



# Rzecznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (42) kwiecień–czerwiec 2004 r.

cena 25 zł

nakład 1600 egz.

ISSN 1233-054X



Biuro Metrolitan na pl. Piłsudskiego w Warszawie. Foto A. Oleszczuk

- *Teraźniejszość i przyszłość* • *10 lat Komisji Arbitrażowej* • *Opłata jednorazowa (planistyczna) czynności rzeczoznawcy majątkowego* • *Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w warszawskiej dzielnicy Śródmieście w latach 1997–2003* • *Wstrzymano europejski alians rzeczoznawców, WAVO rozpoczęła działalność* • *Wdrażanie kodeksu etyki zawodowej – seminarium w Sopocie* • *Ekspert wielce użyteczny* • *Nowa bazylejska umowa kapitałowa (BAZYLEA II)* • *Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM* • *Nowości wydawnicze* •

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

# Metropolitan

jako pierwszy projekt z Europy Środkowo-Wschodniej  
otrzymał nagrodę dla Najlepszego Budyńku Biurowego  
podczas targów nieruchomości MIPIM 2003 w Cannes

Warszawski biurowiec Metropolitan na placu Piłsudskiego, zaprojektowany przez sir Normana Foster'a, a zrealizowany przez firmę Hines, został uznany przez uczestników targów nieruchomości MIPIM w Cannes za najlepszy biurowiec świata roku 2003.

MIPIM to najważniejsze międzynarodowe targi nieruchomości skupiające inwestorów, bankierów, architektów, pośredników, władze miejskie odpowiedzialne za rozwój miast i inne osoby związane z branżą nieruchomości z całego świata. W tym roku w targach uczestniczyło ponad 15.000 osób z 62 krajów, reprezentujących ponad 5.000 firm i instytucji.

W styczniu 2004 r. międzynarodowe siedmioosobowe jury, w skład którego weszli profesjonaliści z branży nieruchomości z całej Europy, wybrało po trzy projekty w pięciu kategoriach: budynek biurowy, centrum handlowe, obiekt mieszkaniowy, budynek odrestaurowany, hotel lub ośrodek turystyczny. Nominowane obiekty musiały spełnić

bardzo surowe kryteria. Oceniane były między innymi: jakość infrastruktury miejskiej (dostępność komunikacji miejskiej, restauracji, parku itp.), wkomponowanie obiektu w otoczenie, oryginalność projektu, walory techniczne i architektoniczne oraz dostępność usług dla najemców budynku i ogółu użytkowników. Ostatecznego wyboru spośród nominowanych projektów dokonali uczestnicy targów, wskazując w drodze głosowania najlepszy obiekt z każdej kategorii. W głosowaniu wzięło udział kilka tysięcy specjalistów z branży nieruchomości z całego świata zgromadzonych na targach w Cannes.

Metropolitan jest budynkiem o niespotykanym standardzie nie tylko w Polsce, ale i w Europie. Przejrzysta forma oraz przestronny i nowoczesny dziedziniec, to tylko niektóre elementy stanowiące o niezwykłym standardzie budynku.

Dla turystów największą atrakcją biurowca jest dostępny dla wszystkich wewnętrzny dziedziniec ze sklepami, kafejkami, drzewami oraz elektronicznie sterowaną fontanną.

Metropolitan ma 33,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i ponad 3,5 tys. handlowej oraz 410 miejsc parkingowych. Czynsz wynosi tu od 35 do 55 USD za m<sup>2</sup>.

Poprzez zabudowę północnej pierzei Placu Piłsudskiego, budynek nie tylko



Foto A. Oleszczuk



Foto A. Oleszczuk

zmienił kształt najważniejszego placu stolicy, ale przede wszystkim przekształcił go w tętniące życiem centrum biznesu i życia towarzyskiego.

**Metropolitan zdobył ostatnio inną prestiżową nagrodę – RIBA WORLD-WIDE AWARD Królewskiego Instytutu Architektów Brytyjskich.**

Oprac. MJ

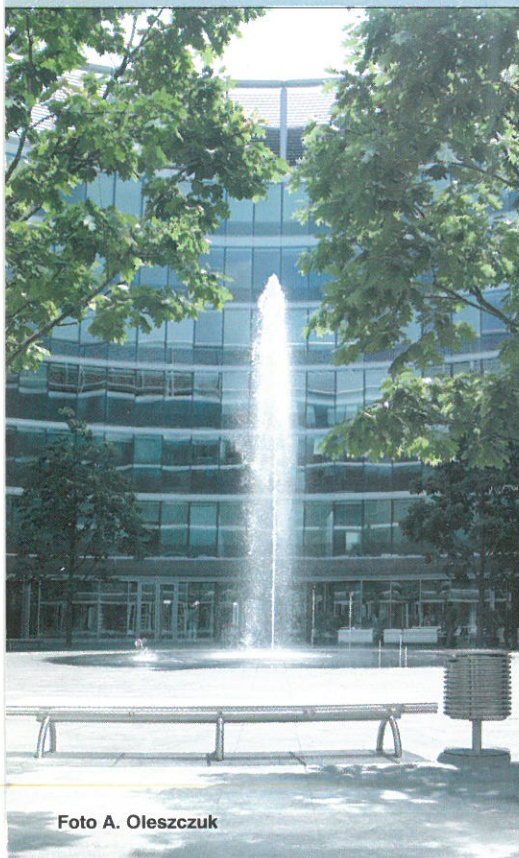


Foto A. Oleszczuk



## Koleżanki i Koledzy rzeczoznawcy!

Kolejny numer naszego kwartalnika trafi do rąk czytelników w nowej sytuacji prawnej. 7 czerwca br. Prezydent RP podpisał nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przed nami ciąg dalszy procesu legislacyjnego: najpierw kolejna, tym razem porządkująca nowelizacja uogn (zastąpienie UMIRM Ministerstwem Infrastruktury), potem ważne dla rzeczoznawców rozporządzenie w sprawie wartości nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz w sprawie działalności zawodowej, następnie regulaminy dotyczące działalności komisji kwalifikacyjnej. Więcej o tym co nas czeka w sferze legislacyjnej w wywiadzie z Henrykiem Jędrzejewskim.

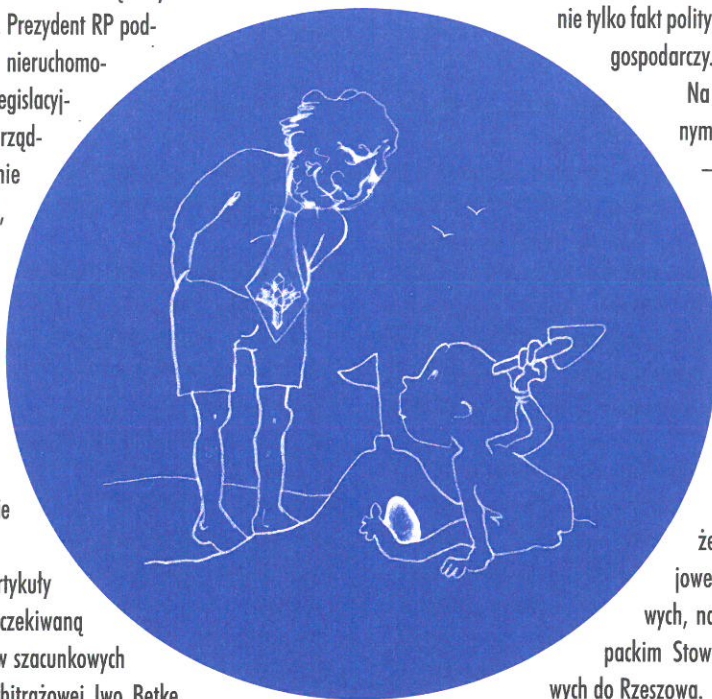
W numerze zwracam uwagę na artykuły warsztatowe, a przede wszystkim tak oczekiwane przeze mnie wykładnię oceny operatów szacunkowych przygotowaną przez szefa Komisji Arbitrażowej Iwo Betke. Ciekawe są też teksty poświęcone wątkowi zagranicznemu: europejskiemu

i światowemu w tekście Krzysztofa Grzesika i sąsiadkiemu – w relacji z Białorusi Zdzisława Biczковского. Rozglądamy się wokoło, bo być w UE to nie tylko fakt polityczno-geograficzny, ale przede wszystkim gospodarczy.

Na koniec refleksja związana z wyżej opisanymi problemami. Rzeczoznawcy majątkowi – zgodnie ze znowelizowaną ustawą (art. 174) poza działalnością „operatową” rozpoczną działalność „pozaoperatową”. Zapewne nie wszyscy z nas. Tę działalność trzeba będzie wkomponować w ogólną ideę zawodu rzeczoznawcy majątkowego i odpowiedzialność z tytułu jego wykonywania.

Życzę pasjonującej lektury. Życzę także udanych wakacji. Mam nadzieję, że spotkamy się we wrześniu na XIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, na którą zapraszam wspólnie z Podkarpackim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych do Rzeszowa.

*Andrzej Hopfer*



## SPIS TREŚCI

### PRAWO

Teraźniejszość i przyszłość – rozmowa z Henrykiem Jędrzejewskim ..... 2

*Hanna Skóra*  
Kalendarz prawny ..... 5

### STANDARDY I METODY WYCEN

*Iwo Betke*  
Dziesiąty rok Komisji Arbitrażowej ..... 8

*Magdalena Malecka-Pilujska*  
Opłata jednorazowa (planistyczna) czynności rzeczoznawcy majątkowego ..... 11

### ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

*Józef Hozer, Sebastian Kokot*  
Metoda analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości ..... 27

*Artur Wiśniewski*  
Jakie mienie jest wyceniane poza nieruchomościami cz. II ..... 30

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

*Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Bogusław Jastrzębski*  
Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w warszawskiej dzielnicy Śródmieście (1997–2003) ..... 35

### ZAGRANICA

*Krzysztof Grzesik*  
Wstrzymano Europejski Alians Rzeczoznawców, WAVO rozpoczęła działalność ..... 37

*Zdzisław Biczkowski*  
Wycena w warunkach transformacji ekonomicznej ..... 45

### STOWARZYSZENIA

Seminarium w Dąbkach ..... 47

Zebrań sprawozdawczo-wyborcze ŚSRM w Kielcach .... 48

Obchody dziesięciolecia zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Szczecinie, Walne zebranie ZSRM ..... 49

Walne zebranie członków PTRM ..... 50

### RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

*Ewa Wojciul*  
Ekspert wielce użyteczny ..... 52

### INFORMACJE – WIADOMOŚCI

*Małgorzata Petry-Węclawowicz*  
Wdrażanie Kodeksu Etyki Zawodowej ..... 54

*Wojtek Nurek*  
Nowa Bazylejska Umowa Kapitałowa ..... 57

Korespondencja PFSRM ..... 59

*Wojtek Nurek*  
Relacja z posiedzenia Rady Krajowej PFSRM ..... 63

Z życia Federacji ..... 67



# TERAŻNIEJSZOŚĆ I PRZYSZŁOŚĆ

Rozmowa z Henrykiem Jędrzejewskim

**Redakcja:** Dlaczego Prezydent RP nie podpisał w terminie konstytucyjnym (do 22 grudnia 2003 r.) nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko skierował ją do Trybunału Konstytucyjnego z zapytaniem czy dwa artykuły tej ustawy są zgodne z konstytucyjnymi zasadami tworzenia prawa? Przypomnijmy, że artykuły te dotyczyły zmian organizacyjnych w organach administracji publicznej, czyli utrzymania przy życiu Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i likwidacji Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

**Henryk Jędrzejewski:** Prezydent miał wątpliwości czy te zapisy, które zresztą luźno wiązały się z całą ustawą o gospodarce nieruchomościami i zostały wpisane do ustawy w tzw. drugim czytaniu, na podstawie „wrzutki poselskiej” czyli wniosku poselskiego, w ostatniej fazie legislacyjnej i nie były przedmiotem obrad właściwej podkomisji i komisji sejmowej są zgodne z konstytucyjnymi zasadami tworzenia prawa. Wniosek prezydenta spowodował odwleczenie wejścia w życie ustawy po 1 stycznia 2004 r. i wobec tego weszły w życie wcześniej uchwalone przepisy, które likwidowały UMiRM z dniem 1 stycznia 2004 r. Jego kompetencje przejęło Ministerstwo Infrastruktury. Podpisanie obecnie ustawy nie przywróci do życia UMiRM, bo do tego potrzebna byłaby nowa inicjatywa legislacyjna, która tworzyłaby centralny urząd administracji państwowej właściwy do spraw budownictwa, mieszkalnictwa i gospodarki nieruchomościami. Obecny sejm nie będzie już w stanie takiej ustawy uchwalić.

TK rozpatrzył wniosek Prezydenta RP w dniu 24 marca 2004 roku i zgodził się, że sposób wprowadzenia tych artykułów do ustawy był niezgodny z zasadami tworzenia prawa w Polsce, gdyż poprawki posłów były nową inicjatywą poselską, która powinna przejść pełną ścieżkę legislacyjną w Sejmie. Ponieważ orzeczenia TK są ostateczne, oba artykuły ustawy przestały obowiązywać. Po wyroku TK Prezydent nadal miał wątpliwości i 1 kwietnia br. zwrócił się do Sejmu o opinię co do podpisania ustawy bez zakwestionowanych artykułów. Sejm wyraził pozytywną opinię i 7 czerwca br. Prezydent podpisał nowelizację ustawy ogn.

**Na skutek tych działań wejście w życie ustawy odwleka się o kolejne trzy miesiące *vacatio legis* liczone od dnia opublikowania w Dzienniku Ustaw, czyli prawdopodobnie do przełomu września i października.**

Nasuwają mi się refleksje dotycząca samej ustawy o gn. Kiedy była ona uchwalana w 1997 roku, jako zupełnie nowy akt prawny był sierpień, a we wrześniu tamten Sejm przestał istnieć na skutek zakończenia kadencji. Do ostatniej chwili nie wiadomo było, czy tamten Sejm zdąży uchwalić ustawę.

Mieliśmy wtedy szczęście. Teraz jest podobnie – znów waży się losy rządu i Sejmu. Gdyby Prezydent jeszcze zwlekał z podpisem i – na przykład – wysłał ustawę do Sejmu, by dokonał poprawek, nie wiadomo jak to by się skończyło.

**Co zatem z aktami wykonawczymi do ustawy? Kto będzie nad nimi pracował na poziomie rządowym?**

Znowelizowana ustawa o gn dokonała także korekt w delegacjach ustawowych do wydania przepisów wykonawczych. Stare przepisy wykonawcze, wydane w oparciu o stare delegacje ustawowe, nie mogły dalej funkcjonować, ponieważ stare delegacje nie spełniały wymogów konstytucyjnych, gdyż były wpisane w ustawę zanim nowe wymogi zaczęły obowiązywać. Delegacje były bardzo ogólne i nie precyzowały tzw. wytycznych dla rządu do wydania aktów wykonawczych. Teraz, przy nowelizacji ustawy, wszystkie delegacje zostały rozszerzone, nie tylko dlatego, że takie są zasady tworzenia prawa, ale też dlatego, by były one na tyle szerokie, by rząd nie miał potem związanych rąk i wszystkie szczegółowe problemy, które trzeba rozwiązać w przepisach wykonawczych, mógł w nich uregulować.

Jeśli chodzi o same akty wykonawcze – w większości są to rozporządzenia Rady Ministrów. Będą też trzy rozporządzenia ministra właściwego ds. budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Wydanie tych przepisów musi poprzedzić cała procedura legislacyjna. Można ją zacząć już teraz, mimo że ustawa nie weszła jeszcze w życie, dlatego, że co prawda uchwalenie przez rząd, czy przyjęcie przez ministra tych aktów, będzie możliwe dopiero wtedy, gdy ustawa wejdzie w życie, ale postępowanie legislacyjne nad aktami wykonawczymi mogłoby się rozpocząć już z chwilą ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw.

**A co się stanie w sytuacji, gdy nie będzie rządu. Nagrywamy wywiad przed 24 czerwca, dniem, w którym Sejm ma ponownie głosować wotum zaufania dla rządu Marka Belki. Jeśli wotum nie zostanie udzielone – jak to miało miejsce poprzednio – Prezydent rozpisze przedterminowe wybory do Parlamentu....**

Gdy ten numer kwaralnika dotrze do czytelników, sprawa ta będzie już rozstrzygnięta. Będzie wiadomo, czy mamy rząd i na jak długo. Gdyby rozpisano wybory, wydanie przepisów wykonawczych do znowelizowanej ustawy o gn rozciągnie się w czasie.

Także likwidacja UMiRM może mieć wpływ na sprawne wydanie przepisów wykonawczych i ich treść. Co prawda, zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami przejął resort infrastruktury, zostały tam utworzone cztery merytoryczne departamenty, które funkcjonowały w UMiRM, ale nastąpiły także zmiany kadrowe kierownictwie departamentu spowodowane



przyczynami politycznymi. Dziś inni ludzie będą decydowali o kształcie przepisów wykonawczych i tempie ich wydania.

### **Jakie to są zmiany i jak wpłyną na prace nad aktami wykonawczymi do ustawy?**

Zmiany te dotyczą także mojej osoby. Musiałem odejść z funkcji dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości. Decyzje personalne, jakie zostały podjęte po likwidacji UMiRM, praktycznie uniemożliwiłyby mi wpływ na pracę departamentu, wolałem więc w ogóle pożegnać się z pracą w ministerstwie. Obecnie mogę zajmować się tymi kwestiami z tzw. drugiej linii – poprzez swoje kontakty w parlamencie, innych gremiach oraz przy współpracy z organizacjami zawodowymi z rynku nieruchomości. Przed odejściem z funkcji dyrektora departamentu pozostawiłem nowemu kierownictwu komplet

projektów znowelizowanych przepisów wykonawczych, które opracowałem razem ze swoimi pracownikami. Teraz tylko od decyzji kierownictwa resortu zależy, jak szybko i z jaką determinacją przystąpią do obrony tych aktów prawnych, do przeprowadzenia ich przez całą procedurę legislacyjną. Chcę powiedzieć, że pozytywnym elementem tej sprawy jest to, że wszyscy moi współpracownicy, którymi przez wiele lat kierowałem

i z którymi stworzyliśmy wiele aktów prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, także przepisów wykonawczych, pozostali w departamencie. Jeżeli znajdą tylko zrozumienie i akceptację, a także jakąś inicjatywność w kierownictwie resortu, to prace nad rozporządzeniami powinny się wkrótce rozpocząć. Wszystko zależy jednak od tego, co się stanie z rządem i z parlamentem. Jeśli nie będzie rządu, to nie będzie miał kto wydać aktów wykonawczych do u o g n.

### **Proces legislacyjny jest czasem bardzo trudny, bo nie wystarczy akt prawny napisać, ale trzeba go jeszcze uzgodnić.**

To jest bardzo trudne zadanie. Trzeba mieć wiedzę merytoryczną, umiejętność tworzenia prawa, umiejętność zapisu w poprawnej formie legislacyjnej, znajomość innych przepisów, które się wiążą z danym aktem prawnym. Potem nie mniej trudną sprawą są uzgodnienia międzyresortowe, a także uzgodnienia na komisji prawniczej organizowanej przez Rządowe Centrum Legislacji. W ich trakcie trzeba przekonać

przedstawicieli resortu i służb prawnych do swoich racji i to nieraz jest bardzo trudne i wymaga ogromnego doświadczenia, umiejętności negocjacji, a także dużej wiedzy. Nie chcę przez to powiedzieć, że nie będzie możliwości wydania tych przepisów, ale że przed osobami, które się będą tym zajmowały będzie stało ważne zadanie, można powiedzieć wyzwanie, może nawet sprawdzian umiejętności?

### **Ustawa o g n wzbudza przecież wiele kontrowersji w różnych środowiskach ...**

Sądzę, że najtrudniej będzie znowelizować trzy rozporządzenia. Pierwsze z nich, rozporządzenie Rady Ministrów, dotyczy szczególnych zasad wyceny nieruchomości. Jest to przepis wybitnie specjalistyczny, a mimo to są osoby, które nie znając się na problematyce wyceny, uznały za stosowne wypowiedzieć swoje negatywne zdanie na temat niektórych zapisów

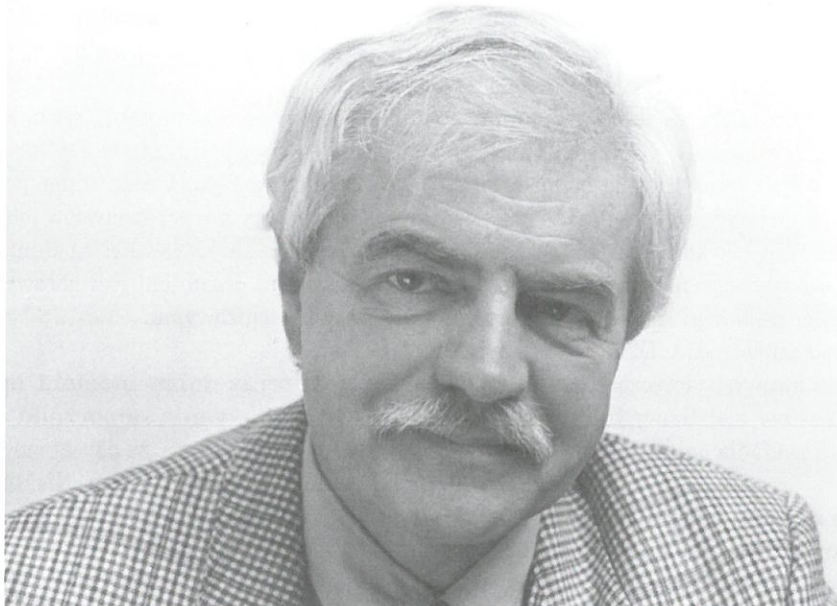
twierdząc, że naruszają delegację ustawową (chodziło między innymi o sprawę wyceny szkód związanych z unieważnieniem decyzji o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa czy na rzecz gminy).

Kolejne dwa rozporządzenia wyda minister właściwy w sprawach budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Jedno z nich będzie dotyczyło działalności zawodowej i ureguluje wszystkie formalne sprawy związane

ze zdobywaniem uprawnień i funkcjonowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Drugie, którego do tej pory w ogóle nie było, ureguluje sprawy finansowe związane z działalnością Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, która przeprowadza postępowania dla nadania uprawnień i licencji zawodowych.

To będą rozporządzenia o tyle trudne, że będą tu się ścierać racje PKK, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, federacji, które skupiają środowiska nieruchomościowe i strony rządowej. Znalezienie konsensusu będzie bardzo potrzebne, ale nie będzie wcale łatwe. Oczywiście, pewne kwestie już przesądziła ustawa, więc manewr, który by miał na celu kwestionowanie pewnych zapisów, jest w ogóle niemożliwy bez zmiany ustawy. Zawsze jednak pewien luz legislacyjny istnieje i może być wykorzystany z pożytkiem, lub bez pożytku dla naszego środowiska.

### **Czy to oznacza, że w zaistniałej sytuacji nasze środowisko musi bardziej pilnować i bronić zapisów korzystnych dla nas?**





Do tej pory PFSRM była bardzo aktywna jeśli chodzi o prace nad przepisami wykonawczymi do u o g n. Na moje zaproszenie przedstawiciele Federacji brali udział we wszystkich posiedzeniach komisji sejmowych i konferencjach uzgadniających na etapie legislacji rządowej. Zawsze starałem się te sprawy ze środowiskami uzgadniać, żeby uzyskać ich akceptację. Deklaruję, że będę pomagał w pilnowaniu należytego kształtu przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami o ile organizacje zawodowe zechcą skorzystać z moich doświadczeń. Rozporządzenia te regulują szczegóły, a czasem od nich bardzo wiele zależy.

### **Po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami priorytetem stało się ustawowe uregulowanie istnienia i funkcjonowania samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Co jeszcze należy w tej sprawie zrobić?**

Po tylu latach zdobywania doświadczeń i doskonalenia struktur organizacyjnych nadszedł już czas, żeby środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych doczekało się samorządu zawodowego. Rola tego samorządu jest inna niż stowarzyszeń i federacji, do których przynależność jest nieobowiązkowa (choć wskazana), a które pełnią teraz funkcje opiniodawcze. Niektóre zawody już mają takie organizacje samorządowe, rzeczoznawcy majątkowi jeszcze nie. Nie każdy zawód może posiadać samorząd zawodowy. Konstytucja RP reguluje tę sprawę jednoznacznie. Obligatoryjny samorząd może być utworzony tylko w zawodach zaufania publicznego. Dlatego też, myśląc o stworzeniu przepisów ustawowych dotyczących samorządu zawodowego dla rzeczoznawców majątkowych, trzeba byłoby udowodnić, że jest to zawód zaufania publicznego.

### **Środowisko nie ma co do tego wątpliwości ...**

To nie może być tylko przekonanie środowiska, to musi wynikać z pewnych faktów, z zapisów prawnych, a także z faktów obiektywnych. Dlatego też, tworząc ustawę o gospodarce nieruchomościami, która daje podstawy prawne funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, staraliśmy się umieścić w niej różnego rodzaju cechy przypisane temu zawodowi, które wskazują na to, że jest to zawód zaufania publicznego.

### **Jakie to są cechy?**

Wymienię tu kilka z nich. Po pierwsze, zawód rzeczoznawcy jest zawodem regulowanym, bo ma prawne podstawy działania, czyli nie jest to zawód samoistny. Po drugie, kandydatom na rzeczoznawców majątkowych stawiane są wysokie wymagania: mogą nimi być wyłącznie osoby z wyższym wykształceniem uzyskanym na studiach o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami lub co najmniej po studiach podyplomowych w tym zakresie. Wprowadzono cały system odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, czyli funkcjonuje kontrola zawodu. Tytuł rzeczoznawca majątkowy „podlega również ochronie prawnej”. Ostatnio wpisaliśmy do ustawy, że informacje, które uzyska rzeczoznawca majątkowy w trakcie wykonywania swoich czynności, stanowią tajemnicę zawodową. Tajemnicę

powierza się tylko osobom zaufanym. Innymi słowy, nie mogą wpisać otwartym tekstem do ustawy, że jest to zawód zaufania publicznego, przypisano rzeczoznawcom majątkowym cechy charakteryzujące ten zawód jako zawód zaufania publicznego.

### **Oprócz tego mamy wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie skargi indywidualnej jednej z osób, która usiłowała wymusić na Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przyznanie uprawnień zawodowych za „zasługi”, bez spełnienia wymogów ustawowych.**

Trybunał oddalając tę skargę, w uzasadnieniu kilkakrotnie wskazał, że zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego. Jest to dodatkowy argument, zwłaszcza że tę opinię wyraziło tak poważne gremium, jakim jest Trybunał Konstytucyjny. W związku z tym myślę, że istnieje możliwość udowodnienia, że nasz zawód jest zawodem zaufania publicznego. W przypadku pośredników i zarządców, próba takiego dowodu byłaby jeszcze przedczesna. W tych zawodach ciągle dopuszcza się do uzyskania licencji osoby z wykształceniem średnim i jest bardzo wiele takich osób. Myślę, że w przyszłości te dwa zawody też powinny stworzyć swój samorząd zawodowy.

Odchodząc z pracy zostawiłem projekt ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Jeżeli będzie wola polityczna kierownictwa ministerstwa – tego lub następnego – to dokument jest gotowy i czeka na skierowanie na ścieżkę legislacyjną.

### **Czy jest teraz dobry moment na forsowanie ustawowego uregulowania samorządu zawodowego?**

Zdaję sobie sprawę, że dzisiaj nie ma dobrej atmosfery wokół samorządów zawodowych. Niektóre samorządy zawodowe działały niewłaściwie, zamykały się jako środowiska, nie dopuszczały nowych adeptów, co było powszechnie krytykowane. Natomiast przepisy, które stworzyliśmy są inne, oddają w ręce środowiska część władzy, część decyzji dotyczących postępowania kwalifikacyjnego, nadawania uprawnień, odpowiedzialności zawodowej, możliwości wpływania na legislację i wydawania standardów. Jest to niezwykle ważne, gdyż uniezależnia sprawy środowiska od koniunktury politycznej. Jak zaobserwowałem w trakcie swojej długoletniej pracy w organach administracji publicznej, w zależności od osoby ministra była lepsza lub gorsza atmosfera wobec spraw rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców. Muszę przyznać, że w ostatnich trzech latach ta atmosfera nie była dobra, chociaż wydawało się, że kierownictwo UMiRM sprzyjało tym sprawom. W tej chwili wydaje mi się, że trzeba będzie poczekać na ostateczne decyzje co się stanie z Sejmem i z rządem.

W miarę moich możliwości, będę dokładał wszelkich starań, żeby ustawa o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych, a w dalszej kolejności także dla pośredników i zarządców, została uchwalona.

**Dziękuję za rozmowę.**

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska



# KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

**1. Ustawa z 23 stycznia 2004 r. o podatku akcyzowym (Dz. U. nr 29, poz. 257).**

*Weszła w życie z dniem 1 marca 2004 r., z tym że art. 1–26, 27 ust. 2–7, art. 28 i 29, art. 30 ust. 1, 2 i 4, art. 36, 39–42, art. 46 ust. 2, art. 54–60, 62–122 i art. 124–126 weszły w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

**2. Rozporządzenie Ministra Kultury z 9 lutego 2004 r. w sprawie wzoru znaku informacyjnego umieszczanego na zabytkach nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków (Dz. U. nr 30, poz. 259).**

*Weszło w życie z dniem 13 marca 2004 r.*

**3. Rozporządzenie Ministra Finansów z 23 lutego 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. nr 31, poz. 266).**

*Weszło w życie z dniem 13 marca 2004 r.*

**4. Ustawa z 22 stycznia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie danych osobowych oraz ustawy o wynagrodzeniu osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe (Dz. U. nr 33, poz. 285).**

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

**5. Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 stycznia 2004 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. nr 33, poz. 289).**

*Weszło w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

**6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. nr 37, poz. 333).**

*Weszło w życie z dniem 24 marca 2004 r.*

**7. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 lutego 2004 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2003 r. (M. P. nr 11, poz. 180).**

**8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 1 marca 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. nr 39, poz. 353).**

**9. Rozporządzenie Ministra Finansów z 10 marca 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad poboru podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. nr 47, poz. 453).**

*Weszło w życie z dniem 1 maja 2004 r., z wyjątkiem §1 pkt 1–3, które weszły w życie z dniem 23 marca 2004 r.*

**10. Ustawa z 19 lutego 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 49, poz. 464).**

*Wejdzie w życie z dniem 25 czerwca 2004 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 7 i art. 3,*

**11. Ustawa z 20 lutego 2004 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. nr 49, poz. 466).**

*Weszła w życie z dniem 26 kwietnia 2004 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 12 oraz pkt 13 lit. b i c, które weszły w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

**12. Ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54, poz. 535).**

*Weszła w życie z dniem 20 kwietnia 2004 r., z tym że:*  
 1) art. 23 ust. 5, 6 i 17, art. 24 ust. 4 i 5, art. 114 ust. 1 i art. 159 stosuje się od dnia 5 kwietnia 2004 r.;  
 2) art. 96–98, art. 157 i 158 stosuje się od dnia 13 kwietnia 2004 r.;  
 3) art. 1–14, art. 15 ust. 1–6, art. 16–22, art. 23 ust. 1–4 i ust. 7–16, art. 24 ust. 1–3 i ust. 6–12, art. 25–40, art. 41 ust. 1–11 i 13–16, art. 42–95, art. 99–113, art. 114 ust. 2–5, art. 115–146, art. 148–151, art. 153, 156 i art. 162–171 stosuje się od dnia 1 maja 2004 r.;  
 4) art. 41 ust. 12 stosuje się od dnia 1 stycznia 2004 r.

**13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 23 marca 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2004 (Dz. U. nr 56, poz. 543).**

*Weszło w życie z dniem 22 kwietnia 2004 r., z wyjątkiem § 1 pkt 35, który wszedł w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

**14. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 30 marca 2004 r., sygn. akt K 32/03, stwierdzający niezgodność art. 4 ust. 8, art. 172 ust. 2, art. 178 ust. 1 oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.) z Konstytucją RP (Dz. U. nr 63, poz. 591).**

**15. Ustawa z 4 marca 2004 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. nr 69, poz. 624).**

*Weszła w życie z dniem 5 maja 2004 r., z wyjątkiem art. 2, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.*



16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 6 kwietnia 2004 r. w sprawie wzoru rejestrów zawierających dane dotyczące zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. nr 83, poz. 767).

*Weszło w życie z dniem 12 maja 2004 r.*

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z 6 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. nr 86, poz. 803).

*Weszło w życie z dniem 6 maja 2004 r.*

18. Rozporządzenie Rady Ministrów z 6 kwietnia 2004 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. nr 89, poz. 844).

*Weszło w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2004 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 18, poz. 324).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2004 r. (M. P. nr 18, poz. 328).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2004 r. (M. P. nr 18, poz. 329).

22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 21 kwietnia 2004 r. w sprawie odbywania stażu adaptacyjnego i przeprowadzania testu umiejętności oraz sposobu ustalania ich kosztów (Dz. U. nr 89, poz. 856).

*Weszło w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

23. Umowa międzynarodowa – Traktat między Królestwem Belgii, Królestwem Danii, Republiką Federalną Niemiec, Republiką Grecką, Królestwem Hiszpanii, Republiką Francuską, Irlandią, Republiką Włoską, Wielkim Księstwem Luksemburga, Królestwem Niderlandów, Republiką Austrii, Republiką Portugaliską, Republiką Finlandii, Królestwem Szwecji, Zjednoczonym Królestwem Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej (Państwami Członkowskimi Unii Europejskiej) a Republiką Czeską, Republiką Estońską, Republiką Cypryjską, Republiką Łotewską, Republiką Litewską, Republiką Węgierską, Republiką Malty, Rzeczypospolitą Polską, Republiką Słowenii, Republiką Słowacką dotyczący przystąpienia Republiki

Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii, Republiki Słowackiej do Unii Europejskiej, podpisany w Atenach w dniu 16 kwietnia 2003 r. (Dz. U. nr 90, poz. 864).

24. Ustawa z 1 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. nr 91, poz. 869).

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

25. Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880).

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r., z wyjątkiem art. 39 i 134 pkt 2, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.*

26. Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. nr 92, poz. 881).

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

27. Ustawa z 31 marca 2004 r. o klasyfikacji drewna surowego nieobrobionego (Dz. U. nr 93, poz. 886).

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

28. Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. nr 93, poz. 887).

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

29. Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. nr 93, poz. 888).

*Weszła w życie z dniem 31 maja 2004 r., z wyjątkiem:*

- 1) art. 1 pkt 5, który wszedł w życie z dniem 1 maja 2004 r.
- 2) art. 1 pkt 24 lit. b w zakresie art. 57 ust. 7, w stosunku do obiektów budowlanych, których budowa została zakończona przed 31 maja 2004 r., który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

30. Ustawa z 20 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 93, poz. 894).

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r., z wyjątkiem:*

- 1) art. 27 ust. 9b, art. 42 ust. 7, art. 42c i 42d ustawy wymienionej w art. 1, art. 2 pkt 2 lit. a, art. 4 pkt 2 oraz art. 6 i 7, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.;
- 2) art. 2 pkt 4 i 5, który wejdzie w życie z dniem 1 maja 2012 r.

31. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 26 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. nr 94, poz. 925).

*Weszło w życie z dniem 30 kwietnia 2004 r.*





**32. Ustawa z 20 kwietnia 2004 r. o zmianie i uchyleniu niektórych ustaw w związku z uzyskaniem przez Rzeczypospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej (Dz. U. nr 96, poz. 959).**

*Weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r., z wyjątkiem:*

- 1) art. 42, 44, 70, 71 pkt 10, art. 74 pkt 5 i 6, art. 94 pkt 3, art. 97, 100, 101, 103 pkt 17 oraz art. 112, które weszły w życie z dniem 30 kwietnia 2004 r.;
- 2) art. 85 pkt 7 w zakresie dotyczącym art. 456 ust. 1, który wszedł w życie z dniem 2 maja 2004 r.

**33. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 29 kwietnia 2004 r. w sprawie opłat za przejazd autostradą (Dz. U. nr 102, poz. 1075).**

*Weszło w życie z dniem 9 maja 2004 r.*

**34. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 6 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci gazowych, ruchu i eksploatacji tych sieci (Dz. U. nr 105, poz. 1113).**

*Weszło w życie z dniem 19 maja 2004 r.*

**35. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 4 maja 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. nr 106, poz. 1121).**

*Weszło w życie z dniem 4 maja 2004 r., z mocą od 2 maja 2004 r.*

**36. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 kwietnia 2004 r. w sprawie ewidencji podatkowej nieruchomości (Dz. U. nr 107, poz. 1138).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.*

**37. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 7 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 109, poz. 1156).**

*Weszło w życie z dniem 27 maja 2004 r.*

**38. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).**

*Weszło w życie z dniem 11 czerwca 2004 r.*

**39. Ustawa z 30 kwietnia 2004 r. o świadczeniach przedemerytalnych (Dz. U. nr 120, poz. 1252).**

*Weszła w życie z dniem 1 czerwca 2004 r., z wyjątkiem art. 2-12, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25 ust. 1-4 oraz art. 26-28, które wejdą w życie z dniem 1 sierpnia 2004 r.*

**40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 121, poz. 1266).**

**41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 maja 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o urządach i izbach skarbowych (Dz. U. nr 121, poz. 1267).**

## CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

**Dla stałych ogłaszeniodawców rabaty!**

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

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

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

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

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



# DZIESIĄTY ROK KOMISJI ARBITRAŻOWEJ

Iwo Betke

Program przyjęty w roku 2003 przez Radę Krajową przewiduje doprowadzenie do publikacji, w formie biuletynu wewnętrznego, opinii Komisji Arbitrażowej i, jeśli się to okaże możliwe, orzeczeń Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Takie są oczekiwania naszego środowiska. Dotychczasowe publikacje na ten temat w kwartalniku „Rzecznawca Majątkowy” w formule „najczęściej popełnianych błędów” niewątpliwie spełniały swoją rolę na etapie kształtowania się zasad i form wyrażania opinii o wartości nieruchomości. Obecnie nie spotykamy już w opiniowanych operatach szacunkowych tylu prostych (czasem wręcz paradoksalnych i śmiesznych) błędów i uchybień. Niewątpliwie uporaliśmy się z formą operatu szacunkowego dzięki wydanym w tym zakresie przepisom. Ale nadal opór materii, często niejasne prawo w niektórych sprawach powoduje, że wiele przedstawionych do zaopiniowania operatów szacunkowych (ciągle za dużo) nie uzyskuje pozytywnej opinii Komisji Arbitrażowej. W trosce o zmianę tej sytuacji podejmujemy próbę publikacji naszych opinii. Z oczywistych względów publikacje te muszą mieć charakter wyciągów z Opinii Arbitrażowych, chroniących dane osobowe autorów operatów. Nie mamy sprawdzonych doświadczeń w tym zakresie. Proste przeniesienie form stosowanych w publikacjach orzecznictwa SN i NSA wydaje się trudne do zastosowania. Pewnym zachęcającym doświadczeniem jest umieszczenie takich paru wyciągów na internetowej Liście Dyskusyjnej PFSRM. Dzisiaj publikujemy na użytek czytelników RzM niektóre z nich. Zainteresowanym zwracamy uwagę, że wykorzystanie wniosków z tych publikacji musi mieć na względzie aktualny stan prawa rzeczowego, które, niestety, ostatnio zbyt często ulega zmianie.

**Wyciąg z opinii Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**  
z dnia 10 grudnia 2003 r.  
Nr KA /32/2003

## 2. PODSTAWY OPINII

### 2.1. Zleceniodawca

Prezydent Miasta .....

