obecnie od inter-

pretacyjnego stosowania prawa, czy też prawo to ma stworzyć bezpośrednią podstawę prawidłowych wycen.

14. O ile proponowany zapis w art. 155 ust. 2 i 3 rodziłby wątpliwości co do rodzaju dokumentów, których udostępnienia w konkretnej sprawie oczekiwaliby rzeczoznawcy majątkowi to po pierwsze należy podkreślić, że katalog obowiązujących rzeczoznawcę źródeł wskazany w art. 155 ust 1 ugn **jest katalogiem przykładowym**, a po drugie wzorem art. 156 ust 5 w art. 155 może być zamieszczony dodatkowy proponowany przepis – „**Przepisy ust. 2 i 3 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych**”.

PISMO DO DYREKTORA DEPARTAMENTU NIERUCHOMOŚCI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MINISTERSTWA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE INTERPRETACJI ART. 95 PKT 7 UGN

W związku z wątpliwościami, jakie pojawiły się na tle orzecznictwa wojewódzkich sądów administracyjnych, zwracamy się z prośbą o wydanie interpretacji art. 95 pkt 7 ugn. **Przepis ten dopuszcza do dokonania podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.**

W orzecznictwie wojewódzkich sądów administracyjnych wyrażony został pogląd, że w trybie tego przepisu można dokonać wydzielenia jedynie jednej działki budowlanej. Tak w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 czerwca 2007 r. sygn. I SA/Wa 384/07 oraz w wyroku WSA w Szczecinie z 19 listopada 2008 r. sygn. II SA/SZ591/08.

W pierwszym z ww. wyroków w uzasadnieniu prawnym znalazło się następujące stwierdzenie: „... *nie jest możliwe zatwierdzenie wnioskowanego przez skarżącego podziału na podstawie art. 95 pkt 7 ugn, w sposób przedstawiony na mapie, z której wynika propozycja wydzielenia trzech działek, skoro powyższy przepis uprawnia do dokonania podziału, w celu wydzielenia tylko jednej działki budowlanej*”. W drugim zaś wyroku sąd stwierdził, że: „*wykładnia gramatyczna ww. przepisu wskazuje bowiem, iż ustawodawca używając liczby pojedynczej, stworzył możliwość wydzielenia niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu, niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jedynie jednej działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego*”.

Brak jest w tej sprawie stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, gdyż nie wiemy czy w przypadku obu wymienionych wyroków została złożona kasacja.

Zacytowane stanowisko wojewódzkich sądów administracyjnych stanowiło między innymi podstawę do uchylenia decyzji o podział nieruchomości, w wyniku którego celem jest wydzielenie więcej niż jednej działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. Tak w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Nr SKO I/40/621/2009/gr.

Zacytowana interpretacja przepisu art. 95 pkt 7 ugn jest nie do przyjęcia, bowiem brak możliwości zastosowania tego przepisu w przypadku potrzeby wydzielenia więcej niż jednej działki budowlanej w jednym postępowaniu podziałowym przekreśla sens jego istnienia. Sądy pominęły w całości zastosowanie wykładni celowościowej (chodzi o cel, któremu przepis ma służyć a nie ilość działek możliwych do wydzielenia) posługując się jedynie wykładnią gramatyczną, a taka interpretacja niweczy rozwiązanie ustawowe i stanowi ograniczenie intencji ustawodawcy.

Omawiany przepis art. 95 pkt 7 ugn wraz z definicją działki budowlanej zawartej w art. 4 pkt 3a tej ustawy miał na celu ułatwienie wyodrębniania nieruchomości jednobudynkowych na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Nie mają wówczas znaczenia ustalenia planów miejscowych przy wyodrębnianiu działek budowlanych, na których usytuowane są budynki mieszkalne. Trudno przy tym zgodzić się ze stanowiskiem, aby w przypadku potrzeby wyodrębnienia kilku budynków usytuowanych na jednej działce gruntu zachodziła konieczność prowadzenia odrębnego postępowania podziałowego dla każdego budynku, co wydaje się rozwiązaniem absurdalnym zważywszy na koszty, sporządzanie odrębnych map projektu podziału i ich ewidencję, czas przeprowadzenia podziałów oraz ilość powtarzających się czynności administracyjnych związanych z uzyskaniem decyzji podziałowych.



Warto zauważyć, że wyodrębnianie nieruchomości jednobudynkowych stało się ustawowym obowiązkiem w odniesieniu do ustanowienia odrębności własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych (vide art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). Używanie takiego samego celu w odniesieniu do innych budynków mieszkalnych umożliwia przepis art. 95 pkt 7 ugn. Drugim problemem, ściśle związanym z omawianą sprawą, jest sposób interpretacji pojęcia działki budowlanej w rozumieniu przepisów ugn. Wiadomo, że definicja działki budowlanej znajduje się również w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 pkt 12 ustawy). Definicje te różnią się znacznie, co jest w pełni zrozumiałe, ponieważ pierwsza z nich odnosi się do gruntów zabudowanych, druga zaś do gruntów przeznaczonych do zabudowy. Zasadnicze różnice tych pojęć dotyczą wymogów w odniesieniu do parametrów usytuowania budynków na tych działkach. Brak jest uzasadnienia, naszym zdaniem, aby w przypadku wyodrębniania zabudowanej działki budowlanej stosować wymogi w zakresie realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów. Chodzi tu o przepis rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Definicja działki budowlanej zawarta w ugn ma służyć wyodrębnianiu nowych działek w celu kształtowania stosunków własnościowych, wynikających z potrzeb innych przepisów prawa. Podział wykonuje się na już zabudowanych i zagospodarowanych działkach w przeciwieństwie do celu, jaki wynika z definicji działki w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. zapewnienia ładu przestrzennego. W § 12 tego rozporządzenia podane są wymagania dotyczące usytuowania budynków nowobudowanych od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi. Wymogu tego nie ma w definicji zabudowanej działki budowlanej z oczywistych względów, gdyż grunt zabudowany jest już budynkiem mieszkalnym oraz innymi budynkami i urządzeniami.

W praktyce jednak zdarzają się odmowy zatwierdzenia podziałów mających na celu wyodrębnienie zabudowanej działki budowlanej ze względu na brak spełnienia wymogów z § 12 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Przykładem może być wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 6 marca 2008 r. II SA/Po 851/07, gdzie w uzasadnieniu stwierdzono między innymi iż „... podział nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 7 ugn winien nastąpić w taki sposób, aby wyłoniona w wyniku tego podziału działka budowlana spełniała podstawowe wymogi określone w przepisach określających warunki techniczno-budowlane, które powinny spełniać budynki i ich usytuowanie, w szczególności w zakresie usytuowania budynku na działce budowlanej”. Podobnie w cytowanej wcześniej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu z 28 maja 2009 r. gdzie stwierdzono: „Powyższe prowadzi do konkluzji, iż podział nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 7 ugn winien nastąpić w sposób, aby wyłoniona w wyniku tego podziału jed-

na działka budowlana spełniała wymogi określone w przepisach określających warunki techniczno-budowlane, które powinny spełniać budynki i ich usytuowanie, w szczególności w zakresie usytuowania budynków na działce budowlanej. Warunki te zostały określone w przepisach odrębnych (por. wyrok WSA w Poznaniu z 6 marca 2008 r. IIISA/Po 851/07)”.

Poruszone sprawy mają istotne znaczenia dla celu, jakim jest wyodrębnienie nieruchomości jednobudynkowych na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, co wiąże się z racjonalnym zarządzaniem takimi nieruchomościami i z tego względu zachodzi potrzeba wydania interpretacji w omawianym zakresie lub odpowiedniego doprecyzowania przepisu w nowelizowanej obecnie ustawie o gospodarce nieruchomościami.

*Zygmunt Bojar, Tomasz Telega
październik 2009 r.*

Odpowiedź z Ministerstwa Infrastruktury

Wobec przedstawionych w piśmie różnych stanowisk odnośnie interpretacji przepisu art. 95 pkt 7 ugn, powstały wątpliwości w zakresie właściwego odczytania intencji ustawodawcy, który uregulował sprawy podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń „planistycznych”.

Zgodnie z dyspozycją art. 95 pkt 7 ugn, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. Niewątpliwie użyte przez ustawodawcę w treści omawianego przepisu sformułowanie „działki budowlanej”, a nie „działek budowlanych” może sugerować, że jego intencją było stworzenie warunków do takiego podziału nieruchomości, w wyniku którego powstanie wyłącznie jedna działka budowlana. W ocenie Departamentu taka wykładnia nie jest jednak trafna.

Analiza przepisów o podziałach nieruchomości prowadzi do wniosku, że przy interpretacji przywołanego wyżej przepisu należałoby kierować się wykładnią celowościową. Z uwagi na złożoność przepisów o podziałach nieruchomości, należy dopuścić, że intencją ustawodawcy było również stworzenie podstaw prawnych umożliwiających dokonanie podziału nieruchomości, w wyniku którego można wydzielić większą liczbę działek budowlanych, oczywiście z zastrzeżeniem, że będą one spełniały wymogi, o których mowa w art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Gdyby bowiem przyjąć jako słuszną interpretację, zgodnie z którą użyty w przepisie zwrot *działka budowlana* (w liczbie pojedynczej), zezwala na dokonanie podziału nieruchomości, w wyniku którego wydzielona zostanie wyłącznie jedna działka budowlana, należałoby, kierując się zasadą racjonalnego ustawodawcy, odnosić także do innych przypadków wymienionych w art. 95 ugn. I tak, w przypadku potrzeby dokonania podziału nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 2, także istniałaby możliwość wydzielenia jedynie jednej działki budowlanej, oczy-



więcej jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Nie budzi większych wątpliwości, że przepis art. 95 pkt 2 ugn, stanowi podstawą prawną dokonania podziału nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem o zasiedzenie nieruchomości, przed sądem powszechnym. Jeżeli zatem postępowanie o zasiedzenie prowadzone byłoby w stosunku do nieruchomości na której samoistny posiadacz wznosił dwa lub więcej budynków w różnych częściach nieruchomości, to sąd nie mógłby wydać jednego orzeczenia o zasiedzeniu, pomimo faktu, że termin zasiedzenia byłby taki sam dla wszystkich części nieruchomości stanowiących działki budowlane. W takim przypadku (tj. wydzielenia kilku działek zabudowanych budynkami), zachodziłaby konieczność prowadzenia odrębnych postępowań sądowych, które wymagałyby sporządzania odrębnych opracowań geodezyjno-kartograficznych dla każdej z wydzielanych działek. Należy przy tym zauważyć, że prowadzenie kolejnego postępowania możliwe byłoby dopiero po zakończeniu poprzedniego. Przyjęcie takiego trybu postępowania w przypadku konieczności wydzielenia kilku działek budowlanych naruszyłoby zasadę ekonomiki postępowania sądowego i administracyjnego (w zależności od uprawnionego podmiotu do orzekania o podziale,

a także prowadziłyby do znacznego opóźnienia w osiągnięciu celu, jakim jest wyodrębnienie wszystkich działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezbędnymi do korzystania z tych budynków. Z oczywistych względów nie można uznać takiego poglądu za słuszny, a tym samym nie można uznać za trafną wykładnię opartą jedynie na wykładni językowej, użytego w przepisie sformułowania działka budowlana.

Reasumując, należy wskazać, że nie można poprzestać na wykładni przepisu art. 95 ugn, dokonywanej w oderwaniu od celu jakiego służy podział nieruchomości. Należy pamiętać, że podział nieruchomości dokonywany na podstawie art. 95, nie stanowi celu samego w sobie. Nie znajduje zatem uzasadnienia wykładnia przepisu art. 95, która może niweczyć realizację celu, dla którego podział nieruchomości jest dokonywany. Przedstawiając powyższe informacje Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury podkreśla, że mają one ogólny charakter interpretacji obowiązujących przepisów prawa, a zastosowanie tych regulacji w indywidualnych sprawach prowadzonych przez właściwe organy albo sądy nie może podlegać ocenie na podstawie treści tej interpretacji.

grudzień 2009 r.

KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Rezolucja Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lutego 2010 r. w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010-2020 (M. P. Nr 10, poz. 89).

2. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 marca 2010 r. w sprawie wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania oraz rodzajów kosztów w postępowaniu odwoławczym i sposobu ich rozliczania (Dz. U. Nr 41, poz. 238).

Weszło w życie z dniem 17 marca 2010 r.

3. Ustawa z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 44, poz. 251).

Weszła w życie z dniem 22 kwietnia 2010 r.

4. Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne (Dz. U. Nr 44, poz. 253).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r., z wyjątkiem art. 1: 1) pkt 3 w zakresie dotyczącym art. 34a, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2010 r.;

2) pkt 13 w zakresie dotyczącym art. 163c ust. 3, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

5. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2009 r. (M. P. Nr 13, poz. 143).

6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie upoważnienia organów do uznawania kwalifikacji w zawodach regulowanych (Dz. U. Nr 45, poz. 268).

Weszło w życie z dniem 8 kwietnia 2010 r.

7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 8 marca 2010 r. w sprawie sposobu postępowania przy szacowaniu szkód oraz wypłat odszkodowań za szkody w uprawach i płodach rolnych (Dz. U. Nr 45, poz. 272).

Weszło w życie z dniem 8 kwietnia 2010 r.

8. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. Nr 14, poz. 146).

9. Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 marca 2010 r. w sprawie ogłoszenia



jednolitego tekstu ustawy – Kodeks wykroczeń (Dz. U. Nr 46, poz. 275).

10. Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o narodowym spisie powszechnym ludności i mieszkań w 2011 r. (Dz. U. Nr 47, poz. 277).

Weszła w życie z dniem 3 kwietnia 2010 r.

11. Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 47, poz. 278).

Weszła w życie z dniem 10 kwietnia 2010 r.

12. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 marca 2010 r. w sprawie regulaminu postępowania przy rozpoznawaniu odwołań (Dz. U. Nr 48, poz. 280).

Weszło w życie z dniem 29 marca 2010 r.

13. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia z dnia 18 marca 2010 r., sygn. akt K 8/08, orzekający o niezgodności art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700, z późn. zm.) z Konstytucją RP (Dz. U. Nr 48, poz. 287).

Przepis utracił moc obowiązującą z dniem 29 marca 2010 r.

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. Nr 51, poz. 307).

15. Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o zmianie ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 56, poz. 338).

Weszła w życie z dniem 23 kwietnia 2010 r.

16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 kwietnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 65, poz. 407).

Weszło w życie z dniem 29 kwietnia 2010 r.

17. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 kwietnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 65, poz. 408).

Weszło w życie z dniem 29 kwietnia 2010 r.

18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 kwietnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. Nr 65, poz. 409).

Weszło w życie z dniem 29 kwietnia 2010 r.

19. Ustawa z dnia 5 marca 2010 r. o zmianie ustawy – Prawo o miarach (Dz. U. Nr 66, poz. 421).

Weszła w życie z dniem 22 kwietnia 2010 r. z wyjątkiem art. 1 pkt 3, który wszedł w życie z dniem 7 maja 2010 r.

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2010 r. (M. P. Nr 25, poz. 240).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2010 r. (M. P. Nr 25, poz. 241).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2010 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2010 r. w stosunku do marca 2004 r. (M. P. Nr 25, poz. 242).

23. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 kwietnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie analizy spółki, przeprowadzanej przed zaoferowaniem do zbycia akcji należących do Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 68, poz. 439).

Weszło w życie z dniem 12 maja 2010 r.

24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 kwietnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Nr 72, poz. 464).

Weszło w życie z dniem 7 maja 2010 r.

25. Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474).

Weszła w życie z dniem 5 czerwca 2010 r.

26. Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. Nr 76, poz. 489).

Weszła w życie z dniem 7 czerwca 2010 r.

27. Ustawa z dnia 5 marca 2010 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 76, poz. 493).

Weszła w życie z dniem 7 czerwca 2010 r.

28. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. Nr 81, poz. 530).

Weszła w życie z dniem 14 czerwca 2010 r.



29. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie klasyfikacji zawodów i specjalności na potrzeby rynku pracy oraz zakresu jej stosowania (Dz. U. Nr 82, poz. 537).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2010 r.

30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 90, poz. 594).

31. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 maja 2010 r. w sprawie pierwszego szacunku wartości produktu krajowego brutto w 2009 r. (M. P. Nr 39, poz. 543).

32. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2010 r. (M. P. Nr 42, poz. 607).

33. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2009 r. (M. P. Nr 42, poz. 611).

34. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 maja 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególnie zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 92, poz. 597).

Weszło w życie z dniem 28 maja 2010 r.

35. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 31 maja 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Zalesianie gruntów rolnych oraz zalesianie gruntów innych niż rolne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 (Dz. U. Nr 94, poz. 608).

Weszło w życie z dniem 1 czerwca 2010 r.

36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 maja 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 95, poz. 613).

37. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 8 czerwca 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 100, poz. 638).

Weszło w życie z dniem 9 czerwca 2010 r.

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 maja 2010 r. w sprawie ogłoszenia

jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 101, poz. 649).

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651).

40. Ustawa z dnia 20 maja 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. Nr 105, poz. 655).

Weszło w życie z dniem 16 lipca 2010 r.

41. Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

Wejdzie w życie z dniem 16 lipca 2010 r., z wyjątkiem art. 29, który wejdzie z dniem 16 listopada 2010 r.

42. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie materiałów geodezyjnych i kartograficznych oznaczonych klauzulą „poufne” (Dz. U. Nr 109, poz. 717).

Wejdzie w życie z dniem 23 lipca 2010 r.

43. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie rodzajów prac geodezyjnych i kartograficznych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa oraz współdziałania Służby Geodezyjnej i Kartograficznej z jednostką organizacyjną Sztabu Generalnego Wojska Polskiego właściwą w sprawach geodezji i kartografii (Dz. U. Nr 109, poz. 718).

Wejdzie w życie z dniem 23 lipca 2010 r.

44. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).

Weszło w życie z dniem 30 czerwca 2010 r.

45. Ustawa z dnia 6 maja 2010 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 110, poz. 725).

Weszło w życie z dniem 8 lipca 2010 r.

46. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 22 czerwca 2010 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. Nr 113, poz. 752).

Weszło w życie z dniem 10 lipca 2010 r.

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 czerwca 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 113, poz. 759).



