



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 4 (68) październik – grudzień 2010 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



mal. Grazyna Bány

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

Fot. Artur Oleszczuk



POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ PFSRM
Warszawa, 20-21 grudnia 2010 r.



Od redaktora naczelnego	2
Ekonomia złożoności – rozmowa z prof. Elżbietą Mączyńską.....	3
<i>Stanisława Kalus</i> Konstruowanie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w kontekście odpowiedzialności rzecznawcy majątkowego	7
<i>Kazimierz Rygiel</i> Wartość rynkowa nieruchomości w przepisach prawa	14
<i>Krzysztof Grzesik</i> Europejska szkoła wyceny?	18
<i>Henryk Jędrzejewski</i> Quo vadis rzeczoznawco majątkowy?	20
<i>Beata Ziembicka</i> Praktyki zawodowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych	23
<i>Monika Nowakowska</i> Jak dawniej wyceniano nieruchomości w Warszawie	26
<i>Krzysztof Grzesik, Jerzy Adamiczka</i> Walne zgromadzenie TEGoVA w Barcelonie	29
Kalendarz prawny	30
Książka dla biznesu.....	33
<i>Izabela Rącka, Jerzy Krzempek</i> Raport z badania stanu baz danych w Polsce	36
<i>Ewa Wojciul</i> Przygody gorzki smak	38
<i>Henryk Jankowski</i> Nowości wydawnicze	40
<i>Ewa Gronkiewicz</i> Rada Krajowa 20–21 grudnia	41
Kronika wydarzeń	44
English abstracts	48

From the Editor in Chief	2
Complexity economy – the talk with Elżbieta Mączyńska.....	3
<i>Stanisława Kalus</i> The concept of real estate Market Value in the context of property valuer responsibility	7
<i>Kazimierz Rygiel</i> Market Value of real property in the legal regulations	14
<i>Krzysztof Grzesik</i> The European School of Valuation?	18
<i>Henryk Jędrzejewski</i> Quo vadis property valuer?	20
<i>Beata Ziembicka</i> Professional practice for the candidates for the property valuer profession	23
<i>Monika Nowakowska</i> As previously valued real property in Warsaw	26
<i>Krzysztof Grzesik, Jerzy Adamiczka</i> General Assembly of TEGoVA in Barcelona	29
Legal calendar	30
Book for business	33
<i>Izabela Rącka, Jerzy Krzempek</i> Report on the study on databases in Poland	36
<i>Ewa Wojciul</i> The sour taste of adventure	38
<i>Henryk Jankowski</i> Publishing Novelties	40
<i>Ewa Gronkiewicz</i> The Meeting of the National Council (Dec. 20–21)	41
The events chronicle	44
English abstracts	48



Artysta z okładki – Grażyna Bany

Teraz... Jestem nauczycielem rysunku i malarstwa, plastyki i angielskiego. Czasem zajmuję się fotografią, projektuję wnętrza. Wiele radości sprawia mi projektowanie biżuterii i naczyń z gliny. Po długiej 16-letniej przerwie wróciłam do malarstwa sztalugowego. Jest ono moją największą pasją.

Kiedys... Przez cztery lata pracowałam, jako grafik w angielskim wydawnictwie. Moje fotografie z pobytu w Egipcie i Izraelu były prezentowane w Muzeum Etnograficznym w 1994 roku. Od urodzenia córeczek pracuję w Warszawie–Wesołej ucząc angielskiego oraz przedmiotów artystycznych.



*Šzczęśliwego Nowego Roku
życzą swoim Czytelnikom
Zarząd PFSRM i redakcja kwartalnika
„Rzeczoznawca Majątkowy”*



Drodzy Czytelnicy
kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*



Oddajemy do rąk naszych czytelników 68 numer *Rzeczoznawcy Majątkowego*. Pisma, które wychodzi nieprzerwanie od 1994 roku.

Zachowując dotychczasowy charakter naszego kwartalnika wydajemy go w nieco zmiennej szacie graficznej. Zaczęliśmy od okładki, na której teraz będziemy zamieszczać obrazy znanych i mniej znanych twórców. Kolejnym krokiem będzie odświeżenie wyglądu środka pisma.

W numerze znajdziemy uchwały zakończonej właśnie Rady Krajowej. Członkowie Rady Krajowej spotkali się z okazji Świąt i Nowego Roku z wiceministrem infrastruktury Piotrem Stycznem, który przekazał rzeczoznawcom majątkowym najlepsze życzenia świąteczne i noworoczne. Pragniemy je tą drogą przekazać naszym czytelnikom i wszystkim polskim rzeczoznawcom.

Dołączamy życzenia Zarządu Federacji z prezydentem Krzysztofem Urbańczykiem na czele oraz życzenia od redakcji – Do Siego Roku!

W części merytorycznej numer ten poświęcony jest przede wszystkim dyskusji wokół wartości rynkowej nieruchomości. W szczególności na uwagę zasługują: artykuł „ojca zawodu” – dyrektora Henryka Jędrzejewskiego, wywiad z prezesem polskiego Towarzystwa Ekonomicznego prof. Elżbietą Mączynską oraz tekst prof. Stanisławy Kalus z Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.

Profesja nasza jest wciąż bardzo młoda. Rozwój zawodu, obrona interesów naszego środowiska wymaga nowego spojrzenia, głębszej refleksji. Taką refleksją i swoimi obawami podzielił się z nami Henryk Jędrzejewski.

Przepraszamy, ale ze względu na posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, które odbywało się w dniach 20–21 grudnia nie udało się nam zdążyć z drukiem przed świętami.

Przyjemnej lektury!

Mięczyŝlaw Prystupa
– redaktor naczelny

EKONOMIA ZŁOŻONOŚCI

Rozmowa z prof. **Elżbietą Mączyńską**, szefową katedry Zarządzania Finansami Przedsiębiorstwa SGH, prezesem Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego, absolwentką ekonomii Uniwersytetu Warszawskiego.

Pani profesor, porozmawiajmy o interpretacji wartości rynkowej w kontekście szerszej teorii ekonomicznej. Kwestia wartości i ceny jest rozpatrywana od wieków, nie tylko w nauce o finansach. Mam pytanie – czy istnieje jedna, jedynie słuszna wartość?

To bardzo złożony problem. Początków teorii wartości i ceny, czyli rozważań o tym co kształtuje wartość i decyduje o cenach dóbr, można upatrywać już w czasach antycznych. Rozważania na ten temat znajdujemy w dziełach wielkich filozofów, w tym np. Arystotelesa (384 p.n.e – 322 p.n.e.). W starożytności były to jednak rozważania z pozycji bardziej filozoficznej niż ekonomicznej. Punktem wyjścia było dobro człowieka.

Wartość rozpatrywana była jako kategoria etyczna, związana z kwestią sprawiedliwości społecznej. Poszukiwano odpowiedzi na pytanie co jest ceną sprawiedliwą. Wieki później pojawiła koncepcja tzw. ceny sprawiedliwej św. Tomasza z Akwinu (1225 r. – 1274 r.).

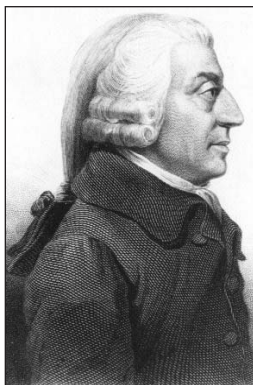
A bardziej nam współcześni filozofowie?

Współcześnie ten nurt rozważań został, niestety, zmarginalizowany. Podzielał poglądy, że ma to związek z ułomnym odczytywaniem myśli Adama Smitha (1723 r. – 1790 r., uznanego za ojca ekonomii klasycznej i teorii rynku), że rynek zwalnia jego uczestników z wymogu zastanawiania się nad kwestiami moralności. Skoro bowiem dążenie do własnych egoistycznych interesów i tak doprowadzi – jakby kierowane niewidzialną ręką – do społecznego dobrobytu i „bogactwa narodowego”, to „wszystko, co musi nas obchodzić i wszystko, co powinniśmy robić – to upewnienie się, że działamy zgodnie z naszym interesem”. Adam Smith jako pierwszy rozróżniał cenę naturalną od ceny rynkowej, podkreślając, że tę pierwszą wyznaczają czynniki długookresowe, a druga wyznaczana jest krótkookresowo przez bieżącą sytuację na rynku. Tylko cena naturalna odpowiada wartości. Natomiast ceny rynkowe oscylują wokół wartości prawie nigdy się jej nie równając, co do dziś potwierdza praktyka.

Rozważania Adama Smitha kontynuował David Ricardo (1772 r. – 1823 r.) według którego źródłem wartości produktu jest praca: to tzw. laborystyczna teorii wartości.



Św. Tomasz



Adam Smith



David Ricardo

W teorii ekonomii są dwie szkoły: tzw. ricardiańska wycenia wartości poprzez nakłady ponoszone na daną nieruchomość. Za wartość normalną uznaje się wartość która oscyluje wokół tych nakładów. W ramach drugiej szkoły, tzw. rynkowej, wartość wyznaczana jest nie jako pochodna ponoszonych nakładów, lecz jego użyteczności, czyli stopnia w jakim produkt spełnia oczekiwania i zadowolenie klienta, co określa tzw. krzywa użyteczności.

Kwestia maksimum zadowolenia jest przedstawiana w ekonomii za pomocą modelu ogólnego optimum w gospodarce i funkcji dobrobytu społecznego, łączącej optimum wymiany, czyli sytuacji, gdy w gospodarce nie ma ani niedoboru ani nadwyżki, i optimum produkcji, czyli sytuacji, gdy wszystkie zasoby zostały wykorzystane i nie dochodzi do marnotrawstwa dóbr.

To, o czym Pani mówi, to ujęcie modelowe, teoretyczne. Praktyka zaś prawie zawsze odbiega od takiego modelu.

Model ten wymaga bowiem bezwzględnego spełnienia rygorystycznych warunków, m.in. warunku konkurencji doskonałej, do czego w praktyce na ogół nie dochodzi. Stąd też spotyka się on z ostrą krytyką, w której podkreśla się zawodność rynku jako mechanizmu kształtowania optimum i dobrobytu społecznego, zakłócenia mechanizmu rynkowego związane z występowaniem kosztów i efektów zewnętrznych, itp.

Ostatni kryzys globalny spektakularnie potwierdził racje krytyków modeli optymalizacyjnych i jakże spektakularnie uwydatnił ograniczoną i zawodną modelowanie matematycznego w praktyce. Nie przekreśla to oczywiście użyteczności tych modeli, są to niezbędne narzędzia wspomagania decyzji i ocen oraz wycen ekonomicznych.

Studiowałam ekonometrię na Uniwersytecie Warszawskim i w pełni doceniam znaczenie modeli ilościowych, ale modele te, bazujące przecież na teoretycznych, uproszczo-



nych założeniach, nie mogą być ani jedynym ani ostatecznym argumentem w podejmowaniu takich decyzji. Dlatego też, moim zdaniem, w wycenie nieruchomości podejście optymalizacyjne może mieć bardzo ograniczone zastosowanie. Pozostaje pytanie o użyteczność rynkowej i laboratoryjnej teorii wartości.

Jak te dwa nurty teoretyczne wpływają na wycenę nieruchomości?

Obecnie dokonują się głębokie przemiany w samej ekonomii. Choć przemiany te związane są z globalnym kryzysem, to ich podłoże jest głębsze, Moim zdaniem, kryzys to tylko przysłowiowy „gwóźdź do trumny”. Podstawową przyczyną zmian jest przełom cywilizacyjny, który dokonuje się w skali globalnej. Od cywilizacji kominów fabrycznych przechodzimy do cywilizacji, która bazuje na wiedzy – jak dziś nazywamy ten nowy wzorzec, czyli paradygmat. Choć nie jest to nazwa nazbyt fortunna, bo przecież cywilizacja ludzka była zawsze oparta na wiedzy (czego dowodzą dokonania Pitagorasa, Arystotelesa, Einsteina i wielu innych) – ale taka właśnie nazwa się w nauce upowszechniła. Chodzi o to, że wiedza staje się uniwersalnym substytutem. Potwierdza to nie tylko teoria, ale i praktyka i ostatnio mnożące się publikacje z pogranicza nauki i beletrystyki, a także filmy dotykające tej problematyki.

Ma pani zapewne a myśli film „The Social Network” o Marku Zuckenbergu, twórcy Facebooka, który jeszcze niedawno gościł na naszych ekranach kinowych?

To bardzo dobry przykład owego paradygmatu. Facebook to firma, której wartość w ciągu 6 lat od powstania osiągnęła zawrotną wartość sięgającą niemalże 30 mld USD. Dla porównania firma Google w ciągu niespełna dziesięciu lat osiągnęła wartość około 150- 200 mld USD. Mark Zuckenberg zaczynał od 1000 USD pożyczki, twórcy Googla na początku mieli laptopa i wynajęte mieszkanie. W krótkim czasie wszyscy osiągnęli niebywałe sukcesy. Takie właśnie możliwości stwarza cywilizacja wiedzy.

Czyli świadczy to o zmianach czynników kształtowania wartości.

Gwałtownie zyskują czynniki niewidzialne, niematerialne, takie jak: wiedza, pomysł, kreatywność. To bardzo komplikuje wycenę biznesu. Dotyczy to także nieruchomości. W ekonomii zawodzą podejścia jednostronne, doktrynalne. Ekonomia coraz bardziej wymaga podejścia heterogenicznego i stopniowo kształtuje się nowy nurt – ekonomia złożoności.

Doceniam wagę standardów wyceny, ale z punktu widzenia tak pojmowanej ekonomii nie istnieje jedna i jedynie słuszna wartość.

Weźmy dla przykładu definicję wartości rynkowej jako wartości dla optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości. A czym jest optymalny sposób? W praktyce odpowiedź

na to pytanie przeważnie nie jest jednoznaczna. Występują bowiem różnice w indywidualnym pojmowaniu optimum. Inaczej pojmują je właściciele, inaczej nabywcy. Ponadto występują istotne różnice między tymi grupami, w zależności od preferowanych modeli biznesu, czy życia.

No właśnie – optymalny, czyli jaki?

Najlepszy w danych warunkach. Jest to określenie jasne teoretycznie, ale w praktyce niejednoznaczne. Zastosowanie kryterium optymalizacyjnego w praktyce szacowania wartości poszczególnych nieruchomości – jako kryterium podstawowego – byłoby niezwykle trudne, jeśli w ogóle możliwe i wcale nie pomniejszałoby, moim zdaniem, ryzyka subiektywizmu w wycenie, tym bardziej, że nie ma dwu identycznych nieruchomości, zawsze się czymś różnią między sobą.

Nie przekonuje mnie podejście bazujące na jednej jedynie słusznej wycenie. Możliwość określania obecnie przez rzeczoznawców optymalnego sposobu użytkowania danej nieruchomości są bardzo ograniczone i to z wielu względów. Takie podejście może mieć natomiast zastosowanie, ale też w ograniczonych ramach, w doradztwie inwestycyjnym.

Wyobraźmy sobie nieruchomość mieszkaniową na parterze w budynku wielolokalowym w dobrym punkcie, z komercyjnego punktu widzenia. Może powinna być to kawiarnia? Ale może mieszkańcy nie akceptują takiego rozwiązania? Jeśli ten budynek jest wspólnotą, nie wiem co jest tu wartością optymalną.

Mogę wycenić tę nieruchomość wobec obecnego sposobu użytkowania i realiów rynkowych i powiedzieć co by było, gdyby ten obiekt zamienić na hotel – ocenić że wówczas wartość nieruchomości wzrośnie. Ale czy nie wpłynie to negatywnie na wartość pozostałych lokali, w tym zwłaszcza mieszkalnych? Zadaję pytanie – czy to jest optymalne, że tam ma być np. obiekt komercyjny? Kto ma o tym przesądzić? Czy to ma ustalić rzeczoznawca?

Chyba raczej inwestor, zleceniodawca wyceny?

Uważam, iż wycena nieruchomości bazująca na kryterium optymalnego użytkowania jest użyteczną metodą w doradztwie inwestorom. Natomiast obecnie, stosownie do realiów rynkowych, wartość nieruchomości szacowana jest z zastosowaniem podejścia porównawczego, dochodowego, kosztowego czy mieszanego. Inwestorowi możemy oczywiście wskazać, iż optymalnie – z punktu widzenia obecnej polityki gospodarczej, wymogów rynku, czy perspektyw rozwojowych danego regionu itp. – byłoby przeznaczenie danej nieruchomości np. na kawiarnię czy inny obiekt komercyjny. Wtedy inwestor podejmuje decyzję, czy przy oszacowanej wartości rynkowej opłaca się mu kupić tę nieruchomość czy nie.

Miałabym trudności w ocenie tego co oznacza wartość dla optymalnego sposobu użytkowania mojego mieszkania. Wiem natomiast, ile obecnie jest ono warte, w obecnych re-



aliach rynkowych. Przyjęcie podejścia optymalizacyjnego w wycenie oznaczałoby, że nieruchomość ma tylko jedną, jedyną wartość. Ale życie i praktyka są bardziej złożone, skomplikowane.

Porozmawiajmy o analogiach w wycenie nieruchomości i przedsiębiorstwa.

Zarówno w wycenie nieruchomości jak i przedsiębiorstw stosowane jest podejście dochodowe. Występują jednak różnice w nazewnictwie. Majątkowe metody wyceny przedsiębiorstw wykazują wiele podobieństw do kosztowego podejścia w wycenie nieruchomości. W wycenie przedsiębiorstwa zakłada się, w odróżnieniu od wyceny nieruchomości, konieczność zastosowania co najmniej dwóch metod. Każda z nich bowiem prowadzi do innych wyników. Nie świadczy to o słabości tejże, ale zależy od punktu wyjścia wyceny, który w każdej z metod jest inny.

W przypadku podejścia dochodowego w wycenie przedsiębiorstw podstawą są prognozowane dochody, trzeba je zatem przewidzieć. Zaden ekspert, nawet najlepszy, nie może ze 100% pewnością stwierdzić, że w przyszłości będzie wyłącznie tak i tak. Dlatego też podstawą dochodowej wyceny przedsiębiorstw jest wieloscenariuszowy biznes plan, w którym zakłada się m.in. wariant pesymistyczny (dochody będą spadać), optymistyczny (będą rosły) i stagnacyjny (bez zmian). Za każdym razem otrzymujemy inną wartość, dlatego ekspert wyceniający przedsiębiorstwa powie, że wartość danej firmy mieści się w przedziale x...y w zależności od sytuacji, jaka wystąpi. Nie mówi, że w optymalnych warunkach będzie tak i tak – bo nie wie jakie warunki będą czy są optymalne.

Zwykle jako punkt wyjścia przyjmuje się wycenę majątkową, przechodząc potem do dochodowej. W wycenie przedsiębiorstwa zakłada się zatem wieloscenariuszowość, czego nie ma w wycenie nieruchomości. Gdyby takie rozwiązanie przyjąć w szacowaniu wartości nieruchomości – jedną z wielu opinii mogłaby być „wartość optymalna”.

Ustalenie z pozycji eksperta, że dany obiekt ma jeden możliwy sposób optymalnego użytkowania – jest według mnie niemożliwe. Powstaje tu pytanie, czy rzeczoznawca będzie mógł jednoznacznie określić, że taki a nie inny sposób użytkowania jest optymalny. Jeśli tak, to oznaczałoby to, że dana nieruchomość ma jedną i jedynie słuszną wartość. Moim zdaniem, w dzisiejszych, złożonych i niebywale szybko zmieniających się realiach w odniesieniu do niemalże żadne-

go obiektu nie można takiej wartości jednoznacznie określić. Bardziej zasadne jest podejście wielowariantowe.

Załóżmy, że chcę sprzedać mój dom. Czy mam wynajmować dwóch różnych specjalistów wyceny?

Nie, rzeczoznawca powinien powiedzieć, że przy podejściu porównawczym, biorąc pod uwagę transakcje rynkowe zawarte na podobne obiekty, ma pani szansę na taką i taką wartość. Niestety, rzeczoznawca zgodnie ze standardami poda jedną wartość, a bardziej zasadne i realistyczne byłoby określanie wartości w widełkach. Jest tu już pewien postęp bo w praktyce rzeczoznawczej wycofano się z zasady określania wartości nieruchomości z dokładnością co do złotego. Obecnie jest ona zaokrąglana, ale wciąż nie jest podawana widełkowo. Zapyta ktoś, co na widełkowość powiedziałby Urząd Skarbowy – myślę, że powinien sam ustalić, którą wartość będzie brał pod uwagę.

Świat jest za bardzo złożony.

Przekłada się to na wycenę, nie tylko zresztą nieruchomości. Przede wszystkim zapytajmy – po co się wycenia? Wycena sporządzana jest dla kupującego lub dla sprzedającego, którzy przecież inaczej szacują stopę dyskonta, bo mają zróżnicowane wymagania odnośnie inwestycji, stosownie do swoich możliwości biznesowych. Dla każdej ze stron taka transakcja obciążona jest innym ryzykiem.

Wracam do pytania – co oznacza optymalny sposób wykorzystania nieruchomości?

Optymalny w definicji na gruncie ekonomii oznacza maksymalizację funkcji celu. Ale jaka jest ta funkcja celu? Przy wycenie mieszkania ta funkcja określa warunki mieszkaniowe. Ale jeden woli mieszkać w kawalerce, a drugi musi mieć 200 m². Pytam: kto ma rozstrzygnąć, czy dane użytkowanie jest optymalne?

Byłam niedawno w Łodzi w „Manufakturze”, mieszkałam w Hotelu Angels. To piękny, postindustrialny loftowy zespół obiektów. A niewiele brakowało, aby ta stara fabryka należąca onegdaj do Poznańskiego, po mistrzowsku przedstawiona w „Ziemi obiecanej”, została zrównana z ziemią. Według bowiem niektórych wcześniejszych opinii optymalne byłoby wyburzenie budynków pofabrycznych i przeznaczenie wolnego terenu na inne cele. Na szczęście tego nie uczyniono! Pozostał piękny zabytkowy kompleks obiektów, w którym jest miejsce na hotel, muzeum, fitness club i inne obiekty handlowe.

O potrzebie elastycznego podejścia przekonuje życie. O jego zawiłościach barwnie przypomina Czesław Miłosz, w książce *Zniewolony umysł*. Książkę tę opatrzył sentencją Starego Żyda z Podkarpacia:

Jeżeli dwóch kłóci się, a jeden ma rzetelnych 55 procent racji, to bardzo dobrze i nie ma się co szarpać. A kto ma 60 procent racji? To ślicznie, to wielkie szczęście i niech Panu Bogu dziękuje! A co by powiedzieć o 75 procent racji? Mądrzy ludzie powiadają, że to bardzo podejrzane. No, a co o 100 procent? Taki, co mówi, że ma 100 procent racji, to paskudny gwałtownik, straszny rabuśnik, największy łajdak.



To pokazuje jak problematyczna jest kategoria optymalnego wykorzystania.

Stworzenie takiego miejsca jak Manufaktura dało impuls innowacyjny całemu miastu.

Manufaktura to jedna z największych łódzkich innowacji, przykład racjonalnego wykorzystania obiektów postindustrialnych, przykład loftu, który przyciąga uwagę świata. Z punktu widzenia optymalizacyjnego rachunku ekonomicznego być może bardziej opłacałoby się zburzyć ten obiekt i zbudować od podstaw coś nowego. Dla deweloperów z pewnością byłoby to bardzo atrakcyjne miejsce dla inwestycji na nowym, wolnym gruncie. Dla mieszkańców Łodzi czy też osób, którym zależy na poszanowaniu dziedzictwa narodowego, estetyce, ładzie przestrzennym – kwestia ta przedstawia się jednak inaczej.

Czy rzeczywiście najlepszym dowodem na to, że nie istnieje jedna, jedyna i słuszna wartość, są zjawiska kryzysowe?

One są jednym z dowodów. Pokazały jak bardzo wycena majątku, aktywów okazała się zawodna, jak możliwość wprowadzania tzw. wartości godziwej do bilansu firmy sprzyjała manipulacjom księgowym i obrazem kondycji firmy. W przypadku dużych długów przedsiębiorstwo mogło bowiem wprowadzić do bilansu wyższą od księgową – wartość godziwą, co zarazem umożliwiało wykazanie wyższego kapitału własnego.

Gdyby istniał przymus wpisania do bilansu wartości nieruchomości występującej przy optymalnym wykorzystaniu danego obiektu, czy nie mielibyśmy do czynienia z taką wieloznacznością, jak w przypadku wartości godziwej?

Niemcy, którzy są do bólu praktyczni, twierdzą, iż skoro możliwość wpisywania w bilansie wartości godziwej doprowadziła do patologii, należy się zastanowić nad zasadnością akceptowania takich wartości w sprawozdaniach finansowych i postulują bazowanie na cenie wartości nabycia pomniejszonej o umorzenie.

Ktoś powie, że to absurd – nabyłam nieruchomości podczas bessy, a teraz jest hossa...

Niemcy odpowiadają – tak, trzeba podać wartość nabycia, natomiast informacje dotyczące zmian wartości mogłyby zostać podane w wymaganej do sprawozdania finansowego informacji dodatkowej.

Podsumowując: bardzo chciałabym, abyśmy mieli narzędzie do określania tego czym jest optymalny sposób użytkowania nieruchomości. Chciałabym mieć dosadne argumenty ekonomiczne związane z funkcją optymalizacji celu, a następnie określenia czyjego celu (nabywcy, sprzedającego). Ale to jest możliwe teoretycznie, a w praktyce niezwykle trudne i problematyczne.

Dlatego w przypadku planowanych fuzji przedsiębiorstw zleca się wykonanie analizy typu *due dilligence* (to termin

zapożyczony z języka prawniczego, oznaczający przeprowadzenie dochodzenia, analizy z należytą starannością), służącej ocenie poszczególnych koncepcji inwestycyjnych. *Due diligence* to bardzo kosztowna i bardzo wymagająca analiza. Jednym z jej elementów jest wycena przedsiębiorstwa, która ma odpowiedzieć na pytanie czy taki „ożenek przedsiębiorstw” jest zasadny ekonomicznie. Obie chętne do fuzji strony powinny zlecić wykonanie takiej analizy. Pytam, co jest optymalne i dla kogo w takim przypadku? Kryteria optymalizacyjne obu stron mogą się tu istotnie różnić, co wskazuje na potrzebę elastycznego podejścia do wyceny.

Czy kryzys uświadomił nam, iż zawodne okazały się niektóre regulacje?

Koncepcja wartości godziwej – choć ideowo słuszna – doprowadziła do „utoksyczenia” aktywów wielu firm. Ponieważ tego typu miary zawodzą, poszukuje się rozwiązań uniemożliwiających manipulowanie wartością majątku i sztuczne, niezgodne z prawdą ekonomiczną, dostosowywanie wizerunku kondycji przedsiębiorstwa do wyгоды menedżerów albo pod wyobrażenia potencjalnych inwestorów.

Skoro świat staje się coraz bardziej złożony, to i problematyka wyceny nie powinna zamykać się w jednym punkcie wyjścia. Optymalne użytkowanie jako podstawa wyceny to koncepcja niewątpliwie intelektualnie interesująca jako jedno z możliwych, choć wielce problematycznych podejść. Podejście takie mogłoby być jedną z prób wyceny, ale wymagałoby ścisłej współpracy rzeczoznawcy z inwestorem pod kątem rozpoznania jego preferencji i celów. Optymalny sposób bowiem – to zgodnie z definicją ekonomiczną, sposób maksymalizujący funkcję celu. Jednak, moim zdaniem, wycena nieruchomości bazująca na optymalnym sposobie jej użytkowania nie może być ani jedynym podejściem, ani podstawowym, co najwyżej uzupełniającym i stosowanym w doradztwie inwestycyjnym. Usztywnianie procesu wyceny może bowiem prowadzić na manowce i wbrew intencjom zwiększać, a nie zmniejszać, ryzyko subiektywizmu w szacowaniu wartości nieruchomości.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska



Elżbieta Mączyńska jest profesorem SGH, kierownikiem Katedry Zarządzania Finansami Przedsiębiorstwa, kierownikiem studiów podyplomowych „Wycena Nieruchomości”. Ponadto jest profesorem nadzwyczajnym Instytutu Nauk Ekonomicznych PAN. Społecznie pełni funkcję prezesa Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego. W latach 1994–2005 była sekretarzem naukowym i członkiem Prezydium Rady Strategii Społeczno-Gospodarczej przy Radzie Ministrów.



KONSTRUOWANIE POJĘCIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE ODPOWIEDZIALNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Stanisława Kalus

Problemy definicyjne wartości rynkowej są niezmiernie istotne przede wszystkim w państwach, które funkcjonują na zasadach gospodarki rynkowej niedawno. Także w państwach, które nie przeszły w ogóle przez okres gospodarki socjalistycznej, ale prawnie nie regulowały tego pojęcia, zagadnienie to budzi wiele wątpliwości. Wynika to z nierównomiernego rozwoju rynków nieruchomości w tych krajach, z istniejących w nich różnych systemów prawnych, obejmujących rozmaite typy praw do nieruchomości, rzeczowe i obligacyjne, a także z przyjętego w nich systemu albo prawa stanowionego, albo też prawa zwyczajowego.

W warunkach polskich, zagadnienie to ma pewien szczególny charakter, ze względu na to, że nigdy, nawet w ramach tzw. gospodarki komunistycznej, nie zlikwidowano tu prywatnej własności nieruchomości. Co prawda nie istniał tutaj także wolny rynek nieruchomości, a zagadnienie określania wartości nieruchomości wiązało się najczęściej z problematyką wywłaszczenia podmiotów prywatnych na rzecz Skarbu Państwa, niemniej jednak określanie wartości nieruchomości było zawsze niezbędne na potrzeby na przykład określania wartości spadku, w skład którego wchodziły nieruchomości, lub w sprawach odnoszących się do rozstrzygania sporów o własność nieruchomości lub wynikających z jej współwłasności.

Przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r.¹ określano wartość nieruchomości wedle podejścia kosztowego, a zatem określano wartość odtworzeniową nieruchomości, gdyż pojęcie wartości rynkowej, z braku rynku, nie funkcjonowało. Niemniej jednak uwzględniano już wówczas pewne odwołanie się do cen występujących w obrocie, co jednak nie było równoznaczne z wartością rynkową. Na gruncie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości² istniał przepis art. 38.1., z którego wynikało, iż osoby do tego uprawnione określają wartość gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali, przy czym wartość gruntów określa się przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia

i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także stanu zagospodarowania tych gruntów. W ten sam sposób określana była wartość budynków, innych urządzeń oraz lokali.

Przejście Polski na system gospodarki rynkowej nastąpiło na przełomie roku 1989/1990. Od tej chwili należy liczyć powstanie rynku nieruchomości, wzrost wartości nieruchomości, a także powiększenie się zasobów czynnych na tym rynku, wskutek prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, powstania własności komunalnej i zbywania nieruchomości komunalnych osobom fizycznym i prawnym. Wywołało to konieczność wprowadzenia do systemu polskiego zasad określania wartości nieruchomości na zupełnie innych zasadach uwzględniających stopień rozwoju rynku i dużą aktywność wielu podmiotów prywatnych i publicznych w sferze obrotu nieruchomościami, a także przy zastosowaniu wprowadzonej do Kodeksu Cywilnego w art. 353¹ k.c. zasady autonomii woli stron umowy, które mogą obecnie kształtować swój stosunek umowny, a więc i decydować o cenie, wedle swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) tego stosunku, ustawie, czy zasadom współżycia społecznego.