### 2.2. Przedmiot opinii

**Przedmiotem niniejszej opinii jest:**

- Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości mienia pozostawionego za granicami Państwa Polskiego położonego w miejscowości – C. gmina P., powiat W. wraz z aneksem do operatu.
- Autor operatu i aneksu: ... rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia zawodowe nr ...  
Data sporządzenia operatu: 10 kwietnia 2003 r.  
Data sporządzenia aneksu: 12 czerwca 2003 r.  
Zleceniodawca operatu: Pan ...  
Wartość pozostawionego mienia określona w operacie: 402.920 zł  
Wartość pozostawionego mienia określona w aneksie do operatu: 206.110 zł

### 2.2. Cel i zakres opinii

Celem niniejszej opinii jest ocena prawidłowości wyceny mienia pozostawionego za granicą, przedstawionej w operacie szacunkowym oraz aneksie do operatu stanowiących przedmiot opinii. Zgodnie ze Standardem VII.2 zakres opinii obejmuje zajęcie stanowiska odnośnie:

- zgodności ocenianego operatu z przepisami prawa i standardami zawodowymi,
- kompletności ocenianego operatu,
- poprawności metodologicznej i staranności,
- przydatności operatu do celu, w jakim został sporządzony,
- zakresu wymaganych uzupełnień.

Zakres oceny nie dotyczy weryfikacji uzyskanych wyników w zastosowanych procedurach szacowania nieruchomości.

### 2.4. Podstawy formalno-prawne

- Zlecenie Prezydenta Miasta .....
- Pismo Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej PFSRM z dnia ..... r. powołującego Zespół Arbitrażowy.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46 z 2000 r. poz. 543).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 roku w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości (Dz. U. nr 9, poz. 32).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 sierpnia 2001 r. zmieniające Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości (Dz. U. nr 90, poz. 999).



- Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 230, poz. 1924).
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – Warszawa 2002 r. – wydanie ósme.
- Kodeks Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych.
- Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

### 3. OPIS I ANALIZA DOKUMENTÓW UZYSKANYCH OD ZLECENIODAWCY

#### 3.1. Operat szacunkowy

Operat szacunkowy opracowany do potrzeb rozliczeń za mienie pozostawione za granicą, dla gospodarstwa rolnego położonego we wsi C. gmina P., powiat W. do którego osobą uprawnioną jest ....., syn, zamieszkały w ....., Data sporządzenia operatu: 10 kwietnia 2003 r.

##### 3.1.1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny

Przedmiot wyceny został opisany w Rozdziale I punkt 3 jako „gospodarstwo rolne o powierzchni 18 ha z siedliskiem o zabudowie: drewniany dom mieszkalny, stodoła drewniana, drewniana stajnia dla koni, młyn wodny.” Szerzej określenia nieruchomości dokonano w rozdziale II punkt 1. „Stan prawny nieruchomości wycenianej”. Z analizy treści operatu wynika, iż użyte w operacie sformułowanie „gospodarstwo rolne” jest tożsame z definicją nieruchomości, oba pojęcia stosowane są zamiennie. Sformułowanie „gospodarstwo rolne” jest pojęciem szerszym niż nieruchomość rolna i nie powinno być używane w operacie. W tym wypadku przedmiotem wyceny może być tylko nieruchomość. Pomimo użycia niewłaściwego sformułowania „gospodarstwo rolne”, zakres wyceny został ustalony prawidłowo, wycena nie obejmuje ruchomych składników mienia i inwentarza wymienianych w materiałach źródłowych, a ogranicza się jedynie do nieruchomości.

##### 3.1.2. Określenie celu wyceny

Cel wyceny został opisany w rozdziale I punkt 4. „Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu gospodarstwa rolnego do rozliczenia (uzyskania ekwiwalentu) za mienie pozostawione za granicą.”

**Cel wyceny nie został określony jednoznacznie.** Celem wyceny zgodnie z zapisem §4 ust. 2a, oraz § 5 ust. 1 rozporządzenia RM z 13 stycznia 1998 r. winno być określenie wartości pozostawionej nieruchomości jako podstawy wydania decyzji przez Starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

##### 3.1.3. Ustalone w operacie podstawy formalne, prawne oraz źródła danych o nieruchomości

Ustalenia podstaw prawnych dokonano w rozdziale I punkt 5:

Źródła danych o nieruchomości zostały podane w rozdziale I punkt 8.

**Należy uznać, że podstawy formalne, prawne oraz źródła danych o nieruchomości zostały ustalone poprawnie.**

##### 3.1.4. Daty istotne w procesie szacowania

Data sporządzenia operatu została podana na pierwszej i ostatniej stronie opracowania. Datę stanu nieruchomości podano na podstawie opisu mienia jako 1943 rok. Poziom cen rynkowych i kosztów odtworzenia przyjęto na dzień sporządzenia operatu – kwiecień 2003 r.

**Należy uznać, że daty istotne w procesie szacowania zostały ustalone poprawnie.**

##### 3.1.5. Opis nieruchomości

Opis wycenianej nieruchomości znajduje się w punkcie 2 rozdział II. Opis został oparty na danych zawartych w opisie mienia sporządzonym przez osobę zainteresowaną z uwzględnieniem treści Orzeczenia z 13 czerwca 1947 roku wydanego przez Państwowy Urząd Repatriacyjny, Wojewódzki Oddział w Lublinie.

Opis nieruchomości jest szczegółowy, podano rodzaj konstrukcji budynków, ich wiek i wielkość, podano również powierzchnię gruntów rolnych, klasy bonitacji i rodzaje użytków. W operacie nie uwzględniono części składowych gruntu – nasadzenia drzew owocowych oraz ogrodzenia i studni kopanej, gdyż nie były one wymienione w Orzeczeniu PUR. Brak jest natomiast w opisie nieruchomości oraz w przedmiocie wyceny podania województwa, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość.

**Należy uznać, iż opis nieruchomości jest zgodny z opisem mienia i dokumentami repatriacyjnymi i stopień jego szczegółowości jest wystarczający do celów szacowania.**

##### 3.1.6. Przyjęty rodzaj określanej wartości, wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wybór rodzaju określonej wartości, podejścia, metod i techniki szacowania przedstawiony jest w rozdziale III. Rodzaj określonej wartości – z treści rozdziału III wynika, iż „Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami... określono wartość rynkową pozostawionej nieruchomości w sposób następujący: wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych, wartość składników na gruncie (części składowych działki siedliskowej) określono podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia”.

Przyjęty tok postępowania jest niezgodny z cytowanymi wcześniej przepisami prawa. Wartość rynkową nieruchomości można określić wyłącznie przy zastosowaniu podejść porównawczego lub dochodowego,



a w szczególnych przypadkach mieszanego – § 4. ust. 1 i 2 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. W rzeczywistości w operacie została określona wartość odtworzeniowa nieruchomości, która została nazwana wartością rynkową – w wyciągu z operatu (str. 2), w rozdziale I. punkt 4. Cel wyceny (str. 4) i rozdziale V. Analiza wyniku (str. 15).

### 3.1.7. Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny

Do wyceny gruntu zastosowano podejście mieszane i metodę wskaźników szacunkowych gruntów. W operacie nie nazwano rodzaju podejścia. Wartość budynków i budowli określono przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia i techniki wskaźnikowej. W operacie nie nazwano rodzaju techniki obliczeń. Uzasadnieniem przyjętych podejść i metod jest stwierdzenie, iż „zastosowane podejścia i metody całkowicie uwzględniają delegację przepisów prawnych”.

*Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, iż przyjęte podejścia i metody całkowicie „uwzględniają delegację przepisów prawnych”. Treść § 9 ust. 1 rozporządzenia RM z 13 stycznia 1998 r. jednoznacznie mówi, iż „rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową pozostawionej nieruchomości”. Tylko w wyjątkowych przypadkach zgodnie z § 10 ust. 1 tego rozporządzenia „jeżeli ze względu na rodzaj pozostawionej nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową tej nieruchomości”. Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością typową, rodzaj nieruchomości – nieruchomość rolna (grunt i części składowe gruntu, budynki służące do produkcji rolnej), może być i jest przedmiotem obrotu rynkowego. Tego rodzaju nieruchomości są na terenie województwa podlaskiego przedmiotem obrotu rynkowego.*

### 3.1.8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Analiza rynku nieruchomości zawarta jest w rozdziale III punkt 1. Badanie rynku ograniczone zostało jedynie do obszaru części gmin powiatu Siemiatycki. W operacie stwierdzono, iż „rynek nieruchomości (ilość transakcji) jest bardzo ubogi, zaistniałe transakcje mają bardzo zróżnicowane ceny a na terenach nie zurbanizowanych praktyczny obrót gruntami nie istnieje”. Na tej podstawie „do obliczeń zabudowy i innych składników nieruchomości przyjęto metodę kosztową.”

*Należy stwierdzić, iż analiza rynku nieruchomości została przeprowadzona w niewystarczającym zakresie. Brak transakcji na tak zawężonym obszarze ryn-*

*ku nie może być uzasadnieniem określania odtworzeniowej wartości nieruchomości. W przypadku braku transakcji na obszarze wybranego powiatu należało rozszerzyć rynek na pozostałe powiaty województwa podlaskiego.*

### 3.1.9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości

Metodologia wyceny: obliczenie wartości nieruchomości przeprowadzono w rozdziale IV operatu. Obliczona wielkość nazywana jest wartością rynkową, jednak do jej obliczenia zastosowano procedurę, w wyniku której oblicza się wartość odtworzeniową. Wartość gruntu obliczono metodą stawek szacunkowych gruntu, dodatkowo korygując obliczoną wielkość współczynnikiem uwzględniającym poziom rozwoju gospodarczego o wielkości 0,75. Wartość budynków obliczono metodą odtworzeniową przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej, dodatkowo korygując obliczoną wielkość współczynnikiem uwzględniającym poziom rozwoju gospodarczego o wielkości 0,75. Wyniki zestawiono w tabeli.

*Metoda stawek szacunkowych gruntu nie jest dopuszczona do stosowania w przypadku określania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą. Nawet w szczególnych przypadkach, gdy jest określana wartość odtworzeniowa nieruchomości zgodnie z §10 ust. 3 Rozporządzenia, określa się wartość rynkową gruntu przy uwzględnieniu cen transakcyjnych. Dodatkowym błędem, nie mającym uzasadnienia, jest stosowanie współczynnika uwzględniającego poziom rozwoju gospodarczego. Błędem jest również zastosowanie tego współczynnika do obliczenia wartości odtworzeniowej budynków. Brak jest również uzasadnienia przyjęcia wielkości zużycia technicznego jednakowego dla wszystkich obiektów w wysokości 2,5% rocznie.*

### 3.1.10. Uzasadnienie dokonanej wyceny nieruchomości

Uzasadnienia przyjętej procedury dokonano w rozdziale V. nazwanym „Analizą wyniku”. Stwierdzono, iż istniejący rynek obrotu nieruchomościami nie daje podstaw do określania wartości rynkowej. „Występują bardzo duże różnice w cechach ilościowych i jakościowych co powoduje, iż dane transakcyjne są nieprzydatne do kreowania wartości w podejściu porównawczym”. Stwierdzono również, iż „ostateczny uzyskany wynik z szacowania w pełni odzwierciedla warunki stanu gospodarstwa rolnego na dzień pozostawienia według cen rynkowych i kosztów odtworzenia na dzień wyceny.

*Stwierdzenia te są nieuprawnione. Obszar badania rynku został zawężony tylko do kilku gmin jednego powiatu. Członkom Zespołu Arbitrażowego wiadomym jest, iż na terenie województwa podlaskiego za-*



notowano wystarczającą ilość transakcji obejmujących podobne nieruchomości, pozwalającą na określenie wartości rynkowej.

### 3.2. Aneks do operatu

Aneks do operatu szacunkowego z dnia 10.04.2003 roku wykonany na ustne zlecenie pracownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w ... opracowany do potrzeb rozliczeń za mienie pozostawione za granicą obejmujący: nieruchomość budynkową w postaci drewnianego domu mieszkalnego, drewnianej stodoły i stajni wraz z gruntem, na którym są położone te nieruchomości (siedlisko gospodarstwa rolnego), położonego we wsi C. gmina P., powiat W., do którego osobą uprawnioną jest ....., zamieszkały w ..... Data sporządzenia aneksu: 12 czerwca 2003 r.

#### 3.2.1. Strona tytułowa

Aneks ma formę nowego operatu, w którym określono wartość tylko funkcjonalnie wydzielonej części nieruchomości. Określoną wartość zsumowano z wartościami pozostałych części nieruchomości zgodnie z operatem z dnia 10 kwietnia 2003 r.

*Tytuł opracowania jest niewłaściwy. Aneks, zgodnie ze znaczeniem tego słowa, może być rozszerzeniem treści lub dodatkiem do pierwotnego opracowania. W „aneksie” natomiast podano nową wartość nieruchomości – prawie dwukrotnie niższą niż w pierwotnym opracowaniu.*

#### 3.2.2. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny

Przedmiot wyceny został opisany na stronie tytułowej jako nieruchomość budynkowa w postaci drewnianego domu mieszkalnego, drewnianej stodoły i stajni wraz z gruntem, na którym położone są te nieruchomości. Natomiast w rozdziale I punkt 3, jako „działka siedliskowa gospodarstwa rolnego zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym, drewnianą stodołą i stajnią”.

*Na stronie tytułowej niewłaściwie użyto sformułowania „nieruchomość budynkowa”. W treści opracowania przedmiot wyceny jest traktowany jako wyodrębniona funkcjonalnie część nieruchomości.*

#### 3.2.3. Określenie celu wyceny

Cel wyceny został opisany w rozdziale I punkt 4. „Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowego siedliska gospodarstwa rolnego do rozliczenia (uzyskania ekwiwalentu) za mienie pozostawione za granicą.”

*Cel wyceny nie został określony jednoznacznie. Nie wyjaśniono, dlaczego ponownie została określona wartość nieruchomości. Z uwag rzeczoznawcy, zamieszczonych na końcu opracowania, można wnioskować, iż powodem ponownego określenia wartości były zastrzeżenia Urzędu Miasta co do zastosowanych metod wyceny. W aneksie wykonano dodatkowe obliczenia podejściem porównawczym „wskazanym” przez pracownika Urzędu Miasta.*

#### 3.2.4. Ustalone w operacie podstawy formalne, prawne oraz źródła danych o nieruchomości

Ustalenia podstaw prawnych dokonano w rozdziale I punkt 5.

*Należy uznać, iż podstawy formalne, prawne oraz źródła danych o nieruchomości zostały ustalone poprawnie.*

#### 3.2.5. Daty istotne w procesie szacowania

Data sporządzenia operatu została podana na pierwszej i ostatniej stronie opracowania. Datę stanu nieruchomości podano na podstawie opisu mienia jako rok 1943. Poziom cen rynkowych i kosztów odtworzenia przyjęto na dzień sporządzenia operatu – kwiecień 2003 r.

*Należy uznać, iż daty istotne w procesie szacowania zostały ustalone poprawnie.*

#### 3.2.6. Opis nieruchomości

*Należy uznać, że opis nieruchomości jest zgodny z opisem mienia i dokumentami repatriacyjnymi i stopień jego szczegółowości jest wystarczający do celów szacowania.*

#### 3.2.7. Przyjęty rodzaj określonej wartości, wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wybór rodzaju określonej wartości, podejścia, metod i techniki szacowania przedstawiony jest w rozdziale III. Rodzaj określonej wartości – z treści rozdziału III wynika, iż: „Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami określono wartość rynkową pozostawionej nieruchomości w sposób następujący: Działkę siedliskową z zabudową drewnianą – podejściem porównawczym metodą porównywania parami, pozostałe elementy nieruchomości – według operatu źródłowego.”

*Przyjęty tok postępowania jest niezgodny z cytowanymi wcześniej przepisami prawa. Wartość rynkową nieruchomości można określić wyłącznie przy zastosowaniu podejść porównawczego lub dochodowego, a w szczególnych przypadkach mieszanego – § 4. ust. 1 i 2 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. W rzeczywistości w aneksie zsumowano wartości rynkowe i odtworzeniowe a wielkość ta została nazwana wartością rynkową.*

#### 3.2.8. Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny

Do określenia wartości wydzielonej części nieruchomości – siedliska gruntu, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

#### 3.2.9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Analiza rynku nieruchomości została przedstawiona w rozdziale III punkt 1.

*Obszar badania rynku został poszerzony w stosunku do operatu z kwietnia 2003 r. W wyniku badania*



stwierdzono 18 transakcji obejmujących podobne do wycenianej nieruchomości zabudowane. Stwierdzono, iż „zaistniałe transakcje nie odpowiadają warunkom postawionym w rozporządzeniu RM z 13 stycznia 1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą”. Pomimo to, przystąpiono do obliczeń przy zastosowaniu metody porównywania parami.

### 3.2.10. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości

Określenie wartości przedmiotu opracowania przeprowadzono w rozdziale IV – obliczenia przeprowadzone przy zastosowaniu metody porównywania parami w formie tabelarycznej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość. Jako atrybuty (cechy) nieruchomości przyjęto fakt występowania określonej części składowej nieruchomości. Wyszczególniono tu 8 budynków oraz przyjęto dwustopniową skalę oceny i procentowe wielkości poprawek. Dodatkowo, wynik obliczeń zwiększono o 10 % przez zastosowanie współczynnika korekcyjnego, który uwzględniał wielkość obiektów, rodzaj użytych do budowy materiałów i stan techniczny.

Przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym, cechy rynkowe nieruchomości przyjmuje się na podstawie analizy rynku i zachowań nabywców podobnych nieruchomości. Najczęściej tymi cechami są: lokalizacja, sąsiedztwo, stan techniczny obiektów, możliwości różnorodnego wykorzystania. W ocenianym opracowaniu nie uwzględniano tych typowych cech. Bez uzasadnienia przyjęto jako atrybuty fakt występowania określonego rodzaju budynku. Zastosowano, bez wystarczającego uzasadnienia, współczynnik korekcyjny. Współczynnik ten, zgodnie z zapisami standardu III.7, powinien być stosowany jedynie w szczególnych przypadkach, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. W opracowaniu użyto współczynnika do oceny typowych cech takich jak: wielkość, stan techniczny i rodzaj użytych materiałów.

### 3.2.11. Uwagi i wnioski rzeczoznawcy do sporządzonego aneksu

Opracowanie zakończono omówieniem wyniku szacowania.

Stwierdzenia zawarte w omówieniu podważają wiarygodność określonej wartości i zawierają wewnętrzne sprzeczności: „Spełniając wymogi pracownika Urzędu Miasta wykonałem dodatkowe obliczenia wartości budynków drewnianych siedliska wskazanym podejściem porównawczym, przy braku transakcji o cechach i cenach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej”

## 4. STANOWISKO AUTORA OPINIOWANEGO OPERATU

Swoje stanowisko w istotnych sprawach dla oceny opiniowanego operatu Autor przedstawił na spotkaniu z Zespołem Arbitrażowym w dniu 27 listopada 2003 roku.

Na pytanie o rodzaj wartości, określony w operacie z dnia 10 kwietnia 2003 r. pan X wyjaśnił, iż użył sformułowania „wartość rynkowa” nieświadomie, w treści opracowania używał pojęcia wartość rynkowa, jednak określał wartość odtworzeniową. **Autor zgodził się z uwagami zespołu iż używał pojęcia wartość rynkowa niewłaściwie.**

Na pytanie o określenie obszaru objętego badaniem rynku, Autor wyjaśnił, iż był tylko w Starostwie Powiatowym w Siemiatyczach i ograniczył badanie rynku do gmin Narew, Czeremcha, Czyże, Drohiczyń, Grodzisk i Sokółka, wymienionych w operacie. Dodatkowo, zasięgał informacji u innego rzeczoznawcy majątkowego w B..., od którego otrzymał informacje, iż na tym rynku jest niewiele transakcji. Wyjaśnił, iż nie ma informacji z powiatów i uznał, iż powiat Siemiatycze najbardziej odpowiadał rynkowi kresowemu, na którym znajdowała się wyceniana nieruchomość.

Na pytanie o wielkość współczynnika wyrównania ekonomicznego Autor wyjaśnił, iż nieruchomość znajdowała się w byłym województwie białostockim i wydawało mu się, że współczynnik powinien wynosić 1,0 ale znacznie zawyżyłoby to wartość nieruchomości. Był przekonany, iż współczynniki wyrównania ekonomicznego należy stosować do wszystkich rodzajów wartości.

Na pytania dotyczące zastosowania metody stawek szacunkowych gruntu Autor udzielił wyjaśnienia, iż wartości rynkowe gruntów na rynku lokalnym są bardzo wysokie: 4–5 tysięcy złotych za hektar i, nie chcąc podnosić wartości nieruchomości, zastosował metodę stawki szacunkowej.

Na pytanie o cel sporządzenia aneksu do operatu Autor wyjaśnił, iż sporządził go na życzenie urzędnika i chciał w nim wykazać, iż w podejściu porównawczym można wycenić tylko siedlisko.

Na pytanie o uzasadnienie wielkości przyjętych poprawek Autor wyjaśnił, iż przyjął je na podstawie własnego uznania oraz dodatkowo zastosował współczynnik 1,1 do całej wartości.

Na pytanie o przyczynę zastosowania współczynnika wyrównania ekonomicznego w wysokości 0,75 w operacie, a pominięcie go w aneksie, Autor wyjaśnił, iż prawdopodobnie wynika to z przeoczenia.

Na pytanie o ustosunkowanie się do wartości, która powinna być podstawą wydania decyzji, Autor



stwierdził, iż wartość określona w aneksie jest bardziej zbliżona do wartości rynkowej niż wartość określona w operacie, oraz że niefortunnie nazwał nowe opracowanie aneksem.

## 5. OPINIA ZESPOŁU ARBITRAŻOWEGO

### 5.1. Założenia i warunki

Niniejsza opinia została sporządzona w oparciu o operat szacunkowy i aneks do operatu dostarczone przez Zamawiającego, z uwzględnieniem wyjaśnień Autora, udzielonych Zespołowi Arbitrażowemu na spotkaniu w dniu 27 listopada 2003 r. Niniejsza opinia została sporządzona według stanu wiedzy Zespołu na dzień 27 listopada 2003 r.

Jakiegokolwiek nowe okoliczności w przedmiotowej sprawie i zmiany w przepisach prawa, które nastąpiły później, nie zostały wzięte pod uwagę.

### 5.2. Wnioski i konkluzje

*W odniesieniu do wartości wycenianej nieruchomości należy stwierdzić, iż wyżej wykazane błędy i uchybienia nie gwarantują poprawności jej określenia.*

*Reasumując powyższe, Zespół Arbitrażowy doszedł do wniosku, iż z uwagi na poczynione odstępstwa od przepisów prawa i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych operat szacunkowy, ani w formie samodzielnej, ani łącznie z aneksem, nie może być podstawą wydania decyzji, o której jest mowa w §5.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą, stwierdzającej „wartość pozostawionych nieruchomości”.*

.....

**Wyciąg z opinii Komisji Arbitrażowej  
przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych  
z dnia 20 grudnia 2003r  
Nr KA /30/2003**

## 2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII

### 2.1. Zleceniodawca opinii

Pan E... zamieszkały w..., złożył pisemny wniosek do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych o wydanie opinii o poprawności operatów szacunkowych dotyczących wartości rynkowej praw do zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w I... przy ul. Sienkiewicza 71.

### 2.2. Przedmiot opinii

**2.2.1. Operat szacunkowy** – sporządzony w dniu 5 listopada 2001 r. przez Rzecznawcę Majątkowego P. W., nr uprawnień ....., „określający udział w nieruchomości zabudowanej położonej w I.... przy ul. Sienkiewicza nr 71, (dz. ew. 1030 o pow. 1500 m<sup>2</sup> w obrębie I....)”.

**2.2.2. Operat szacunkowy** – sporządzony w dniu 10 stycznia 2003 r. przez Rzecznawcę Majątkowego P. J., nr uprawnień ....., dotyczący „wyceny wartości rynkowej udziału Pana E. niepodzielnego w prawie współwłasności niepodzielnego gruntu, stanowiącego przedmiot odrębnego władania, zabudowanej nieruchomości gruntowej, zapisanej w KW nr .... oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie I.... jako działka ewid. Nr 1103 o pow. 1500 m<sup>2</sup>, według stanu praw i rzeczy na dzień 3 kwietnia 1998 r. położonej w I... przy ul. Sienkiewicza nr 71, w Gminie I..., w powiecie ....., w woj. ....”.

### 2.3. Cel opinii

Celem niniejszej opinii jest dokonanie oceny poprawności sporządzenia wymienionych w pkt 2.2. operatów szacunkowych w świetle obowiązujących w dniu ich sporządzenia przepisów prawa, standardów zawodowych i praktyki wyceny.

### 2.4. Podstawy materialno-prawne opracowania opinii

**2.4.1. Podstawą prawną** niniejszego opracowania jest:

- art. 157 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 wraz z późniejszymi zmianami),
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych, a w szczególności Standard VII.2,
- Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM.

**2.4.2.** W opinii zespołu arbitrażowego uwzględniono stan przepisów prawa wynikających z celu wyceny, obowiązujący w dacie dokonania czynności cywilnoprawnej i sporządzania opiniowanych operatów szacunkowych.

#### A. Przepisy z zakresu rzeczoznawstwa

- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230, poz. 1924),



- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

## B. Przepisy podatkowe i inne

- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa, (Dz. U. Nr 137, poz.926),
- Ustawa z 31 stycznia 1989r o opłacie skarbowej, (Dz. U. Nr 4, poz.23),
- Ustawa z 23 kwietnia 1964r kodeks cywilny, (Dz. U. Nr 16, poz. 93).

Opierając się na art. 175. 1. ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości:

- zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi,
- ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności,
- oraz z zasadami etyki zawodowej,
- kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

## 3. OPIS I ANALIZA UZYSKANYCH DOKUMENTÓW

### 3.3. Analiza przedłożonych dokumentów

**3.3.1.** Z dostarczonych przez Pana E. do KA PFSRM i zebranych przez Zespół Arbitrażowy dokumentów wynika, że przedstawiony operat szacunkowy sporządzony przez Panią W... na zlecenie Urzędu Skarbowego, miał stanowić podstawę do ustalenia opłaty skarbowej z tytułu dokonania czynności cywilnoprawnej.

Przedmiotem opodatkowania w rozumieniu art. 1. ust. 1 ustawy z 31 stycznia 1989 r., o opłacie skarbowej, jest umowa sprzedaży rzeczy i praw majątkowych, zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 3 kwietnia 1998 r.

Podstawę opodatkowania w myśl art. 10 ust. 1.1.c, wyżej wymienionej ustawy, stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Cel opracowania nie wynika wprost ze zlecenia, zaś w operacie szacunkowym jest określony odmiennie w różnych miejscach. W tabeli na stronie 2 autorka wpisała: „Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości jako podstawy do naliczenia podatku od umowy sprzedaży”, zaś w punkcie 1.4. operatu cel wyceny określiła następująco: „Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Urzędu Skarbowego – jako podstawy do naliczenia podatku od spadku”. Podczas spotkania autorka operatu wyjaśniła, iż niewłaściwie określiła cel wyceny w punkcie 1.4.

Opiniowany operat szacunkowy został opracowany 5 listopada 2001 r. i uwzględnia stan prawa oraz stan nieruchomości z dnia 3 kwietnia 1998 r., zawiera podpis i pieczęć rzeczoznawcy.

Operat szacunkowy zawiera następujące punkty:

1. Dane formalno-prawne,
2. Opis przedmiotu wyceny według stanu z dnia 3 kwietnia 1998 r.,
3. Założenia ogólne, definicje,
4. Procedura szacowania i analiza rynku,
5. Ustalenia wartości nieruchomości,
6. Uwagi i zastrzeżenia,
7. Załączniki.

**3.3.2.** Operat szacunkowy wymieniony w pkt. 2.2.2 niniejszej opinii, opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego Pana J., został wykonany na zlecenie Pana E. w celu naliczenia przez Urząd Skarbowy zaległości podatkowej z tytułu opłaty skarbowej.

Tak więc, podobnie jak poprzednio, przedmiotem opodatkowania w rozumieniu art.1. ust. 1 ustawy z 31 stycznia 1989 r., o opłacie skarbowej, jest umowa sprzedaży rzeczy i praw majątkowych, zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 3 kwietnia 1998 r., zaś podstawę opodatkowania stanowi w myśl art. 10 ust. 1.1.c wyżej wymienionej ustawy, wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Opiniowany operat szacunkowy został opracowany 10 stycznia 2003 r., uwzględnia stan prawa i stan nieruchomości z dnia zawartej transakcji t.j. 3 kwietnia 1998 r., zawiera podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy liczy 38 stron i są w nim umieszczone następujące punkty:

1. Wyciąg z operatu szacunkowego,
2. Podstawy formalno – prawne wyceny,
3. Opis wycenianej nieruchomości,
4. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości,
5. Załączniki.

## 4. STANOWISKO STRON UCZESTNICZĄCYCH W POSTĘPOWANIU

### 4.1. Stanowisko Zleceniodawcy opinii

Pan E... zamawiający opinię, jest stroną w postępowaniu wszczętym przez Urząd Skarbowy w ... W wyniku tego postępowania Urząd Skarbowy naliczył – zdaniem Pana E. – zawyżoną opłatę skarbową od umowy kupna nieruchomości położonej w I... przy ul. Sienkiewicza 71, która wynikała, jego zdaniem, z niewłaściwie wyszacowanej wartości rynkowej przedmiotu czynności cywilno-prawnej.

W postępowaniu tym Urząd Skarbowy, decyzją z 29 listopada 2001 r., opierając się na określonej przez rzeczoznawcę wartości rynkowej przedmiotu czynności cywilnoprawnej, naliczył należną opłatę skarbową, uwzględniając kwotę już wpłaconą i odsetki za zwłokę.

Pan E. nie zgadza się z treścią uzasadnienia decyzji z dnia 29 listopada 2001 r., są w niej błędy np.: war-





tość transakcji z treści przytoczonego aktu wynosi 6500 zł, a nie 6000 zł. Swą opinię przesyła w piśmie z dnia 30 września 2003 r., skierowanym do Komisji Arbitrażowej.

Opinię w odniesieniu do treści operatu szacunkowego autorstwa Pani W., stanowiącego podstawę naliczenia przedmiotowych opłat, wyraża w liście do niej napisanym w dniu 10 października 2003 r. Kopia pisma dostarczona została komisji. Podczas wizji lokalnej na nieruchomości w I... przy ulicy Sienkiewicza 71, która odbyła się w obecności Pana E., Pana J. oraz zamieszkałych tam S. J. i E. J., zespół opiniujący obejrzał nieruchomość, sporządził dokumentację fotograficzną, zaś po spotkaniu sporządził notatkę, którą dołączył do opinii.

Z rozmowy przeprowadzonej ze zleceniodawcą opinii wynika, iż nadal *podtrzymuje swoje zarzuty do operatu szacunkowego autorstwa Pani W., potwierdza również, iż przedmiotem kupna był jedynie grunt działki nr 1103 położonej w I... przy ulicy Sienkiewicza 71, zaś budynki mieszkalne, w jego przekonaniu są własnością mieszkających w nich i zameldowanych na stałe S. i E. J.*

#### 4.2. Stanowisko rzeczoznawcy majątkowego Pani W...

W dniu 6 grudnia 2003 r. odbyło się spotkanie członka zespołu arbitrażowego z autorką przedmiotowego operatu szacunkowego, a zgłoszone przez arbitra uwagi były przedmiotem wyjaśnień. Z powyższej rozmowy został sporządzony protokół, którego oryginał jest załączony do egz. archiwalnego opinii, który pozostanie w dyspozycji Komisji Arbitrażowej.

Z wyjaśnień autorki przedmiotowego operatu wynika, iż:

*Stan prawny nieruchomości ustaliła na podstawie aktu notarialnego oraz odpisu z księgi wieczystej KW ..... z dnia 25 maja 2001 r., nie badała stanu księgi wieczystej na dzień powstania obowiązku podatkowego,*

*Świadomie do porównania przyjęła transakcję stanowiącą darowiznę (nieruchomość porównawcza nr 5), ponieważ podaną wartością nie odbiegała od cen rynkowych i była nieruchomością podobną,*

*Na teren nieruchomości nie została wpuszczona przez pana E..., a oględziny nieruchomości i zdjęcia zostały wykonane zza ogrodzenia,*

*Mapa ewidencyjna, która służyła do odnalezienia w terenie nieruchomości porównawczych, zaginęła, a bez niej autorka operatu nie jest w stanie wskazać w terenie nieruchomości porównawczych,*

*Budynek letniskowy znajdujący się obecnie na terenie nieruchomości, istniał już w momencie sporządzania operatu, jednak na podstawie rozmowy w Urzędzie Skarbowym, autorka operatu ustaliła, że budynek ten*

*powstał po dokonaniu transakcji kupna-sprzedaży udziału w nieruchomości,*

*Na badanym rynku istniały transakcje sprzedaży działek niezabudowanych w okresie zbliżonym do daty dokonanej transakcji przez pana E., jednak Autorka obecnie nie dysponuje tymi danymi,*

*Nakładów na budynek autorka nie uwzględniła, ponieważ w dziale III księgi wieczystej nie było żadnego obciążenia.*

#### 4.3. Stanowisko rzeczoznawcy majątkowego Pana J...

Wspólnie z zespołem opiniującym i w towarzystwie zlecającego wykonanie opinii dokonano oględzin nieruchomości położonej w I... przy ulicy Sienkiewicza 71, oraz nieruchomości wziętych do porównań przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości, których opis szczegółowy przekazał zespołowi faksem. (kopia w załączeniu opinii).

Rzeczoznawca majątkowy Pan J... *podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w treści operatu szacunkowego, oraz zasadność przyjętego podejścia i metody szacowania dla celu, jakiemu miał służyć jego operat szacunkowy. Potwierdził swe przekonanie, iż przyjęta przez niego procedura jest właściwa i prowadzi do poprawnej, jego zdaniem, wartości rynkowej nabytych praw do szacowanej nieruchomości, ponieważ uwzględniła dokonane nakłady i stan zajętości nieruchomości przez osoby trzecie, oraz fakt, że czynność cywilnoprawna obejmuje udział w nieruchomości, a nie całą nieruchomość.* Zespół po spotkaniu sporządził notatkę, którą dołączył do opinii.

## 5. OPINIA ZESPOŁU ARBITRAŻOWEGO

### 5.1. Uwagi wstępne

Wydane z upoważnienia art. 159 ustawy o g n, rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612) zawiera szczegółowe zasady, dotyczące zarówno określania wartości nieruchomości, jak też zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego. Z §35 rozporządzenia wynika, że operat szacunkowy powinien być sporządzony w formie pisemnej, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości na dzień wynikający z celu wyceny. Powinien zawierać wszelkie informacje niezbędne do ustalenia sposobu postępowania i sformułowane wnioski rzeczoznawcy majątkowego, dotyczące określenia wartości nieruchomości, a zapisy w operacie szacunkowym należało uzasadnić i udokumentować. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z zasadą szczególnej staranności, w szczególności w zakresie wskazania podstaw prawnych dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego, zawartych w operacie wniosków oraz ich uzasadnienia. Obowią-



zującą rzeczoznawców zawartość operatu regulują przepisy rozdziału 4 ww. rozporządzenia i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Przez określaną w operatach wartość nieruchomości – z mocy § 3 ww. rozporządzenia – rozumie się określanie wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości **jako przedmiotu prawa własności** lub wartości innych praw do nieruchomości. W myśl obowiązującego w dacie sporządzenia operatu standardu VII.1. przedmiotem operatu powinna być nieruchomość w rozumieniu kodeksu cywilnego. W myśl art. 46 §1, nieruchomościami są: części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, zaś zgodnie z art.47 § 1, część składowa rzeczy nie może być przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Określania wartości nieruchomości dokonuje się na podstawie działu IV, rozdziału 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Z art.149. ww. ustawy wynika, że przepisy powyższego działu stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, natomiast wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także, jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Niniejsza opinia została sporządzona w oparciu o zebrane materiały opisane w punkcie 3 opinii w tym dostarczone operaty szacunkowe, oraz dokonane oględziny nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych w dniu 27 listopada 2003 r., a także w oparciu o wyjaśnienia złożone przez autorów operatów podczas spotkań z zespołem opiniującym i dostarczone przez nich dokumenty uzupełniające.

W przeprowadzonym postępowaniu Zespół Arbitrażowy ustalił, iż w rozumieniu zarówno zlecających wykonanie poszczególnych operatów szacunkowych, jak również autorów operatów, było przekonanie, że celem wyceny jest naliczenie opłaty skarbowej od czynności cywilnoprawnej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2a ustawy z 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej, umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, jako czynności cywilno-

prawne, podlegają opłacie skarbowej. Zobowiązanie podatkowe powstaje z dniem zaistnienia zdarzenia, z którym ustawa podatkowa wiąże powstanie takiego zobowiązania (art. 21 §1.1), a więc w tym przypadku jest to data zawarcia umowy sprzedaży.

Art. 10. ust. 1 określa, że podstawę obliczenia opłaty skarbowej od czynności cywilnoprawnych stanowi **wartość rynkowa przedmiotu czynności cywilnoprawnej**, którą określa się na podstawie przeciętnych cen w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, **bez odliczenia przejętych przez nabywcę długów i ciężarów**.

Części składowe (*szacowanej*) nieruchomości jak: budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, studnia i ogrodzenie, **nie stanowią** długów i ciężarów, a więc nie wyklucza ich z szacowania art. 10. ust 1 ustawy z 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej.

Jeżeli strony czynności cywilnoprawnej nie określiły wartości przedmiotu tej czynności lub wartość określona przez strony nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, jej wartości rynkowej, organ ten wezwie strony do określenia wartości. W razie jej nieokreślenia, organ podatkowy dokona jej ustalenia z uwzględnieniem opinii biegłych.

Ponieważ ustawa wymaga określenia wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu czynności cywilnoprawnej, wyceny mógł dokonać rzeczoznawca majątkowy zgodnie z art. 150 ust. 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu wymagań art. 151 ust. 1 tej ustawy, który określa, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

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

**Zgodnie z powyższym, rzeczoznawcy powinni określić wartość udziału w nieruchomości zabudowanej.**

Zespół opiniujący swój wywód oparł na treści wyroku NSA w Lublinie z dnia 19 listopada 1997 r., z którego wynika, że podstawą do obliczenia opłaty skarbowej od czynności cywilnoprawnej sprzedaży udziału we współwłasności rzeczy w częściach ułamkowych jest wartość rynkowa udziału (prawa majątkowego), a nie część wartości rzeczy odpowiadająca wielkości



udziału. Z istoty swojej uprawnienia współwłaściciela w częściach ułamkowych ulegają ograniczeniom przewidzianym w artykułach od 199 do 208 kc, co czyni, iż **nie można porównywać wartości udziału w nieruchomości z wartością nieruchomości o podobnych cechach i powierzchni**. Problem ochrony własności, a zwłaszcza rozliczeń z tytułu nakładów, jakich osoba władająca cudzą rzeczą na niej dokonuje, omówiona jest w art. 226, 227 i 231 kc. Kodeks przyjmuje jako zasadę, że właściciel obowiązany jest zwrócić nakłady posiadaczowi. Zgodnie z treścią art. 226 §1, posiadacz może żądać zwrotu nakładów o tyle, o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili wydania jej właścicielowi.

Części składowe nieruchomości jak: budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, studnia i ogrodzenie, zostały wzniesione przez S. i W. J. na gruncie nie będącym ich własnością, co zostało wielokrotnie potwierdzone. Zwrot nakładów może nastąpić w dwojakiej formie: przez zapłatę ich pieniężnej równowartości albo przez ich zabranie przez posiadacza w naturze. Zasadą jest, że posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi (art. 227 §1).

Właściciel może przyłączone przedmioty zatrzymać, zwracając posiadaczowi ich równowartość i koszt robocizny, albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy, (art. 227 §2).

Z powyższego wynika, że **oszacowana wartość nabytego udziału w nieruchomości zabudowanej winna być pomniejszona o wartość rynkową nakładów poniesionych przez S. i W. J.**

Wartość rynkowa nakładów równa się kwocie, o jaką na skutek tych nakładów uległa zwiększeniu wartość nieruchomości. Czyli od wartości rynkowej nieruchomości według jej stanu z nakładami należy odjąć wartość rynkową nieruchomości według jej stanu sprzed dokonania nakładów.