PROPOZYCJA KONSTRUKCJI PRZYSZŁEGO POLSKIEGO STANDARDU WYCENY BIZNESOWEJ

Piotr Szymański

I. Wstęp

Obecnie w wielu zawodach obowiązują procedury, normy postępowania i mają one często charakter skodyfikowany. Eksperci z zakresu wyceny biznesowej w Polsce oraz osoby, które rozpoczynają swoją aktywność zawodową w tym obszarze, mają o tyle utrudnione zadanie, że we własnym zakresie muszą stworzyć autorską procedurę postępowania, co niesie ryzyko, że proces wyceny będzie niepełny, a to może powodować zniekształcanie wyników wycen. Przeprowadzone przez autora badania pilotażowe jak również wcześniejsze wyniki badań wskazują, że praktyka wyceny biznesowej w Polsce znacząco odbiega od zaleceń teorii oraz od praktyki wyceny w krajach gdzie istnieją standardy wyceny biznesowej [zob. Zarzecki 1999, s. 219–232]. Rozwiązaniem może być skodyfikowanie procedury wyceny oraz głównych elementów raportu, co powinno sprawić, że nastąpi większa porównywalność wycen i zmniejszy się ryzyko pominięcia przez eksperta istotnych informacji z punktu widzenia wartości.

Celem artykułu jest przedstawienie propozycji konstrukcji przyszłego polskiego standardu wyceny biznesowej. Dla realizacji tego celu przeanalizowano regulacje zawarte w ośmiu standardach wyceny biznesowej.

II. Standardy wyceny biznesowej

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że pierwowzorem dla współczesnych standardów wyceny biznesowej są regulacje, które pojawiły się w USA w latach 50-tych po powstaniu *American Society of Appraisers* (ASA), kiedy to został zdefiniowany niezależny obszar wyceny: wycena biznesowa (ang. *business valuation*). Źródła historyczne wskazują jednak, że już na początku XIX znajdziemy przykłady regulacji związanych z wyceną oraz przykłady wycen przeprowadzonych w sposób metodyczny [zob. Szymański, *Historyczny...*].

Współcześnie niewątpliwym wzorcem dla wielu organizacji na świecie zajmujących się wyceną biznesową są standardy amerykańskie [Stanbury 2006, s. 5]. Wzorem rozwiązań amerykańskich podążyły inne kraje takie jak Kanada, Nowa Zelandia, Chiny (Hong Kong), Australia, które stworzyły własne, krajowe standardy wyceny biznesowej. W Europie, wobec bra-

ku rozwiązań rodzimych, propagowane są standardy z innych kontynentów np. standard kanadyjski w Wielkiej Brytanii i amerykański w Niemczech. Wiele krajów europejskich propaguje międzynarodowe standardy wyceny, w ramach których od wielu lat w nocy 6 dość szczegółowo odniesiono się do wyceny biznesowej. Standard ten został opracowany przez International Valuation Standards Council (IVSC) skupiający 52 organizacje z całego świata zajmujące się wyceną.

W efekcie powyższych podziałów w wielu krajach np. w Wielkiej Brytanii i w Niemczech równolegle propagowane są przez niezależne organizacje, co najmniej dwa standardy wyceny biznesowej. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces rozpowszechniania standardów wyceny biznesowej na świecie, który z jednej strony jest odpowiedzią na potrzeby rynkowe a z drugiej jest efektem współpracy między organizacjami księgowych z różnych krajów oraz, równolegle, współpracy organizacji rzeczoznawców majątkowych. Wzorem standardów rachunkowości w zakresie wyceny biznesowej można zaobserwować również proces unifikacji standardów wyceny (np. ujednoczenie terminologii przez standardy amerykańskie i kanadyjski), który zaowocować może przyjęciem w dłuższej perspektywie jednego światowego standardu wyceny w ramach, którego będzie również wycena biznesowa obok innych obszarów wyceny. Dla realizacji celu artykułu przeanalizowano następujące standardy:

- **Amerykański** – Statement on Standards for Valuation Services z czerwca 2007, opracowany przez AICPA;
- **Amerykański** – NACVA Professional Standards z maja 2002, opracowany przez NACVA;
- **Australijski** – Valuation Services z lipca 2008, opracowany przez Accounting Professional and Ethical Standards Board;
- **Chiński** – Business Valuation Standards z listopada 2005, opracowany przez The Hong Kong Business Valuation Forum;
- **Kanadyjski** – Standard N° 110 z czerwca 2007, opracowany przez The Canadian Institute of Chartered Business Valuators;
- **Europejski** – European Valuation Standards z 2009, opracowany przez The European Group of Valuers' Associations;



- **Międzynarodowy** – International Valuation Standards z lipca 2007, opracowany przez International Valuation Standards Council;
- **Nowozelandzki** – Independent Business Valuation Engagements z lipca 2003, opracowany przez Institute of Chartered Accountants of New Zealand.

Przeprowadzona analiza powyższych standardów koncentrowała się na ich zakresie regulacyjnym [zob. Szymański, *Standardy...*]. Porównanie tych standardów wskazuje na podobieństwa konstrukcyjne, na analogiczny zakres tematyczny oraz na wiele zbliżonych regulacji (z wyjątkiem standardu europejskiego). Podstawowa różnica między standardami związana jest z różnym poziomem szczegółowości regulacji kluczowych zagadnień związanych z wyceną [zob. Mard, Hitchner, Hyden, 2007. za Lieberman, Anderson, 2008, oraz Szymański, *Standardy...*]. Następnym krokiem po przeprowadzeniu badań porównawczych było opracowanie wytycznych dla przyszłego polskiego standardu wyceny biznesowej [zob. Szymański, *Proces...*]. Po zrealizowaniu powyższych kroków opracowano wstępną koncepcję standardu wyceny biznesowej.

III. Wstępna koncepcja standardu wyceny biznesowej

1. Preambuła

- 1.1. Standard Wyceny Biznesowej ma na celu doskonalenie, jakości wycen biznesowych w Polsce z korzyścią dla użytkowników wycen podnosząc bezpieczeństwo obrotu gospodarczego.

2. Zakres Standardu

- 2.1. Standard ten został opracowany na potrzeby wyceny biznesowej w Polsce.
- 2.2. Standard ten obejmuje pełen proces wyceny biznesowej i zawiera te elementy, które powinny być brane pod uwagę przez ekspertów w zakresie wyceny biznesowej podczas opracowywania raportu z wyceny biznesowej.
- 2.3. Standard ten wymaga od ekspertów w zakresie wyceny biznesowej, aby przygotowywali raport z wyceny w taki sposób, aby możliwe było osiągnięcie najwyższego poziomu profesjonalizmu, spójności, przejrzystości, wiarygodności i obiektywności jednocześnie, aby był zgodny z przyjętym celem wyceny.
- 2.4. Ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien być świadomy istnienia przepisów prawa i innych profesjonalnych standardów, które mogą wpływać na wycenę biznesową.
- 2.5. W procesie wyceny ekspert stosuje podejścia do wyceny opisane w tym dokumencie i wykorzystuje profesjonalne opracowania w tym zakresie.
- 2.6. Standard ten nie powinien być traktowany, jako standard wyceny aktywów. W przypadku wyceny likwidacyjnej ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien odwołać się do Biegłych Rzeczoznawców Majątkowych.

- 2.7. Niektórzy klienci mogą wymagać sporządzenia wyceny wymaganej przepisami prawa lub dla innych celów, kiedy to ścisłe trzymanie się Standardu nie jest odpowiednie. Jeżeli zdaniem eksperta w zakresie wyceny biznesowej są przesłanki ku temu, aby odejść od Standardu, to wszelkie takie odstępstwa od Standardu powinny zostać ujawnione w raporcie oraz w przejrzysty sposób uzasadnione.

3. Kompetencje eksperta z zakresu wyceny biznesowej

- 3.1. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien podejmować się świadczenia jedynie tych usług, które może w sposób profesjonalny i zgodnie ze swoimi kompetencjami wykonać.
- 3.2. Wykonywanie usługi wyceny biznesowej w sposób profesjonalny wymaga specjalistycznej wiedzy i umiejętności. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien posiadać taki poziom wiedzy o teorii i praktyce wyceny oraz umiejętności jej zastosowania, który pozwoli mu do identyfikowania, zbierania i analizowania danych, rozważanych i stosowanych odpowiednio do podejścia oraz metod wyceny oraz wykorzystywać profesjonalne opracowania w określaniu wartości.
- 3.3. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien zawsze postępować w zgodzie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce.
- 3.4. Głębsza dyskusja o teorii wyceny i metodach wyceny nie jest objęta tym dokumentem.

4. Obiektywność i konflikt interesów

- 4.1. Główna zasada obiektywności eksperta wyceny biznesowej nakazuje obligatoryjnie być bezstronnym, intelektualnie uczciwym, niezainteresowanym i wolnym od konfliktu interesów.
- 4.2. W sytuacji, kiedy konflikt interesów może wystąpić, ekspert wyceny biznesowej powinien ujawnić tę sytuację i uzyskać zgodę zleceniodawcy.
- 4.3. Wszelkie sytuacje, które mogą prowadzić do konfliktu interesów, powinny być ujawnione w raporcie.

5. Osiągnięcie porozumienia ze zleceniodawcą

- 5.1. Porozumienie eksperta w zakresie wyceny biznesowej ze zleceniodawcą wyceny powinno być mieć swoje odzwierciedlenie w formie pisemnej (np. umowy, listu intencyjnego, notatki).
- 5.2. Porozumienie ze zleceniodawcą w formie pisemnej redukuje możliwość, że którakolwiek ze stron może błędnie zinterpretować potrzeby lub oczekiwania drugiej strony. Porozumienie powinno zawierać: identyfikację klienta, cel wyceny, przedmiot wyceny, podstawę wyceny, datę wyceny, powinno też odnosić się do ewentualnego konfliktu interesów, określać rodzaj waluty, według której ma być określona wartość, określać obowiązki zleceniodawcy oraz eksperta z zakresu wyceny, generalne założenia i ograniczenia oraz inne istotne dla wyceny ustalenia.



6. Zakres założeń i warunków ograniczających

- 6.1. Założenia i czynniki ograniczające w zakresie pracy eksperta z zakresu wyceny biznesowej lub danych dostępnych do analizy mogą być znane ekspertowi na początku ustalania warunków współpracy ze zleceniodawcą lub mogą pojawić się w trakcie prac nad wyceną.
- 6.2. Wszelkie założenia i warunki ograniczające powinny być ujawnione w raporcie z wyceny.

7. Korzystanie z usług innych specjalistów w procesie wyceny

- 7.1. W procesie wyceny biznesowej może zaistnieć konieczność wykorzystania pracy innych specjalistów takich jak np. biegli rzeczoznawcy, biegli rewidenci.
- 7.2. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien odnotować w ramach założeń i warunków ograniczających poziom odpowiedzialności zaangażowanych specjalistów.

8. Terminologia

- 8.1. Z uwagi na transparentność raportu oraz lepszą komunikację zaleca się w zakresie wyceny biznesowej w Polsce używanie jednolitych definicji, których znaczenie będzie przejrzyste i konsekwentnie stosowane w ramach całej profesji.
- 8.2. Jeżeli ekspert w zakresie wyceny biznesowej chce przyjąć inną definicję niż zawarta w słowniku, musi przyjąć definicję przedstawić w sposób klarowny w raporcie z wyceny, aby uniknąć wszelkich wątpliwości¹.
- 8.3. Jeżeli istnieją jakiegokolwiek definicje, które nie są objęte słownikiem, a są niezbędne w procesie wyceny, to zaleca się zdefiniować te pojęcia w sposób precyzyjny i przejrzysty w raporcie z wyceny.
- 8.4. Odejście od słownika i przyjęcie innej terminologii nie oznacza narażenia eksperta na zarzuty braku profesjonalizmu i nie powinno służyć argumentom, że wymóg ostrożności został naruszony.

9. Rodzaje ekspertów wyceny biznesowej

- 9.1. Standard wyceny biznesowej wyróżnia następujące typy ekspertów:
 - 9.1.1. Ekspert zewnętrzny – ekspert, który ani on ani inni pracownicy przedsiębiorstwa, w ramach którego funkcjonuje, oraz członkowie rodzin, nie mają istotnego interesu finansowego związanego ze zleceniodawcą, odbiorcami wyceny, jak również z obiektem wyceny.
 - 9.1.2. Ekspert wewnętrzny – ekspert będący pracownikiem zleceniodawcy wyceny, który nie ma istotnego interesu finansowego.
 - 9.1.3. Ekspert niezależny – ekspert zewnętrzny, którego wynagrodzenie nie jest uzależnione od prowizji związanej w jakikolwiek sposób z przedmiotem (obiektem) wyceny.

10. Usługi związane z wyceną biznesową

- 10.1. Istnieją dwa typy usług związanych z wyceną biznesową: zobowiązanie do wyceny przedmiotu (obiekta) oraz zobowiązanie do wykonania obliczeń.

- 10.2. Typ pierwszy wyceny sporządzany jest przez eksperta z zakresu wyceny biznesowej, kiedy ma on pełną swobodę w zakresie wyceny w dobraniu podejścia i metod wyceny w zależności od okoliczności.
- 10.3. Typ drugi wyceny sporządzany jest przez eksperta z zakresu wyceny biznesowej, kiedy uzgadnia on ze zleceniodawcą wyceny podejścia i metody wyceny lub w jakikolwiek inny sposób ograniczona jest jego niezależność.
- 10.4. Raport z wyceny powinien zawierać klarowną deklarację, co do typu wykonywanej usługi przez eksperta.

11. Cel wyceny i standard wartości

- 11.1. Wycena biznesowa może być wymagana w wielu przypadkach, włączając w to m.in. sprzedaż akcji/udziałów/wkładów wspólników, fuzje i przejęcia, podział przedsiębiorstwa, podział majątku, spadki i darowizny, ustanowienie zabezpieczenia i inne.
- 11.2. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien odpowiednio dostosować standard wartości do celu wyceny.

12. Podejścia do wyceny i metody

- 12.1. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien brać pod uwagę trzy podejścia: dochodowe, majątkowe, oraz rynkowe (porównawcze).
- 12.2. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien rozważyć różne podejścia i metody wyceny, a następnie zastosować te podejście do wyceny i metody, które będą odpowiednie do realizowanego celu wyceny i standardu wartości. Wybór podejść i metod wyceny powinien zostać uzasadniony i ujawniony w raporcie.
- 12.3. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien określić i ujawnić w raporcie wszelkie założenia, które zostały przyjęte na potrzeby poszczególnych metod wyceny.
- 12.4. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien określić i ujawnić w raporcie formuły, z jakich korzysta oraz wszelkie modyfikacje tych formuł wraz z uzasadnieniem ich dokonania.

13. Źródła danych i ich analiza

- 13.1. Ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien klarownie określić źródła informacji i ujawnić je w raporcie.
- 13.2. Ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien podjąć rozsądne kroki, aby upewnić się czy wszystkie źródła danych opierają się na wiarygodnych i akceptowalnych z punktu widzenia wyceny przesłankach.
- 13.3. Ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien opierać się na informacjach otrzymanych od zleceniodawcy.
- 13.4. Źródła informacji powinny być cytowane w raporcie z wyceny. Jednocześnie dane niezbędne do wyceny powinny być weryfikowane gdziekolwiek to możliwe, w przeciwnym razie w raporcie powinna znaleźć się informacja, że takie kroki nie zostały podjęte.
- 13.5. Rzetelna wycena wymaga od eksperta w zakresie wyceny biznesowej przeprowadzenia wizji lokalnej przedmio-



tu wyceny, zrozumienia mechanizmów funkcjonowania tego biznesu (logikę biznesu), zrozumienia cyklu operacyjnego, tendencji i zmian, jakie zachodzą i mogą nadejść w przedmiocie wyceny oraz jego otoczeniu.

13.6. Ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien przeprowadzić analizę dokumentów finansowych jak i pozafinansowych, oraz zidentyfikować kluczowe czynniki wartości przedmiotu wyceny.

13.7. Ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien rozpoznać czy wszystkie aktywa i zobowiązania przedmiotu wyceny mają charakter operacyjny, czy występują aktywa nadmierne oraz niepełnowartościowe.

14. Korekty wartości

14.1. Ekspert w zakresie wyceny biznesowej powinien rozważyć czy istnieje konieczność dokonania korekt wartości związanych z poziomem płynności akcji/udziałów, brakiem kontroli, czy też wielkością przedmiotu wyceny.

15. Uaktualnianie raportu

15.1. Ekspert z zakresu wyceny biznesowej nie jest zobligowany do uaktualnienia raportu lub opinii o wartości na skutek informacji, które dotarły do niego po dacie raportu.

16. Zawartość raportu

16.1. Raport opracowany przez eksperta z zakresu wyceny biznesowej powinien zawierać następujące elementy:

1) **List przewodni** – powołanie się na uzgodnienia pomiędzy zleceniodawcą a ekspertem wyceny biznesowej.

2) **Spis treści**

3) **Wprowadzenie**

Informacje w tej sekcji powinny być na tyle wystarczające, aby pozwolić wybranym użytkownikom raportu zrozumienie natury i zakresu zobowiązania do wyceny oraz wykonanej pracy. Część wstępna powinna zawierać następujące informacje:

- identyfikację zleceniodawcy wyceny,
- cel i wybrane użycie wyceny,
- użytkowników wyceny,
- identyfikację przedmiotu wyceny,
- opis przedmiotu wyceny,
- czy istnieje problem poziomu kontroli i poziomu płynności,
- datę wyceny,
- datę raportu,
- typ raportu,
- aplikacyjność standardu wartości,
- założenia i warunki ograniczające,
- wszelkie restrykcje i ograniczenia w zakresie pracy lub danych możliwych do analizy,
- czy, a jeśli tak to, w jakim zakresie była wykorzystywana praca innych specjalistów,
- wszelkie dodatkowe informacje, które zdaniem eksperta z zakresu wyceny biznesowej są użytecz-

ne i konieczne dla zrozumienia wyceny przez jej użytkownika.

4) Źródła informacji

Ta sekcja raportu powinna identyfikować odpowiednie źródła informacji użyte do wykonania wyceny. Mogą one zawierać np.:

- informacje o przeprowadzonych wizjach lokalnych przedmiotu wyceny,
- nazwiska, stanowiska i tytuły osób, z którymi przeprowadzono wywiady i ich relacje z przedmiotem wyceny,
- informacje finansowe,
- informacje podatkowe,
- dane branżowe,
- dane rynkowe,
- dane ekonomiczne (makro i mikro),
- dokumenty i inne źródła informacji dostarczone przez zleceniodawcę, podmiot wyceny lub inne jednostki,
- informacje o przeprowadzonym audycie.