Pierwsze powołanie się na wartość rynkową, jej zdefiniowanie i różnicowanie poszczególnych jej typów wprowadzały Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, jakie wydała PFSRM w 1994 r. Były one oparte na standardach brytyjskich (The Red Book), amerykańskich jednolitych standardach praktyki zawodowej szacowania nieruchomości (The White Book) oraz na Wytycznych w Sprawie Wyceny Środków Trwałych TEGOVOFA, zwanych „The Blue Guide”³. Pierwsza edycja tych polskich Standardów definiowała wartość rynkową nieruchomości, jako „przewidywalną cenę, jaką można uzyskać na rynku na następujących warunkach:

- a) obie strony umowy są od siebie niezależne, działają rozsądnie i nie kierują się żadnymi szczególnymi powodami,
- b) strony są zdecydowane zawrzeć umowę,
- c) są świadome współistniejących warunków jakie wpływają na wartość nieruchomości,
- d) nie znajdują się w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął czas konieczny do wyeksponowania nieruchomości



ści na rynku i do wynegocjowania odpowiednich warunków umowy, uwzględniony został charakter nieruchomości i jej sytuacja rynkowa” (Standard III. 1.1.).

Standardy te wyróżniały kilka rodzajów wartości rynkowej, a to: dla aktualnego sposobu użytkowania, dla alternatywnego sposobu użytkowania, dla optymalnego wykorzystania (*highest and best use*), dla wymuszonej sprzedaży, wreszcie dla sprzedaży przyszłej. Oczywiście najbardziej zalecana i najpopularniejszą wartością była ta pierwsza, oparta na istniejącym w chwili dokonywania wyceny sposobie wykorzystania nieruchomości (*current use*).

Rozwój standardów, zwłaszcza o charakterze międzynarodowym doprowadził do eliminacji większości tych rodzajów wartości rynkowej i obecnie w zasadzie znane są tylko: albo wartość rynkowa, albo tzw. wartości nierynkowe, do których zalicza się tzw. wartość godziwą (*fair value*), inwestycyjną (*investment value*), bankowo-hipoteczną, ubezpieczeniową, dla alternatywnego wykorzystania, dla sprzedaży wymuszonej, wreszcie wedle zamortyzowanego kosztu odtworzenia, czyli wartość nie rynkową, ale odtworzeniową.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w pierwszej swej wersji, obowiązującej od 1 stycznia 1998 r. definiowała wartość rynkową nieruchomości w art. 151 UGN jako **jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:**

- 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.**

Określenie wartości, jako „przewidywanej ceny” nie było trafne, gdyż zamazywało różnicę, jaka niewątpliwie istnieje pomiędzy wartością a ceną. O ile bowiem, wartość jest podstawą do określenia ceny, to wynik negocjacji pomiędzy stronami umowy dotyczący zapłaty za nieruchomość może być od wartości zdecydowanie różny. Cena bowiem może być zarówno wyższa, aniżeli wartość, jeżeli zbywca trafi na nabywcę szczególnie zainteresowanego w nabyciu tej a nie innej nieruchomości, albo może być niższa, jeżeli nabywca znajdzie przemawiające do zbywcy argumenty za zapłatą tej niższej, niż wartość, ceny⁴.

Zmodyfikowane w 2002 roku polskie Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wzbogaciły definicję wartości rynkowej analogiczną jak w swej pierwszej redakcji z 1996 roku, i przyjmowały one, że wartość ta to **najbardziej prawdopodobna cena nieruchomości, możliwa do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń, iż strony są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami, że mają stanowczy zamiar zawarcia umowy (co eliminuje ceny ofertowe – przyp. mój S. K), że są świadome współistniejących okoliczności, mających**

wpływ na wartość nieruchomości, nie działają w sytuacji przymusowej (co eliminowałoby sprzedaż w wyniku postępowania egzekucyjnego – przyp. mój – S. K.), oraz upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

W doktrynie uważa się, że to rozwinięcie definicji tej wartości jest niewątpliwie trafne, choć wszystkie jej elementy dałyby się wydedukować z dotychczasowego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz rozporządzenia wykonawczego⁵.

W kolejnych nowelizacjach ustawy o gospodarce nieruchomościami w latach 2002–2010 przepis odnoszący się do definicji wartości rynkowej uzyskał jednak odmienne brzmienie: Art. 151. 1. UGN: **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.**

Definicja ta jest aprobowana w doktrynie⁶. Dostrzega się jej zgodność z definicją zawartą w dyrektywie 2006/48/WE, regulującej funkcjonowanie instytucji kredytowych, a także z wcześniejszymi dyrektywami Rady Europy 91/674/EWG, oraz dyrektywą w sprawie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych firm ubezpieczeniowych⁷. Wedle tych dyrektyw: **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.** Dyrektyw unijnych o charakterze sektorowym jest jednak kilka. Każda ma zasięg ograniczony ze względu na swój zakres przedmiotowy. Powstaje zatem pytanie, czy i o ile, a także jakie definicje tej wartości uznać za wiążące dla naszego prawodawcy, skoro obowiązuje go implementacja tych dyrektyw do wewnętrznego porządku prawnego.

Ta właśnie definicja wartości rynkowej została przejęta przez Europejskie Standardy Wyceny z 2009 r.⁸, które są opracowane przez The European Group of Valuers Association i które odzwierciedlają ideę kształtowania przepisów pod wpływem prawodawstwa unijnego. Trzeba jednak z góry zastrzec, że TEGoVA nie ma pretensji do bezpośredniego oddziaływania na porządek prawny państwa, w którym dokonuje się wyceny. Wynika to ewidentnie ze Standardu 3.1, wedle którego zawartą w tych standardach definicję wartości rynkowej stosuje się tylko o tyle, „o ile prawo danego państwa



stwa nie stanowi inaczej". Stąd też nie ulega wątpliwości, że standardy te nie mogą nikomu narzucać tej definicji i sposobu ustalania tej wartości.

Wiąże się to z ogólniejszym problemem stosunku pomiędzy standardami międzynarodowymi a standardami krajowymi poszczególnych państw. Powstaje zatem pytanie, jakie standardy miałyby obowiązywać polskich rzeczoznawców w związku z procesem integracji i wstąpienia Polski do Unii Europejskiej. W szczególności, powstaje problem, czy można uznać, że takimi są wyżej już wspomniane standardy wypracowane przez TEGoVA, tzw. Europejskie Standardy Wyceny 2009, albo też ostatnio wydane w Polsce Międzynarodowe Standardy Wyceny Komitetu Międzynarodowych Standardów Wyceny (International Valuation Standards Committee – IVSC).

Nie jest to jednak jedyna przyczyna wątpliwości co do możliwości i potrzeby stosowania tych standardów w warunkach polskich. Oto niewątpliwie powstaje pytanie o charakter prawny Standardów Międzynarodowych, a w szczególności, czy należą one do prawa europejskiego, czy wspólnotowego oraz jakie skutki wywołuje ta ocena. Czy w związku z nią istnieje, czy też nie istnieje potrzeba albo bezpośredniej ich implementacji do prawa polskiego, albo ich stosowania w warunkach polskich. Z Traktatu Akcesyjnego Polski do Wspólnoty Europejskiej wynika bowiem albo nakaz wprowadzenia stosownych regulacji wspólnotowych do naszego systemu prawnego, albo nakaz stosowania prawa unijnego wprost i to przed prawem krajowym. Tymczasem zarówno Standardów EVS TEGOVA, jak i Standardów IVSC nie można w żaden sposób zakwalifikować jako prawa wspólnotowego, gdyż nie zostały uchwalone przez organy Wspólnoty i nie mają postaci ani dyrektyw unijnych, ani tym bardziej rozporządzeń. Jedynie można by je traktować jako normy wchodzące w skład tzw. prawa europejskiego *sensu largo*, ale ono nie ma bezpośredniego wpływu na system prawa w krajach unijnych. Obowiązek implementacji do prawa krajowego dotyczy jedynie prawa wspólnotowego tworzonych przez wspólnotowe organy legislacyjne. Zalicza się do nich rozporządzenia, dyrektywy, zalecenia i opinie. Nie ulega jednak wątpliwości, że ani Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (The International Valuation Standards Committee – IVSC), ani też TEGOVA nie są organami wspólnotowymi, choć są to organizacje, w skład których wchodzi przedstawiciele różnych państw, w tym także pozaunijnych.

Chociaż żadne ze Standardów Międzynarodowych nie są dyrektywami unijnymi, ale często się na te dyrektywy powołują i w tym zakresie można uznać, że powinny wskazywać państwom unijnym potrzebę ich stosowania jako implementację tych dyrektyw. Mają one także pewne znaczenie dla ustawodawcy krajowego tworzącego regulacje prawne odnoszące się do wykonywania przez rzeczoznawców w tych państwach praktyki w zakresie wyceny. Trzeba jednak pamiętać, że dyrektywy unijne są bezpośrednio skuteczne wobec tych państw, tylko wówczas, jeżeli w czasie właściwym nie dokonały one implementacji dyrektywy do prawa

krajowego, a konkretny przepis dyrektywy nadaje się do takiego bezpośredniego zastosowania.

Standardy międzynarodowe mogą zatem stanowić dla rzeczoznawców poszczególnych krajów unijnych pewien wzorzec, ale wymagający licznych korekt z uwagi na odmienność ich systemów prawnych. Cele zatem standardów międzynarodowych są następujące: pomoc dla rzeczoznawców majątkowych w sporządzaniu zrozumiałych operatów szacunkowych poprzez dostarczanie im jasnych wskazówek i zaleceń, promowanie konsekwentnego stosowania we wszystkich krajach unijnych a zamieszczonej w standardach definicji wartości rynkowej, oraz jednolitych podejść do wyceny, podwyższanie kwalifikacji rzeczoznawców i promowanie ich **najlepszej praktyki**, przedstawianie precyzyjnych podstaw do dokonywania analiz ekonomicznych, efektywności wykorzystania ograniczonych zasobów nieruchomości, uwzględnianie w wycenie potrzeb klienta, oraz wymogów rzetelnej wyceny, podniesienie rangi zawodu rzeczoznawcy, oraz jego roli, wdrażanie procedur prowadzących do precyzyjnego określania wartości, zgodnego z porządkami prawnymi **poszczególnych państw, oraz prawodawstwem unijnym a także ze standardami sektorowymi**.

Wartość rynkowa i inne rodzaje wartości nieruchomości w warunkach kryzysu ekonomicznego i jego wpływ na podejście do tej wartości

Zjawisko kryzysu ekonomicznego jest znane i zostało już wielokrotnie opisane w literaturze⁹. Znane już było, także w Polsce, oddziaływanie wcześniejszych kryzysów finansowych o zasięgu światowym, jak kryzys azjatycki, skandynawski, amerykański kryzys oszczędnościowo-kredytowy, czy kryzys Tequila w Ameryce Południowej, ale takiego kryzysu na rynku nieruchomości, w powiązaniu z kryzysem instytucji finansowych, oraz naturalnym „dołkiem” cyklu koniunkturalnego, jeszcze nie doświadczyliśmy. Żaden bowiem z dotychczas znanych i opisanych mechanizmów powstawania kryzysów, polegający na zależności pomiędzy kredytowaniem nieruchomości w warunkach bardzo łatwej dostępności kredytów a zaburzeniami w systemie finansowym, nie spowodował takiego spustoszenia, jak ten obecny. W wyniku uprzednich kryzysów sformułowano nawet pewne minimalne standardy kształtowania przez banki polityki w zakresie finansowania nieruchomości, jednakże obserwacje sektora bankowego prowadzą do wniosku, że nie są one i nie były w ostatnim okresie przed wystąpieniem kryzysu 2008 roku przestrzegane.

Nie ulega wątpliwości, że przepisy polskiego **prawa bankowego** stwarzają jednak pewne ramy normatywne do zapobiegania zawieraniu tego rodzaju umów kredytowych, które już na etapie ich negocjowania stwarzają niebezpieczeństwo niezaspokojenia wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu¹⁰. Z przepisów tej ustawy wynika bowiem, że procedura udzielania kredytu jest dwuetapowa i wymaga ona naj-



pierw zbadania zdolności kredytowej kredytobiorcy (choć bank może udzielić kredytu nawet osobie nie mającej zdolności kredytowej) a następnie zawarcia umowy kredytowej, w której musi być określony sposób zabezpieczenia udzielonego kredytu. Najczęściej, w szczególności co do kredytobiorców – osób fizycznych, takim zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości należącej albo do kredytobiorcy, albo innej osoby¹¹. W związku z tym sposobem zabezpieczenia, problem podstawowym jest badanie, czy nieruchomość, na której hipoteka jest ustanawiana ma taką wartość, która umożliwia uzyskanie przez bank zaspokojenia w przypadku, gdy kredytobiorca nie wywiąże się z umowy i nie spłaca kredytu oraz kosztów jego udzielenia. Podjęcie przez bank decyzji co do tej okoliczności wymaga najpierw przesądzenia przez rzeczoznawcę majątkowego, czy w ogóle nieruchomość nadaje się do zabezpieczenia na niej wierzycelności banku, a następnie dokonania wyceny tej nieruchomości.

Wyceny dokonywane dla banków są przedmiotem wielu dyskusji w Polsce, zarówno w doktrynie prawa prywatnego, jak i rzeczoznawców majątkowych w konfrontacji, czy bardziej we współpracy z bankami i Komisją Nadzoru Bankowego, a obecnie, wobec jej likwidacji, z Komisją Nadzoru Finansowego¹². Problem ten nie jest jednak rozstrzygany jednolicie w praktyce bankowej, a to w związku z funkcjonowaniem w Polsce wielu różnych banków, stosujących bardzo odmienne praktyki w tym zakresie. Zagadnienie to było najbardziej sporne, gdy chodzi o banki hipoteczne działające na podstawie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych¹³. Jeżeli chodzi bowiem o określanie wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, na której jest zabezpieczana wierzycelność banku hipotecznego emitującego na tej podstawie listy zastawne, stanowiące papiery wartościowe, to od początku podkreślano tutaj potrzebę dokonywania szczególnie ostrożnych wycen, jakie mają uwzględniać wysoki poziom ryzyka banku związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia. Ustawa wyraźnie określa, iż przez **bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości należy rozumieć wartość, jaka w ocenie banku hipotecznego** (a nie rzeczoznawcy majątkowego – przyp. mój S. K.) **odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia** (art. 2), w związku z czym **ustalenie tej wartości winno być dokonywane z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości, oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz nieruchomości** (art. 22).

Nie ulegało więc wątpliwości, że w świetle tej regulacji wartość bankowo-hipoteczna nie miała nic wspólnego z wartością rynkową nieruchomości, ani też z wartością odtworzeniową, czy katastralną, w związku z czym nie przewidywano możliwości określenia jej przez rzeczoznawcę majątkowego, którego zakres kompetencji określony został w art. 150 UGN oraz której ten zakres nie dotyczył. Tymczasem okazało się

niebawem, że bez współdziałania z rzeczoznawcami majątkowymi ustalanie tej wartości jest niezwykle trudne, w związku z czym nowelizacją Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2000 r. dodano do art. 150 ust 1 UGN punkt 4 wedle którego rzeczoznawcy majątkowi zostali upoważnieni do określania **propozycji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości**. Szczegółowe zasady ustalania tej wartości przez banki hipoteczne wynikały także z wydanej przez Komisję Nadzoru Bankowego Rekomendacji F, która zawierała regulacje, jakie musiały być uwzględnione przez banki hipoteczne przy ustalaniu tego rodzaju wartości. Obecnie zmieniono zasady uczestnictwa rzeczoznawców majątkowych w kształtowaniu tej wartości. Uchylono punkt 4 art. 150 ust. 1 UGN i wprowadzono do tego przepisu punktu 5 przewidujący **określanie przez rzeczoznawcę innych rodzajów wartości nieruchomości, przewidzianych w odrębnych przepisach**, oraz dodano do art. 174 UGN pkt 3a, z którego wynika uprawnienie rzeczoznawcy do **sporządzania opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, a dotyczących m.in. bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości**¹⁴.

Wynika stąd, że te ostrożnościowe normy wpływają bezpośrednio na bezpieczeństwo obrotu i na zabezpieczenie interesów kredytodawcy, co być może w Polsce spowodowało właśnie stosunkowo łagodne formy występowania ostatniego kryzysu, który przecież w warunkach amerykańskich zapoczątkowany został przez kryzys wielu znanych, dużych banków.

Przełanka *current use i highest and best use* a cel wyceny

Jak już wspomniano, dyrektywa unijna 2006/49/WE¹⁵ wprowadziła bardzo ostrożnościowe reguły dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości, które są zgodne z polskimi przepisami dotyczącymi tego zagadnienia. Ma ona nie tylko istotne znaczenie, jeżeli chodzi o zabezpieczenia wierzycelności kredytowych, ale także dla całego obrotu, w którym następuje przeniesienia własności nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, oraz stosowne rozporządzenie wykonawcze przewidują, iż określenie wartości rynkowej nieruchomości może nastąpić jedynie w drodze sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 7. UGN), że rzeczoznawca ten dokonuje samodzielnie i niezależnie wyboru właściwego podejścia, metody i techniki wyceny, uwzględniając **w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego... uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości**". Wynika stąd niewątpliwie, że polska ustawa nakazuje określanie tej wartości, jeżeli celem wyceny jest zbycie nierucho-



mości według tego rodzaju użytkowania, jakie występuje w dniu wyceny. Nie eliminuje to oczywiście przyjęcia odmienną podstawy do określania wartości, jeżeli cel wyceny jest inny, na przykład gdy chodzi o nieruchomości deweloperskie, których celem wyceny może być określenie optymalnego ich wykorzystania. Tutaj jednak wartość nieruchomości ma inny charakter, niż ta wartość rynkowa, która dotyczy możliwości zbycia konkretnej nieruchomości na rynku. Jest to w szczególności tzw. wartość **inwestycyjna** (investment value or worth). Wiąże się ona także z pojęciem wartości **szczególnej**, gdzie występuje pewna nadwyżka w stosunku do wartości rynkowej¹⁶.

Ujęcie polskie jest zgodne z dyrektywą 2006/48/WE, w której przewidziano, że wartość rynkowa oznacza szacowaną 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. Co więcej, dalszy przepis tej dyrektywy stwierdza, że wartość ta winna być wyliczona w sposób zadowalający, na podstawie **ostrożnych standardów wyceny**, ustanowionych na mocy przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych (art. 115). Jeżeli tak, to nie ulega wątpliwości, że jedynie wycena uwzględniająca aktualny sposób użytkowania nieruchomości spełnia ten ostrożnościowy warunek.

Jeszcze wyraźniej wynika to z Międzynarodowych Standardów Wyceny¹⁷, wedle których wartość rynkowa to **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 rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. I to uregulowanie zatem zwraca uwagę nie na jakiś inny sposób użycia, aniżeli istniejący w chwili wyceny, lecz wyraźnie do tego sposobu nawiązuje.

Tymczasem w ostatnich dwóch latach pojawiła się coraz wyraźniej stosowana koncepcja interpretacji wartości rynkowej **według wartości dla jej optymalnego sposobu użytkowania**. Międzynarodowe Standardy Wyceny przewidują, że wartość rynkowa to jest wartość nieruchomości dla optymalnego sposobu jej użytkowania. W szczególności zaznacza się w nich, że **unikatowa charakterystyka gruntu determinuje jego optymalne wykorzystanie**. Wynikałoby stąd jednakże, że za przyjęciem wyceny wedle tego sposobu konieczne jest znalezienie pewnych wyjątkowych cech nieruchomości uzasadniających takie przyjęcie. Co prawda wywodzi się w nauce¹⁸, że każda nieruchomość (wcale nie tylko grunt, ale także budynek, czy lokal, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności) jest inna, a zatem każda nieruchomość determinuje inny sposób jej użytkowania jako optymalny, jednakże przyjęcie takiego założenia spowodować by mogło absolutny brak jasności co

do tego, jaki sposób, w stosunku nawet do nieruchomości podobnych, jest optymalny. Zresztą nauka podkreśla także, że na wartość nieruchomości ma wpływ nie tylko sposób jej użytkowania, ale także **czynniki fizyczne i środowiskowe**, a więc jej lokalizacja, **czynniki ekonomiczne**, takie jak stan rozwoju ekonomicznego, miejsce w cyklu koniunkturalnym, poziom bezrobocia, stan zamożności społeczeństwa, różnorodność i dostępność różnych form kredytowania, wysokość stopy oprocentowania kredytu, poziom cen na rynku, dochodowość na tle dochodowości innych lokat. Istotne znaczenie mają tu także **czynniki prawne**, jak swoboda umów, opodatkowanie transakcji, system ulg podatkowych, planowanie przestrzenne, przepisy dotyczące ochrony środowiska, czy **czynniki demograficzne i społeczne**, wreszcie **czynniki polityczne**¹⁹.

Międzynarodowe Standardy wyraźnie lansują jako wartość rynkową tę, która jest oparta na sposobie optymalnego wykorzystania nieruchomości, co definiują jako **najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia**.

Definicja ta wydaje się jednak dosyć niekonkretna i łatwa do jej podważenia w sporze dotyczącym takiej wyceny. Niezwykle trudno bowiem wypowiadać się w przedmiocie prawdopodobieństwa wykorzystania nieruchomości, jeżeli jest ona wystawiona na rynku i nie podjęto żadnych kroków w kierunku zmiany jej przeznaczenia. Także co do „fizycznej możliwości” to jest to przesłanka wysoce niedookreślona. W zasadzie każdy sposób wykorzystania, przy dysponowaniu przez właściciela dużymi środkami finansowymi, jest możliwy. Zupełnie nie mogą także zgodzić się z wymogiem odpowiedniego uzasadnienia tego wykorzystania. Kto bowiem byłby uprawniony do oceny tego uzasadnienia, jakimi przesłankami winien on się kierować, o ile jego opinia byłaby bardziej uzasadniona od opinii rzeczoznawcy? To są wszystko pytania, które nie mają charakteru ogólnego, lecz odpowiedź na nie skutkuje odpowiedzialnością rzeczoznawcy za niewłaściwe sporządzenie operatu szacunkowego i to zarówno odpowiedzialnością zawodową (w sferze jego uprawnień zawodowych, jak i cywilno prawną, czyli w sferze odszkodowawczej).

Nie ulega także wątpliwości, że te **wymogi definicyjne optymalnego wykorzystania nieruchomości są zmienne**. Co ma się stać w przypadku, gdy te presumpcje odnośnie do optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości zmieniają się generalnie na przykład w wyniku zmian ekonomicznych, czy politycznych? Jest to zresztą pytanie bardzo konkretne, jeżeli pamiętamy brytyjski kryzys nieruchomościowy końca lat 80, a także Raport Mallinsona, przedstawiający skutki tego kryzysu dla praktyki rzeczoznawców majątkowych²⁰. Wynika z niego ponad wszelką wątpliwość, że założenia przyszłościowe odnoszące się do wykorzystania pewnych nieruchomości (np. City w Londynie) mogą okazać się zupełnie nietrafione, a skutki takich przewidywań uderzą we wła-



ścicieli dostosowujących swoje nieruchomości (deweloperzy) do spodziewanych dochodów z tych nieruchomości, a nie możliwych do osiągnięcia wskutek zmian politycznych.

Nie sposób także zaakceptować tezy przewidzianej w tych Standardach, iż „**pojęcie sposobu optymalnego wykorzystania jest** (czy może raczej *winno być* – przyp. mój S. K.) **fundamentalną i integralną częścią szacunku wartości rynkowej**”. Trzeba sobie przecież zdawać sprawę z tego, że w niektórych krajach, w tym w Polsce, rzeczoznawcy najczęściej uzyskują zamówienia na sporządzenie operatu szacunkowego w wyniku przetargu, w którym najczęstszym kryterium wyboru jest cena operatu szacunkowego. Jeżeli zatem rzeczoznawca ma wycenić kilka lokali w tym samym budynku o podobnej powierzchni i położeniu w budynku, to żądanie od niego, aby sporządził analizę optymalnego sposobu wykorzystania każdego z tych lokali jest chyba nieporozumieniem a i należność za taki każdy z operatów musiałaby być niewspółmiernie wysoka.

Argumentem przesadzającym negatywną ocenę tego stanowiska jest też to, że aby uzyskać taki optymalny sposób wykorzystania, nabywca musi przecież użyć poważnych środków finansowych. Nie ulega przecież wątpliwości, że każda inwestycja w nieruchomość jest kapitałochłonna. **Dlaczego więc nabywca musiałby najpierw zapłacić niewspółmiernie dużą cenę do aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości a następnie jeszcze dopłacać, aby osiągnąć optymalną wartość nieruchomości?**

O wiele ostrożniejsze stanowisko przyjmują Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA, które odnośnie do wartości rynkowej przyjmują, że jest to **najlepsza cena rozsądnie osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena rozsądnie osiągalna przez kupującego**, a co do wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania, która jest traktowana jako **wartość nierynkowa** przyjmują **one, że oznacza ona wartość bez założenia kontynuacji bieżącgo jej wykorzystania**²¹.

Mając na uwadze wyżej przedstawiony dylemat co do podstawy określania wartości rynkowej opowiadam się stanowczo za dotychczasowymi ujęciami, jako adekwatnymi do tego, czym są we współczesnej gospodarce nieruchomości i jak rynek nieruchomości działa, jako fragment rynku ogólnego, a także jako nie stwarzającymi podstaw do nadmiernych oczekiwań odnośnie do rzeczoznawców majątkowych i sporządzanych przez nich wycen.

Status prawny rzeczoznawcy majątkowego w prawie polskim, zakres wykonywania jego zawodu, oraz jego odpowiedzialność

Rzeczoznawstwo majątkowe jest w Polsce zawodem, który regulowany jest przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 741, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 49, poz. 484 i Nr. 86, poz. 966, oraz z 2000 r. Nr 6, poz. 70). Istnieje także wiele wypowiedzi

w doktrynie na temat charakteru prawnego tego zawodu i odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych²².

Zasadnicza funkcja rzeczoznawców, jaka wynika z cytowanej ustawy, polega na szacowaniu, czyli określeniu wartości nieruchomości, zatem na tym, co stanowi także na gruncie prawa angielskiego podstawową działalność osoby zwanej **valuer, albo chartered surveyor**²³. Przez pojęcie wyceny nieruchomości ustawa rozumie postępowanie, w wyniku którego dochodzi do określenia wartości nieruchomości, oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Rezultatem wyceny jest sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, odpowiadający temu, co określono w warunkach angielskich jako „valuation report”²⁴.

Zgodnie z art. 156 UGN operat szacunkowy stanowi pisemną opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Stanowi on dokument. Dokumentem bowiem jest każdy przedmiot, który ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód okoliczności mającej znaczenie prawne. Operat szacunkowy stanowi na przykład dowód, iż opisana w nim nieruchomość ma określoną wartość, a z kolei wartość ta jest podstawą określenia jej ceny, zatem należy przyjąć, że taki operat jest dokumentem²⁵. Jest to dokument prywatny, którego treść wynika z rozporządzenia wykonawczego Rady Ministrów²⁶. Z przepisów tego Rozporządzenia (§56) wynika, iż każdy operat szacunkowy powinien zawierać przedstawienie sposobu dokonania wyceny nieruchomości, na co ma się składać: określenie przedmiotu i zakresu i celu wyceny, jej podstaw formalnych oraz źródeł danych merytorycznych, ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, w tym stanu prawnego, oraz techniczno-użytkowego, wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości, analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, wreszcie przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości, oraz wyniku końcowego wyceny z uzasadnieniem.

Polscy rzeczoznawcy majątkowi mają jednak szersze uprawnienia zawodowe, aniżeli tylko w zakresie wyceny nieruchomości. Są oni bowiem uprawnieni także do sporządzania opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego a dotyczących rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku, efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju, skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali, bankowo hipotecznej wartości nieruchomości, określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji, czy wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości²⁷.

Zakres czynności tych rzeczoznawców jest więc ustalony ustawowo w sposób wyczerpujący, co powoduje, iż poza przypadkami tu wymienionymi, kompetencje ich nie mogą być uznane. Jeżeli natomiast chodzi o powiązanie ich z wyżej przedstawionymi problemami dyskusyjnymi, to chciałabym



zwrócić uwagę na to, że są oni uprawnieni nie do określania wartości bankowo-hipotecznej w formie wyceny, lecz sporządzania opinii czy ekspertyzy jej dotyczącej, podczas, gdy określenie tej wartości należy do powiernika bankowego. Jeżeli zaś chodzi o ocenę efektywności inwestowania w nieruchomości i deweloping, to także udział rzeczoznawcy nie polega na wycenie, a tylko na opinii, czy ekspertyzie, która zwykle zawierała będzie przy tej ocenie analizę według optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości. Ten sposób wykorzystania ma być optymalny z punktu widzenia konkretnego inwestora, zatem nie da się tu wykorzystać bezpośrednio interpretacji Standardów międzynarodowych odnośnie do tego pojęcia.

Działalność rzeczoznawcy majątkowego, zarówno w zakresie wyceny, jak i co do sporządzania opracowań i ekspertyz podlega ocenie z punktu widzenia jego odpowiedzialności. Jak to już wyżej wspomniano, odpowiedzialność ta ma postać zarówno odpowiedzialności zawodowej, jak i odpowiedzialności cywilnoprawnej. Różnice pomiędzy nimi dotyczą tego, że ta pierwsza polega na zastosowaniu sankcji zawodowych w postaci kar dyscyplinarnych za niewłaściwe wykonywanie przez rzeczoznawcę majątkowego jego działalności zawodowej i to nie przez sądy, lecz przez organ licencyjny w postaci Ministra Infrastruktury, występuje ona niezależnie od tego, czy w wyniku tego wadliwego wykonywania zawodu klient rzeczoznawcy poniósł jakakolwiek szkodę. Sankcjami, jakie można zastosować wobec rzeczoznawcy są: upomnienie, nagana, zawieszenie uprawnień zawodowych, lub ich pozbawienie. Oznacza to, że są one bardzo dolegliwe, grożą bowiem niedopuszczalnością wykonywania tego zawodu.

Jeżeli natomiast klient rzeczoznawcy poniósłby szkodę wskutek niewłaściwego wykonywania umowy przez rzeczoznawcę, to podlega on odpowiedzialności odszkodowawczej, która jest oparta na przepisach ogólnych o odpowiedzialności kontraktowej, zawartych w art. 471 i nast. K. C.²⁸ Co prawda rzeczoznawcy polscy mają obowiązek ubezpieczenia swej działalności zawodowej, ale ich ubezpieczenie, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów²⁹ nie jest wystarczające, gdyż przewiduje minimalną sumę gwarancyjną w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC na równowartość w złotych kwoty 25.000 euro. Biorąc pod uwagę ceny nieruchomości należy stwierdzić, że nie jest to suma wysoka. Tymczasem wymagania pod adresem rzeczoznawcy są wysokie, co stwarza sytuację, w której wykonywanie tego zawodu jest trudne i wymagające od rzeczoznawcy stałego doskonalenia jego przygotowania zawodowego, także w zakresie stosowania nowych podejść, metod i technik wyceny, a także tych innych czynności, które w innych systemach prawnych nie należą do zakresu działania rzeczoznawcy.