Zatem w przedmiotowej sprawie, **wartość przedmiotu transakcji należy oszacować jako wartość udziału w niezabudowanej działce gruntu**, z uwzględnieniem kosztów zawarcia umowy cywilnoprawnej lub postępowania sądowego, ograniczenia swobody dysponowania nieruchomością do czasu uregulowania jej stanu prawnego.

W sytuacji, gdy nakłady przybierają postać wzniesienia budynku lub innego podobnego urządzenia, opisane wyżej dwa sposoby rozliczenia się z właściciela z posiadaczem nie zawsze odpowiadają interesom stron, nie zawsze też czyniłyby zadość interesowi społeczno-gospodarczemu.

Właściciel może, np.: nie dysponować odpowiednią gotówką, aby zwrócić osobie, która wzniosła na jego

gruncie budowlę jej równowartość; posiadacz z reguły nie jest zainteresowany tym, aby wzniesiony budynek zatrzymać, gdyż tam najczęściej koncentruje się jego życie domowe (dom mieszkalny) lub zawodowe (budynki gospodarcze). Wreszcie rozebranie wzniesionego budynku z reguły jest sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym.

Z tych przyczyn kodeks, w art. 231 przewiduje jeszcze inny – oprócz rozliczenia pieniężnego i zabrania nakładów *in natura* – sposób rozwikłania spłotu interesów, do jakiego dochodzi na skutek budowy na cudzym gruncie.

Tym sposobem jest nabycie przez posiadacza własności działki zajętej pod budowę. Przepisy tego artykułu przyznają roszczenie o wykup osobie, która wzniosła budynek, oraz właścicielowi, on bowiem może być zainteresowany w takim właśnie załatwieniu sprawy. Powyższy wywód po raz kolejny dowodzi, iż wartość rynkowa przedmiotu czynności cywilnoprawnej ogranicza się do wartości rynkowej **udziału 1/2 gruntu** (z uwzględnieniem kosztów zawarcia umowy cywilnoprawnej lub postępowania sądowego, oraz kosztów uzyskania swobodnego dysponowania nieruchomością do czasu uregulowania jej stanu prawnego).

## 5.2. Opinia i wnioski zespołu dotyczące operatu szacunkowego autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Pani W.

W treści operatu autorka operatu różnie opisała cel, z którego powinien wynikać proces szacowania, inaczej w wyciągu z operatu, inaczej w punkcie nr 1.4. Autorka nie знаła szeregu znaczących cech nieruchomości wycenianej, jak np. standardu ani stopnia zużycia budynku, ponieważ nie dokonała jego oględzin wewnątrz – wymóg art. 153 ustawy o. g. n.

Przyjęła do porównań nieruchomość, która nie spełnia warunku z art. 151 ust. 1.1. ustawy, a także wbrew standardowi III.1.

Nie zbadała stanu prawnego nieruchomości wraz z ciążącymi na niej prawami rzeczowymi czy zobowiązaniami: zgodnie ze standardem III.3 autor operatu ma obowiązek zbadać stan prawny nieruchomości szacowanej, w tym prawa rzeczowe lub zobowiązania.; Jeżeli występuje brak odpowiednich zapisów w księdze wieczystej, należy żądać stosownych wyjaśnień lub oświadczeń od zamawiającego operat.

Przy opisie budynku mieszkalnego w punkcie nr 2 operatu autorka opisała, że budynek posiada dwa wejścia, co sugeruje, że w budynku mogą mieszkać dwie rodziny. Na podstawie wywiadu w dniu 4 grudnia 2003 r. Zespół Arbitrażowy stwierdził, że w ewaluacji budynku nie były dokonywane żadne zmiany – z zewnątrz nie są widoczne drugie drzwi do budynku. Autorka operatu nie ujawniła, na jakiej podstawie ustaliła fakt istnienia drugich drzwi. Niezależ-



nie od stwierdzonej rozbieżności w ustaleniu stanu faktycznego, istnienie dwojga drzwi do jednego budynku nie świadczy o tym, że mogą go zamieszkiwać dwie rodziny.

Do tabeli porównawczej przyjęła transakcje nr 2, 3, 5 i 6, a na stronie 13 wymieniła nr 1, 3, 4 i 5.

W tabeli porównawczej nie wyznaczyła wag dla poszczególnych nieruchomości porównawczych, wartość nieruchomości szacowanej określono jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych po poprawkach w tabeli porównawczej.

Ponieważ Pan E... nabywając udział w nieruchomości gruntowej zabudowanej stał się, zgodnie z art. 231 k c, właścicielem budynków i urządzeń trwale związanych z gruntem, roszczenie do rozliczenia nakładów, które przysługuje posiadaczowi, powinno być uwzględnione przy szacowaniu wartości przedmiotu umowy cywilnoprawnej.

**Tu należy przyznać, że rzeczoznawca miał prawo oszacować wartość rynkową nieruchomości zabudowanej uwzględniając roszczenia posiadacza wynikające z kc, które musi ponieść nabywca przedmiotu czynności cywilnoprawnej, a więc pomniejszyć wyliczoną wartość o należne nakłady.**

Przyjęta procedura szacowania oraz wybór podejścia porównawczego byłoby właściwe, pod warunkiem uwzględnienia wartości rynkowej nakładów. Jest to błąd dyskwalifikujący operat szacunkowy dla celu, w jakim został sporządzony, ponieważ ma znaczny wpływ na wartość nieruchomości.

### 5.3. Opinia i wnioski zespołu dotyczące operatu szacunkowego autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Pana J.

W świetle omówionych wyżej zasad, oraz uwag i zgłoszonych przez Zamawiającego opinie wątpliwości dotyczących poprawności sporządzenia przedmiotowego operatu szacunkowego, Zespół Arbitrażowy uznał za istotne ustalenie:

- Jak został określony cel wyceny,
- Jak był rozumiany przedmiot wyceny,
- Jaki był stan prawny przedmiotu wyceny,
- Jak kształtowały się na lokalnym rynku nieruchomości ceny transakcyjne nieruchomości z uwzględnieniem celu i daty opracowania operatu,
- Jaki obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego,
- Zasadności przyjętej metodologii wyceny, oraz oceny w jakim stopniu wywód przeprowadzony przez autora operatu był zgodny z wymienionymi w pkt. 2.4.2 przepisami prawa.

#### 5.3.1. Cel wyceny

W punkcie 2.3. operatu szacunkowego „Cel wyceny” rzeczoznawca w sposób bardzo szczegółowo opisuje

zdarzenia i pisze, iż „całą przedmiotową, zabudowaną nieruchomość gruntową poddano oszacowaniu według aktualnego sposobu użytkowania (WRU), w celu określenia jej wartości rynkowej, a w niej wartości rynkowej 1/2 udziału.....”, oraz dalej: „Określenie wartości rynkowej tego prawa, przy wszystkich istniejących uwarunkowaniach w wycenie nieruchomości i prawach innych osób do tej nieruchomości na dzień powstania obowiązku uiszczenia opłaty skarbowej, stanowi podstawowy i ostateczny cel sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego”. Z treści opisu wynika, że w rozumieniu autora celem wyceny było oszacowanie wartości rynkowej 1/2 udziału w prawie własności do nieruchomości zapisanej w KW ..., stanowiącej zabudowaną działkę o powierzchni 1500 m<sup>2</sup>, **dla potrzeb naliczenia opłaty skarbowej**. Tak poprawnie sformułowany cel wyceny, zobowiązywał rzeczoznawcę do spełnienia wymagań art. 10 ust. 1.2 ustawy z 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej, którą autor wymienia w punkcie 2.5.6. operatu.

#### 5.3.2. Przedmiot wyceny

Rzeczoznawca w punkcie 2.2. operatu szacunkowego bardzo szczegółowo opisuje przedmiot czynności cywilnoprawnej, który jest przez niego wyceniany. Autor uznał, że części składowe gruntu jak budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, studnia, ogrodzenie działki, stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, ponieważ jak wynika z treści aktu notarialnego Pani. S. J. wraz z nieżyjącym mężem własnym kosztem i staraniem wybudowała budynek mieszkalny i gospodarczy i z tego tytułu przysługują jej prawa i roszczenia. Postanowił, że „wycenić trzeba całą nieruchomość i potem podzielić określoną wartość rynkową na podmioty, którym zgodnie ze stanem praw i rzeczy na dzień 3 kwietnia 1998 r. przysługują prawa rzeczowe i roszczenia do wartości w całej nieruchomości.” Dowiedzonym w naszej opinii przedmiotem wyceny i podobnie rozumianym przez autora operatu, był udział 1/2 w działce gruntu bez nakładów.

#### 5.3.3. Przyjęte przez autora założenia metodyczne

Autor operatu prawidłowo ocenił podstawy założeń do szacowanej przez siebie wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej dla celu, jakiemu miała ona służyć. Bardzo szczegółowo przeanalizował i opisał stan nieruchomości na datę powstania obowiązku podatkowego. Autor słusznie zauważył, że Pan E... kupił „na papierze” udział w nieruchomości, do dziś nie posiada swobody dysponowania nieruchomością. Umowa notarialna skutkuje nabyciem praw do nieruchomości, ale również przenosi na nabywcę zobowiązania wynikające z kodeksu cywilnego, których był świadomy w dniu zawarcia transakcji. Nakłady



poniesione przez posiadacza nadal pozostawały na gruncie i były nadal ściśle z nim związane.

W ocenie Zespołu Arbitrażowego wyznaczony w operacie cel wyceny, mógł być osiągnięty dwoma sposobami:

Poprzez wycenę wartości udziału w nieruchomości zabudowanej podobnej do wycenianej i pomniejszenie tej wartości o wartość rynkową nakładów poniesionych przez posiadacza Panią S. J. i jej córkę.

Szacując wartość przedmiotu transakcji jako wartość udziału w działce gruntu niezabudowanego (bez nakładów) z uwzględnieniem niezbędnych kosztów zawarcia umowy cywilnoprawnej lub postępowania sądowego, oraz kosztów dojścia do swobodnego dysponowania nieruchomością do czasu uregulowania jej stanu prawnego.

Zespół stwierdził, iż istniał rozwinięty rynek miejscowy obrotu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, w tym zabudowanymi i niezabudowanymi.

Do wartości czynności cywilnoprawnej rzeczoznawca doszedł poprzez: wycenę wartości udziału w nieruchomości zabudowanej, gdzie zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, pomniejszoną o wartość nakładów wyszacowaną metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową, **a więc faktycznie zastosowano metodę pozostałościową.** Autor w punkcie 4.4. operatu szacunkowego, pod tytułem „określenie wartości rynkowej nieruchomości” pisze, że *wartość rynkowa nieruchomości składa się z wartości rynkowej gruntu, budynków i infrastruktury*, natomiast w swym operacie wylicza wartość odtworzeniową budynków i infrastruktury, które są tożsame z nakładami poniesionymi przez posiadacza. **Postępowanie takie nie ma podstaw prawnych, ponieważ zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o opłacie skarbowej, dla wyznaczonego celu rzeczoznawca ma obowiązek określić wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnej.**

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe. Zastosowanie metody pozostałościowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Można ją zastosować wyłącznie w przypadkach określonych w §16 rozporządzenia z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230, poz. 1924).

Zgodnie z art. 150. ust. 3. ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są, lub nie mogą być, przedmiotem obrotu rynkowego, a także, jeżeli wymagają tego przepisy szczegółowe.

Dla określonego celu wyceny, przy istniejącym rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi, brak podstaw prawnych i faktycznych dla zastosowania metody odtworzeniowej.

**Fakt ten ma wpływ na wartość nieruchomości i stanowi błąd dyskwalifikujący operat dla określonego w nim celu.**

Ponadto, w tabeli porównawczej, którą autor posługuje się do określenia wartości jednostkowej nieruchomości zabudowanej, nie uwzględnia on cech obiektów budowlanych (charakteru zabudowy, powierzchni zabudowy, stopnia zużycia), znajdujących się na tych nieruchomościach, a mających zdecydowany wpływ na wartość. Z dostarczonej zespołowi opiniującemu tabeli opisującej cechy nieruchomości porównawczych i wizji lokalnej, potwierdzonej dokumentacją fotograficzną wynika, że były to nieruchomości znacznie różnicowane. Na przykład nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murewanym jednopiętrowym, nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym w złym stanie technicznym i nieruchomość zabudowana domkiem letniskowym w złym stanie technicznym.

#### 5.3.4. Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej została przeprowadzona z dużą wnikliwością, jedynie w tabeli porównawczej zabrakło cech różnicujących zabudowę opisanych wyżej nieruchomości zabudowanych. Natomiast dla potrzeb realizacji celu w sposób opisany przez zespół należało zbadać również istniejący rynek obrotu nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

#### 5.3.5. Elementy, których w operacie szacunkowym brak lub są opisane niedokładnie

Autor operatu nieprecyzyjnie określił daty przewidziane standardem VII.1 z wyjątkiem daty, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny.

**Jest to błąd istotny, lecz nie miał on wpływu na wartość nieruchomości.**

Przytoczono zbędne przepisy prawne nieznajdujące swojego uzasadnienia w wycenie.

**Jest to uchybienie nie mające wpływu na wartość szacowanej nieruchomości.**

Brak uzasadnienia przyjęcia metody pozostałościowej zastosowanej do szacowania wartości.

**Jest to błąd istotny mający wpływ na wartość nieruchomości.**

W punkcie 3.5.1 pod tytułem „data określenia wartości rynkowej” zbędny jest wywód nie mający nic wspólnego z obowiązkiem rzeczoznawcy, wynikającym z art. 7 pkt. 1 ustawy o opłacie skarbowej, dotyczącym daty powstania obowiązku podatkowego.



## **Jest to uchybienie nie mające wpływu na wartość nieruchomości.**

Podczas wizji lokalnej Zespół Arbitrażowy stwierdził, iż budynek mieszkalny położony przy ul. Sienkiewicza 71 posiada dwa pokoje, kuchnię, łazienkę, przedpokój oraz sień. Zaś w załączonym do operatu szkicu sytuacyjnym autor opisuje, że jest to szkic budynku mieszkalnego dwurodzinnego. Wkreślił ganek nieistniejący w rzeczywistości, co również potwierdza dokumentacja fotograficzna załączona przez autora w punkcie 3 i 6.

W punkcie 4.4.4 operatu, w tabeli szacowania wartości odtworzeniowej w punkcie 7, wycenia chodnik z płyt betonowych, podczas gdy na działce wykonano utwardzone dojsię do budynku z wylewki betonowej, co potwierdza fot. 7.

Biorąc powyższe pod uwagę, zespół uznał, że:

- 1) Autor operatu właściwie rozpoznał przedmiot i cel wyceny, wnikliwie zbadał stan prawny przedmiotu wyceny, operat został sporządzony bez istotnych uchybień formalnych, jednak operat wymaga zmiany w zakresie metody określenia wartości rynkowej.
- 2) w stanie przedstawionym do oceny, operat szacunkowy..... nie może stanowić podstawy naliczenia opłaty skarbowej, ponieważ nie określa wartości rynkowej nieruchomości.

## **6. KONKLUZJA**

**6.1. Operat szacunkowy** sporządzony w dniu 5 listopada 2001 r., określający udział w nieruchomości zabudowanej położonej w I... przy ul. Sienkiewicza nr 71, (dz. Ew. 1103 o pow. 1500 m<sup>2</sup> w obrębie I...), autorstwa rzeczoznawcy majątkowego P. W., nr uprawnień ....., **nie może być przyjęty jako podstawa do ustalenia opłaty skarbowej, z uwagi na zakres stwierdzonych odstępstw od przepisów prawa i standardów zawodowych.**

**6.2. Operat szacunkowy** sporządzony w dniu 10 stycznia 2003r., „Z wyceny wartości rynkowej 1/2 udziału P. E. w prawie współwłasności niepodzielnego gruntu, stanowiącego przedmiot odrębnego władania, zabudowanej nieruchomości gruntowej, zapisanej w KW nr ... oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie I... jako działka ewid. Nr 1103 o pow. 1500 m<sup>2</sup>, według stanu praw i rzeczy na dzień 03.04.1998 r. położonej w I... przy ul. Sienkiewicza Nr 71, w Gminie I..., w powiecie ..., w woj. ...”, autorstwa rzeczoznawcy majątkowego P. J..., nr uprawnień ..., **nie może być przyjęty jako podstawa do naliczenia opłaty skarbowej, ponieważ na skutek odstępstwa od przepisów prawa i standardów zawodowych, nie określa rynkowej wartości nieruchomości.**

**Iwo Andrzej Betke** jest Przewodniczącym Komisji Arbitrażowej PFSRM.

## **SPROSTOWANIE**

W artykule Mariusza Bilskiego „Zasady oceny operatów szacunkowych” zamieszczonym w r 4(40) z 2003 roku wkrađł się błąd. W tabeli 2.2 *Krytyka oceny zawartości operatów* na str. 24 zamieniono opisy w 4 i 5 wierszu od dołu. Powinno być:

### **Inne braki**

O innych źródłach informacji  
 O rodzaju określonej wartości  
 Wady tytułu operatu  
 Brak pieczętki lub pieczęć niewłaściwa  
 Brak podpisu  
 Brak adresu autora  
 Brak stosownych klauzul i zastrzeżeń  
 Operat sporządzony przez osobę nieuprawnioną  
 Brak załączników  
 Brak analizy uzyskanych wyników i wniosków  
 Określenie wartości jako średniej z podejść

Operat do uzupełnienia (u)  
 Operat do uzupełnienia (i)  
 Operat do uzupełnienia (u)  
 Operat do uzupełnienia (u)  
 Operat do uzupełnienia (i)  
 Operat do uzupełnienia (u)  
 Operat do uzupełnienia (i) lub (u)  
 Dyskwalifikuje operat (d)  
 Operat do uzupełnienia (i)  
 Operat do uzupełnienia \*)  
 Dyskwalifikuje operat (d)

Za pomyłkę przepraszamy Autora i Czytelników.

**Redakcja**



# OPŁATA JEDNORAZOWA (PLANISTYCZNA) CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Magdalena Małeczka-Pilujka

## 1. Definicja opłaty jednorazowej (planistycznej)

Jednorazowa opłata jest opłatą naliczaną od wzrostu wartości nieruchomości, który nastąpił w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą<sup>1</sup>.

Wysokość opłaty określona jest w planie miejscowym<sup>2</sup>, jako wielkość procentowa liczona od wzrostu wartości nieruchomości.

Opłatę pobiera się jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje nieruchomość. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 proc. wzrostu wartości nieruchomości. Opłata jest dochodem własnym gminy.

## 2. Obowiązujące regulacje prawne

Obowiązujące rzeczoznawcę majątkowego przepisy prawne i normy zawodowe regulujące tematykę wyceny nieruchomości dla potrzeb uwzględniania skutków stanowiących następstwo uchwalenia lub zmiany planu miejscowego:

- 2.1. ustawa z 27 marca 2003 r. o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. nr 80, poz. 717), w szczególności **art. 36, art. 37**;
- 2.2. ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o **gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. Nr 46, poz. 543 z 2000 r., tekst jednolity z późn. zm.), w szczególności **dział IV** „Wycena nieruchomości”;
- 2.3. rozporządzenie Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w **sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego** (Dz. U. Nr 230, poz. 1924), w szczególności § 50;
- 2.4. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie ósme uzupełnione, PFSRM, Warszawa, luty 2002 r.

## 3. Przesłanki prawno-faktyczne opłaty planistycznej

### 3.1. Wzrost wartości

Opłata pobierana jest, jeżeli w skutek uchwalenie planu miejscowego lub jego zmiany, nastąpił wzrost wartości nieruchomości<sup>3</sup>. Jeżeli, pomimo uchwalenia lub zmiany planu nie nastąpił wzrost wartości, opłaty nie pobiera się. Jeżeli natomiast, na skutek uchwalenia lub zmiany planu, wartość nieruchomości zmniejszyła się – „uległa obniżeniu” – właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

### 3.2. Kryteria wzrostu

Opłata jest pobierana jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, a wyłączną przyczyną wzrostu było uchwalenie planu miejscowego lub jego zmiana. Żadne inne przyczyny powodujące wzrost wartości nieruchomości (np. podział, scalenie i podział czy polepszenie infrastruktury) nie powodują wszczęcia procesu określenia, ustalenia i pobrania opłaty jednorazowej.

### 3.3. Sprzedaż

Aby przystąpić do określenia wzrostu wartości nieruchomości, ustalenia i pobrania opłaty jednorazowej, musi nastąpić sprzedaż nieruchomości. Jeżeli taka sprzedaż nie nastąpi, to pomimo, że plan został uchwalony lub nastąpiła jego zmiana powodująca wzrost wartości nieruchomości, opłaty nie pobiera się.

Ustawowo legitymowaną przyczyną wymiaru opłaty jednorazowej jest założenie, że na skutek sprzedaży właściciel (użytkownik wieczysty) uzyskał dochód pochodny wprost od przyrostu wartości na skutek działań planistycznych. Przepis uzależnia wymiar opłaty od dokonania czynności sprzedaży (art. 535 Kc i następne), a nie od innych czynności skutkujących przeniesieniem własności (np. darowizna, zamiana, aport, umowa dożywocia).

### 3.4. Okres 5-letni

Opłata jednorazowa pobierana jest wyłącznie **5 lat** od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące<sup>4</sup>. Jeżeli sprzedaż nastąpiła po upływie tego okresu, opłaty nie pobiera się.

### 3.5. Obowiązek pobrania

Opłatę „pobiera się” – wójt, burmistrz, prezydent miasta stają przed ustawowym obowiązkiem ustalenia i pobrania opłaty, jeżeli sprzedaż nieruchomości nastąpiła w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Po fakcie sprzedaży notariusz, w terminie 7 dni<sup>5</sup> od dnia sporządzenia umowy, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę jednorazową w drodze decyzji, **bezwłocznie** po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.

**Uwaga:** Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej sprzedażą może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty jednorazowej. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia ją okresowo – od-



powiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku, informacje o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach.

### 3.6. Wysokość opłaty

Wysokość opłaty, nie może być wyższa niż 30 proc. wzrostu wartości nieruchomości – określona jest w planie miejscowym.

Obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty pobieranej w razie „zbycia” nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrosła, wyklucza możliwość ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu tej opłaty.<sup>6</sup>

## 4. Problematyka warsztatowa czynności rzeczoznawcy majątkowego

### 4.1. Kto wycenia i w oparciu o jakie przepisy?

**Art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** „Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości ustalają przepisy o gospodarce nieruchomościami”. Wartość nieruchomości może określić wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, stosując zasady podane w ustawie o gospodarce nieruchomościami<sup>7</sup>. Będą tu wykorzystane główne procedury dotyczące określania wartości nieruchomości, określone w dziale IV ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 149 do 159.

### 4.2. Dla jakich potrzeb?

Operat szacunkowy zostaje sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przed i po uchwaleniu (zmianie) planu miejscowego, dla potrzeb wymiaru opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### 4.3. Jaka wartość i jak ją określić?

**1) art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** „... oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. (...) Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem”.

**2) § 50 rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny (...)** „1. Przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania oraz opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 2 i 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmian.), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, a ceny – z dnia zbycia nieruchomości.”

**Uwaga:** Stosownie do art. 84 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli obowiązujące przepisy powołują się na przepisy ustawy uchylonej przepisem art. 88 ust. 1 (art. 88 – traci moc ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) albo odsyłają ogólnie do przepisów tej ustawy, stosuje się w tym zakresie właściwe przepisy niniejszej ustawy (z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).”

Stosownie do art. 2 pkt. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Ile kroć w ustawie jest mowa o: pkt. 18) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości.”

### 3) Wartość rynkowa nieruchomości przed i po uchwaleniu lub zmianie planu

Procedura określenia wartości rynkowej nieruchomości:

- stan nieruchomości – z dnia uchwalenia lub zmiany planu miejscowego,
- ceny – z dnia sprzedaży nieruchomości.

**Uwaga:** O ile właściciel (użytkownik wieczysty) wystąpi o dokonanie wymiaru opłaty jednorazowej przed dokonaniem jej sprzedaży, w operacie szacunkowym ceny winny odpowiadać dacie wydania decyzji (data czynności rzeczoznawcy przy założeniu, że decyzja zostanie wydana niezwłocznie po dokonaniu czynności szacowania).

### Schemat zmian wartości nieruchomości rolnej w procesie inwestycyjnym<sup>8</sup> (rys. 1):

gdzie:

- Wa – wartość rynkowa nieruchomości rolnej,
- Wb – wartość rynkowa nieruchomości rolnej po zmianie przeznaczenia w mpzp,
- Wc – wartość rynkowa nieruchomości po podziale na działki,
- Wd – wartość rynkowa nieruchomości po wybudowaniu infrastruktury technicznej,
- We – wartość rynkowa nieruchomości po wyłączeniu z produkcji rolniczej,
- Wf – wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu inwestycji.

Do zadań rzeczoznawcy majątkowego należy zatem określenie dwóch wartości rynkowych nieruchomości:

- ▶ wartość nieruchomości według stanu na dzień uchwalenia lub zmiany planu przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego **po uchwaleniu** lub zmianie planu miejscowego (**Wb**),
- ▶ wartość nieruchomości według stanu na dzień uchwalenia lub zmiany planu określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego **przed zmianą** tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem (**Wa**),

według **cen z dnia sprzedaży** nieruchomości, a co za tym idzie tylko dla części nieruchomości, która została sprzedana.

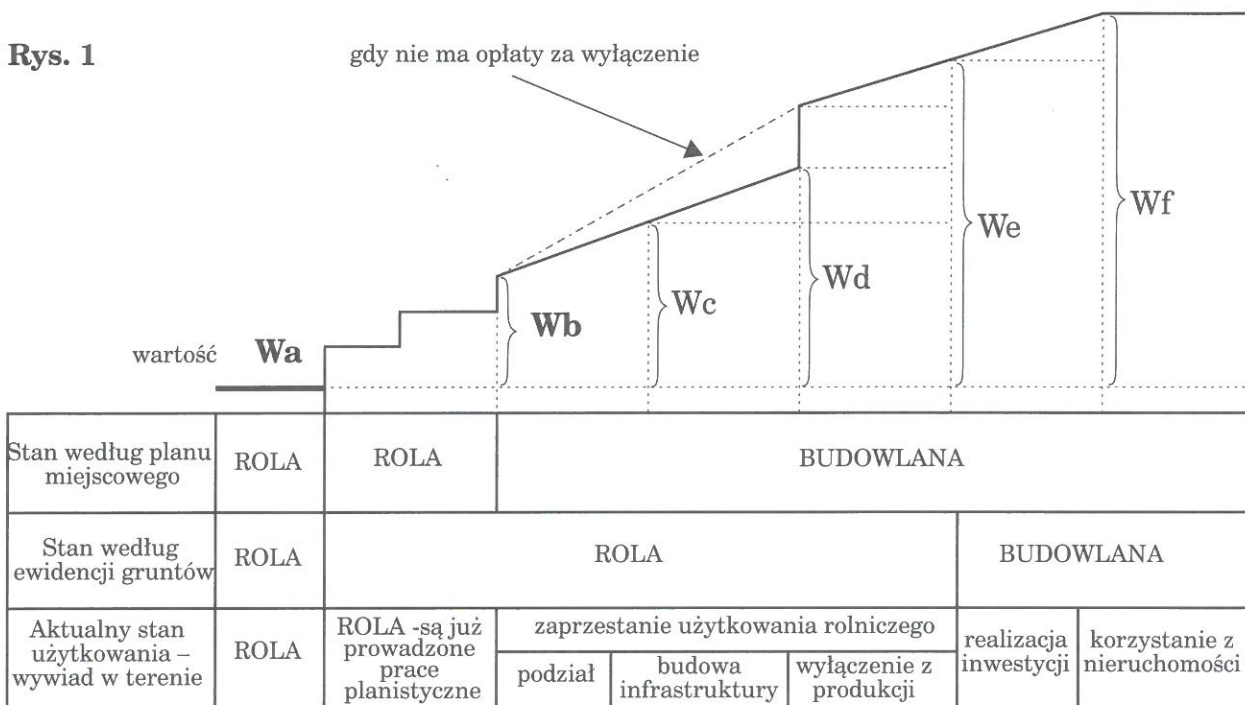
Powyższe można zapisać wzorem:

$$Wb = [Wb \text{ 1m}^2 \text{ (Pc)}] \times Pz$$





Rys. 1



gdzie:

- Wb – wartość rynkowa nieruchomości sprzedanej po uchwaleniu lub zmianie planu,
- Wb 1m<sup>2</sup> (Pc) – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu, określona dla nowej funkcji całej nieruchomości objętej planem,
- Pz – powierzchnia sprzedanej części nieruchomości (działki ewidencyjnej) w m<sup>2</sup>,
- Pc – powierzchnia nieruchomości objętej uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

$$W_a = [W_a \text{ 1m}^2 \text{ (Pc)}] \times P_z$$

gdzie:

- W<sub>a</sub> – wartość rynkowa nieruchomości sprzedanej przed uchwaleniem lub zmianą planu,
- W<sub>a</sub> 1m<sup>2</sup> (Pc) – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu, określona dla dotychczasowej funkcji całej nieruchomości objętej planem,
- P<sub>z</sub> – powierzchnia sprzedanej części nieruchomości (działki ewidencyjnej) w m<sup>2</sup>,
- P<sub>c</sub> – powierzchnia nieruchomości objętej uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

### Określanie wartości nieruchomości po zmianie przeznaczenia w m. p. z. p.

Z analizy uwarunkowań prawnych wynika, że cechy i wagi określa się dla całej nieruchomości objętej uchwalonym

lub zmienionym planem, a nie dla „działek”, które zostały sprzedane.

Również nieruchomości reprezentatywne w procesie wyceny, to te, które będą podobne do nieruchomości jako całości (stan z dnia uchwalenia lub zmiany planu – „pole inwestycyjne”, przed podziałem geodezyjnym).

### Określanie wartości nieruchomości przed zmianą przeznaczenia w m. p. z. p.

Z powyższych zasad wynika także jednoznacznie, że określając wartość nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu (W<sub>a</sub>) poszukujemy transakcji nieruchomościami podobnymi, również pod względem przeznaczenia w planie, a więc takich, których przeznaczenie nie jest jeszcze obciążone wzrostem wartości wynikającym z intuicji czy wiedzy uczestników rynku, np. o prowadzonych pracach planistycznych zmierzających do polepszenia przeznaczenia w obszarze lokalizacji nieruchomości.

Gdyby rzeczoznawca majątkowy przyjął do określenia wartości nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu ceny transakcyjne za np. nieruchomości rolne, lecz położone w obszarze, dla którego rozpoczęto prace planistyczne to tak określona wartość uwzględniałaby zarówno przeznaczenie nieruchomości przed uchwaleniem (zmianą) planu, jak i odnotowany przez rynek przyrost wartości z tytułu przewidywanych zmian, podczas gdy art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga uwzględnienia wyłącznie skutków wynikających z przeznaczenia terenu przed zmianą planu.

Oznacza to, że transakcje porównawcze powinny być nieruchomościami podobnymi, dla których nie są prowadzone



prace planistyczne, w przeciwnym wypadku różnica wartości rynkowej nieruchomości przed i po uchwaleniu (zmianie) planu zostanie w operacie szacunkowym skutecznie i bezzasadnie zmniejszona.

#### 4) Wielkość opłaty jednorazowej określa się według wzoru:

$$Op = Sp \times (Wb - Wa)$$

gdzie:

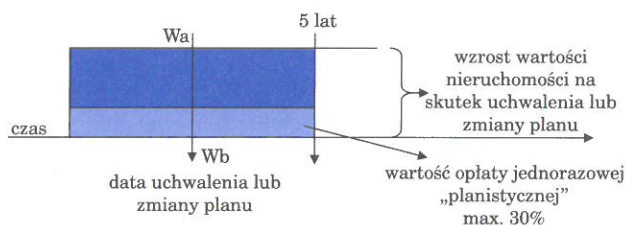
Op – opłata planistyczna ustalona na dzień sprzedaży nieruchomości,

Sp – stawka procentowa opłaty uchwalona przez radę gminy uchwałą zatwierdzającą lub zmieniającą plan miejscowy,

Wb – wartość nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu określona na dzień sprzedaży,

Wa – wartość nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu określona na dzień sprzedaży.

Ustalenie opłaty planistycznej przedstawia poniższy schemat:



**Uwaga:** Należy pamiętać, że ustalenie opłaty stanowi czynność organu (wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji), natomiast do czynności rzeczoznawcy majątkowego należy określenie wartości nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego (Wa) i określenie wartości nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego (Wb).

Operat szacunkowy nie może określać wysokości opłaty jednorazowej.

#### 4.4. Co z nakładami?

**Art. 37 ust. 2** „Opłatę, o której mowa w ust. 1 (cyt. aut.: jednorazową), pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w okresie między uchwalaniem lub zmianą planu miejscowego a dniem sprzedaży nieruchomości, **jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości**”

Opłata planistyczna powinna „konsumować” tylko efekt uchwalenia planu lub jego zmiany, nie powinna natomiast uwzględniać skutków nakładów poniesionych na nieruchomości w okresie od uchwalenia planu do jej sprzedaży, które spowodowały dalszy wzrost wartości nieruchomości.<sup>9</sup> Istnieje tu brak spójności pomiędzy art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika, że opłata jednorazowa pobierana jest (w wysokości maksymalnie 30 proc. różnicy wartości) tylko w związku ze

wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, a art. 37 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje uwzględnić nakłady (w całości!) poniesione pomiędzy datą uchwalenia lub zmianą planu a datą sprzedaży nieruchomości, mające wpływ na wzrost wartości nieruchomości.

Przytoczone przyczyny spowodowały wprowadzenie obowiązującej rzeczoznawcę majątkowego zasady, z § 50 rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad (...) uwzględniania przy określaniu wartości rynkowej „przed” oraz wartości rynkowej „po” uchwaleniu (zmianie) planu – stanu z dnia uchwalenia lub zmiany planu, tj. z pominięciem, dla wartości „po”, dokonanych nakładów. Uwzględnieniu podlega stan nieruchomości z dnia uchwalenia lub zmiany planu, a więc w procesie wyceny nakłady te podlegają pominięciu. Słuszność tej zasady potwierdzono w trakcie prac nad uchwałą 28 listopada 2003 r. ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W trakcie tych prac uchwalono także zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skreślając ust. 2 w art. 37.

Okoliczność ta winna być w operacie szacunkowym podkreślona szczególną klauzulą, gdyż właściciel (użytkownik wieczysty) mógł takich nakładów dokonać i będzie domagał się pomniejszenia opłaty z tego tytułu.

**Przykład klauzuli:** „Stosownie do § 50 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad (...) w operacie szacunkowym podlegała określeniu wartość nieruchomości przed uchwaleniem (zmianą) planu i po jego uchwaleniu (zmianie) z uwzględnieniem stanu nieruchomości z dnia uchwalenia (zmiany) planu, tj. ... .

*Ze względu na tę zasadę, wartość nieruchomości po uchwaleniu (zmianie) planu nie obejmuje wzrostu wartości, który mógł być spowodowany nakładami wykonanymi po tej dacie, co oznacza, że nakłady te nie miały wpływu na wartość i w związku z tym nie mogą pomniejszać opłaty jednorazowej.”*

## 5. Problematyka sporna

Konsekwencje prawne uchwalenia planu miejscowego odnoszą się do ogólnie sformułowanego pojęcia nieruchomości i wzrostu lub spadku jej wartości. Ponieważ ustawodawca nie ograniczył zastosowania przepisów art. 36 do jednego z rodzajów nieruchomości (np. gruntu albo nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej), należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową z częściami składowymi. W związku z powyższym, za podstawę wzrostu wartości nieruchomości do obliczania omawianej opłaty należy przyjąć wartość gruntu z uwzględnieniem jego części składowych.

Problem przy określeniu wartości nieruchomości dla potrzeb naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości rodzą **części składowe gruntu** (budynki i innych urządzenia), jakie mogą istnieć na nieruchomości, dla której przeznaczenie ulega zmianie.



Uwzględnianie w rachunku wartości rynkowej nieruchomości (w postaci kosztów dostosowania lub rozbiórki obiektów) przed i po zmianie przeznaczenia wymagałoby, aby uprzednio podjęte zostały wiążące decyzje o przydatności lub braku przydatności tych części składowych do nowego przeznaczenia, podczas gdy sama zmiana planu nie nakłada obowiązku dostosowania obiektu do nowego przeznaczenia lub jego rozebrania.

Między innymi te okoliczności spowodowały, że projektowane jest uzupełnienie § 50 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, o zapis, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania oraz opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości**.

## 6. Planowane zmiany przepisów prawa

W ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie innych ustaw<sup>10</sup>, uchwalono następujące zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące także zagadnień opłaty jednorazowej:

W ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w **art. 36 ust. 4** otrzymują brzmienie: „4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa<sup>11</sup> tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 proc. wzrostu wartości nieruchomości”.
- 2) w **art. 37**:
  - a) **uchyla się ust. 2**,
  - b) ust. 5 otrzymuje brzmienie: „5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu”.
  - c) ust. 7 otrzymuje brzmienie: „7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4”.
  - d) ust. 11 otrzymuje brzmienie: „11. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub

zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami”.

## 7. Orzecznictwo

Wybrane orzeczenia i glosy do **art. 36** ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zm.):

- 1) **Wyrok z 28 kwietnia 1999 r. NSA w Warszawie** znak IV S.A. 899/97: Istota obowiązku uregulowanego w art. 36 ust. 3 ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącego formę tzw. renty planistycznej, sprowadza się do konieczności uregulowania przez właściciela opłaty w razie łącznego wystąpienia dwu przesłanek, tj.:
  - a) zmiany wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany,
  - b) zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu bądź dokonanej w nim zmiany.
- 2) **Uchwała z 17 maja 1999 r. NSA w Warszawie**, skład 5 sędziów, znak OPK 17/98 (ONSA 1999/4/121): Jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pobiera się również w przypadku zbycia części nieruchomości, jeżeli wartość zbywanej nieruchomości wzrosła w następstwie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3) **Uchwała z 30 października 2000 r. NSA w Warszawie**, skład 5 sędziów, znak OPK 16/00 (ONSA 2001/2/64): Jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, gdy wartość nieruchomości wzrosła w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pobiera się w wypadku darowizny udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz osób bliskich. Glosa uchwały z 30 października 2000 r. Cisek A. i Kremis J. – OSP 2001/10/152 – t.3: Opłata (...) wiąże się z obiektywnym wzrostem wartości nieruchomości, nie zaś z ceną, jaką strony ustala w ewentualnej umowie zbycia nieruchomości. Wielkość ceny w umowie sprzedaży lub rozmiar innego świadczenia wzajemnego, spełnianego w zamian za przeniesienie własności, nie mają bowiem nic wspólnego z obowiązkiem zapłaty tzw. renty planistycznej. Decyduje tutaj obiektywny wzrost wartości nieruchomości wprowadzonej do obrotu cywilnoprawnego przez jej właściciela. Glosa uchwały z 30 października 2000 r. Cisek A. i Kremis J. – OSP 2001/10/152 – t.4: Przesłankami opłat z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym są bowiem:



- ▮ obiektywny (określony przez biegłego według kryteriów ustawy o gospodarce nieruchomościami) wzrost wartości nieruchomości,
- ▮ wzrost obiektywnej wartości nieruchomości powstały wskutek uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że musi istnieć związek przyczynowy między uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a wzrostem wartości obiektywnej – rynkowej wartości nieruchomości,
- ▮ zbycie takiej nieruchomości w drodze umowy przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Glosa uchwały z 30 października 2000 r. Cisek A. i Kremis J. – OSP 2001/10/152 – t.5: Art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy osoby, która była właścicielem w dniu wejścia w życie uchwały przekwalifikującej nieruchomość.

Glosa uchwały z 30 października 2000 r. Cisek A. i Kremis J. – OSP 2001/10/152 – t.6: Oplata obciążająca właściciela nie jest zależna od tego, czy wskutek zbycia nieruchomości osiągnął on korzyść (zysk) ze sprzedaży. Decydujące jest zbycie w drodze czynności prawnej – umowy nieruchomości, której wartość obiektywnie wzrosła wskutek przekwalifikowania takiej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.