5) Analizowane informacje niefinansowe

W tej części raportu ekspert z zakresu wyceny biznesowej dla potrzeb analitycznych powinien, jeżeli to możliwe i dostępne, uzyskać takie informacje niefinansowe, które pozwolą mu zrozumieć przedmiot wyceny, włączając w to:

- naturę, specyfikę, uwarunkowania i historię przedmiotu wyceny,
- infrastrukturę przedmiotu wyceny,
- strukturę organizacyjną,
- kadre zarządzającą (naczelne kierownictwo i pracowników o kluczowych kompetencjach),
- klasy własności kapitału własnego i przypisane im prawa,
- produkty i/lub usługi,
- otoczenie ekonomiczne,
- rynki geograficzne,
- rynek branżowy,
- kluczowych odbiorców i dostawców,
- konkurencję,
- ryzyko biznesu,
- strategię i plany na przyszłość,
- otoczenie prawne.

6) Analizowane informacje finansowe

Ekspert z zakresu wyceny biznesowej dla potrzeb analitycznych powinien pozyskać informacje finansowe, na ile to konieczne i możliwe, takie jak:

- historyczne sprawozdania finansowe oraz wszelkie inne dane, które umożliwią przeprowadzenie analizy finansowej,
- projekcje finansowe (budżety, plany, prognozy),
- porównywalne sprawozdania finansowe firm z branży,
- informacje o zwrotach podatkowych,



- informacje o wypłatach i kompensatach w relacjach z właścicielami,
- informacje o ubezpieczeniach na życie kluczowych pracowników lub kadry zarządzającej,
- informacje w zakresie zagrożeń kontraktów oraz informacje o wszelkich uprzywilejowaniach właścicieli.

Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien oceniać informacje i określać czy są możliwe do przyjęcia z punktu widzenia celu wyceny.

7) Rozważane podejścia i metody wyceny

W ramach tego punktu raport powinien objaśniać, jakie podejścia i metody wyceny były rozważane przez eksperta z zakresu wyceny biznesowej.

8) Wykorzystane podejścia i metody wyceny

W tej sekcji ekspert z zakresu wyceny biznesowej wyceny powinien zidentyfikować wykorzystane podejścia i metody spośród wszystkich podejść wyceny i wyjaśnić racjonalność ich użycia. W tym punkcie w przypadku każdego zastosowanego podejścia i metody należy:

- określić przyjęte założenia,
- objaśnić zastosowane formuły i narzędzia.

Równocześnie należy w ramach poszczególnych podejść określić:

a. Podejście dochodowe:

- części składowe reprezentujące strumień przepływów pieniężnych,
- rozważane i zidentyfikowane czynniki ryzyka,
- części składowe stopy dyskonta.

b. Podejście majątkowe:

- wszelkie korekty dokonane przez eksperta z zakresu wyceny biznesowej oraz powody ich zastosowania.

c. Podejście rynkowe (porównawcze):

- proces doboru przedsiębiorstw lub transakcji do benchmarku i sposób ich wykorzystania,
- dobór wskaźników, mnożników do wyceny oraz uzasadnienie wszelkich korekt, jeśli były przeprowadzane.

9) Nieoperacyjne aktywa i zobowiązania oraz nadmierne lub niepełnowartościowe aktywa operacyjne

W sytuacji, kiedy przedmiotem wyceny jest: przedsiębiorstwo, akcje/udziały lub w innych przypadkach, kiedy to konieczne, raport z wyceny powinien identyfikować wszelkie aktywa i zobowiązania niemające charakteru operacyjnego oraz aktywa i zobowiązania o charakterze operacyjnym, ale nadmierne lub niepełnowartościowe i określać ich wpływ na wycenę.

10) Modyfikacje, korekty wyceny

W ramach tego punktu w raporcie powinny być:

- zidentyfikowane wszelkie możliwych modyfikacji wyceny, które mają sprawić, żeby wycena była bardziej aplikowalna, np. dyskonto z tytułu braku płynności,

- opis metodyki określenia korekt wartościowych lub procentowych oraz wyjaśnienie racjonalności ich zastosowania,
- opis oszacowanej wartości przedmiotu wyceny przed i po modyfikacji.

11) Stanowisko, opinia i zastrzeżenia eksperta z zakresu wyceny biznesowej

Każdy pisemny raport powinien zawierać stanowisko, opinię i zastrzeżenia dokonane przez eksperta z zakresu wyceny biznesowej. W ramach tego punktu raportu ekspert z zakresu wyceny biznesowej specyfikuje czynniki, które bierze pod uwagę w procesie wyceny i które legły u podstaw jego stanowiska. Przykładami tych czynników mogą być:

- analizy i opinie,
- ekonomiczne i branżowe dane, które uzyskano z wielu źródeł i które uznane zostały za wiarygodne.

W ramach tego punktu raportu ekspert z zakresu wyceny biznesowej specyfikuje czynniki, które stanowią podstawę jego zastrzeżeń. Przykładem tych czynników mogą być:

- Standard Wyceny Biznesowej,
- identyfikacja odbiorców raportu, oraz tych odbiorców raportu, dla których informacje i użycie raportu z wyceny jest ograniczone,
- sposób wynagradzania eksperta z zakresu wyceny biznesowej w sytuacji, gdy jest oparte na prowizji lub jest udziałem w dochodach z wyceny,
- wykorzystanie pracy jednego lub więcej specjalistów podczas procesu wyceny oraz zakres ich odpowiedzialności.

12) Konkluzje z wyceny

Ta sekcja raportu powinna prezentować wyniki wyceny uzyskane przez eksperta z zakresu wyceny biznesowej. Dla zapewnienia transparentności raportu ta część powinna zawierać następujące oświadczenia i informacje:

- proces wyceny został przeprowadzony z zgodnie z porozumieniem ze zleceniodawcą,
- analiza była dokonana jedynie dla celu opisanego w raporcie i rezultaty estymacji wartości nie powinny być użyte dla innych celów,
- proces wyceny został przeprowadzony w zgodzie ze Standardem Wyceny Biznesowej,
- estymacja wartości jest rezultatem procesu wyceny,
- wykonano zakres prac w oparciu o dostępne dla eksperta dane,
- efekt estymacji wartości to pojedyncza wartość lub przedział wartości,
- konkluzja wartości oparta jest na opisanych założeniach oraz ograniczeniach i odzwierciedla przeprowadzoną analizę wartości,
- raport jest sygnowany w imieniu analityka wyceny lub firmy zajmującej się wyceną,



- ekspert z zakresu wyceny biznesowej nie jest zobligowany do uaktualniania raportu lub konkluzji wartości o informacje, które dotarły do niego po dacie raportu.
- 13) **Kwalifikacje eksperta z zakresu wyceny biznesowej**
Ten punkt raportu powinien zawierać informacje określające kwalifikacje eksperta z zakresu wyceny biznesowej.
 - 14) **Sygnowanie raportu**
Ekspert z zakresu wyceny biznesowej powinien poświadczyc uczestnictwo w procesie wyceny własnym imieniem w sposób identyfikowalny.
 - 15) **Załączniki**

IV. Podsumowanie

Jakość realizowanych w Polsce wycen jest mocno zróżnicowana a zleceniodawcy często nie są w stanie zweryfikować poziomu profesjonalizmu przeprowadzonej wyceny w sytuacji, gdy nie ma standardu, który określałby minimalny zakres czynności, jakie należy przeprowadzić w procesie wyceny. Z uwagi na wagę wyceny dla prawidłowości funkcjonowania gospodarki oraz ze względu na bezpieczeństwo obrotu gospodarczego, powinien zostać opracowany i wprowadzony standard wyceny biznesowej. Propozycja konstrukcji standardu jest punktem wyjścia do dyskusji wśród środowiska naukowego oraz praktyków wyceny nad skalą i zakresem regulacji przyszłego polskiego standardu wyceny biznesowej.

Literatura

1. *European Valuation Standards 2009, Sixth Edition, The European Group of Valuers' Associations.*
2. *Independent Business Valuation Engagements, Institute of Chartered Accountants of New Zealand, 2003.*
3. *International Valuation Standards, International Valuation Standards Council, 2007.*
4. *Lieberman M. J., Anderson D., Will the real business valuation standards please stand up? The CPA JOURNAL, January 2008.*

5. *Mard M. J., Hitchner J. R., Hyden S. D., Valuation for Financial Reporting, Second Edition, Hoboken, NJ; Wiley, 2007.*
6. *Professional Standards, National Association of Certified Valuation Analysts, May 2002.*
7. *Stanbury J., Take American lead on business valuation The UK needs a single body to develop a cohesive approach to standards and education, Financial Times, London (UK), May 15, 2006, s. 5.*
8. *Standard no 110, The Canadian Institute of Chartered Business Valuators, June 2007.*
9. *The Hong Kong Business Valuation Forum. Business Valuation Standards, The Hong Kong Business Valuation Forum, November 2005.*
10. *Szymański P., Historyczny kontekst wyceny biznesowej, praca w druku.*
11. *Szymański P., Proces wyceny biznesowej wg wybranych standardów, artykuł w druku.*
12. *Szymański P., Standardy wyceny biznesowej na świecie, a przyszły polski standard wyceny biznesowej, artykuł w druku.*
13. *Valuation of a Business, Business Ownership Interest, Security, or Intangible Asset. Statement on Standards for Valuation Services, American Institute of Certified Public Accountants, New York June 2007.*
14. *Valuation Services, Accounting Professional and Ethical Standards Board, July 2008.*
15. *Zarzecki D., Metody wyceny przedsiębiorstw, Fundacja Rozwoju Rachunkowości, Warszawa 1999, s. 219-232.*

Przypisy:

1. *Słownik terminów wykorzystywanych w wycenie biznesowej na potrzeby tego standardu jeszcze nie powstał.*

Piotr Szymański jest pracownikiem naukowym Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. E-mail: piotr.szymanski.ue@gmail.com

BIEGŁY CZY RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY? OPINIA CZY OPERAT SZACUNKOWY?

Zbigniew Januszewski

Prowadzący szkolenie pn. „Operat szacunkowy jako dokument w postępowaniu administracyjnym”, nazwał operat szacunkowy opinią o wartości nieruchomości. Tezę, którą postawił, uzasadnił cytując art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Rzeczoznawca majątkowy sporządza

na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego”. Poruszona kwestia wywołała jednak dyskusję, w następstwie których próbowano przekonywać, że operat szacunkowy nie stanowi opinii o wartości nieruchomości. Koronny argument, który wówczas przywoływano, stanowiły



przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sądzę, że jest to dość powszechny sposób postrzegania dokumentu, jaki sporządzamy kończąc postępowanie w sprawie wyceny nieruchomości.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określa sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, określa tedy wzorzec „dokonania wyceny nieruchomości”. Zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego operat szacunkowy do podpisania go, zamieszczenia daty i pieczęci rzeczoznawcy majątkowego¹.

Inne przepisy prawa traktują operat szacunkowy wyceny nieruchomości jako opinię a rzeczoznawcę majątkowego jako *biegłego*. Potwierdzają tę tezę wybrane przepisy:

- Kodeks postępowania administracyjnego: *Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych i oględziny*². *Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii*³.
- Kodeks postępowania cywilnego: *W przypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wystuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii*⁴. *Sąd oznaczy czy opinia ma być przedstawiona ustnie, czy na piśmie*⁵.
- Ordynacja podatkowa: *W przypadku gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ podatkowy może powołać na biegłego osobę dysponującą takimi wiadomościami, w celu wydania opinii. Powołanie na biegłego następuje z urzędu, jeżeli opinii biegłego wymagają przepisy prawa podatkowego. Do wyłączenia biegłego stosuje się odpowiednio przepisy art. 130 § 1 i 2. W pozostałym zakresie do biegłych stosuje się przepisy dotyczące przesłuchania świadków*⁶.

Terminy: „opinia”, „biegły”, „rzeczoznawca majątkowy”, „operat szacunkowy”, są powszechnie stosowane w orzecznictwie administracji publicznej i orzecznictwie sądowym. Przedstawione poniżej wyroki ilustrują poruszaną kwestię.

Wyrok z dnia 21 lipca 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie I SA/Wa 145/09

1. Dopiero po ustaleniu, że nie występują na obszarze analizowanym transakcje porównywalne dotyczące nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne, możliwe jest przejście do metody wyceny określonej w § 36 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i zasad sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

2. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność **opinii rzeczoznawcy majątkowego**, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada **biegły**. Powinien jednak dokonać oceny **operatu szacunkowego** pod względem formalnym, tj. zbadać czy został on zrobiony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.

Wyrok z dnia 22 października 2008 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie I SA/Wa 1165/08

Opinia wydana przez **rzeczoznawcę majątkowego** o wysokości odszkodowania nie ma charakteru wiążącego; jest **opinią**, która podlega ocenie właściwego organu administracyjnego.

Wyrok z dnia 22 grudnia 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach I SA/Ke 519/09

Żaden przepis prawa nie nakłada na organy podatkowe obowiązku przeprowadzania przetargu czy innej formy wyboru ofert **biegłych** oraz wyjaśniania stronom dlaczego ten a nie inny **biegły** sporządza **opinię**. Organ dopuszczając dowód z **opinii biegłego** wydaje postanowienie nie wskazując **biegłego** z imienia i nazwiska. **Biegły** jest osobą niezależną w postępowaniu, na jego pieczętce znajduje się numer uprawnień, dzięki czemu strona mająca wątpliwości może je zweryfikować.

Wyrok z dnia 12 lutego 2008 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi II SA/Łd 770/07

1. **Operat szacunkowy jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego** o wartości nieruchomości. Powinien być jednak sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, w następstwie pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości. Proces ten podlega zaś kontroli organów rozstrzygających sprawę.
2. Umowa zamiany, ze swej istoty, nie może być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, o której mowa w § 5 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej przepisy prawa i wyroki sądowe należy zauważyć, że postawione w tytule publikacji pytania: biegły czy rzeczoznawca majątkowy?, opinia czy operat?, opisują aktualny stan prawny w Polsce a zawarte w nich terminy są powszechnie wykorzystywane w przepisach prawa i orzecznictwie.



A zatem:

- **Biegły czy rzeczoznawca majątkowy:** *Kto prowadzi bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością – podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny⁷. Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego⁸.*
- **Opinia czy operat szacunkowy:** *Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego⁹. Warto również pamiętać o tym, że w wyniku prowadzonego postępowania w sprawie wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy (biegły) sporządza na piśmie opinię o wartości prawa własności i innych praw do nieruchomości w formie operatu szacunkowego¹⁰.*

Przypisy:

1. Porównaj z § 56 i § 57 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
2. Art. 75 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
3. Tamże, lecz art. 84 § 1.
4. Art. 278 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
5. Tamże, lecz art. 278 § 3.
6. Porównaj z art. 197 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
7. Art. 198 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
8. Tamże, lecz art. 174 ust. 4.
9. Tamże, lecz art. 156 ust. 1.
10. Porównaj z art. 4, pkt 6a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zbigniew Januszewski – rzeczoznawca majątkowy, inżynier, członek Komisji ds. Baz Danych i Analizy Rynku PFSRM.

STANDARDY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘBIORSTW – PODOBIENSTWA I RÓŻNICE

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Artykuł niniejszy jest próbą analizy porównawczej pomiędzy standardami wartości nieruchomości i przedsiębiorstw w kontekście przydatności dla potrzeb wyceny. Wartość, jak wiadomo, nie jest pojęciem jednoznacznym, stąd też wybór właściwego standardu wartości nie jest problemem banalnym. Przez standard wartości w procesie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw należy rozumieć wybór pewnego typu i rodzaju wartości, określenie stosownej definicji, jej interpretacji oraz zasad stosowalności dla konkretnych celów wyceny. Wpływ na wybór standardu wartości powinny mieć w szczególności następujące przesłanki: cel wyceny, uwarunkowania prawne, uwarunkowania metodologiczne, stan przedmiotu wyceny, przyjęte założenia i ograniczenia.

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych poświęcone problematyce wyceny nieruchomości, zarówno międzynarodowe jak również krajowe, zawierają definicje warto-

ści. Podobnie standardy wyceny przedsiębiorstw, które są stosowane w tych krajach, definiują standardy wartości przedsiębiorstw. Standardy wartości stanowią podstawowy składnik standardów wyceny przedsiębiorstw w Stanach Zjednoczonych i Kanadzie. Wśród wielu regulacji zawodowych część definicyjną zawiera – Business Valuation Standards sygnowany przez American Society of Appraisers (ASA), zaś metody i definicje zawarte są m.in. w standardach Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.

1. Źródłowe definicje wartości nieruchomości i przedsiębiorstw

Definicje wartości nieruchomości i przedsiębiorstw zawarte są w polskich przepisach prawnych, dyrektywach Unii Europejskiej, które powinny być implementowane w krajach członkowskich, standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych krajowych oraz międzynarodowych. Wymieniona kolejność źródeł regulacji nie jest przypadkowa i ozna-



cza, że w warunkach polskich rzeczoznawcy majątkowi muszą przede wszystkim przestrzegać przepisów prawa w procesie wyceny.

Podstawowe znaczenie dla definiowania wartości ma Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹.

W ustawie tej wymienione są rodzaje wartości, które określa się w procesie wyceny. Art. 150. 1. stanowi, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej;
- określenia wartości odtworzeniowej;
- ustalenia wartości katastralnej;
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Ponadto ustawa definiuje pojęcie wartości rynkowej i odtworzeniowej.

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. (...)

2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

Z ustawy tej wynika, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zaś wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego² zawiera dwa rodzaje wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania bądź dla sposobu alternatywnego. Jest to wyraźnie sformułowane przy zasadach wyceny dla potrzeb odszkodowań.

Art. 134. 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

W przypadku wyceny przedsiębiorstw w polskich przepisach prawnych trudno znaleźć definicje wartości przedsiębiorstw w sposób bezpośredni. W przeciwieństwie do wyceny nieruchomości, zasady wyceny przedsiębiorstw są w niewielkim stopniu przedmiotem uregulowań prawnych. Zagadnienie to jest jedynie zasygnalizowane w *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 czerwca 1997 r. w sprawie zakresu analizy spółki oraz przedsiębiorstwa państwowego, sposobu jej zlecania, opracowania, zasad odbioru i finansowania oraz warunków, w razie spełnienia których można odstąpić od opracowania analizy*³.