Przypisy:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr. 115, poz. 741) ze zm. – dalej cytowana jako UGN,

2. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr. 30, poz. 127) – dalej cytowana jako UGGiWN,
3. Kalus S. (2002) *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, Lexis Nexis, Warszawa, Kalus S. (2009) *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości*, Lexis Nexis, Warszawa,
4. Panek G. (2009) *Wartość rynkowa nieruchomości w warunkach polskich oraz w świetle europejskich i międzynarodowych standardów wyceny*, *Nieruchomość nr 4/2009*, Katowice,
5. Panek G.[4], oraz *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) dalej cytowane jako RWN,
6. Kalus S. (2009) [3], Wilkowska-Kotakowska, (2010) *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*. Lexis Nexis, Warszawa,
7. Panek G. [4], (31) Bieniek G., Kalus S., Marmaj Z., Mzyk E. (2008) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*, Lexis Nexis, Warszawa,
8. *European Valuation Standards (2009), sixth edition*. TEGoVA Gills,
9. Handorf W. (1998) *Regulacja i nadzór nad finansowaniem hipotecznym*, USAID, Warszawa, Kalus S. (1996) *Znaczenie tzw Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego*, „*Rzeczoznawca Majątkowy*”, Warszawa 1997/1. Kalus S.(2002) *Der Zusammenhang zwischen der Wirksamkeit der Sicherung und dem Wert des sicherungsstandes aus der Hinsicht des polnischen und europäischen Rechts, Sicherung von Forderungen und deren Befriedigung, Slovakischen Akademie der Wissenschaften*, Smolenice 2002, *Monatshefte für Osteuropäisches Recht*, 2003, nr. 1., Kalus S. (2009) *Rzeczoznawcy a banki*, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Katowice, *Nieruchomość*, nr. 4/2009,
10. Kalus S. (2008), *Umowy zabezpieczające wykonanie umowy kredytowej*, [w:] *Europeizacja prawa prywatnego, t. I., Wolters Kluwer business*, Warszawa, Narożny T. (2000) *Czynności kredytowe banku. Zagadnienia prawne*, Warszawa, Strzelecki A. (2005) *Zarys prawa bankowego*, Włocławek,
11. *Inne sposoby zabezpieczenia kredytu to w szczególności poręczenie zwykłe i wekslowe, weksel własny in blanco, przelew wierzytelności na zabezpieczenie, przystąpienie do długu, przejęcie długu, nieodwołalne pełnomocnictwo, akredytywa bankowa, gwarancja bankowa, blokada środków na rachunku bankowym, kaucja bankowa, zastaw zwykły i rejestrowy, oraz przewłaszczenie na zabezpieczenie – Kalus S. [10],*
12. Blicharz R. (2010), *Nadzór Komisji Nadzoru Finansowego nad rynkiem kapitałowym w Polsce*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Katowice 2009,
13. Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr. 99, poz. 919 ze zm.), Drewicz-Tułodziecka A., Łosiak-Szewczyk M., Obradović Z., Orzechowska J. (2001) *Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości*, C. H. Beck, Warszawa, Bieniek G., Kalus S., Marmaj Z., Mzyk J., (2008) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*, Komentarz, Lexis Nexis Warszawa, Wyd. 2,
14. Kalus S. [13],
15. Dyrektywa ta była nowelizowana Dyrektywami Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r.



- w sprawie adekwatności kapitałowej firm inwestycyjnych i instytucji kredytowych, Dyrektywą 2009/111/WE z dnia 16 września 2009 zmieniającą dyrektywy 2006/48/WE i 2007/64/WE w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzysowej, wreszcie Dyrektywą Komisji Wspólnot Europejskich 2009/83/WE z dnia 27 lipca 2009 zmieniającą załączniki do dyrektywy 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do przepisów technicznych dotyczących zarządzania ryzykiem – Prystupa M., (2010) *Standardy wartości w procecie zabezpieczania wierzytelności kredytodawcy, Rzeczoznawca Majątkowy*, Warszawa 2010, nr 1,
16. Kucharska-Stasiak E. (2006) *Warszawa, Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN,
 17. *Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM (Polish Federation of Valuers Association) Warszawa 2007*,
 18. Kucharska-Stasiak E., (2006)[16],
 19. *Ibidem*,
 20. Kalus S. (1996) *N Znaczenie tzw. Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego*, „*Rzeczoznawca majątkowy*” Warszawa 1996, nr. 3,
 21. Prystupa M. [15],
 22. Por. S. Kalus [w:] *Bieniek G. Kalus S., Marmaj Z. Mzyk E.: Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Lexis Nexis, Warszawa 2008, s. 558 i nast.*, S. Kalus, *Status prawny osób zajmujących się zawodowe rynkiem nieruchomości, Lexis Nexis, Warszawa 2002, s. 58-133*, S. Kalus, *Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 59-152*, D. Wilkowska-Kołąkowska, *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe, Lexis Nexis, Warszawa 2010, s. 130*,
 23. Por. J. W. Hendrikse, L. Hendrikse, *The Valuations Handbook. Concepts and Cases, Lexis Nexis, s. 39*,
 24. Por. *Europejskie Standardy Wyceny, European Valuation Standards, sixth edition Gilles, Standard ESW 5, oraz Międzynarodowe Standardy Wyceny Warszawa 2005*,
 25. Kalus S. [22],
 26. Z dnia 21. września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
 27. Kalus S. [22],
 28. Ustawa z dnia 23. kwietnia 1964 r. (Dz. U. Nr. 16, poz. 93 ze zm.),
 29. Z dnia 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. Nr. 207, poz. 2114).



Prof. zw. dr hab. **Stanisława Kalus** – pracownik naukowy Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, specjalistka z zakresu prawa rzeczowego a w szczególności prawa nieruchomościowego. Jest kierownikiem Podyplomowego Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomościami. Uznana ekspertka europejska w dziedzinie prawa nieruchomościowego. Doradca Rynku Nieruchomości, członek Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości w Warszawie.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI W PRZEPISACH PRAWA

Kazimierz Rygiel

Niejako na marginesie sporu dotyczącego wartości rynkowej nieruchomości pragnę odnieść się do tego zagadnienia w aspekcie definicji owej wartości w rozumieniu przepisów prawa.

Zacząć wypada oczywiście od ustawy o gospodarce nieruchomościami, wg której – zob. art. 151 ust. 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.*

W związku z tym, iż rzeczoznawcy majątkowi określają wartość nie tylko nieruchomości, w rozumieniu art. 46 Kodeksu cywilnego, lecz również wartości innych praw (niż własność) do nieruchomości, trzeba tu jeszcze koniecznie przytoczyć zapis art. 4 pkt. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiący, iż pod pojęciem określania wartości nieruchomości należy rozumieć **określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości**. Jest to istotne uzupełnienie, zwłaszcza gdy się analizuje definicje wartości rynkowej



„rzeczy i praw”, zamieszczone w ustawach podatkowych. Takimi prawami są przykładowo: użytkowanie wieczyste i współdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Wyrażane niekiedy w naszym środowisku zawodowym zastrzeżenie, iż przytoczona definicja ustawowa wartości rynkowej nieruchomości powinna posługiwać się (w całej treści) czasem teraźniejszym a nie przeszłym, jest, być może, słuszne, ale nie ma tu chyba zasadniczego znaczenia. Jak można przypuszczać, definicja ta powstała na bazie tłumaczenia z języka angielskiego, który dysponuje czasem Present Perfect – najbardziej odwzorowującym okoliczność, iż jakieś czynności w przeszłości trwały i właśnie teraz („dopiero co”) zostały zakończone. Faktycznie, polski czas przeszły, jaki spostrzegamy w art. 151 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jakby nie w pełni to oddawał, ale przecież tę definicję należy czytać w kontekście zapisu całego ustępu 1 w art. 151. A zapis ów jest nie tylko gramatycznie poprawny, ale również logiczny i zrozumiały – zważywszy, iż w pierwszym zdaniu czytamy, że wartość rynkową stanowi (a nie „stanowiła”) najbardziej prawdopodobna cena (...).

Zatrzymajmy się z kolei przy zapisanym w definicji prawdopodobieństwie – „najbardziej prawdopodobnej cenie”. Została zawarta hipotetyczna umowa cywilnoprawna sprzedaży nieruchomości – takie założenie należy wysnuć, skoro zapis w ustawie mówi o „stronach umowy”, niezależnych względem siebie, nie muszących natychmiast sprzedać (kupić) tę nieruchomość, ale jednak już stanowczo zdecydowanych na taką transakcję (a nie dopiero ją teoretycznie rozważających).

Zanim do zawarcia owej umowy doszło (a pamiętajmy, że to tylko umowa hipotetyczna, najbardziej prawdopodobna, ale nie odnotowana w realnym obrocie), podmiot sprzedający prowadził krótsze bądź dłuższe negocjacje z co najmniej kilkoma osobami zainteresowanymi kupnem nieruchomości, z których każda usiłowała przeforsować własną opinię o należytej do zapłacenia cenie. I owe negocjacje to również tylko zdarzenia hipotetyczne – rzeczoznawca majątkowy może je sobie tylko wyobrazić (na podstawie własnej znajomości rynku lokalnego). Ale czyni to już w sposób unormowany, wykorzystując konkretne informacje z bazy cen transakcyjnych zaistniałych na właściwym rynku nieruchomości.

Analizując ten rynek rzeczoznawca majątkowy wybiera więc, po pierwsze, dokonane w niedalekiej przeszłości transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi, pod względem cech rynkowych, do nieruchomości sprzedawanej (szacowanej), ale – po drugie – powinny to być, moim zdaniem, przede wszystkim transakcje najczęściej występujące, typowe, tj. takie, które mogą być uznane za najbardziej prawdopodobne również w odniesieniu do spodziewanego obrotu nieruchomością teraz wycenianą, ale przecież podobną do tych niedawno sprzedanych.

I tak dochodzimy do istoty sporu w naszym środowisku zawodowym – czy sprzedawaną nieruchomość

należy szacować przy założeniu aktualnego, alternatywnego czy optymalnego sposobu użytkowania. W sytuacji, gdy nie normuje tego konkretny przepis prawa, decyzję podejmuje rzeczoznawca majątkowy. Założenie, jakie przyjmie, przesądza o wyborze analizowanego rynku lokalnego. I założenie takie jest niewrażliwe z punktu widzenia prawidłowości wyceny i wysokości określonej wartości. Specjalnie nie dodałem wyrazu „rynkowej”, gdyż przy błędnie przyjętym założeniu (co do sposobu użytkowania nieruchomości wycenianej) oszacowana wartość nie będzie przecież miała przymiotu wartości rynkowej.

Dokonując wyboru owego założenia rzeczoznawca majątkowy niejednokrotnie napotyka na pewne oczekiwanie, czasem wręcz presję ze strony podmiotu zamawiającego wycenę. Osoby pragnące nabyć nieruchomość są najczęściej zainteresowane jej wyceną przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania, sprzedające – już nie zawsze, a osoby wnoszące ją w formie aportu do spółki będą wręcz „zachęcać” rzeczoznawcę majątkowego do wygenerowania jak najwyższego wyniku oszacowania, możliwego przy założeniu alternatywnego lub optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości wycenianej.

Jak z tego wybrnąć? Moim zdaniem, wystarczy powrócić do definicyjnej dla wartości rynkowej nieruchomości owej „najbardziej prawdopodobnej ceny, możliwej do uzyskania na rynku”. Przy czym poszukując tej najbardziej prawdopodobnej ceny trzeba mieć też na względzie największe prawdopodobieństwo sposobu wykorzystania nieruchomości przez podmiot, który ją w końcu kupi. A ono już zależy od liczebności grupy podmiotów zainteresowanych konkretnym sposobem użytkowania nieruchomości. Jeśli w większości (co powinno wynikać z przeanalizowania rynku) będą to osoby zainteresowane aktualnym sposobem jej użytkowania, to nie ma co (moim zdaniem) „odkrywać”, iż „technicznie możliwe, ekonomicznie opłacalne oraz prawnie dopuszczalne” jest alternatywne czy optymalne użytkowanie nieruchomości i określać jej wartość przy przyjęciu takiego założenia. Takie założenie oceniam jako nieracjonalne – także z punktu widzenia najbardziej prawdopodobnego nabywcy nieruchomości, jeśli nie ma on zamiaru (a często i środków) na zmianę sposobu jej użytkowania.

Oczywiście może zająć również sytuacja odwrotna, skłaniająca rzeczoznawcę majątkowego do rezygnacji z przyjęcia założenia aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości sprzedawanej i w tym celu wycenianej. Wystarczy sobie wyobrazić działkę w dobrej śródmiejskiej lokalizacji w dużej aglomeracji, a na niej jakiś wyeksploatowany pawilon biurowy lub usługowy z epoki Gomułki lub Gierka. A sprzedającym jest spółka handlowa powstała z komercjalizacji i prywatyzacji niegdyś państwowego przedsiębiorstwa państwowego. W tej sytuacji rzeczoznawca majątkowy powinien przyjąć założenie, iż – przy transparentnej organizacji procesu sprzedaży – najbardziej prawdopodobnym nabywcą będzie deweloper zainteresowany w pierwszej kolejności rozbiórką owego pa-



wilonu. I do tego założenia dostosować analizę rynku lokalnego i dalszą procedurę wyceny. Pragnę jednakże zauważyć, iż powyższy przykład ma raczej charakter wyjątkowy.

Reasumując: jestem zdania, że nie powinno się dla każdej szacowanej nieruchomości przyjmować założenia jej przyszłego konkretnego ulepszenia prowadzącego do alternatywnego czy optymalnego sposobu użytkowania. O tym, czy takie założenie jest słuszne, można przekonać się obserwując rynek i analitycznie wyodrębniając na nim „najbardziej prawdopodobnego nabywcę”, który zapłaci „najbardziej prawdopodobną cenę”. Bo owa cena będzie przecież tylko wtedy najbardziej prawdopodobną (na rynku), gdy do niej dojdziemy analizując najbardziej typowe i najczęściej spotykane (także pod względem zainteresowań nabywców) transakcje nieruchomościami podobnymi.

Natomiast forsowaną i obserwowaną w naszym środowisku zawodowym tendencję do generalnego „optymalizowania” sposobu użytkowania wycenianych nieruchomości, uważam za zjawisko szkodliwe. W pierwszej kolejności powoduje to spadek zaufania do określanej przez nas wartości rynkowej wśród klientów tzw. biznesowych, zainteresowanych np. obiektywnym oszacowaniem nieruchomości wnoszonych w formie aportu do spółki. Z takimi zastrzeżeniami zdążyłem już się zetknąć w swojej pracy w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. A argumentem obronnym rzeczoznawcy majątkowego, któremu zarzucono sporządzenie nie realistycznej wyceny i przeszacowanie wartości, było stwierdzenie, iż postępował zgodnie ze standardem zawodowym dotyczącym sposobu określania wartości rynkowej nieruchomości, uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM.

Z drugiej strony zdają sobie oczywiście także sprawę, że nasze środowisko zawodowe jest często gremialnie obciążane winą za niekiedy zaniżane wyniki wycen nieruchomości, czego głównym powodem ma być właśnie owo nie optymalizowanie założeń przyszłego użytkowania szacowanych gruntów, budynków a nawet lokali. W mediach co pewien czas podawane są przykłady nietrafnie określonej wartości rynkowej, co dziennikarze „udowadniają” faktem szybkiej i spekulacyjnej sprzedaży nieruchomości przez jej uprzedniego nabywcę, ale już za nową, dużo wyższą cenę. Nie bierze się jednak pod uwagę, iż taka pierwsza (zaniżona) wycena powstała najczęściej przy przyjęciu w operacie szacunkowym błędnego założenia odnośnie przeznaczenia nieruchomości, np. grunt inwestycyjny wyceniono jako rolny, albo przy wycenie wielkomejskiego gruntu niezabudowanego nie uwzględniono wskaźnika intensywności zabudowy. Trudno tu zawsze winić dziennikarzy, nie znających przecież specjalistycznych zasad wyceny i z reguły nie mających dostępu do dokumentacji źródłowej nieruchomości. Oni po prostu szukają „newsa” i go znajdują. Niestety w tym wypadku naszym kosztem. Uważam jednak, iż obowiązkiem zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest każdorazowe publiczne wytłu-

maczenie takich nagłośnionych przez media przypadków, nawet jeśli wiązało się to z przyznaniem, iż w konkretnych operatach szacunkowych mogły zostać popełnione błędy. Na taką ewentualność wskazuje przecież badanie sprawy przez Komisję Arbitrażową PFSRM lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministerstwie Infrastruktury. Zarząd PFSRM powinien, moim zdaniem, zawsze zająć stanowisko w sprawie dotyczącej wyceny nieruchomości, a wyciągniętej na światło dzienne przez prasę lub inne środki masowego przekazu. Osobiście jestem ciekaw, jak zareaguje publicznie na artykuł pt. „Na chory rozum” Urszuli Szyperskiej w popularnym przecież i opiniotwórczym tygodniku „Polityka” (nr 48/2010, str. 52–53). W artykule tym autorka – na podstawie wybiórczo wskazanych paru operatów szacunkowych – dochodzi do uogólniającego wniosku, iż rzeczoznawcy majątkowi określają wartość nieruchomości „pod klienta”, kompromitując tym swój zawód.

Inną zupełnie kwestią jest przekonanie, wyrażane przez niektórych rzeczoznawców majątkowych, że przytoczona na wstępie niniejszego artykułu definicja wartości rynkowej nieruchomości z ustawy o gospodarce nieruchomościami nie odpowiada definicji wartości rynkowej według ustaw podatkowych.

Przypomnijmy zatem treść owej definicji, bazując na przykładzie dwóch bardzo powszechnych dla obrotu nieruchomościami aktów prawnych – ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ich przepisy obligatoryjnie nakazują zlecenie wyceny wartości rynkowej, jeśli podstawa opodatkowania zgłoszona przez podatnika budzi wątpliwości urzędu skarbowego i pomimo to podatnik nadal przy niej obstaje.

**Ustawa z dnia 9 września 2000 r.
o podatku od czynności cywilnoprawnych**
(Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 450, z późn. zm.).

(...)

Art. 6. (...)

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.

**Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r.
o podatku od spadków i darowizn**
(Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768).

(...)

Art. 7.1. *Podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania*

obowiązku podatkowego. Jeżeli przed dokonaniem wymiaru podatku nastąpi ubytek rzeczy spowodowany siłą wyższą, do ustalenia wartości przyjmuje się stan rzeczy w dniu dokonania wymiaru, a odszkodowanie za ubytek należne z tytułu ubezpieczenia wlicza się do podstawy wymiaru.

(...)

Art. 8.1. Wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych przyjmuje się w wysokości określonej przez nabywcę, jeżeli odpowiada ona wartości rynkowej tych rzeczy i praw, a wartość praw do wkładów oszczędnościowych – w wysokości tych wkładów.

(...)

3. Wartość rynkową rzeczy lub praw majątkowych 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 powstania obowiązku podatkowego.

W obydwu przytoczonych definicjach spostrzegamy powtarzające się sformułowanie „(...) 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 (...)”. Definicje te mają z konieczności charakter uniwersalny, odnoszą się do wszystkich rzeczy i praw w obrocie, tym niemniej jest oczywiste, że w obszarze naszego zainteresowania rzeczą będzie nieruchomości w rozumieniu Kodeksu cywilnego albo ustawy o własności lokali, a prawem – np. użytkowanie wieczyste lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Natomiast wyrazy „wartość rynkową określa się (...)” stanowią już wskazówkę metodologiczną dla rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego przecież (zapisany w ustawie o gospodarce nieruchomościami) monopol na formalne określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub innych, słabszych praw. Uniwersalne ustawowe zalecenie, aby przy określaniu wartości analizować ten sam rodzaj rzeczy i praw, oraz uwzględniać miejsce położenia oraz stan i stopień zużycia, oznacza – po przetłumaczeniu na terminologię podejścia porównawczego wyceny nieruchomości – że należy wygenerować bazę cenową sprzedanych nieruchomości podobnych w rozumieniu przepisu art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mając też na względzie stan tych nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 17 ustawy.

Baza cen nieruchomości z rynku lokalnego powinna – wg cytowanych ustaw podatkowych – dotyczyć nie tylko nieruchomości podobnych do wycenianej, lecz także zawierać jedynie ich „przeciętne ceny stosowane w obrocie”. Zatem analizowania cen rynkowych innych niż „przeciętne” te ustawy nie dopuszczają.

Wyraz „przeciętny” – wg definicji zamieszczonej w Słowniku Języka Polskiego PWN (Wydawnictwo Naukowe PWN,

Warszawa 1998) – posiada dwa znaczenia (cyt.):

„1. Będący ilorazem sumy pewnych składników przez ich liczbę. (...)”

2. Nie odbiegający od normy, taki, jakiego się najczęściej spotyka, zwykły, średni, pospolity. (...)”

Zestawienie cytowanych dwóch znaczeń wyrazu „przeciętny” z definicją wartości rynkowej wg ustaw podatkowych wskazuje na konieczność jego rozumienia w tym drugim znaczeniu. A zatem „przeciętne ceny stosowane w obrocie rzeczami i prawami majątkowymi” to ceny najczęściej spotykane i nie odbiegające od normy. Analizowanie właśnie takich (i tylko takich) cen transakcyjnych nieruchomości podobnych pozwala rzeczoznawcy majątkowemu określić „cenę najbardziej prawdopodobną” nieruchomości wycenianej, czyli jej wartość rynkową.

Reasumując: nie dostrzegam sprzeczności pomiędzy uniwersalną definicją wartości rynkowej rzeczy i praw majątkowych według ustaw podatkowych, a definicją wartości rynkowej nieruchomości według ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za zasadniczą rozbieżność wymienionych aktów prawnych można natomiast wskazać okoliczność, iż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalają na określanie wartości rynkowej nie tylko w podejściu porównawczym, lecz również w podejściu dochodowym a nawet mieszanym, podczas gdy urzędowi interpretatorzy ustaw podatkowych zazwyczaj obstają (na podstawie orzecznictwa sądowno-administracyjnego) przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości literalnie na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie, a zatem przy posłużeniu się metodą tylko podejścia porównawczego.

Zdaję sobie sprawę, iż przedstawiony w tym artykule tok mojego rozumowania, w tym głównie interpretacja wybranych przepisów prawa normujących definicję wartości rynkowej nieruchomości, może napotkać zastrzeżenia ze strony części koleżanek i kolegów, wyrażających odmienne opinie w tej kwestii. Być może nawet w dalszej dyskusji padnie stwierdzenie, że nic nie zrozumiałem z wyceny nieruchomości. Skoro bowiem właśnie taki „argument” został niedawno użyty w publicznej dyskusji na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego” (nr 3/2010, str. 17) wobec mojego Wielkiego Miśtrza, to i tym bardziej może on zostać skierowany pod adresem szeregowego rycerza. Przepraszam za te żartobliwe kolokwializmy, ale tylko tak pragnę skomentować argumentację „ad personam” stosowaną publicznie.



Kazimierz Rygiel jest rzeczoznawcą z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, członkiem KOZ działającej przy Ministrze Infrastruktury.



EUROPEJSKA SZKOŁA WYCENY?

Krzysztof Grzesik REV

Na łamach ostatniego wydania Rzeczoznawcy Majątkowego Nr 3 (67) można się zapoznać z burzliwą dyskusją pomiędzy prof. Ewą Kucharską-Stasiak a prof. Mieczysławem Prystupą na temat interpretacji definicji wartości rynkowej. Chciałbym zabrać głos w tej sprawie jako osoba, która przez szereg lat aktywnie uczestniczyła w działalności organizacji PFSRM, RICS oraz TEGoVA a także jako czynny zawodowo rzeczoznawca. Świadom faktu, że nie dorównuję znamienitym uczestnikom debaty wiedzą w dziedzinie ekonomii, ograniczę się jedynie do przedstawienia obserwacji, które poczyniłem podczas mojej wieloletniej działalności.

Czy faktycznie, zbliżając się do emerytury, po 35 latach jako rzeczoznawca majątkowy w Wielkiej Brytanii i w Polsce, będę zmuszony przyznać, że w całej mojej karierze błędnie rozumiałem pojęcie wartości rynkowej? Jest to perspektywa zupełnie przerażająca!

Zgodnie z moim rozumieniem wartości rynkowej nieruchomości, należy ją wyceniać na podstawie optymalnego sposobu użytkowania (znanej w USA jako „highest and best use”). Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest wycena nieruchomości na podstawie fachowej obserwacji rynku nieruchomości, a nie zastępowanie faktycznego toku myślenia sprzedających i kupujących sztuczną teorią. Czy zatem naprawdę jest tak, że na rynku w Polsce strony transakcji kierują się myślą jedynie o aktualnym sposobie użytkowania, a na rynkach zachodnich o optymalnym sposobie użytkowania? Jeżeli tak to biedny ten nasz Skarb Państwa, biedne nasze gminy. Ciekaw jestem czy kontrowersyjne wyceny nieruchomości oddanych kościołowi były wykonane na podstawie wartości rynkowej czy wartości dla aktualnego sposobu użytkowania?

Często słyszę poglądy wyrażane wśród rzeczoznawców stojących w obronie WRU, że Polska to specyficzny kraj, ma inny system prawny od krajów anglosaskich, a rynek nieruchomości dopiero się rozwija. Z mojego doświadczenia wynika, że inny system prawny w Polsce nie wpłynął w żaden sposób na wycenę nieruchomości w Polsce, na sposób negocjacji kupna sprzedaży nieruchomości ani na sposób myślenia sprzedających i kupujących. Obecny stan dojrzałości polskiego rynku nieruchomości też nie ma żadnego wpływu na sposób interpretacji podstawowych definicji w wycenie nieruchomości. W 2010 zagraniczne fundusze kupiły nieruchomości inwestycyjne w Polsce w sumie warte ponad Euro 1,7 mld. To na pewno nie świadczy o zacofanym rynku i pewne jest to, że ceny płacone za te nieruchomości przez kupujących odpowiadały wartości dla najkorzystniejszego sposobu wykorzystania nieruchomości.

Czy my Polscy rzeczoznawcy majątkowi naprawdę chcemy chwalić się tym, że inaczej od reszty świata traktujemy wartość rynkową?

W Wielkiej Brytanii wycena według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości zarezerwowana jest jedynie dla celów sprawozdawczości finansowej. Jako współautor pierwszych pol-

skich standardów wyceny nigdy nie sądziłem, że wycena według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości stanie się podstawą wyceny wartości rynkowej. Miałem wtedy na myśli, że WRU to podstawa do wycen właśnie dla sprawozdań finansowych. Tu warto zaznaczyć następujący zapis w pierwszym wydaniu „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych” paragraf 3.5:

„Podstawa wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania może być stosowana w szczególności przy wycenie nieruchomości zajmowanych przez przedsiębiorstwo dla celów własnych przy założeniu, że przedsiębiorstwo będzie kontynuować swą działalność w dającej się przewidzieć przyszłości. Dotyczy to zwłaszcza nieruchomości kupowanych lub sprzedawanych jako w pełni wyposażone obiekty gospodarcze wyceniane z uwzględnieniem możliwości przynoszenia dochodu”.

Czy ten zapis nie byłby dziwny, gdyby intencją było powszechne stosowanie WRU jako podstawy wyceny? Wydaje mi się, że w powyższym paragrafie po prostu zabrakło słów „dla potrzeb sprawozdań finansowych”.

Pamiętam że pojęcie WRU było wzorowane na praktyce angielskiej. Do dziś w Czerwonej Księdze publikowanej przez RICS (6th Edition 2009) istnieje następujący zapis:

1.1. Wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych ... powinny być przygotowane na podstawie albo:

- a) Wartości dla aktualnego użytkowania ... w przypadku nieruchomości użytkowanych przez właściciela dla potrzeby działalności gospodarczej właściciela; lub*
- b) Wartości rynkowej ... w przypadku, gdy nieruchomość nie jest niezbędna dla potrzeb przedsiębiorstwa lub jest posiadana jako inwestycja.*

Pociesza mnie jednak fakt, że we wszystkich uznanych międzynarodowych standardach wyceny, czyli w Międzynarodowych Standardach Wyceny, Europejskich Standardach Wyceny, a także Standardach Wyceny RICS, stosuje się jedną definicję wartości rynkowej oraz jedną jej interpretację. Ponadto, również PFSRM przyjęła tę samą definicję i interpretację wartości rynkowej w „Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny”. Na szczególną uwagę zasługuje też przyjęcie definicji IVSC/TEGoVA/RICS przez Unię Europejską w Dyrektywie 2006/48/WE z dnia 14-6-2006 „w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe”, aczkolwiek definicja wartości rynkowej w polskiej wersji dyrektywy została nieco gorzej od PKZW przetłumaczona tj. w sposób następujący:

„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 posiada niezbędną wiedzę oraz działa rozsądnie i bez przymusu. Wartość rynkowa jest jasno i przejrzysto udokumentowana.

Wydaje mi się, że czas najwyższy aby polskie prawodawstwo ustosunkowało się do zaleceń dyrektywy. Natomiast w odniesieniu do samej interpretacji definicji wartości rynkowej, byłoby zupełnie pozbawionym sensu, gdyby Unia Europejska przyjmując pewną definicję wartości rynkowej, ustaloną kilka lat wcześniej pomiędzy IVSC, TEGoVA oraz RICS chciała pozwolić na jej dowolną lub odmienną interpretację niż ta uzgodniona przez jej autorów. Z pewnością nie po to uzgodniono wspólną definicję wartości rynkowej, aby później dopuścić do braku harmonizacji oraz transparentności na rynku nieruchomości w wyniku zróżnicowanego jej interpretowania.

W swoim artykule prof. Kucharska-Stasiak opiera się w dużej mierze na MSW. Nie ma już jednak potrzeby sięgania poza Europę, aby poprzeć słuszność stanowiska, że wartość rynkowa jest wartością dla najkorzystniejszego (optymalnego) sposobu wykorzystania.

Od 2004 r., kiedy to Polska weszła do UE, powinniśmy bowiem kierować naszą uwagę w większym stopniu na dyrektywy europejskie oraz na skuteczne lobbowanie na rzecz rzeczoznawców majątkowych przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA. Jak zauważył prof. Prystupa, PFSRM jest aktywnym członkiem TEGoVA od 1994 r. Uważam że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych musi utrzymywać silną pozycję w TEGoVA, ponieważ, z upływem czasu, to Europa będzie regulować prawo i praktykę wyceny nieruchomości w Polsce.

Przyjęcie wspólnej definicji wartości rynkowej jest korzystne dla inwestorów, którzy dążą do przejrzystości ponad granicami krajów. Tak jednak nie będzie, jeśli kraje będą ją odmiennie interpretować. A brak spójnej koncepcji nie przekłada się bynajmniej na zwiększenie zaufania wobec profesji rzeczoznawstwa. W następstwie światowego kryzysu gospodarczego Unia Europejska postanowiła uważniej przyrzeć się wycenie nieruchomości.