- 4) **Wyrok z 7 listopada 2001 r. NSA w Gdańsku**, znak II S.A. /Gd 1948/01 (OSP 2003/2/16): Do opłaty, o jakiej mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926 ze zm.)

Glosa do wyroku z 7 listopada 2001 r. Borado A. – OSP 2003/2/16 – t.1: Oplata jest świadczeniem podatkowym. Jest rodzajem podatku majątkowego, tj. podatku od przyrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą przez samorząd planu zagospodarowania przestrzennego.

- 5) **Wyrok z 6 września 2002 r. NSA we Wrocławiu**, znak II S.A. /Wr 1193/02 (OSS 2003/1/15): Obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrosła, wyklucza możliwość ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu tej opłaty.

- 6) **Z. Niewiadomski, Samorząd Terytorialny**, znak 1995/6/48 – t.9: Ustalenie wartości nieruchomości przed uchwaleniem (zmianą) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i po dokonaniu tych czynności prawnych będzie obciążało organ prowadzący postępo-

wanie, a nie właściciela nieruchomości (art. 262 §1 pkt. 2 k. p. a.).

- 7) **M. Wolanin, Miesięcznik Prawniczy**, znak 1996/4/122 – t.3: Brak określenia w planie stawki procentowej lub określenie jej powyżej 30% wyłącza możliwość wydania przez wójta, burmistrza i prezydenta miasta decyzji o naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 8) **E. Janeczko, Rejent**, znak 2001/1/59 – t.5: Obowiązek notariusza w zakresie przesyłania wypisu aktu notarialnego określony w art. 36 ust. 8 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy zbycia każdej części gruntu należącego do tego samego właściciela (wieczystego użytkownika), która po wyodrębnieniu może być samodzielnym przedmiotem obrotu cywilnego.
- 9) **E. Janeczko, Rejent**, znak 2001/1/59 – t.2: Opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie pobiera się, jeżeli w planie zagospodarowania przestrzennego nie została określona jej stawka procentowa.

#### Przypisy:

1. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 36 ust. 4.
2. *op. cit.* art. 15 ust. 2 pkt. 12).
3. *Zob. glosa uchwały z 30 października 2000 r. Cisek A. i Kremis J. – OSP 2001/10/152 – t.3.*
4. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 37 ust. 3 i 4.
5. *op. cit.*, art. 37 ust. 7.
6. *Zob. wyrok z 6 września 2002 r. NSA we Wrocławiu, znak II S.A. /Wr 1193/02 (OSS 2003/1/15).*
7. *Regulacja ta odpowiada wymogom z art. 240 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.*
8. *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami (wycena, zarządzanie i pośrednictwo w obrocie), pod red. Ryszara Cymermana, Educatera, nr 9/2001.*
9. *op. cit.*
10. *W dniu 22 grudnia 2003 r. Prezydent RP wystąpił do Trybunału Konstytucyjnego z wnioskiem o zbadanie zgodności ustawy z Konstytucją, co spowodowało wstrzymanie wejścia w życie tej ustawy.*
11. *Zob. uchwała z 30 października 2000 r. NSA w Warszawie, skład 5 sędziów, znak OPK 16/00 (ONSA 2001/2/64).*

**Magdalena Małecka-Pilujska** jest ekonomistką, rzeczoznawcą majątkowym, partnerem w Kancelarii Rzeczoznawców Majątkowych „Geneva” sp. p. w Poznaniu.



# METODA ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Józef Hozer, Sebastian Kokot

*Metoda analizy statystycznej rynku po raz pierwszy została usankcjonowana w rozporządzeniu Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, stanowiąc tam jedną z dwóch metod realizowanych w ramach podejścia porównawczego wyceny nieruchomości. Rozporządzenie to regulowało zasady stosowania metody analizy statystycznej rynku w sposób następujący: „przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań (...) przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Pojawiające się w tamtym czasie publikacje dotyczące tej metody, w sposób dość jednoznaczny wskazywały na to jak należy ją stosować, utożsamiając ją z tym co dzisiaj nazywamy metodą korygowania ceny średniej<sup>1</sup>. 5 lipca 2000 r. został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM standard zawodowy III.7, który usankcjonował jako normę zawodową właśnie taką koncepcję metody analizy statystycznej rynku. Jednocześnie, dla coraz większej liczby rzeczoznawców, stawało się oczywiste, że metoda analizy statystycznej rynku nie może być tak jednoznacznie utożsamiana z korygowaniem ceny średniej, lecz powinna w znacznie większym stopniu bazować na szerokim spektrum metod znanych w teorii statystyki<sup>2</sup>. Głosy takie znalazły uznanie Rady Krajowej PFSRM, która 7 czerwca 2001 r. uchwaliła zmieniony standard III.7, gdzie obok istniejących w poprzedniej wersji standardu metod porównywania parami i analizy statystycznej rynku pojawiła się metoda korygowania ceny średniej, przy czym to, co do tej pory stanowiła założenia i procedury metody analizy statystycznej rynku, przypisano metodzie korygowania ceny średniej, a przy metodzie analizy statystycznej rynku zapisano: „metoda analizy statystycznej rynku stanowi przedmiot odrębnego standardu”. Usankcjonowanie prawne takiego stanu rzeczy stało się faktem z dniem wejścia w życie nowego rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Taki stan zarówno w zakresie legislacji prawnej jak i unormowania zawodowego trwa do dzisiaj. W związku mającymi wejść niebawem w życie zmianami ustawy o gospodarce nieruchomościami, planuje się również zmianę rozporządzenia.*

Chcielibyśmy w tym artykule i jako rzeczoznawcy majątkowi i jako statystycy poruszyć następujące kwestie:

## **1. Czy należy mówić o jednej metodzie, czy też o wielu metodach analizy statystycznej rynku?**

Do tej pory, każda usankcjonowana metoda wyceny nieruchomości występuje w liczbie pojedynczej, a jej ewentualne odmiany były klasyfikowane jako techniki. Również i metoda analizy statystycznej rynku funkcjonowała w tym układzie jako – przynajmniej z nazwy – jedna metoda. Taki stan rzeczy klóci się zarówno z formalną definicją statystyki jak i oczekiwaniami co do możliwości praktycznej aplikacji statystyki w wycenie nieruchomości. Formalna, najczęściej spotykana definicja statystyki brzmi: „statystyka to zbiór metod i teorii badania i opisu zjawisk masowych”<sup>3</sup>. Praktyczna aplikacja statystyki do badania i wnioskowania na temat m. in. procesów gospodarczych i ekonomicznych zawsze wiąże się z wyborem jednej bądź kilku spośród wielu metod, najbardziej adekwatnych do celu i zakresu badania, a także możliwości pozyskania i jakości danych statystycznych. Podręczniki do statystyki to opasłe tomiska pełne przeróżnych metod, wzorów i teorii. Trudno jest nam zatem, statystykom z zawo-

du, wyobrazić sobie sytuację, w której dla potrzeb wyceny zostanie wybrana jakaś jedna, mająca coś wspólnego ze statystyką, metoda. Zwłaszcza, że nie ma jednej najlepszej metody. Niektóre metody są dobre w pewnych sytuacjach, a inne w innych. Z tego punktu widzenia właściwe byłoby posługiwanie się nie pojęciem „metoda analizy statystycznej rynku” lecz „metody analizy statystycznej rynku”. Zdajemy sobie jednak sprawę z tego, że takie podejście do tego zagadnienia klóci się z uporządkowaną i jasną koncepcją systemu sposobów wyceny nieruchomości opartą o układ podejść, metod i technik. Nie jest naszym zamiarem burzenie tego porządku. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, aby „metodzie analizy statystycznej rynku” przyporządkować umowne techniki, które wskazywałyby obszary statystyki szczególnie zalecane do wykorzystywania dla potrzeb wyceny nieruchomości. Byłoby tutaj miejsce na „technikę korygowania ceny średniej” i „technikę modeli regresyjnych”, jako że obecnie to właśnie modele regresyjne są najczęściej wykorzystywane jako metoda analizy statystycznej rynku<sup>4</sup>. Nie należy również zamykać możliwości stosowania innych statystycznych sposobów wyceny. A że takie powstają i dobrze się sprawdza-



ją świadczą ukazujące się na ten temat publikacje<sup>5</sup>. Obok więc w.w. technik należałoby wprowadzić techniki, w ramach których można stosować do wyceny nieruchomości inne statystyczne procedury, np. pod nazwą „techniki zaawansowanych procedur statystycznych”.

## 2. Czy i w jakim zakresie metoda analizy statystycznej rynku powinna stanowić przedmiot standardu zawodowego?

W kontekście poglądów zaprezentowanych powyżej, budowa standardu zawodowego do metody analizy statystycznej rynku na wzór standardów III.6 – wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego czy III.7 – wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest zadaniem nadzwyczaj karkołomnym i zapewne w ogóle niewykonalnym. O ile można zbudować standard do metody (czy jak wyżej zaproponowano techniki) korygowania ceny średniej i, być może nieco na siłę, do techniki modeli regresyjnych, to nie sposób zestandaryzować ogół metod czy też technik jakie przy wykorzystaniu zasad i teorii statystyki mogą być zastosowane do wyceny nieruchomości. Ważniejsze są tu względy merytoryczne niż formalne. Chodzi o to aby w efekcie zastosowania tych zasad i teorii, otrzymać poprawne wyniki wyceny, a nie o to, aby postępować krok po kroku zgodnie z rozpisaną na szczegółowe punkty procedurą standardów zawodowych. Jeśli ma powstać standard zawodowy dla metody analizy statystycznej rynku, to powinien odwoływać się do generalnych zasad stanowiących o obszarach i warunkach jej stosowania, a nie do szczegółowych procedur.

## 3. Zastosowanie metody analizy statystycznej rynku do analizy rynku i do wyceny nieruchomości.

Powszechnie postrzega się metodę analizy statystycznej rynku jako jeden ze sposobów wyceny nieruchomości. Tymczasem metody statystyczne powinny być stosowane przez rzeczoznawców majątkowych przede wszystkim do analizy rynku jako takiej. Natomiast wyniki tej analizy powinny być wykorzystywane do wyceny nieruchomości w ramach podejścia porównawczego – metodą porównywania parami oraz w ramach podejścia dochodowego. Metody statystyczne dają olbrzymie możliwości badania ważnych zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Wyznaczanie trendów: cen nieruchomości, stawek czynszów, czy stóp kapitalizacji stanowią fundamentalne podstawy określania dynamiki tych kluczowych kategorii rynkowych. Podobnie, badanie struktury cen, stawek czynszów stóp kapitalizacji, a także cech rynkowych może okazać się niezwykle przydatne w pracy rzeczoznawcy majątkowego. A wyznaczanie siły, kierunku i kształtu związku między uzyskiwanymi na rynku cenami czy stawkami czynszów a cechami rynkowymi nieruchomości powinno znaleźć się w kanonie umiejętności analitycznych rzeczoznawcy. Stąd konieczność kształcenia rzeczoznawców majątkowych w zakresie umiejętności stosowania metod statystycznych. Kształcenia nie na zasadzie jak wycenić metodą analizy statystycznej rynku daną nieruchomość,

lecz na zasadzie jak obiektywnie, przy zastosowaniu metod statystycznych badać, analizować rynek nieruchomości i jak wyciągać wnioski płynące z tego badania.

## 4. Gdzie i kiedy znajduje uzasadnienie stosowanie metody analizy statystycznej rynku do wyceny nieruchomości?

Bez wątpienia metody statystyczne są najbardziej skomplikowane, spośród wszystkich metod przy wykorzystaniu których wycenia się nieruchomości. Jednocześnie zawsze tam, gdzie można wycenić nieruchomość „sposobem statystycznym”, można ją wycenić „sposobem niestatystycznym”. Zasada ta działa jednak tylko w jedną stronę. To znaczy, że nie zawsze tam, gdzie można wycenić nieruchomość „sposobem niestatystycznym” da się ją wycenić „sposobem statystycznym”. Z tych względów metody statystyczne powinny zajmować szczególne miejsce w systemie podejść metod i technik wyceny nieruchomości. Ich stosowanie i umiejętność posługiwania się bezpośrednio dla potrzeb wyceny nie powinno być obligatoryjne dla każdego rzeczoznawcy. Są to metody raczej dla „chętnych” niż dla „wszystkich”. Nie na miejscu są zatem próby określania zasad stosowania metod wyceny w ramach podejścia porównawczego w stylu „jeśli masz do porównań 10 nieruchomości stosuj metodę taką, a jeśli 20 to stosuj inną”. Pojawia się zatem pytanie o sens funkcjonowania metod statystycznych w systemie podejść, metod i technik wyceny nieruchomości. Są to metody, które przychodzą z nieocenioną pomocą w sytuacjach, kiedy przed rzeczoznawcą staje zadanie wyceny kilkudziesięciu, kilkuset, czy nawet kilku tysięcy nieruchomości. Na dodatek w stosunkowo krótkim czasie, w miarę jednolity sposób i oczywiście nie za bardzo duże pieniądze.

Przypisy:

1. *Patrz m. in. Prystupa M. : Wycenia nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 4, 1998.*  
*Prystupa M.: Metoda analizy statystycznej rynku – wyjaśnienia, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 3, 1999.*  
*Cegielski P.: Przykład alternatywnej techniki analizy statystycznej rynku, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 1, 1999.*
2. *Patrz m. in. Czaja J.: Podejście porównawcze wyceny nieruchomości w aspekcie standardów, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 4, 1999.*
3. *Patrz m in. Statystyka, opis statystyczny pr. zbior. pod red. J. Hozera, Katedra Ekonometrii i Statystyki – Uniwersytet Szczeciński, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Szczecin 1998.*
4. *Pawlukowicz R.: Przegląd propozycji określania wartości rynkowej nieruchomości z wykorzystaniem modeli ekonometrycznych, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, nr 320, „Mikroekonometria w teorii i praktyce”, Szczecin 2001.*
5. *Patrz m. in. Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych, pr. zbior. pod red. J. Hozera, Katedra Ekonometrii i Statystyki – Uniwersytet Szczeciński, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Szczecin 1999.*  
*Czaja J.: Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości, KOMP-SYSTEM, Kraków 2001.*



# JAKIE MIENIE JEST WYCENIANE POZA NIERUCHOMOŚCIAMI? cz. II

Artur Wiśniewski

## 7. Dobra kultury

- *Związek Polskich Artystów Plastyków*  
Zarząd Główny, ul. Nowy Świat 7 m. 6, 00-496 Warszawa  
tel. (022) 621-01-37, fax (022) 621-13-65, [www.zpap.pl](http://www.zpap.pl)  
Prezes ZG – Jerzy J. Biernat
- *Akademia Sztuk Pięknych w Warszawie*  
Wydział Konserwacji i Restauracji Dzieł Sztuki  
ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 37, 00-379 Warszawa  
tel. (022) 625-45-89, 622-96-47, fax (022) 622-96-49,  
[www.asp.waw.pl](http://www.asp.waw.pl)  
Dziekan – adi. I st. Wiesław Procyk
- *Stowarzyszenie Historyków Sztuki*  
Zarząd Główny, ul. Rynek Starego Miasta 27, 00-272 Warszawa  
tel. (022) 635-96-99, 635-87-01, fax (022) 635-90-74,  
[www.shs.pl](http://www.shs.pl)  
Prezes ZG – prof. dr hab. Maria Poprzęcka

Ustawowym pojęciem jest dobro kultury, a dziełem sztuki lub eksponatem muzealnym może być biżuteria, zbiory biblioteczne i kartograficzne oraz archiwalia. Wycena ta jest szeroko praktykowana. Określanie wartości dzieł sztuki i muzealiów jest obowiązkowe w muzeach rejestrowych, głównie państwowych. Obowiązek ten nakładają przepisy ustawy o muzeach. Obowiązuje forma pisemna, zwyczajem stała się dokumentacja fotograficzna. Wycena dokonywana jest także na rzecz lombardów, towarzystw ubezpieczeniowych, domów aukcyjnych i antykwariatów.

Wyceną zajmują się: rzeczoznawcy ministra kultury ds. dzieł sztuki (6 specjalności), rzeczoznawcy branżowi (np. ze Stowarzyszenia Historyków Sztuki), kustosze i starsi kustosze (pracownicy muzeów) oraz biegli sądowi ds. dzieł sztuki. Rzeczoznawcy są powoływani wśród osób z wyższym wykształceniem (po kierunkach: malarstwo, rzeźbiarstwo, konserwacja i restauracja dzieł sztuki) po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego. Większość rzeczoznawców stanowią pracownicy dydaktyczni ASP. Na początku 2004 r. konsultowany był projekt rozporządzenia ministra kultury w sprawie rzeczoznawców. Druga grupa osób to członkowie SHS z co najmniej 5 letnim stażem, którzy zwrócili się o nadanie tego tytułu i uzyskali pozytywną ocenę oddziaływania macierzystego oraz rekomendację Zarządu Głównego. Istnieją także rzeczoznawcy z listy ZPAP. W ramach Związku funkcjonuje *Cennik wynagrodzeń autorskich*. Trzecia grupa to pracownicy muzeów, głównie historycy sztuki. Biegli sądowi to głównie pracownicy naukowcy ASP oraz rekomendowani

przez stowarzyszenia branżowe i muzea. Wyceny dokonuje się przy obdarowaniu, zakupie i sprzedaży oraz wypożyczeniu dobra kultury, a także w innych wypadkach. Obowiązkiem jest określenie wartości dobra kultury przy wypożyczeniu na zewnątrz. Wycena zawarta jest wówczas w protokole wypożyczenia. Protokół wyceny jest opracowywany i podpisywany przez 2–3 członków komisji rzeczoznawców oraz zatwierdzany przez dyrektora muzeum lub upoważnionego pracownika. Część dóbr kultury wyceniają osoby spoza muzeum, specjaliści z danej dziedziny. Gdy dzieło sztuki posiada znaczną wartość rynkową i historyczną, wymagane jest zatwierdzenie oceny i wyceny przez ministra kultury. Przy wycenie wykorzystuje się zagraniczne i polskie katalogi aukcyjne, np. *Sotheby*, *Christie* i *Philips*. Potrzebne są dane z aukcji i antykwariatów. Niektóre firmy prowadzą wyceny dzieł sztuki usługowo, np. domy aukcyjne.

## 8. Zbiory biblioteczne i archiwalia

- *Stowarzyszenie Bibliotekarzy Polskich*  
Zarząd Główny, Al. Niepodległości 213, 02-086 Warszawa  
tel. (022) 825-83-74, 608-22-56, fax (022) 825-91-57,  
[www.ebib.oss.wroc.pl](http://www.ebib.oss.wroc.pl)  
Przewodniczący ZG – Jan Wołosz
- *Stowarzyszenie Archiwistów Polskich*  
Zarząd Główny, ul. Bonifaterska 6 m. 21, 00-213 Warszawa  
tel. (022) 831-83-63, fax (022) 831-31-41, [www.sap.waw.pl](http://www.sap.waw.pl)  
Prezes ZG – dr hab. Jarosław Poraziński

Wycena tego rodzaju mienia nie jest regulowana ustawowo ani podustawowo. W Polsce nie istnieją podręczniki lub opracowania dotyczące tej wyceny. Poradnictwo prowadzą antykwariaty i stowarzyszenia. Potrzeba określenia wartości istnieje przy obrocie antykwarycznym i aukcyjnym. Częstemu obrotowi podlegają materiały kartograficzne oraz rękopisy. Wykorzystuje się katalogi aukcyjne i periodyki branżowe. Dla potrzeb ubezpieczeń wycena dokonywana jest przy wypożyczeniach z narodowego i państwowego zasobu archiwalnego oraz bibliotecznego. Pracownicy archiwów państwowych dokonują wyceny i prowadzą negocjacje przy zakupach archiwaliów na rzecz zasobu.

## 9. Biżuteria, zegarki, monety i medale

- *Stowarzyszenie Rzeczoznawców Jubilerskich*  
Zarząd, ul. Powązkowska 59, sp. 36, 01-728 Warszawa  
tel. (058) 301-05-53, fax (022) 822-02-60



*www.srj.org.pl, www.polskijubiler.pl, www.polskabizuteria.pl*  
Prezes – Stanisław Krzysztof Jacobson

- *Krajowa Izba Gospodarcza Jubilersko-Zegarmistrzowska*  
ul. Nowy Świat 52, 00-363 Warszawa  
tel. (022) 826-42-81, 868-24-63, fax (022) 868-03-95  
Prezes Izby i Wiceprezes SRJ – Jacek Zięta
- *Polskie Towarzystwo Numizmatyczne*  
Zarząd Główny, ul. Jezuicka 6, sp. 2, 00-952 Warszawa 40  
tel./fax (022) 831-39-28, *www.ptn.pl*  
Prezes ZG – prof. dr hab. Mariusz Mielczarek
- *Cech Złotników, Zegarmistrzów, Optyków, Grawerów i Brązowników m. st. Warszawy*  
ul. Piekarska 20, 00-264 Warszawa, tel. (022) 831-96-28  
Starszy Cechu – Jerzy Adamek
- *Cech Złotników, Jubilerów i Pokrewnych Zawodów*  
ul. Św. Anny 9, 31-008 Kraków  
Cechmistrz – Janusz Kowalski
- *Akademia Sztuk Pięknych im. Wł. Strzemińskiego w Łodzi*  
Wydział Tkaniny i Ubioru, Katedra Bizuterii  
ul. Wojska Polskiego 121, 91-726 Łódź  
tel. (042) 656-10-56, w. 111, 179, fax (042) 656-21-92,  
*www.asp.lodz.pl*  
Kierownik Katedry – prof. dr Andrzej Szadkowski

Określanie wartości wyrobów jubilerskich, kamieni szlachetnych, monet oraz zegarków jubilerskich nie jest regulowane w ustawie Prawo probiercze. Cechy probiercze ustanawiane są na złocie, srebrze, platynie i czterech innych metalach platynowcach. Część biżuterii i zegarków jest dziełami sztuki. Od wieków istnieje praktyka wyceny kosztowności, a zajmują się nią jubilerzy. W Polsce jubilerstwo nie jest koncesjonowane. Część jubilerów jest rzemieślnikami należącymi do cechów, niektórzy są absolwentami, np. ASP, mechaniki precyzyjnej. Część jubilerów wykonuje zawody zegarmistrza i grawera.

Istnieją także międzynarodowe uprawnienia jubilerskie ale bez umocowania w ustawodawstwie polskim. Od roku 1974 nazewnictwo diamentów i innych wyrobów jubilerskich są ustalane przez międzynarodowe organizacje CIBJO i IDC. Stowarzyszenia krajowe ustalają tabele i instrukcje wycen oraz ocen (ekspertyz-certyfikatów) wyrobów jubilerskich. Pod względem wyceny, wyroby jubilerskie można podzielić na metale szlachetne i kamienie jubilerskie. Ze względu na trudność szlifowania, niekwalność i niestapialność wycena kamieni jest bardziej skomplikowana.

Czterema podstawowymi czynnikami (parametrami) wpływającymi na wartość kamieni szlachetnych są: barwa, czystość, proporcje i poprawność szlifowania oraz masa kamienia w karatach. Inne czynniki to: połysk, twardość, proporcje, zdolność fluorescencji i luminescencji, współczynnik załamania światła, występowanie dwójłomności oraz upowszechnienie substytutów (kamienie syntetyczne) i imitacji. Czystość to inkluzje wewnętrzne i zewnętrzne. Czynnikiem są także lokalna moda i tradycja. Cenność kamienia gemmologicznego charakteryzują zwykle jako wysoką wartość zawartą w małej ob-

jętości. Taki kamień staje się lokatą kapitału, podobnie jak metale szlachetne. Dla poszczególnych kamieni szlachetnych istnieją zestawienia cech, które różnicują wycenę. Pierwotnym wzorem metod wyceny był diament. W celu zobiektywizowania oceny, kamienie oszlifowane, barwne i przezroczyste, ze względu na liczbę inkluzji dzieli się na trzy klasy (np. *pierwsza woda*) a te podlegają podziałowi na stopnie czystości. Ze względu na subiektywną ocenę znacznie trudniej ustalić podobną klasyfikację co barwa dla jakości wykonania szlifowania. Przy wycenie kamieni szlachetnych stosuje się badania laboratoryjne, np. używając koloroskopu.

Rynkowa wartość brylantów, poza podażą i popytem, jest zawsze funkcją wielkości (masy kamienia), klasy barwy, jego czystości i poprawności szlifowania. Stosuje się gradację ich podstawowych cech. Do celów handlowych ustalone zostały międzynarodowe określenia barw diamentów. Tych nazw jest 10 a najlepszymi są: *jager, river, top wesselton*. Za punkt odniesienia wartości przyjmuje się kamień rzadko występujący, o barwie czysto białej, czystości lupowej i masie ok. 1 karata. Wartość takiego kamienia przyjmuje się za 100 proc. i względem niego ustala wartość względną innych brylantów. Ustalenia są czysto empiryczne i opierają się głównie na wieloletnich obserwacjach rynku. Nie wymagają one ciągłej aktualizacji. Stosuje się tabele z danymi liczbowymi określającymi wartość brylantów w zależności od masy, barwy i czystości kamienia. Klas barwy jest od 8 do 11 a klas czystości 7-8. Najwyższa klasa barwy i czystości gwarantuje wartość większą o ok. 250 proc. Ustalenie klasyfikacji ze względu na poprawność szlifowania jest trudne, ze względu na subiektywną ocenę. Przyjmuje się, iż maksymalny spadek wartości brylantów w zależności od proporcji i szlifowania nie przekracza 30 proc.

Wartość diamentu określa się według wzoru:

$$\text{cena 1 kr diamentu} \times \frac{\text{masa kamienia}}{\text{w kr}} \times \frac{\% \text{ barwa}}{\% \text{ czystość}} \times \frac{\% \text{ proporcja szlifowania}}{\% \text{ jakość obróbki}} = \text{wartość kamienia}$$

Wzór wyceny innych kamieni szlachetnych jest analogiczny, ale dochodzą inne cechy, np. opalizacja i *kocie oko*. Przy wycenie opali stosuje się ustalenia australijskich organizacji kopalń i dystrybutorów.

Metodyka wyceny pereł znana jest od końca XVII w. Obecnie perełki występują jako naturalne i hodowlane. Sposób wyceny w obu przypadkach jest następujący: najpierw ustala się współczynnik wartości, którego wielkość określa się przez szacowanie 5-6 cech jakościowych: wielkości (wymiarów i masy), kształtu-formy, barwy (np. *overtone*), połysku, charakteru powierzchni a czasem grubości powłoki. W rachubę wchodzi także preferencje lokalne. Te sześć cech określa się procentowo, gdzie 100 proc. oznacza cechę idealną. Stosuje się znormalizowane tabele określania procentowego danej cechy. Następnie wylicza średnią, którą się mnoży przez współczynnik wartości. Wartość perełki określa iloczyn kwadratu masy perełki w granach (0,25 kr) i współczynnika wartości. Za wzorcowe uznaje się perełki kuliste, o średnicy 7 mm, gładkiej powierzchni i silnie błyszczącym połysku oraz powłoce masy perłowej o grubości ok. 0,5 mm. Dla dwóch prawie identycz-





nych (*dopasowanych*) pereł współczynnik wartości ulega podwojeniu. Przy wycenie naszyjników i garniturów z pereł czynnik dopasowania nie występuje. Dokonuje się podziału pereł na grupy wielkościowe (przy ustaleniu tolerancji wymiarów). Następnie wyznacza się sumaryczną masę każdej grupy i oblicza średnią masę pereł w grupie. Jest to podstawa do ustalenia masy przeliczeniowej i współczynników bazowych grup. Suma współczynników pomnożona przez współczynnik wartości określa wartość naszyjnika.

Kość słoniowa osiąga coraz większą wartość ze względu na przepisy o ochronie zwierząt. Przy wycenie kości słoniowej ocenie podlegają barwa (głównie odcień barwy) i tekstura. Na rynkach jubilerskich najwyższą jest ceniona jednolita, czysta barwa jasnopława o diamentowym połysku, która może być otrzymywana w warunkach laboratoryjnych. Najwyższą cenioną jest tekstura delikatna, regularna, w miarę jednolita i nie zakłócona widocznymi zmianami typu cętek i pęknięć. Kość słoniowa afrykańska jest nieco wyżej ceniona niż kość słoniowa azjatycka. Dalej jest: kość hipopotama, mamuta i narwala. W Polsce nie istnieją skale i procedury wyceny tych wyrobów. Przy wycenie koralu stosuje się ośmiopunktową skalę włoską, w której koral o barwie purpurowej jest oceniany najwyższą.

Bardziej skomplikowana sytuacja występuje przy wycenie biżuterii o wielu elementach, np. bransoletek, zegarków, naszyjników. Czynniki decydującymi o wartości są m. in. użyte metale szlachetne i kamienie jubilerskie, rok produkcji i zabytkowość, wytwórca, waga, techniki wytworzenia, jakość komponentów, uszkodzenia i skazy. Wiele informacji o cenach biżuterii i zegarków ukazuje się w katalogach domów aukcyjnych oraz podczas aukcji i targów. Przy wycenie złota i platyny bierze się pod uwagę notowania giełd w Londynie, Zurychu, Nowym Jorku i Hongkongu. Ponadto ważne są ceny z głównych miast polskich publikowane w katalogach i cennikach, np. w *Polskim Jubilerze*.

Przy wycenie monet istotny jest rok wytworzenia, mennica i nakład badanego obiektu. Przy wycenie monet wykorzystuje się katalogi zagraniczne i polskie (np. PTN), analizę trendów cenowych oraz literaturę numizmatyczną. Innymi cechami warunkującymi wartość monet są: stan zachowania, użyty kruszec (metal) oraz analiza co do analogicznych numizmatów w innych zbiorach. Jest to tzw. *stopień rzadkości* i dotyczy zbiorów muzealnych, ofert aukcyjnych oraz zbiorów prywatnych. Tym ostatnim może być fakt wpisania do rejestru zabytków. Istotny jest także kontekst historyczny, gospodarczy i kulturowy badanego obiektu. Wycen i ocen (np. autentyczności) dokonują wyspecjalizowani jubilerzy, antykwarjusze i numizmatycy zrzeszeni w Polskim Towarzystwie Numizmatycznym. Eksperti PTN powoływani są na biegłych przez ubezpieczycieli, sądy, izby skarbowe i inne instytucje. Przy PTN istnieje Komisja Ekspertów, która obecnie liczy 14 osób. Ich działalność i uprawnienia normuje stosowny regulamin. Eksperti zobowiązani są do wydawania pisemnych opinii lub ekspertyz. Wycen dokonuje się dla potrzeb indywidualnych, ubezpieczeń, wypożyczeń międzymuzealnych i in-

nych. Wykorzystuje się także cenniki publikowane w periodykach branżowych, np. *Polskim Jubilerze*.

Najbardziej rozpowszechnionym kamieniem jubilerskim w Polsce jest bursztyn bałtycki (sukcynit). Dzieli się on na klasy jakościowe a zanieczyszczenia i spękania obniżają cenę nawet do 80 proc. Inkluzje roślinne, a szczególnie zwierzęce znacząco podwyższają jego cenę, nawet kilkakrotnie. Ceny bursztynu uzależnione są od zmian kursu dolara USA oraz odkrycia i użytkowania nowych złóż.

Od roku 1988 istnieje Stowarzyszenie Rzeczników Jubilerskich, które zajmuje się m. in. opracowywaniem optymalnych i jednolitych form i zasad jakim powinien kierować się rzeczoznawca w swej pracy. Statut Stowarzyszenia w § 6 wymienia działania dotyczące zasad wyceny i oceny kamieni jubilerskich, wyrobów złotniczych i zegarmistrzowskich. Zarząd SRJ rekomenduje swych najlepiej kwalifikowanych członków na rzeczoznawców Inspekcji Handlowej, urzędów skarbowych, biegłych sądowych oraz współpracowników banków, firm ubezpieczeniowych, urzędów celnych i lombardów. W przypadku ubezpieczeń biżuterii oraz zastawu lombardowego, znakomita większość precjozów jest wyceniana przez jubilera. Stowarzyszenie prowadzi krajową listę rekomendowanych rzeczoznawców, która zamieszczona jest na stronie internetowej i w periodykach branżowych, np. *Zegarki i Biżuteria*, *Polski Jubiler*, *Złoto i Czas*. Pod koniec roku 2003 widniało na niej 80 rzeczoznawców. Tytuł ten nadaje Zarząd SRJ na wniosek Komisji Kwalifikacyjnej. Istnieje dziewięć specjalności rzeczoznawczych, m. in. ekspert diamentów, ekspert kamieni kolorowych, ekspert pereł, ekspert bursztynu, ekspert monet, szlifierz kamieni kolorowych, szlifierz diamentów. Stowarzyszenie bierze odpowiedzialność za wyceny dokonywane przez rzeczoznawców. Zarząd SRJ nadaje certyfikat znaku jakości dla firm, w których zatrudnieni są rzeczoznawcy. Tytuł rzeczoznawcy nadaje także Polskie Towarzystwo Gemmologiczne.

#### [Bibliografia:

N. Sobczak, T. Sobczak, *Kość słoniowa. Korale*, Wydawnictwo Tomasz Sobczak, Warszawa 1995, s. 50–51, 83; T. Sobczak, N. Sobczak, *Pereł*, Warszawa 1995, s. 40, 41, 76–83; W. Heflik, L. Natkanić-Nowak, *Zarys gemmologii*, Wydawnictwa AGH, Kraków 1996, s. 219–220, 223–229; T. Sobczak, N. Sobczak, *Diamenty jubilerskie*, Wydawnictwo Tomasz Sobczak, Warszawa 1997, s. 141–145; T. Sobczak, N. Sobczak, *Rzecznictwo kamieni szlachetnych i ozdobnych*, t. 1, Wydawnictwo Tomasz Sobczak, Warszawa 2001, s. 25, 126, 144, 174–220; M. Stefankiewicz, *Zimny przedmiot pożądania, czyli prawda o diamentach*, w: Top Class, nr 1, s. 32–34; T. Sobczak, N. Sobczak, *Cechy jakościowe a wartość barwnych kamieni szlachetnych i ozdobnych*, w: Polski Jubiler, nr 1, s. 26–34; Pismo od Wiceprezesa-Przewodniczącego Komisji Ekspertów PTN Zb. Nestorowicza z 6 lutego 2004 r.]

## 10. Papiery wartościowe

Handel papierami wartościowymi posiada długą historię. Pierwsza giełda walorów powstała w 1773 r., a w 1884 r. opublikowano pierwszy indeks rynku kapitałowego (średnia



Dow Jonesa). Skokowy rozwój instrumentów finansowych nastąpił po 1973 r. w związku z kryzysem naftowym. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie funkcjonuje od 1991 r. Obecnie największymi segmentami światowego rynku finansowego są akcje i obligacje (ok. 70 procent), a reszta to wymiany, *futures* i różnego rodzaju opcje.

Dyscypliny ekonomii zajmujące się obiegiem i wyceną walorów to inżynieria finansowa oraz matematyka finansowa. Można sobie zadać pytanie czy jest możliwe określenie wartości papieru wartościowego? Obliczenie wartości teraźniejszej i przyszłej pieniądza jest kluczem do wyceny instrumentów finansowych. Wycena tych dokumentów związana jest z postrzeganiem danego przedsiębiorstwa, branży, gospodarki oraz administracji i elit politycznych.

Tematyka wyceny papierów wartościowych występuje najczęściej w przypadku, gdy są to papiery długoterminowe, głównie akcje i obligacje. Wycena akcji odegrała podobną rolę jak wycena diamentów w stosunku do innych kamieni szlachetnych. Wycena papierów wartościowych powiązana jest z wyceną przedsiębiorstw metodą dochodową i mieszaną. Wśród praktycznych sposobów wyceny dominujące znaczenie mają: modele dyskontowe i modele empiryczno-indukcyjne. Wyróżnia się kilka metod wycen akcji, m. in. wartości księgowej, wartości likwidacyjnej, dochodów oczekiwanych.

Każda akcja musi mieć określoną wartość (cenę) nominalną wyrażoną w pieniądzu. Każda akcja posiada cenę emisyjną oraz cenę rynkową (wartość rzeczywista). Modele wyceny akcji w oparciu o majątek emitenta nie są już wykorzystywane. Podstawową kwestią przy wycenie akcji zwykłych jest poszukiwanie odpowiedzi na pytanie: na ile inwestowanie w akcje danej spółki jest dla inwestora opłacalne w porównaniu z alternatywnymi przedsięwzięciami, czy są one w stanie przynieść oczekiwaną przez niego stopę zwrotu. Dochody z akcji obciążone są wysokim stopniem niepewności i w związku z tym znacznym ryzykiem. Wiele inwestycji ma charakter długoterminowy, co nie pozwala dokładnie przewidzieć przyszłych warunków gospodarowania. Przy ocenie opłacalności inwestowania w akcje stosuje się analizę fundamentalną, na którą składają się: analiza makroekonomiczna, analiza sektorowa (branżowa) i analiza przedsiębiorstwa. Informacje z wyceny akcji są ważne dla inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych oraz dla emitentów. Podstawą wyceny są przede wszystkim informacje ze spółki o wynikach jej działalności oraz z rynku, w tym głównie o tendencjach rozwojowych branży, do której dana spółka należy i całej gospodarki narodowej. W najprostszym sposobie wyceny można się opierać na kilku charakteryzujących ją wskaźnikach. W większości z nich występuje wielkość dywidendy lub zysk z akcji. W ocenie pojedynczego inwestora najważniejsze jest właściwe rozpoznanie przyszłych zamian kursów akcji lub ich tendencji. Przeprowadza się to przy wykorzystaniu analizy fundamentalnej oraz porównując indeksy kursów akcji danej firmy z indeksem całej branży. Stosuje się wzory eko-

nometryczne i statystyczne oraz skomplikowane obliczenia (modele wyceny). Inną metodą jest *cash-flow*, której podstawą jest analiza potencjału firmy.

Wycena obligacji jest procesem ustalania jej wartości (ceny), która porównana z bieżącą ceną rynkową pozwala inwestorowi podjąć decyzję, czy przy wymaganej przez niego stopie zwrotu warto ją zakupić. Aspektem wyceny jest określenie stopy zwrotu z zainwestowanego w nią kapitału. Całkowita cena obligacji jest teraźniejszą wartością netto wszystkich przepływów pieniężnych związanych z jej posiadaniem. Cena obligacji spada wraz ze wzrostem dochodowości i odwrotnie. Im wyższe odsetki przypisane do obligacji (przy niezmiennych warunkach) tym wyższa jej cena rynkowa. Wartość wyznacza się w oparciu o formułę wartości zaktualizowanej według wzoru. Uzyskujemy ją jako sumę zdyskontowanych na okres bieżący strumienia płatności z niej wynikającej. Wartość zależy od przyjętego poziomu stopy dyskontowej.

Pochodne instrumenty finansowe to instrumenty, których cena zależna jest od ceny papierów wartościowych. Najprostszym z instrumentów jest kontrakt *forward*, a jego wycena nie wymaga stosowania wyrafinowanych metod. Wycena kontraktu *futures* jest znacznie trudniejsza i stosuje się tu skomplikowane wzory i tabele. W praktyce inwestycyjnej przeprowadza się wycenę opcji na inne instrumenty, np. opcje na kurs walut.

Wyceną papierów wartościowych zajmują się analitycy finansowi z banków inwestycyjnych i biur maklerskich, pracownicy księgowości oraz biegli rewidenci. Niektórzy doradcy i maklerzy używają tytułu *doradca inwestycyjny*, na który przeprowadza się egzamin. Wycena jest dokonywana dla potrzeb własnych oraz klientów-inwestorów.