W § 5. 1. tego Rozporządzenia czytamy:

Oszacowanie wartości spółki albo przedsiębiorstwa państwowego jest dokonywane z uwzględnieniem wyników analizy, o której mowa w § 1, przy użyciu co najmniej dwóch metod wyceny, w szczególności spośród następujących:

- 1) *zdykontowanych przyszłych przepływów pieniężnych,*
- 2) *wartości odtworzeniowej,*
- 3) *wartości skorygowanej aktywów netto,*
- 4) *rynkowej wartości likwidacyjnej,*
- 5) *przy zastosowaniu mnożnika zysku.*

Jak wynika z fragmentu tego Rozporządzenia niektóre zalecane metody wyceny odnoszą się do poszukiwanej wartości jak wartość odtworzeniowa, wartość skorygowana aktywów netto oraz rynkowa wartość likwidacyjna.

W przypadku wyceny nieruchomości jak również wyceny przedsiębiorstw podstawowe znaczenie ma pojęcie wartości rynkowej.

Polskie przepisy prawne, szczególnie te tworzone w Ministerstwie Finansów, nieco inaczej definiują wartość rynkową niż ta zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te odnoszą się do określania wartości różnego rodzaju mienia – czyli własności i innych praw majątkowych. Definicje te obejmują więc zarówno nieruchomości, przedsiębiorstwa, części zorganizowane i poszczególne aktywa.

W Ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilno prawnych⁴ zawarta jest definicja wartości rynkowej w art. 6. 1., która stanowi, że:

2. Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

3. Jeżeli podatnik nie określił wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej, organ ten wezwie



podatnika do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość węg własnej, wstępnej oceny.

W przypadku sprzedaży całego przedsiębiorstwa podstawą opodatkowania może być jego wartość jako prawa majątkowego, co znalazło potwierdzenie w wyroku Sądu Administracyjnego z roku 2003. W praktyce będzie to jego cena, chyba, że urząd skarbowy uzna, że cena nie odpowiada wartości rynkowej.

W Ustawie z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych⁵ definicje wartości rynkowej zawiera art. 14.

Art. 14. 1. Przychodem z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw majątkowych, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

2. Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Podobną regulację zawiera także Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn z późniejszymi zmianami⁶, wartość rynkową definiowana jest w sposób następujący:

Art. 8. (...)

3. Wartość rynkową rzeczy i praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju z dnia powstania obowiązku podatkowego,

Nieruchomości, przedsiębiorstwa jego części lub poszczególne aktywa mogą być przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki prawa handlowego. Wartość takiego wkładu zgodnie m.in. z Art. 65 Ustawy dnia 25 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych⁷ należy określać nie przekraczając jego **wartości zbywczej**, która odnosi się do przyszłej ew. ceny sprzedaży tego wkładu. Kodeks jednocześnie zabrania zawyżania wartości wkładu niepieniężnego.

W kodeksie spółek handlowych pojęcie to nie jest definiowane, ale z uwagi na powiązanie tego pojęcia z regulacjami Ustawy o rachunkowości można wartość zbywczą traktować jako rodzaj wartości rynkowej.

Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości⁸ zawiera definicje wartości w Art. 28 punkt 5 i 6.

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 skład-

nika 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.

Wartość godziwą możemy ustalić nawet gdy brak jest rynku aktywnego dla wycenianego przedmiotu. W takim przypadku mamy prawo do określenia np. wartości odtworzeniowej i zastosowanie odpowiednich metod wyceny.

Definicje wartości zawierają odpowiednie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej. W szczególności problem działalności instytucji kredytowych, zarządzania ryzykiem kredytowym oraz nadzoru nad tymi instytucjami są przedmiotem regulacji. W zakresie zabezpieczenia kredytów nieruchomościami podstawowe znaczenie mają dyrektywy organów Unii, a w szczególności:

- Dyrektywa 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe,
- Dyrektywa 2006/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie adekwatności kapitałowej firm inwestycyjnych i instytucji kredytowych instytucje kredytowe,
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/111/WE z dnia 16 września 2006 r. zmieniająca dyrektywy 2006/48/WE, 2006/49/WE i 2007/64/WE w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzysowej,
- Dyrektywa Komisji Wspólnot Europejskich 2009/83/WE z dnia 27 lipca zmieniająca załączniki do dyrektywy 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do przepisów technicznych dotyczących zarządzania ryzykiem.

Podstawowe zagadnienia związane z zasadami określania wartości nieruchomości w celu zabezpieczeń kredytów znajdują się w Dyrektywie 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania



i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe oraz w Dyrektywie 2009/111/WE z dnia 16 września 2006 r. zmieniającej dyrektywy 2006/48/WE, 2006/49/WE i 2007/64/WE w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzysowej.

Instytucje kredytowe w krajach Unii Europejskiej problem zabezpieczeń wierzytelności opierają na Dyrektywie 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 14 czerwca 2006 r., w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe oraz późniejszymi jej zmianami.

W załączniku VIII, którego tytuł brzmi „Ograniczenie ryzyka kredytowego”, w części trzeciej, w punkcie 1.5.1 podano następujące określenia dotyczące wartości rynkowej, wartości bankowo-hipotecznej oraz niezależnego rzeczoznawcy oraz wartości zabezpieczenia.

- **Wartość rynkowa oznacza szacunkową kwotę, za którą zainteresowany nabywca powinien zakupić daną nieruchomość od właściciela zainteresowanego sprzedażą na przyjętych warunkach rynkowych, podjąwszy odpowiednie wysiłki w celu znalezienia najlepszego nabywcy, gdzie każda ze stron działa rozważnie i bez przymusu. Wartość ta powinna być jasno i przejrzysto udokumentowana.**
- **Wartość bankowo-hipoteczna oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, warunków normalnych i specyficznych dla lokalnego rynku, obecnego wykorzystania, oraz odpowiednich alternatywnych zastosowań nieruchomości. W ocenie wartości bankowo-hipotecznej nie uwzględnia się czynników spekulacyjnych, nadto winna ona być jasno i przejrzysto udokumentowana.**
- **Niezależny rzeczoznawca wycenia nieruchomość na poziomie lub poniżej wartości rynkowej. W Państwach członkowskich posiadających surowe kryteria oceny wartości bankowo-hipotecznej, nieruchomość może być wyceniona na poziomie lub poniżej wartości bankowo-hipotecznej.**
- **Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub wartością bankowo-hipoteczną pomniejszoną tak, by uwzględnić wyniki monitorowania wartości wymaganego zgodnie z częścią 2 ust. 8 Dyrektywy, oraz wszelkie wcześniejsze roszczenia do nieruchomości”.**

W Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/111/WE z dnia 16 września 2006 r. zmieniającej dyrektywy 2006/48/WE, 2006/49/WE i 2007/64/WE (w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji

kryzysowej) rozszerzono Artykuł 115 dotyczący problemów zabezpieczeń w punkcie 2 dodając zalecenie: **„Wartość nieruchomości wyliczana jest, w sposób zadawalający dla właściwych organów, na podstawie ostrożnych standardów wyceny ustanowionych na mocy przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych”.**

Omawiane dyrektywy powinny być wprowadzone do stosowania w krajach Unii Europejskiej w tym i w Polsce.

Standaryzacją wyceny, a w szczególności standardami wartości zajmują się krajowe stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, jak również międzynarodowe związki stowarzyszeń. Organizacja pod nazwą IVSC ogłosiła w roku 2007 ósmą edycję tzw. Międzynarodowych Standardów Wyceny, które zostały wydane także przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych.

Definicja wartości rynkowej według Międzynarodowych Standardów Wyceny⁹ jest następująca: **Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozważaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku.**

Definicja powyższa jest zgodna z definicją zawartą w Dyrektywie Unii Europejskiej.

Od kilku lat lansowana jest jednak interpretacja wartości rynkowej jako równoznacznej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Standardy międzynarodowe podają w punkcie 6.1.1 strona 38 że *unikatowa charakterystyka gruntu determinuje jego optymalne wykorzystanie*. Ponadto w punkcie 6.3 sposób optymalnego wykorzystania definiowany jest jako: *najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia*. Dodatkowo w punkcie 6.7 standard podaje, że: *pojęcie sposobu optymalnego wykorzystania jest fundamentalną i integralną częścią szacunku wartości rynkowej*.

Z międzynarodowych standardów wyceny wynika zatem, że jest tylko jedna wartość rynkowa równoznaczna z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania, a inne rodzaje wartości są nierynkowe. Inną działającą od lat jest organizacja TEGoVA skupiająca obecnie organizacje rzeczoznawców z Europy oraz Instytut Wyceny z USA. Europejskie Standardy Wyceny¹⁰ wydane w roku 2009 powołują się na dyrektywy Unii Europejskiej, a zwłaszcza na omawianą dyrektywę 2006/48/WE. Definicja wartości rynkowej według standardów TEGoVA brzmi identycznie jak definicja według standardów międzynarodowych.

W komentarzu do definicji wartości rynkowej nie są zawarte już tak kategoryczne stwierdzenia jak w standardach międzynarodowych, że wartość rynkowa ma być to wartość najwyższa. W punkcie 5.3.1 mówi się, że (cyt.): **Jest to naj-**



lepszą ceną rozsądnie osiągalną przez sprzedającego i najkorzystniejszą ceną rozsądnie osiągalną przez kupującego.

W standardach TEGoVA wymienia się cały szereg tzw. wartości nierynkowych, a wśród nich wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania. Jednak w omawianiu tej wartości w punkcie 8.1 zawarte jest takie stwierdzenie: **Definicja – Oznacza ona wartość rynkową nieruchomości, bez założenia kontynuacji bieżącego wykorzystania.**

Z polskich przepisów prawnych w przeciwieństwie do standardów międzynarodowych wynika, że może być kilka rodzajów wartości rynkowej. Wartość rynkowa nie jest ograniczona tylko do jednego, optymalnego sposobu użytkowania i jest pojęciem ogólnym, na który składać się może kilka rodzajów wartości rynkowej.

Wydaje się, że w pierwszej kolejności należy zastanowić się, która interpretacja bardziej odwzorowuje zachowania uczestników rynku nieruchomości oraz która wartość jest bliższa najbardziej prawdopodobnej, prognozowanej przyszłej cenie. Tak więc problemem kluczowym jest relacja pomiędzy cenami a szacowanymi wartościami rynkowymi. Obserwując konkretny rynek nieruchomości ograniczony rodzajowo i obszaru, o znanej relacji pomiędzy popytem i popytem, można zauważyć, że ceny nieruchomości zależą przede wszystkim od zalet i wad danej nieruchomości. Obserwacje uczestników rynku i okoliczności zawierania transakcji dotyczących różnych nieruchomości wskazują, że w większości przypadków transakcje zawierane są z myślą o kontynuacji aktualnego sposobu użytkowania. Dotyczy to w szczególności nieruchomości lokalowych czy zabudowanych domami jednorodzinnymi, jak również spółdzielczych praw do lokalu. Takich transakcji jest najwięcej. Jest to więc reguła, która według słownika wyrazów obcych oraz zasad naukowych oznacza twierdzenie lub przepis sprawdzające się w większości przypadków. Gdyby było inaczej to większość zakupionych nieruchomości powinna zmieniać swoje funkcje. Poprawna definicja wartości powinna zatem wiarygodnie charakteryzować dane zjawisko, jakim w rozważanym przypadku są zachowania uczestników rynku nieruchomości.

Istnieje oczywiście pewien odsetek transakcji, w których niezbędne i logiczne jest określenie wartości dla alternatywnego bądź optymalnego sposobu użytkowania. Dotyczy to w szczególności gruntów przeznaczonych na cele rozwojowe, nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowane są obiekty budowlane przestarzałe lub nie pasujące do walorów danej lokalizacji. Uwarunkowania metodologiczne, które należy brać pod uwagę interpretując wartość rynkową powinny brać także pod uwagę fakt, że wartość tę określa się przy użyciu podejścia porównawczego i dochodowego. W obowiązującej od 1 marca 2009 roku Nocie interpretacyjnej NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, podstawowym warunkiem wiarygodnego określania wartości rynkowej jest odpowiednie wykorzystanie cen nieruchomości podobnych. Wymóg by każdorazowo określać

wartość dla najlepszego sposobu użytkowania pociągałaby za sobą konieczność manipulacji przy wyborze nieruchomości porównywalnych lub stosowania jakiegoś dodatkowego „współczynnika optymalności” po procedurze porównywania. Oba rozwiązania pozbawione są głębszego sensu.

Od dnia 1 marca 2009 roku obowiązuje również Nota NI 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości. W punkcie 4.1.1 Noty dotyczącej metody inwestycyjnej czytamy, że „**dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika**”.

Podobna regulacja w punkcie 4.2.1 została ustalona przy zastosowaniu metody zysków (cyt.): „**Przez dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych należy rozumieć część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika**”.

Kluczową sprawą oceny trafności definicji wartości rynkowej, co trzeba z naciskiem podkreślić, jest pytanie, która definicja wartości rynkowej spowoduje, że określona na jej podstawie wartość będzie bardziej zbliżona do przyszłej ceny. Na podstawie przytoczonych przykładów można zaryzykować twierdzenie, że interpretacja wartości rynkowej w standardach międzynarodowych jest zbyt dogmatyczna i nie oddaje całej złożoności rynków nieruchomości oraz specyficznych zachowań jego uczestników. Sam argument dotyczący unikatowego charakteru gruntu jest jak sądzę niewystarczający.

Problematyka zasad wyceny przedsiębiorstw, nie jest tak uregulowana prawnie jak wycena nieruchomości. Istnieje natomiast bogata literatura dotycząca tego zagadnienia. W Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych prowadzone są prace nad przygotowaniem standardu dotyczącego wyceny przedsiębiorstw, jako czynności wykraczającej poza uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych. W Stanach Zjednoczonych oraz Kanadzie funkcjonują standardy wyceny przedsiębiorstw i biznesu. W standardach tych używane są różne pojęcia dotyczące rodzajów określanych wartości. Do podstawowych i najczęściej stosowanych należą:

- Fair market value – godziwa wartość rynkowa,
- Fair value – wartość sprawiedliwa,
- Intrinsic value – wartość fundamentalna,
- Investment value – wartość inwestycyjna,
- Value in use – wartość w użytkowaniu,
- Going concern value – wartość przedsiębiorstwa funkcjonującego.
- Recoverable amount – wartość odzyskiwalna,
- Residual value – wartość końcowa,
- Book value – wartość księgową,
- Liquidation value – wartość likwidacyjną,
- Reproduction value – wartość odtworzeniową.



Analizę nazw i definicji stosowanych rodzajów wartości na obszarze wyceny przedsiębiorstw przeprowadzono w następnym punkcie.

2. Logiczna analiza definicji wartości nieruchomości i przedsiębiorstw

Przytoczone definicje różnych rodzajów wartości nieruchomości i przedsiębiorstw wskazują, że potrzebne jest przeprowadzenie analizy logicznej stosowanych pojęć w celu ich poprawnej klasyfikacji oraz nadania właściwego sensu definicjom w powiązaniu z nazwami.

Wydaje się zasadne by wszelkie rodzaje wartości służące potrzebom wyceny zaliczać można do dwóch podstawowych kategorii (typów):

- **wartości rynkowe,**
- **wartości odtworzeniowe¹¹.**

Wartość rynkowa powinna mieć związek z cenami rynkowymi, zaś wartość odtworzeniowa z kosztami oraz zużyciem przedmiotów wyceny.

W ramach tych typów wartości powinno się wyróżniać różne rodzaje wartości rynkowej lub rodzaje wartości odtworzeniowej. Podział wartości na dwa podstawowe typy jest poprawny pod względem metodologicznym, gdyż podzbiór z rodzajami wartości rynkowej nie pokrywa się z podzbiorem rodzajów wartości odtworzeniowej. Jak wiadomo poprawna klasyfikacja zbioru pojęć powinna spełniać dwa warunki:

- **zupełności** – suma podzbiorów tworzy zbiór pełny,
- **rozłączności** – każdy element podzbioru można przydzielić do jakiegoś z podzbiorów, i to tylko do jednego.

Podstawowym więc kryterium służącym do wyróżniania rodzajów wartości rynkowej będzie ocena czy dana wartość może być uznana za przyszłą lub prawdopodobną cenę. Słowo prawdopodobną należy rozumieć także w ten sposób, że w wielu przypadkach oszacowanie wartości nie musi oznaczać konieczności przyszłej transakcji.

Podstawowym kryterium służącym do zaliczania wartości do jakiegoś rodzaju wartości odtworzeniowej będą koszty poniesione na daną rzecz z uwzględnieniem zużycia.

W przypadku nieruchomości oraz przedsiębiorstw słowem kluczowym, które definiuje wartość rynkową jest określenie, że jest to prawdopodobna czy przewidywana cena.

Po tych sformułowaniach w przypadku nieruchomości dodawane są założenia i ograniczenia dotyczące:

- **stron transakcji**, o których mówi się że ma być chętny sprzedający i chętny kupujący oraz, że mają być niezależni i nie powinni działać w sytuacji przymusu,
- **warunków przeprowadzenia przyszłej transakcji**, o której mówi się, że nieruchomość powinna być do wyeksponowania na rynku i powinien upłynąć odpowiedni czas do wynegocjowania warunków umowy.

Czasami w stosunku do stron transakcji dodaje się założenie, że obie strony powinny być dostatecznie poinformowane o nieruchomości, która ma być przedmiotem kupna-sprzedaży.

Pojęciem podrzędnym w stosunku do wartości rynkowej powinny być rodzaje tej wartości utworzone ze względu na inne kryterium. Kryterium, które się narzuca jest założenie o sposobie użytkowania nieruchomości. Może być to sposób aktualny lub alternatywny.

Następnym kryterium wyróżniającym zarówno dla aktualnego jak również dla alternatywnego sposobu użytkowania może być ocena czy sposób użytkowania jest właściwy czy też można znaleźć lepszy, aż do optymalnego – przy danych warunkach i ograniczeniach.

Dla szczególnych celów wyceny rzeczoznawcy powinni mieć możliwość dodatkowych założeń i ograniczeń w stosunku do wycenianych nieruchomości.

Dla potrzeb powszechnej taksacji nieruchomości powinno się np. określać wartość rynkową dla aktualnego bądź alternatywnego sposobu użytkowania z ogólnym zastrzeżeniem, że masowa wycena pozwala jedynie na przybliżone oszacowanie wartości rynkowej.

Dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności, jeśli bank będzie stawiał warunki co do okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, to takie ograniczenie będzie trzeba dołożyć do określonego rodzaju wartości – dla aktualnego lub, w szczególnych przypadkach, alternatywnego sposobu użytkowania.

Jeszcze innym dodatkowym założeniem może być uzależnienie wartości od udziału danej nieruchomości w wartości całego przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.

Taki przypadek wartości nosi angielską nazwę Value in Use (wartość w użytkowaniu). Można ją uznać za jeden z rodzajów wartości rynkowej, jako wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, ściśle uzależnioną od rodzaju i efektywności prowadzonej w przedsiębiorstwie działalności gospodarczej z udziałem nieruchomości.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami wymieniona jest także wartość dla indywidualnego inwestora. Ze standardów międzynarodowych wynika, że jest to wartość określana przy założeniu, że w pewnych sytuacjach konkretnemu inwestorowi może zależeć na zakupie danej nieruchomości w sposób szczególny i jest skłonny ją kupić za cenę wyższą niż inni inwestorzy. Taką wartość można także, jak sądzę, zaliczyć do wartości rynkowej jako przewidywaną cenę przy takich założeniach. Dla sprzedającego będzie to cena atrakcyjna ze względu na fakt szczególnego zainteresowania potencjalnego nabywcy, zaś dla kupującego może być to oszacowana maksymalna cena jeszcze opłacalna przy jego szczególnych założeniach.

Definicje wartości przedsiębiorstw stosowane w procesie wyceny wymagają jak sądzę także poprawnej klasyfikacji.

W pierwszej kolejności wartości stosowane w wycenie przedsiębiorstw można podzielić na wartości dotyczące całych przedsiębiorstw, części zorganizowanych oraz poszczególnych składników majątkowych (aktywów).

W stosunku do wymienionych przedmiotów wyceny, ich wartości także można pogrupować na dwie podstawowe kategorie tj. wartości rynkowe i wartości odtworzeniowe.



Do kategorii wartości rynkowych zaliczyć w moim przekonaniu można:

Fair market value co tłumaczone jest najczęściej jako godziwa wartość rynkowa. Przez tę wartość rozumie się wyrażoną w pieniądzu lub w odpowiednim ekwiwalencie cenę, której kupujący mógłby w sposób uzasadniony oczekiwać, a sprzedający byłby gotów zaakceptować, o ile przedsiębiorstwo zostałoby wystawione na sprzedaż na otwartym rynku, i przy założeniu, że zarówno kupujący jak i sprzedający są w posiadaniu wszelkich związanych z transakcją informacji oraz, że żaden nie działa pod jakimkolwiek przymusem.

Fair value, co tłumaczone jest najczęściej jako godziwa wartość sprawiedliwa, która oznacza przewidywaną cenę w sytuacji wykluczającej sprzedaż wymuszoną lub likwidacyjną, ale nie wymaga się by strony transakcji miały równy dostęp do informacji. Użycie słowa fair, które wyklada się w języku polskim jako sprawiedliwy czy uczciwy, wydaje się być niefortunne w kontekście, że jedna ze stron transakcji może być w posiadaniu bardziej wyczerpujących informacji niż druga.

Intrinsic value, co tłumaczone jest najczęściej jako godziwa wartość fundamentalna lub realna, która oznacza wartość opartą na analizie własnej inwestora. Może być ona zbliżona do wartości rynkowej – czyli przyszłej ceny, pod warunkiem, że inni inwestorzy dojdą do tego samego wniosku.

Investment value – wartość inwestycyjna, która oznacza wartość opartą na indywidualnych wymaganiach i oczekiwaniach konkretnego inwestora. W przypadku zamiaru nabycia przedmiotu wyceny stanowić może maksymalną cenę przy danych założeniach.

Value in use, która oznacza wartość dla zespołu aktywów lub pojedynczego składnika aktywów wynikająca z jego przydatności dla generowania przepływów pieniężnych. Jest więc zależna od kondycji ekonomicznej całego przedsiębiorstwa.

Going concern value – wartość przedsiębiorstwa funkcjonującego, która wymaga założenia, że określana wartość wynika z wielkości nadwyżki finansowej jakie działające przedsiębiorstwo generuje lub może generować.

Stąd też taka wartość może mieć dwa rodzaje tj. wartość dla aktualnego sposobu produkcji i zarządzania przedsiębiorstwem oraz dla sposobu alternatywnego. Takie ujęcie sposobu podziału kategorii wartości odpowiadałoby podziałowi wartości nieruchomości na wartość dla aktualnego i alternatywnego sposobu użytkowania.

Liquidation value – wartość likwidacyjna oznacza konieczność likwidacji całości lub części przedsiębiorstwa i jego sprzedaży. Wartość będzie więc prawdopodobną ceną sprzedaży likwidowanych składników majątkowych. Można ją więc nazwać rynkową wartością likwidacyjną.

Przytoczone wyżej rodzaje wartości są odnoszone do ewentualnych cen przedsiębiorstw.

W literaturze przedmiotu czasami można spotkać wymaganie, że wartość rynkowa odnosi się wyłącznie do rynku, na którym funkcjonuje wielu oferentów i wielu potencjalnych nabywców, czyli rynku zbliżonego do doskonałego. Myślę, że

w przypadku nieruchomości do takiego rynku można zaliczyć rynek mieszkań w dużych aglomeracjach, zaś w przypadku przedsiębiorstw rynek akcji na giełdach papierów wartościowych. Dla pozostałych przypadków funkcjonują rynki niedoskonałe, na których są nieliczni oferenci i nieliczni potencjalni nabywcy. Takie rynki noszą nazwę oligopoli bilateralnych.

W przypadku wyceny przedsiębiorstw do rodzajów wartości, które odnoszą się do kosztów, a nie do cen, zaliczyć można **wartość księgową** jako sumę amortyzowanych aktywów. Można tu wyróżnić dwa rodzaje takich wartości w zależności czy amortyzacja prowadzona jest według prawa bilansowego czy według prawa podatkowego.

Można także określić wartość odtworzeniową przedsiębiorstwa jako sumę wartości odtworzeniowych aktywów oszacowanych zgodnie z definicją wartości odtworzeniowej, która oznacza koszt wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia. Stopień zużycia nie pokrywa się na ogół ze stawkami odpisów amortyzacyjnych.

3. Wnioski

Standaryzacja wartości nieruchomości i przedsiębiorstw powinna podlegać pewnym regułom sprzyjającym poprawnym definicjom i odpowiednim nazwom.

Do takich reguł zaliczyć można następujące wskazania:

- Kategorie i rodzaje wartości powinny być tworzone według jednolitych reguł i kryteriów.
- Rodzaje wartości nie powinny wynikać ze stosowanych metod wyceny, lecz odpowiednie metody wyceny powinny umożliwiać oszacowanie stosownego rodzaju wartości.
- Rzeczoznawcy i eksperci powinni mieć prawo i obowiązek w procesie konkretnej wyceny, doprecyzowania założeń i ograniczeń w ramach ogólnie przyjętych podstawowych kategorii wartości.
- W procesie wyceny należy w pierwszej kolejności przestrzegać przepisów prawnych.
- Środowiska zawodowe rzeczoznawców majątkowych powinno w większym stopniu wpływać na kształt przepisów prawnych, ale standardy zawodowe nie mogą być sprzeczne z tymi przepisami.

Przypisy:

1. *Tekst jedn.: Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603, późn. zm.*
2. *Dz. U z 2004 r. nr. 200, poz. 2109 z późn. zm.*
3. *Dz. U. z 1997, nr 64 poz. 408 z późn. zm.*
4. *Tekst jedn. Dz. U. 2007, Nr 68 z późn. zm.*
5. *Tekst jedn. Dz. U. 2002, nr. 54 poz. 654 z późn. zm.*
6. *Test jedn. z 2009 r. Dz. U. nr 93, poz. 768.*
7. *Dz. U. z 2000 r. nr. 54 poz. 654 z późn. zm.*
8. *Tekst jedn. z 2002 r. nr. 76, poz. 694 z późn. zm.*
9. *Międzynarodowe standardy wyceny, PFSRM, Warszawa 2007.*
10. *Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM, Warszawa 2009.*
11. *Prystupa M., Interpretacje wartości rynkowej, Rzeczoznawca Majątkowy 4/2009, PFSRM, Warszawa 2009.*



OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI NA ŚWIECIE – AUTOTAKSACJA

Grzegorz Gerard Nowecki

Wprowadzenie

Jednym z kierunków ewolucji, jaki wyłania się z analizy porównawczej systemów opodatkowania nieruchomości na świecie, jest upraszczanie ich prawnopodatkowych konstrukcji. Dotyczy to zwłaszcza procesu taksacji, będącej szczególnym rodzajem wyceny nieruchomości dla celów fiskalnych. W tym przypadku nowe rozwiązania przyjmują coraz częściej postać parametrycznej metody określania wartości nieruchomości na podstawie ogólnie dostępnych danych i informacji rynkowych, które w zależności od przyjętych kryteriów i istniejących powiązań z rynkiem umożliwiają ustalenie przybliżonej wartości nieruchomości, wystarczającej dla realizacji celów podatkowych.

Przedmiotem niniejszego artykułu jest szczególna postać upraszczania wyceny nieruchomości dla potrzeb fiskalnych, którą określa się mianem autotaksacji. Jest to metoda teoretycznie bardzo prosta, gdzie sam podatnik oblicza wartość nieruchomości w formie deklaracji podatkowej. Należy tu jednak odróżnić proces autotaksacji od deklarowania podstawy opodatkowania (podstawy obliczenia podatku). Pojęcia te mogą się pokrywać – gdy występuje aspekt samowyceny majątku przez podatnika – lub pozostać odrębne, gdy deklaracja podatnika jest takiego subiektywnego szacunku pozbawiona, np. w sytuacji, gdy deklaracja podatkowa ma charakter spisu inwentaryzacyjnego majątku, lub zawiera tylko normy ilościowe czy obszarowe.

Mimo faktu, że taka forma wyceny nieruchomości podlega szczególnym rygorom i sankcjom, związanym z brakiem lub złożeniem nieprawidłowego zeznania podatkowego, w praktyce aby zapewnić realizację podstawowych zasad opodatkowania, zwłaszcza równego i sprawiedliwego rozłożenia ciężarów podatkowych, proces autotaksacji zawiera różne dodatkowe rozwiązania: od najprostszych i jednocześnie najbardziej sankcyjnych, po złożone systemy deklaracyjne obejmujące procedury szacowania wartości według ściśle ustalonych zasad i kryteriów. Zanim jednak zostaną one przedstawione na przykładzie kilku krajów warto wspomnieć genezę procesu autotaksacji, która ma długą historię, niemal tak długą, jak podatki majątkowe z którymi jest bezpośrednio związana.

Autotaksacja metodą szacowania majątku

Epoka starożytna była okresem najbardziej dynamicznego w dziejach rozwoju opodatkowania majątku. Nie byłby on możliwy bez dokonania szacunku majątku posiadanego

przez podatników (ziemi, budynków, niewolników, inwentarza, środków pieniężnych). Jego pierwowzorem są rozwiązania greckie, przypisywane prawodawstwu Solona, dotyczących podatku zwanego *eisfora*, który obciążał mieszkańców starożytnych *polis* w zależności od wielkości posiadanego majątku. Rzymski odpowiednik rozwiązań greckich, określany mianem *katastru majątkowego*, stanowił udoskonalone rozwiązanie w zakresie szacowania wartości majątku, gdyż uwzględniał czynnik czasu. Wartość majątku była utrzymywana w aktualności, dzięki instytucji rewizji dokonanego szacunku, zwanej *lustrum*, tj. ponownemu oszacowaniu majątków w okresach kilku lat. Ta praktyka stała się powszechna z chwilą ustanowienia systemu cenzusu majątkowego, zgodnie z którym, od V wieku p.n.e. wszyscy obywatele rzymscy byli zobowiązani składać zeznania o uzyskiwanych przychodach i posiadanym majątku.

Po upadku Cesarstwa Rzymskiego proces autotaksacji stał się ponownie zasadniczym elementem konstrukcji opodatkowania majątku dopiero w epoce nowożytnej, w wyniku wprowadzania – od XIX wieku począwszy – podatków o charakterze ogólnomajątkowym. Autotaksacja ewoluowała wraz z rozwojem nowych form opodatkowania, od najprostszych postaci deklarowania wielkości majątku, po złożone formy szacowania jego wartości przez podatnika. Instytucja ta mająca swoje apogeum w wieku XX, z jego końcem zaczęła jednak tracić na znaczeniu. Zaznaczyła się bowiem wyraźna tendencja ograniczania roli ogólnych podatków majątkowych. Szczególnie jest to widoczne na przykładzie krajów Unii Europejskiej, gdzie tego typu podatek został zniesiony, jak np. w Austrii, Niemczech i Danii w 1997 r.; w Holandii w 2001 r.; w Finlandii w 2006 r.; lub też został ograniczony tylko do przedsiębiorstw, jak to miało miejsce w Luksemburgu również w 2006 r.

Autotaksacja metodą szacowania wartości nieruchomości

Samowycena, jako odrębna metoda określania wartości nieruchomości, ma dość ograniczone zastosowanie w porównaniu z jej wykorzystaniem dla potrzeb ogólnego podatku majątkowego. Pośrednio autotaksacja w ramach powszechnego podatku majątkowego obejmuje także nieruchomości, gdyż zasadniczo dotyczy rzeczy składających się na majątek osoby fizycznej lub przedsiębiorstwa. Zastosowanie tej metody bezpośrednio tylko do określenia wartości nieruchomości było możliwe, z chwilą wprowadzenia nowej konstrukcji podstawy opodatkowania nieruchomości, jaką stała się wartość rynkowa. Nastąpiło to w wyniku przemian społeczno-gospodar-



czych i tendencji szybkiego wzrostu wartości nieruchomości na świecie pod koniec XIX wieku. Precyzyjne uchwycenie szybko zmieniającej się wartości nieruchomości poprzez proces autotaksacji w ramach ogólnego podatku majątkowego nie było w tych warunkach już możliwe. Spowodowało to wykształcenie się formalnych zasad i procedur określania wartości nieruchomości oraz powstania nowych instytucji i zawodów, jak np. urzędowego taksatora (osoby zaufania publicznego pochodzącej z wyborów). W wyniku stałego wzrostu wartości nieruchomości rola podatków od majątku nieruchomości stała się na tyle istotna, że zaczęły *de facto* zastępować w niektórych krajach podatki ogólnomajątkowe. W dużej mierze zależało to od przyjętej definicji nieruchomości dla celów podatkowych, która przykładowo w Stanach Zjednoczonych obejmuje także wyposażenie domu i niektóre ruchomości.

W ten sposób, w wyniku ukształtowania się nowych standardów w zakresie wyceny oraz opodatkowania nieruchomości, określanie ich wartości metodą autotaksacji stało się generalnie formą uzupełniającą system podatkowy. Są jednak kraje, gdzie metoda ta w odniesieniu do nieruchomości znajduje szerokie zastosowanie. W Europie należy przede wszystkim wskazać na przykład Turcji, w którym to kraju podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości stanowi przybliżona szacunkowa wartość, określana w ramach cyklicznej samowyceny. Dla zapewnienia poprawności dokonywanych przez podatników szacunków, administracja podatkowa ustala i publikuje wskaźniki średnich (i jednocześnie minimalnych) wartości gruntów oraz kosztów budowy dla budynków, dla poszczególnych stref opodatkowania. Pozwala to podatnikom bez znajomości cen rynkowych na dość łatwe i w miarę precyzyjne określenie wartości nieruchomości. Jednocześnie obowiązuje w tym systemie dodatkowy podatek od przyrostu wartości nieruchomości, o ile nieruchomość jest przedmiotem obrotu w okresie 4 lat od jej nabycia. Jeżeli wartość transakcyjna nieruchomości jest wyższa od zadeklarowanej przez podatnika wartości szacunkowej, ma miejsce sankcja w postaci progresji podatkowej w odniesieniu do uzyskanego przyrostu wartości.

Zbliżone zasady autotaksacji występują w Irlandii, gdzie system samowyceny cechuje charakterystyczne dla systemu brytyjskiego dodatkowe uproszczenie taksacyjne w formie tzw. progów wartości. Podstawę opodatkowania w postaci wartości szacunkowej deklaruje podatnik przez zaliczenie posiadanej nieruchomości do określonych ustawowo kategorii i przedziału (skali) wartości. Tak jak w systemie tureckim, także i w tym systemie, z procesem autotaksacji skorelowany jest progresywny podatek od przyrostu wartości nieruchomości, pobierany w przypadku jej sprzedaży za cenę wyższą niż 110% zadeklarowanej wartości. Podatku nie pobiera się jeżeli wartość została zaktualizowana w ramach samowyceny w okresie 5 lat poprzedzających transakcję.

Innym rozwiązaniem w zakresie wykorzystania procesu autotaksacji w opodatkowaniu nieruchomości podatek od majątku nieruchomego na Węgrzech. Odrębnemu opodatkowaniu

podlegają nieruchomości o znacznej wartości, a ich podstawę stanowi wartość rynkowa określana bezpośrednio przez podatników, według szczegółowych ustawowych wytycznych. Jednocześnie można nadal spotkać konstrukcje prawnopodatkowe, mające za przedmiot opodatkowanie nieruchomości tylko w ramach ogólnego podatku majątkowego, z wykorzystaniem metody samowyceny, jak to ma miejsce w Federacji Rosyjskiej.

Autotaksacja jako metoda wyceny nieruchomości ma charakter wiodący w innych niż europejskie kraje świata, głównie południowo-wschodniej Azji. Obowiązujące tu rozwiązania mają najbardziej restrykcyjny charakter, czego najlepszym przykładem jest Tajwan, gdzie deklarowana przez podatników wartość nieruchomości ma charakter uniwersalny, co oznacza, że stanowi wartość za którą państwo daną nieruchomość może nabyć i wywłaszczyć. Skutkiem takiej konstrukcji podatkowej jest powszechne deklarowanie podstawy opodatkowania powyżej wartości rynkowej nieruchomości.