Europejska Grupa Rzeczoznawców (TEGoVA) wysuwa się w tych działaniach na pierwszy plan wśród europejskich inicjatyw, których celem jest harmonizacja standardów wyceny. W 2009 r. TEGoVA opublikowała nowe wydanie tzw. niebieskiej księgi Europejskich Standardów Wyceny. Unia Europejska zapewniła z kolei środki finansowe wynoszące pół miliona Euro na przygotowanie modułów szkoleniowych i materiałów promujących Europejskie Standardy Wyceny. Wprawdzie projektem zarządza brytyjski Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV) we współpracy z TEGoVA, ale PFSRM również odgrywa aktywną rolę w tej inicjatywie wraz ze stowarzyszeniami z Francji, Rumunii i Litwy. Znaczenie projektu jest nie do przecenienia, ponieważ jest on dowodem na to, że Unia Europejska podejmuje zdecydowane działania zmierzające do harmonizacji standardów oraz praktyki wyceny. Ma to zapewnić przejrzystość rynku oraz położyć kres tworzonemu doraźnie interpretacjom wartości rynkowej.

Aby uniknąć wszelkich wątpliwości specjalny nacisk położony zostanie zwłaszcza na paragraf 5.4.2 Europejskich Standardów Wyceny, w którym potwierdza się, że wartość rynkowa jest „(...) w zasadzie oparta na optymalnym sposobie użytkowania nieruchomości”.

Wspólna reakcja Unii Europejskiej na kryzys na rynkach finansowych i nieruchomości doprowadziła również do wzmocnienia prac nad programem TEGoVA „Uznania Zawodowego „Recognised European Valuer” (REV), który został uruchomiony w 2008 r. Program REV potwierdza uznane kwalifikacje zawodowe europejskich rzeczoznawców, tym samym wpisując się w aktualne wymogi rynkowe i państwowe.

Potrzeba ta uwidacznia się szczególnie w przypadku inwestorów paneuropejskich, którym zależy na pewności, że lokalni rzeczoznawcy spełniają przejrzyste i wymagające normy europejskie dotyczące wykształcenia, umiejętności i doświadczenia. Równie istotne jest zagadnienie wyceny we wprowadzonych przez UE w następstwie kryzysu finansowego regulacjach w dziedzinie inwestycji w nieruchomości dotyczących otwartych funduszy nieruchomości oraz kredytów hipotecznych.

Jednak jeszcze przed nadejściem światowego kryzysu finansowego klienci zainteresowani wycenami wyrażali obawy związane z trudnościami w wyborze rzetelnych rzeczoznawców majątkowych, posiadających aktualną wiedzę i odpowiednie doświadczenie. Program REV jest odpowiedzią na te obawy, ponieważ w jego ramach uznanie otrzymują stosownie wykwalifikowani i doświadczeni rzeczoznawcy, którzy mogą potwierdzić bieżące zaangażowanie w prace w zakresie wyceny, a także udział w programie ciągłego kształcenia. Uznani Rzeczoznawcy Majątkowi, REV są ponadto zobowiązani do przestrzegania kodeksu etycznego opracowanego przez stowarzyszenia.

W chwili obecnej już 14 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych uczestniczy w programie REV, co zapewniło masę krytyczną złożoną z 600 REV'ów pochodzących z Austrii, Francji, Grecji, Niemiec, Polski, Rosji i Wielkiej Brytanii. Polska, z której pochodzi 250 rzeczoznawców REV, zajmuje tu wiodącą pozycję.

Nie wierzę w istnienie polskiej szkoły wyceny. Przecież nie wynaleźliśmy koła. Co innego innowacyjność, między innymi prof. Prystupy, znajdująca wyraz choćby we wprowadzeniu nowych rozwiązań w podejściu porównawczym.

Natomiast możemy się pochwalić olbrzymim, 20-letnim dorobkiem w tworzeniu nowoczesnego modelu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. To unikatowy, wzorcowy model, którego zazdrościsz nam rzeczoznawcy z całej Europy.

Dorobek polskich rzeczoznawców majątkowych, uznanie ich osiągnięć na arenie międzynarodowej oraz zaangażowanie się PFSRM w system REV gwarantuje nam, na przestrzeni następnej dekady, kluczowy wpływ na rozwój zharmonizowanej „Europejskiej Szkoły Wyceny”. Mamy dużo do zyskania jeżeli skoncentrujemy energię tam gdzie trzeba, zostawiając za sobą spory definicyjne, które świat rozstrzygnął już 20 lat temu.



Krzysztof Grzesik, FRICS, REV. Jest dyrektorem zarządzającym firmy Polish Properties. Członek zarządu Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA). Członek Komisji Standardów Zawodowych PFSRM oraz pełnomocnik ds. kontaktów zagranicznych Federacji.



QUO VADIS RZECZOZNAWCO MAJĄTKOWY?

Henryk Jędrzejewski

Od dłuższego już czasu nie zabierałem głosu w sprawach dotyczących środowiska rzeczoznawców majątkowych. Uznałem bowiem, że po likwidacji Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w 2004 r., skorzystaniu z uprawnień emerytalnych i utracie bezpośredniego wpływu na rozwiązywanie problemów tego środowiska, nie powinienem publicznie się wypowiadać.

Nie oznacza to jednak, że przestałem interesować się problemami związanymi z funkcjonowaniem zawodu. Zbyt dużo lat pracy zawodowej, wysiłku intelektualnego i starań, a także życia osobistego, poświęciłem sprawie ukształtowania działalności zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości, żeby tak nagle o tym wszystkim zapomnieć. Zresztą i środowisko o mnie nie zapomniało. Jestem regularnie zapraszany na doroczne konferencje rzeczoznawców majątkowych, brałem udział jako delegat w I Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu w 2008 r., uczestniczę w niektórych inicjatywach podejmowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz w spotkaniach o charakterze merytorycznym w stowarzyszeniach regionalnych.

Także moje relacje z Departamentem Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury układają się bardzo dobrze, na zasadzie wymiany doświadczeń, opinii i poglądów w sprawach gospodarki nieruchomościami, za co jestem oczywiście obecnemu kierownictwu Departamentu bardzo wdzięczny.

Po kilku latach postanowiłem jednak przerwać milczenie, gdyż nagromadziło się sporo zjawisk niepokojących, które moim zdaniem nie służą dobrze rozwojowi zawodu, powodują dezorientację w środowisku i mogą spowodować ograniczenie, lub co gorzej zaprzepaszczenie, dotychczasowych osiągnięć.

Zastrzegam jednak, że wystąpienie moje nie jest skierowane przeciwko nikomu. Intencją moją nie jest krytyka, ale apel o daleko posuniętą rozwagę i ostrożność w podejmowaniu decyzji, szczególnie tych które powodują skutki długofalowe.

Opuszczałem Departament Gospodarki Nieruchomościami spokojny o przyszłość zawodu. Wysiłkiem wielu osób zostało stworzone pełne oprzyrządowanie prawne jego funkcjonowania, zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

Istniały standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, jako normy zawodowe nie kolidujące z przepisami prawa. I choć nie były formalnie uzgodnione z właściwym ministrem (w czasie ich uchwalania przez Radę Krajową

PFSRM nie wprowadzono jeszcze ustawowego obowiązku ich uzgadniania), były powszechnie akceptowane i stosowane.

Dobrą pozycję zawodu gwarantowała jedność organizacji zawodowych oraz aktywność członków stowarzyszeń.

Twórcy zawodu („luminarze zawodu” – taką nazwę wyczytałem w jednym z artykułów zamieszczonych w nr 3 (67) kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy, do którego w dalszej części mojego wystąpienia nawiążę) potrafili porozumiewać się ze sobą bez zbędnych złośliwości i uzgadniać stanowiska mając na względzie przede wszystkim interes naszego kraju i interes polskich rzeczoznawców majątkowych.

W latach dziewięćdziesiątych, kiedy zawód się kształtował, korzystaliśmy przez pewien czas (kilka lat) z doświadczeń specjalistów zagranicznych (głównie amerykańskich i angielskich), ale bardzo szybko grono polskich ekspertów wypracowało polską szkołę wyceny nieruchomości, która uwzględnia obowiązujący w naszym kraju porządek prawny i jest powszechnie w Polsce stosowana. I mamy prawo nazywać ją „polską szkołą wyceny” niezależnie od tego czy w innych krajach rzeczoznawcy majątkowi zechcą z niej korzystać czy nie (ich prawo). Do grona tych ekspertów należą między innymi prof. Ewa Kucharska-Stasiak i prof. Mieczysław Prystupa. Wymieniam z licznego grona tylko te dwie osoby, gdyż do napisania niniejszego artykułu skłoniła mnie bezpośrednio dyskusja na temat wartości rynkowej dla optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, prowadzona na łamach Rzeczoznawcy Majątkowego przez panią profesor i pana profesora.

Nie chcąc jednak swojego głosu ograniczyć tylko do tej jednej sprawy (skoro mam możliwość publicznego wypowiedzenia się w wydawnictwie fachowym czytany przez liczne grono rzeczoznawców majątkowych), do sprawy tej powrócę w dalszej części artykułu.

W tym miejscu chciałbym natomiast wskazać na różne niepokojące zjawiska dotyczące funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, pojawiające się w ostatnich latach, których pokłosem jest między innymi w/w dyskusja.

Myślę, że jednym z powodów wystąpienia zjawisk, które uważam za niepokojące, jest bezkrytyczne „zapatrzenie się” niektórych osób w rozwiązania występujące w innych krajach europejskich i częściowo w Stanach Zjednoczonych.

Należy oczywiście pamiętać o tym, że Polska jest członkiem Unii Europejskiej, ale równocześnie należy rozróżniać co Polska jako członek Unii **musi** w naszym kraju wprowadzać, a co tylko **może** jeżeli taka będzie polska racja stanu.



To bezkrytyczne „zapatrzenie się” spowodowało między innymi lansowanie tezy o potrzebie deregulacji prawnych funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, gdyż w innych krajach zawody te nie są regulowane. Teza ta była publicznie głoszona na konferencjach rzeczoznawców majątkowych, a także znalazła swój wyraz w dokumencie „Kierunki rozwoju zawodu «rzeczoznawstwo majątkowe»”, wydanym w 2005 roku. Zwolennicy tej tezy nie biorą jednak pod uwagę, że rzeczoznawcy majątkowi działają w Polsce w warunkach określonych porządkiem prawnym, że cele dla których sporządzane są wyceny z tego porządku wynikają, a przepisy prawne regulujące funkcjonowanie zawodu nie tyle ograniczają swobodę ich działania (co autorzy tej tezy artykułują), ale raczej bronią rzeczoznawców majątkowych w sytuacjach konfliktowych związanych z kwestionowaniem operatów szacunkowych (jest to obecnie zjawisko nagminne).

Regulacje prawne zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” zostały wprowadzone z wielkim trudem, są specyfiką polskiego rynku nieruchomości, a ich ponowne wprowadzenie, po ewentualnej likwidacji, byłoby chyba w obecnych uwarunkowaniach w ogóle niemożliwe.

Namawiam zatem do daleko posuniętej ostrożności w lansowaniu tej tezy, żeby przypadkiem decydenci o upodobaniach reformatorskich jej nie podchwycili (mamy zresztą już precedens w zawodach pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości).

To samo podłoże ma próba wprowadzenia certyfikatów uznania zawodowego.

Wydawanie certyfikatów nie ma umocowania w przepisach prawa obowiązujących w Polsce. Trudno racjonalnie uzasadnić potrzebę takich działań wobec osób, które po zdaniu egzaminu państwowego uzyskały od właściwego ministra uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Wielu rzeczoznawców majątkowych, z którymi rozmawiałem na ten temat, traktuje tę sprawę w kategoriach różnicowania środowiska na „lepszych” i „gorszych” oraz niepotrzebnego ich „nękania” dodatkowymi obowiązkami. Życie zresztą zawsze weryfikuje podejmowane działania. Niektóre osoby uzyskały dobrowolnie certyfikaty uznania zawodowego i mogą same ocenić jakie korzyści wypływają dla nich z tego faktu (oprócz satysfakcji osobistej).

Bardzo bolesną sprawą są standardy zawodowe. Uznano, że dotychczasowe standardy należy całkowicie odrzucić jako sprzeczne z międzynarodowymi i europejskimi standardami zawodowymi i zastąpić je nowymi standardami opracowanymi od początku. Teza o tak dużej sprzeczności, która uzasadniała całkowite odrzucenie dotychczasowych standardów zawodowych wydaje się jednak nietrafna, a ich przydatność dla wycen nieruchomości była niewątpliwa.

Wydaje się, że bardziej racjonalne (i skuteczne) byłoby dokonanie aktualizacji standardów dotychczasowych niż ich odrzucenie.

Tu również życie w sposób bezwzględny zweryfikowało podjęte działania. Mimo upływu znacznego czasu, środowisko rzeczoznawców majątkowych nie ma formalnie obowiązujących standardów zawodowych, a jedyny obowiązujący standard dotyczący wyceny nieruchomości dla celów bankowych nie załatwia sprawy (jedno ze stowarzyszeń przygotowało już zresztą wniosek o jego uchYLENIE). Nie załatwia sprawy również przyjęcie przez Radę Krajową PFSRM nowych standardów zawodowych pod inną nazwą („Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”), gdyż na skutek braku uzgodnień z właściwym ministrem mają one moc porównywalną z mocą obowiązującą literatury fachowej.

Niezwykle niepokojącą sprawą jest nasilający się brak aktywności środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz ruchy prowadzące do rozbicia jedności organizacyjnej środowiska. Sprawa ta może mieć bardzo negatywne skutki dla funkcjonowania zawodu, gdyż brak jedności utrudnia kontakty zewnętrzne, w tym kontakty z władzami państwowymi zdezorientowanymi kto jest faktycznym reprezentantem środowiska rzeczoznawców majątkowych. Zjawisko to jest na ogół negatywnie oceniane, ja również podzielam ten pogląd.

Ale może ważniejsze od negatywnej oceny byłoby ustalenie przyczyn dlaczego tak się dzieje? Próba ustalenia tych przyczyn była podjęta spontanicznie na Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu w 2008 r. Z uwagi na spontaniczność tej próby można mieć także krytyczne uwagi do uchwał podjętych na Kongresie, ale jak wygląda ich realizacja i kontynuacja dalszych działań?

Ostatnim przykładem „zapatrzenia się” w rozwiązaniu zagraniczne jest dyskusja na łamach kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy na temat wartości rynkowej dla optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości. Można by w zasadzie tę dyskusję pominąć milczeniem, gdyż dopóki nie zostaną zmienione obowiązujące przepisy prawne nic się w tej sprawie nie zdarzy, oprócz zdenerwowania i podziału środowiska rzeczoznawców majątkowych na zwolenników jednej czy drugiej strony dyskusji, gdyby nie chodziło o to, kto tę dyskusję prowadzi i w jakiej formie. A prowadzi nie byle kto, bo osoby niezwykle zasłużone dla tworzenia podstaw funkcjonowania zawodu i jego rozwoju, osoby legitymujące się dużym dorobkiem naukowym, także w zakresie wyceny nieruchomości i funkcjonowania rynku nieruchomości. Osoby których wiedza w tym zakresie nie może być kwestionowana. Chodzi o prof. Ewę Kucharską-Stasiak i prof. Mieczysława Prystupę. Znam oboje osobiście, szczerzyłem się zawsze ich przyjaźnią i jest mi niezmiernie trudno wypowiadać się na temat tej dyskusji. Czytając publiczne wypowiedzi dyskutantów, wracam tęsknie myślami do czasów w których wspólnie, także z innymi ekspertami, tworzyliśmy podstawy prawne, teoretyczne i praktyczne wycen nieruchomości w całkowitej zgodności poglądów. Do czasów, w których jako Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nie miałem nigdy dylematu jakie rozwiązania przyjąć w legi-



slacji tworzonych dopiero przepisów prawnych, z uwagi na zgodnie wypracowywanie stanowiska przez powołane do tego grono ekspertów.

Ale czasy się zmieniają. Z zaangażowania dyskusji wynika, niestety, wniosek, że strony dyskusji do consensusu nie dojdą. Spór jest zażarty do tego stopnia, że jedna ze stron zaczęła nawet wzmacniać swoje argumenty złośliwościami kierowanymi pod adresem przeciwnika. Nie jest to chyba w wystąpieniach publicznych wskazane, gdyż na ogół przynosi efekty odmienne od oczekiwanych. Prawdopodobnie sprawa zakończy się tym, że każda ze stron pozostanie przy swoim stanowisku, a brak sędziego, który miałby prawo do rozstrzygnięcia tej sprawy, będzie sprzyjał takiemu rozwiązaniu.

W zaistniałej sytuacji długo zastanawiałem się czy zabrać głos w tej sprawie.

Zabranie głosu oznacza konieczność opowiedzenia się po jednej ze stron. Czy jednak mam prawo milczeć w sytuacji, gdy pani profesor w swoim artykule zamieszczonym w numerze 3 (67) Rzeczoznawcy Majątkowego wzywa „luminarzy zawodu” do wypowiedzi? Czy mam prawo milczeć, gdy cały ciąg zdarzeń ostatnich lat budzi we mnie obawy co do dalszego bezkolizyjnego funkcjonowania? Uznałem, że sytuacja dojrzała do tego że-bym przedstawił publicznie swoje stanowisko i w tej sprawie.

Ono o niczym nie rozstrzygnie, ale może trafi do przekonania znaczącej części osób kształtujących poglądy na temat dalszego funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” oraz do przekonania osób, które z racji funkcji pełnionych w naczelnym organie administracji rządowej właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami będą decydować o przyszłym kształcie tego zawodu

Dyskusja toczy się na wyżynach rozważań teoretycznych, ale w wypowiedzi swojej ograniczę się do kwestii praktycznych, które uważam za istotniejsze w tej sprawie.

Istota sprawy sprowadza się w zasadzie do tego, czy wprowadzić wartość rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości jako **jedyny** rodzaj wartości rynkowej, którą mieliby prawo określać rzeczoznawcy majątkowi (co lansuje prof. Ewa Kucharska-Stasiak), czy też wprowadzić tą wartość jako **jeden z kilku** rodzajów wartości rynkowej (czego zwolennikiem jest prof. Mieczysław Prystupa).

Odnosząc się do tej sprawy chcę wyraźnie stwierdzić, że pomimo wewnętrznych rozterek, nie mogę podzielić poglądów pani profesor. Trafia mi natomiast do przekonania stanowisko, jakie w tej sprawie zajął Mieczysław Prystupa, które w dużej mierze wynika z tego, że pan profesor jest również praktykiem – czynnym zawodowo rzeczoznawcą majątkowym, mającym na koncie kilka tysięcy wycen nieruchomości.

Pogląd mój na tą sprawę wynika z następujących okoliczności:

Jednym z argumentów przemawiających rzekomo za koniecznością wprowadzenia wartości rynkowej dla optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości jako **jedynego** rodzaju wartości rynkowej, są zapisy w Europejskich Standar-

dach Wyceny firmowanych przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA. Ze względu na przynależność Polski do Unii Europejskiej argumentu tego nie należy lekceważyć. Z drugiej jednak strony trzeba mieć na uwadze, że TEGoVA nie jest żadnym organem Unii Europejskiej, a jej zalecenia nie mają mocy dyrektyw wiążących kraje członkowskie. Zalecenia te nie mogą być zatem stawiane ponad prawem obowiązującym w poszczególnych krajach członkowskich Unii Europejskiej. Nie mogą też obligować do zmiany przepisów prawnych obowiązujących w tych krajach.

Polska nie ma zatem **obowiązku** przyjmowania w/w rozwiązań poprzez zmianę obowiązujących przepisów prawnych. Mogłaby natomiast uczynić to dobrowolnie, gdyby przemawiały za tym względy merytoryczne.

Analizując względy merytoryczne należałoby odpowiedzieć na pytanie: jakich skutków można się spodziewać po wprowadzeniu takich rozwiązań?

Podejmę próbę odpowiedzi na to pytanie, chociaż zapewne niepełną, gdyż trudno przewidzieć z góry wszystkie skutki spowodowane w/w rozwiązaniami.

W moim przekonaniu skutki byłyby następujące:

1. konieczność dokonywania przy wycenach analizy możliwości takiego (optymalnego) sposobu użytkowania nieruchomości wycenianej w istniejących uwarunkowaniach, przy którym można by żądać na rynku maksymalnej ceny za nieruchomość,
2. „napompowanie” rynku wątpliwymi wartościami nieruchomości ze względu na trudny (a czasem niemożliwy) dostęp do informacji umożliwiających trafną analizę występujących uwarunkowań,
3. kształtowanie przez rzeczoznawców majątkowych teoretycznego rynku nieruchomości w miejsce rynku realnego tworzonego przez podmioty działające na tym rynku,
4. podważenie (co wydaje się mało realne) powszechnie akceptowanej przez podmioty działające na rynku nieruchomości zasady, że ceny nieruchomości (a więc pośrednio i ich wartość) kształtuje prawo podaży i popytu,
5. powszechny generalny wzrost wartości nieruchomości (teoretyczny ale przyjmowany w działalności organów administracji publicznej, sądów, banków i innych instytucji), co może spowodować negatywne skutki dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, ryzyka kredytowego i inne skutki (odszkodowania, rewindykacje),
6. brak wpływu na dochody państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu obrotu mieniem państwowym i samorządowym (powszechność przetargów eliminuje bezpośredni wpływ wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na cenę transakcyjną),
7. znaczne zwiększenie pracochłonności przy wykonywaniu operatów szacunkowych, co niewątpliwie zwiększy koszty wycen,
8. większe możliwości kwestionowania operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej, sądy i zainteresowane podmioty,



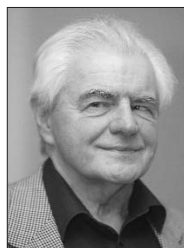
9. zwiększenie odpowiedzialności zawodowej, cywilnej i karnej rzeczoznawców majątkowych w przypadku nietrafnych wycen, które „z natury rzeczy” będą się częściej pojawiały.

Biorąc te skutki pod uwagę, trudno dopatrzeć się uzasadnienia merytorycznego do wprowadzenia wartości rynkowej dla optymalnego użytkowania nieruchomości jako **jedynej** wartości, która może zostać uznana za wartość rynkową.

Nie oznacza to jednak, że nie ma uzasadnienia merytorycznego do wprowadzenia tej wartości jako **jednego z kilku** rodzajów wartości rynkowej. Potrzeba określania takiej wartości może wynikać z celu wyceny, żądań indywidualnego inwestora czy też z przepisów regulujących funkcjonowanie dziedzin dla których dokonuje się wycen nieruchomości. I za takim rozwiązaniem z całym przekonaniem bym się opowiadał.

Swoją wypowiedź chciałbym zakończyć apelem skierowanym do pani prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak i do pana prof. Mieczysława Prystupy.

Droga Ewo i Drogi Mieczysławie (z uwagi na długoletnią zażyłość pozwolę sobie na użycie tej formy bezpośredniej) zaniechajcie już publicznej dyskusji na ten drażliwy temat, wyciągnijcie ręce do zgody w imię dawnej przyjaźni (może obecnie szorskiej), a jeżeli nie można inaczej niech każdy pozostanie przy swoich poglądach. Rzec jest uregulowana w obowiązujących przepisach prawnych, a są naprawdę ważniejsze sprawy do załatwienia dla środowiska rzeczoznawców majątkowych.



Henryk Jędrzejewski, nazywany „ojcem zawodu” rzeczoznawstwa majątkowego, były wieloletni dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w resorcie budownictwa. Współautor ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykładowca akademicki.

PRAKTYKI ZAWODOWE DLA KANDYDATÓW NA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Beata Ziembicka

Sposób i warunki odbywania praktyki zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości, określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Nr 31, poz. 189 z późn. zm.).

Spełnienie wymagań prowadzących do uzyskania przez kandydata na rzeczoznawcę majątkowego, uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, jest określone przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.).

Jak rozpocząć praktykę?

Kandydat na rzeczoznawcę majątkowego, po ukończeniu kierunkowych studiów magisterskich lub studiów podyplomowych z zakresu rynku nieruchomości (program studiów musi uwzględniać minimalne wymogi programowe określone w przepisach prawa) – zgłasza się do organizatora praktyki zawodowej z odpisem lub odpisami ukończenia powyższych studiów i ewentualnym zaświadczeniem o spełnieniu minimum programowego. U tegoż organizatora, składa wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyk oraz oświadczenie dotyczące spełnienia warunków umożliwiających przystąpienie do praktyki zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości, zgodnie z Art. 177 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Do

druków kandydat załącza potwierdzenie niedokonanego przelewu na rachunek PFSRM – opiewającego na kwotę 100 zł. Powyższy koszt obejmuje nakłady finansowe na druk oraz koszt prowadzenia rejestru wydanych dzienników praktyki zawodowej.

We wniosku o odbycie praktyk i wydanie dziennika praktyki zawodowej, kandydat wskazuje prowadzącego praktykę (niezbędne jest załączenie w formie pisemnej zgody prowadzącego praktykę na przyjęcie kandydata) lub zwraca się do organizatora o wyznaczenie prowadzącego (organizatorzy prowadzą listę prowadzących praktykę zawodową osób uprawnionych i przedsiębiorców).

Druki stosownych wniosków, kandydat wypełnia na miejscu w siedzibie organizatora lub dostępne są one na stronie www.pfva.com.pl – zakładka „Praktyki zawodowe”.



Zdarza się że omyłkowo, zamiast oświadczenia o spełnieniu wymogów (...) kandydaci wypełniają druk oświadczenia o niekaralności, przeznaczony jedynie dla rzeczoznawców majątkowych. Sytuacja ta ma miejsce, gdy kandydat zgłasza się do organizatora z uprzednio wypełnionymi wnioskami.

Wskazane jest zatem, aby przed złożeniem dokumentów, kandydat zapoznał się ze szczegółami praktyki, które w formie załącznika można odnaleźć we wspomnianej powyżej załączce „Praktyki zawodowe” – na stronie www.pfva.com.pl.

Po odbiór dziennika, kandydat zgłasza się do siedziby organizatora praktyki. Organizator, wpisuje nadany numer wydanego dziennika, oraz dane dotyczące prowadzącego praktykę.

Należy przy tym pamiętać, że dzień wydania dziennika nie jest dniem rozpoczęcia praktyk zawodowych.

Za datę rozpoczęcia praktyki zawodowej uważa się dzień zamieszczenia w dzienniku praktyk wpisu o rozpoczęciu praktyk lub o wykonanej pierwszej czynności, który jest potwierdzony pieczęcią i podpisem osoby uprawnionej – rzeczoznawcy majątkowego.

Praktyka zawodowa dla kandydatów na rzeczoznawców nie może trwać krócej niż 12 miesięcy.

Osobom uprawnionym (rzeczoznawcom majątkowym) zaleca się spisywanie umów z kandydatami, których załącznikiem będzie harmonogram praktyki zawodowej. Harmonogram z podanym okresem wykonywanych czynności, ułatwia wypracowanie przez kandydata odpowiedniej organizacji pracy zmierzającej do zakończenia praktyki w odpowiednim terminie, co umożliwi osobie uprawnionej przyjęcie na praktykę nowego kandydata.

Należy przy tym zwracać uwagę na datę sporządzenia harmonogramu praktyk zawodowych tak, aby nie była ona datowana na dzień zakończenia praktyki zawodowej.

Prowadzący praktykę, zapewnia kandydatowi możliwość wykonywania czynności wchodzących w zakres programu praktyki, w tym zapoznanie się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji oraz uczestniczenie w oględzinach nieruchomości.

Zwyczajowo, po zapoznaniu się z rejestrami w obecności osoby uprawnionej – rzeczoznawcy majątkowego, kandydat w toku sporządzania projektów operatów szacunkowych korzysta z nich samodzielnie. Jednak wiąże się to, z każdorazowym okazaniem imiennego zaświadczenia wystawionego przez organizatora praktyk, potwierdzającego odbywanie przez kandydata praktyki zawodowej. Zaświadczenie powyższe, uprawnia kandydata m.in. do wglądu w akty notarialne i w dane zawarte w katastrze. Może się jednak zdarzyć, że mimo posiadania zaświadczenia, konieczna będzie obecność w stosownym urzędzie opiekuna – rzeczoznawcy majątkowego. Ponadto zdarza się, że zaświadczenie o którym mowa jest honorowane przez urzędy jedynie w bieżącym roku, którego dotyczy wgląd w akta, rejestry, dokumenty.

W ramach praktyki zawodowej kandydat na rzeczoznawcę majątkowego winien:

- 1) uczestniczyć w wykonywaniu czynności związanych z szacowaniem nieruchomości określonych w art. 174 ust. 3 (określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością) i czynności wymienionych w art. 174 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.);
- 2) samodzielnie sporządzić piętnaście projektów operatów szacunkowych, w których określa wartość nieruchomości przy zastosowaniu różnych podejść, metod i technik wyceny, po uprzednim dokonaniu oględzin wycenianych nieruchomości;
- 3) zapoznać się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy, gminy i starostów, a także innych dokumentów znajdujących się w posiadaniu urzędów i instytucji, zawierających niezbędne dane wykorzystywane przy szacowaniu nieruchomości, o których mowa w art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Limit kandydatów

Osobą uprawnioną do prowadzenia praktyk może być rzeczoznawca majątkowy, wykonujący działalność zawodową rzeczoznawstwa majątkowego nieprzerwanie przez co najmniej 5 lat, jak również organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych – jednak czynności w ramach praktyki kandydat powinien wykonywać tylko pod kierunkiem osoby uprawnionej.

Równocześnie u osoby uprawnionej lub pod jej nadzorem, praktykę zawodową może odbywać do pięciu kandydatów.

Prowadzącym praktykę zawodową nie może być osoba, wchodząca w skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej – podkomisji do spraw szacowania nieruchomości.

Projekty operatów szacunkowych

W ramach praktyki zawodowej, kandydat musi sporządzić piętnaście projektów operatów szacunkowych.

Każdy projekt powinien być zatwierdzony poprzez złożenie pieczęci z imiennym podpisem osoby uprawnionej (rzeczoznawcy majątkowego).

W projektach operatów szacunkowych, kandydat samodzielnie określa wartość różnych nieruchomości w tym:

- 1) nieruchomości lokalowej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami;
- 2) nieruchomości lokalowej w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej,
- 3) nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami,
- 4) nieruchomości zabudowanej, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
- 5) nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód, w podejściu dochodowym przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej;

- 6) nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód, przy zastosowaniu techniki dyskontowania strumieni dochodów;
- 7) dwóch różnych budynków lub budowli, w podejściu kosztowym, przy zastosowaniu dwóch różnych technik;
- 8) nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
- 9) nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele rolne;
- 10) nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele leśne;
- 11) nieruchomości w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji;
- 12) nieruchomości w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody pozostałościowej;
- 13) nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej;
- 14) ograniczonego prawa rzeczowego.

Kolejność sporządzania projektów jest określona w harmonogramie praktyki zawodowej. Nie musi ona odpowiadać kolejności określonej w rozporządzeniu.

Praktykant winien szczególną uwagę zwrócić na załączaną w projektach dokumentację fotograficzną. Zdarza się bowiem dość często, że według zawartych informacji wizja lokalna miała miejsce latem, natomiast na załączonych do projektu fotografiach otoczenie wokół nieruchomości pograżone jest w głębokim śniegu.