#### [Bibliografia:

W. Dębski, *Akcje, obligacje i ich wycena*, PS Absolwent, Łódź 1997, s. 5, 6, 16, 17, 19-22, 24, 61, 67; D. Gątarek, R. Maksymiuk, *Wycena i zabezpieczenie pochodnych instrumentów finansowych*, K. E. Liber, Warszawa 1998, s. 1, 8, 25, 49; A. Weron, R. Weron, *Inżynieria finansowa. Wycena instrumentów pochodnych. Symulacje komputerowe. Statystyka rynku*, Wydawnictwa Naukowo-Techniczne, Warszawa 1999, s. 11, 16, 19, 24, 25, 30, 37, 142; R. Steiner, *Kalkulacje finansowe. Wycena instrumentów rynku walutowego i pieniężnego*, Dom Wydawniczy ABC, Kraków 2000, s. 32, 121; W. Sońta, *Zarys metod wyceny przedsiębiorstw*, Wydawnictwo Politechniki Radomskiej, Radom 2003, s. 101-112.]

## 11. Wartości niematerialne i prawne

■ Krajowa Rada Rzeczników Patentowych  
ul. Świętokrzyska 36 m. 5, 00-116 Warszawa  
tel. (022) 652-04-98, fax (022) 652-38-81,  
[www.rzecznikpatentowy.org.pl](http://www.rzecznikpatentowy.org.pl)  
Prezes Rady – Marek Besler

Problematyka środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (WNIp) należy do jednych z trudniejszych w sferze podatkowej oraz rachunkowości. Do wyceny tych wartości stosuje się przepisy dotyczące wyceny środków trwa-



łych. Teoretycy i praktycy wskazują, że wartości te stanowią ukryte (niewidoczne) składniki aktywów majątkowych firm. Wartości te rzadko występują w oderwaniu od firm. W świetle potrzeb wyceny wartości rynkowej przedsiębiorstw rysuje się dwuznaczna pozycja tych wartości. Bilanse przedsiębiorstw wskazują, iż udział tych wartości w aktywach przedsiębiorstw jest niewielki, np. w przypadku banków ok. 2 proc. Spowodowane jest to tym, że duża część wartości jest pomijana w sprawozdawczości finansowej, np. sieć dystrybucji i serwisu, relacje z klientami. Aktywa niematerialne tworzą znaczną część źródeł wartości i nie są uwzględniane w większości dobrze znanych formalnych grup mierników. Aktywa te nabrały szczególnego znaczenia dla przedsiębiorstw nowej gospodarki, np. e-biznesu, teleinformatyki. Różnica między wartością rynkową a księgową zwiększa się stale.

Wartości te można podzielić na: a) prawa (np. kontrakty, koncesje), b) relacje (wewnętrzne i zewnętrzne), c) założone wartości (np. *goodwill*), d) własność intelektualna (np. patenty, prawa autorskie i wydawnicze, bazy danych). Prof. Stanisław Kasiewicz klasyfikuje te wartości w 13 grup, np. sieć dystrybucji i serwisu, sekrety technologiczne oraz handlowe. Pojęcie tych wartości zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Finansów. Są nimi m. in. prawa autorskie i pokrewne, prawa do projektów, wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych i licencji, wartość firmy, know-how, koncesje. Rozdział 4 a ustawy o rachunkowości najpełniej podaje sposób ustalania wartości godziwej określonych aktywów i zobowiązań lub ich wartość według niezależnej wyceny. Zakres przedmiotowy tych wartości w ujęciu ekonomicznym jest szerszy niż ujmuje to ustawa o rachunkowości i przepisy podatkowe. Wyceny można dokonać za pomocą trzech podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego. Wyróżnia się kilka metod wyceny, np. opłaty licencyjnej, EVA (wartość zysku netto jaką generuje dana marka). Nie ma jednolitych norm zawodowych i prawnych.

Wycena tych wartości powinna się odbywać przy zachowaniu trzech zasad. Pierwsza: przy wycenie, trzeba je sklasyfikować ze względu na ich autonomiczność w tworzeniu efektów rynkowych. Możliwe są podziały:

- ▶ występujące jako koszt, wydatek lub nakład,
- ▶ generujące tylko poziom przychodów i zysków,
- ▶ wpływające na poziom kosztów i przychodów.

W pierwszej sytuacji możliwa jest wycena według koncepcji kosztu nabycia lub wytworzenia. Dla następnych pożądane byłoby posługiwanie się metodami dochodowymi.

Druga zasada: przy wycenie trzeba precyzyjnie zdefiniować daną kategorię wartości. Następnie dostosować procedurę wyceny, by była zgodna z myśleniem ekonomicznym, a w mniejszym stopniu by odpowiadała obowiązującym regulacjom podatkowym i księgowym. Zasada trzecia: należy stale informować się, uzgadniać oraz wyjaśniać czynności i obiekt wyceny z osobami, które znają specyfikę danych rodzajów WNiP, na przykład inżynierami, finansistami, rzeczownikami patentowymi.

Wyceny tych wartości dokonuje się na przykład w celu obrotu i audytu praw majątkowych, transakcji kapitałowych, aportu wartości niematerialnych, roszczeń rozstrzyganych przed sądami. Wyceną tych wartości zajmują się głównie pracownicy księgowości i firm consultingowo-doradczych, biegli rewidenci, rzecznicy patentowi oraz rzeczoznawcy branżowi.

#### [Bibliografia:

J. Zubrzycki, M. Grzybowska, M. Wieczorek-Fronia, *Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne 1996*, Oficyna Wydawnicza Unimex, Wrocław 1996, s. 11, 31, 45; *Problemy wyceny w rachunkowości*, red. nauk. T. Cebrowska i W. Dotkuś, Wydawnictwo AE im. O. Langego we Wrocławiu, Wrocław 2001, s. 24, 39, 79, 83–85; St. Kasiewicz, *Wycena przedmiotów niematerialnych i prawnych (PNiP) – część I*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 1/98, s. 12–15; tenże część II, w: *Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 2/98, s. 10–12; Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz. U. Nr 76, poz. 694); Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz. U. Nr 6, poz. 35)]

## 12. Sprzęt i wyposażenie o przeznaczeniu wojskowym i policyjnym

- [www.amw.com.pl](http://www.amw.com.pl)

Mienie tego rodzaju dzieli się na koncesjonowane i niekoncesjonowane. Wyceny dokonuje się głównie w stosunku do broni i amunicji jako środków technicznych, których wytwarzanie i obrót poddany jest szczegółowemu nadzorowi. Wymagana jest koncesja ministra spraw wewnętrznych lub pozwolenie organu policji na broń i amunicję (ostrą, gazową lub inną). Przy określaniu wartości bierze się pod uwagę ceny: producentów, katalogowe oraz salonów broni. Dokonanie wyceny jest obowiązkowe przy przejęciu broni posiadanej nielegalnie. Wycena mienia rozbrojonego (*demobilu*) poddana jest podobnym procedurom jak maszyny i urządzenia o przeznaczeniu cywilnym. Jeśli zachodzi potrzeba, wyceny dokonują rusznikarze. Ustawy z 21 maja 1999 r. o broni i amunicji oraz z 22 czerwca 2001 r. o wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania i obrotu materiałami wybuchowymi, bronią, amunicją nie regulują wyceny tego rodzaju sprzętu i wyposażenia. Na podstawie art. 29 ustawy z 22 czerwca 2001 roku transakcje tych materiałów podlegają ewidencji.

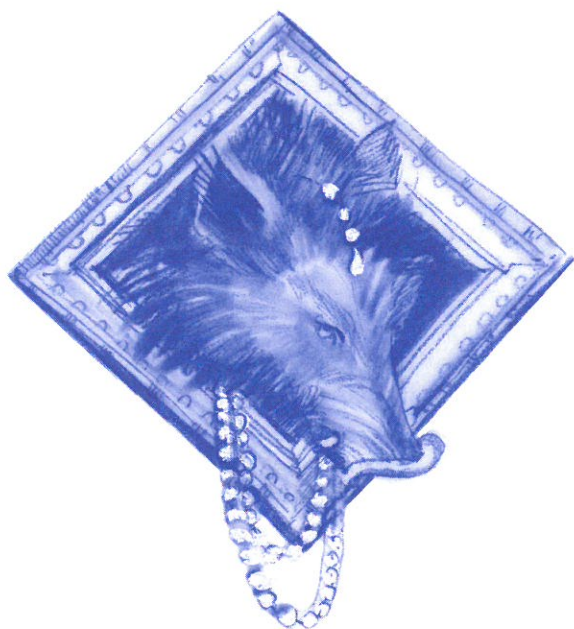
## 13. Zwierzęta hodowlane

- *Krajowa Rada Lekarsko-Weterynaryjna*  
Al. Przyjaciół 1 m. 2, Warszawa  
tel./fax (022) 628-93-35, [www.vetpol.org.pl](http://www.vetpol.org.pl)  
Prezes Rady – dr n. wet. Bartosz Winiecki  
Generalnie zwierzęta (inventarz żywy) wycenia się w celu i dla potrzeb:
  - ▶ określenia wartości księgowej,
  - ▶ zabezpieczenia kredytu krótkoterminowego,



- ▶ wypłacenia odszkodowania za przymusowy ubój sanitarny,
- ▶ egzekucji administracyjnej.

Inwentarz żywy dzieli się na stado podstawowe i stado obrotowe. To pierwsze zostało zaliczone do środków trwałych, drugie – do obrotowych. Zwierzęta uznawane za środki trwałe to np. konie, bydło, trzoda i owce oraz wszystkie zwierzęta w ogrodach zoologicznych i cyrkach (bez względu na wartość). Przy księgowej ewidencji zwierząt zasadnicze znaczenie ma ich wartość księgowa, w której wprowadza się je do ewidencji. Wycena ta jest szczególnie istotna dla stada podstawowego, które od tej podstawy ma być amortyzowane.



W przypadku wyceny dla potrzeb banku, wartość zwierząt określa zazwyczaj lekarz weterynarii. Dla potrzeb sądów i organów administracji wartość zwierząt określa biegły sądowy (głównie lekarz weterynarii). Rzeczoznawców do oszacowywania zwierząt dla potrzeb Inspekcji Weterynaryjnej powołuje powiatowy lekarz weterynarii. Rzeczoznawcą może być osoba prowadząca gospodarstwo rolne, w którym prowadzona jest produkcja zwierzęca lub dział specjalny produkcji rolnej w zakresie produkcji zwierzęcej. Rzeczoznawca musi mieć przynajmniej wykształcenie zawodowe. O powołaniu rzeczoznawcy lekarz zawiadamia wójta, burmistrza lub prezydenta, podając dane rzeczoznawcy. Wymagane jest złożenie oświadczenia rzeczoznawcy dla lekarza o braku okoliczności powodujących wyłączenie z oszacowania. Wartość rynkowa jest ustalana przy uwzględnieniu: wagi zwierzęcia i klasy mięsności (zwierzęta rzeźne), wartości hodowlanej i użytkowej oraz wieku (zwierzęta hodowlane) oraz aktualnych cen według notowań rynkowych w dniu oszacowania. Z czynności sporządza się protokół,

który zawiera opis zwierzęcia i kwoty ustalone przez dwóch rzeczoznawców oraz lekarza weterynarii, który także go podpisuje. Wartość rynkową określa się na podstawie średniej z trzech kwot oszacowania. Odszkodowanie przysługuje za konie, bydło, świnie, owce, kozy, drób i jelenie oraz daniele utrzymywane w warunkach fermowych. Odszkodowanie może być pomniejszone o kwotę otrzymaną ze sprzedaży mięsa i niejedalnych surowców zwierzęcych lub ze sprzedaży zwłok.

#### [Bibliografia:

A. Bernacki, M. Wasilewski, *Ewidencja inwentarza żywego w gospodarstwie rolniczym, Rachunkowość*, nr 1/98, s. 57–58; T. Malinowska, *Podstawy prawne i zasady administracyjnego zwalczania chorób zakaźnych zwierząt*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2003, s. 253–255; Ustawa z dnia 24 kwietnia 1997 r. o zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt, badaniu zwierząt rzeźnych i mięsa oraz o Państwowej Inspekcji Weterynaryjnej (Dz. U. Nr 60, poz. 369, z 1998, Nr 106, poz. 668), art. 25; Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 5 listopada 1998 r. w sprawie trybu powoływania i odwoływania rzeczoznawców, ich kwalifikacji i zasad wynagradzania oraz szczegółowych zasad oszacowywania zwierząt (Dz. U. Nr 143, poz. 925, z 2003, Nr 210, poz. 2047).

## Podsumowanie

Można przyjąć, iż w wycenie mienia zachodzą pewne ogólne zjawiska i prawidłowości:

- ▶ wycena jest dokonywana w określonym miejscu i czasie,
- ▶ metoda porównawcza jest stosowana bardzo często, często posiłkowo wobec innych metod,
- ▶ większość kategorii mienia posiada wartość rynkową i księgową,
- ▶ wartość mienia zależy od lokalnych warunków i preferencji,
- ▶ powszechnie występują kategorie mienia stanowiące obiekt inwestowania, np. biżuteria, dzieła sztuki,
- ▶ wycena nieruchomości jest bardziej sformalizowana niż wycena innego rodzaju mienia,
- ▶ metody wyceny nieruchomości często stanowią wzorzec wyceny innego rodzaju mienia,
- ▶ przy wycenie mienia publicznego, częściej niż przy mieniu prywatnym, stosuje się obowiązkową formę pisemną, przepisy i instrukcje,
- ▶ wśród osób zajmujących się oceną i wyceną mienia zachodzą procesy: specjalizacji, oligarchizacji (m. in. nepotyzm, protekcyjność), kodyfikacji norm zawodowych i zwyczajowych (np. instrukcje, tabele), organizowania się w stowarzyszenia i izby, zwiększenia współpracy międzynarodowej (m. in. szkoleń),
- ▶ osoby wyceniające mienie dążą do podniesienia statusu zawodowego oraz do zwiększania osiąganych dochodów, m. in. z budżetu państwa i samorządu.

**Artur Wiśniewski** jest warszawskim politologiem. Studiuje wycenę nieruchomości.



# ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH W WARSZAWSKIEJ DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE (1997–2003)

Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Bogusław Jastrzębski

## 1. Wstęp

Rynek nieruchomości warszawskich, a zwłaszcza nieruchomości położonych w dzielnicy Śródmieście, należy do rynków szczególnych, z uwagi na wysokie ceny wynikające z położenia w stolicy Polski, a także ze względu na historyczne uwarunkowania praw do nieruchomości warszawskich. Wycena nieruchomości na tym rynku musi zatem uwzględniać analizę rodzaju praw do nieruchomości i różnic pomiędzy nimi.

Przedmiotem niniejszej analizy są nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w dzielnicy Śródmieście w Warszawie, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 1997–2003. Zakres analizy obejmuje:

- ▶ nieruchomości w użytkowaniu wieczystym sprzedawane przez ich użytkowników wieczystych (sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu w tzw. obrocie wtórnym),
- ▶ nieruchomości oddawane w użytkowanie wieczyste przez gminę lub Skarb Państwa,
- ▶ nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności.

Obecny stan rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Śródmieściu Warszawy wynika z:

- ▶ uwarunkowań historycznych i ustrojowych uwarunkowań prawnych po roku 1989,
- ▶ specyfiki warszawskiego rynku nieruchomości wynikającej ze stołecznego charakteru miasta.

## 2. Uwarunkowania historyczne i prawno-ustrojowe po roku 1989

Na obecny stan rynku nieruchomości istotny wpływ mają konsekwencje Dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

Zgodnie z art. 1 Dekretu, wszystkie grunty znajdujące się w granicach miasta przed rokiem 1939 przeszły na własność gminy m. st. Warszawy (cyt.): *W celu umożliwienia racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu, w szczególności zaś szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania, wszelkie grunty na obszarze m. st. Warszawy przechodzą z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu na własność gminy m. st. Warszawy.*

Dekret dotyczył terenów, które w przeważającej części stanowiły później obszar nie istniejącej już obecnie gminy Warszawa-Centrum. W skład gminy Warszawa-Centrum wchodziły następujące, istniejące obecnie, dzielnice: Śródmieście, Mokotów, Ochota, Wola, Żoliborz, Praga Południe i Praga Północ.

Najważniejszym skutkiem dekretu jest niewielka liczba nieruchomości, które są własnością osób fizycznych lub osób prawnych. Głównym właścicielem są: miasto stołeczne Warszawa i Skarb Państwa.

Przechodząc do aktualnych uwarunkowań prawnych, należy zaznaczyć, że z dniem 27 maja 1990 r. weszła w życie ustawa z 10 maja 1990 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.*

Zgodnie z art. 5 tej ustawy, część mienia ogólnonarodowego (państwowego) stała się z mocy prawa mieniem właściwych gmin. Gminy stały się tym samym istotnym uczestnikiem rynku nieruchomości. Mienie gminne może być między innymi przedmiotem sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, oddania w trwały zarząd, może być wnoszone jako wkład niepieniężny do spółek. Ważnym aktem prawnym mającym wpływ na rozwój rynku nieruchomości miała ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Według art. 2 ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. *o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, stały się z tym dniem przedmiotem użytkowania wieczystego. Natomiast według ust. 2 tego przepisu, budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na gruntach będących w zarządzie tych osób prawnych stały się własnością tych osób i nabycia dokonuje się nieodpłatnie, gdy budynki, urządzenia i lokale zostały wzniesione lub nabyte ze środków własnych tych osób. W przeciwnym razie nabycie ma charakter odpłatny.

Zasada takiej regulacji stosunków majątkowych w odniesieniu do państwowych osób prawnych została zastosowana do komunalnych osób prawnych na podstawie ustawy z 7 października 1992 r. *zmieniającej ustawę o zmianie ustawy*



o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W ustawie tej przyjęto, że art. 2 ust. 1 i 3 oraz 6 i 9 ustawy z 29 września 1990 r. stosuje się odpowiednio do komunalnych osób prawnych.

Przekształcenie uprawnień do gruntu, nazywane potocznie „uwłaszczeniem”, polega na tym, że gorszą formę władania gruntem, zwaną zarządem, zmienia się na lepszą, zwaną użytkowaniem wieczystym. Lepsza forma polega na tym, że użytkownik wieczysty ma większe uprawnienia niż zarządca, bliższe do uprawnień właściciela. Może on rozporządzać rzeczą jak właściciel, zbyć ją i obciążyć, dokonywać podziału nieruchomości gruntowej. W budynku stanowiącym jego własność może ustanowić odrębną własność lokalu. W zasadzie, nie jest ograniczany w szerszym zakresie niż to wynika z art. 140 k. c. Umowa czy decyzja o ustanowieniu użytkownika wieczystego dotycząca sposobu korzystania z nieruchomości i zagospodarowania nieco ogranicza uprawnienia użytkownika wieczystego, ale to ograniczenie mieści się w ramach racjonalnego gospodarowania.

Realizacja ustawy z dnia 7 października 1992 r. nakładała obowiązek wyceny nieruchomości. Zasady sporządzenia wyceny określał art. 44 (cyt.): *1. Biegli powołani i wpisani przez wojewodę na listę wojewódzką lub inne osoby posiadające uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości określają wartość gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartość położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali.*

*2. 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.*

*3. Wartość budynków i innych urządzeń oraz lokali ustala się według kosztów ich odtworzenia, pomniejszonych o stopień zużycia. (...)*

Realizacja tego przepisu (ust. 2) nie była możliwa w Śródmieściu Warszawy na podstawie cen nieruchomości, ponieważ nie było dotychczas obrotu. W związku z tym, wartość gruntów określano stosując analogię do cen gruntów w stolicach państw zachodnich oraz posługując się współczynnikami dotyczącymi intensywności zabudowy.

Akceptacja takiego sposobu wyceny przez uwłaszczane przedsiębiorstwa państwowe i inne osoby prawne była spowodowana następującymi motywami:

- ▶ przedsiębiorstwa otrzymywały zbywalne prawo użytkowania wieczystego bez opłaty pierwszej (a więc „za darmo”),
- ▶ brak nowoczesnej powierzchni biurowej i wysoki poziom czynszów gwarantował możliwość wywiązywania się z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- ▶ nadmiarowe grunty w użytkowaniu wieczystym (zbędne do prowadzenia działalności gospodarczej) mogły być zbywane.

W latach 1990–1995 rynek nieruchomości gruntowych

niezabudowanych na terenie gminy Warszawa-Centrum (a więc również w dzielnicy Śródmieście) funkcjonował w bardzo ograniczonym zakresie. Notowane ceny nieruchomości niezabudowanych dotyczyły głównie cen zawartych w decyzjach uwłaszczeniowych, a więc w oderwaniu od rzeczywistych realiów rynkowych (mechanizm kształtowania się tych cen przedstawiono wyżej). Cen ustalanych w decyzjach uwłaszczeniowych nie można traktować jako cen transakcyjnych, a tym bardziej cen rynkowych. Cena transakcyjna oznacza bowiem kwotę powstałą w wyniku transakcji kupna-sprzedaży, w której nabywca płaci określoną kwotę za prawo własności nieruchomości lub za prawo użytkowania wieczystego. Ceny te w pierwszych latach kształtowania się rynku nieruchomości na terenie gminy Warszawa-Centrum stanowiły często podstawę dokonywania wycen nieruchomości dla celu oddawania nieruchomości przez gminę w użytkowanie wieczyste. Również ceny z pierwszych transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego dokonywanych przez uwłaszczone przedsiębiorstwa miały swoje odniesienie do tych właśnie cen.

Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste stanowi jedną z form gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na podstawie właściwych przepisów prawnych.

Zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (cyt.): *Art. 28. 1. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. (...)*

*Art. 71. 1. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. (...)*

*4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. (...)*

*Art. 72. 1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej (...).*

*2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. (...)*

Zasadą jest, że sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje w drodze przetargu.

Bezprzetargową drogę sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jako stanowiącą wyjątek od tej zasady, stosuje się tylko w wypadkach określonych w tej ustawie (art. 37 ust. 2).

Zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (cyt.): *Art. 67. 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.*

*2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:*



- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
  - 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości,
  - 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,
  - 4) jeżeli przetargi nie przyniosły rezultatów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą.
3. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. (...)

Sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa lub stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, albo oddawanie tych nieruchomości w użytkowanie wieczyste, musi być poprzedzone ich wyceną.

Rynek nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do działek nie zabudowanych) można więc podzielić na trzy segmenty:

- sprzedaż prawa własności nieruchomości – wynikiem transakcji są ceny tego prawa na rynku ( $C_w$ ); w tym segmencie mieści się również sprzedaż gruntów na własność przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa (w trybie przetargowym i bezprzetargowym),
- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu przez użytkowników wieczystych (tzw. obrót wtórny – ceny  $C_{uw}$ ),
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa (w trybie przetargowym i bezprzetargowym) – jest to tzw. rynek pierwotny prawa użytkowania wieczystego. W procesie oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste ustalana jest jego cena ( $C_p$ ). Jest to jednak cena szczególna, gdyż nabywca prawa użytkowania wieczystego nie płaci całej kwoty, lecz opłatę pierwszą (od 15 do 25% ustalonej ceny), a następnie płaci opłaty roczne naliczane według stawki procentowej od tej ceny.

Zależność pomiędzy ww. cenami (jednostkowymi) jest najczęściej następująca:

$$C_p > C_w > C_{uw}$$

Ceny nieruchomości z tzw. rynku pierwotnego ( $C_p$ ) nie mogą stanowić podstawy do określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, także ze względu na szczególny sposób zapłaty.

Zależności pomiędzy cenami prawa własności nieruchomości ( $C_w$ ) i cenami prawa użytkowania wieczystego w obrocie wtórnym ( $C_{uw}$ ) są zróżnicowane i można je określić dla tych rynków lokalnych, na których te dwa prawa występują jednocześnie w obrocie rynkowym.

Z różnych analiz publikowanych w specjalistycznych opracowaniach, jak również z badań własnych autorów ni-

niejszego opracowania wynika, że zależności pomiędzy cenami tych praw kształtują się zazwyczaj następująco:

$$C_{uw} = (0,7 \div 0,9) C_w$$

### 3. Specyfika śródmiejskiego rynku nieruchomości

Najbardziej atrakcyjne nieruchomości, osiągające najwyższe ceny, położone są w Śródmieściu Warszawy. Są to tereny o najwyższej możliwej intensywności zabudowy oraz pełnym uzbrojeniu, nadające się pod budownictwo komercyjne. Ceny gruntów spadają wraz ze wzrostem odległości od Centrum, przy czym najmniejszy spadek cen występuje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i głównych tras wylotowych z miasta.

W połowie lat 90-tych w dzielnicy Śródmieście rozpoczęło się oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste (grunty oddawane w użytkowanie wieczyste przez gminę lub Skarb Państwa), a następnie pojawiły się w obrocie rynkowym pierwsze nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego (obróć wtórny).

Najwyższe ceny osiągają grunty zbywane przez gminę w drodze przetargu na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ponieważ w tym przypadku nabywca płaci tylko od 15 do 25 proc. ceny (opłata pierwsza) oraz opłaty roczne w wysokości 1–3 proc. Na wysokość cen gruntów na terenie Śródmieścia i na jego obrzeżach wpływa ograniczona podaż.

Ceny ustalane w procesie oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste były wysokie. Poziom tych cen spowodowany był następującymi przesłankami:

- stawki czynszów z tytułu najmu powierzchni biurowych i handlowych były w połowie lat 90-tych wyższe niż czynsze w większości stolic państw zachodnioeuropejskich,
- inwestycje na rynku nieruchomości biurowych i handlowych gwarantowały wysoką stopę zwrotu (20 proc.), znacznie wyższą niż w większości stolic europejskich.

Kształtowanie się cen tych nieruchomości wynikało również ze sposobu określania ich wartości. Wartości te często były szacowane (zawłaszcza w początkowym okresie) na podstawie cen określonych w decyzjach uwłaszczeniowych. W późniejszym okresie wyceny były często dokonywane na podstawie cen nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste (gdą nabywca płacił tylko od 15% do 25% ceny).

Skutkiem tego było tworzenie się mało przejrzystego rynku nieruchomości (duże zróżnicowanie cen, brak rozróżnienia cenowego pomiędzy prawem własności i prawem użytkowania wieczystego).

Rozwój systemu oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym spowodował pojawienie się w połowie lat 90-tych specyficznego rynku nieruchomości z cenami, które w myśl późniejszych przepisów nie można nazwać cenami transakcyjnymi.

Mimo, że ceny te z wymienionych wcześniej dwóch powodów, nie powinny być traktowane jako ceny przydatne dla wyceny nieruchomości były one powszechnie stosowane



w Warszawie dla potrzeb oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

W Śródmieściu Warszawy nie ma praktycznie obrotu prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Określenie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i cenami prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na terenie dzielnicy Śródmieście jest więc zadaniem bardzo trudnym.

## 4. Rynek nieruchomości w latach 1997–2003

### 4.1 Uwarunkowania stołeczne

Na stan rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Śródmieściu Warszawy wpływ mają nowe inwestycje komercyjne w obiekty biurowe oraz handlowo-usługowe i mieszkaniowe.

Warszawski rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym, zarówno ze względu na wielkość aglomeracji, jak i szereg funkcji wynikających ze stołecznego charakteru miasta. Lokują się tutaj siedziby wielkich firm zagranicznych i krajowych oraz banków. Średnie dochody ludności w Warszawie i w województwie mazowieckim są zdecydowanie wyższe niż w innych regionach kraju.

Warszawa, jako siedziba urzędów centralnych, przedstawicielstw firm zagranicznych, towarzystw ubezpieczeniowych, banków i innych dużych instytucji jest miejscem, gdzie rynek wszelkiego typu nieruchomości rozwija się najszybciej. Duża liczba nowych inwestycji, a także modernizacja obiektów już istniejących, powoduje zwiększoną liczbę zawieranych transakcji.

Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości przeznaczone pod budowę obiektów biurowo-usługowych z powierzchniami usługowymi lub handlowymi w parterach. Ceny tego typu nieruchomości zależne są od następujących atrybutów rynkowych:

- ▶ lokalizacji (w odniesieniu do centralnej strefy biznesu, obiektów administracji państwowej i samorządowej, tradycyjnych szlaków handlowych itp.),
- ▶ intensywności i rodzaju zabudowy,
- ▶ sąsiedztwa,
- ▶ dogodnego dojazdu, możliwości parkowania samochodów, dostępności komunikacji miejskiej oraz komunikacji ponad lokalnej (dworce PKP, lotnisko).

Niska elastyczność cenowa popytu charakteryzuje się tym, że zmiany cen na rynku nieruchomości nie spowodują natychmiast proporcjonalnych (tu: odwrotnie proporcjonalnych) zmian popytu na nieruchomości. Wynika to między innymi z faktu, że nieruchomości trudno jest zastąpić innym towarem, czyli substytutem.

Oczywiście, powyższe spostrzeżenia mają na względzie

jedynie popyt efektywny, tj. poparty możliwościami płatniczymi i ewentualnie kredytowymi osób zainteresowanych.

Natomiast niska elastyczność cenowa podaży odznacza się tym, że wzrost cen na rynku nieruchomości (np. w wyniku większego popytu spowodowanego potaniem kredytów czy wprowadzeniem ulg inwestycyjnych) nie spowoduje szybkiego i proporcjonalnego (tu: wprost proporcjonalnego) wzrostu na obszarze podaży. Wzrost podaży bowiem, zwłaszcza nowo zabudowanych nieruchomości, wymaga realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, które w przypadku inwestycji budowlanych trwają relatywnie dość długo, nawet kilka lat.

Niska elastyczność cenowa popytu oraz niska elastyczność cenowa podaży powodują, że rynek nieruchomości rzadko znajduje się w stanie równowagi porównywalnym z rynkami innych towarów. Przykładowo: wysokie ceny najmu lokali biurowych w Warszawie na początku lat dziewięćdziesiątych spowodowały, że wielu inwestorów rozpoczęło budowę biurowców. Wzrost podaży pojawił się jednak z pewnym opóźnieniem. Po zaspokojeniu popytu na najem lokali biurowych, wciąż przybywa nowych powierzchni, gdyż trudno byłoby zatrzymać rozpoczęte procesy inwestycyjne. Czynsze najmu powierzchni biurowych, w porównaniu z początkiem lat dziewięćdziesiątych, spadły o ponad 50 proc., stopień pustostanów (nie wykorzystanych powierzchni) wynosi ponad 30 proc., a pomimo to budowy dalszych biurowców są kontynuowane. Rynek ten, jak wynika z przytoczonych danych, na początku lat dziewięćdziesiątych znajdował się w stanie nierównowagi z powodu przewagi popytu nad podażą, by na przełomie wieków popaść w stan nierównowagi z powodu nadwyżki podaży nad popytem. Także wiele innych rynków nieruchomości, w krajach zachodnich i na dalekim wschodzie, przeżywało lub przeżywa podobne stany nierównowagi.

### 4.2 Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych

Podstawą przeprowadzonej analizy były akty notarialne dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w dzielnicy Śródmieście, zbywanych w latach 1997–2003.

Biorąc pod uwagę obszar rynku i okres jego monitorowania nie stwierdzono na tym rynku wiarygodnych transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W związku z tym, faktyczny zakres niniejszego opracowania obejmuje:

- ▶ sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu (tzw. obrót wtórny),
- ▶ oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Analizy zostały przeprowadzone oddzielnie dla każdej formy zbycia nieruchomości. Sporządzono tabelaryczne zestawienia zbywanych nieruchomości, wykonano wykresy oraz sformułowano wnioski końcowe.

Zestawienia tabelaryczne i dane na wykresach zawierają ceny jednostkowe nieruchomości wyrażone w USD i zł.





## Nieruchomości sprzedawane przez użytkowników wieczystych

Użytkowanie wieczyste jest prawem zbywalnym (może być sprzedane innej osobie prawnej lub osobie fizycznej). Nabywca prawa użytkowania wieczystego wchodzi w zakres praw i obowiązków, zgodnie z właściwościami tego prawa.

Zestawienie wiarygodnych transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 1997–2003 przedstawia tablica 1.

W oparciu o dane zamieszczone w tablicy 1 sporządzono wykresy przedstawiające:

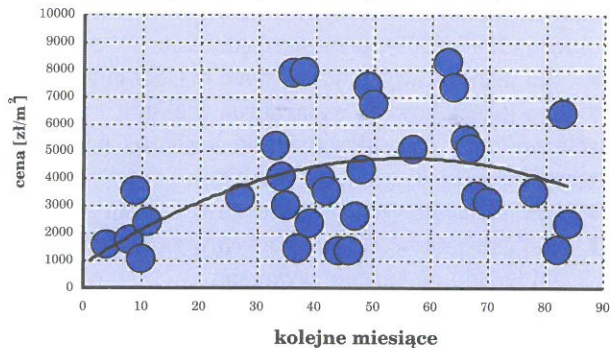
- a) ceny transakcyjne w kolejnych miesiącach analizowanego okresu (1997–2003), przy uwzględnieniu:
  - ▮ cen jednostkowych wyrażonych w USD/m<sup>2</sup>,
  - ▮ cen jednostkowych wyrażonych w zł/m<sup>2</sup>.
- b) zależność cen transakcyjnych od wielkości powierzchni nieruchomości, przy uwzględnieniu:
  - ▮ cen jednostkowych wyrażonych w USD/m<sup>2</sup>,
  - ▮ cen jednostkowych wyrażonych w zł/m<sup>2</sup>, wraz z liniami trendu na każdym wykresie.

**Tablica 1. Zestawienie wiarygodnych transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 1997–2003.**

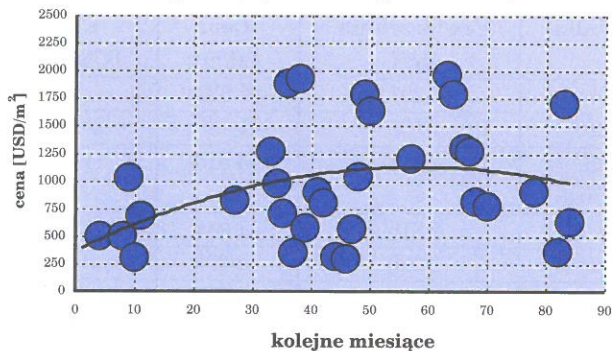
Lp.	Położenie	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena [USD/m <sup>2</sup> ]
1	Zielna	29.04.97	5-03-06	52/4	397	1 577	499
2	Przemysłowa	6.08.97	5-06-09	69/2	1 568	1 733	494
3	Sienna	2.10.97	5-03-08	25, 26, 38/3, 30/3	3 113	3 516	1 027
4	Żurawia	14.10.97	5-05-02	97	1 916	1 044	308
5	Marszałkowska	28.10.97	5-03-03	53/2	3 628	2 390	679
6	Królewska	30.03.99	5-03-03	45/3	2 058	3 257	819
7	Piękna	18.10.99	5-05-04	191/1	1 295	5 183	1 263
8	E. Plater	27.10.99	5-03-08	32/1, 28/4	1 403	4 078	976
9	Muranowska	29.11.99	5-02-01	24/2	2 821	3 000	703
10	Jana Pawła II	20.12.99	5-03-08	36/4, 40	5 832	7 843	1 882
11	Grzybowska	4.01.00	5-03-06	10/1	1 194	1 440	349
12	Litewska	23.02.00	5-05-11	22/1	677	7 903	1 929
13	Towarowa	23.02.00	6-01-07	14/2	5 491	2 364	577
14	Twarda	10.05.00	5-03-06	20/3	1 649	3 960	898
15	Litewska	29.06.00	5-05-11	35/2, 44	2 166	3 530	804
16	3 Maja	30.08.00	5-05-11	137/5	261	1 359	310
17	Górskiego	3.10.00	5-03-11	18/5	592	1 351	295
18	Słomińskiego	30.10.00	5-01-03	9/2	11 043	2 606	558
19	Żurawia	28.12.00	5-05-02	98/2	1 396	4 323	1 044
20	Grzybowska	30.01.01	5-03-06	41	733	7 382	1 785
21	Grzybowska	30.01.01	5-03-06	55	2 009	6 738	1 629
22	Wilcza	28.09.01	5-05-04	165	592	5 068	1 196
23	Niecała	1.03.02	5-03-04	24/5	1 280	8 274	1 955
24	Traugutta	15.03.02	5-03-07	16/7	1 616	7 349	1 785
25	Towarowa	16.07.02	6-01-09	3/4, 5	3 726	5 430	1 303
26	Marszałkowska	19.07.02	5-05-06	57	308	5 120	1 266
27	Wspólna	5.08.02	5-05-01	53	2 161	3 384	812
28	Śniegockiej	14.10.02	5-06-06	14/5	918	3 143	763
29	Łądowa	30.06.03	5-06-17	33/2, 33/3	839	3 500	898
30	Fabryczna	1.10.03	5-06-09	73/1	4 274	1 393	356
31	Leszczyńska	16.12.03	5-04-06	25/1	3 500	2 350	626
32	Piękna	16.12.03	5-06-05	86/1	1 575	6 388	1 702



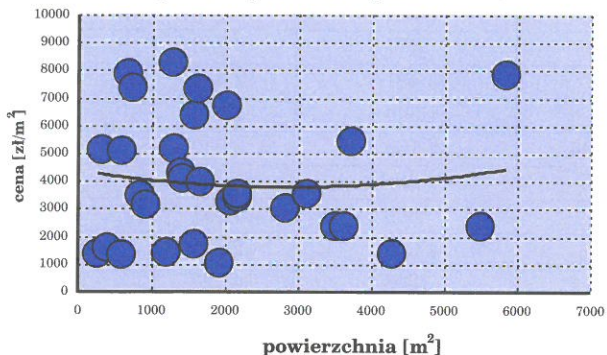
Rys. 1. Ceny jednostkowe prawa użytkowania wieczystego gruntu (styczeń 1997 – grudzień 2003)



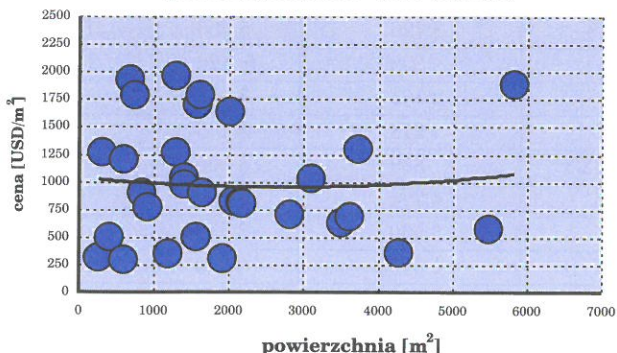
Rys. 2. Ceny jednostkowe prawa użytkowania wieczystego gruntu (styczeń 1997 – grudzień 2003)



Rys. 3. Ceny jednostkowe prawa użytkowania wieczystego gruntu (styczeń 1997 – grudzień 2003)



Rys. 4. Ceny jednostkowe prawa użytkowania wieczystego gruntu (styczeń 1997 – grudzień 2003)



## Nieruchomości oddawane w użytkowanie wieczyste

Zgodnie z przepisami prawa, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej.

Cenę nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste ustala się w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej (cenę nieruchomości ustala się wówczas w wysokości nie niższej niż jej wartość).

Cen nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste nie można utożsamiać z cenami sprzedaży prawa własności nieruchomości lub z cenami sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Ceny ustalane w procesie przetargów na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste są wyższe niż ceny prawa własności i ceny prawa użytkowania wieczystego w obrocie wtórnym, gdyż użytkownik wieczysty, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie płaci całej ceny lecz opłatę pierwszą, która wynosi od 15 do 25 proc. tej ceny. Opłaty roczne wnosi się za każdy rok przez cały okres użytkowania wieczystego i nalicza się według stawki procentowej od ceny nieruchomości.

Ceny nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste, ze względu na podane wyżej przyczyny, nie mogą stanowić podstawy wyceny (określenia wartości nieruchomości) w podejściu porównawczym.

Ceny te zostały jednak uwzględnione w niniejszym opracowaniu dla uzupełnienia analizy rynku nieruchomości w dzielnicy Śródmieście. Potrzeba ich uwzględnienia wynika ze względów informacyjnych i porównawczych:

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych przeprowadzona wyłącznie w oparciu o ceny prawa użytkowania wieczystego byłaby w tym przypadku niepełna i nie oddawałaby w pełni istoty specyficznego rynku nieruchomości, jakim jest obszar dzielnicy Śródmieście.

Zestawienie przyjętych do analizy nieruchomości gruntowych niezabudowanych oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 1997–2003 przedstawia tablica 2 (na str. 41).