Autotaksacja a kontekst polski

W podsumowaniu rozważań na temat występowania autotaksacji na świecie, jako formy wyceny nieruchomości, można stwierdzić, że charakteryzuje ona kraje o słabo rozwiniętych systemach i infrastrukturze opodatkowania nieruchomości. Przyjęcie takiego uproszczenia jest jednak wspomagane dodatkowymi mechanizmami podatkowymi, jak podatek od przyrostu wartości nieruchomości, albo dotkliwymi sankcjami ekonomicznymi. Powszechnie może brakować świadomości, że do tej grupy zalicza się także Polska, z uwagi na przyjętą w systemie opodatkowania nieruchomości zasadę deklarowania podstawy opodatkowania. Nie dotyczy to jedynie gruntów rolnych i leśnych, a zatem obejmuje bardzo szerokie spektrum przedmiotów opodatkowania, w tym o wartościowej konstrukcji podstawy podatku. W przypadku opodatkowania budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rozwiązanie to przyjmuje formę autotaksacji, zwłaszcza w odniesieniu do budowli dla których podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa (niepodlegających amortyzacji). Jednocześnie w systemie polskim nie występują jakiegokolwiek dodatkowe elementy mające istotny wpływ na dokonywane przez podatników szacunki wartości, czy to w celu ich usprawnienia, czy też dyscyplinowania. Organ podatkowy może jedynie je zakwestionować w postaci opinii biegłego, której koszty poniesie podatnik tylko wtedy, gdy zniżenie wartości przekroczy 33%.

Z uwagi na brak systemu opodatkowania *ad valorem* w Polsce powyższe nie miałyby takiego znaczenia, gdyby nie fakt, że wpływy z opodatkowania budowli stanowią 1/3 dochodów ogółem z podatku od nieruchomości.

Grzegorz Nowecki jest doradcą podatkowym i wykładowcą na Podyplomowym Studium Podatków i Prawa Podatkowego Uniwersytetu Warszawskiego oraz doktorantem na tej uczelni.



EUROPA ENTUZJASTYCZNIE PRZYJĘŁA PROGRAM RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Krzysztof Grzesik

Obecne zainteresowanie Unii Europejskiej wyceną nieruchomości i harmonizacją praktyki i standardów wyceny zapewni coraz większe wsparcie dla programu Recognised European Valuer Scheme zainicjowanego przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (European Group of Valuers' Associations, TEGoVA) w 2008 r. Od tego czasu do programu REV dołączyło 15 stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, co zapewniło masę krytyczną złożoną z 500 uprawnionych rzeczoznawców z Francji, Niemiec, Polski, Rosji i Wielkiej Brytanii.

Certyfikaty REV będą również wkrótce przyznawane rzeczoznawcom majątkowym w Austrii, Grecji i Norwegii. Dwunastego czerwca, w czasie ostatniego zgromadzenia ogólnego TEGoVA w Paryżu certyfikaty REV otrzymało 90 rzeczoznawców majątkowych.

Jeszcze przed globalnym kryzysem finansowym, klienci zainteresowani wycenami wyrażali obawy związane z trudnościami w wyborze rzetelnych rzeczoznawców majątkowych, posiadających aktualną wiedzę i odpowiednie doświadczenie. Program REV stanowi odpowiedź na te obawy, przyznając uznanie rzeczoznawcom wykazującym odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie, mogącym potwierdzić bieżące zaangażowanie w prace w zakresie wyceny i udział w programie ciągłego kształcenia. Uznani Europejscy Rzeczoznawcy Majątkowi (*Recognised European Valuers*) muszą również przestrzegać kodeksu etyki opracowanego przez stowarzyszenia członkowskie TEGoVA.

Wydanie zaktualizowanych EVS

64 delegatów z 15 krajów, którzy wzięli udział w zgromadzeniu ogólnym w Paryżu, zatwierdziło także plany zmiany obowiązujących Europejskich Standardów Wyceny. Wydanie szóste, które zostało opublikowane w zeszłym roku, zostanie zaktualizowane, a nowe wydanie będzie ogłoszone w 2012 r. Zmieniony rozdział dotyczący szacowania wartości do ubezpieczenia (*Assessment of Insurable Value*) jest już prawie gotowy i zostanie wkrótce opublikowany.

Rada Wydawnicza EVS TEGoVA rozpoczęła także prace nad Kodeksem Praktyki Pomiarowej (*Code of Measuring Practice*), a także dodatkowymi wytycznymi dotyczącymi zagadnień środowiskowych istotnych dla rzeczoznawców majątkowych, podziału wartości pomiędzy grunt a budynki, a także ładu korporacyjnego (*corporate governance*) oraz etyki. Poza tym Rada pragnie zmienić wymagania edukacyjne TEGoVA, tak aby zapewnić najwyższy standard kompetencji zawodowych w zakresie wyceny wykazywany przez wszystkich członków stowarzyszeń.

Moduły szkoleniowe

W uzupełnieniu do prac TEGoVA nad opracowaniem i promocją Europejskich Standardów Wyceny obserwuje się również postęp projektu finansowanego przez Unię Europejską, obejmującego przygotowanie modułów i materiałów szkoleniowych dotyczących Europejskich Standardów Wyceny. Projektem zarządza brytyjski Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV) we współpracy z TEGoVA i stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych z Francji, Litwy, Polski i Rumunii. Moduły szkoleniowe powinny być gotowe do końca 2011 r. Znaczenia tego projektu nie można nie docenić, ponieważ sygnalizuje on determinację Unii Europejskiej w odniesieniu do wymuszenia tempa harmonizacji standardów i praktyki wyceny w Europie, co związane jest z zabezpieczeniem przejrzystości rynku.

W czasie Zgromadzenia Ogólnego debatowano także nad nowymi dyrektywami unijnymi wpływającymi na wycenę. Największe zainteresowanie wzbudziły plany reformy rynków finansowych. W szczególności zauważono, że proponowana dyrektywa w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, mająca na celu kontrolę funduszy hedgingowych, ma określić zasady corocznej wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdujących się w posiadaniu funduszy. Dyrektywa pozwoli na realizację wyceny co roku przez wewnętrznego lub zewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem postanowień o dostępie do informacji w przypadku tego pierwszego.

Radę TEGoVA zainteresowała także dyrektywa usługowa, proponująca dokument określający wytyczne w zakresie transgranicznej wyceny majątku. Uzgodniono, że początkowo te wytyczne zostaną wydane w formie dokumentu informacyjnego i potencjalnie włączone do EVS w przyszłości.

Poza tym zauważono, że nowa dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków ma niedługo wejść w życie, co zachęci rzeczoznawców majątkowych do zwracania większej uwagi na świadectwa energetyczne w raportach z wyceny.



15 LAT MINĘŁO JAK JEDEN DZIEŃ

Janusz Czajewski

Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie obchodzi w tym roku XV-lecie działalności.

Pierwszą przewodniczącą Zarządu nowopowstałego stowarzyszenia była Beata Szykulska. W działaniach organizacyjnych dzielnie wspierali ją między innymi Jadzia Zielińska, Mirek Mucha, Aleksander Koper, Janusz Waciński, Bożena Martynowska. Nowopowstałe stowarzyszenie, ze swoimi 37 członkami osobowość prawną uzyskało w dniu 2 czerwca 1995 roku.

Pierwsze spotkania założycieli stowarzyszenia odbywały się w budynku Lubelskiej Szkoły Biznesu, następne w siedzibie SITRU przy ul. Chmielnej, by po 7 latach na stałe ulokować biuro w siedzibie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych przy ul. Czechowskiej, gdzie do dziś odbywają się comiesięczne spotkania członków stowarzyszenia.

Przez cały okres funkcjonowania, stowarzyszenie rosło w siłę, obecnie liczba członków przekroczyła 100. W 1999 roku przyłączyło się do nas Zamojskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Kolejnymi Przewodniczącymi Zarządu Stowarzyszenia byli Beata Szykulska, Jadwiga Zielińska, Piotr Walczyk, Marek Roszczewski, Zbigniew Januszewski oraz obecnie Janusz Czajewski. Członkowie szczególnie wyróżniający się w okresie działalności stowarzyszenia to: Dorota Barańska, Teresa Janicka, Krystyna Kowaluk, Jolanta Saran, Mirosław Mucha, Andrzej Małaj i Tadeusz Janowski.

Stowarzyszenie od początku powstania miało ambicję bycia organizacją elitarną, bowiem zgodnie ze statutem stowarzyszenia, jego członkami mogli być wyłącznie rzeczoznawcy mający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Mając na uwadze konieczność stałego podnoszenia poziomu wiedzy swoich członków, od początku działania jednym z głównych priorytetów w działalności stowarzyszenia była organizacja różnego rodzaju szkoleń, konferencji i seminariów – wśród wykładawców którzy gwarantowali wysoki poziom zajęć, gościliśmy wielu wybitnych specjalistów z dziedziny rzeczoznawstwa majątkowego.

Ostatnio podjęliśmy próbę prowadzenia seminariów ze zgłoszeniem do MI, własnymi siłami dzięki ochotnikom spośród naszych członków – doświadczonych rzeczoznawców: Beaty Szykulskiej, Zbyszka Januszewskiego, Tadeusza Janowskiego i Teresy Janickiej. Jest to trafione przedsięwzięcie czego dowodem jest prawie 100 % frekwencja.

Wzajemnej wymianie doświadczeń zawodowych oraz uzupełnianiu wiedzy w każdej dziedzinie przydatnej w procesie wyceny służą również comiesięczne spotkania członków stowarzyszenia.

W 2005 roku stowarzyszenie było organizatorem XIV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, o tematyce „Kierunki działań i rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach”. Ranga poruszanych podczas konferencji zagadnień była na tyle ważna, iż znaczna część środowiska, uznała ją za przełomową dla ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Rzecznawcy potrafią łączyć doskonalenie zawodowe z imprezami towarzyskimi, dlatego też – zgodnie z dewizą, że najbardziej zbliżają ludzi wspólne przeżycia na gruncie towarzyskim, aby poznać tajniki zabytków i kultury zarówno polskiej, jak i

naszyc sąsiadów, stowarzyszenie zorganizowało kilka wyjazdów tematycznych poza granice naszego kraju. Podczas tych wyjazdów doskonaliliśmy warsztat wyceny obiektów zabytkowych czy też mienia zabużańskiego: wycenę nieruchomości zabytkowych praktykowaliśmy w Pradze, Wiedniu i Budapeszcie, a tematykę wyceny mienia zabużańskiego przybliżyły rzeczoznawcom wycieczki po Kresach Wschodnich, ze zwiedzaniem Wilna, Lwowa i Kamieńca Podolskiego. Wyjazdy te były wielce przydatne



Zimowe spotkanie w Zwierzyńcu

nie i kształcące, przyczyniły się również do umocnienia wzajemnych relacji, zarówno na gruncie zawodowym, jak i towarzyskim.

Wojaże zagraniczne nie przysłoniły nam jednak naszego malowniczego regionu jakim jest Lubelszczyzna, z jeszcze nie „zadeptanym” Roztoczem. Do cyklicznych spotkań szkoleniowo-towarzyskich członków stowarzyszenia, na stałe wpisały się dwie imprezy turystyczne: letnia i zimowa.

Inicjatorem letniej turystyki była Teresa Janicka. Pierwsze integracyjne spotkanie na łonie natury odbyło się na Pojezierzu Łęczyńsko-Włodawskim nad jeziorem Krasne, ale szczególną popularnością cieszą się spotkania na Roztoczu, które swoimi urokliwymi pejzażami oraz malowniczo wijącymi się rzekami takimi jak Wieprz czy Tanew, zauroczyło wielu z naszych członków i ich przyjaciół. Nieocenionym znawcą i propagatorem tej krainy jest nasz kolega Marian Koman (mieszkający w Zwierzyńcu). To z jego inicjatywy możemy poznać naszą piękną lubelską krainę w trakcie organizowanych corocznie Roztoczańskich Rajdów Rzecznawców Majątkowych, na które składają się spływy kajakowe i wycieczki



rowerowe połączone z poznawaniem pod nadzorem leśnika, tajników przyrody oraz gatunków drzewostanu. Dodać należy, że Roztoczański Park Narodowy, z uwagi na bogatą faunę i florę oraz zachowane fragmenty prastarej puszczy stanowi jeden z najcenniejszych zespołów przyrodniczych w Polsce. Spotkania te dostarczają fantastycznych, niezapomnianych chwil, pozwalając na aktywny wypoczynek w czasie dnia, a wieczorem na spędzenie czasu przy ognisku, w miłej atmosferze, która sprzyja integracji oraz wymianie doświadczeń zawodowych.

Impreza zimowa to „Kulig rzeczoznawców majątkowych”, którego inicjatorem była Beata Szykulska. Zaczęło się to od Kazimierza Dolnego, później wybierano coraz to nowe, nie mniej urokliwe miejsca, których w naszym regionie jest wiele: Krasnobród i Zwierzyniec na Roztoczu, Serpelice na Podlasiu czy też Nałęczów bądź

Kozłówkę pod Lublinem. Ze względu na kaprysy pogody, z kuligami różnie bywało, czasem na płozach, czasem na kołach, bo nie zawsze dopisywał śnieg, ale zawsze z uśmiechem na ustach, w gorącej atmosferze. W tym roku, w Kazimierzu



Rajd rowerowy

Dolnym w dniach 6–7 lutego odbyło się szkolenie połączone z X Kuligiem rzeczoznawców majątkowych oraz uroczystymi obchodami XV-lecia RSRM w Lublinie. Tym razem śniegu nie zabrakło i wieczorem sanie z dzwoneczkami sunęły wśród malowniczych, lessowych wawozów Kazimierza Dolnego. Natomiast po kuligu, na uroczystej kolacji zakończonej balem, wszyscy uczestnicy spotkania otrzymali

okolicznościowe gadżety, a obecny Przewodniczący Zarządu Janusz Czajewski w sposób szczególnie wyróżnił członków zasłużonych dla stowarzyszenia.

I w takiej scenarii upłynęło 15 lat. Co przyniosą następne?

SKOLENIE W PARKU OLIWSKIM

Henryk Jankowski

6 maja Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku zorganizowało szkolenie na terenie Parku Oliwskiego.

Temat szkolenia „Wycena nieruchomości leśnych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych” został omówiony przez prof. Wojciecha Wilkowskiego z Politechniki Warszawskiej.

Po omówieniu podstaw rolnictwa, leśnictwa i gospodarki wodnej, autor – będący rzeczoznawcą majątkowym, zapoznał z metodyką wyceny nieruchomości leśnych w podejściach:



Profesor Wojciech Wilkowski objaśnia zasady postępowania się wysokościomierzem firmy SUUNTO

porównawczym, dochodowym, kosztowym i mieszanym a drzewostanów z zastosowaniem podejścia kosztowego, metodą kosztów odtworzenia.

Szczególnie ciekawą tematyką było określenie wartości udostępnianych publicznie parków, ogrodów ozdobnych, zieleni i lasów ochronnych.

Pierwsza część szkolenia odbyła się w salach Pałacu Opatów, druga – dotycząca określenia wartości pojedynczych drzew na terenie Parku Oliwskiego, będącego ostatnim z licznych niegdyś ogrodów miejskich, który przetrwał do naszych czasów. Pierwszy park w tym miejscu istniał już w XV wieku, ale obecny zespół ogrodowo-pałacowy powstał w I połowie XVIII wieku dzięki inicjatywie opata Jacka Rybińskiego.

Park został udostępniony mieszkańcom od 1860 roku i do dzisiaj jest ulubionym miejscem Gdańszczan gdzie mogą odpocząć i pospacerować.

Wartość parku polega na tym, że spotkać tu możemy cenne okazy flory pochodzące z wszystkich kontynentów. Rosną tutaj m.in. modrzewie europejskie, modrzew japoński, kasztanowce, dęby czerwone i dąb szypułkowy, tulipanowce amerykańskie, brzozy brodawkowe, magnolie drzewiaste, daglezie zielone.

Niestety, z braku czasu wykładowca nie zapoznał nas z techniką wyceny tych egzotycznych drzew.



HORROR

Ewa Wojciul

– Pani Ewo, nie kryję, zależy nam na wycenie na wczoraj.

– Przykro mi, mam już zajęty termin na wczoraj.

– A na przedwczoraj?

Ustaliliśmy termin realny acz wyśrubowany. Rzecz dotyczyła nieruchomości wycenianej przeze mnie dwa lata wcześniej. Był to wtedy płaski prostokąt łąki z niewielkim spadkiem biegnący do linii lasu i położony w cichej mazowieckiej wsi.

– Dostarczymy wszystkich materiałów. Budujemy już tam osiedle. Dostanie pani pozwolenie na budowę, dzienniki budowy, oświadczenie kierownika budowy, dane z dokumentacji technicznej, zdjęcia... To powinno przyspieszyć pracę.

Następne dni oznaczały mobilizację nie tylko dla mnie, ale i dla części mojej rodziny. Jedno dziecko robiło zestawienia prac na poszczególnych budynkach na podstawie dzienników budowy, drugie na podstawie zapisu elektronicznego segregowało trzysta odbitek przypisując zdjęcia poszczególnym budynkom, potem wykonało podpisy i wydruki oraz kserokopie dokumentów. Mimo pomocy w kwestiach technicznych i tak ledwie zdążyłam. Wieczorem w przededniu oddania zamówienia opasty wydruk był gotowy. Z racji objętości operat podzieliłam na trzy tomy (treść opracowania, załączniki, materiał zdjęciowy). Wieczór spędzałam na podpisy-

waniu i stemplowaniu, co też nie było bagatelką.

– O, kończysz – stwierdził mój mąż, zerkając, jak zamasyście uderzam pieczęcią.

– Tak, oddaję jutro po południu.

– To osiedle domków jednorodzinnych?

– Trzydzieści cztery domki w dwóch rzędach. Jedne gotowe, inne w stanie surowym, tak różnie. Napracowałam się, żeby to ogarnąć.

– Byłaś tam?

– Dwa lata temu. Panowie sami mnie tam zawieźli i widziałam teren.

– Od tego czasu tam nie byłaś?

– Nie, będę jutro.

– Acha.





Ranek wstał mglisty i ponury. Męża podwiozłam do pracy, sama zaś wybrałam się na wizję lokalną. Właściwie – myślałam – mogłabym nawet bez wizji oprawić operat. Byłam swego czasu na działce, dokumentacja – łącznie z fotograficzną – była bogata. Nie oczekiwałam niespodzianek, ale gdyby coś mnie zaskoczyło, był jeszcze czas na uzupełnienie opisu. Pracę miałam oddać po południu, do działki wieziono mnie wtedy z półtorej godziny, drogi w samej wsi nie pamiętałam, tylko jakieś mgliste fragmenty zza ściany deszczu. Ale co za problem znaleźć wielką budowę przy wiejskiej ulicy? Ulica co prawda nie miała nazwy, numeru nie nadano, ale działka nie szpilka. Minęła godzina jazdy – jest powiat. Jeszcze kwadrans – jest gmina. Drugi kwadrans – jest wieś. Co dalej?