Sposób prowadzenia dziennika praktyk

Praktyka zawodowa rozpoczyna się z dniem pierwszego wpisu w dzienniku praktyk. Wpis może dotyczyć spotkania organizacyjnego osoby uprawnionej z kandydatem, podczas którego omówiony jest harmonogram praktyki zawodowej stanowiącym załącznik do dziennika praktyk.

Przebieg praktyki musi być udokumentowany w dzienniku praktyk zgodnie z harmonogramem praktyki.

Kandydat samodzielnie dokonuje wpisów w dzienniku, w sposób odzwierciedlający wykonywane czynności wraz z okresem ich wykonywania. Każdy dokonany wpis potwierdza prowadzący praktykę poprzez złożenie podpisu imiennego.

Dziennik praktyki zawodowej liczy 20 kolejno ponumerowanych stron, z czego 15 stron przeznaczonych jest na opis czynności wykonywanych w toku sporządzania piętnastu projektów operatów szacunkowych wraz z okresem ich wykonywania i miejscem na zatwierdzenie wpisów przez uprawnionego. Poszczególne strony formatu A-4, przeznaczona jest na jeden projekt operatu, zatem jest dostatecznie dużo miejsca na wyczerpujące i rzetelne wpisy. W opisie czynności kandydat powinien wykaazać się należyta starannością, z uwagi na cel praktyk, którym jest przygotowanie kandydatów na rzeczoznawców majątkowych do samodzielnego prowadzenia działalności zawodowej.

Kolejne numery nadane projektom operatów szacunkowych powinny być spójne z numerami zamieszczonymi w dzienniku praktyk. Każdą stronę dziennika przeznaczoną

na czynności kandydata, zaczyna się od kolejnego numeru i tematu projektu. Następnie wskazane jest opisanie celu wyceny, podejścia i metody szacowania. Dalej zamieszcza spis czynności, na przykład: oględziny nieruchomości, przegląd i weryfikacja otrzymanych, sporządzenie dokumentacji fotograficznej, badanie księgi wieczystej, badanie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wgląd w wypis z ewidencji gruntów wraz z wyrwysem z mapy ewidencyjnej, badanie aktów notarialnych, analizowanie preferencji nabywców, oględziny nieruchomości ze zgrupowanej bazy danych, sporządzenie projektu operatu, spotkanie z rzeczoznawcą celem skorygowania projektu, uwzględnienie poprawek i przekazanie projektu operatu szacunkowego do zatwierdzenia uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Wskazane jest zamieszczenie nazw urzędów, z których rejestrów korzystało się z toku czynności.

Do każdej z czynności powinna być przypisana data lub okres wykonywania – w porządku chronologicznym

Powyższe czynności są jedynie przykładowe, a ich treść kandydat musi ustalić i opisać samodzielnie.

Zakończenie praktyk zawodowych

Po zrealizowaniu programu praktyk zawartego w harmonogramie, kandydat zamieszcza stosowny wpis w posiadany dzienniku praktyki zawodowej, a osoba uprawniona potwierdza ten fakt imiennym podpisem. Zamieszczony przez kandydata i zatwierdzony przez uprawnionego wpis o zrealizowaniu programu praktyki, jest ostatnim wpisem w dzienniku praktyki zawodowej. Za datę zakończenia praktyk uważa się dzień zrealizowania harmonogramu praktyki. Kolejnym krokiem kandydata jest zgłoszenie się wraz z całą dokumentacją tj. dziennikiem praktyk (także harmonogramem praktyki stanowiącym załącznik do dziennika) i projektami operatów szacunkowych do organizatora praktyk, który po ich zweryfikowaniu potwierdza na ostatniej stronie zrealizowanie praktyk, poprzez złożenie podpisu i stosownych pieczęci.

W toku dalszych czynności zmierzających do uzyskania uprawnień zawodowych kandydat na rzeczoznawcę majątkowego samodzielnie wypełnia druki dokumentów do postępowania kwalifikacyjnego i wysyła je wraz z dowodem wpłaty i wymaganymi dokumentami do Ministerstwa Infrastruktury – Departamentu Rynku Nieruchomości przy ul. Wspólnej w Warszawie.



Beata Ziembicka jest rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia zawodowe nr 4901), pełnomocnikiem ds. praktyk zawodowych ZSRM w Szczecinie.



JAK DAWNIEJ WYCENIANO NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE

Monika Nowakowska

Wydaje się, że tak niedawno pisałam z okazji X-lecia Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych: „Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest postrzegany, również przez nas, jako zawód „młody”, posiadający dobrą przyszłość, ale nie można zapominać, że jest to „zawód z przeszłością”. Historia naszego zawodu w Polsce posiada znacznie dłuższą – gdyż sięgającą XIX wieku – tradycję”.

A dziś już Stowarzyszenie obchodzi 18 urodziny! Można powiedzieć, że jest pełnoletnie, że zawód się wykrystalizował, że coraz mniej mamy wątpliwości jak należy wyceniać. Ale refleksje nasuwają się podobne. W najstarszej literaturze polskiej opisywane są transakcje majątkiem nieruchomym. Niestety, niewiele wiemy o tym, kto i jak określał wartość nieruchomości.

Badając w ostatnim dwudziestoleciu zmiany cen nieruchomości w Warszawie, analizuję także sposoby szacowania oraz wpływ pracy rzeczoznawców majątkowych na warszawski rynek nieruchomości od czasu kiedy powstały obecne, formalne ramy zawodu w Polsce.

Wspólnie z nieodżałowaną Grażyną Kurpieską oraz Kryną Czarnecką, w czasie prac związanych z opracowaniem „Raportu Strat Warszawy w latach 1939–1945 r.”, poszukiwałyśmy informacji w jaki sposób szacowano nieruchomości przed 1939 r. Kopie fragmentu ciekawej przedwojennej wyceny zamieściłam w jednym z numerów „Rzeczoznawcy Majątkowego”. W tym opracowaniu zawarto oszacowanie nieruchomości położonej przy Nowym Świecie róg Al. Jerozolimskich, używając obecnego nazewnictwa, w podejściu porównawczym, dochodowym i kosztowym.

Warszawskie, przedwojenne metody wyceny były podobne do opublikowanych przez Bogdana Laszczkę w podręczniku „Szacowanie nieruchomości w zakresie architektury i budownictwa lądowego wraz z szacowaniem ogrodów przydomowych” – Kraków 1944 r. (reprint Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych).

A jak wyceniano w Warszawie jeszcze dawniej? W tym krótkim artykule chcę wrócić na chwilę do dalszej przeszłości, i na podstawie tylko kilku publikacji przeanalizować sposoby szacowania nieruchomości w drugiej połowie XIX w. i w pierwszych latach XX w.

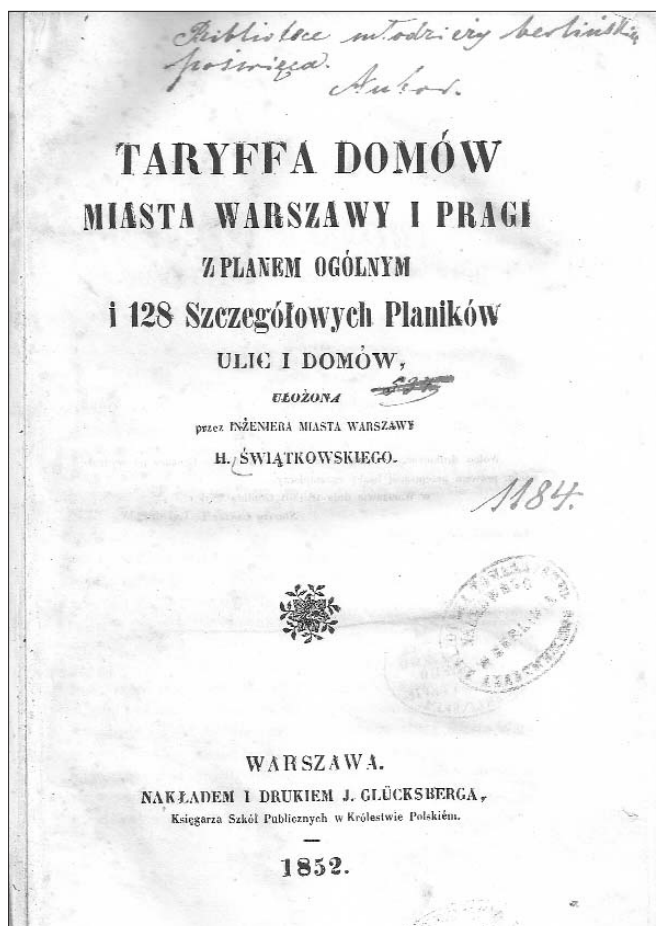
Materiały archiwalne wskazują, że tak jak obecnie, jednym z najważniejszych celów wyceny było kredytowanie nieruchomości. Czynności z zakresu wyceny nieruchomości wykonywane były przez specjalistów różnych dziedzin, w szczególności inżynierów budownictwa, miernictwa oraz architektów i ban-

kowców. I były wykonywane profesjonalnie, zgodnie z uznanymi zasadami szacunku, taryfami, sposobami pomiaru.

Ciekawostki dotyczące szacowania nieruchomości w dawnej Warszawie ograniczyłam do informacji dotyczących określania wartości w opracowaniach (zachowana pisownia oryginalna):

1. „**Taryffa Domów Miasta Warszawy i Pragi z planem ogólnym i 128 szczegółowych planików ulic i domów**” ułożona przez inżyniera Miasta Warszawy H. Świątkowskiego. Nakładem i drukiem J. Glucksberga – Księgarza Szkół Publicznych w Królestwie Polskim. Warszawa 1852 r.

„Ze względu na rozległość i podział, Warszawa obejmuje przestrzeni 3.696 morgów i 284 przętów, podzielona jest na Cyrkułów 12, powierzchnia ulic zajmuje 517.681 sążni. Ulic brukowanych jest 141, niebrukowanych 79. Domów w mieście skarbowych murowanych 63, drewnianych 6. Pry-





watnych murowanych 1,883, drewnianych 1,165. W ogóle posesesji objętych numerami w mieście 3,140. Za rogatkami Powązkowskimi, Żąbkowskimi i na Pradze 506". (...)

Nigdy Warszawa nie była tak ludną i okazałą, nigdy handel w tak kwitującym nie był stanie. Zdaje się jakoby miasto nasze długo od ogólnego stanu pierwszego rzędu miasta europejskiego odsunięte, dopiero równać się stara. A powierzchowność jego, już w przyzwoitym stanie, przemysł ta dusza naszego stulecia, w charakterze swej epoki tutaj się rozwija. Wiele fabryk w Warszawie produkuje najwytworniejsze rękodzielnicze wyroby, które z zagranicznymi współubiegać się poczęły. Olbrzymi ku temu popęd nadał zaiste Bank Polski, w r. 1828 założony i na wszystkie gałęzie przemysłu krajowego, równie jak i na miasto nasze wpływający. Bankowi to Polskiemu winna Warszawa, iż lubo w punkcie środkowym Europy położona, wszelako w świecie handlowym, za jego pośrednictwem, wartość swą uzyskała i obszerny widnokrąg przyszłości sobie otworzyła. (...)

Dla dobra Warszawy wykonać dozwolity uregulowane podatki, zrównane opłaty miejskie i ulepszone pobory, dochody miasta znacznie podniosły. Niepoślednie zasługi, w tym względzie, przypisuje się Warszawskiemu Towarzystwu Kredytowemu. (...)

Warszawskie towarzystwo kredytowe miejskie, założone zostało przez właścicieli nieruchomości, hipoteką miejską objętych, celem udzielania pożyczek w listach zastawnych, na ubezpieczeniu na tychże nieruchomościach. (...) Towarzystwo udziela pożyczki tylko za ubezpieczeniem na budynkach murowanych, placach, ogrodach i sady. Zabudowania pod bezpieczeństwo poddawane, winny być ubezpieczone od ognia, odpowiednio do przepisów w Królestwie obowiązujących. Pożyczka zabezpieczoną być winna hipotecznie na całej nieruchomości, uregulowanej w księdze wieczystej, w pierwszym miejscu działu IV wykazu hipotecznego, i przed wpisami zamieszczonymi w dziale III tegoż wykazu. Należące do nieruchomości pod bezpieczeństwo podanej, place, ogrody i sady, jak również budynki drewniane, chociaż dochód z nich nie jest brany za zasadę przy oznaczaniu wysokości udzielanej pożyczki, nie zostają wyłączone z pod należnego Towarzystwu bezpieczeństwa, na całym majątku nieruchomym, zapisanym w tej samej księdze hipotecznej. Za zasadę do ustalania wysokości pożyczki, służy oszacowanie nieruchomości pod bezpieczeństwo podanej. Najwyższa ilość pożyczki dochodzić może do summy otrzymanej z pomnożenia przez pięć dochodu brutto, w żadnym jednak razie nie może przewyższać summy, na jaką budynki poddawane są pod bezpieczeństwo, ubezpieczone są od ognia. Jeżeliby się okazało, że opłaty czasowe, lub wieczyste, zapisane w dziale III wykazu hipotecznego, mogą mieć wpływ na zmniejszenie bezpieczeństwa, w takim razie skapitalizowana na stopę 5% wartość wszystkich opłat, potraconą będzie z ogólnej summy, pożyczki udzielić się mającej. Oznaczona stopa procentowa może być zmieniona stosownie do okoliczności".

2. „Ustawa Warszawskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego” wydane w St. Petersburgu d. 31 grudnia 1869 r. w Drukarni Gazety Polskiej, N 619 („z adnotacją

na oryginale własną Jego CESARSKIEJ MOŚCI ręką napisane „Tak ma być”).

„Właściciel nieruchomości występuje do Towarzystwa z podaniem o udzielenie mu pożyczki i jednocześnie obowiązany jest przedstawić następujące dokumenta:

- wypis z wykazu hipotecznego,
- plan miejscowości, z oznaczeniem istniejących na niej zabudowań,
- wykaz pobieranych dochodów z nieruchomości,
- zaświadczenie magistratu m. Warszawy co do ilości opłacanych z nieruchomości podatków skarbowych i miejskich,
- świadectwo instytucji assekuracyjnej, na jaką sumę budowle pod bezpieczeństwo poddawane, są ubezpieczone od ognia,
- poświadczona kopja wykazu oszacowania nieruchomości.

Ustawa ta zawiera zapis, że „przy dopełnieniu oszacowania nieruchomości bierze się pod uwagę tak materialną ich wartość, jak i dochód roczny z tychże nieruchomości”.

Przy licytacji „dozwolone jest postąpić za sprzedawaną nieruchomości, szacunek wyższy przynajmniej o 1/4 część od postępionego w licytacji”

Rozdział ustawy dotyczący „Szacowania nieruchomości” wskazuje, że „przez oszacowanie winna być wykazywana, o ile można najdokładniej, stała wartość nieruchomości. W tym celu wyznacza się za każdym razem oddzielna do dopełnienia oszacowania kommissya, złożona z dwóch członków Towarzystwa i budowniczego. Przy dopełnieniu oszacowania nieruchomości bierze się pod uwagę tak materialną ich wartość, jak i dochód roczny z tychże nieruchomości.

Materialna wartość nieruchomości dochodzi się przez sprawdzenie na miejscu planu zabudowań i sporządzenie opisu, oraz przekonanie się o stopniu trwałości i stanie budowli.

Za zasadę przy oznaczaniu dochodu rocznego z budowli przyjmuje się najniższy dochód z ostatniego trzylecia”.

3. „Taksa placów w mieście Warszawie i przedmieściu Pradze stosowana przez Towarzystwo Kredytowe Miasta Warszawy przy udzielaniu pożyczek” Warszawa 1911 r., drukarnia Noskowskiego.

Praca zawiera szczegółowe „Zasady ogólne” szacowania: §1. „Cena placów, podana w niniejszej taksie, ustanowioną została wyłącznie dla celów Towarzystwa Kredytowego m.st. Warszawy, a mianowicie dla ustalenia zasad przy określaniu wartości gruntu, stanowiącego część składową ogólnego szacunku nieruchomości.

§2. „Szacowanie placów uskutecznia się podług cen ustanowionych dla tej ulicy, przy której nieruchomość jest położoną, jednakże tylko na przestrzeni pierwszych 50 metrów od linii frontu włąb, bez względu na to, czy grunt jest w całości lub tylko w części zabudowany, lub zupełnie pusty.

§3. Dalsze części placu, w miarę rozległości, szacują się niżej za każde 50 metrów bieżących, aż do 200 metrów, a mianowicie drugie 50 metrów bieżących włąb będą liczone po 70% ceny frontowej, trzecie 50 metrów po 50%, czwarte po 30% tejże ceny. Przestrzeń większa nad 200 metrów bieżą-



cych w głąb przyjęta zostanie w szacunku 20% tej ceny, jaką oznaczoną jest dla placu frontowego. Ta ostatnia norma stosowana być winna również do takiej części gruntu, która odziera się od foremnej figury placu i stanowi osobny zaulek, położony w końcu lub z boku posesji.

§4. Nieruchomości o małej powierzchni, niedochodzącej do 300 metrów kwadratowych i w całości zabudowane, mogą mieć, przy korzystnym użytkowaniu placu, z uwzględnieniem wszelkich warunków higieny, światła i powietrza, na wniosek komisji szczegółowej, podług uznania Dyrekcyi, – podniesioną cenę gruntu oznaczonej dla danej ulicy do 20%.

§5. W nieruchomościach położonych przy dwóch równoległych ulicach, wartość placu, o ile głębokość ich nie przenosi 50 metrów bieżących, szacowaną będzie podług cen wyższych ustanowionych dla jednej z tych ulic, dalsza zaś powierzchnia podług cen ustanowionych dla drugiej równoległej ulicy, przy zachowaniu, w razie znacznej rozległości, normy przyjętej w §3.

§6. Place położone przy zbiegu dwóch lub więcej ulic, szacują się podług norm tej ulicy, dla której ustanowiona jest cena wyższa, przyczem do wartości placu narożnego, za powierzchnię nie większą jak 50 metrów bieżących wzdłuż każdej ulicy, poczynając od rogu dodaje się 20%.

§7. Dyrekcyja w wyjątkowych okolicznościach, zależnie od rodzaju, położenia i figury placu, władną jest podług swego uznania podwyższyć lub obniżyć wartość placu do 20% od cen normalnych.

§8. Rewizya niniejszej taksy winna nastąpić jednocześnie z nową instrukcją dla komisji sprawdzających wartość nieruchomości”.

Dla ciekawości podam przykładowo, że wg Taksy z 1911 r. wartość gruntów określano dla:

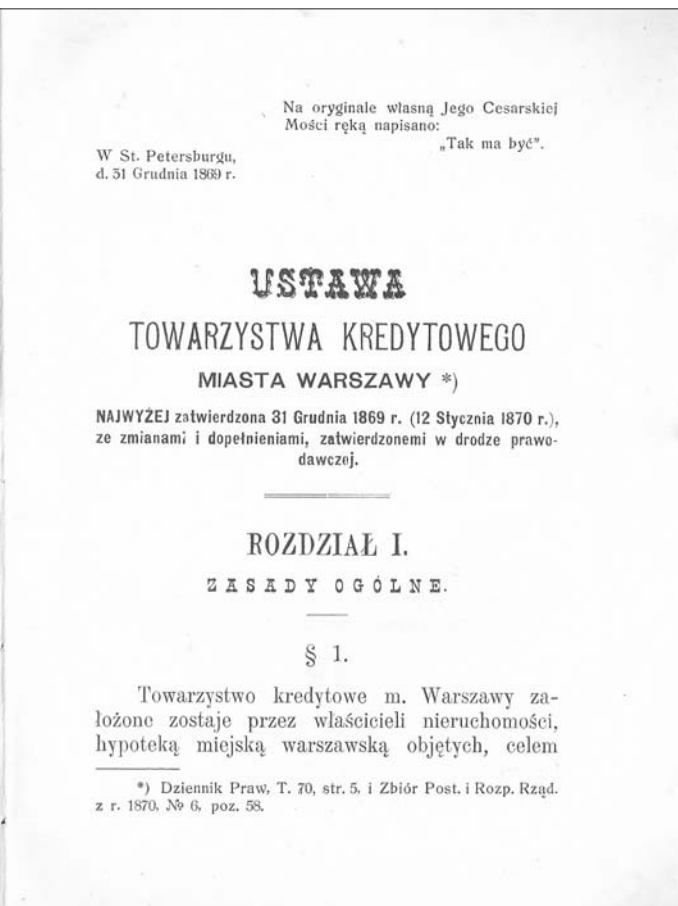
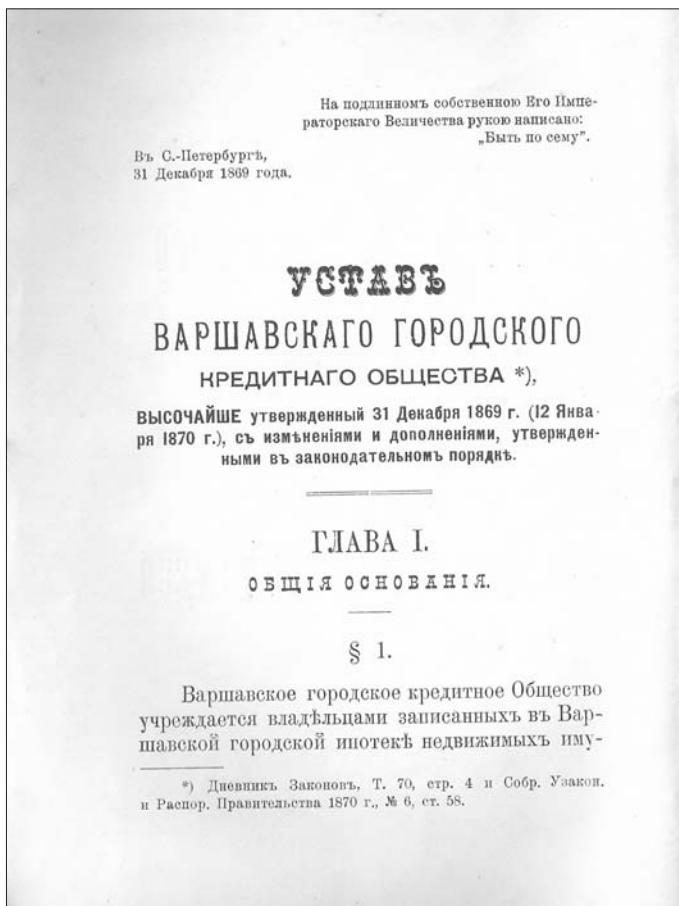
- ul. Krakowskie Przedmieście 120 rubli/m²,
- ul. Nowogrodzkiej (w rejonie dzisiejszej siedziby Federacji) 36 rubli/m²,
- ul. Wołomińskiej (na Pradze) 6 rubli/m².

Tak więc nikogo nie powinny dziwić dzisiejsze duże różnice cen w różnych rejonach miasta.

4. „Ustawa Towarzystwa Kredytowego Miasta Warszawy” z 1914 r. Wydawnictwo Drukarni Noskowskiego (z adnotacją „Na oryginale własną Jego Cesarskiej Mości ręką napisano „Tak ma być”), dwujęzyczna – w języku rosyjskim i w języku polskim.

Ustawa powieliła zapisy tekstu z 1912 r. dodając przepisy dodatkowe dotyczące budowli drewnianych oraz nieruchomości położonych w miejscowościach podmiejskich w rejonie Warszawy (guberni warszawskiej), a także zasad wyceny przy udzielaniu pożyczek na place niezabudowane, ogrody i sady w m. Warszawie:

„Pożyczki udzielane będą jedynie na takie place niezabudowane, których przestrzeń wynosi najmniej tysiąc metrów kwadratowych. Najwyższa wysokość pożyczki nie może prze-





nosić pięcioletniego dochodu otrzymywanego z placu, ani też czwartej części wartości szacunkowej. Pożyczki na place niezabudowane udziela się na lat 18”.

Co ciekawe już wówczas metodologia wyceny była bardzo zbliżona do stosowanej przez nas, znane już było zarówno:

- podejście porównawcze zwane wówczas „**metodą cen**” lub „**metodą wg kontraktów kupna-sprzedaży**”,
- podejście dochodowe zwane „**metodą osiąganych korzyści**” lub „**metodą wg dochodowości**”, przy czym rozróżniano metodę „**renty wieczystej**” („renty gruntovej”) i „**metodę renty czasowej**” – czyli w przybliżeniu naszą „**technikę kapitalizacji prostej**” i „**technikę dyskontowania strumieni dochodów**”
- oraz podejście kosztowe zwane ówczesnie „**metodą nakładową**” lub „**metodą kosztów włożonych**”.

Rozróżniano pojęcia wartości technicznej, wartości dochodowej i podkreślano, że „*forma zewnętrzna operatu szacunkowego zależy od rodzaju nieruchomości i celu oszacowania*”.

Publikacje wskazują na przepisy prawne dotyczące biegłych oraz normy wynagrodzenia, honorarium określano:

- „*według wartości szacowanego obiektu*”
- „*podług zużytego czasu*”.

Można przypuszczać, że nasza praktyka wyceny nie była gorsza od angielskiej (opierającej się przede wszystkim na możliwych do uzyskania dochodach z nieruchomości), niemieckiej (bazującej przede wszystkim na podejściu kosztowym) czy francuskiej. Niestety na wiele lat zapomnieliśmy o naszych korzeniach.

W ciągu ostatnich osiemnastu lat, pod egidą Federacji, szukaliśmy wzorów metod wyceny szczególnie w krajach zachodniej Europy i w Stanach Zjednoczonych. Nawiązywali-

śmy kontakty, tłumaczyliśmy podręczniki wyceny, standardy zawodowe. Obecne, polskie zasady wyceny oparte są w dużej mierze na wzorach zachodnich. Sposoby wyceny dopasowywaliśmy do polskich uwarunkowań prawnych. Dla realizacji potrzeb gospodarki rynkowej przyjmowaliśmy też sprawdzone w krajach zachodnich, rozwiązania dotyczące metodologii wycen.

Dziś po wejściu Polski do Unii Europejskiej, pomimo wielu problemów zawodu, można potwierdzić, że polski rzeczoznawca majątkowy posiada dobre przygotowanie do wykonywania zawodu, a wielu z nas uzyskało tytuł Recognised European Valuer nadany przez europejską organizację rzeczoznawców TEGOVA.

Z dumą podobną do dumy „*inżyniera miasta Warszawy*” H. Światkowskiego z roku 1852 uważamy, że wyceny rzeczoznawców w naszym mieście „*lubo w punkcie środkowym Europy położonym*” „*współubiegać się mogą*” z szacunkami europejskimi. A naszym dążeniem jest, aby zawód nasz „*wartość swą uzyskał i obszerny widnokrąg przyszłości sobie otworzył*”...



Monika Nowakowska rzeczoznawca majątkowy nr 126, członek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, współautorka opracowań dotyczących wyceny ograniczonych praw rzeczowych.

WALNE ZGROMADZENIE TEGoVA W BARCELONIE

Krzysztof Grzesik, Jerzy Adamiczka

W dniach 26–27 listopada 2010 r. w Barcelonie odbyło się Walne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA). Na dwudniowe wydarzenie złożyły się m.in. spotkania dotyczące REV-a, standardów europejskich EVS. W samym tylko zgromadzeniu udział wzięło 58 delegatów z 30 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z całej Europy.

Barcelona przywitała uczestników piękną pogodą, choć niską temperaturą, a wokół unosił się wszędzie duch jednego z największych architektów wszechczasów – Antonio Gaudiego. Obiekty, które zaprojektował i wybudował to dzisiaj jedna z największych atrakcji Barcelony. Dzisiaj Barcelona to czyste, zadbane miasto potrafiące wyeksponować to, co może przyciągnąć turystów i inwestorów. Jedną z kamienic Gaudiego – Casa Batlló

można wynająć na imprezy okolicznościowe za kilkanaście tysięcy Euro, co może stanowić ciekawostkę dla rzeczoznawców.

Delegaci dyskutowali o licznych istotnych kwestiach związanych z wyceną, wynikających z aktualnych oraz proponowanych zmian w prawodawstwie unijnym, w tym o transgranicznej wycenie majątku w świetle dyrektywy w sprawie świadczenia usług, o wycenie wykonywanej na rzecz mene-



dżerów funduszy inwestycyjnych, a także o aspektach wyceny związanych z efektywnością energetyczną budynków. Odnotowano także napawający optymizmem postęp w rozwoju systemu Uznania Zawodowego Rzecznawców Majątkowych (Recognised European Valuer – REV) w Hiszpanii i na Litwie. Na trzy najbliższe lata wybrano ósmioosobowy Komitet REV, w którego skład wszedł także przedstawiciel Federacji.

Prezes TEGoVA Roger Messenger przewodniczył wręczaniu certyfikatów REV 62 nowym członkom z Austrii, Francji, Grecji, Niemiec, Rumunii, Rosji i Wielkiej Brytanii, powiększając tym samym obecną liczbę członków REV do niemal 600. Nowa marka – REV staje się w Europie coraz bardziej popularna i pożądana nie tylko przez rzeczoznawców, ale także przez klientów.

Niezwykle istotne było udzielone przez Zgromadzenie poparcie dla zmienionego rozdziału EVA 4 Europejskich Standardów Wyceny (European Valuation Standards – EVS), dotyczącego szacowania wartości do ubezpieczenia (Assessment of Insurable Value). Przedstawiono także i przyjęto zmiany w opracowanych przez TEGoVA wymogach dotyczących minimum edukacyjnego.

Komisji Europejskich Standardów Wyceny (European Valuation Standards Board) powierzono także zadanie podjęcia prac mających na celu publikację Europejskich Standardów Wyceny EVS 2012, wraz z uaktualnionym Kodeksem Praktyki Pomiarowej (Code of Measuring Practice), publikowanym ostatnio jako część EVS 2003. Przedstawiciele poszczególnych krajów podkreślali, że przed przystąpieniem do tworzenia Kodeksu Praktyki Pomiarowej konieczna jest szczegó-

wa inwentaryzacja sposobów pomiaru stosowanych w poszczególnych krajach członkowskich. Dopiero po dogłębnej analizie możliwe będzie zaproponowanie takiego rozwiązania, które uwzględni wymogi wszystkich członków TEGoVA. W przeciwnym razie praca może pójść na marne i kodeks może nie zostać wdrożony w niektórych krajach. Element pomiaru jest szalenie istotny właśnie w kontekście transgranicznej wyceny majątku i jednolitego rozumienia podstawowych definicji przez wszystkich europejskich rzeczoznawców. Tylko takie podejście do wszystkich elementów związanych z definicjami i elementami mającymi wpływ na liczbę wyrażającą wartość konkretnej nieruchomości w konkretnym kraju pozwala na traktowanie poszczególnych krajowych rynków nieruchomości i działających na nich rzeczoznawców, jako jednego spójnego europejskiego organizmu regulowanego przez dyrektywy unijne i prawa rządzące rynkiem.

Na koniec delegaci z radością powitali Królewską Federację Notariuszy Belgijskich (The Royal Federation of Belgian Notaries) w roli członka-obszernika a także zauważyli, że aktualnie rozpatrywana jest aplikacja portugalskiego stowarzyszenia. TEGoVA liczy obecnie 41 stowarzyszeń członkowskich, reprezentujących ponad 100 tysięcy rzeczoznawców majątkowych z Europy, sięgając aż po Bliski Wschód (Dubai).