W oparciu o dane zamieszczone w tablicy 2 sporządzono wykresy przedstawiające:

- cenę nieruchomości w kolejnych miesiącach analizowanego okresu (1997–2003), przy uwzględnieniu:
  - cen jednostkowych wyrażonych w USD/m<sup>2</sup>,
  - cen jednostkowych wyrażonych w zł/m<sup>2</sup>.
- zależność cen nieruchomości od wielkości powierzchni, przy uwzględnieniu:
  - cen jednostkowych wyrażonych w USD/m<sup>2</sup>,
  - cen jednostkowych wyrażonych w zł/m<sup>2</sup>,
 wraz z liniami trendu na każdym wykresie.



**Tablica 2. Zestawienie przyjętych do analizy nieruchomości gruntowych niezabudowanych oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 1997–2003**

Lp.	Położenie	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena [USD/m <sup>2</sup> ]
1	Słomińskiego	15.01.97	5-01-03	3/2	12 030	1 052	362
2	Bagno	22.01.97	5-03-06	47/6	2 491	3 018	1 018
3	Skorupki	20.02.97	5-05-04	22/1	860	3 860	1 268
4	Belwederska	3.03.97	5-05-12	18/1	3 000	4 953	1 621
5	Senatorska	7.04.97	5-03-02	51/5	1 438	2 894	934
6	Pl. Mirowski	16.09.97	5-03-03	30/6, 31/2	3 484	5 301	1 542
7	Boya Żeleńskiego	2.10.97	5-03-10	8/4	2 339	3 237	946
8	Wspólna	23.10.97	5-05-01	150, 151/1, 151/2	2 546	5 966	1 754
9	Górnośląska	14.11.97	5-06-06	74	1 415	1 240	355
10	Polna	13.11.97	5-05-10	8/4	2 339	3 245	925
11	Wspólna	23.12.97	5-05-01	53	2 161	10 245	2 925
12	Przeskok	22.06.98	5-03-10	47/11, 47/12	589	2 129	612
13	Bieleńska	23.10.98	5-03-02	10/4	463	1 944	564
14	Słomińskiego	3.11.98	5-01-03	9/2	11 043	4 375	1 278
15	Złota	10.11.98	5-03-08	30/2	1 130	6 658	1 935
16	E. Plater	15.12.98	5-03-08	20/2	1 867	5 616	1 609
17	Zgoda	28.12.98	5-03-10	77/4	310	1 540	440
18	Chmielna	25.01.99	5-03-06	85/3	693	2 684	748
19	Widok	23.07.99	5-03-10	128/3	1 723	6 266	1 630
20	Marszałkowska	4.08.99	5-03-07	9/3	341	3 360	857
21	Twarda	29.10.99	5-03-06	20/1	803	3 736	889
22	Widok	21.12.99	5-03-10	128/3	1 723	6 626	1 597
23	Niska	9.02.00	5-01-05	2/1	1 400	7 504	1 814
24	Marszałkowska	7.03.00	5-05-01	155/2	931	8 379	2 028
25	Nowowiejska	28.04.00	5-05-06	97/4	309	7 767	1 756
26	Belwederska	14.09.00	5-05-12	18/2	2 091	5 500	1 221
27	Armii Ludowej	18.09.00	5-05-08	13/6	1 310	7 650	1 684
28	Czeriakowska	12.01.01	5-06-16	17/8	240	5 106	1 242
29	Śniegockiej	12.03.01	5-04-08	14/1	200	7 769	1 950
30	Królewska	17.07.01	5-03-03	36/3	1 847	9 030	2 140
31	Marszałkowska	25.07.01	5-05-02	155/1, 155/4, 155/5	1 111	8 040	1 913
32	Nulla	11.12.01	5-06-05	56/2	1 028	3 307	812
33	Litewska	19.03.02	5-05-11	22/4	267	9 950	2 423
34	Bagno	18.06.02	5-03-06	47/15	415	3 000	742
35	Czeriakowska	8.07.02	5-06-06	2/4, 2/14	279	2 446	591
36	Dzika	14.10.02	5-01-02	7/2	270	2 000	486
37	Krucza	19.10.02	5-05-04	161	1 347	9 280	2 225
38	Sienkiewicza	3.12.02	5-03-10	143/2	416	8 116	2 040
39	Piękna	7.07.03	5-05-07	7/1	2 942	4 823	1 240
40	Armii Ludowej	29.10.03	5-05-08	60/2	276	3 000	755

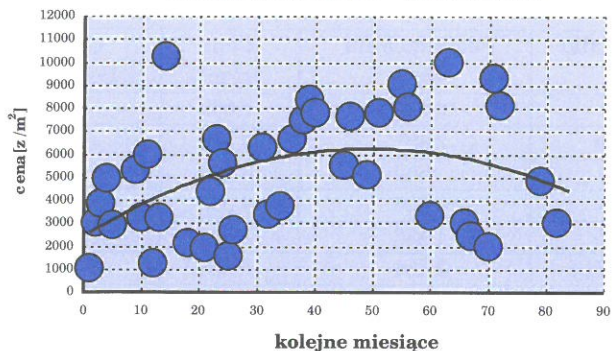
## Rozkład cen nieruchomości

Dla zilustrowania rozkładu cen jednostkowych w poszczególnych przedziałach cenowych sporządzono histogramy cen, które obejmują ceny prawa użytkowania wieczyste-

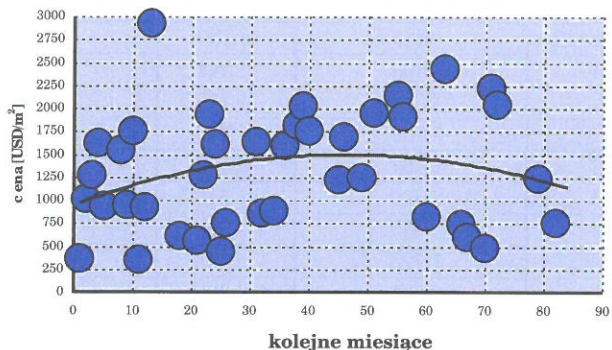
go gruntu i ceny nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste w latach 1997–2003 (odrębnie dla cen wyrażonych w USD i w zł).



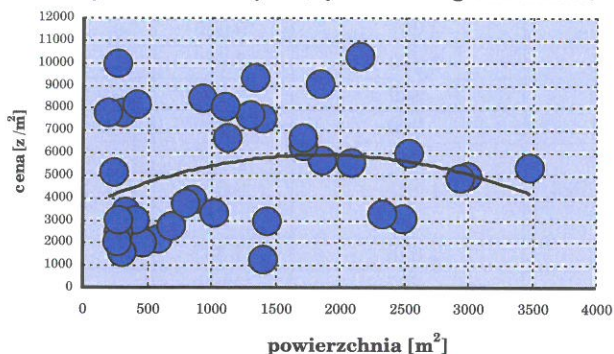
**Rys. 5. Ceny jednostkowe gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste (styczeń 1997 – grudzień 2003)**



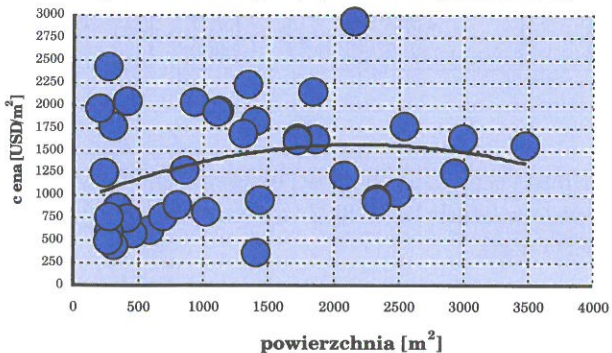
**Rys. 6. Ceny jednostkowe gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste (styczeń 1997 – grudzień 2003)**



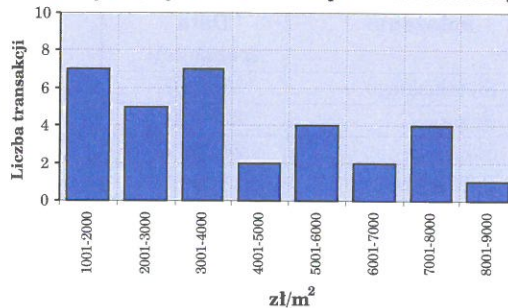
**Rys. 7. Ceny jednostkowe gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste (styczeń 1997 – grudzień 2003)**



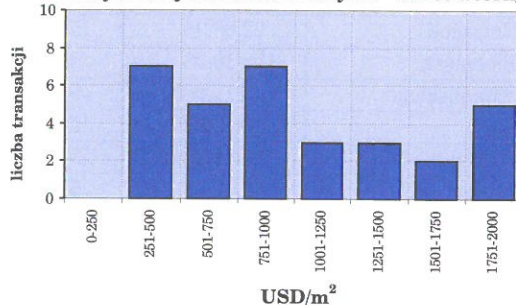
**Rys. 8. Ceny jednostkowe gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste (styczeń 1997 – grudzień 2003)**



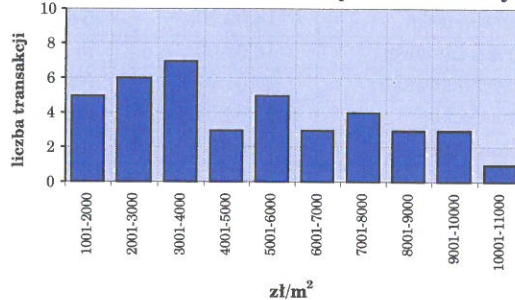
**Rys. 9. Rozkład cen w poszczególnych przedziałach cenowych (użytkowanie wieczyste – obrót wtórny)**



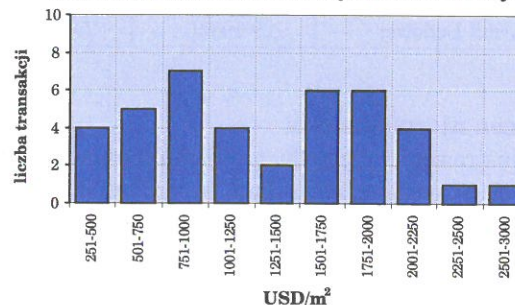
**Rys. 10. Rozkład cen w poszczególnych przedziałach cenowych (użytkowanie wieczyste – obrót wtórny)**



**Rys. 11. Rozkład cen w poszczególnych przedziałach cenowych (oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste)**



**Rys. 12. Rozkład cen w poszczególnych przedziałach cenowych (oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste)**





## 5. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w dzielnicy Śródmieście wynikają następujące wnioski:

- ▶ Podstawową cechą tego rynku jest brak wiarygodnych transakcji sprzedaży prawa własności. Rozwój tego segmentu rynku może nastąpić po przekształceniach prawa użytkownika wieczystego w prawo własności, w przypadku zmian przepisów prawa.
- ▶ Gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi wymaga znajomości prawa, zwłaszcza w kontekście rozróżnienia pomiędzy trzema rodzajami cen tych nieruchomości (ceny sprzedaży prawa własności, ceny sprzedaży prawa użytkownika wieczystego, ceny nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste).
- ▶ Ceny gruntów niezabudowanych (dotyczy zarówno oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste jak i sprzedaży prawa użytkownika wieczystego) wzrastały w latach 1997–2000.
- ▶ Od roku 2000 do chwili obecnej obserwuje się tendencję spadkową cen gruntów.
- ▶ Z zestawienia cen i wykonanych wykresów (histogramów cen) wynika, że w przypadku sprzedaży prawa użytkownika wieczystego gruntu dominującym prze-

działem cenowym jest przedział: 251÷1000 USD/m<sup>2</sup> (1001÷4000 zł/m<sup>2</sup>).

- ▶ Z zestawienia cen i wykonanych wykresów (histogramów cen) wynika, że w przypadku gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste dominującym przedziałem cenowym jest przedział: 751÷1000 USD/m<sup>2</sup> (3001÷4000 zł/m<sup>2</sup>).
- ▶ Najwyższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe niezabudowane, charakteryzujące się najlepszym położeniem i sąsiedztwem w dzielnicy oraz wysoką intensywnością zabudowy (możliwość budowy wysokich obiektów).
- ▶ Możliwość budowy wysokich obiektów uzasadnia zapłacenie przez inwestora wyższej ceny za grunt.
- ▶ Ze względu na specyfikę Śródmieścia Warszawy, niższe ceny osiągają nieruchomości w przypadku, gdy nabywca musi ponieść dodatkowe koszty związane z przebudową odcinków sieci miejskiej infrastruktury technicznej lub przebudową układu komunikacyjnego.
- ▶ Najwyższe ceny jednostkowe prawa użytkowania wieczystego gruntu (w granicach 1700÷2000 USD/m<sup>2</sup>) są nieliczne.

**Mieczysław Prystupa** jest redaktorem naczelnym kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* i nauczycielem akademickim, **Zbigniew Brodaczewski** i **Bogusław Jastrzębski** są rzeczoznawcami majątkowymi w Warszawie.

# WSTRZYMANO EUROPEJSKI ALIANS RZECZOZNAWCÓW, WAVO ROZPOCZĘŁA DZIAŁALNOŚĆ

Krzysztof Grzesik

Ponad 60 przedstawicieli z 27 krajów uczestniczyło w Generalnym Zgromadzeniu Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) w Santa Margherita Ligure we Włoszech, które odbyło się 14 i 15 maja 2004 roku. PFSRM reprezentowali prezydent Andrzej Hopfer oraz Krzysztof Grzesik.

PFSRM w spotkaniu uczestniczyła już jako pełny członek TEGoVA, po wejściu Polski do Unii Europejskiej dwa tygodnie wcześniej. Była to również dziesiąta rocznica przyjęcia PFSRM jak członka stowarzyszonego TEGoVY w Dublinie w 1994 roku.

Obecnie TEGoVA jest federacją 38 narodowych stowarzyszeń rzeczoznawców z 27 krajów z całej Europy. Głównym jej celem jest promowanie najlepszych praktyk i wysokich standardów edukacyjnych wśród rzeczoznawców w całej Europie. TEGoVA jest najbardziej znana ze swojej „niebieskiej księgi” – Europejskich Standardów.

Jak już wcześniej przedstawiono w RM Nr 4(40) październik–grudzień 2003 (strona 45), TEGoVA na poprzednim zgromadzeniu była u progu bankructwa. Wtedy przegłosowano konieczność natychmiastowego jej dofinansowania poprzez dodatkową stawkę członkowską.

Na spotkaniu we Włoszech, Roger Messenger, skarbnik TEGoVA wyjaśniał, że w wyniku otrzymania dodatkowych składek, stan finansowy TEGoVY ustabilizował się. TEGoVA „wychodzi na zero”, ale do końca roku nie będzie środków na jakiegokolwiek nowe programy czy inicjatywy.

W kuluarach spotkania we Włoszech najwięcej dyskusji prowadzono na temat certyfikacji oraz proponowanego Aliansu Rzeczoznawców Majątkowych.

Od kilku lat TEGoVA próbuje wprowadzić certyfikację dla rzeczoznawców majątkowych w Europie na podstawie Euro-normy 45013. Ponieważ kryteriami zdobycia certyfikatu TEGoVY jest zdanie pisemnego egzaminu, nie dając tym samym prawa uprawnieniom RICS czy polskim, certyfikacja TEGoVY nie znalazła szerokiego poparcia w kwestii wdrożenia. Do dziś tylko rzeczoznawcy Hypzert z Niemiec (około 400), Czesi z Czech Chamber of Appraisers (250) oraz rzeczoznawcy z Grecji (27) otrzymali zatwierdzenie certyfikatu TEGoVY.

Natomiast inne stowarzyszenia rozważają potrzebę wdrożenia swoich certyfikatów według EN 45013, wśród nich Polska, Holandia oraz Wielka Brytania.



Szkoda więc, że gdy Brytyjski Instytut Taksacji Powstającej oraz Wyceny (IRRV) zgłosił wniosek o rozszerzeniu kryteriów certyfikacji TEGoVY, dyskusja została przelożona na przyszłość. Następne zgromadzenie odbędzie się w listopadzie w Madrycie, PFSRM już złożyła podobny wniosek w celu uznania polskich uprawnień przez TEGoVĘ.

Najwięcej kontrowersji wzbudziła dyskusja nad wdrożeniem koncepcji przewodniczącego Raymonda Trotza dotyczącej utworzenia Europejskiego Aliansu Rzeczoznawców Majątkowych, będącego prawdziwie ogólnoeuropejską organizacją indywidualnych rzeczoznawców, członków organizacji TEGoVA (w ostatniej wersji wszystkich rzeczoznawców, nie tylko certyfikowanych). Bez głosowania, ale po ostrej dyskusji podczas posiedzenia grupy roboczej oraz po otrzymaniu wcześniej pisemnego protestu ze strony RICS, prace nad wdrożeniem tego przedsięwzięcia zostały wstrzymane. Głównym argumentem „przeciw” istnienia takiej organizacji



Uczestnicy spotkania we Włoszech

jest to, iż utworzenie stowarzyszenia indywidualnych członków pomniejszy niejako rangę wszystkich europejskich organizacji rzeczoznawców, które ciężko pracowały, aby uregulować i rozwinąć rynek usług świadczonych przez swoich członków. Rolą TEGoVY powinno być zatem wsparcie dla członków – stowarzyszeń w realizowaniu misji jaką pełnią, a nie powoływanie nowych organizacji.

Według przewodniczącego, koncepcja „Europejskiego Aliansu Rzeczoznawców Majątkowych” ma zarówno swoich zwolenników, jak i przeciwników. Na jego prośbę zgromadzenie powołało zespół rzeczoznawców z Niemiec, Francji, Węgier, Grecji oraz Wielkiej Brytanii, aby od nowa zbadać zasadność utworzenia Aliansu.

Jak już wspomniano, następne zgromadzenie TEGoVY odbędzie się na początku listopada w Madrycie. W międzyczasie trwają prace nad utworzeniem nowej konstytucji TEGoVY, która ma uwzględnić ostatnie rozszerzenie Unii Europejskiej, przyjąć nowy system głosowania oraz stawek członkowskich. Jest to bardzo ważny moment w historii tej organizacji. Trzeba uważnie czuwać nad procesem projektowania nowej konstytucji, by nie zamieszczono w niej kolejnych niekorzystnych zapisów wbrew interesom polskiego zawodu.

Jest to również szczególnie ważny okres rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego na skalę światową.

**W tym celu rzeczoznawcy, reprezentujący narodowe stowarzyszenia zawodowe na całym świecie, zebraли się na początku kwietnia br. w Vancouver (Kanada) na pierwszym corocznym zjeździe nowopowstałego światowego stowarzyszenia skupiającego organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych – World Association of Valuers' Organisations (WAVO).**

WAVO ma na celu podnoszenie i harmonizację standardów edukacyjnych i etycznych wśród rzeczoznawców na całym świecie oraz promowanie stosowania międzynarodowych standardów wyceny (International Valuation Standards).

Wraz z postępującą globalizacją rynków kapitałowych i nieruchomości, rozszerzeniem Unii Europejskiej oraz wdrażaniem międzynarodowych standardów rachunkowości przez kraje UE, nadszedł odpowiedni czas na powstanie globalnej organizacji stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

Należy także wspomnieć, że PFSRM zalicza się do członków założycieli WAVO, jest również członkiem zarządu razem z następującymi stowarzyszeniami: **American Society of Appraisers, American Society of Farm Managers & Rural Appraisers, ANEVAR, Appraisal Institute, Australian Property Institute, Canadian Appraisal Institute, Hong Kong Institute of Surveyors, RICS, Singapore Institute of Surveyors and Valuers.**

Na spotkaniu w Vancouver PFSRM reprezentował Krzysztof Grzesik. Wybrano Briana Ellerbecka z Australii na przewodniczącego, Keitha Goodwina z Kanady oraz profesora Lim Lan Yuan z Singapuru na wiceprzewodniczących zarządu WAVO. Nowopowołany zarząd przedyskutował oraz zatwierdził biznes plan oraz budżet na następny rok.

Zarząd przyjął również dwóch nowych członków WAVO: Hypzert z Niemiec oraz Rosyjską Federację Rzeczoznawców Majątkowych. Trwa okres przyciągania do WAVO nowych członków, prace nad międzynarodowymi programami szkoleniowymi dla rzeczoznawców majątkowych oraz promowanie i szkolenia dotyczące międzynarodowych standardów ds. wyceny nieruchomości (IVS).

W przyszłości najbardziej istotną i niebezpieczną sprawą dla WAVO będzie z pewnością działanie mające na celu sprostanie naciskom z różnych stron zmierzających do wprowadzenia światowej certyfikacji. A więc znowu polskie uprawnienia będą wymagać promowania oraz ochrony.

**Krzysztof Grzesik** jest właścicielem firmy Polish Properties, kieruje Komisją Międzynarodową PFSRM.



# WYCENA W WARUNKACH TRANSFORMACJI EKONOMICZNEJ

## IV Międzynarodowa konferencja w Mińsku na Białorusi

### 27–28 maja 2004 r.

Zdzisław Biczkowski

Białoruskie Stowarzyszenie Taksatorów już po raz czwarty zorganizowało w Mińsku międzynarodową konferencję na temat „Wycena w warunkach transformacji ekonomicznej”. Udział w niej wzięli przedstawiciele: Azerbejdżanu, Białorusi, Kazachstanu, Kirgizji, Polski, Rosji i Stanów Zjednoczonych, którzy wygłosili 17 referatów o tematyce mieszczącej się w szerokim spektrum problematyki nakreślonym przez temat główny corocznych konferencji w Mińsku. Środowisko polskich rzeczoznawców majątkowych reprezentowali Zdzisław Biczkowski z Gdańska i Jerzy Dydenko z Krakowa.

Tradycyjna już dla tego cyklu konferencji różnorodność poruszanych zagadnień powodowana jest nie tylko skomplikowanym procesem przechodzenia od socjalistycznej gospodarki centralnie sterowanej do zasad gospodarki wolnorynkowej, lecz również rozległością uprawnień taksatorów zajmujących się wyceną. Uprawnienia te obejmują prawo wyceny wszystkich grup środków trwałych oraz pozostałych aktywów, wycenę przedsiębiorstw, analizę inwestycji, a także wycenę wierzytelności oraz wyceny masowe. Bardziej stosowny byłby tu zawodowy tytuł przyjęty w Polsce „rzeczoznawca majątkowy” od brzmiącego potocznie oryginału „оценщик” – wyceniacz. Umocowanie prawne zawodu zajmującego się tak szeroko pojętą wyceną majątku w krajach Wspólnoty Niepodległych Państw (WNP) należy ocenić jako bardziej właściwe od regulacji przyjętej w Polsce, gdzie rzeczoznawca majątkowy jest wąskim specjalistą od wyceny nieruchomości.

Biorący udział w konferencji przedstawiciele świata nauki, administracji publicznej oraz zawodów obsługujących obrót nieruchomościami zarówno w referatach, jak też i w dyskusji, dokonali przeglądu poruszonych zagadnień z różnorodnych, reprezentowanych przez siebie punktów widzenia. Interesujące było, na przykład zapoznanie się z ocenami pracy rzeczoznawców majątkowych zaprezentowanymi przez przedstawicieli administracji.

Część merytoryczną konferencji zainaugurował zastępca ministra ekonomiki Białorusi pan O. Mielnikow referatem na temat wyceny mienia państwowego. Rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego w krajach WNP znajduje się obecnie w fazie umacniania i identyfikacji zawodowej, stąd referaty poświęcone zagadnieniom: bezpieczeństwu zawodowej wyceny w okresie przejściowym, znaczeniu samorządowych organizacji w kształtowaniu rynku usług wyceny, a także standaryzacji wyceny, jej miejsca i roli w nowym systemie.

Znamienne jest częste podkreślanie konieczności niezawisłości rzeczoznawcy. Dla nas jest to oczywiste.

Wnioskując z tematyki przedstawianych referatów można sądzić, iż w krajach WNP częściej sporządza się wyceny dla potrzeb postępowań administracyjnych i sądowych, aniżeli dla obsługi obrotu rynkowego. Przykładami mogą być zagadnienia współdziałania miejskiego zasobu majątku z niezawisłymi taksatorami, problemy wyceny majątku osób fizycznych będących płatnikami podatku, wycena majątku dłużnika w procedurach upadłościowych. Pomimo daleko posuniętej ostrożności, również na Białorusi notuje się niepowodzenia w prywatyzacji, toteż wśród referowanych zagadnień zamieszczono wycenę i analizę efektywności projektu inwestycyjnego.

Merytoryczna aktywność Azerbejdżanu przejawiała się w trzech referatach, w których przedstawiono: przegląd aktów prawnych regulujących wycenę w Azerbejdżanie, rolę wyceny w aktywizacji azerbejdżańskiego rynku papierów wartościowych oraz omówiono zależność pomiędzy potencjałem wytwórczym, a wartością przedsiębiorstwa. Natomiast profesor Pawłodarskiego Uniwersytetu W. Jelisiejew, jako przedstawiciel Kazachskiego Stowarzyszenia Taksatorów, omówił wykorzystanie pojęcia reputacji (*goodwill*) przedsiębiorstwa w jego wycenie.

Nawiązując niejako do falowania ekonomii od wolnego do regulowanego rynku nieruchomości Zdzisław Biczkowski przedstawił „Problemy metodyczne wyceny nieruchomości w warunkach transformacji ekonomicznej” na polskim przykładzie. Otóż, jak wiadomo, polskie prawo i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych przewidują w przypadkach braku cen transakcyjnych stosowanie metod stawek szacunkowych gruntów rolnych i leśnych oraz wycenę drzewostanów z wykorzystaniem wskaźników wartości. Pozostające bez jakiegokolwiek związku z wolnorynkową grą popytu i podaży stawki szacunkowe oraz wskaźniki wartości należy ponadto korygować przy pomocy rozległych i apriorycznie przyjętych katalogów współczynników korekcyjnych.

Pogłębiająca się w krajach Unii Europejskiej tendencja rozbudowy systemów funkcji opiekuńczych i ochronnych państw powoduje pojawianie się różnorodnych ograniczeń (prawnych, ekonomicznych, społecznych) w funkcjonowaniu rynków nieruchomości. Prosta konsekwencją tych sytuacji jest ograniczenie możliwości szacowania wartości rynkowych nieruchomości z wykorzystaniem cen nieruchomości oraz stawek czynszów z powodu zniekształcania tych wielkości regulacjami prawnymi. Oznacza to konieczność posługiwa-



nia się przez rzeczoznawców majątkowych sposobami wyceny wykorzystującymi wskaźniki i współczynniki, które apriorycznie kreują szacowane wartości nieruchomości. W tym przypadku istotne zadanie doskonalenia metodyki wyceny nieruchomości polega na maksymalnym zbliżeniu niezbędnych wskaźników i współczynników do substytutów cen rynkowych nieruchomości.

Duże zainteresowanie uczestników konferencji wzbudził amerykański referat relacjonujący wyniki badań porównawczych w dziedzinie nieruchomości mieszkalnych w Armenii, Chorwacji, Mołdawii, Rosji i Republice Południowej Afryki prowadzonych z inicjatywy Banku Światowego. Dr J. Ekkert przedstawił standaryzowane kryteria badawcze: „prawo” – informacja, zawieranie i dotrzymanie transakcji, „finanse” – możliwości finansowania i ryzyko inwestycyjne oraz „rynek” – struktura, regulacje i polityka fiskalna. Przypisanie ocenom spełnienia przyjętych kryteriów wielkości cyfro-

W łącznej ocenie Rosja plasowała się pomiędzy Chorwacją, a Armenią. Najlepiej oceniono RPA, a najniżej Mołdawię.

Pod względem merytorycznym tegoroczną konferencję w Mińsku należy ocenić jako interesującą, zważywszy relację z wolnorynkowego obrotu mieszkaniami używanymi w Mińsku. W bieżącym roku nasiliła się dysproporcja podaży mieszkań, która około dziesięciokrotnie przeważa nad popytem. Natomiast ceny mieszkań mieszczą się w zakresie od 612 do 710 USD i wbrew oczekiwaniom nie spadają, za wyjątkiem niewielkiego spadku cen mieszkań czteropokojowych wzniesionych z wielkiej płyty. To wielce pouczająca sytuacja, w której prawom rynku opiera się podstawowe dobro warunkujące przetrwanie człowieka w klimacie kontynentalnym.

Na przestrzeni ostatnich trzech lat nastąpiło w Mińsku wiele pozytywnych zmian i w niczym nie przypomina to miasto i ten kraj tego straszaka, który służył jako alternatywa wstąpienia Polski do Unii Europejskiej. Stolica Białorusi świeci czystością i pod tym względem może zawstydzić wiele

metropolii europejskich. Prawie wszyscy ludzie w wieku produkcyjnym mają pracę, co prawda niezbyt wysoko płatną. Nie spotyka się tu widoków nader częstych w Polsce – upadłych i zdewastowanych fabryk. Sklepy wielkopowierzchniowe i banki stanowią własność białoruską. Połowę wpływów z podatków przeznaczono na dochody budżetów samorządowych – elewacje Mińska mienią się świeżością i nocnym oświetleniem.

Natomiast główny plac stolicy, przy którym mieści się gmach Rady Ministrów – Plac Wolności przestał być miejscem opozycyjnych demonstracji, gdyż wykonano tu olbrzymi wykop dla kilka podziemnych kondygnacji wielkiego centrum handlowo-usługowego. Najważniejszym strategicznym inwestorem jest miasto Mińsk.

**Zdzisław Biczkowski** jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.



Kościół św. Szymona i św. Heleny przy Placu Wolności w Mińsku z inskrypcją w języku polskim z 1910 r.

wych pozwoliło na porównanie bardzo odmiennych państw pod względem inwestycji w nieruchomości. Z wyników badań wyłonił się także podtekst cywilizacyjny, o którym nasz kodeks cywilny stanowi, iż właściciel może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Wyniki badań wskazały, że właśnie tu może czekać na inwestora pułapka – cały proces inwestycyjny może przebiegać w sprzyjających warunkach, natomiast problemem może być egzekwowanie praw właścicielskich.





## SEMINARIUM W DĄBKACH RÓWNIE UDANE JAK W UNIEŚCIU

Seminarium zostało zorganizowane przez Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w dniach 20–22 maja 2004 r. Tym razem miejscem naszego spotkania była miejscowość Dąbki położona nad morzem Bałtyckim w pobliżu Darłowa. Atrakcyjna lokalizacja i kompetentni wykładowcy zachęcili do przyjazdu ponad 170 osób. Niektórych nie zniechęciło nawet pokonanie 800 kilometrów żeby uczestniczyć w wykładach.

Seminarium otworzył prezes ŚSRM witając licznie przybyłych rzeczoznawców i wykładowcę pierwszej części seminarium – dyrektora Henryka Jędrzejewskiego. Tematem przewodnim pierwszego i drugiego dnia wykładów były aktualne przepisy prawne z zakresu wyceny nieruchomości. Pan dyrektor szczegółowo omówił istotne zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, której zaktualizowane przepisy będą nas obowiązywały jeszcze w tym roku. O dużym zainteresowaniu tym tematem świadczyły liczne pytania, na które odpowiadał Henryk Jędrzejewski.



Wykład Jerzego Filipiaka

Drugą część wykładów prowadził Jerzy Filipiak – wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W sposób przystępny wyjaśniał zebrany nowe regulacje prawne w ustawie o rachunkowości w aspekcie pracy rzeczoznawcy majątkowego. Nie mogło również zabraknąć omówienia nowego Standardu V.11 – „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”, który będzie obowiązywał rzeczoznawców od 1 października 2004 r. Jest to temat bardzo aktualny, otwierający nowe rynki zleceń dla rzeczoznawców majątkowych.

W sumie seminarium obejmowało 26 godzin wykładów trwających niespełna trzy dni. Jednak „nie samą nauką żyje człowiek”. Aby uatrakcyjnić uczestnikom seminarium pobyt w Dąbkach i oderwać od intensywnych dyskusji, po pierwszym dniu wykładów odbył się Bal Rzeczoznawcy Majątkowego. Przy dźwiękach tanecznej muzyki i wyjątkowo smacznych potraw rzeczoznawcy majątkowi bawili się do późnej nocy. Tylko świadomość kolejnego dnia wykładów powstrzymała ich przez zabawą do białego rana.

Również po drugim dniu wykładów, ze względu na wietrzną pogodę, zamiast grilla na świeżym powietrzu, odbył



Bal Rzeczoznawców Majątkowych

się wieczorek taneczny przy orkiestrze i kolacji grillowej. I tym razem uczestnicy nie zawiedli organizatorów, nie tylko pod względem frekwencji, ale i dobrej zabawy.

Seminarium zakończyło się 22 maja wspólnym obiadem. Jednak nie wszyscy uczestnicy wyjechali. Dużo osób zostało, aby skorzystać z pobytu nad morzem i mile spędzić resztę majowego weekendu.

Organizatorzy mają nadzieję, że następne seminarium w dniach 21–23 października 2004 r., które również odbędzie się w Dąbkach w OW „Horyzont”, będzie tak samo udane, tym bardziej, że trzydniowe zajęcia poprowadzi również znakomity i kompetentny wykładowca – Zdzisław Małecki.

Wiadomo bowiem, że atmosferę spotkania tworzą w zdecydowanej mierze wspaniali uczestnicy oraz wykładowcy i dzięki nim seminaria organizowane przez Środkowopomorskie Stowarzyszenie cieszą się tak ogromnym powodzeniem.

**Aleksandra Parol, rzecznik prasowy ŚSRM**



Wykład Henryka Jędrzejewskiego



## ZEBRANIE SPRAWOZDAWCZO-WYBORCZE ŚSRM W KIELCACH

25 kwietnia 2004 r. w Kielcach odbyło się Zwyczajne Walne Zebranie Sprawozdawczo-Wyborcze Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach. Gościem honorowym był Krzysztof Urbańczyk, wiceprezydent PFSRM.

Kolejno głos zabierali: prezes ustępującego Zarządu Celina Hoffman, przedstawiając sprawozdanie z działalności Zarządu za okres ostatniej kadencji oraz stan realizacji wniosków przyjętych do wykonania przez Zarząd na ostatnim Walnym Zebraniu. Poruszyła m. in. zagadnienia związane z organizacją szkoleń, wydawaniem biuletynu, opłacaniem składek członkowskich, powołaniem zespołu opiniującego operaty szacunkowe, organizacją bazy danych o nieruchomościach. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Władysław Józwiak przedstawił sprawozdanie z działalności tej komisji i wyniki jej prac dotyczące kwestii statutowych, organizacyjnych i finansowych. Ewa Midura zreferowała projekt zmian w statucie Stowarzyszenia.

W kolejnych głosowaniach Zebranie podjęło uchwały w sprawie: zmian w Statucie ŚSRM, powołania Komisji Opiniującej oraz zawiedzenia jej regulaminu, udzielenia absolutorium dla ustępujących władz stowarzyszenia, zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Zarządu za rok 2003.

Krzysztof Urbańczyk poruszył problematykę związaną m. in. z: pracami nad projektem ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych, losami ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednolitością środowiska rzeczoznawców majątkowych, budowaniem bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, certyfikacją rzeczoznawców majątkowych. Podziękował także dotychczasowym władzom stowarzyszenia za wysiłek i pracę włożone w jego funkcjonowanie. Krzysztof Urbańczyk wręczył medale X-lecia PFSRM: Celinie Hoffman, Witoldowi Domańskiemu i Tade-

uszowi Zajądowi oraz przekazał na ręce Celiny Hoffman medal dla Lucjana Paciury, nieobecnego na Walnym Zebraniu.

W wyborach na prezesa ŚSRM na stanowisko to wybrana została ponownie Celina Hoffman. W kolejnych głosowaniach Walne Zebranie wybrało:

- członków Zarządu ŚSRM – Krzysztofa Bądla, Zbigniewa Krasonia, Urszulę Papkę, Tadeusza Starzębę, Urszulę Tuśnio i Roberta Wzorka,
- członków Komisji Rewizyjnej: Władysława Józwiaka, Anę Dubowik – Lewińską i Weronikę Krawczyk,
- członków Sądu Koleżeńskiego: Józefa Kaperka, Barbarę Żyłę i Tadeusza Zająca.

Na pierwszych swoich posiedzeniach, które odbyły się 6 maja organy ŚSRM ukształtowały się w sposób następujący:

### Zarząd Stowarzyszenia

Celina Hoffman – Prezes  
Zbigniew Krasoń – Wiceprezes  
Krzysztof Bądel – Skarbnik  
Robert Wzorek – Sekretarz  
Tadeusz Starzęba – Członek  
Urszula Tuśnio – Członek  
Urszula Papka – Członek

### Komisja Rewizyjna

Władysław Józwiak – Przewodniczący  
Anna Dubowik – Lewińska – Członek  
Weronika Krawczyk – Członek

### Sąd Koleżeński

Józef Kasperek – Przewodniczący  
Barbara Żyła – Członek  
Tadeusz Zająca – Członek

**Robert Wzorek, rzecznik prasowy, sekretarz Zarządu**

## V WALNY ZJAZD PSRWN

W dniach 28 i 29 maja 2004 r. w Jedlni Letnisko odbył się V Walny Zjazd Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, który dokonał wyboru nowych władz stowarzyszenia. W wyniku głosowań wybrano władze w następującym składzie:

**prezydent PSRWN – Andrzej Hopfer**

**członkowie Zarządu Głównego PSRWN:**

Maciej Cichocki  
Andrzej Gierasimiuk  
Janusz Jasiński  
Stanisław Kolanowski  
Krzysztof Lewandowski  
Henryk Paszkowski  
Małgorzata Skąpska  
Krystyna Strózik  
Ryszard Śliwiński

Marek Ślusarczyk

Tomasz Telega

**zastępcy członków Zarządu Głównego PSRWN**

Walczowska Sylwia

Zygmuntowicz Zygmunt

**Członkowie Głównej Komisji Rewizyjnej PSRWN:**

Andrzej Nowak, Konstanty Nowak, Marek Pijanowski, Maria Ewa Płonka, Wanda Szychalska.

**Członkowie Głównego Sądu Koleżeńskiego PSRWN:**

Sylwia Hilarowicz, Henryk Kozłowski, Jerzy Makowski, Zbigniew Skowroński, Sabina Żróbek.

**Zastępcy członków Głównego Sądu Koleżeńskiego PSRWN:** Aurelia Buzalska, Jerzy Walicki.

**Delegaci do Rady Krajowej PFSRM:** Jerzy Filipiak, Tomasz Telega.

**Delegat do Rady Krajowej NOT – Krzysztof Lewandowski.**



## OBCHODY DZIESIĘCIOLECIA ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W SZCZECINIE

Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie zorganizowało uroczyste obchody dziesięciolecia zawodu rzeczoznawcy majątkowego w dniach 23–24 kwietnia 2004 roku. Uroczystości odbyły się w hotelu Atrium w Szczecinie przy Alei Wojska Polskiego.

Na obchody zaproszono wielu gości, a wśród nich m. in.: Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych prof. Andrzeja Hopfera, przedstawiciele władz lokalnych oraz członków drugiego lokalnego stowarzyszenia Szczecińskiego Oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości.

Obchody rozpoczęto 23 kwietnia dwudniowym seminarium o tematyce: „Główne zmiany przepisów prawa dotyczące gospodarki nieruchomościami”, które poprowadził nasz znakomity wykładowca Zdzisław Małecki. W pierwszym dniu, podczas intensywnej pracy, odwiedziła nas Telewizja Polska Program 3, dzięki której mogliśmy zaprezentować nasze środowisko zawodowe w wieczornym programie lokalnym. W drugim dniu seminarium, po zakończeniu „części roboczej”, odbyło się uroczyste wręczenie Zdzisławowi Małeckiemu tytułu Honorowego Członka Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie.