Mijam tabliczkę z nazwą miejscowości, ku swojemu zaskoczeniu dojeżdżam do końcowej – ani jednego domku w budowie. Jak to możliwe? Czy można przegapić 34 domki w dwóch rzędach? Jadę drugi raz tą samą drogą. Potem trzeci. Im bardziej się rozglądam, tym bardziej nie ma tu żadnej budowy. Żołądek zwija mi się w bolesną kulkę. Gorączkowo mnożę, w jakim przekręcie uczestniczę, nie mogę sobie przypomnieć, jak wyceniłam domki – chyba od 180 do 420 tysięcy. Wyszło mi jakoś milion? Nie, to chyba za mało, może 10 milionów, może 100 milionów, te wszystkie

zera uparcie mi się mylą – nieważne, ważne, że domków w ogóle nie ma.

A może wieś ma jeszcze jedną drogę? O dokładniejszej mapie naturalnie zapomniałam. Dojeżdżam do jakiejś drogi prostopadłej, skręcam. Jest coś równoległego do poprzedniej ulicy. Zgadza się – ta sama nazwa wsi. Dojeżdżam znów do końcowej tabliczki. Ani jednego domku w budowie. Jestem wściekła i na siebie i na klienta. Jedno wiem na pewno – jeszcze dziś zaprowadzą mnie na plac budowy, albo... jeszcze nie bardzo wiem, co dalej, operatu w każdym bądź razie za nic nie oddam. Zerkam na ścianę lasu. Między gałęziami błyska jakaś nowiutka więźba dachowa. Pojedyncza.

Wracam do większej drogi. A co mi tam, na spotkanie już się nie spieszę, sprawdzę zatem, czy przez wieś nie biegnie trzecia ulica.

Istotnie, wije się trzecia równoległa do poprzednich. Trzeci zatem raz mijam tabliczkę z nazwą miejscowości. Trochę to dziwne, ale prawdziwe. Jadę powolutku, nie chce mi się nawet docisnąć gazu. Po czterech kilometrach ani śladu budowy. Za kolejnym – chyba dziesiątym – zakretem wjeżdżam w polną dróżkę, by zawrócić. Mija mnie jakaś ciężarówka z piaskiem... ciężarówka z piaskiem... Ciężarówka z piaskiem? Po co komu ciężarówka z piaskiem we wsi na drodze biegnącej donikąd?

Zawracam gorączkowo i mijam jedenasty zakręt. Widzę po prawej stronie ruch jak w mrowisku – terkoczą betoniarki, kilkunastu panów w eleganckich drelichach uwija się z deskami, taczkami, automatami tynkarskimi. Ciężarówka wysypuje żółciutki piasek na hałdę.

Przy ulicy stoją dwa domki, dokładnie takie jak na zdjęciach – z lewej różowy z wiśniową dachówką, z prawej pistacjowy w dachówką szmaragdową. Dalsze domki też kolorowe. Te jeszcze dalsze w trakcie ocieplania, w następnych właśnie montują okna. Dwa równe rzędy ciągną się aż do lasu. Ostatnie domki czerwienieją od gołej cegły, błyszczą misterną koronką nie przykrytej więźby dachowej. Jedną z nich musiałam dostrzec w luce między drzewami z równoległej drogi. Zawracam.

Zachwycam się szaroburym niebem z niskimi chmurami. Jaki śliczny ten zachwaszczony zakątek przy drodze. Z obejścia wypada rudy kundel. Gna za moim samochodem, zanoszą się ujadaniem, toczy pianę w pyska – co za uroczy psiak!

Na spotkanie docieram na czas. Opracowanie, faktura.

– Wie pan – mówię lekko – ten państwa plac budowy robi wrażenie.

– Będzie bardzo ładne osiedle, prawda?

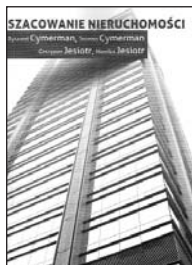
– Piękne – odpowiadam z najszczerzych głębin serca.

Przecież widok żadnego innego nie sprawił mi takiej radości.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Szacowanie nieruchomości”

Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr

Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej
Koszalin 2009, wyd. II rozszerzone

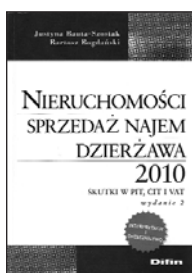
Jest to podręcznik przeznaczony głównie dla studentów studiujących na kierunkach, na których wykładana jest wycena nieruchomości, dla osób odbywających praktyki zawodowe z zakresu wyceny, a także dla zajmujących się szacowaniem nieruchomości.

Publikacja składa się z 15 rozdziałów, z których pierwsze 12 ma charakter teoretyczny: prezentują podstawowe pojęcia z zakresu wyceny, rodzaje wartości, przedmiot i cele wyceny, źródła informacji do wyceny nieruchomości, poszczególne podejścia, wycena nieruchomości rolnych i leśnych.

W części praktycznej przedstawiono zadania do samodzielnego wykonania oraz pytania testowe.

Wydanie II zostało zaktualizowane i poszerzone o rozdział „Wycena nieruchomości na świecie”. W pracy uwzględniono stan prawny na IV kwartał 2009 r. Motto książki stanowi powiedzenie Lwa Tolstoja cytowane przez Autorów we wstępie do opracowania:

*„Wiedza daje pokorę wielkiemu,
dziwi przeciętnego,
nadyma małego”.*



„Nieruchomości – sprzedaż, najem, dzierżawa 2010”

Skutki w PIT, CIT i VAT
Interpretacje i orzecznictwo

**Justyna Bauta-Szostak,
Bartosz Bogdański**

Wydawnictwo Difin
Warszawa 2010, wydanie 2

Przedmiotem publikacji jest opodatkowanie dochodów ze sprzedaży oraz najmu i dzierżawy nieruchomości: podatek dochodowy od osób fizycznych, podatek dochodowy od osób prawnych, podatek VAT i podatek od czynności cywilnoprawnych.

Oddzielnie zostały omówione zasady dotyczące zbycia przez osoby fizyczne nieruchomości nabytych:

- przed 1 stycznia 2007 r.,
- w latach 2007 i 2008,
- po 31 grudnia 2008 r.

Natomiast zasady dotyczące opodatkowania zbycia nieruchomości od osób prawnych zostały omówione według stanu prawnego obowiązującego w 2010 roku, ponieważ nie było zmian wynikających z przepisów przejściowych.

Odrębnie zostały omówione zasady opodatkowania dochodów z najmu i dzierżawy oraz podstawowe zasady dotyczące opodatkowania na terytorium Polski dochodów z nieruchomości, uzyskiwanych przez osoby fizyczne mające miejsce zamieszkania za granicą i osób prawnych mających siedzibę za granicą.

Ponadto w książce zostało zamieszczone orzecznictwo i interpretacje organów podatkowych w odniesieniu do poszczególnych podatków występujących w obrocie nieruchomościami, wydane w 2009 roku.



„Excel krok po kroku”

Andrzej Hopfer, Krzysztof Trynkos

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców
Majątkowych
Warszawa 2010 r.

Jak piszą Autorzy we wstępie, nadrzędnym zadaniem książki jest przybliżenie programu Excel, a nie jednoznaczne wskazanie linii postępowania podczas procesu wyceny. Opracowanie stanowi etap wstępny do opanowania możliwości praktycznego i skutecznego stosowania programów komputerowych w wycenie nieruchomości.

Informacje zawarte w książce dotyczą niezbędnej wiedzy koniecznej przy tworzeniu własnych aplikacji pomocnych w pracy rzeczoznawcy majątkowego, zarządcy czy pośrednika w obrocie nieruchomościami. Tematy poruszane w książce zostały wybrane ze względu na ich przydatność w pracy rzeczoznawcy majątkowego i osób zainteresowanych rynkiem nieruchomości.

Tytuły rozdziałów:

1. Praca z Excelem – podstawowe informacje,
2. Analiza trendu czasowego,
3. Podejście porównawcze – wiarygodność wyniku a przyjęty przedział cenowy,
4. Cechy nieruchomości i wyznaczanie wag,
5. Tworzenie własnej aplikacji wyliczeniowej,
6. Makra (wstęp) – Visual Basic w Excelu.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

MARZEC

Posiedzenie Zarządu PFSRM

4 marca odbyło się posiedzenie Zarządu Federacji, podczas którego podjęto m.in. decyzję o przekazaniu do Ministerstwa Infrastruktury projektu Standardu KSWP1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” aby uzgodnić jego treść, a następnie go zatwierdzić.

Seminarium w Centrum Finansowym Puławska

31 marca w Centrum Finansowym Puławska odbyło się seminarium „Rynek Nieruchomości – wyzwania XXI wieku” współorganizowane przez PFSRM, Centrum Finansowe Puławska oraz Polską Federację Zarządców Nieruchomości.



Podczas seminarium mówiono m.in. o standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, przedstawiano interpretacje definicji wartości rynkowej w przepisach UE, prezentowano różne mechanizmy finansowania nieruchomości. Jednym z tematów seminarium był kryzys zaufania w biznesie i dylematy wyceny nieruchomości. Omawiano także wpływ barier w rozwoju in-

frastruktury na rozwój rynku nieruchomości. Podczas seminarium swoje prezentacje przedstawiali m.in.: prezydent PFSRM **Krzysztof Urbańczyk**, były prezydent prof. **Andrzej Hopfer**, a także prof. **Mieczysław Prystupa**, redaktor naczelny naszego kwartalnika.

KWIECIEŃ

Stanowisko Federacji w sprawie zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami

2 kwietnia PFSRM przekazała ministrowi **Olgierdowi Dziekońskiemu** stanowisko w sprawie zmiany nr 22 w projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk 2209). Pismo w tej sprawie trafiło także do Podkomisji nadzwyczajnej do rozpatrzenia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw (na ręce przewodniczącego, posła **Józefa Rackiego**) oraz do posła **Stanisława Żmijana**. Treść stanowiska publikujemy w dziale Prawo.

Szkolenie „bankowe”

14 kwietnia, w pięknej auli w gmachu byłego Banku Rolnego przy ul. Nowogrodzkiej 50, zainaugurowane zostało nowe szkolenie, przygotowane przez PFSRM wspólnie ze Związkiem Banków Polskich. Dotychczasowe tzw. listy bankowe będą oczywiście zachowane, bez terminu ich obowiązywania. Ta nowa oferta szkoleniowa wynika z oczekiwań środowiska rzeczoznawców i cieszy się dużym zainteresowaniem. Szkolenie kończy się egzaminem, a osoby które je ukończą znajdują się na liście honorowanej przez ZBP.

Wiosenne posiedzenie Rady Krajowej Federacji

12–13 kwietnia odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Rada przyjęła regulamin działania Komisji Arbitrażowej PFSRM, który wszedł w życie 21 czerwca br.

Przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej, **Zdzisława Ledzion-Trojanowska** przedstawiła wyniki debaty stowarzyszeń nad Statutem.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Marian Witczak, omówił sprawozdanie Komisji Rewizyjnej, Rada Krajowa większością głosów udzieliła absolutorium Zarządowi Federacji.

Przewodniczący Komisji Prawnej **Marek Michocki** omówił szczegółowo projekt działań Komisji Prawnej PFSRM. Po dyskusji Rada zdecydowała aby projekt ten rozesłać do stowarzyszeń z prośbą o opinie.

Przewodniczący Komisji Standardów **Jerzy Adamiczka** omówił dotychczasowe prace komisji, ze szczególnym uwzględnieniem standardu KSWP1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”. Rada Krajowa podjęła uchwałę, w której zapisano, iż próby uzgodnienia Standardu KSWP1 potrwać do września br., a w przypadku nieuzgodnienia tego standardu w wyznaczonym terminie, wszystkie złożone do uzgodnienia w Ministerstwie Infrastruktury Standardy zostaną wycofane.

Rada Krajowa przyjęła wniosek, aby rzeczoznawcy majątkowi, członkowie REV otrzymali upust w wysokości 10% opłaty za szkolenia „bankowe” organizowane przez PFSRM.

W związku ze zmieniającą się sytuacją zewnętrzną, Rada Krajowa podjęła uchwałę, w której apeluje o podjęcie dyskusji środowiskowej na temat kierunków działań i rozwoju zawodu rzeczoznawców majątkowych.

Współpraca z firmą hiszpańską

27 kwietnia w siedzibie PFSRM odbyło się spotkanie z Dyrektorem Grupy „Sociedad de Tasación” z Madrytu, **Santiago Herreros de Tejada** na temat możliwości ewentualnej współpracy. Inicjatorem spotkania była strona hiszpańska: wykorzystując pobyt w Warszawie, dyrektor Sociedad de Ta-



sación zaproponował spotkanie z władzami Federacji.

W spotkaniu uczestniczył Wiceprezydent PFSRM **Krzysztof Bratkowski** który przedstawił zasady funkcjonowania Federacji podkreślając jej niekomercyjny charakter, omówił zasady nabywania uprawnień zawodowych rzeczoznawców majątkowych w Polsce zaznaczając, że są to uprawnienia nadawane przez administrację państwową w wyniku zdanego egzaminu.

Santiago Herreros de Tejada przedstawił swoją firmę jako niezależny podmiot gospodarczy i omówił sytuację na hiszpańskim rynku nieruchomości głównie w kontekście wycen dla banków. Firma ta zajmuje się współpracą z bankami poprzez organizację systemu, który ma za zadanie ułatwienie i podniesienie efektywności tej współpracy. Proces ten jest zautomatyzowany i sam narzuca odpowiednie rozwiązania: negocjowanie pomiędzy bankami a wyceniaczami z uwzględnieniem wymagań regionalnych, korzystanie ze wspólnej bazy danych.

Pan Herreros de Tejada zaproponował PFSRM współpracę przy wdrażaniu systemu jego firmy w Polsce oraz poinformował, że prowadzi rozmowy z innymi organizacjami w naszym kraju (miedzy innymi z ZBP) i jest w trakcie zapoznawania się z polskimi realiami.

MAJ

Posiedzenie Zarządu PFSRM

4 maja zebrał się Zarząd PFSRM. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej przypomniał negatywne głosy z posiedzenia Rady Krajowej dotyczące szkolenia „bankowego” oraz sugestie zmian dotyczących m.in. zmniejszenia ceny, zmniejszenia ilości godzin, odstąpienia od egzaminu. Prezydent PFSRM **Krzysztof Urbańczyk** zaprezentował zebranym treść pisma, jakie w imieniu Federacji wystosował do Prezesa ZBP **Krzysztofa Pietraszkiewicza**. Prezydent obiecał poruszyć wszystkie zagadnienia związane ze szkoleniem „bankowym” podczas osobistej rozmowy z prezesem Pietraszkiewiczem w najbliższym czasie. Uczestnicy posiedzenia Zarządu omówili kwestię egzaminu, jakim będzie kończyło się każde szkolenie „bankowe” przypominając, że zasady kończenia się szkolenia egzaminem prezentowane było w sprawozdaniu Zarządu za lata 2006–2009, nie wzbudzając wówczas protestu środowiska.

Szkolenie w parku Oliwskim

6 maja Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych w Gdańsku zorganizowało szkolenie na terenie Parku Oliwskiego. Tematem szkolenia była wycena nieruchomości leśnych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych. Prelegentem był prof. **Wojciech Wilkowskiego** z Politechniki Warszawskiej. Relacja ze szkolenia w dziale Stowarzyszenia.

Posiedzenie Zarządu PFSRM

27 maja obradował Zarząd Federacji. Obrady zdominowały sprawy związane ze szkoleniem bankowym prowadzonym w ramach umowy ze Związkiem Banków Polskich.

Zarząd powołał Komisję Egzaminacyjną działającą w temacie szkolenia bankowego w składzie: czterech członków Zarządu Federacji i czterech członków Komisji Szkoleń, oraz wykładowcy: prof. **Ewa Kucharska –Stasiak**, **Zdzisława Ledzion Trojanowska**, **Magdalena Małecka-Pilujka**, **Miroslaw Chumek**, **Agnieszka Jachowicz**, **Marta Jurek-Maciak**, **Łukasz Maciak**. Funkcję koordynatora i przewodniczącego Komisji Egzaminacyjnej przyjął nieodpłatnie Prezydent PFSRM **Krzysztof Urbańczyk**.

Zdecydowano, by z powołanej Komisji Egzaminacyjnej na każdy egzamin organizowany po trzech edycjach, powoływać trzy osobowe Zespoły Egzaminacyjne w składzie: przewodniczący Zespołu – przedstawiciel Zarządu PFSRM, członek Zespołu – przedstawiciel grupy wykładowców, sekretarz Zespołu- przedstawiciel Komisji Szkoleń. Zdecydowano także o wpisywaniu na federacyjną listę bankową nazwisk uczestników szkolenia bankowego, którzy otrzymają świadectwem jego ukończenia.

CZERWIEC

XVI Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziemnym o Puchar Prezydenta PFSRM



Mistrzostwa odbyły się w dniach 3–4 czerwca 2010 r. w Szczecinie, a zorganizowało je Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Szczecinie. Mistrzostwa rozgrywane były pod patronatem prezydenta Szczecina. 24 zawodników z całej Polski walczyło na pięciu kortach kompleksu rekreacyjnego „Promasters” przy al. Wojska Polskiego. Rozegrano mecze w grach pojedynczych i deblowych, a przyglądał się im wiceprezydent PFSRM **Janusz Jasiński**.

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąża 15

obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczników majątkowych

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. kom. 0-510 114 275



Przyszłoroczne mistrzostwa odbędą się również w Szczecinie, przy współudziale Gorzowa Wielkopolskiego. Fotoreportaż z mistrzostw prezentujemy na III str. okładki.