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych od 1994 roku aktywnie uczestniczy w TEGoVA, a w maju 2012 roku przewodnicząc Walnemu Zgromadzeniu TEGoVA w Krakowie będzie świętować dwudziestolecie istnienia w nowoczesnej Polsce zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2010 r. (M. P. Nr 64, poz. 828).

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 sierpnia 2010 r. w sprawie szczegółowego wykazu danych przewidzianych do aktualizacji i uzupełnienia przez urzędy gmin w zestawieniu budynków, mieszkań i osób (Dz. U. Nr 169, poz. 1138).

Weszło w życie z dniem 29 września 2010 r.

3. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 września 2010 r. w sprawie ogłoszenia obowiązującego od dnia 1 stycznia 2011 r. wykazu materiałów bu-

dowlanych, które do dnia 30 kwietnia 2004 r. były opodatkowane stawką podatku od towarów i usług w wysokości 7%, a od dnia 1 maja 2004 r. są opodatkowane podatkiem VAT (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Nr 11, poz. 35).

4. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2010 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. Nr 182, poz. 1228).

*Wejdzie w życie z dniem 2 stycznia 2011 r.,
z wyjątkiem art. 131,
który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.*

5. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z dnia 10 września 2010 r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych (M. P. Nr 67, poz. 852).



6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 września 2010 r. w sprawie Rady Infrastruktury Informacji Przestrzennej (Dz. U. Nr 183, poz. 1233).

Weszło w życie z dniem 16 października 2010 r.

7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 września 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odpadach (Dz. U. Nr 185, poz. 1243).

8. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania i przeprowadzania przetargu na sprzedaż energii elektrycznej oraz sposobu i trybu sprzedaży energii elektrycznej na internetowej platformie handlowej (Dz. U. Nr 186, poz. 1246).

Weszło w życie z dniem 6 października 2010 r.

9. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 września 2010 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. Nr 188, poz. 1264).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 193, poz. 1287).

11. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291).

Weszło w życie z dniem 3 listopada 2010 r.

12. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o cenach oraz ustawy o kontroli skarbowej (Dz. U. Nr 197, poz. 1309).

Wejdzie w życie z dniem 26 stycznia 2011 r.

13. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 200, poz. 1323).

Weszła w życie z dniem 27 listopada 2010 r.

14. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 października 2010 r. w sprawie ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej (Dz. U. Nr 201, poz. 1333).

Weszło w życie z dniem 13 listopada 2010 r.

15. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpie-

czenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. Nr 205, poz. 1357).

Weszło w życie z dniem 3 listopada 2010 r.

16. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. Nr 205, poz. 1358).

Weszło w życie z dniem 3 listopada 2010 r.

17. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. Nr 205, poz. 1359).

Weszło w życie z dniem 3 listopada 2010 r.

18. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 4 października 2010 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2011 (M. P. Nr 74 poz. 945).

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 206, poz. 1367).

20. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2010 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni na rok 2011 (M. P. Nr 76 poz. 954).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2010 r. (M. P. Nr 76 poz. 956).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2010 r. (M. P. Nr 76 poz. 957).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2010 r. (M. P. Nr 76 poz. 959).

24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2010 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2010 r. (M. P. Nr 76 poz. 960).

25. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 21 października 2010 r. w sprawie wysokości stawek kar



za przekroczenie warunków wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz za przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, na rok 2011 (M. P. Nr 78 poz. 965).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2010 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2010 r. (M. P. Nr 78 poz. 970).

27. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt P 34/08, orzekający o niezgodności art. 35 ust. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, późn. zm.) z Konstytucją RP (Dz. U. Nr 207, poz. 1373).

Przepis utracił moc prawną z dniem 4 listopada 2010 r.

28. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 212, poz. 1389).

Weszło w życie z dniem 9 listopada 2010 r.

29. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

Weszło w życie z dniem 15 listopada 2010 r.

30. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2010 r. w sprawie opłat za udostępnianie informacji o środowisku (Dz. U. Nr 215, poz. 1415).

Weszło w życie z dniem 16 listopada 2010 r.

31. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 listopada 2010 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 89 poz. 1035).

32. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. Nr 217, poz. 1427).

Wejdzie w życie z dniem 1 sierpnia 2011 r.

33. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 219, poz. 1442).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2010 r. w sprawie

ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 220, poz. 1447).

35. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 października 2010 r. w sprawie protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz. U. Nr 223, poz. 1458).

Weszło w życie z dniem 11 grudnia 2010 r.

36. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 224, poz. 1459).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

37. Ustawa z dnia 25 listopada 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 226, poz. 1478).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2011 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 29, który wejdzie w życie z dniem 3 stycznia 2011 r.;

2) art. 2 pkt 11, który wejdzie w życie z dniem 1 maja 2011 r.

38. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 listopada 2010 r. w sprawie sposobu i częstotliwości aktualizacji informacji o środowisku (Dz. U. Nr 227, poz. 1485).

Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2010 r.

39. Ustawa z dnia 29 października 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie danych osobowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 229, poz. 1497).

Wejdzie w życie z dniem 7 marca 2011 r.

40. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 listopada 2010 r. w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych (Dz. U. Nr 232, poz. 1523).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

41. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 listopada 2010 r. w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (Dz. U. Nr 233, poz. 1531).

Weszło w życie z dniem 25 grudnia 2010 r.

42. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 listopada 2010 r. w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda (Dz. U. Nr 235, poz. 1539).

Weszło w życie z dniem 28 grudnia 2010 r.



KSIĄŻKA DLA BIZNESU

THINKTANK

Poniżej prezentujemy zestawienie najlepszych książek dla biznesmenów 2010 przygotowane przez Magazyn THINKTANK w sześciu kategoriach, a także 20 najważniejszych książek wskazanych w ankiecie przeprowadzonej wśród polskich liderów biznesu.

Szersza perspektywa

1. Jacques Attali, *Zachód. 10 lat przed totalnym bankructwem?* [Studio EMKA].
2. Stephen R. Covey, *Szybkość zaufania* [Rebis].
3. Norman Davies, *Zaginione królestwa* [Znak].
4. Richard Florida, *Narodziny klasy kreatywnej* [NCK].
5. John R. Lott Jr., *Freedonomia. Jak interwencjonizm państwowy rujnuje gospodarkę* [Rebis].
6. Richard Sennett, *Etyka dobrej roboty* [Muza SA].
7. Viktor E. Frankl, *Wola sensu. Założenia i zastosowanie logoterapii* [Czarna Owca].

Historie prawdziwe

1. Kenneth Roman, *Ogilvy: Król Madison Avenue* [Studio EMKA].
2. Jeffrey Sonnenfeld, Andrew Ward, *Powrót do kariery. Jak wielcy liderzy naprawiają złamane kariery* [MT Biznes].
3. Paul Carroll, Chunka Mui, *Lekcje warte miliardy dolarów. Niewybaczalne porażki biznesowe* [MT Biznes].
4. Michael Franzese, *Propozycja nie do odrzucenia. Tajemnice i rady byłego szefa mafii* [Helion].
5. Aleksandra Pawlicka, *Czas na kobiety. Rozmowy z twórczyniami Kongresu Kobiet* [Aletheia].
6. Emilia Jakimowicz, Adam Miranowicz (red.), *Stefan Banach. Niezwykłe życie i genialna matematyka* [Impuls].
7. Walter Isaacson, *Einstein. Jego życie* [WAB].

Strategie rozwoju

1. Sławomir Lachowski, *Droga innowacji* [Studio EMKA].
2. Larry Bossidy, Ram Charan, *Szósty zmysł w zarządzaniu firmą. Tworzenie wykonalnych planów i modeli biznesowych* [MT Biznes].
3. C. K. Prahalad, M. S. Krishnan, *Nowa era innowacji* [PWN].
4. Krzysztof Obłój, *Pasja i dyscyplina strategii. Jak z marzeń i decyzji zbudować sukces firmy* [MT Biznes].
5. Clayton M. Christensen, Scott D. Anthony, Erik A. Roth, *Innowacje. Następny krok* [Studio EMKA].
6. Thomas Davenport, Jeanne Harris, *Inteligencja analityczna w biznesie. Nowa nauka zwyciężania* [MT Biznes].
7. James Surowiecki, *Mądrość tłumu. Większość ma rację w ekonomii, biznesie i polityce* [Helion].

Klient, sprzedaż, marketing

1. David Airey, *Logo Design Love: Zaprojektuj genialny logotyp!* [Helion].

2. Philip Kotler, Hermawan Kartajaya, Iwan Setiawan, *Marketing 3.0* [MT Biznes].
3. Anna Proszowska-Sala i Magdalena Florek, *Promocja miast. Nowa perspektywa* [Ströer].
4. Eric Alper, Tony Babinski, Bertrand Cesvet, *Kapitał konwersacyjny. Jak tworzyć rzeczy, o których inni będą chcieli rozmawiać* [Wolters Kluwer].
5. Gerald Zaltman, Lindsay Zaltman, *Metafora w marketingu. Jak przeniknąć umysły klientów dzięki metaforom głębokim* [Rebis].
6. Herb Sorensen, *Co siedzi w głowie klienta* [Wolters Kluwer].
7. Al Ries, Laura Ries, *Wojna marketingu z zarządzaniem* [PWE].

Kierowanie ludźmi

1. Noel M. Tichy, Warren G. Bennis, *Rozstrzygająca decyzja. Jak liderzy-zwycięzcy dokonują trafnych wyborów* [MT Biznes].
2. Mary Jo Hatch, Monika Kostera, Andrzej Koźmiński, *Trzy oblicza przywództwa* [WaiP].
3. Manfred Kets de Vries, *Lider na kozetce* [Wolters Kluwer].
4. Dan Hill, *Emocjonika. Wykorzystanie emocji a sukces w biznesie* [Rebis].
5. Kevin Hogan, *Sztuka porozumienia. Twoja droga na szczyt* [Czarna Owca].
6. Olga Rzycka, *Niezwykła moc zadawania pytań w firmie* [Wolters Kluwer].
7. Bob Kaplan, Rob Kaiser, *Wszechstronny lider. Wykorzystaj swoje mocne strony do maksimum* [Wolters Kluwer].

Zarządzanie sobą

1. Seth Godin, *Najmocniejsze ogniwo. Jak stać się niezastąpionym zawsze i wszędzie* [OnePress].
2. Marshall Goldsmith, *Pozytywne nastawienie. Jak uzyskać, utrzymać lub odzyskać swoje MOJO* [OnePress].
3. Kenneth G. McGee, *Bądź czujny* [Wolters Kluwer].
4. Richard Maxwell, Robert Dickman, *Elementy perswazji. Historie unikające w umysł: sprzedawanie i motywowanie poprzez opowiadanie* [MT Biznes].
5. John Adair, *Kształtowanie liderów. Siedem zasad rozwijania zdolności przywódczych* [Wolters Kluwer].
6. Gary Klein, *Sztuka podejmowania decyzji. Dlaczego mądrzy ludzie dokonują złych wyborów* [OnePress].
7. Jacek Santorski, *Dobre życie* [JS&Co.].



20 NAJWAŻNIEJSZYCH PUBLIKACJI BIZNESOWYCH DLA POLSKICH LIDERÓW

1. STEPHEN COVEY „7 NAWYKÓW SKUTECZNEGO DZIAŁANIA” Polska premiera 1996 r.

Autor opisuje sposoby porządkowania rzeczywistości przy pomocy siedmiu uniwersalnych nawyków, które pomagają w funkcjonowaniu nie tylko w biznesie, ale również w innych sferach życia.



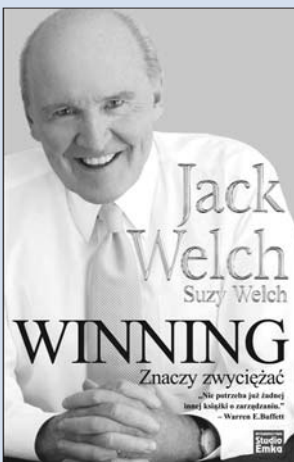
tloczonych natłokiem informacjami menadżerów XXI stulecia.

6. PETER SENGE „PIĄTA DYSCYPLINA” Polska premiera 1998 r.

Peter Senge prezentuje czynniki determinujące sukces człowieka i firmy. Do wymienianych przez innych autorów mistrzostwa osobistego, modeli myślowych, wspólnej wizji, zespołowego uczenia się autor dodaje piątą – myślenie systemowe.

2. JACK WELCH, SUZY WELCH „WINNING ZNACZY ZWYCIĘŻAĆ” Polska premiera 2005 r.

Ten poradnik, a po części wciągająca historia korporacji, fascynuje głównie dzięki osobowości Jacka Welcha – który jest ponoć człowiekiem niezwykle otwartym i charakterystycznym.



7. SUN TZU, SUN PIN, „SZTUKA WOJNY” Polska premiera 1994 r.

Jedno z najstarszych i najsławniejszych opracowań sztuki wojennej, napisane w IV w. przez jednego z najznakomitszych starożytnych myślicieli Dalekiego Wschodu – Sun Tzu. Założenia wojennej strategii i taktyki są aktualne także dzisiaj.

3. JIM COLLINS „OD DOBREGO DO WIELKIEGO” Polska premiera 2003 r.

Książka opisuje 11 firm, które dokonały przeskoku organizacyjnego: od przeciętnych do potężnych. Collins opiera się na dziesiątkach badań, z których stara się odczytać skąd się bierze sukces organizacji.

8. ROBERT KIYOSAKI „BOGATY OJCIEC, BIEDNY OJCIEC” Polska premiera 2000 r.

„Nie pracuj za pieniądze” – przekonuje Robert Kiyosaki, dając własne życie za dowód, że twórcze myślenie i właściwa postawa mogą skutecznie ukształtować naszą finansową kondycję.

4. DALE CARNEGIE „JAK ZDOBYĆ PRZYJACIÓŁ I ZJEDNAĆ SOBIE LUDZI” Polska premiera 1993r.

W tej interesującej opowieści autor, posługując się dziesiątkami przykładów z życia, wyklada swoją teorię rozsądnej komunikacji ułatwiającej nawiązywanie relacji, zjednywanie sobie innych, przekonywanie ich do swoich racji.

9. ROBERT CIALDINI „WYWIERANIE WPLYWU NA LUDZI.” Polska premiera 1995 r.

Autor opisuje mechanizmy perswazji, łącząc teorię z jej praktycznym zastosowaniem. Nie stroni przy tym od wielu przykładów z życia a także dużej dawki humoru.

5. DAVID ALLEN „SZTUKA EFEKTYWNOŚCI” Polska premiera 2006 r.

Książka Davida Allena została już uznana za wyrocznieść dla przepracowanych, przy-



10. W. CHAN KIM, RENEÉ MAUBORGNE „STRATEGIA BŁĘKITNEGO OCEANU” Polska premiera 2005 r.

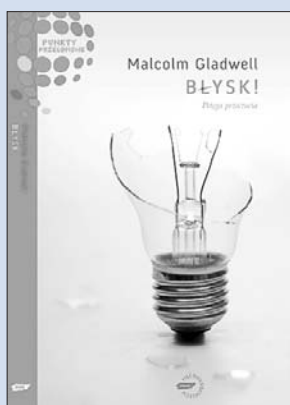
Menedżerowie zachwycali się przełomową ideą, która 5 lat temu wkroczyła do nasze-



go kraju. Dziś zapał trochę ostygł, ale książka Chana Kima i Renée Mauborgne nadal cieszy się niesłabnącym powodzeniem.

**11. MALCOLM GLADWELL „BŁYSK! POTĘGA PRZECZUCIA”
Polska premiera 2007 r.**

Zdaniem autora, amerykańskiego pisarza i publicyisty, zbyt często zdajemy się na racjonalną ocenę sytuacji, podczas gdy „natchmiastowe poznanie” wielokrotnie doprowadza nas do lepszych decyzji i ciekawszych wniosków.



na uwzględnienie polskiej specyfiki – obaj mają własne firmy.

**16. LEE IACocca „AUTOBIOGRAFIA”
Polska premiera 1990 r.**

Opowieść o pasjonacie branży motoryzacyjnej, który potrafił przekuć swoją miłość do samochodów w zawodowy sukces.

**17. PETER F. DRUCKER „PRAKTYKA ZARZĄDZANIA”
Polska premiera 1994 r.**

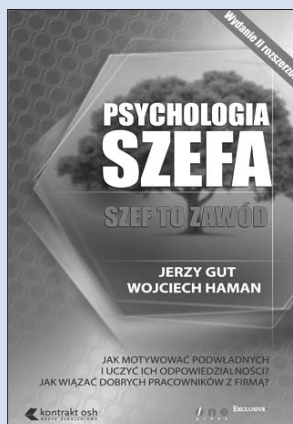
Klasyczna pozycja, wydana w naszym kraju z 40-letnim opóźnieniem, wychowała całe pokolenie polskich menedżerów. „Praktyka zarządzania” w sposób żywy i przystępny informuje, co trzeba umieć i jak działać, aby biznes cieszył się powodzeniem.

**12. SPENCER JOHNSON „KTO ZABRAŁ MÓJ SER?”
Polska premiera 2000 r.**

Alegoryczna opowieść o życiu myszy, opowiadająca o tym, jak ważna jest w życiu zmiana i jej konsekwencje, stała się już klasyką w kanonie literatury motywacyjnej.

**13. DANIEL GOLEMAN „INTELIGENCJA EMOCJONALNA”
Polska premiera 1997 r.**

Badacz stawia prostą tezę – dojrzałość emocjonalną można mierzyć, podobnie jak tradycyjnie postrzeganą inteligencję. Do sukcesu dochodzą zaś tylko Ci, którzy umieją zarządzać własnym życiem emocjonalnym.



**18. PHILIP KOTLER „MARKETING. ANALIZA, PLANOWANIE, WDRAŻANIE I KONTROLA”
Polska premiera 1994 r.**

To podręcznik dobrego zarządzania – must-have każdego początkującego marketera. Autor osadza marketing w realiach współczesnego życia gospodarczego i zachodzących w nim zmian.

**19. MALCOLM GLADWELL „POZA SCHEMATEM”
Polska premiera 2009 r.**

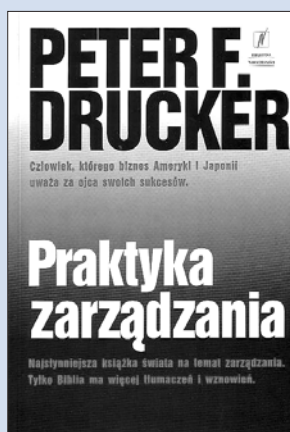
Tym razem autor w przystępny i wciągający sposób opisując tajniki rodzenia się sukcesu wielkich osobowości, nawiązując do liczby 10 tys. godzin praktyki, warunkującej zdobycie najwyższego poziomu kompetencji w danej dziedzinie.

**14. MALCOLM GLADWELL „PUNKT PRZEŁOMOWY”
Polska premiera 2004 r.**

Tytułowy „punkt przełomowy” to, zdaniem amerykańskiego pisarza i reportażysty, moment decydujący czy dany pomysł, trend stanie się powszechny, czy może odejdzie w zapomnienie.

**15. JERZY GUT, WOJCIECH HAMAN „PSYCHOLOGIA SZEFFA”
Premiera 2004 r.**

Autorzy podpowiadają jak podejmować trudne decyzje, egzekwować wykonanie poleceń, oceniać pracowników, rozwiązywać konflikty. Ich spojrzenie jest cenne ze względu



**20. JEFFREY K. LIKER „DROGA TOYOTY”
Polska premiera 2005 r.**

14 uniwersalnych zasad rządzących koncernem Toyota, opisane przez profesora inżynierii przemysłowej, który przez 20 lat obserwowował rozwój samochodowego giganta.

Źródło:

Badanie Magazynu THINKTANK
www.thinktankmagazine.pl



RAPORT Z BADANIA STANU BAZ DANYCH W POLSCE

WYKONANY W RAMACH PRAC KOMISJI DS. BAZ DANYCH I ANALIZ RYNKOWYCH

Izabela Rącka, Jerzy Krzempek

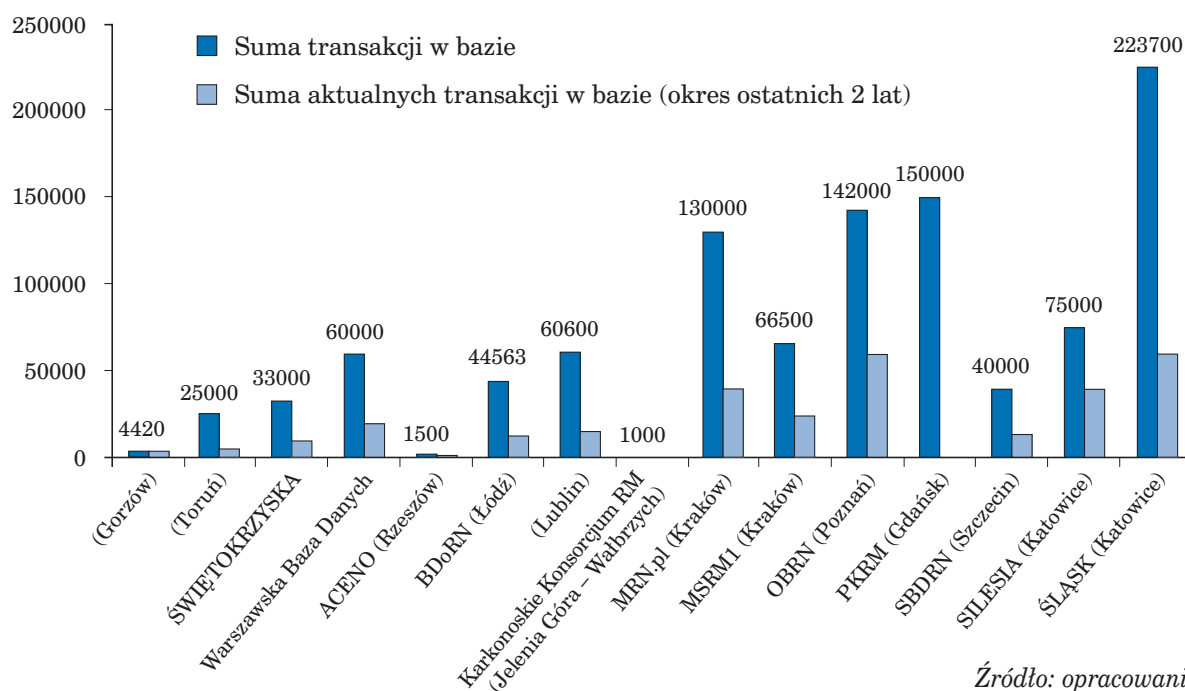
W marcu 2010 r. Komisja ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych skierowała do wszystkich zrzeszonych Stowarzyszeń zapytanie o stan zorganizowanego monitorowania rynku cen transakcyjnych nieruchomości na terenie objętym ich działalnością. Celem badania było ustalenie, jaki obszar rynku krajowego jest objęty systematycznym badaniem cen oraz czy istnieje możliwość nawiązania współpracy pomiędzy poszczególnymi grupami – w szczególności w zakresie wydawania jednolitego raportu rynkowego.

Wyniki badania są optymistyczne. Na podstawie odpowiedzi udzielonych przez 22 sfederowane Stowarzyszenia na pytanie: *Czy na terenie objętym działaniem Stowarzyszenia istnieje baza danych?* udzielono prawie 70% pozytywnych odpowiedzi.

Programem najczęściej wykorzystywanym do prowadzenia baz danych przez rzeczoznawców jest WALOR firmy PRO-NET Sp. zoo., co trzecia baza danych prowadzona jest w innym programie (Access i Excel pakietu MsOffice, ACENO oraz dwa programy autorskie). W tworzeniu zorganizowanych baz danych w Polsce bierze czynny udział 614 rzeczoznawców, z czego aż 86% wykorzystuje program WALOR.

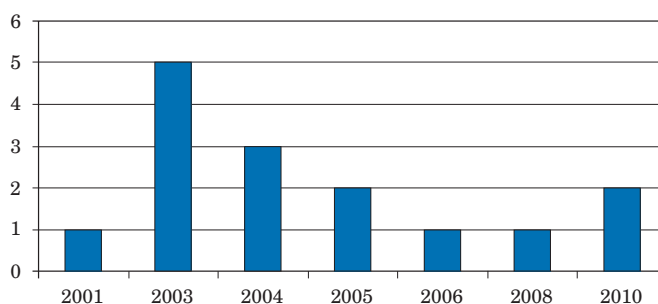
Najstarsza baza danych funkcjonuje od roku 2001, co trzecia prowadzona jest od 2003 roku, pozostałe powstały w późniejszym okresie.

Wykres 2. Liczba transakcji w bazach danych w Polsce.



Źródło: opracowanie własne

Wykres 1. Liczba baz danych powstałych w latach 2001–2010 w Polsce



Źródło: opracowanie własne

Dwie na trzy bazy nie działają przy Stowarzyszeniu, co czwarta baza została utworzona przez Stowarzyszenie, jedna działa pod patronatem Stowarzyszenia lokalnego.

W połowie przypadków z bazy korzystać mogą rzeczoznawcy niestowarzyszeni.

Jedna z baz jest bazą komercyjną.

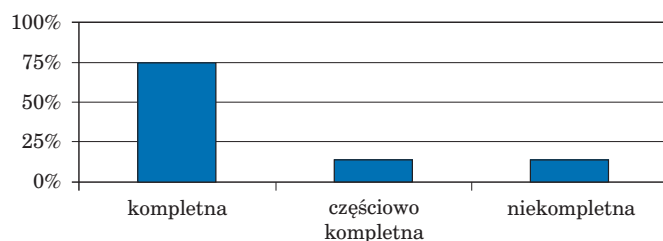
W bazach prowadzonych przez rzeczoznawców w Polsce zgromadzono łącznie ponad 1 050 000 transakcji, z czego ponad 300 000 jest aktualnych (zawiera się w okresie ostatnich dwóch lat).



Liczba transakcji w bazach danych (w tym aktualnych) została przedstawiona na wykresie 2 na poprzedniej stronie.

Tylko co czwarta baza danych nie jest kompletna, to znaczy nie obejmuje wszystkich transakcji występujących na rynku objętym badaniem. Strukturę kompletności baz danych przedstawia wykres poniżej.

Wykres 3. Struktura baz danych pod względem kompletności



Źródło: opracowanie własne

Połowa grup rzeczoznawców prowadzących zorganizowane bazy zainteresowana jest współpracą z innymi grupami. Część grup (ponad 75%) zmaterializowało już współpracę i dokonuje wymiany danych w zakresie transakcji ponadregionalnych.

Systematycznym badaniem rynku nieruchomości w Polsce objęta jest przeważająca część kraju, aktywność rzeczoznawców w tworzeniu baz danych widoczna jest zwłaszcza

na terenach: Warszawy, Lublina, Poznania, Gorzowa i okolic tych miast, województwa małopolskiego, śląskiego, łódzkiego, pomorskiego, dawnego województwa szczecińskiego oraz wybranych powiatów województwa dolnośląskiego.

Wnioski

Rzeczoznawcy majątkowi w Polsce są świadomi faktu, iż systematyczne badanie rynku jest warunkiem koniecznym dobrej jakości świadczonych przez nich usług. Istotnym elementem tworzenia baz danych jest zamieszczanie w nich informacji kompleksowych i sprawdzonych. Sporządzanie analiz rynku nieruchomości przy wykorzystaniu gromadzonych danych i publikowanie ich w czasopiśmie branżowym jest od dawna stosowaną przez rzeczoznawców i naukowców, a także innych uczestników rynku nieruchomości praktyką. Większość publikacji obejmuje rynki lokalne lub ukazuje tendencje zachodzące w największych miastach w Polsce. Brakuje natomiast analiz kompleksowych, ukazujących tendencje występujące w całym kraju. Lokalnie gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych dane mogą być jednak doskonałym punktem wyjścia do stworzenia w przyszłości bazy ogólnopolskiej. W pierwszym etapie Federacyjna Komisja ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych promować będzie stworzenie wspólnego, ogólnopolskiego raportu rynkowego o tendencjach panujących na rynkach cen transakcyjnych nieruchomości.

Lista baz danych o transakcjach rynkowych prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych, funkcjonujących na terenie działania sfederowanych Stowarzyszeń.

Nazwa Stowarzyszenia	Miasto	Nazwa bazy
Pomorskie TRM w Gdańsku	Gdańsk	Pomorskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych PKRM
Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wlkp.	Gorzów Wlkp.	-
Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra - Wałbrzych	Jelenia Góra - Wałbrzych	Karkonoskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych
Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Katowice	ŚLĄSK
Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Katowice	SILESIA
Świętokrzyskie SRM	Kielce	ŚWIĘTOKRZYSKA
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Kraków	Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Kraków	MSRM1
Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie	Lublin	-
Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Łódź	Baza Danych o Rynku Nieruchomości Pod Patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
PSRWN Oddział Regionalny w Łodzi	Łódź	ŁBD
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego	Poznań	OBRN Sp. z o.o.
Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Rzeszów	System Monitorowania Rynku Nieruchomości ACENO
PSRWN O/Szczecin oraz ZSRM w Szczecinie	Szczecin	Szczecińska Baza Danych o Rynku Nieruchomości (www.sbdn.pl)
Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Toruń	(Toruń)
WSRM	Warszawa	Warszawska Baza Danych



PRZYGODY GORZKI SMAK

Ewa Wojciul

Przed przejściem granicznym podszedł do nas umundurowany przedstawiciel straży granicznej. Poprosił o przekazanie małej paczuszki koledze stojącemu 500 metrów dalej koło zielonej budki. Jako dwie dobre a naiwne dusze wzięliśmy paczuszkę, ale zaraz po ruszeniu dopadły nas wątpliwości:

– A jeśli to prowokacja? Może dał nam narkotyki? – spytałam

– To może powąchaj na wszelki wypadek – zaniepokoiła się Ola, która prowadziła.

Powąchałam. Ze środka snuł się smakowity zapach pieczonego kurczaka i frytek.

– Może to tylko śniadanie dla głodnego kolegi?

– Może, ale asertywne to my nie jesteśmy.

– Za to uprzejme.

Kolega zabrał paczuszkę, podziękował i jeszcze wyjaśnił, że od dziewięciu godzin nic nie miał w ustach.

Przekroczenie granicy z Białorusią to nie przelewki. Wymaga kilku przejazdów między stanowiskami, kilku formularzy i nie mniejszej liczby funkcjonariuszy straży granicznej. Na pewno nie ma tam bezrobocia. Dopiero po godzinie wjeżdżałyśmy na białoruską ziemię, nadspodziewanie powabną. Początek był łatwy – należało dojechać do miasteczka obecnego na mapie. Dalej miałyśmy jako jedyną wskazówkę ręczne zapiski osoby, która nie była w tej okolicy od 70 lat. Najpierw trzeba było znaleźć w miasteczku most. Okazało się, że są trzy. Wjeżdżałyśmy na nie kolejno, ale dwa pierwsze były modernistyczne i betonowe. Dopiero ten trzeci mógł być przeszło siedemdziesięcioletni.

Za mostem miała być od razu odnoga w lewo, po kilku kilometrach zaś przejazd kolejowy. Przejazdu nie było. Zaczęłyśmy pytać o drogę. Obu nam się wydawało, że rosyjski pamiętamy co najmniej zadowalająco. Ale indagowani – uprzejmi i chętni do pomocy – najpierw wypytywali, czego dwie Polki szukają w miasteczku.