Drugiego dnia wieczorem odbyła się w sali bankietowej część oficjalna obchodów X-lecia zawodu rzeczoznawcy majątkowego z udziałem zaproszonych gości, zakończona Balem Rzecznawców Majątkowych. Na wstępie przy lampce wina wspominaliśmy początki naszego zawodu, pierwsze egzaminy, narodziny standardów i 10 lat owocnej pracy. Podczas uroczystości prezes naszego stowarzyszenia Władysław Górka wręcił tytuł Honorowego Członka Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych prof. Andrzejowi Hopferowi i zaocznie Henrykowi Jędrzejewskiemu, który niestety nie mógł nas zaszczyścić swoją obecnością. Następnie z rąk prezydenta PFSRM – Andrzeja Hopfera Medale X-lecia PFSRM za wybitne osiągnięcia odebrali nasi zasłużeni członkowie: Halina Stankowska, Zdzisław Adamek, Janusz Detka i w imieniu Stowarzyszenia – prezes Władysław Górka. Dyplomy gratulacyjne z okazji X-lecia pracy otrzymało 77 rzeczoznawców majątkowych, wszyscy z dziesięcioletnim stażem.

Uroczystości zakończył niezwykle udany bal rzeczoznawców majątkowych, który uświetniły dwa pieczone prosiaki, a tańcom końca nie było do białego rana ...

W ramach obchodów naszego święta przedstawiciele naszego stowarzyszenia wzięli udział w audycji Polskiego Radia Szczecin (w dniu 29 kwietnia) „Biznes serwis”, a Kurier Szczeciński w dniu 4 maja przedstawił nasze środowisko

w prasie. Z okazji jubileuszu nasze stowarzyszenie wydało pamiątkowy album Dziesięciolecia, gdzie nasi członkowie mogli się zaprezentować, podzielić swoimi spostrzeżeniami i z humorem podsumować minione lata X-lecia.

**Barbara Kilian**

*Fotoreportaż z obchodów na III stronie okładki.*

## WALNE SPRAWOZDAWCZO-WYBORCZE ZEBRANIE CZŁONKÓW ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

27 marca 2004 r. odbyło się Walne Sprawozdawczo-Wyborcze Zebranie Członków Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie.

Uchwalono zmiany w obowiązującym statucie, a ponadto dokonano wyboru nowych władz statutowych ZSRM i powołano Zespół Opiniujący ZSRM, którego przewodniczenie zostało powierzone Gerardowi Fronczakowi.

Zebranie udzieliło ustępującemu Zarządowi absolutorium i wybrało nowy w składzie:

- Władysław Górka – prezes
- Janusz Detka – wiceprezes
- Zdzisław Adamek – wiceprezes
- Zofia Graczyk – sekretarz
- Krystyna Przydział – skarbnik
- Halina Stankowska – członek
- Ilona Ciechorska – członek

Ponadto wybrano pozostałe władze statutowe:

### **Komisja Rewizyjna**

- Ewa Krudos – przewodnicząca,
- Barbara Kilian – członek,
- Waldemar Nowak – członek,

### **Sąd Koleżeński:**

- Julian Magdziak – przewodniczący,
- Arkadiusz Czechowski – członek,
- Dorota Szczepanik – członek,
- Iwona Wielgosz – członek,
- Romuald Piątkowski – członek.

Po przeprowadzonej przed Walnym Zebraniem weryfikacji stowarzyszenie liczy 85 członków, w tym 56 członków zwyczajnych oraz 29 członków kandydatów.

**Zdzisław Adamek, wiceprezes Zarządu**



## WALNE ZEBRANIE CZŁONKÓW POMORSKIEGO TOWARZYSTWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W GDAŃSKU



Prezydium zebrania

Zwyczajne walne zebranie członków Pomorskiego Towarzystwa Rzeczników Majątkowych w Gdańsku odbyło się 29 kwietnia 2004 r.

Prezes Halina Jaskulska przedstawiła sprawozdanie z działalności Zarządu w tym obchodów jubileuszu PTRM, realizacji uchwał ubiegłorocznego zebrania, przypomniała o tematyce przeprowadzonych szkoleń, omówiła sytuację w zakresie praktyk zawodowych.

Następnie, po wystąpieniach przewodniczących Komisji Etyki Zawodowej Mieczysławy Prędkiewicz i Komisji Rewizyjnej Romana Szwarca, wywiązała się dyskusja dotycząca współpracy pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi w zakresie tworzenia bazy danych, tematyki szkoleń, dostępności do aktów notarialnych, szczególnie w Urzędzie Miasta Gdyni (obecnie tylko jeden raz w tygo-



dniu!), a także stosowania przez niektórych rzeczoznawców cen dumpingowych za wykonywane usługi.

Po udzieleniu absolutorium obecnemu Zarządowi, uchwalono m. in. wnioski dotyczące:

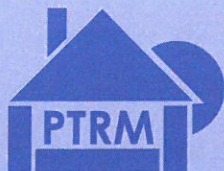
- ▶ informowania członków o praktykach stosowanych przez zleceniodawców zamawiających podwójne wyceny, przekazywania informacji w tym zakresie,
- ▶ utworzenia rezerwy finansowej z przeznaczeniem dla rzeczoznawcy majątkowego który znalazł się z trudnej sytuacji życiowej,

- ▶ objęcia sponsoringiem firmy, osoby fizycznej, rodziny wielodzietnej, szkolnego klubu sportowego lub dziecka szczególnie uzdolnionego, dla podniesienia prestiżu zawodu,

- ▶ przeprowadzania raz w roku ankiety o stosowanych cenach za usługi szacowania nieruchomości i informowania członków o jej wynikach,
- ▶ powołania zespołu do integracji i współpracy istniejących baz danych (członkowie PTRM zorganizowani są w dwie grupy rzeczoznawców, które niezależnie od siebie zbierają dane transakcyjne z tych samych obrębów),
- ▶ podjęcia działań w celu ułatwienia rzeczoznawcom dostępu do ksiąg wieczystych.

Ponadto omówione zostały wnioski Komisji Rewizyjnej dotyczące zasad i treści sporządzanych protokółów zebrań Zarządu oraz powołania zespołu w sprawie dostosowania statutu PTRM do obecnych potrzeb Stowarzyszenia.

**Henryk Jankowski, rzecznik prasowy PTRM**



## Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych zaprasza na sesję jesienno-zimową **AKTYWNE ZDOBYWANIE WIEDZY**

**Temat szkolenia** będzie obejmował zakres nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zagadnienia związane z udziałem rzeczoznawcy majątkowego w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Wykładowcy:** Zdzisław Małecki, Ryszard Cymerman

**Termin:** 18–20 listopad 2004 r.

**Miejsce:** Ośrodek Przygotowań Olimpijskich Cetniewo, Władysławowo, ul. Żeromskiego 52 ([www.cetniewo.cos.pl](http://www.cetniewo.cos.pl))

### Program sportowo-rekreacyjny

Ośrodek Przygotowań Olimpijskich jest nowoczesnym kompleksem sportowo-rekreacyjnym, wyposażonym w hale sportowe, gabinety odnowy biologicznej, pływalnię *Aquarius* – z dwoma basenami (sportowym oraz rekreacyjnym, z licznymi atrakcjami – w tym zjeżdżalnię rurową, dyszami do masażu podwodnego, parasolami wodnymi, itp.), korty tenisowe, saunę, fitness club.

Czas nie objęty sesją wykładową zaplanowano jako aktywną rekreację. Przewidziano między innymi imprezy takie jak: festyn sportowo-rekreacyjny na pływalni tzw. *Wieczór Hawajski* z możliwością korzystania w czasie jego trwania ze wszystkich atrakcji (baseny, sauna, etc.), zajęcia na Dużej Hali Sportowej (siatkówka, koszykówka, tenis stołowy i inne), jazda konna po plaży, strzelanie z broni pneumatycznej lub łuku i inne.

Dodatkowo każdy uczestnik sesji otrzyma karnet tzw. pakiet *Power Day*, w ramach którego może skorzystać z jednego z dziewięciu zabiegów odnowy biologicznej. Poza zorganizowanym programem można korzystać z atrakcji sportowo-rekreacyjnych ośrodka w sposób indywidualny.

Z pobytu w ośrodku mogą skorzystać (po cenach promocyjnych) osoby towarzyszące.

### SZCZEGÓŁY WKRÓTCE

[www.ptm.com.pl](http://www.ptm.com.pl)

ul. Heweliusza 11, p. 1202, 80-890 Gdańsk

tel. 0-58 321 72 55, tel./fax 321 72 56, e-mail: [wycena@ptm.com.pl](mailto:wycena@ptm.com.pl)

## KARTA ZGŁOSZENIOWA

Termin nadsyłania zgłoszeń do 31 sierpnia br.

Imię i nazwisko .....

Adres .....

Dane do wystawienia faktury VAT .....

.....

.....  
Data

.....  
Podpis



## EKSPERT WIELCE UŻYTECZNY

Ewa Wojciul

Rzeczoznawca to osoba wtajemniczona. To ekspert w swojej branży. On WIE, można na nim polegać. Eksperci są więc niezbędni. Przynajmniej formalnie.

Bardzo dobrze prosperująca firma drobiarska prowadzona jest przez panią posiadającą wiedzę, doświadczenie, wizję i zamiłowanie. Byłam w tym kurniku. Budynek jest czystutki, pachnący, nowoczesnie wyposażony, ze świetną wentylacją. Kurki wesole i zdrowe, towarzysko rozgadane, w nie zatłoczonych kojcach. Gdy chciałam wykonać zdjęcia, właścicielka poprosiła o rezygnowanie z lampy błyskowej, bo ptaki mogłyby się zdenerować, a to odbija się na nośności.

Rozmawialiśmy potem o kredycie, który owa pani stara się uzyskać na rozwój firmy. Bank zażądał (poza wyceną nieruchomości, która miała stanowić zabezpieczenie i czym ja się zajęłam) sporządzenia biznes planu. Do tej pory właścicielka hodowli wykonywała go zawsze sama. Obecnie zażądano analizy eksperta. Należało go więc zatrudnić.

– Ile lat prowadzi pani hodowlę niosek? – spytałam.

– Ponad piętnaście.

– Czy zna pani kogoś, kto lepiej od pani zna się na zasadach hodowli, warunkach zbytu jajek, rynku drobiarskim, wyposażeniu kurnika, itd. ?

– Oczywiście, że nie.

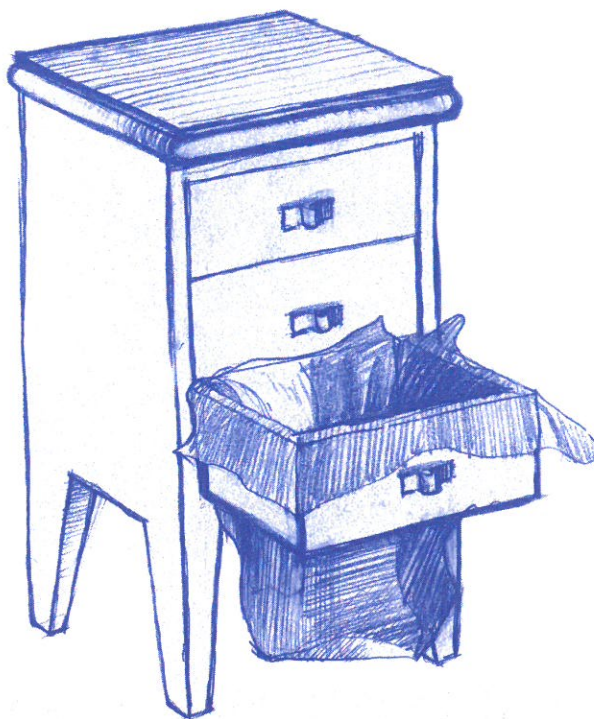
– Czy biznes plan sporządzony przez eksperta podobał się pani?

– Był bez sensu, ale bez niego nie dostałabym kredytu.

Tu zatrudnienie niezależnego fachowca było przymusowe.

Czasem jednak ktoś wynajmuje gorszych od siebie znawców problemu na własne życzenie.

W „Prawie Parkinsona” autorstwa C. N Parkinson możemy przeczytać historijkę o producencie baloników. Nie miał on sobie równych, jeśli chodzi o wiedzę w dziedzinie technologii gumy, naprężeń powierzchniowych, rynków zbytu towarów dekoracyjnych i organizacji pracy. Gdy jednak chciał dokonać poważnych zmian reorganiza-



cyjnych, zatrudnił niezależnych ekspertów. Najpierw im sprytnie, a nieznacznie zasugerował, jak powinna brzmieć ekspertyza, potem za nią zapłacił, a następnie przeprowadził „zleconą” reorganizację. A gdy jego pracownicy protestowali machał im przed nosem wspomnianym dokumentem – No i co mam zrobić? Niezależni fachowcy tak stwierdzili!

Podobne wrażenie, jak wspomniani fachowcy, miałam wykonując niedawno operat szacunkowy. Nie dlatego, że zasugerowano mi wynik. W mo-

im przypadku było – jeśli można tak powiedzieć – wprost przeciwnie, choć podobnie.

Wycena była skomplikowana, wymagania wyszczególnione bardzo drobiazgowo, proszono o przesyłanie poszczególnych rozdziałów w miarę, jak będą powstawać, dla zorientowania się w jakim kierunku idzie praca.

No cóż, klient nasz pan.

Pracowałam bardzo ciężko cały miesiąc. Systematycznie przysyłałam pocztą elektroniczną dziesiątki stron dokumentujących bieżące dokonania. Firma zamawiająca w zasadzie cały czas potwierdzała, że właśnie o coś takiego jej chodzi, dosyłała także kolejne dane. Korespondencja była bardzo przyjemna, ale coś mnie niepokoiło. Po kilku latach pracy wiem, że dla klienta tak naprawdę w operacie jest tylko kilka rzeczy ważnych, ale dwie najważniejsze, tj. data i wartość szacowania. Tu zaś rozmawialiśmy sobie o rynku nieruchomości, o społecznych aspektach wyceniania, o setce szczegółów technicznych, o kolejności rozdziałów, bo

w tej kwestii też były specjalne życzenia. Tylko o szacowanych wartościach nic – ani słowa.

W końcu ja sama spytałam, co sądzą o opracowanych już wynikach. Powiedzieli, że też nie mają zastrzeżeń. Powinam się więc cieszyć. Ale dalej byłam niespokojna – wycena dotyczyła wysokości odszkodowań za kilka nieruchomości, sprawy te zwykle są skomplikowane i wielce konfliktowe, a tu nic? Żadnych zastrzeżeń, pytań, wątpliwości – dlaczego tyle, a nie mniej. I to przy tylu dodatkowych wymaganiach!



Oddałam gotowe opracowanie, porozmawiałam sobie na koniec z przedstawicielem firmy, pożegnaliśmy się bardzo uprzejmie. Na zakończenie usłyszałam: „Zamówiliśmy tę wycenę, bo nas zobowiązano. Ale jedni już zgodzili się na mniej, innym damy więcej, niż to jest warte. Ta wycena to tylko tak dla formalności”.

Właściwie to też jest powód. A klient nasz pan, ma więc prawo do wymagań także wtedy, gdy operat ma tylko ładnie wyglądać i nic więcej.

Jak dotąd, przynajmniej kilka razy robiłam wyceny, które zostały przejrane, schowane do szuflady i nigdy inaczej nie wykorzystane.

W książce C. N Parkinsona „Prawo pani Parkinson” jest taki fragment: „Podobno dawni kwakrzy, zanim wypowiedzieli jakieś zdanie, zapytywali amych siebie – czy to jest

prawdziwe? Czy to jest uprzejme? Czy to jest potrzebne? Jeśli mieli jakieś wątpliwości, zmieniali zamiar i nie mówili nic”.

Formuła powyższa jest bardzo pojemna i spokojnie można ją zastosować do wycen. Czy operat jest prawdziwy? To kwestia naszej zawodowej uczciwości. Żaden problem. Wyceniamy uczciwie.

Czy operat jest uprzejmy? Nie, to jakoś nie pasuje. Czy wycena jest dobrze uzasadniona? – o może tak. To kwestia naszej fachowości. Żaden problem – wyceniamy wszak fachowo (patrz wstęp).

I na koniec najważniejsze pytanie- czy operat jest potrzebny? A to już nie nasz problem. Czyli – wszystko jest w porządku. A tę właśnie tezę od początku miałam zamiar udowodnić. Przecież zbliża się okres wakacyjnych wyjazdów. Po co nam dodatkowe rozterki?

## WDRAŻANIE KODEKSU ETYKI ZAWODOWEJ

Małgorzata Petry-Węclawowicz

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wraz z Polską Federacją Rynku Nieruchomości zorganizowały warsztaty na temat wdrażania kodeksu etyki zawodowej prowadzone przez Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii Stanów Zjednoczonych (NVAR) w dniach 24–25 maja 2004 r. w Sopocie, w zabytkowym kompleksie Łazienek Południowych.

### Liderzy Warsztatów

Warsztaty prowadziły Patricia Szego – Prezydent Stowarzyszenia Realtorów północnej Wirginii, Christine Todd – Dyrektor tego stowarzyszenia oraz wiceprezydent Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości oraz Joanne Johnson – ambasador prezydenta NVAR ds. kontaktów z Polską.

### Terminologia

W tym miejscu należy się wyjaśnienie, co oznacza termin *realtor* – jest to bowiem termin coraz częściej pojawiający się przy okazji poruszania tematyki zawodów związanych z nieruchomościami. *Realtor* to pośrednik w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy i zarządca nieruchomości. Niekiedy zawody te określa się w Polsce jako „nieruchomista”. Czas pokaże, który z terminów się przyjmie. Może nie wszyscy pamiętają, ale kiedyś zastanawiano się czy po polsku przyjąć termin normy zawodowe, czy z obca standardy.... A więc nieruchomista, czy realtor? Zawodowi tłumacze oswoją nas z tym drugim terminem.

### Program warsztatów – część teoretyczna

W trakcie warsztatów odpowiedziano na szereg wydawałoby się podstawowych pytań

- ▶ Dlaczego stowarzyszenie powinno mieć kodeks etyki?
- ▶ Jaka jest historia kodeksu etyki zawodowej na rynku nieruchomości w USA?

- ▶ Jaka jest praktyka stosowania i aktualizacji kodeksu etyki?
- ▶ Jaka jest najważniejsza zasada, tzw. złota zasada kodeksu?
- ▶ W jaki sposób promuje się informację o istnieniu kodeksu w społeczeństwie?
- ▶ Jakie są procedury dotyczące stosowania kodeksu etyki i procedury postępowania arbitrażowego?

### Program warsztatów – część praktyczna

W drugiej części warsztatów przeprowadzono tzw. studium przypadku, w którym uczestnicy szkolenia stosowali kodeksy etyki znane z praktyki polskiej – a więc kodeksy etyki wypracowane przez pośredników, rzeczoznawców, zarządców nieruchomości – do sytuacji występujących w życiu zawodowym, a więc:

- ▶ nie wywiązania się z obowiązku dbałości o interesy klienta,
- ▶ zachowań nielojalnych wobec klienta,
- ▶ nie wywiązania się z obowiązku ustalania istotnych faktów przy sprzedaży nieruchomości,
- ▶ wprowadzenie klienta w błąd,
- ▶ podanie, w sporządzonym przez siebie dokumencie, faktu przynależności do stowarzyszenia choć mija się to z prawdą,
- ▶ dyskryminowanie klientów,
- ▶ podanie nieprawdy w ogłoszeniach prasowych,
- ▶ zamieszczanie ogłoszeń wprowadzających w błąd,
- ▶ nie ujawnienie faktu pracy na rynku nieruchomości w charakterze pośrednika w przypadku sprzedaży własnej nieruchomości.

Analiza studium przypadku pokazała, że polskie kodeksy pośrednika, zarządcy i rzeczoznawcy znacznie odbiegają od zasad przyjętych w USA.



## Złota zasada Amerykanów brzmi Postępuj tak jak chciałbyś, by inni postępowali wobec ciebie

### Podstawowe zasady amerykańskiego Kodeksu Etyki

1. Chronić i promować interesy swojego klienta, dbając o uczciwość wobec obydwu stron.
2. Wystrzegać się przeinaczania faktów. Nie odkrywać poufnych faktów.
3. Współpracuj z innymi profesjonalistami do spraw nieruchomości w interesie swojego klienta.
4. Ujawniaj fakt pracy na rynku nieruchomości także w przypadku kupna, czy sprzedaży własnej nieruchomości.
5. Ujawniaj fakt posiadania udziałów we własności.
6. Unikaj interesów pobocznych zawieranych bez wiedzy swojego klienta.
7. Bierz wynagrodzenie tylko od jednej strony i uczynić je jawnym.
8. Fundusze sprzedającego i kupującego trzymaj na rachunku depozytowym w banku.
9. Zapewnij zawieranie transakcji na piśmie.
10. Tak samo obsługuj wszystkich klientów.
11. Bądź kompetentny i fachowy w swoim zawodzie, konsultuj się, gdy nie jesteś pewien.
12. Przedstawiaj prawdziwy obraz w reklamie i reprezentacji publicznej.
13. Nie angażuj się w nieautoryzowane praktyki prawne.
14. Bądź chętnym uczestnikiem w procedurach egzekwowania kodeksu etyki.
15. Zapewnij, że twoje komentarze na temat innych profesjonalistów pracujących w nieruchomościach są prawdziwe, a nie mylące.
16. Szanuj relacje prawne z innymi organizacjami i klientami tych organizacji.
17. Poddawaj arbitrażowi zawodowemu spory i skargi z innymi realtorami i swoimi klientami.

### Złote zasady Anglików to:

1. Działaj rzetelnie.
2. Zawsze bądź uczciwy.
3. Działaj otwarcie i przejrzystie.
4. Bądź odpowiedzialny za swoje czyny.
5. Bądź świadomy swoich umiejętności.
6. Bądź zawsze obiektywny.
7. Nie dyskryminuj innych.
8. Dawaj dobry przykład.
9. Miej odwagę wyrazić swoje zdanie.




Autorka (pierwsza z prawej) wraz z prowadzącymi warsztaty

### Deklarując przynależność do stowarzyszenia członkowie RICS godzą się na to, by:

1. Nigdy nie przedkładać swoich korzyści nad dobro klienta i zawsze szanować prawo do poufności.
2. Nigdy nie wprowadzać klienta w błąd, poprzez wstrzymywanie i zniekształcanie informacji.
3. Przekazywać klientowi wszelkie informacje czytelnie i zrozumiale dla niego.
4. Nigdy nie obiecywać więcej niż się jest w stanie wykonać oraz brać na siebie pełną odpowiedzialność, nie obarczać winą innych za niepowodzenia.
5. Być świadomym swoich kompetencji i nigdy nie ulec pokusie ich przekroczenia.
6. Udzielać uczciwych i niezależnych porad oraz nigdy nie pozwalać, aby własne emocje czy interesy wpływały na efekt swojej pracy.
7. Zawsze traktować innych z respektem, niezależnie od płci, rasy, religii czy orientacji seksualnej.
8. Pamiętać, że publiczny oraz prywatny wizerunek wpływa na reputację własną oraz innych członków RICS.
9. Być gotowym reagować, jeżeli ma się przekonanie, że inny członek działa niezgodnie z praktyką zawodową.

## Ethics and Real Estate



DORIS BARRELL,  
CRB, CRS, GRI

**Dearborn**  
Real Estate Education





## Podobieństwa kodeksu etyki NVAR i RICS

Należy zauważyć dużą zbieżność sposobu formułowania zasad etycznych umieszczanych w kodeksach etycznych Amerykanów i Anglików. Kodeksy są krótkie i zrozumiałe dla ludzi nie związanych z zawodem, stanowiąc jak gdyby wizytówkę preferowanych postaw przedstawicieli zawodu. Wykładnie do ich stosowania to obszernie wielostronicowe opracowania szczegółowo precyzujące procedury działań w przypadku naruszenia kodeksu – zrozumiałe już tylko dla wąskiej, wyszkolonej kadry odpowiedzialnej za egzekwowanie zasad przyjętych przez członków.

## Dlaczego stowarzyszenie powinno mieć kodeks etyki?

Amerykanie uważają, że istnienie kodeksu etyki zawodowej pozwala na identyfikowanie działalności na rynku nieruchomości jako zawodu. Kodeks etyki chroni kupujących i sprzedających przed nieuczciwymi działaniami, jest przewodnikiem wpływającym na sposób wykonywania zawodu. Kodeks gwarantuje, że wszyscy członkowie stowarzyszenia będą pracować w sposób uczciwy i etyczny. Ponadto określa prawa i obowiązki wynikające z członkostwa, a także pozwala na rozwiązywanie sporów finansowych ramach stowarzyszenia.

Pierwszy kodeks etyki zawodowej na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych powstał w 1913 r. w momencie, gdy rynek nieruchomości funkcjonował już od 150 lat. Później powstało wiele kodeksów i dopiero w drodze bardzo trudnych głosowań przyjęto jeden kodeks dla wszystkich.

## Jaka jest praktyka stosowania i aktualizacji kodeksu etyki?

Jako zasadę rozpoczęcia członkostwa w stowarzyszeniu przyjęto konieczność złożenia oświadczenia przyszłego członka, że zobowiązuje się stosować kodeks etyki. Ważne jest, by kodeks etyki nie był kodeksem martwym i aby klienci i członkowie składali skargi. W niewielkich środowiskach ludzie mają opory przed interwencją na piśmie, stąd w USA przyjęto zasadę, że zgłoszenie skargi o naruszeniu kodeksu etyki może nastąpić w innym stowarzyszeniu. W przypadku, gdy członkowie wiedzą o naruszeniu kodeksu a nie zgłaszają tego faktu, sama komisja etyki ma prawo złożyć wniosek o ukaranie członka, który robi coś nieetycznie szkodząc całemu środowisku.

Co roku członkowie zgłaszają kandydatury do komisji etyki zawodowej, przy czym najważniejszym kryterium wyboru jest reputacja kandydata. Członkowie komisji przechodzą specjalne szkolenia, których koszty są co roku przewidywane w budżecie stowarzyszenia. Często karą za naruszenie kodeksu jest grzywna na rzecz stowarzyszenia i właśnie te kary finansowe wykorzystywane są na refinansowanie szkoleń. Zdarza się, że dwie firmy nie mogą dojść do porozumienia wtedy obydwie wnoszą opłatę za rozwiązanie swojego problemu.

Sprawa podejścia do stosowania kodeksu etyki jest bardzo istotna w trakcie przesłuchiwań kandydatów na prezydentów stowarzyszenia.

Co miesiąc wydawany jest biuletyn dla członków stowarzyszenia rozsyłany także do różnych gazet. W biuletynie tym umieszcza się rozstrzygnięcia kodeksu etyki o ukaraniu członka. Zawsze informacja ta trafia do publicznej wiadomości. Zawiadomienie o zawieszeniu członkostwa jest również publikowane w biuletynie.

Tak więc kodeks etyki musi być integralną częścią statutu stowarzyszenia oraz obowiązków członkowskich. Każda deklaracja członkowska zawiera przyrzeczenie przestrzegania kodeksu etyki i obowiązek zgłaszania sporów najpierw do stowarzyszenia, a nie na zewnątrz. Brak podpisu oznacza utratę członkostwa. Wszyscy nowi członkowie przed podpisaniem deklaracji mają spotkanie dotyczące kodeksu etyki. Poza tym, w biuletynach są publikowane odpowiedzi na pytania, przy czym w odpowiedziach nie podaje się nazwisk osób. Chodzi o to, by nie uczyć się na błędach, lecz ich unikać.

Zakłada się, że członkowie komisji ds. etyki powinni pracować przez kilka kadencji z uwagą na skomplikowany proces szkolenia. Ponadto w komisjach etyki dopuszcza się uczestnictwo wolontariuszy, którzy przygotowują się do przyszłej pracy w komisji. Procedury stosowania kodeksu etyki są co roku aktualizowane.

## W jaki sposób promuje się informację o istnieniu kodeksu w społeczeństwie?

Bardzo istotna jest też kampania radiowa i telewizyjna na temat promocji usług członków stowarzyszenia, aby klienci preferowali usługi wykonywane przez osoby zobowiązujące się do zachowań etycznych. Należy również promować kodeks etyki przy pomocy logo stowarzyszenia. Amerykanie umieszczają logo i treść przyrzeczenia we wszystkich ogłoszeniach nieruchomościowych.

**Przykład ogłoszenia:** „Termin *realtor* jest zastrzeżonym znakiem oznaczającym specjalistę rynku nieruchomości, który jest członkiem Krajowego Stowarzyszenia Realtorów i przestrzega restrykcyjnego kodeksu etyki zawodowej”.

W ramach składek członkowskich określa się wprost ile pieniędzy każdy członek wpłaca na reklamę.

Ponadto prowadzi się akcję edukacyjną poprzez wydawanie książek na temat kodeksu sprzedając je po kosztach, by zachęcać do ich kupowania i czytania. Powszechną praktyką jest rozdawanie zakładek do książek z tekstem Kodeksu Etyki, aby utrwalić go w świadomości społecznej.

Każde stowarzyszenie planuje pieniądze na promocję kodeksu etyki. Każdy nowy członek stowarzyszenia otrzymuje kodeks wraz ze spisem procedur zgłaszania skarg. Amerykanie uważają, że gdy w biurach członków wisi plakat z kodeksem etyki klienci będą czuli, że zostaną obsłużeni uczciwie.

Podstawową zasadą przy posługiwaniu się kodeksem jest to, że musi on być stosowany konsekwentnie, tak w odniesieniu do członków stowarzyszenia jak i klientów. Musi być aktualizowany i zmieniany, tak by odpowiadał rzeczywistości rynkowej.



## Jakie są procedury dotyczące stosowania kodeksu etyki i procedur postępowania arbitrażowego?

Aby wprowadzić kodeks etyki w życie stowarzyszenie potrzebuje dobrze przeszkolonych pracowników, którzy są w stanie wykonać całą związaną z Kodeksem pracę biurową.

Prezydent stowarzyszenia powołuje Komisję Skarg i Wniosków. Komisja ta otrzymuje składane na piśmie skargi dotyczące nieprzestrzegania Kodeksu Etyki Zawodowej oraz wnioski o wszczęcie postępowania arbitrażowego i decyduje czy nadać im dalszy bieg. Komisja Skarg i Wniosków odbywa posiedzenia, ale nie przyjmuje wyjaśnień stron, nie podejmuje decyzji, czy doszło do złamania przepisów kodeksu oraz nie prowadzi mediacji i postępowania arbitrażowego.

Lista kontrolna stosowana przez Komisję Skarg i Wniosków przy ocenie zgłoszenia naruszenia przepisów etycznych jest następująca:

1. Czy skarga została zgłoszona na odpowiednim formularzu?
2. Czy skarga zawiera nazwy/nazwiska wszystkich stron sporu?
3. Czy wskazane osoby/firmy są członkami stowarzyszenia?
4. Czy autor skargi powołuje się na przepisy mające zastosowanie w danej sytuacji?

O naruszeniu komisji etyki decyduje Komisja Standardów Zawodowych. Członków tej komisji wybiera prezydent, a zatwierdza Zarząd Stowarzyszenia. Członkami tej komisji powinny być osoby dojrzałe, doświadczone, kompetentne

i cieszące się dobrą opinią. Aby uniknąć konfliktu interesów najlepiej jest, kiedy członkowie Komisji Standardów Zawodowych nie pracują jednocześnie w Komisji Skarg i Wniosków lub w zarządzie. Członkowie Komisji Standardów zawodowych są wybierani do udziału w posiedzeniach, na których strony postępowania będą przedstawiały swoje racje oraz do prowadzenia arbitrażu.

## Wnioski

Praktyka stosowania kodeksu etyki zawodu *realtora* daleko odbiega od sytuacji w Polsce. Warto korzystać z doświadczeń innych krajów, stąd inicjatywa organizacji warsztatów tematycznych prowadzonych przez przedstawicieli innych stowarzyszeń wydaje się być bardzo ciekawa i pożyteczna. Składam Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podziękowania w imieniu mojego stowarzyszenia i pozostałych uczestników za staranność merytoryczną i przyjazną atmosferę sopockiego spotkania.

**Małgorzata Petry-Węclawowicz** – jest rzeczoznawcą majątkowym (upr. 688), członkiem Komisji Etyki Zawodu Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



## NOWA BAZYLEJSKA UMOWA KAPITAŁOWA (BAZYLEA II) I JEJ WPŁYW NA DYREKTYWY EUROPEJSKIE

Wojtek Nurek

31 marca 2004 r. w Warszawie odbyło się seminarium zorganizowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego „Nowa Bazylejska Umowa Kapitałowa (Bazylea II) i jej wpływ na dyrektywy europejskie”. Osia tematyczną seminarium były następujące zagadnienia: podsumowanie rozwiązań w zakresie kredytów hipotecznych, zabezpieczeń na nieruchomości i wyceny, ocena papierów wartościowych typu *covered bonds*, podejście nadzoru bankowego, agencji ratingowych i banków.

Nowa Bazylejska Umowa Kapitałowa ([www.bis.org](http://www.bis.org)) przygotowana została dla potrzeb zwiększenia elastyczności i wrażliwości banków na ryzyko w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa w obecnym i przyszłym, dynamicznym i złożonym, systemie finansowym. Ideą umowy, która jest dokumentem niezwykle obszernym, istotnym dla przyszłego działania europejskiego i polskiego resortu bankowego, jest stworzenie warunków efektywnego zarządzania ryzykiem bankowym, tworzenie dyscypliny bankowej oraz odpowiedniego nadzoru.

Z oczywistych względów częstą zagadnieniem dotyczącym planowanych rozwiązań w zakresie kredytów hipotecznych i zabezpieczeń na nieruchomościach jest kwestia wyceny nieruchomości. Należy mieć świadomość, że funkcjonowanie rozwiniętej bankowości hipotecznej to niezwykle złożony, skomplikowany, wielowątkowy proces, w którym rola wyceny nie jest pomijalna, ale nie jest z pewnością zagadnieniem pierwszoplanowym. Z zadowoleniem należy przyjąć, że „Bazylea II” przewiduje konieczność monitorowania i wyceny wszystkich zabezpieczanych nieruchomości poprzez niezależnych rzeczoznawców (działających niezależnie bądź zatrudnianych w bankach). Jakkolwiek w przypadku polskich banków spełnienie niezbędnych warunków umowy będzie procesem wieloletnim, kosztownym i wymagającym, warto mieć na względzie, że docelowo spodziewać się można właśnie takiego kierunku regulacji systemowych w resorcie bankowym.

Szczegółowe kwestie związane z wdrażaniem nowych regulacji i problemami oraz procedurami z tym związanymi omawiali Wolfgang Kaelberer, dyrektor Biura ds. Unii Europejskiej Związku Niemieckich Banków Hipotecyjnych w Brukseli oraz Lars Holst, wiceprezes, dyrektor ds. Kredytów, Nykredit Realkredit A/S. Poziom i stan rozwoju banków hipotecznych w Niemczech i Danii jest niewspółmierny ze stanem rozwoju tych instytucji w Polsce, co w swoich wystąpieniach dobitnie, surowo i rzeczowo wyrazili: dr Łukasz

Piotr Zawadzki z Biura Polityki Nadzorczej Głównego Inspektoratu Nadzoru Bankowego oraz Dorota Skała z Fitch Ratings ([www.fitchpolska.com.pl](http://www.fitchpolska.com.pl)).

Surowa ocena sposobu funkcjonowania obejmowała zarówno funkcjonowanie samej bankowości w Polsce jak i niedoskonałego otoczenia prawnego i instytucjonalnego, które występuje w Polsce, a które znacznie oddala nas od norm i procedur obowiązujących na świecie. W tej wadliwości i niedoskonałości mają swój udział z pewnością rzeczoznawcy majątkowi, których usługa w zakresie wyceny nieruchomości daleka jest od upragnionego, wysokiego poziomu. Część winy za ten stan rzeczy środowisko rzeczoznawców winno przyjąć z pewnością na siebie, a część wynika ze względów od rzeczoznawców niezależnych. Niska i licha jakość usługi nie wystąpiłaby z pewnością, gdyby nie istniał rozległy i szeroki rynek na nią. Obecnie rynek ten ma się dobrze, zarówno w resorcie publicznym jak i kwitnie w niektórych, agresywnie działających bankach.

W dalszych planach zawodowych należy przewidzieć zmierzch wycen, które stanowią jedynie pośpiesznie wypełnianie formularzy stanowiących podkładkę pod nerwowo udzielony kredyt, wynikających z dzisiejszej, doraźnej walki o klienta za wszelką cenę. Udowodnienie

braku wyobraźni takich działań to tylko kwestia czasu i cierpliwości. Coraz mocniej do procesu wyceny nieruchomości wchodzić będzie potrzeba dogłębnej, profesjonalnie analizowanej i systematycznie uzupełnianej wiedzy o rynku nieruchomości. Z uwagi na charakter rynku nieruchomości, pozyskanie tej wiedzy tanio, indywidualnie czy też w małych grupach nie jest możliwe. Świadomość tego oraz silne zainteresowanie tworzonymi w Polsce bazami danych było powodem mojego uczestnictwa w tym seminarium. Cieszyć się należy, że w tym seminarium przewidziano udział przedstawiciela środowiska rzeczoznawców majątkowych i dostrzeżono rolę i zadanie stojące przed procesem wyceny. **Pra-gnę gorąco podziękować wszystkim tym rzeczoznawcom, którzy uczestniczą w procesie powstawania w Polsce środowiskowych baz danych, którzy ponoszą trud budowania tych bardzo potrzebnych i przydatnych instrumentów praktycznych, którzy sprawiają że w instytucjach finansowych i bankowości powstaje przekonanie, że wśród posiadaczy uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości jest grupa zawodowców, którzy mogą stać się partnerami w rozwoju procesu kredytowania.**

**Łączna cena transakcji zgromadzonych przez rzeczoznawców wynosi 11,7 mld złotych.**

**Łączna ilość transakcji zgromadzonych przez rzeczoznawców w Polsce wynosi 77.366**

(Stan na dzień 29 marca 2004 r.)



## KONFERENCJA „NOWE WYZWANIA” W ELBLĄGU

Stanisław Cegielski

W dniach 22–23 kwietnia 2004 r. odbyła się w Elblągu VI Konferencja zorganizowana przez prezydenta Elbląga, Głównego Geodetę Kraju i SGP w Elblągu poświęcona Ośrodkom Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod tytułem „Nowe wyzwania”. W konferencji wzięło udział 250 osób z całego kraju. Podczas konferencji wygłoszonych zostało 19 referatów poświęconych budowie nowoczesnego katastru, który musi spełniać kilka warunków:

- ▶ musi być zintegrowany z informacjami zawartymi w księgach wieczystych i systemem podatkowym,
- ▶ stanowić podstawę do przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości,
- ▶ być łatwo dostępnym dla każdego zainteresowanego – właściciela nieruchomości, administracji publicznej, sądów, inwestorów, banków, notariuszy, geodetów, rzeczoznawców majątkowych, pośredników, zarządców itd.

Zaprezentowano referaty związane z uwarunkowaniami budowy zintegrowanego systemu katastralnego w Polsce, rolę Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w zasilaniu centralnych systemów zarządzania państwem i realizacją projektów grantu Banku Światowego.

Prezentowane referaty dotyczyły budowy Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN), w tym uwa-

runkowań prawnych, technicznych i technologicznych. Przedstawiono także Elbląski System Informacji Przestrzennej. Realizowany projekt zakłada utworzenie numerycznych zasobów miasta na podstawie i w powiązaniu z zasobami numerycznymi Wydziału Geodezji. Budową zasobów numerycznych oraz ich integracją objęto 10 wydziałów (geodezji, mienia komunalnego i spraw mieszkaniowych, architektury i planowania przestrzennego, zarządzania kryzysowego i ochrony ludności, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, strategii i rozwoju, finansów i organizacyjny). Omówiono także funkcjonowanie trzech podstawowych systemów informacji – Kataster Nieruchomości, Nowa Księga Wieczysta oraz podsystem IPE-PTN (masowa wycena nieruchomości) w powiatach wraz z systemami teleinformatycznymi do ich obsługi. Infrastruktura teleinformatyczna jest podstawą funkcjonowania zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach. Aktualnie zintegrowany system jest w fazie opracowania.

Ogromnego znaczenia dla prawidłowego funkcjonowania systemu mają standardy wymiany danych geodezyjnych i kartograficznych.

Po wysłuchaniu referatów trzeba stwierdzić, że realizacja tych zamierzeń jest bardzo trudna, ale konieczna dla przyspieszenia rozwoju nie tylko gminy, ale i całego kraju.