Wyniki w poszczególnych kategoriach:

Open – gra pojedyncza

1. Janusz TRUSKOWSKI (Olsztyn)
2. Łukasz STASZAK (Gorzów Wlkp.)
3. Ryszard BOREK (Dzierżoniów)

+ 55 – gra pojedyncza

1. Bogdan SZCZEPAŃSKI (Inowrocław)
2. Wojciech FRANKOWSKI (Gdańsk)
3. Edward MALINOWSKI (Gorzów Wlkp.)

Deble

1. Edward MALINOWSKI / Łukasz STASZAK (Gorzów Wlkp.)
2. Janusz TRUSKOWSKI (Olsztyn) / Krzysztof FURMAN (Piła)
3. nierozstrzygnięte

Turniej pocieszenia Open

1. Krzysztof BABSKI (Szczecin)
2. Józef ROLEWICZ (Inowrocław)

Klasyfikacja drużynowa

1. Gorzów Wlkp.
2. Inowrocław
3. Olsztyn

☛ Czerwcowe posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

W dniach 21–22 czerwca obradowała w Warszawie Rada Krajowa.

Rada Krajowa powołała zespół do zmian w Statucie w składzie: członkowie Rady Programowo-Naukowej oraz przedstawiciele Zarządu PFSRM, członek Komisji Prawnej Federacji i prawnik, a także zobowiązała Komisję Statutową do przedstawienia wstępnego projektu Statutu na następnej Radzie Krajowej we wrześniu br.

Rada Krajowa powołała na następną kadencję **Iwo Betke** na przewodniczącego Komisji Arbitrażowej oraz zatwierdziła dodatkową listę kandydatów do Komisji Arbitrażowej zaproponowaną przez jej przewodniczącego. Rada zatwierdziła jednogłośnie pełną listę arbitrów przy PFSRM, a także zatwierdziła 8 osobową listę mediatorów Komisji Arbitrażowej przy PFSRM zaproponowaną przez przewodniczącego Komisji Arbitrażowej Iwo Betke. Kolegium arbitrażowe, na wniosek przewodniczącego KA będą stanowić panowie **Tomasza Cieślak** oraz **Leszek Ciecziura**.

Rada Krajowa poleciła Zarządowi Wiceprezydentowi ds. finansów przedstawienie Radzie Krajowej rozliczenie spraw finansowych związanych ze szkoleniem bankowym i przedstawienie szczegółowego sprawozdania na kolejnym posiedzeniu.

Rada Krajowa przyjęła Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Białymstoku w poczet członków PFSRM oraz zatwierdziła propozycję Komisji Odznaczeń o nadaniu złotych i srebrnych odznak honorowych PFSRM.

☛ 21 czerwca w trakcie posiedzenia Rady Krajowej wręczono certyfikaty REV kolejnym 19 rzeczoznawcom majątkowym.

WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II POŁOWĘ 2010 R.

Miesiąc	Temat
sierpień/wrzesień	Warsztaty przedegzaminacyjne
wrzesień	Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności – 54 godziny (nr programu 2967)
październik	Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności – 54 godziny (nr programu 2967) Wycena nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych – 26 godzin (nr programu 244)
listopad	Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności – 54 godziny (nr programu 2967) Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury na cudzych nieruchomościach – 25 godziny (nr programu 396)
grudzień	Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności – 54 godziny (nr programu 2967) Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego – 50 godzin (nr programu 944)

Szczegóły dotyczące programów i terminów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl
Programy proponowanych tematów zgłoszone są do Ministra Infrastruktury.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel: 22 627 11 42, fax: 22 627 07 79

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



CONTENTS NO 66

"Property valuer" talks

- We should draw conclusions and learn a lesson from the crisis – a talk with the chief of Polish Economic Society professor Elżbieta Mączyńska 2

Law

- *Krzysztof Gabrel*
Planning fees after Constitutional Tribunal verdict dated 9th February 2010 5
- PFVA view on change no 22 11
- The Legal Calendar 16

Standards and Valuation Methods

- *Piotr Szymański*
Proposal of the construction Polish Business Valuation Standard- to-be 19

Discussion issues

- *Zbigniew Januszewski*
Expert or property valuer? Opinion or valuation report? . . 24

Business valuation

- *Mieczysław Prystupa*
Real property and business valuation standards – similarities and differences 26

Cadastre

- *Grzegorz Gerard Nowecki*
Taxation of real estate in the world – autotaxation . . . 33

Abroad

- *Krzysztof Grzesik*
Europe enthusiastically adopted the REV program . . . 35

Associations

- *Janusz Czajewski*
15 years has gone as 1 day 36
- *Henryk Jankowski*
Training in Oliva Park 37

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*
Horror 38

Information-News

- Publishing novelties 40
- From the Federation Life 41

English Abstracts 44

Last page 48

Europe Embraces Recognised European Valuer Scheme

Chris Grzesik

The European Union's current interest in real estate valuation and the harmonisation of valuation practice and standards has led to growing support for the 'Recognised European Valuer Scheme' launched by The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) in 2008. Since then 15 valuers' associations have subscribed and a critical mass of 500 Recognised Valuers from France, Germany, Poland, Russia and the United Kingdom has been reached. REV certificates will also be awarded soon to valuers in Austria, Greece and Norway. REV certificates were awarded to 90 valuers at the recent TEGoVA General Assembly in Paris on 12th June.

Even before the global financial crisis, valuation clients had been expressing concerns about the difficulty in identifying reliable valuers with up to date knowledge and appropriate experience. The REV scheme addresses these concerns by affording recognition to appropriately qualified and experienced valuers able to prove an ongoing involvement in property valuation work and participation in a programme of lifelong learning. Recognised European Valuers must also abide by a code of ethics set by their TEGoVA member association.

The 64 delegates from 15 countries, attending the Paris Assembly also approved plans to revise the current European Valuation Standards. **The 6th Edition published last year will be updated and a new edition launched in 2012.** However a revised section on Assessment of Insurable Value is almost complete and will be published soon.

TEGoVA's EVS Editorial Board has also started work on a Code of Measuring Practice as well as guidance notes on environmental matters affecting the valuation profession, on the value apportionment between land and buildings and on corporate governance and ethics. In addition the Board is seeking to amend TEGoVA's educational requirements to ensure that the highest standards of professional competence in valuation are delivered by all member associations.

Allied to TEGoVA's work on setting and promoting European Valuation Standards, progress is also being made on a European Union funded project to prepare training modules and materials in connection with European Valuation Standards. The project is being managed by the



Rzeczoznawca
Majątkowy

Vol 2-2010 (66)

Official quarterly of the Polish Federation of Valuers Association.
Published from 1994.

Editor-in-Chief: prof. Mieczysław Prystupa. **Vice Editor-in-Chief:**
Magdalena Jędrzejewska. **Translation:** Maria Rymarowicz.

Drawings: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak.

Office: Nowogrodzka 50, 00-695 Warsaw, Poland, www.pfva.com.pl

Submitted to print in July 2010.



UK's Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV) in cooperation with TEGoVA and valuers associations from France, Lithuania, Poland and Romania. The training modules should be ready by the end of 2011. The significance of this project cannot be underestimated in terms of signalling the European Union's determination in forcing the harmonisation of valuation standards and practice across Europe, with a view to securing market transparency.

New EU directives touching on valuation matters were also debated at the General Assembly. Of most interest were plans to reform of the financial markets. In particular it was noted that the proposed 'Alternative Investment Fund Managers Directive' aimed at controlling hedge funds, seeks to set rules

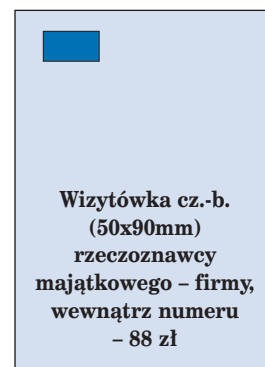
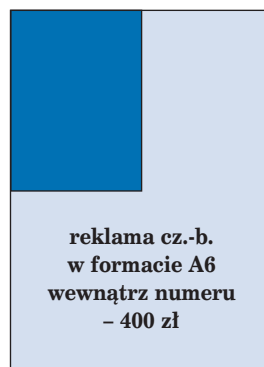
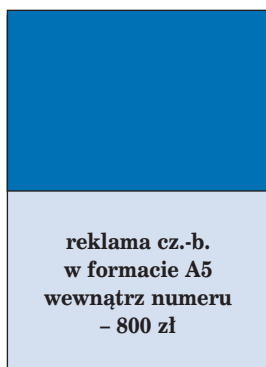
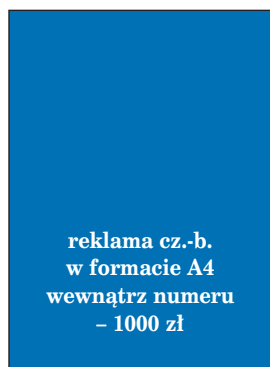
for annual valuations of real estate investments held by the funds. The Directive will permit valuations to be carried out on an annual basis by either internal or external valuers subject to Chinese wall provisions in the case of the former.

The Services Directive also came under the spotlight with the TEGoVA Board tabling a paper setting out guidelines for Cross Border Property Valuation. It was agreed that in the first instance the guidelines would be issued as an information paper and possibly incorporated within EVS in the future.

Finally it was noted that a new Energy Performance of Buildings Directive was due imminently and that this would encourage valuers to give more attention to energy performance certificates in valuation reporting.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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



Podane ceny są cenami netto. Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji:
pfva@pfva.com.pl, tel. 22-627-07-17

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
www.pfva.com.pl

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	22-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	22-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		22-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczęć	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	22-627-11-37
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		22-627-07-79



Prenumerata kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” na rok 2010

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

ODCINEK DLA ODBIORCY

nr rachunku odbiorcy	10 1240 6218
nr rachunku odbiorcy cd.	1111 0000 4612 9574
odbiorca:	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-695 Warszawa ul. Nowogrodzka 50
kwota:	
tytułem:	
zleceniodawca:	



.....
Oplata

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY

nr rachunku odbiorcy	10 1240 6218
nr rachunku odbiorcy cd.	1111 0000 4612 9574
odbiorca:	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-695 Warszawa ul. Nowogrodzka 50
kwota:	
tytułem:	
zleceniodawca:	



.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy	10 1240 6218		nr rachunku odbiorcy	1111 0000 4612 9574	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych					
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50					
Lk		W P *		PLN	
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)					
nazwa i adres zleceniodawcy					
nazwa i adres zleceniodawcy cd.					
tytułem					
tytułem cd.					
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy					06

Skład i druk: NAJCOMP
tel. (0 prefix 22) 812 70 39

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy	10 1240 6218		nr rachunku odbiorcy	1111 0000 4612 9574	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych					
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50					
Lk		W P *		PLN	
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)					
nazwa i adres zleceniodawcy					
nazwa i adres zleceniodawcy cd.					
tytułem					
tytułem cd.					
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy					06

Skład i druk: NAJCOMP
tel. (0 prefix 22) 812 70 39

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
2. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
3. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
4. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
5. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
6. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
7. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
8. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, miedziany, oliwkowy)
9. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
10. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
11. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 53-55/07 – 22 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 57-60/08 – 22 zł
14. Rzeczoznawca Majątkowy 61-64/09 – 25 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 65/10 – 25 zł
16. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2010 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
17. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – Krzysztof Zmarlicki – 25 zł
18. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer PFSRM – 40 zł
19. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł
20. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R. Cymerman – 40 zł
21. Wycena nieruchomości przedsiębiorstw – Jan Konowalczuk – 49 zł
22. Excel krok po kroku – dla rzeczoznawców majątkowych – A. Hopfer, K. Trynkos – 40 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

- Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM:
Pekao S.A. O/Warszawa nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
- Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
- „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
- TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 14 dni.
- **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Redakcja: Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**), Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**).

Rada Redakcyjna: Sabina Żróbek (przewodnicząca), Wojciech Dobosz, Marta Jurek-Maciak, Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek, Henryk Jankowski.

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 22 627 07 17, fax 22 627 07 79, e-mail: pfva@pfva.com.pl, www.pfva.com.pl

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Janusz Jasiński, Stanisław Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Zdzisław Małecki.

Skład i druk: J-PROPERTY, 03-936 Warszawa, ul. Zwycięzców 20, lok. 2, tel. 22 424 99 77, fax 22 497 15 33, e-mail: studio@jproperty.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak.

Zdjęcia: Archiwum, Magdalena Jędrzejewska, Artur Oleszczuk.

Numer oddano do druku 12 lipca 2010 r.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam. Przedruk i wykorzystywanie materiałów z kwartalnika w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy jest zabroniona.



I rzeczoznawcy piszą blogi... A niektóre z nich są bardzo interesujące. Prezentujemy fragment bloga naszej koleżanki z Wrocławia. Szkoda, że nie możemy zaprezentować filmu z piosenką w wykonaniu J. Breła „Nieopuszczaj mnie”, do której napisano nowy, „rzeczoznawczy” tekst. Więcej na stronie www.wycena-mienia.pl.

Redakcja

Jak zdobyć klienta?

Ksmena Chrystowicz

Czas kryzysu skłania rzeczoznawców do różnych, dziwnych zachowań. Niektórzy z dziką, nieprzerwaną namiętnością prowadzą szkolenia. Jeżeli nie da się zarobić na klientach, można na nas samych, czyli rzeczoznawcach.

Można także napisać jakiś standard. Wcześniej oczywiście przygotować odpowiedni grunt. Uzgodnić to i owo z ministrem lub z prezesem wszystkich banków, a później jeździć po Polsce i szkolić z nowoczesnych, zmodyfikowanych przepisów niezbędnych do sporządzenia prawidłowego operatu szacunkowego.

Można też startować w przetargach dla instytucji publicznych. Kryterium najniższej ceny w dobie kryzysu jest mile widziane. Przetargi te z resztą, z kryzysem czy bez i tak zawsze się odbywają. W szczegól-

nym par 36.1, to raczej specem być nie może. Mówiąc najprościej – jest passé.

Można kusić klientów również na inne sposoby. Na przykład zrobić swoją stronę internetową i wypozycjonować ją. Do pozycjonowania ważna jest różnorodna treść, więc najlepiej na bieżąco coś pisać bądź komentować.



ności modne zrobiły się ostatnio wyceny pod drogi. Jeżeli ktoś nie popełnił w swojej karierze zawodowej operatu szacunkowego dla potrzeb specustawy, bądź też innych spec-przepisów i nie zetknął się ze

Ostatnia strona – to najnowszy dział w naszym kwartalniku. Będziemy tu zamieszczać różne materiały związane z naszym środowiskiem, na przykład: śmieszne zdjęcia, wykonane podczas różnych spotkań, szkoleń, mistrzostw, czy też podczas pracy w terenie, albo ciekawe historyjki z życia wzięte. Będziemy prezentować niespotykane pasje rzeczoznawców, ich niezwykle przygody, podróże, ciekawą twórczość nie związaną z uprawianym zawodem.

Na swojej stronie można pisać bloga. Ostatnio też stało się to trendy. Jeżeli blog nie cieszy się powodzeniem, najlepszym sposobem jest wysyłanie informacji o nowym wpisie na listę dyskusyjną. Zawsze jest szansa, że jeśli artykuły nie dotrą do potencjalnych klientów, to przeczyta je któryś z rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę.

Ja pozwoliłam sobie pójść trochę dalej. Poniżej film, którego pomysłodawcą i autorem jest mój wspólnik, Piotr Cegielski. Montaż i treść ostatniej zwrotki – Wojtek Nurek.

Może jakiś klient się skusi?

Autorka jest mgr inż. budownictwa, absolwentką Politechniki Wrocławskiej, rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia nr 4366 nadane przez Ministerstwo Infrastruktury), członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, w którym pełni także funkcję sekretarza zarządu.

XVI Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o Puchar Prezydenta PFSRM SZCZECIN, 3-4 CZERWCA 2010



Uczestnicy zawodów



Wiceprezydent PFSRM J. Jasiński z uczestnikami



Finaliści debla



Wieczorny grill

XV-lecie Lubelskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych



Mieczysław Prystupa podczas debaty w Lublinie



Jan Konowalczyk podczas spotkania w Kazimierzu Dł.



Podczas uroczystej biesiady w Kazimierzu poza jedzeniem...



... były także gratulacje i kwiaty



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

oraz

ŚWIĘTOKRZYSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w KIELCACH

zapraszają na



XIX KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

na temat

„Udział rzeczoznawców majątkowych w wycenie przedsiębiorstw. Zasady dobrej praktyki zawodowej”.

KIELCE, 16-18 września 2010 r.

Program

- I. Referaty programowe – Wprowadzenie w tematykę wycen w obszarze przedsiębiorstw i rynku kapitałowego.**
 1. **Referat inauguracyjny;** Wycena przedsiębiorstw – wyzwania teorii i praktyki.
 2. Wycena przedsiębiorstw, a rynek kapitałowy.
 3. Prawa własności przemysłowej jako składnik majątku przedsiębiorstwa.
 4. Wycena przedsiębiorstw – dodatkowy obszar działania w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.
 5. Zagrożenia w działalności gospodarczej, a wycena przedsiębiorstw.
 6. Aspekty prawne w wycenie przedsiębiorstw.
- II. Problematyka warsztatowa wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości przedsiębiorstw.**
 1. Nota Interpretacyjna NI 5 „Wycena Przedsiębiorstw” – uzgodnione w ramach Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny PFSRM zasady dobrej praktyki.
 2. Różnice i podobieństwa pomiędzy wyceną nieruchomości, a wyceną przedsiębiorstw.
 3. Wycena nieruchomości przedsiębiorstw.
 4. Współdziałanie rzeczoznawcy majątkowego ze służbami księgowymi przedsiębiorstwa przy realizacji wyceny.
 5. Podejście rynkowe (porównawcze) w wycenie przedsiębiorstw.
 6. Wycena maszyn i urządzeń jako elementów majątku przedsiębiorstwa.
 7. Wycena wartości niematerialnych i prawnych.
- III. Wyceny przedsiębiorstw i ich majątku do celów specjalistycznych.**
 1. Wycena przedsiębiorstw dla potrzeb postępowań upadłościowych i likwidacyjnych – doświadczenia w tym zakresie.
 2. Wycena przedsiębiorstw dla potrzeb postępowań upadłościowych i likwidacyjnych – oczekiwania w tym zakresie.
 3. Wycena majątku przedsiębiorstwa do celów ubezpieczeniowych.
- IV. Doświadczenia zagraniczne w wycenie przedsiębiorstw.**
 1. Doświadczenia zagraniczne w wycenie przedsiębiorstw – rynek Europy, USA i Kanady.

Otwarcie Konferencji – Sala widowiskowa Domu Kultury, ul. Ks. Ściegiennego 2
Obrazy – Centrum Biznesu, ul. Al. Solidarności 34

Kontakt:

Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach

ul. Wesota 51, pok. 502, tel. 41- 342 84 97,

strona: www.ssrn.kielce.pl, email: biuro.srn@neostrada.pl