Jak poznawali, że my – tak wygadane po rosyjsku – jesteście Polkami?
„A po udarieniu”

Przejazd w końcu zlokalizowaliśmy, ale o miejscu, które chciałyśmy znaleźć nikt nie słyszał – jakby go tu nigdy nie było.

Za przejazdem należało przejechać pięć kilometrów, skręcić w prawo w las i przejechać dwa kilometry. Nic więcej nie wiedziałyśmy.

Po pięciu kilometrach lasu nie było. Za to wjechałyśmy do wioski. Wyglądała jak rodzinna wieś mojej mamy pod Radomiem jakieś pięćdziesiąt lat temu. Przed jednym z domków stała o dwóch laskach sędziwa pani wyglądająca na jakieś sto lat. Zapytałyśmy o majątek, który tu kiedyś był, a pani rozpromieniła się z radości i odrzekła czystą polszczyzną:

– A był, był, chodziłam tam do pracy, śliczny majątek.

– A jak można go znaleźć?

– Ja nie wiem, czy tam coś w ogóle zostało, od dwudziestu lat nie wychodzę, ale najkrócej było za uśią skręcić w pierwszą drogę w prawo i iść wzdłuż rzeczki. A czy tam jest jeszcze ta droga, to też nie wiem.

Droga była, ciągnęła się bez przeszkód jakieś 300 metrów, a potem przegradzał ją rów wyglądający na przeciwczółgowy.

Zawróciłyśmy i pojechałyśmy dalej. Druga droga przez las wyglądała obiecująco.

Ale po przejechaniu kilkuset metrów zostałyśmy zatrzymane przez kilku panów w waciakach dzielących się płynnym posiłkiem na łonie natury. Panowie ostrzegli, że za zakrętem rozbijemy samochód na wybojach, bo tam to tylko końmi poradzi. Mieli rację – takich dziur pozazdrościłaby temu duktowi każda nasza droga powiatowa.

Słońce zaczęło się chylić ku zachodowi, a my ciągle błądziłyśmy po lesie, w środku którego miała być nasza zguba. Widziałyśmy jednak tylko drzewa, drzewa i drzewa.

Aż znienacka, penetrując kolejny z prawie nieprzejezdnych duktów leśnych (ale tu „prawie” naprawdę robiło dużą różnicę), trafiłyśmy na budynek gospodarczy z kiepskich pustaków kryty eternitem. Przechadzało się przed nim kilku pracowników. Zapytani, czy wiedzą coś o reszt-

kach przedwojennego majątku przywołali jakiegoś pana, który oświadczył, że może nas zaprowadzić w to miejsce. Zaprośmy go do samochodu. Przejazd przez gnijące hałdy ziemniaczanej łęciny nappełnił nas przerażeniem, ale pan dodawał nam ducha i twierdził, że na pewno da się przez nie przejechać. Zresztą – była to ostatnia nadzieja. Ominęłyśmy kolosalne kopce z kiszonką, kilka kolejnych niszczących budynków krytych eternitem – wyglądało to na umierający kołchoz i tym zapewne było. Dalej jechać się nie dało. Wysiedliśmy – i wtedy nasz przewodnik wyciągnął rękę. Spojrzałam i serce mi zabiło szybciej. Myślę, że tamto wrażenie będę długo pamiętać. Bo oto otworzył się przed nami obrazek znany nam dotąd jedynie z kilku bardzo starych fotografii – kilkusetletni dąb, budynek mieszkalny z czerwonej cegły kryty gontem z elegancjami lukami nad oknami i drzwiami. Dalej stał drewniany rozłożysty dwór, nieco w bok kolosalny budynek gospodarczy – też z czerwonej cegły kryty dachówką, z identycznymi lukami. Obok niegdyś musiał stać drugi – ale pozostały tylko fundamenty po grabieży doskonałej cegły. Dalej trzeci budynek inwentarski czerwieniał ceglanyścianami.

Nie było to naturalnie takie świetne jak na zdjęciach. Dąb większość kolosalnych konarów miał uschniętych. Budynki pozostawione (na szczęście od niedawna) samym sobie spokojnie się starzały, w drewnianym dworze mieszkali – jak nam uświadomił nasz przewodnik – dżicy lokatorzy. Zabudowania w większości jednak ocalały – tu mieściła się do niedawna administracja i najcenniejsza hodowla kołchozu. Nie było jednak śladu po dworskiej kapliczce, kosztownych sadach, modrzewiowej alei, innych ogromnych parkowych dębach. Ale po siedemdziesięciu latach dalej można było rozpoznać jakość zabudowy – świetną, ciemnoczerwoną cegłę, jednolitą, staranną architekturę, dębową więźbę dachową, cenną dachówkę. Wszystko – nawet w tym opuszczeniu – było w oczy szlachetną solidnością i dawnym dostatkami. Nowsze budynki kołchozowe z pustaków i eternitu wyglądały tym żałośnie.



Ola zaczęła zbierać liście dębu – obiecała je przywieźć na pamiątkę.

Ja robiłam zdjęcia, póki światło pozwalało. Potem pomierzyłyśmy wszystkie budynki i porobiłyśmy notatki tak dokładne, jak się tylko dało.

Przenocowałyśmy w hotelu w pobliskim miasteczku, a następnego dnia używałyśmy w miejscowym urzędzie zaświadczenie, że dnia tego i tego odnalazłyśmy miejsce, gdzie znajdował się dawny majątek ziemski we wsi X. Po drodze sfotografowałam jeszcze drogowskazy z nazwami miejscowości.

Moja klientka walczyła o uznanie swych praw do odszkodowania – biorąc pod uwagę zbieranie dokumentów i rozprawy – 18 lat. Ja uczestniczyłam w tym od trzech. Po kolei przegrywałyśmy wszystko – dziesiątki dokumentów, zdjęcia, wyrok sądowy, potwierdzone oświadczenia dziewięćdziesięcioletnich świadków – nic nie miało wagi dostatecznej dla wyceny majątku. Skoro wyrok nie precyzował dokładnie technologii i standardów budynków (np. mieszkalny określono jako murowany, siedmioizbowy, nowy, dwór jako nowy drewniany dziewięćizbowy kryty gontem, oborę jako murowaną osiemdziesięciostanowiskową) to nie można ich w ogóle wyceniać. Mówiono nam, że co najwyżej można uznać, że tak na pewno to było to 120 ha ziemi (tej liczby nie dało się kwestionować) i wycenić ją jak nieużytki (wyrok mówił o ziemi rolnej). Całe zaś kwitnący majątek uznać za zbyt słabo opisany.

– Oni chcą, żebym przedtem umarła – skonstatowała kiedyś moja dziewięćdziesięcioletnia klientka – a ja im na złość wzięłam się na siebie i proszę zobaczyć – zamiast jeździć na wózku znowu chodzę o lasce.

W końcu mój mąż oświadczył:

- Pozostają tylko cztery możliwości.
 - Trzy – zaprotestowałam.
 - Cztery. Odszukać sobie i poprzestać na minimum.
 - To zbyt waleczna kobieta.
 - Skierować wniosek o uznanie pełnego materiału dowodowego do wojewody.
 - Nie zrobi tego.
 - Przeprowadzić kolejną rozprawę dla uznania dodatkowych dokumentów za dowody.
 - To potrwa lata.
 - Spróbować znaleźć ten majątek na Białorusi.
- I oto znalazłyśmy.

To nic, że Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 1.1. mówi, że „przy wycenie nieruchomości pozostawionej nie przeprowadza się oględzin tej nieruchomości”. Przecież przewiduje także istnienie przypadków, gdy wskazane jest odejście od Standardu (punkt 7).

Oddaję zatem operat pełen zdjęć z natury, z protokołem z obmiaru, uzupełniony zaświadczeniem białoruskiego urzędu (oryginał i tekst przetłumaczony) i kserokopiami odpowiednich stron paszportów i wiz. I czekamy.

Nie twierdzę, że jestem specjalnie oryginalna. Nie tylko ja zapewne oddałam wycenę mienia zabużańskiego z dokumentacją stanu obecnego. Całe zdarzenie było dla mnie znamienne z innego powodu. Właściwie cały przypadek był bardzo przykry. Negowano moją pracę. Ja czułam się paskudnie zawadzając klientkę. Sprawa ciągnęła się długo i była nieprzyjemna. Staratabym się wyrzucić ją z pamięci jak najszybciej. Dopiero gdy otrzymałam wiadomość, że odszkodowanie przyznano szybko i bez dalszych problemów, cierń został wyrwany. Teraz jest to całkiem miłe wspomnienie.

Kiedyś zabłądziliśmy z dziećmi w Puszczy Kampinoskiej. Pomyliliśmy szlaki i po wielu kilometrach brnięcia w śniegu zorientowaliśmy się, że nie wiemy, gdzie jesteśmy. Zmrok nadciągał, telefony komórkowe ledwie zipsały, mróz krzepsł. Starsze dziecko przesłało nam z domu numer do dyrekcji Kampinoskiego Parku Narodowego. Zadzwoniliśmy. Odebrał dyrektor.

– Ależ mają państwo szczęście, dziś nikogo tu nie ma, wpadłem tylko po dokumenty.

– Czy może nam pan pomóc? Jesteśmy koło pięciu wielkich dębów, obok jest wielki kamień z numerem takim a takim.

– Nie mam pojęcia, gdzie to jest, ale proszę czekać. Już dzwonię do kogoś, kto na pewno zidentyfikuje to miejsce.

Pół godziny później zabyłyśmy w mroku światła terenowego samochodu.

– Przepraszam, czy to państwa mam uratować?

Bardzo miło opowiada się teraz tę przygodę przyjaciółom. Mówimy o kompletnych ciemnościach, o dwóch ogromnych losiach, które nie zwróciły na nas uwagi, o jeździe terenowej duktem leśnym przez godzinę, o tym, że rozgrzaliśmy się dopiero w domu dwie godziny później. I że już nigdy nie pójdziemy na spacer bez zapatek, prowiantu, śpiworów i kordelasa na dziki. Są to miłe opowieści, gdy się je snuje przy kominku, z kubeczkim gorącej herbaty w dłoni, w nastrojowym świetle lamp. Ale gdy przygoda się dzieła, wcale nie było nam wesoło.

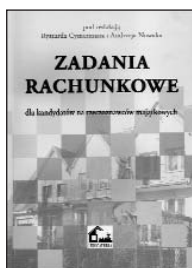
Wobec powyższego z życzeń Państwu samych szczęśliwych zakończeń, także przykrych przygód.





NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Zadania rachunkowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych”

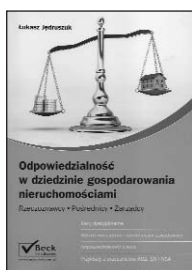
Pod redakcją Ryszarda Cymermana i Andrzeja Nowaka

Wydanie IV poprawione i uzupełnione
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o.
Olsztyn, 2010 r.

Dobre przygotowanie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego wymaga przygotowania teoretycznego i praktycznego. Przygotowanie praktyczne to także umiejętność rozwiązywania różnych problemów pojawiających się w życiu, których zasady i reguły rozwiązywania są zawarte w przepisach prawnych i w teorii. Zadania stające przed rzeczoznawcą majątkowym mają różny charakter, różny stopień trudności i dotyczą szeroko rozumianego doradztwa majątkowego.

Biorąc pod uwagę te fakty, zespół autorski postanowił przygotować zbiór zadań do rozwiązania, które pojawiają się w praktyce rzeczoznawczej. W opracowaniu podano także rozwiązania zamieszczonych zadań, dając wszakże wcześniej możliwość sprawdzenia swoich umiejętności. Zapewnione to zostało poprzez układ treści, która w opracowaniu została podzielona na dwie części: w części I są zadania, w II – rozwiązania.

Opracowanie jest adresowane głównie do kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, którzy przygotowują się do egzaminu państwowego. W tym celu jest pomocne, aby opanować sztukę rozwiązywania zadań.



„Odpowiedzialność w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami. Rzeczoznawcy. Pośrednicy. Zarządcy”

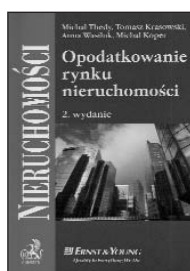
Łukasz Jędruszek

Wydawca C. H. Beck Sp. z o.o.
Warszawa, 2010 r.

Celem książki jest zebranie w jednej publikacji dotychczasowej wiedzy na temat szeroko pojętej odpowiedzialności osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Zadaniem opracowania jest uświadomienie wymienionym grupom zawodowym, jak szeroka może być ich odpowiedzialność za podejmowane działania zawodowe. Założeniem jest pokazanie, że jedna czynność może skutkować aktywo-

waniem odpowiedzialności cywilnej, karnej i zawodowej jednocześnie. Książka ma podnieść świadomość w tym zakresie i wskazać, że stałe podnoszenie wiedzy i doskonalenie warsztatu pracy pozwala na uniknięcie potencjalnego zagrożenia pociągnięcia do odpowiedzialności.

Główny nacisk jest położony na odpowiedzialność zawodową, jako że dotąd ta sfera odpowiedzialności rzeczoznawców, pośredników i zarządców nie doczekała się kompleksowego opracowania. Punktem wyjścia dla autora publikacji jest próba porównania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami z postępowaniami dyscyplinarnymi w innych zawodach. Wskazanie podobieństw i różnic pokazuje miejsce postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w całym porządku prawnym w tym zakresie. Przytoczone orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego ma uświadomić czytelnikowi, jak doniosłe miejsce, w szeroko pojętym wymiarze sprawiedliwości, zajmują postępowania dyscyplinarne. Jednocześnie daje ono odpowiedź na pytanie o sens tych postępowań i ich cel.



„Opodatkowanie rynku nieruchomości”

Michał Thedy, Tomasz Krasowski,
Anna Wasiluk, Michał Koper

Wydanie II
Wydawca C. H. Beck Sp. z o.o.
Warszawa, 2010 r.

Autorzy publikacji zaprezentowali w jednym, całościowym opracowaniu najważniejsze zagadnienia oraz problemy podatkowe, z którymi spotykają się podmioty na rynku nieruchomości.

Dynamiczny rozwój polskiego rynku nieruchomości sprawia, że podmioty działające na tym rynku (inwestorzy, deweloperzy, firmy budowlane) stają przed problemem optymalnego, a zarazem bezpiecznego ukształtowania struktury inwestycji oraz rozliczenia realizowanych projektów do celów podatkowych. Aspekt podatkowy zamierzonej lub prowadzonej działalności jest na tyle istotny, że brak odpowiedzialnego planowania w tym zakresie czy też nieprawidłowe rozliczenie danych transakcji mogą spowodować obniżenie potencjalnego zysku z danego projektu, jak również prowadzić do powstania istotnego ryzyka finansowego.

W praktyce, jak i w przypadku innych rodzajów działalności gospodarczej, optymalne zaplanowanie i prawidłowe



rozliczenie transakcji, których przedmiotem są nieruchomości, wymaga nie tylko ogólnej wiedzy podatkowej, ale również znajomości branży i specyfiki pojawiających się w niej problemów podatkowych. Zadania tego nie ułatwiają ciągle zmiany przepisów podatkowych oraz częsty brak stabilnej i jednoznacznej interpretacji danego typu sytuacji w praktyce sądów i organów podatkowych.



„Reglamentacja zawodów rynku nieruchomości. Rzecznictwo w obrocie nieruchomościami. Zarządzanie nieruchomościami”

Jacek Jaworski

Wydawca C. H. Beck Sp. z o.o.
Warszawa, 2010 r.

Autor publikacji uważa, iż zasadność reglamentacji rynku nieruchomości, z jednej strony, wynika z potrzeby ochrony jednostki, która powierza osobie wykonującej zawód, związany z rynkiem nieruchomości, swój majątek, a z drugiej

zaś strony zabezpiecza istotną część gospodarki wpływając na jej stabilność, a tym samym na umocnienie całego systemu gospodarczego.

Obszar związany z nieruchomościami miał i ma nieoceniony wpływ na kondycję gospodarczą kraju. Częścią rynku nieruchomości, a właściwie jego czynnym elementem są także zawody z tym rynkiem związane. W polskim systemie gospodarczym oraz w związku z przynależnością do europejskiej kultury, administracja jest postrzegana jako element stały i nieodzownie zakotwiczony w prawnej rzeczywistości.

Reglamentacja zawodu jest związana z nabywaniem uprawnień oraz ich wykonywaniem. Warunki nabywania uprawnień w ujęciu przedmiotowym sprowadzają się najczęściej do przejścia postępowania kwalifikacyjnego. Jeśli dany kandydat spełnia stawiane mu warunki podmiotowe, np. posiada stosowne wykształcenie, wiek, czy ma ukończone kursy zawodowe, to może przystąpić do postępowania sprowadzającego się do wydania lub odmowy wydania uprawnień.

Autor niniejszej pracy starał się także, mając na względzie obecną rolę państwa, stan gospodarczy i cele polityki gospodarczej, do stworzenia pewnej siatki wzajemnych zależności i powiązań pomiędzy rodzajami działalności zawodowych a zakresem i formą stosowania reglamentacji.

RADA KRAJOWA

Ewa Gronkiewicz

Kolejne posiedzenie Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych odbyło się w warszawskiej siedzibie federacji. Protokół z ostatniej Rady został przyjęty przez zebranych po zmianach niemal kosmetycznych.

Pojawiła się też informacja o zaległościach w płaceniu składek, a zaległości są spore.

Statut czyli nie jesteśmy organizacją zawodową, bo zrzeszamy nie tylko rzeczoznawców

Pierwszą część obrad zdominowała sprawa zmian w statucie Federacji. Przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej **Zdzisława Lendzion-Trojanowska** omówiła proponowane zmiany w statucie przygotowane po wcześniejszej dyskusji w środowiskach.

Tylko siedem stowarzyszeń wniosło uwagi, w tym trzy stowarzyszenia uwagi istotne. Odpowiedziano na pytania: Czy kongres ma być organem federacji? Nie.

Czy uchwały Rady Krajowej mają obowiązywać wszystkich członków? Tak.

Uznano, że statut powinien zobowiązywać członków zwyczajnych do przestrzegania norm zawodowych.

Pojawił się postulat, że członkami zwyczajnymi mogą być osoby, które mają uprawnienia. Przeciwnie były temu stowarzyszenia z Bydgoszczy, ze Śląska i PSRWN.

W dyskusji pojawiały się głosy, że konieczny jest kompromis. Środowiska powinny otrzymać sygnał, że federacja chce coś zmienić, bo interes rzeczoznawcy i kandydata na rzeczoznawcę jest różny.

Marek Górniak przeciwstawił się stwierdzeniu, że statut federacji nie zgadza się na tych, co nie mają uprawnień. Podkreślał, że na Śląsku istnieją pewne zaszczyty historyczne. W ich stowarzyszeniu są np. rzeczoznawcy maszyn. To kilkanaście starszych osób, czy trzeba je wyrzucić? Zadeklarował, że nie zamierza jednak torpedować wniosku, ale jedynie go rozmiękczyć. Proponował wprowadzenie zapisu, by nie przy-



mować już nowych członków bez uprawnień, ale tych, co są pozostawić do wygaśnięcia ich mandatów.

Tomasz Telega zgodził się poprzednikiem i stwierdził, że czuje w związku z tą sytuacją ogromny dyskomfort. Według niego statut nie nadąża za zmianami, które w zawodzie rzeczoznawcy niesie życie. Pytał, co stanie się gdy uchwalimy ten paragraf? Czy członkowie, którzy nie mają uprawnień będą musieli zrezygnować? Czy to uczciwe? Stowarzyszenie jest powołane do ochrony swoich członków, a w statucie jest odwrotnie, będziemy cię krótko trzymać. Tak właśnie środowiska odbierają sprawy certyfikatów, a umieszczanie tego w statucie jest według niego nadużyciem. Certyfikat nie jest bowiem miarą umiejętności, to kolejny papier do kupienia. Czy o to chodzi? I tu rodzi się pytanie. Co robić, gdy ktoś standardów nie przestrzega? To martwy przepis, bo nie ma kar. Nie ma instrumentów egzekucji. Na czym wobec tego ma polegać ochrona zawodu?

Andrzej Zarychta zastanawiał się, czy rzeczywiście statut nie nadąża za zmianami. Od 1990 roku mamy zawód chroniony. U nas członkowie mieli dwa lata na zrobienie uprawnień. Na pięć osób, dwie je zrobiły, a trzy zrezygnowały.

Kwestia członkostwa wzbudzała coraz większe emocje. Propozycje, aby członków bez uprawnień, przemianować na członków nadzwyczajnych nie znalazły aprobaty, bo pojecie członka honorowego jest odrębne i takie członkostwo przyznawane jest za specjalne zasługi. **Marek Górniak** przekonywał, że tak, jak w jego stowarzyszeniu, mogą być członkowie zwyczajni, nadzwyczajni i honorowi. Emocjonalnie zareagował też **Jerzy Filipiak**, który stwierdził, że w jego stowarzyszeniu 3 procent członków nie ma uprawnień. Nowych członków bez uprawnień już nie przyjmują, ale tych, którzy są, nikt nie wyrzuci.

Natomiast **Robert Dobrzyński** uważał posiadanie takich członków za powód do dumy. „W naszym stowarzyszeniu mamy wojewodę, burmistrzów, jednego posła. Sam o nich zabiegałem, a teraz mam ich wyrzucić?” – pytał.

Padaly pytania, czy w stowarzyszeniu lekarzy są wojewodowie. Padaly zarzuty, że niektóre stowarzyszenia kilkakrotnie zmieniają zdanie. Pojawiały się wypowiedzi dyskredytujące niektórych dyskutantów, głosy, że należy oddzielić kwestie sentymentów i spotkań towarzyskich od kwestii zawodowych. I kolejne propozycje zmiany statutu dotyczącego członkostwa nie znajdowały uznania.

Natomiast **Mieczysław Prystupa** uznał, że zamykanie się wyłącznie na rzeczoznawców to błąd, w stowarzyszeniu powinny być osoby znaczące, bo one dają prestiż. Takie stowarzyszenia mają siłę wymuszania pewnych działań na lokalnej władzy.

Zdzisława Lenzion-Trojanowska nie kryła rozczarowania dyskusją. „Chcieliśmy być organizacją zrzeszającą rzeczoznawców. Rok nad tym dyskutujemy. To jest lekceważenie siebie nawzajem”.

A **Jerzy Adamiczka** podsumował kilkogodzinną debatę następująco: dwa zespoły pracowały ponad rok, powstał konkretny tekst. I znowu zaczynamy wszystko od początku.

W efekcie dyskusji doszło do głosowania nad 13 punktem statutu.

Rada Krajowa przyjęła uchwałę kierunkową o wykreśleniu słowa „wyłącznie” z ust. 1 § 13 projektu zmian statutu – wersji z dnia 15.12.2010 r. I tak punkt 13 ustępu pierwszy będzie brzmiał: „Członkiem zwyczajnym może być stowarzyszenie krajowe lub regionalne, skupiające jako członków osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego po złożeniu pisemnej deklaracji przystąpienia do federacji i przestrzegania statutu i po przyjęciu przez Radę Krajową”.

Rada Krajowa przyjęła uchwałę kierunkową o wykreśleniu w całości z projektu zmian statutu wersji z dnia 15.12.2010 r. ust. 2 § 13. Ustęp ten brzmiał: Statut Stowarzyszenia powinien przewidywać zobowiązanie członków zwyczajnych stowarzyszenia do stosowania norm zawodowych postępowania rzeczoznawców majątkowych i uchwalonych przez Radę Krajową.

Wybory, czyli dwie panie i dwóch panów

Następnie Rada Krajowa przeszła do wyboru nowego wiceprezydenta Federacji i nowego przewodniczącego Komisji Standardów. Na stanowisko wiceprezydenta kandydowały **Katarzyna Stasiak** i **Bogusława Szczepanik**. A na Przewodniczącego Komisji Standardów kandydowali **Radosław Gaca** i **Mieczysław Prystupa**. Pierwszego dnia obrad Rady Krajowej odbyły się oba głosowania. Większością głosów na funkcję Przewodniczącego Komisji Standardów wybrany został **Mieczysław Prystupa**. Natomiast drugiego dnia obrad RK wybór Przewodniczącego Komisji został unieważniony ze względu na błędnie wydaną liczbę kart do głosowania. I tak w głosowaniu drugiego dnia Rada Krajowa wybrała na tę funkcję **Radosława Gacę** rekomendowanego przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy.

Wiceprezydentem wybrano **Katarzynę Stasiak** (otrzymała 57 na 75 głosów). Po pierwszym głosowaniu **Bogusława Szczepanik** wycofała swoją kandydaturę.

Po wyborach kolejni przewodniczący omawiali prace swoich komisji i wynikające z tego wnioski. Dyskutowano m.in. nad możliwością poprawienia jakości szkoleń i sposobami oceny wykładowców. Choć oddolne opinie w stowarzyszeniach na temat szkoleń są w większości pozytywne.

Ustalono też, że w ramach rozliczeń część zysków Federacji, pochodzących ze szkoleń bankowych organizowanych w terenie, będzie przekazywana na rzecz Stowarzyszeń organizujących te szkolenia.

Omówiono obecne porozumienie z PZU. Państwowy Zakład Ubezpieczeń zadeklarował kwotę 30 tysięcy złotych w ramach sponsoringu federacji, ale kwota ta będzie jeszcze negocjowana. Rada Krajowa upoważniła też Zarząd Federacji do podpisania porozumienia z Państwowym Zakładem Ubezpieczeń w sprawie ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych na 2011 rok. Jednocześnie zobowiązała Zarząd do pro-



wadzenia rozmów w zakresie ubezpieczenia Stowarzyszeń w związku z podejmowanymi czynnościami opiniowania.

Wacław Baranowski omówił działania Komisji Samorządu Zawodowego. Niestety, ministerstwo stoi na stanowisku, że przynależność do samorządu zawodowego nie musi być obowiązkowa.

Komisja Baz Danych ubolewała nad niechęcią stowarzyszeń do ujawniania wartości transakcji. A stowarzyszenia posiadają bardzo obszerne bazy danych. Najstarsza działa od 1993 roku. Istnieje też jedna baza komercyjna. Komisja zaproponowała stworzenie raportu rynkowego, który służyłby nie tylko członkom stowarzyszeń w pracy zawodowej, ale był też formą promowania federacji w mediach.

Więcej wywiadów z członkami Federacji

W trakcie obrad omawiano sprawę kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”. Profesor **Sabina Żróbek** omówiła sposoby na uatrakcyjnienie pisma. Rada uznała, że kwartalnik powinien mieć szersze grono czytelników. W związku z tym należy rozszerzyć tematykę, znaleźć współpracowników z innych zawodów. Rada dostrzegła brak wywiadów z członkami Federacji. Proponowała też wydanie raz w roku zeszytu tematycznego lub specjalnego, sugerowała również poprawienie jakości papieru, zdjęć, kolportażu i zwiększenie nakładu.

Mimo że uchwały i wnioski przegłosowano w tempie ekspresowym i niezwykle zgodnie, to najbardziej emocjonalne było samo zakończenie obrad.

Na koniec posiedzenia **Robert Dobrzyński** z Poznania przedstawił list Wielkopolskiego Stowarzyszenia, w którym zarzuca zarządowi niewystarczające działania. Sam Dobrzyński w czasie obrad dystansował się wobec federacji, stwierdzeniami typu: to wy musicie, to wasza sprawa. Niemniej jednak cały czas podkreślał, że celem jego działania jest dobro federacji, a nie chęć wymuszenia aktywności zarządu pod groźbą wystąpienia jego stowarzyszenia z Federacji. W czasie obrad już wcześniej padały sformułowania, że: „Rada Krajowa jest niedostatecznie zorganizowana, że potrzebny jest regulamin Rady, że należałoby zmienić format biura”. I przede wszystkim, że nie można być pewnym, że to co się ustali dzisiaj będzie aktualne jutro. Choć Prezydent **Krzysztof Urbańczyk** przyjął zarzuty bardzo spokojnie, inni członkowie zarządu reagowali bardzo emocjonalnie. Rada uznała jednak, że wystąpienie Dobrzyńskiego ma na celu poprawienie pracy Zarządu.

Rada zobowiązała Zarząd do zorganizowania wyjazdowego posiedzenia Rady Krajowej, wyłącznie na temat funkcjonowania Federacji oraz zobowiązała swoich członków do przedstawienia propozycji w tym zakresie. To posiedzenie ma się odbyć w marcu 2011 roku.

Całe obrady Rady Krajowej, pomimo niekiedy nadmiernego zaangażowania emocjonalnego, przebiegały niezwykle spokojnie, a wszystkie klótnie odbywały się sposób niezwykle kulturalny. Tak więc polscy politycy z pewnością mogliby się od rzeczoznawców uczyć kultury prowadzenia sporów.

UCHWAŁY I WNIOSKI Z POSIEDZENIA RADY KRAJOWEJ 20–21 GRUDNIA 2010 R.

Komisja uchwał i wniosków w składzie: Bogusława Szczepanik, Andrzej Gierasimiuk, Janusz Czajęcki sformułowała następujące uchwały i wnioski:

Uchwała nr 1

Rada Krajowa przyjęła uchwałę kierunkową o wykreśleniu słowa „wyłącznie” z ust. 1 § 13 projektu zmian statutu wersji z dnia 15.12.2010 r. (50 za, 13 przeciw, 9 wstrzymujących)

Uchwała nr 2

Rada Krajowa przyjęła uchwałę kierunkową o wykreśleniu w całości z ust. 2 § 13 projektu zmian statutu wersji z dnia 15.12.2010 r. (41 za, 23 przeciw, 8 wstrzymujących)

Wniosek nr 1

Rada Krajowa wnioskuje aby Zarząd Federacji wystąpił z zapytaniem do Ministra Finansów o prawidłową wysokość stosowania stawki VAT przy świadczeniu przez Stowarzyszenia takich usług jak szkolenia i praktyki oraz o obowiązek stosowania kas fiskalnych przez rzeczoznawców majątkowych.

Uchwała nr 3

Rada Krajowa w głosowaniu niejawnym dokonała wyboru Barbary Katarzyny Stasiak na funkcję wiceprezydenta Zarządu Federacji większością głosów w liczbie 44 na 78 głosujących.

Uchwała nr 4

Rada Krajowa w głosowaniu niejawnym dokonała wyboru Mieczysława Prystupy na funkcję Przewodniczącego Komisji Standardów większością głosów w liczbie 41 na 78 głosujących.

Uchwała nr 5

Rada Krajowa upoważnia Zarząd Federacji do podpisania porozumienia z Państwowym Zakładem Ubezpieczeń w sprawie ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych na rok 2011 oraz sponsoringu na rzecz Federacji. Jednocześnie zobowiązuje Zarząd do prowadzenia rozmów w zakresie ubezpieczenia Stowarzyszeń od czynności opiniowania operatów szacunkowych.

Uchwała nr 6

Rada Krajowa podjęła uchwałę o unieważnieniu wyborów na funkcję wiceprezydenta oraz przewodniczącego Komisji Standardów odbytych w dniu 20.12.2010 r., w związku z nieprawidłową ilością wydanych kart do głosowania.

Uchwała nr 7

Rada Krajowa podjęła uchwałę o przeprowadzeniu w dniu 21.12.2010 r. ponownych wyborów na funkcję wiceprezydenta oraz przewodniczącego Komisji Standardów.

Uchwała nr 8

Rada Krajowa przyjęła do wiadomości rezygnację Bogusławy Szczepanik z kandydowania na stanowisko wiceprezydenta Zarządu Federacji.

Uchwała nr 9

Rada Krajowa w głosowaniu niejawnym dokonała wyboru Barbary Katarzyny Stasiak na funkcję wiceprezydenta Zarządu Federacji większością głosów w liczbie 57 na 75 głosujących.

Uchwała nr 10

Rada Krajowa w głosowaniu niejawnym dokonała wyboru Radosława Gacy na funkcję Przewodniczącego Komisji Standardów większością głosów w liczbie 44 na 75 głosujących.

Wniosek nr 2

Rada Krajowa wnioskuje aby w ramach rozliczeń część zysków Federacji, pochodzących ze szkoleń bankowych organizowanych w terenie, była przekazywana na rzecz Stowarzyszeń organizujących te szkolenia.

Uchwała nr 11

Rada Krajowa zobowiązuje Zarząd do zorganizowania wyjazdowego posiedzenia Rady Krajowej, wyłącznie na temat funkcjonowania Federacji w I kwartale 2011 r. oraz zobowiązuje swoich członków do przedstawienia propozycji w tym zakresie.



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

PAŹDZIERNIK

15–16 października: XV Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

Sekretarz stanu Tadeusz Jarmuziewicz uhonorował 21 członków Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości odznaką „Za zasługi dla budownictwa” podczas odbywającego się 15–16 października br. w Warszawie XV Kongresu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości „Barometr polskiego rynku nieruchomości”. Jest to nadawane przez Ministra Infrastruktury honorowe wyróżnienie za szczególne osiągnięcia zasłużonym w obszarze budownictwa.

Podczas Kongresu ogłoszono oficjalne stanowisko Ministra Gospodarki w sprawie wykreślenia z projektu ustawy o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców, artykułów wprowadzających zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dotyczących zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Minister Gospodarki przychylił się do postulatów zgłaszanych m.in. przez PFRN o pozostawieniu licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Okolicznościowe życzenia złożył obecnym były wiceminister infrastruktury a obecnie sekretarz stanu w Kancelarii Prezydenta Olgierd Dziekoński. Zaproszeni goście i uczestnicy dyskutowali na temat szans i zagrożeń dla polskiego rynku nieruchomości po okresie spadku koniunktury na rynku nieruchomości. Głównym tematem kongresu były wymagania kwalifikacyjne dla osób wykonujących zawody rynku nieruchomości a zwłaszcza certyfikacja zawodów przez organizacje zrzeszające przedstawicieli zawodów. Uczestnicy spotkania byli zgodni, że za certyfikatem musi iść jakość – usługa na wysokim poziomie, wiedza oraz uczciwość. Stąd wiele wyśpawień dotyczyło stanu etyki zawodowej i biznesowej.

Zarząd Federacji w dniu 26 października

Podczas swojego posiedzenia Zarządu Federacji omówił udział PFSRM w I Kongresie Nauk Sądowych, który odbędzie się w Warszawie w dniu 29 listopada. Celem I KNS i dal-

szych działań, będzie poprawa statusu biegłego w Polsce i dorównanie Standardom w tym zakresie obowiązującym w innych krajach. Zadaniem Kongresu jest wprowadzenie do wymiaru sprawiedliwości więcej pragmatyzmu polegającego na takich działaniach jak:

- 1) e-biegły, materiały z akt sprawy są przekazywane elektronicznie
- 2) upowszechnienie przesłuchiwanie biegłych drogą telekonferencji
- 3) akta sprawy są podzielone na część merytoryczną i część tzw. pocztową
- 4) biegli posiadają legitymacje ze zdjęciem
- 5) biegli opłacani są za cały stracony czas związany z dojazdem do sądu, a nie tylko za faktyczny pobyt w sądzie.

Zarząd wysłuchał relacji wiceprezydenta Krzysztofa Bratkowego ze spotkania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zorganizowanego przez Ministerstwo Infrastruktury, które odbyło się w październiku br. Na spotkaniu omawiano m.in. bieżące sprawy dotyczące rozporządzeń, interpretacji orzecznictwa sądowego dotyczącego sprawozdania w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Zarząd PFSRM podjął decyzję o zaproszeniu na grudniową Radę Krajową przewodniczących wszystkich komisji Federacyjnych oraz wystosowania do nich prośby o przygotowanie krótkiego sprawozdania z działania Komisji której przewodzą.

Zarząd PFSRM jednogłośnie podjął uchwałę w sprawie **likwidacji od 26 października 2010 funkcji Pełnomocnika do spraw kontaktów z bankami. Przedstawicielem PFSRM do kontaktów z bankami jest Prezydent Federacji.**

Zarząd podjął decyzję o wspólnym spotkaniu przedstawicieli Komisji Arbitrażowej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz Zarządu Federacji celem którego będzie wymiana poglądów oraz wypracowanie formy powiadamiania rzeczoznawców majątkowych o interpretacji przepisów prawa przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej i opracowanie wspólnego stanowiska.

LISTOPAD

W dniu 9 listopada odbyło się spotkanie Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Krzysztofa Urbańczyka z Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Piotrem Stycznem.

Głównym tematem spotkania było przedstawienie uwag Federacji do projektu rozporządzenia Rady Ministrów zmienia-

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąża 15

**obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzeczoznawców majątkowych**

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



jącego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 24 września 2010 r.

Wspólne spotkanie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i Komisji Arbitrażowej PFSRM

17 listopada z inicjatywy Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych odbyło się spotkanie rzeczoznawców działających w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i Komisji Arbitrażowej PFSRM. Uczestniczyli w spotkaniu m.in. Zbigniew Brodaczewski i Iwo Betke. Celem spotkania było wypracowanie form współpracy umożliwiających wymianę doświadczeń w zakresie orzecznictwa tych zespołów. Z ramienia Zarządu PFSRM uczestniczył w spotkaniu wiceprezydent Federacji Krzysztof Bratkowski.

TEGoVA w Barcelonie

W dniach 26–27 listopada 2010 r., w Barcelonie odbyło się kolejne, Walne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA). Na to dwudniowe wydarzenie złożyły się spotkania zarządu, grupy robocze dotyczące REV-a, standardów europejskich EVS oraz innych ważnych spraw dotyczących rzeczoznawstwa i wyceny w Europie,



a w samym tylko zgromadzeniu udział wzięło 58 delegatów z 30 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z całej Europy. Amerykański Instytut Wyceny (Appraisal Institute) brał udział w spotkaniu w charakterze obserwatora. Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych reprezentowali Jerzy Adamiczka (Komisja REV i Walne) i Krzysztof Grzesik (Zarząd TEGoVA i Walne).

27 listopada – I Kongres Nauk Sądowych

W Audytorium Maximum Uniwersytetu Warszawskiego obradował I Kongres Nauk Sądowych. Poświęcony był działalności biegłych sądowych i problemów towarzyszących wykonywanej przez nich pracy. Wzięło w nim udział ponad tysiąc uczestników – biegłych z kraju i zagranicy; obecni byli także naukowcy, sędziowie oraz przedstawiciele różnych stowarzyszeń zawodowych.

Według szacunków w Polsce funkcjonuje ponad 20 tys. biegłych sądowych różnych specjalności. I Kongres Nauk

Sądowych zgromadził biegłych ponad 200 specjalności. Największą grupę spośród nich stanowili lekarze, w tym psychiatrzy. Oprócz nich uczestnikami kongresu byli przedstawiciele ponad 30 organizacji m.in. Polskiego Towarzystwa Kryminalistycznego, Instytutu Informatyki Śledczej, Przemysłowego Instytutu Motoryzacji i Polskiego Towarzystwa Seksuologicznego oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Federację podczas kongresu reprezentowali: Krzysztof Urbańczyk – przewodniczący delegacji, Danuta Jędrzejewska-Szmek, Barbara Katarzyna Stasiak, Małgorzata Skapska.

Jednym z postulatów środowiska biegłych sądowych jest jak najszybsze przygotowanie ustawy, która m.in. określi procedury powoływania oraz zwalniania biegłych, nadzoru nad wykonywaną przez nich pracą, ich doskonalenia zawodowego oraz wynagradzania. Do tej pory część tych kwestii nie jest zawarta w ustawach, ponadto obowiązują różne regulacje – np. dotyczące wynagrodzeń – w odniesieniu do biegłych różnych specjalności. Przygotowanie nowych przepisów od kilku lat rozważane jest w ministerstwie sprawiedliwości.

UCHWAŁA KNS

1. Uczestnicy I Kongresu Nauk Sądowych widzą konieczność pilnego podjęcia działań na rzecz podniesienia statusu prawnego biegłych i rzeczoznawców oraz konsolidacji środowiska polskich ekspertów.
2. Uczestnicy Kongresu, mając na względzie potrzebę utworzenia reprezentacji biegłych i rzeczoznawców, uznają za celowe powołanie związku organizacji eksperckich oraz ogólnopolskiego stowarzyszenia biegłych.
3. Uczestnicy Kongresu domagają się od Ministerstwa Sprawiedliwości szybkiego zakończenia przerwanych prac nad ustawą o biegłych sądowych.
4. Uczestnicy Kongresu stwierdzają, że aktualny status prawny i finansowy biegłych i ekspertów w Polsce jest niezadawalający, odbiegający od standardów europejskich. Przepisy o wynagradzaniu biegłych powinny uwzględniać wysokie kwalifikacje biegłych i pracochłonność opiniowania oraz być jednakowe dla wszystkich ekspertów. Niezbędne jest także zapewnienie należytej ochrony prawnej biegłych jako podmiotów działających na rzecz wymiaru sprawiedliwości.
5. Uczestnicy Kongresu widzą możliwość usprawnienia funkcjonowania polskiego wymiaru sprawiedliwości i zmniejszenia kosztów jego działania przez należyłą współpracę z biegłymi i reprezentującymi ich organizacjami.
6. Uczestnicy Kongresu uznają za celowe cykliczne organizowanie kongresów biegłych i ekspertów dla realizacji wspólnych celów środowiska podmiotów opiniujących oraz dalszego podnoszenia poziomu opiniowania.



Jak wskazał wiceminister sprawiedliwości Zbigniew Wrona obecnie zasady funkcjonowania i powoływania biegłych sądowych określone są w rozporządzeniach. „Na pewno brakuje podstaw ustawowych, gdyż biorąc pod uwagę standardy konstytucyjne, taka regulacja realizowałaby wymóg państwa prawnego i opierania istotnych rozstrzygnięć na poziomie ustawy” – dodał wiceminister. Ustawa powinna stworzyć system gwarantujący „rzetelny nabór biegłych o najwyższych kwalifikacjach oraz unormować na nowo kwestie wynagradzania biegłych”.

Już wcześniej ministerstwo informowało, że przygotowywana ustawa ma m.in. wprowadzić procedury merytorycznego badania kompetencji kandydata na biegłego przez komisję z udziałem ekspertów z danej dziedziny. Ponadto jasno mają zostać określone kryteria i przesłanki, na podstawie których będzie można uzyskać wpis na listę biegłych oraz obligujące prezesa sądu do odwołania biegłego. Pojawić ma się również możliwość zawieszenia biegłego, jeśli np. prowadzone przeciw niemu jest postępowanie.

Przygotowaniem projektu ustawy, zajmie się wkrótce zespół powołany przez ministra sprawiedliwości. Ma on liczyć 10–15 osób, w jego skład mają wejść m.in. przedstawiciele środowisk biorących udział w kongresie. Zdaniem biegłych uczestniczących w obradach dobrze byłoby, aby projekt ustawy został opracowany do połowy przyszłego roku.

Według przewodniczącego komitetu organizacyjnego kongresu, Jerzego Pobochoy z Polskiego Towarzystwa Psychiatrii Sądowej, aby zmniejszyć koszty, sądy w większym stopniu powinny korzystać z możliwości wysłuchiwanie biegłych w formie telekonferencji. Ograniczyłoby to uciążliwe podróże specjalistów z określonej dziedziny do sądów często umiejscowionych setki kilometrów od miejsca ich zamieszkania. Jego zdaniem również większość dokumentów na temat postępowań udostępniana biegłym powinna mieć formę elektroniczną. „Można w wielu sprawach formalnych wprowadzić oszczędności, które sprawią, że pieniądze dla biegłych się znajdą” – zaznaczył.

(na podstawie relacji PAP)

GRUDZIEŃ

XVIII-lecie Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

14 grudnia w gmachu NOT przy ul. Czackiego w Warszawie kilkudziesięciu rzeczoznawców WSRM spotkało się, aby celebrować jubileusz powstania stowarzyszenia.

Wśród obecnych byli Henryk Jędrzejewski – honorowego członek WSRM, Grzegorz Majcherczyk, zastępca dyrektora Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami i Paweł Duciak, naczelnik wydziału wyceny i rynku nieruchomości (obaj Ministerstwo Infrastruktury), Małgorzata Skąpska, prezes PSRWN Oddział Warszawa, Barbara Baszyńska a także Wacław Baranowski, były prezydent PFSRM.

Po powitaniu gości przez prezesa Stowarzyszenia Mieczysława Prystupę, wiceprezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski (członek WSRM) wręczył członkom stowarzyszenia odznaki federacyjne: złotą Leszkowi Cieciorze (wiceprzewodniczący stowarzyszenia) i srebrne: Tomaszowi Bielińskiemu, Zbigniewowi Brodaczewskiemu, Jolancie Przedlackiej, Jolancie Smolińskiej, Franciszkowi Szymańskiemu.

Kilka słów o WSRM

Inicjatorem i członkiem grupy, która powołała stowarzyszenie w 1992 roku był Wacław Baranowski. Stowarzyszenie istnieje od 1992 roku. Zostało zarejestrowane dn. 27 listopada 1992 r. w Sądzie Wojewódzkim w Warszawie, ówczesnym VII Wydziale Cywilnym i Rejestrowym, pod poz. RSt-1956.

Początkowo stowarzyszenie działało pod nazwą „Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości”. W 2000 r. dokonano zmiany statutu, zmieniając m.in. ostatni wyraz w nazwie stowarzyszenia. Miało to na celu formalne dostosowanie do przeważającego składu osobowego WSRM oraz terminologii wprowadzonej oficjalnie przepisami ustawy z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Obecnie WSRM zrzesza 525 członków w tym 459 rzeczoznawców majątkowych. Zarząd utrzymuje stałe, robocze kontakty z Mazowieckim Urzędem Wojewódzkim w Warszawie, Ministerstwem Infrastruktury jak również z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

WSRM jest bardzo aktywne w dziedzinie ustawicznego kształcenia: ma bardzo atrakcyjną ofertę szkoleniową.

Władze stowarzyszenia zamawiają prelekcje osób nie będących członkami Stowarzyszenia – uznanych specjalistów w zakresie metodologii wycen oraz towarzyszących wycenie praw majątkowych. Filozofia szkoleń WSRM oparta jest jednak przede wszystkim na wykorzystaniu własnej wiedzy jego członków, dlatego dzielą się oni między sobą wiedzą i doświadczeniem zawodowym: każdy rzeczoznawca majątkowy – członek warszawskiego stowarzyszenia, który opanował perfekcyjnie jakiś segment teorii lub praktyki wyceny, może i powinien to uczynić.

Tematyka szkoleń dostosowana jest do bieżących potrzeb wynikających ze specyfiki warsztatu pracy rzeczoznawcy oraz ze zmian przepisów prawa i standardów zawodowych. Oprócz szacowania nieruchomości w planach szkoleniowych uwzględnia się także zagadnienia dotyczące wyceny środków trwałych oraz określania wartości zorganizowanych podmiotów gospodarczych (przedsiębiorstw).

Przy sporządzaniu programów szkoleń brane są pod uwagę preferencje członków WSRM, wyrażane w ankietach. Szkolenia mają charakter otwarty, może wziąć w nich udział każdy, kto opłaci uczestnictwo w sekretariacie Stowarzyszenia w wysokości 50 zł za dzień seminarium, a Członkowie WSRM wstęp wolny w ramach na bieżąco opłacanych składek członkowskich.



Następnie piękne mazurki i nokturny zagrał zebrany pedagóg z Uniwersytetu Fryderyka Chopina Wojciech Antosik.

Po części artystycznej był czas na życzenia świąteczne, łamanie się opłatkiem, a potem na wspnianiały tort urodzinowy, który pokroili wspólnie Henryk Jędrzejewski, Waclaw Baranowski i prezes WSRM Mieczysław Prystupa. Fotoreportaż z imprezy na III str. okładki.

☛ Spotkanie opłatkowe 16 grudnia 2010 w Browarze Tumskim w Płocku.

Członkowie PSRWN Oddział w Płocku, zgodnie z tradycją spotkań z okazji Bożego Narodzenia i Nowego Roku kultywowaną już od kilku lat, spotkali się w Browarze Tumskim w Płocku. Przy stole pięknie nakrytym i zastawionym, zebrała się grupa koleżanek i kolegów z Płocka, Sierpca, Płońska, Gostynina, Kutna i Żuromina.

Tradycyjne potrawy wigilijne oraz kolędy śpiewane przy akompaniamencie gitary wprowadziły nas wszystkich w świąteczny nastrój. W miłej i przyjacielskiej atmosferze spożywano wigilijne, tradycyjne dania, wymieniano się poglądami i doświadczeniami zawodowymi. Nie obyło się bez toastów wznoszonych lampką wina. (wż)

☛ Posiedzenie Rady Krajowej

20–21 grudnia w siedzibie PFSRM odbyło się posiedzenie Rady Krajowej (relacja na stronach 41–43, fotoreportaż na II stronie okładki). Poniżej sylwetka nowowybranej wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Katarzyna Stasiak nowa wiceprezydent PFSRM



Absolwentka Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, Studium Zarządzania Finansami w Przedsiębiorstwie na SGH, Studium Bankowości hipotecznej i rynku nieruchomości na Uniwersytecie Warszawskim.

Rzeczoznawca majątkowy, licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami, licencjonowany zarządca nieruchomości. Członek Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości.

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie i Klub Narciarski Rzeczoznawców Majątkowych przy PFSRM zapraszają wszystkich narciarzy – rzeczoznawców majątkowych do „Gościńca Ryterskiego” w Ryterskim Raju, do Rytra w Beskidach

w dniach 26–29 stycznia 2011 r.

na zawody w zmaganiach o puchary, medale i łańcuchy Prezydenta PFSRM

XIII NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH „RYTRO 2011”

Na Mistrzostwach nowa konkurencja narciarska, jakiej dotąd jeszcze nie było: skoki narciarskie (jeszcze bez nart, ale można z kijkami)!

Chcesz być zdrowym rzeczoznawcą majątkowym, to wybieraj... narty, albo klinika (wybór należy do Ciebie...). Nie tylko puchary się liczą, ale i sam udział w MISTRZOSTWACH POLSKI (nie każdy ma szansę brać udział w zawodach narciarskich Mistrzostw Polski...!!!) Szczegóły: www.pfva.com.pl, msrm.org.pl

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, Pieczętka	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



ENGLISH ABSTRACTS

Actual Quaterly issue is mostly dominated by the texts concerning the discussion on the defining the Market Value of the real property for the highest and best use. And so:

- Magdalena Jędrzejewska interviewed prof. Elżbieta Mączyńska from the Warsaw School of Economics, Chairman of Polish Society;
- Stanisława Kalus from Silesian University in Katowice wrote the article about construction the concept of real property Market Value in the contexts

of property valuer professional responsibility;

- Henryk Jędrzejewski, called the father of the valuer profession, described a disturbing phenomenon which he believes do not serve the profession well, who he co-founded as a long time director of the real estate department in the Ministry of construction;
- Kazimierz Rygiel described Market Value in the legal regulations;
- Krzysztof Grzesik confronted provisions of Polish Law with the foreign standards.

The issue also include:

- Monika Nowakowska, referring to the 18th anniversary of the Warsaw Association of Valuers, recalled the ways of the valuation of the nineteenth-century Warsaw.
- Beata Ziębicka, valuer from Szczecin, a local association attorney for professional practice wrote about apprenticeship for candidates for valuers.

Method and conditions of practice in the range of

valuation of real property, defined in the Regulation of the Minister of Infrastructure dated 15 February 2008 on broadcasting rights and professional licenses in real estate management (Dz.U No 31, item. 189, as amended.).

Meeting the requirements leading to obtaining by the candidate the license of the professional valuer in the range of real property valuation is determined by the Act 21 August 1997 the Real Estate Management (Journal of Laws No. 115, item. 741, as amended.).

Resolutions and conclusions of the National Council of the PFVA on 20–21 December 2010

- The National Council elected Katarzyna Stasiak for the Vice-president, and Radosław Gaca for the Chairman of the Standards Committee.
- The National Council adopted a directional resolution to withdraw the word "solely" in point 1, § 13, and to withdraw entirely from the point 2 § 13 of the draft amendments to the Statute of the version of 15.12.2010.
- The National Council of the Federation has proposed to the Board to pass an inquiry to the

Minister Finance for the correct rate of VAT by the Associations for the provision of such services as training and practice and the obligation to use cash registers by valuers.

- Federation Council authorized the Board to sign the agreement with PZU on valuers' insurance in 2011 and sponsorship to the Federation. At the same time The Council required the Board to undertake the talks on the insurance of Associations operations of opinions on valuation reports.
- The National Council requested that the part of the Federation profits derived from the banking trainings organized in regions, was transferred to the Associations that organize the training.



Top European Valuers Meet in Barcelona

Chris Grzesik, Jerzy Adamiczka

Barcelona provided the vibrant setting for yet another productive General Assembly of The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) on 26/27 November 2010. The two day event made up of board meetings, working parties and the general assembly itself was attended by 58 delegates from 30 valuer associations across Europe. The USA's Appraisal Institute was also represented as an observer. The PFVA was represented by Jerzy Adamiczka and Krzysztof Grzesik

The delegates debated a number of pressing valuation issues arising out of current and proposed EU legislation including cross border valuation under the services directive, valuation for real estate fund managers and valuation aspects relating to the energy efficiency of buildings. Also further encouraging progress was noted in the development of the Recognised European Valuer (REV) scheme in Spain and Latvia.

Roger Messenger, Chairman of TEGoVA presided over the award of diplomas to 62 newly Recognised European Valuers from Austria, France, Germany,

Greece, Romania, Russia and the United Kingdom contributing to a current total of nearly 600 Recognised European Valuers.

Of major significance was the Assembly's endorsement of a revised section, EVA 4, of the European Valuation Standards relating to the Assessment of Insurable Value. Also a revision to TEGoVA's Minimum Education Requirements were presented and approved.

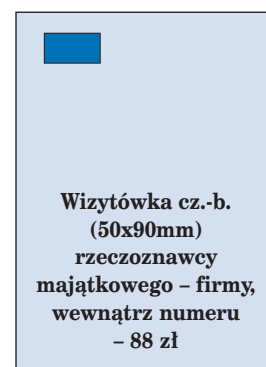
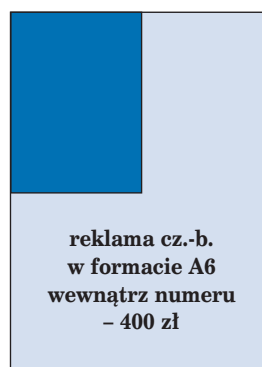
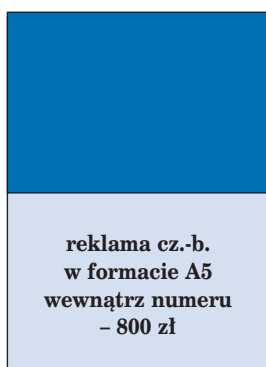
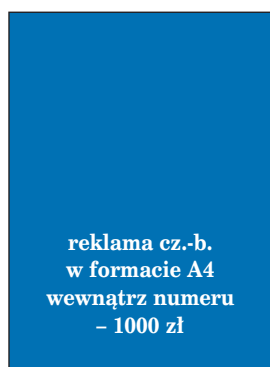
The European Valuation Standards Board was also mandated with the task of working towards the publication of EVS 2012 including an updated Code of Measuring Practice which was last published as part of EVS 2003.

Finally the delegates were pleased to welcome The Royal Federation of Belgian Notaries as a TEGoVA observer member and also noted that an application from a Portuguese association, was being processed. The membership of TEGoVA currently stands at 41 member associations from 24 countries representing over 100 000 property valuers in Europe and reaching out to the Middle East (Dubai).

The Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA) has been an active member of TEGoVA since 1994 and will celebrate 20 years of the modern Polish valuation profession by hosting a TEGoVA General Assembly in Krakow in May 2012.

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



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. Rzeczoznawca Majątkowy 66/10 – 25 zł
17. Rzeczoznawca Majątkowy 67/10 – 25 zł
18. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2011 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
19. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
20. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł
21. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R. Cymerman – 40 zł
22. Wycena nieruchomości przedsiębiorstw – Jan Konowalczuk – 49 zł
23. Excel krok po kroku – dla rzeczoznawców majątkowych – A. Hopfer, K. Trynkos – 40 zł
24. Europejskie Standardy Wyceny 2009 – PFSRM – 40 zł

Uwaga. W roku 2011 do ceny wydawnictwa specjalistycznych zostanie naliczany VAT zgodnie z Ustawą.

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

- Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: 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.**

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfva.com.pl
Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

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

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

tel: 22 627 11 42, fax: 22 627 07 79

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2011

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ niepotrzebne skreślić

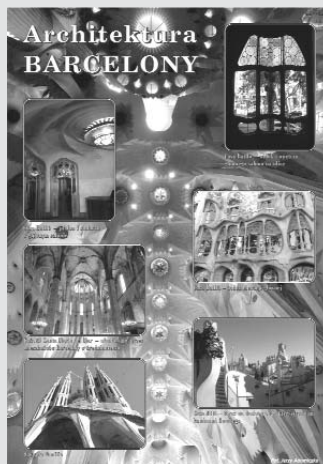
Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 4 (68) Vol IV-2010
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od 1994 roku.



Rada Redakcyjna

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

Recenzenci

prof. Ryszard Cymerman, prof. Andrzej Hopfer, dr Janusz Jasiński, prof. Stanisława Kalus, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisław Matecki, prof. Elżbieta Mączyńska, prof. Mieczysław Prystupa, prof. Wojciech Wilkowski, prof. Sabina Żróbek.

Liczba punktów do oceny parametrycznej jednostek – 6

Zespół redakcyjny

Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny),
mprystupa@wsm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji),
folca@interia.pl

Stali współpracownicy: Ewa Wojciul, Henryk Jankowski, Krzysztof Grzesik

Tłumaczenie/Translation: Maria Rymarowicz

Rysunki/Drawings:
Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photo: Artur Oleszczuk (II i III okł.), Jerzy Adamiczka (IV okł.)

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

Prenumerata i Reklama:
Jacek Korbień tel. 22 627 11 37
(wydawnictwa@pfva.com.pl)

Nakład 1300 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 29 grudnia 2010 r.
(Issue submitted to print, Dec. 29 2010)

Skład, druk, oprawa: J-Property,
ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa

© Copyright Polish Federation of Valuers Association

Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych,
nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

Kopiowanie, przedruk i rozpowszechnianie całości lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.

18-lecie Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

14 grudnia 2010 r.



Jubileuszowy tort pokroili: W. Baranowski, H. Jędrzejewski, M. Prystupa

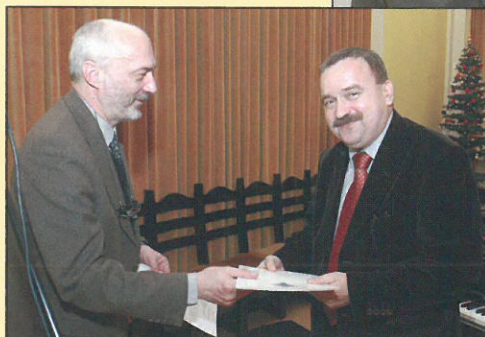


Wojciech Antosik zagrał Chopina

Odznaki Federacyjne
wręczył wiceprezydent
Krzysztof Bratkowski
(członek WSRM)...



... Leszkowi Cieciorze...



... Zbigniewowi Brodaczewskiemu...



... Jolancie Przedlackiej...



... Franciszkowi Szymańskiemu...



... Tomaszowi Bielińskiemu...



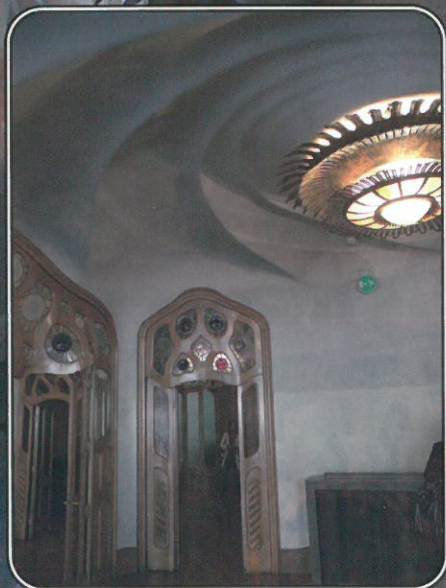
... Jolancie Smolińskiej



„Ojca zawodu” H. Jędrzejewskiego oklaskują m.in. W. Baranowski i G. Majcherczyk



Architektura BARCELONY



Casa Batlló – plafon i stolarka w głównym salonie



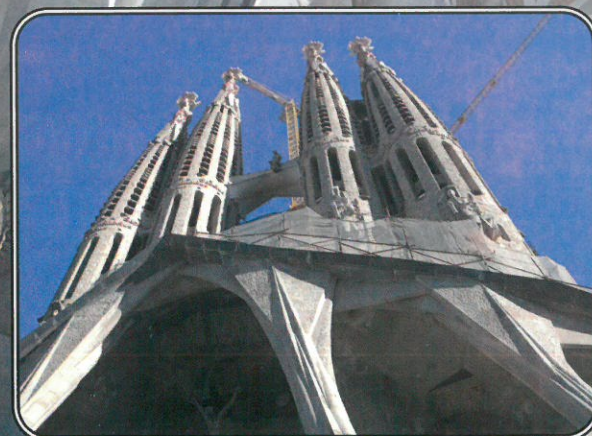
Casa Batlló – widok z wnętrza głównego salonu na ulicę



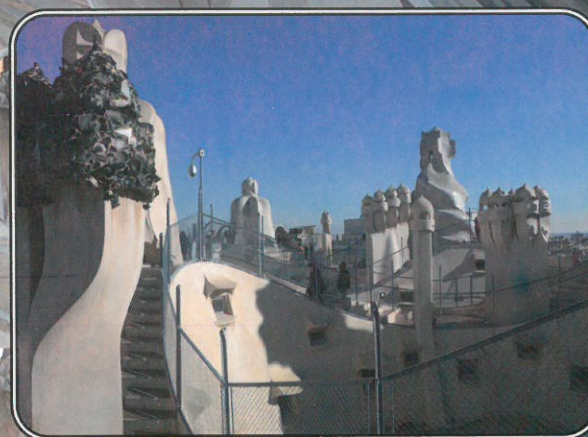
Kościół Santa Maria del Mar – ufundowany przez mieszkańców Barcelony w średniowieczu



Casa Batlló – widok elewacji głównej



Sagrada Família



Casa Milà – taras na dachu z charakterystycznymi kominami Gaudiego