## KORESPONDENCJA PFSRM

### Pismo PFSRM do Ministra Sprawiedliwości

**Polska Federacja zwraca się ponownie z uprzejmą prośbą o wprowadzenie normy prawnej, regulującej zakres informacji o częściach składowych gruntu (budynkach i innych urządzeniach), które należy zamieszczać w aktach notarialnych przenoszących prawa do nieruchomości.** Rozwiązaniem tego problemu – zdaniem Federacji – mogłoby być wprowadzenie ustępu 3a w §28, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, w następującym brzmieniu: „Oznaczenie budynku stanowiącego część składową gruntu obejmuje dane, o których mowa w ust. 6”.

Uzasadnienie:

1. Brak tej normy prawnej powoduje, że akty notarialne sporządzone dla przeniesienia prawa własności do nieruchomości zabudowanej nie zawierają danych dotyczących budynków stanowiących część składową gruntu. Zwykle akt notarialny zawiera jedynie stwierdzenie, że jest to nieruchomość zabudowana bez bliższego określenia budynków. Tylko, gdy budynki stanowią odrębną nieruchomość, stosowany jest opis budynków i urządzeń, gdyż wymaga tego przepis §28 ust. 6 w/w rozporządzenia.

2. W aktualnym stanie prawnym, przy sporządzaniu aktów notarialnych brak jest konsekwencji w zakresie danych o takich samych budynkach (chodzi o cechy fizyczne) w przypadku, gdy budynki stanowią część składową gruntu lub stanowią odrębną nieruchomość (związane z użytkowaniem wieczystym gruntu).

3. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zwracała się wielokrotnie do Krajowej Rady Notarialnej o pomoc, by notariusz zamieszczał dane o budynkach, gdy są one częściami składowymi gruntu. Niestety, nasze działania nie przynoszą oczekiwanego rezultatu. Krajowa Rada Izby Notarialnej uzasadnia, że bez odpowiedniej normy prawnej powszechnie obowiązującej, nie da się tego wymogu wprowadzić w życie. Strony uznały, że występuje luka prawna co do wymaganego zakresu informacji i danych o częściach składowych gruntu w aktach notarialnych.

4. Treść aktów notarialnych, poza przeniesieniem prawa rzeczowego do nieruchomości, stanowi dla rzeczoznawców majątkowych podstawowe źródło informacji o cenach transakcyjnych, z którego przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie



szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, rzeczoznawcy majątkowi obowiązani są korzystać w procesie wyceny nieruchomości. Brak opisu w częściach składowych powoduje, że to źródło informacji o rynku nieruchomości nie może być w pełni wykorzystane przez rzeczoznawcę majątkowego, a także przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków dla realizacji zadania wynikającego z §74 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Zakres tych danych w odniesieniu do budynków, niezależnie czy są częścią składową gruntu czy stanowią odrębne nieruchomości, określa art. 20 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

5. Opis części składowych gruntu (budynki, budowle i urządzenia) zamieszczony w aktach notarialnych, ma istotne znaczenie dla oceny przez urzędy skarbowe stanu faktycznego nieruchomości i wymiaru podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku od spadku i darowizn, a także podatków dochodowych. Brak opisu części składowych powoduje poważne utrudnienia w prowadzeniu przez organy podatkowe monitoringu transakcji, na podstawie którego określają przeciętną wartość rynkową przedmiotów opodatkowania w celu weryfikacji wartości nieruchomości zadeklarowanej przez podatnika. Brak tego typu informacji powoduje konieczność pozyskiwania dodatkowych informacji od podatnika lub określania wartości rynkowych na podstawie opinii biegłych. Przyjęcie proponowanych rozwiązań w znacznym stopniu usprawniłoby pracę organów podatkowych, co pozwoliłoby na znaczne obniżenie kosztów postępowania, przez uniknięcie licznych wezwań podatników do złożenia wyjaśnień i dodatkowych dokumentów, w szczególności w tych przypadkach, gdy strony czynności cywilnoprawnych określiły we właściwej wysokości wartość rynkową przedmiotu czynności dla celów podatkowych.

Występujące aktualnie problemy w określeniu przeciętnej wartości nieruchomości – jeżeli nie zostaną szybko rozwiązane – staną się także poważną przeszkodą w realizacji przyjętej przez rząd Strategii Podatkowej założeń reformy systemu opodatkowania nieruchomości.

## Odpowiedź Ministra Sprawiedliwości

Odpowiadając na pismo w sprawie wprowadzenia przepisu prawnego zawierającego obowiązek zamieszczania informacji o częściach składowych gruntu (budynkach i innych urządzeniach) w aktach notarialnych dokumentujących umowy przenoszące własność nieruchomości, uprzejmie informuję, co następuje.

W wymienionym piśmie wskazuje się, że powyższa propozycja mogłaby zostać zrealizowana poprzez dodanie w § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001

r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122 ze zm.) przepisu ust. 3a w brzmieniu: „Oznaczenie budynku stanowiącego część składową gruntu obejmuje dane, o których mowa w ust. 6”.

W celu ustalenia treści normatywnej proponowanej regulacji zachodzi potrzeba przytoczenia przepisu, do którego ona odsyła, czyli § 28 ust. 6 powołanego rozporządzenia. Przepis ten stanowi, że: „W wypadku gdy odrębna własność budynku i innego urządzenia powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający usytuowanie budynku na gruncie, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmujące dane dotyczące budynku co do liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej, materiału, z którego został wybudowany (murowany, drewniany, itp.) oraz dane co do przeznaczenia budynku, o ile z powyższych dokumentów dane te nie wynikają.”

Wobec powyższego należy dojść do wniosku, że zawarta w piśmie propozycja zmierza do wprowadzenia obowiązku oznaczania w dziale I księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, budynku stanowiącego część składową gruntu. Oznaczenie takiego budynku obejmowałoby dane faktyczne dotyczące budynku takie jak: liczba kondygnacji, powierzchnia użytkowa, rodzaj materiału, z którego został wybudowany, oraz przeznaczenie budynku.

**Propozycja uzupełnienia powołanego rozporządzenia we wskazanym wyżej kierunku jest niezasadna ze względów o charakterze merytorycznym oraz o charakterze legislacyjnym.**

Instytucja ksiąg wieczystych jest uregulowana w ustawie z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”. Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy, księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Z powyższego przepisu zatem wynika, że zasadniczym celem i główną funkcją instytucji ksiąg wieczystych jest ujawnianie stanu prawnego nieruchomości. Nieruchomościami – w myśl art. 46 § 1 k. c. – są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Instytucja ksiąg wieczystych ma więc służyć zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami gruntowymi, nieruchomościami budynkowymi i nieruchomościami lokalowymi, a także tworzyć wiarygodną podstawę prawno-organizacyjną dla zabezpieczenia kredytu hipotecznego.

Warto zauważyć, że kodeks cywilny przyjął zasadę *superficies solo cedit*. Wyrażona w art. 48 k. c., a przede wszystkim w art. 191 k. c., zasada ta głosi, że wszystko, co zostaje z gruntem połączone (wzniesione, zasiane czy zasadzone) w sposób trwały (naturalnie lub sztucznie), staje się częścią składową gruntu i jako część składowa – własnością właściciela gruntu, bez względu na to, kto i z czyich materiałów dokonał połącze-



nia. Zasada ta oznacza także to, że budynki (i inne urządzenia) trwale z gruntem związane, są częściami składowymi gruntu i jako takie nie mogą być przedmiotem odrębnej własności i innych praw rzeczowych (art. 48 i 47 k. c.)

Od tej zasady istnieją wyjątki przewidziane w przepisach szczególnych, stanowiących, że pewne rodzaje budynków trwale z gruntem związane lub ich części mogą być odrębnym przedmiotem własności. Przykładowo, takim przepisem szczególnym jest art. 235 k. c. Według tego przepisu, budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego, bądź ich związków, przez wieczystego użytkownika, stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W takim przypadku przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków (i urządzeń) stanowi – jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym – część składową tego prawa (art. 50 k. c.).

Forma aktu notarialnego została zastrzeżona dla zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości lub przenoszącej własność (art. 158 k. c.). Powyższa forma jest również wymagana do przeniesienia użytkowania wieczystego (art. 237 k. c.). Obowiązki w prawie cywilnym zasady superficies solo cedit oraz istniejących od niej wyjątków powoduje, że sporządzane przez notariuszy akty notarialne zawierające w swej treści umowy przeniesienia własności zabudowanych nieruchomości gruntowych, nie zawierają danych dotyczących budynków, natomiast dane te są zamieszczane tylko w aktach notarialnych, które dokumentują umowy przeniesienia własności budynków, gdy stanowią one odrębną własność (nieruchomość budynkową). Z punktu widzenia prawa rzeczowego, przy zawieraniu powyższych umów nie mamy do czynienia z takimi samymi budynkami. W pierwszym przypadku budynki są bowiem częścią składową nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem przeniesienia własności, zaś w drugim przypadku budynki same stanowią odrębną nieruchomość i są one przedmiotem przeniesienia własności (wraz z prawem użytkowania wieczystego). Wbrew zatem twierdzeniom zawartym w piśmie (pkt 2 uzasadnienia) występujące w treści aktów notarialnych różnice w zakresie oznaczania budynków nie świadczą o braku konsekwencji, lecz mają swą podstawę prawną.

Jak już była o tym mowa, księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Podkreśla się, że ustrój ksiąg wieczystych opiera się tradycyjnie na tzw. systemie realnym, którego istota polega na tym, że księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla rzeczy (nieruchomości),

bez względu na zmiany dotyczące osoby właściciela. Powyższą zasadę wyraża art. 24 ustawy, według którego dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Warto zaznaczyć, że wspólna dla użytkownika wieczystego i odrębnej własności budynku księga wieczysta jest odrębną księgą wieczystą dla nieruchomości w rozumieniu art. 24 ustawy.

Z powyższych względów księgi wieczyste stanowią szczególnego rodzaju urzędowy rejestr publiczny o charakterze przedmiotowym.

**Zasadniczą regulację dla ustroju ksiąg wieczystych zawiera art. 25 ust. 1 ustawy.** Przepis ten stanowi, że księga wieczysta zawiera cztery działy, z których:

1) pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością,



- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego,
- 3) trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

Ze względu na omawiany problem zachodzi potrzeba odniesienia się tylko do działu I księgi wieczystej, dotyczącego oznaczenia nieruchomości. Przede wszystkim należy wskazać, że według art. 26 ust. 1 ustawy, podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości, przez który, do czasu jego założenia, należy rozumieć ewidencję gruntów i budynków.

Ewidencja gruntów i budynków jest drugim, obok ksiąg wieczystych, rejestrem nieruchomości. Rejestr ten normuje ustawa z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 mar-



ca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454).

Według definicji zawartej w art. 2 pkt. 8 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) jest to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami. Stosownie do art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. Z powyższej regulacji wynika, że ewidencja gruntów i budynków spełnia zupełnie inną funkcję niż księgi wieczyste. W wypadku ksiąg wieczystych punkt ciężkości spoczywa na ujawnianiu stanu prawnego nieruchomości, natomiast w wypadku ewidencji gruntów i budynków chodzi przede wszystkim o ujawnianie danych faktycznych, które służą realizacji zadań (celów) publicznych. Jednocześnie art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz art. 26 ustawy normują problematykę dotyczącą powiązania ewidencji z księgami wieczystymi. Z przepisów tych wynika, że podstawą wpisów w dziale I księgi wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości są dane z ewidencji gruntów i budynków. Rozwinięcie i uszczegółowienie tej regulacji zwiernają przepisy powołanego na wstępie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. oraz przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575), a także przepisy powołanego wyżej rozporządzenia z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Wśród przepisów zawartych w powyższych aktach prawnych zasadnicze znaczenie ma § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, który reguluje sposób wpisywania w dziale I oznaczenia nieruchomości gruntowych i budynkowych na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków.

Zaznaczyć należy, że przepis ust. 6 w § 28 zawiera szczególną regulację w zakresie wpisywania odrębnej własności budynku (i innego urządzenia), powstałej po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Według tego przepisu, w sytuacji, gdy z danych ewidencji gruntów i budynków nie wynikają dane dotyczące budynku, dopuszczona została możliwość złożenia oświadczenia przez wnioskodawcę odnośnie danych faktycznych takiego budynku. Warto przypomnieć, że powyższy przepis był ustanowiony w czasie, gdy ewidencja gruntów i budynków praktycznie nie funkcjonowała w odniesieniu do budynków, zajmowała się bowiem jedynie ewidencjonowaniem gruntów. Uregulowanie zawarte w § 28 ust. 6 nadal zachowuje swą aktualność, gdyż – jak wynika z § 80 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków

– na obszarze kraju jeszcze nie wszystkie budynki są objęte ewidencją gruntów i budynków.

Wymaga podkreślenia, że dane ewidencji gruntów i budynków, po ich wpisaniu do księgi wieczystej, indywidualizują nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe. Zaznaczyć również należy, że wpisy w dziale I w zakresie oznaczania nieruchomości nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 ustawy ani nie są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wpisywane dotychczas dane w zakresie oznaczania nieruchomości gruntowej zabudowanej są wystarczające dla realizacji wyznaczonych przez ustawodawcę celów instytucji ksiąg wieczystych.

W związku z powyższym wprowadzanie do rozporządzenia z 17 września 2001 r. zaproponowanego w piśmie przepisu jest zbędne.

Dodatkowo należy podnieść, że proponowany przepis narusza wątpliwości natury konstytucyjnej, gdyż byłby on niezgodny z art. 1 i 26 ustawy, a nadto – wykraczając poza zakres upoważnienia ustawowego – niezgodny z art. 58 ustawy.

## **Pismo podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów do podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości w tej samej sprawie**

W związku z przekazaniem do wiadomości Ministerstwa Finansów pismem pana Andrzeja Hopfera, prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, skierowanym do Ministra Sprawiedliwości w sprawie poszerzenia zakresu informacji o częściach składowych gruntu zamieszczanych w aktach notarialnych przenoszących prawa do nieruchomości, pragnę poprzeć wyrażone w nim stanowisko.

Realizacja tego postulatu w istotny sposób może wpłynąć na usprawnienie pracy organów podatkowych w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku od spadków i darowizn, podatków dochodowych, a także egzekucji zobowiązań podatkowych. Akty notarialne są ważnym źródłem informacji o przemieszczeniach majątkowych (zmianach następujących w obrocie rzeczami i prawami majątkowymi). Na ich podstawie określa się również przeciętną wartość przedmiotu opodatkowania danego rodzaju, w celu weryfikacji wartości deklarowanej przez podatnika. Ze strony organów podatkowych weryfikacja wartości w konkretnym przypadku możliwa jest wyłącznie pod warunkiem dysponowania podstawowymi danymi o rozpatrywanym przedmiocie opodatkowania. Dane o powierzchni użytkowej, przeznaczeniu i funkcji budynku, a także o liczbie kondygnacji i materiale budowlanym wyznaczają minimalny, niezbędny zakres informacji.

Uprzejmię informuję, że w Ministerstwie Finansów trwają obecnie prace nad wdrożeniem w urzędach skarbowych narzędzi informatycznych, umożliwiających w sposób jednolity dla całego kraju rejestrację i analizę danych z aktów notarialnych. Program będzie wykorzystywany przede wszystkim dla celów podatków: od czynności cywilnoprawnych oraz od spadków



i darowizn, a także dla ustalenia przeciętnej wartości nieruchomości danego rodzaju, która po przekazaniu do gmin będzie umożliwiała organom samorządu terytorialnego określenie podstawy opodatkowania nieruchomości według kryteriów rynkowych. Zawartość aktów notarialnych w istotny i bezpośredni sposób wpływa na funkcjonalność tego narzędzia, a tym samym na efektywność działań organów podatkowych.

Dysponowanie ww. zasobem jest również istotne z punktu widzenia realizacji reformy opodatkowania nieruchomości. Zgodnie z przyjętą przez Radę Ministrów w styczniu br., Strategią podatkową w najbliższych latach, planuje się wprowadzenie podatku od wartości nieruchomości.

## **Pismo Dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru w Ministerstwie Finansów do Prezydenta PFSRM**

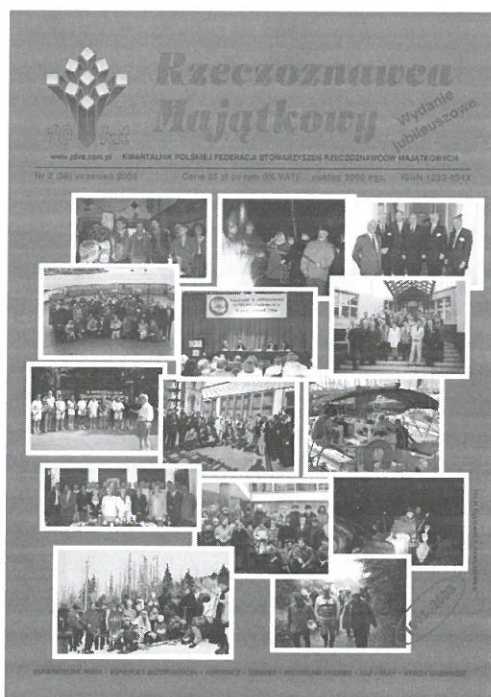
**Odpowiadając na pismo w sprawie interpretacji przepisów ustawy z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1997 r. nr 16, poz. 89 z późn. zm.), Ministerstwo Finansów uprzejmie informuje:**

Generalną zasadę ustalania podstawy opodatkowania w podatku od spadków i darowizn ustanawia przepis art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1997 r. Nr 16, poz. 89, z późn. zm.). Analiza normatywnej treści tego przepisu jednoznacznie wskazuje, że podstawę opodatkowania w tym podatku stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Zasada ta znajduje zastosowanie także wtedy, gdy organ podatkowy ustala wartość z uwzględnieniem opinii biegłych. Mając na uwadze przepisy

art. 7 i 8 ustawy o podatku od spadków i darowizn, dotyczące ustalania podstawy opodatkowania należy stwierdzić, że organ podatkowy nie jest związany opinią biegłego, gdyż stanowi ona jedynie część materiału dowodowego gromadzonego w sprawie. Na organie podatkowym ciąży jednak bezwzględny obowiązek dokładnego ustalenia stanu faktycznego i prawnego sprawy oraz określenie podstawy opodatkowania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Rzeczoznawca majątkowy, określając wartość rynkową nieruchomości w postępowaniu w sprawie podatku od spadków i darowizn, prowadzonym przez organ podatkowy, powinien określić wartość nieruchomości bez uwzględnienia długów i ciężarów, których zakres wyznaczają przepisy ustawy o podatku od spadków i darowizn. Okoliczność ta powinna być zaznaczona w sporządzonym operacie szacunkowym. Stosowanie przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn w zakresie odliczania długów i ciężarów należy do kompetencji organu podatkowego. Jest to istotne szczególnie dlatego, że niejednokrotnie ustalenie w konkretnym przypadku zakresu obciążeń wymaga przeprowadzenia postępowania przez organ podatkowy z udziałem podatników.

Ministerstwo Finansów potwierdza zatem stanowisko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zaprezentowane w piśmie, iż rzeczoznawca majątkowy powołany jako biegły w postępowaniu dotyczącym określenia wartości rynkowej nieruchomości dla celów podatku od spadków i darowizn, nie określa i nie uwzględnia obciążeń, których zasady obliczania normują przepisy ustawy o podatku od spadków i darowizn, jako normy szczególne w tym względzie.

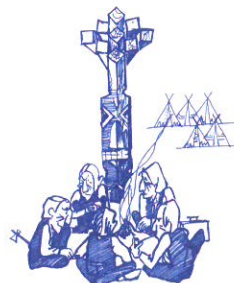


## **Jubileuszowy numer kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” wydany z okazji X-lecia PFSRM**

**130 ciekawych stron**

**cena 35 zł**

**Dla prenumeratorów cena specjalna – 30 zł.**



**Zamówienia: Rafał Karpiński**

**tel./fax: (0-22) 654 21 23**

**e-mail: [wydawnictwa@qdnet.pl](mailto:wydawnictwa@qdnet.pl)**





## RELACJA Z POSIEDZENIA RADY KRAJOWEJ PFSRM

Wojtek Nurek

20 i 21 kwietnia 2004 r. w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. We wstępnej, uroczystej części posiedzenia, uczestniczył dyrektor Henryk Jędrzejewski, któremu w związku z jego odejściem z Ministerstwa Infrastruktury Rada Krajowa podziękowała za dotychczasową współpracę i istotny wkład w stworzenie i rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce.

Następnie Rada Krajowa przystąpiła do zmundnej, roboczej części posiedzenia. W pierwszej kolejności omówiono efekty pracy Komisji Legislacji, która obradowała 16 stycznia oraz 14–16 kwietnia 2004 r. w poszerzonym składzie. Sprawozdanie Komisji Legislacyjnej polegało na referowaniu efektów prac poszczególnych zespołów tej komisji oraz wyjaśnieniu kryteriów i idei, którymi kierowano się przy tworzeniu poszczególnych zapisów. Przedstawiciele Rady Krajowej wnikliwie badali treść zapisów, które następnie poddawali głosowaniu. Treść powstałych w ten sposób dokumentów przekazana zostanie do wiadomości stowarzyszeń przez biuro PFSRM.

W debacie nad projektem regulaminu ustawicznego kształcenia Henryk Czajkowski zaproponował, aby rozważona została możliwość opracowania systemu umożliwiającego przesyłanie informacji o wypełnianiu obowiązku ustawicznego szkolenia przez poszczególnych rzeczoznawców do banku informacyjnego PFSRM poprzez internet.

Szef Komisji Etyki Marian Borycki omówił „Projekt Komisji Etyki Zawodowej”, po czym podjęto dyskusję na temat treści kodeksu. Rada Krajowa uznała, że należy opracować kodeks w nowej formie, która powinna obejmować dwie części: zasady – mające charakter hasłowy oraz reguły – mające charakter bardziej szczegółowy, nawiązujące do propozycji Janusza Nowaka.

Prócz aspektów porządkowych na plan pierwszy w zaproponowanym projekcie Regulaminu Praktyk wysunięta została kwestia likwidacji praktyk grupowych oraz zmiana sposobu przeprowadzania egzaminu państwowego. Uczestniczący w posiedzeniu Rady Krajowej Zdzisław Małecki wskazał wady, jakie posiada system pozwalający na prowadzenie praktyk grupowych.

Następnie omówiono stan prac nad nowymi zasadami współpracy z bankami, z uwzględnieniem zjawisk wywołanych przez firmę HFS sp. z o. o. Rada Krajowa przyjęła stanowisko, że dokonywanie wycen narzucanych przez BZ WBK S. A. poprzez posiadającą wyłączność firmę HFS Sp. z o. o. jest praktyką złą, uderzającą w jakość i rzetelność wycen. Zaproponowana przez bank procedura zobowiązuje rzeczoznawców do pisemnego wypowiedzenia się o wartości nieruchomości wbrew obowiązującym przepisom prawa. Sygnały pochodzące od osób współpracujących z bankiem na jego zasadach wykazują, że wyceny realizowane są pośpiesznie,

z pominięciem czynności, które dają gwarancje rzetelności i niezależności opinii o wartości nieruchomości. Opór środowiska wobec narzucanych praktyk jest uzasadniony i wynika z tego, że konsekwencje niskiej jakości powstających wycen uderzą bezpośrednio w rzeczoznawców, a nie w pomysłodawców procedur. Prócz działań formalnych i prawnych realizowanych przez poszczególne stowarzyszenia, Rada Krajowa podjęła decyzję o skierowaniu pisma do Ministra Infrastruktury o wszczęcie postępowania wyjaśniającego w celu zbadania, czy przy wykonywaniu czynności związanych z wywiązywaniem się z warunków umowy o współpracy z firmą HFS sp. z o. o. rzeczoznawcy majątkowi wypełniają obowiązki, o których mowa w art. 175 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, czy też przy wykonywaniu tych czynności nastąpiło ich naruszenie.

Następnym przedmiotem posiedzenia były dwa standardy zawodowe: „Zasady wyceny na potrzeby spółdzielni mieszkaniowych” i „Wyceny dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”. Decyzją Rady Krajowej oba standardy wchodzi w życie z dniem 1 października 2004 r. Do tego czasu wykorzystywanie tych standardów jest zalecane.

Oczekiwane VIII poprawione wydanie Standardów Zawodowych przygotowywane jest do druku natomiast prace nad wydaniem IX edycji Standardów Zawodowych są w toku. Wytyczone zostały zakresy tematyczne oraz składy osobowe zespołów. Komisja Legislacji decyzją Rady Krajowej została rozszerzona o osobę Wojciecha Daniela. Zaplanowano, że IX wydanie w zakresie standardów podstawowych przygotowane zostanie w wersji angielskiej.

Przewodnicząca Komisji Szkoleń i Egzaminów Lucyllia Głogowska omówiła kwestie związane z wdrożeniem Internetowego Studium Doskonalenia Zawodowego. Po burzliwej, entuzjastycznej dyskusji środowiska na temat tej formy szkolenia, przystąpiono do prac przygotowawczych. Roman Szwarz określił wymagania techniczne. Na witrynie internetowej PFSRM oraz na liście dyskusyjnej zwrócono się do środowiska rzeczoznawców majątkowych, którzy korzystają z internetu, a skłonni są do korzystania z tej formy szkolenia, o przedstawienie propozycji tematyki takich szkoleń. Zgłoszono 5 (sic!) propozycji. Wybrano następującą: „Wycena nieruchomości zajętych pod drogi. Interpretacja z przykładami.” Zarząd PFSRM zwrócił się do Zdzisława Małeckiego i Tomasza Telegi o przygotowanie propozycji scenariuszy takiego szkolenia i preliminarzy kosztów. Prace są w toku.

Pełnomocnik ds. Certyfikacji Celina Hoffman omówiła stan prac nad utworzeniem Jednostki Certyfikującej Rzeczoznawców Majątkowych, która ma być powołana przy PFSRM. Na wniosek Komisji Rewizyjnej rozszerzono skład



Rady Zarządzającej tą jednostką z 7 do 10 osób – powiększając ją o grono rzeczoznawców majątkowych praktycznie wykonujących zawód. Zarząd zwróci się także do stowarzyszeń o propozycję kandydatów do tej Rady.

Powołano skład tej Komisji ds. Samorządu Zawodowego spośród osób rekomendowanych przez stowarzyszenia.

Przewodniczący Komisji Arbitrażowej Iwo Betke przedstawił projekt propozycji zmian do Regulaminu KA. Większość tych zmian została przyjęta.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Henryk Czajkowski przedstawił sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za okres od 15 lipca 2003 r. do 14 kwietnia 2004 r. Komisja dostrzega niesatysfakcjonujący postęp w pracach nad nowelizacją standardów oraz tworzeniem nowych standardów.

Pozytywnie oceniono stan gospodarki finansami i majątkiem PFSRM. Na wniosek Komisji Rewizyjnej Rada Krajowa zaakceptowała bilans za 2003 r.

Gośćmi drugiego dnia posiedzenia Rady Krajowej byli: Wiesław Szczepański – podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury oraz Katarzyna Szarkowska – nowy dyrektor Departamentu Nieruchomości.

Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer omówił główne, bieżące problemy środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Minister Szczepański zapewnił, że ustawa o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych trafi pod obrady Sejmu w III kwartale 2004 r. Pani dyrektor omówiła

stan prac nad przepisami wykonawczymi do znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami i zwróciła się do Rady Krajowej o aktywny udział środowiska rzeczoznawców majątkowych przy ich tworzeniu.

Prezydent PFSRM wręczył gościom z ministerstwa infrastruktury stanowisko Rady Krajowej PFSRM dotyczące treści:

- ▶ rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określania wartości nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,

- ▶ rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wykonywania niektórych przepisów o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej.

Treści pozostałych przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniające stanowisko Rady Krajowej przekazane zostaną wkrótce do Ministerstwa Infrastruktury.

Zarząd PFSRM i Rada Krajowa pragnie wyrazić podziękowanie wszystkim tym osobom, które wzięły czynny udział w pracach nad zmianami do przepisów wykonawczych do znowelizowanej ustawy oraz za pomoc w wypracowaniu stanowiska środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Autor jest pełnomocnikiem Zarządu ds. Public Relations.

## Z PRASY

**gazeta**  
W Y B O R C Z A

**Gazeta Stołeczna, 12 czerwca 2004 r.**

Warszawa przygotowuje podwyżki podatków dla kilkunastu, a może nawet kilkudziesięciu tysięcy mieszkańców, których domy stoją na miejskich gruntach. Podobna operacja odbyła się na mniejszą skalę w ub.r. na Mokotowie i Powiślu i zaowocowała żywiołowymi protestami oraz sądowym gali-matiasem.

Miasto nieustannie się rozwija – powstają nowe drogi, mosty, osiedla. Ponieważ inną cenę ma działka w szczerym polu, a inną – taka obok mostu czy w pobliżu zaopatrzonej w kanalizację bloków, wartość ziemi ciągle się zmienia. A to jest ważne dla wszystkich, którzy korzystają z miejskich gruntów (np. mieszkają we własnym domku, ale działkę, na której stoi, jedynie dzierżawią od miasta). Dlaczego? Bo płaćcą ratuszowi tzw. opłaty za użytkowanie wieczyste – zazwyczaj jeden procent wartości działki rocznie.

Dlatego miasto ogłosiło właśnie przetarg na rzeczoznawców, którzy na nowo wycenią 6,9 tys. nieruchomości. W opar-

ciu o ich raporty wyznaczone będą nowe stawki opłat. Trzeba się spodziewać podwyżek. Tak było na początku tego roku, kiedy opłaty zaktualizowano dla ok. 950 nieruchomości na Powiślu i Mokotowie. Ponieważ podatki płacono tam według stawek obliczonych w połowie lat 90., ceny skoczyły nawet pięciokrotnie.

– *Placiliśmy 700 zł, a od stycznia naliczyli nam 3,5 tys. zł!* – skarży się pani Anna, emerytka z ul. Nałęczowskiej na Sadybie.

*Podwyżki dotkną nie tylko właścicieli domów jednorodzinnych, ale także tych mieszkańców bloków i tych użytkowników wieczystych, którzy w tym roku wykupią swój lokal w budynku stojącym na terenie poddanym na nowo wycenie* – informuje Krzysztof Kondrat, p.o. dyrektora miejskiego biura gospodarki nieruchomościami, geodezji i katastru. Nie potrafi podać, ile osób ma liczyć się z podwyżkami, ani nawet wymienić tych rejonów miasta, w których wartość nieruchomości będzie szacowana. – *To będą tereny we wszystkich dzielnicach* – zapowiada.

Miasto wciąż jeszcze nie uporało się z wprowadzeniem podwyżek sprzed pół roku, choć dotyczyły one tylko 950 nieruchomości.



– *Zaskarżyłem nowe opłaty do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i ciągle czekam na wyrok* – mówi Maciej Lindner z warsztatu samochodowego przy Cichej na Powiślu. Po podwyżce miał płacić ponadczterokrotnie więcej.

Z uderzeniem po portfelu nie pogodziło się też wielu mokotowian, którzy zgłosili się do SKO. Część z nich wygrała – podwyżki zostały unieważnione. Okazało się bowiem, że rzeczoznawcy nie sporządzali wycen od podstaw, lecz tylko trochę poprawili te, które już istniały.

– **Nasz kodeks zabrania aktualizowania szacunków, jeżeli mają więcej niż dwa lata. Wtedy trzeba je zrobić od nowa** – podkreśla Wojciech Nurek, rzecznik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Rzeczoznawców Majątkowych.

Skąd wzięły się te poprawiane wyceny? W 2001 r. zamówiły je władze Mokotowa, które przymierzały się do podwyżek. Protesty mieszkańców sprawiły, że dzielnica wycofała się wtedy ze zmieniania opłat. Dziś urzędnicy twierdzą, że na tamtej decyzji Mokotów stracił 12 mln zł.

– *Nie dziwię się, że ludzie protestują* – mówi rzecznik Nurek. – *Samorządy oszczędzają, więc wybierają najtańszych rzeczoznawców. Ci oceniając wartość działki, porównują ją z kilkoma pobliskimi kupionymi jakiś czas wcześniej. Im taniej rzeczoznawca ma to zrobić, tym mniej działek porówna, tym dalej będą one leżeć od tej ocenianej i tym starsze będą transakcje, które weźmie pod uwagę. Gdyby materiału porównawczego było więcej, nikt z mieszkańców pewnie by nie grymasił. Ale do tego potrzeba by specjalnego rejestru cen nieruchomości.*

**gazeta**  
WYBORCZA

**Gazeta Wyborcza, 16 czerwca 2004 r.**  
**Rynek nieruchomości po wejściu Polski do Unii**  
**(Katarzyna Klukowska, Piotr Miączyński)**

Nasze mieszkania, domy i ziemia są najtańsze w Unii Europejskiej. Pod koniec zeszłego roku polski rynek nieruchomości ogarnął amok. Ludzie na potęgę kupowali mieszkania, domy i działki, jakby u naszych granic stały watahy cudzoziemców, tylko czekających na okazję, by ich ubiec.

Okazało się, że ceny – i owszem – wzrosły, ale nie wszędzie. Gdzieniegdzie, jak w Poznaniu czy Zielonej Górze – ostro zjechały. Właściciele mieszkań w wieżowcach z wielkiej płyty musieli mocno spuścić z tonu – niektórzy przecenili je nawet o 40 proc.

W zdecydowanej większości miast za własną nieruchomością statystyczny Kowalski musi jednak zapłacić o kilkanaście procent więcej niż pół roku temu. Nie z powodu Unii jednak, lecz podwyżki podatku VAT na materiały budowlane i grunty oraz rosnącego optymizmu, który nakręca boom kredytowy. Klienci masowo szturmują banki, nie bacząc, że podwyżka stóp procentowych wisi w powietrzu.

Biorąc pod uwagę zasobność naszych portfeli, jeszcze długo nie będzie nas stać na europejskie ceny. Trzypokojowe mieszkanie w Londynie kosztuje prawie 750 tys. euro. O połowę taniej jest w Madrycie. W Brukseli trzeba zapłacić 120 tys. euro, w Atenach – 170 tys. euro. A w Warszawie? Dziś wystarczy 55–60 tys. euro. Jeszcze pół roku temu ten sam lokal można było kupić 10 proc. taniej.

Ciekawie wygląda sytuacja na rynku wtórnym. Właściciele mieszkań grali na zwłokę, licząc na to, że po 1 maja sprzedadzą drożej. Niektórzy, np. poznaniacy, przeliczyli się. W stolicy Wielkopolski rynek się przegrzał i dziś można tu kupić mieszkanie nawet o 20 proc. taniej niż przed Unią.

Pozostałe miasta ogarnął marazm. Mało kupujących, jeszcze mniej sprzedających. Pośrednicy nieruchomości skarżą się na to, że nie mają czym handlować, ale nie w Warszawie i Krakowie. Tu ceny niezmiennie idą w górę.

Więcej niż pół roku temu trzeba zapłacić za dom. I to niezależnie od tego, czy z rynku wtórnego, czy pierwotnego. Ludzie myślą tak – skoro dom kosztuje tyle, ile mieszkanie, lepiej kupić dom. Nawet kilkudziesięcioletnie budynki cieszą się powodzeniem, głównie ze względu na prestiżową lokalizację w najlepszych dzielnicach miast. Małe domy na niedużych (do 350 m kw.) posesjach zbudowane w nowych, oszczędnych technologiach sprzedają się jak świeże bułeczki. Powód – nie wymagają remontów i są tanie w utrzymaniu.

Ceny działek budowlanych w żadnym z ankietowanych przez nas miast nie spadły. Pozostały w miejscu, jak w przypadku Zielonej Góry, Łodzi lub Poznania, bądź poszły do góry. Dla przykładu – za 1 m kw. uzbrojonego gruntu w Warszawie trzeba zapłacić o 30 proc. więcej niż kilka miesięcy temu, a w Lublinie i Częstochowie – o 25 proc. więcej.

Run na działki budowlane napędzały głównie zmiany w podatku VAT (od 1 maja do ceny trzeba doliczyć 22 proc.). Ludzie interesowali się przede wszystkim tymi terenami, dla których gminy mają aktualne plany zagospodarowania przestrzennego. Jeśli ich nie ma (a większość dużych polskich miast jest w takiej sytuacji), na pozwolenie na budowę trzeba czekać przynajmniej kilka miesięcy.

Rezultat? Agencje nieruchomości obserwowały przede wszystkim wzrost zainteresowania terenami podmiejskimi.

Ani Unia, ani VAT nie zamieszały w czynszach najmu. Nawet w dużych ośrodkach akademickich płaci się tyle, ile dotąd. Jedynie Szczecin odnotował wzrost czynszów, co może być spowodowane bliskością granicy z Niemcami. W stolicy – dla odmiany – czynsze najmu kawalerek spadły o 15 proc. Inna sprawa, że wcześniej zostały nieludzko wprost wywindowane. Co będzie dalej? Zdaniem specjalistów ceny nieruchomości raczej już nie spadną. Przyczyn tego stanu jest wiele.

1. Większy VAT na materiały budowlane. Większość z nich do tej pory była opodatkowana stawką 7 proc. Teraz jest to już 22 proc. Ceny poszybowały o 5–15 proc.



2. Buduje się mało nowych mieszkań. W zeszłym roku wydano zaledwie 195 tys. pozwoleń na budowę. To wprawdzie wynik o 1,5 proc. lepszy niż w roku 2002, ale nadal słaby (dla porównania: w latach 1997-99 wydawano ich rocznie ponad 300 tys.).

3. Podrożeją grunty budowlane. Wprowadzenie 22-proc. podatku VAT na transakcje ziemią (do 1 maja były objęte zerową stawką) oznacza wzrost ceny mieszkań (domów) o kilka procent.

4. Drodzy wykonawcy. Deweloperzy przyzwyczaili się, że dyktują warunki i dostają wykonawcę za półdarmo. Dziś wykonawcy są rozrywani, a co za tym idzie – podnoszą stawki za swoje usługi. To także podnosi koszty budowy.

5. Wyższe marże deweloperów. Przez ostatnie dwa lata przedsiębiorcy mocno zeszli ze swych marży. Twierdzą jednak, że czas wyrzeczeń się już skończył, a nadszedł czas zniw.



## RZECZPOSPOLITA

**Rzeczpospolita, 16 czerwca 2004 r.**  
**Obywatelu, podziel się zyskiem (Krystyna Milewska)**

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że użytkownicy wieczystości wnoszący aktualizowane opłaty roczne za użytkowanie wieczyste byłiby z opłat adiacenckich zwolnieni – mówi Tomasz Telega, wiceprezydent Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

**Czego najczęściej dotyczą konflikty między właścicielami gruntu a gminą, przy ustalaniu opłat adiacenckich?**

**Tomasz Telega:** Mamy trzy rodzaje opłat adiacenckich. Wszystkie dotyczą przyrostu wartości gruntu, ale z trzech różnych tytułów: od dokonanych inwestycji w infrastrukturę, od podziału i od scaleń. Proszę sobie wyobrazić taką sytuację: właściciel kilku hektarów gruntu doprowadził do jego podziału, ponosząc zresztą z tego tytułu spore koszty. Grunt faktycznie po podziale zyskał na wartości, a właściciel te podzielone kawałki ziemi sprzedał. Minęły dwa lata, a gmina wymierzyła mu opłatę adiacencką z tytułu przyrostu wartości działki i to wcale nie małą – bo np. w wysokości 50 proc. od przyrostu wartości. Gmina mogła to zrobić tak późno, bo na wymierzenie opłaty adiacenckiej ma 3 lata od momentu decyzji o podziale. Jeżeli wymierzyłaby taką opłatę, bo np. doprowadzono kanalizację, to wnosi ją aktualny właściciel działki, ale w przypadku podziałów - opłata dotyczy tej osoby, która była właścicielem w chwili podziału. To budzi protesty.

**Ale przecież podziałów dokonuje się najczęściej po to, żeby sprzedać podzielony grunt.**

Właśnie, ale w chwili decyzji o podziale nie informuje się właściciela czy użytkownika wieczystego, że czeka ich opłata

adiacencka. Bywa, że dowiadują się o tym, gdy działki są już sprzedane, np. 2 lata po sprzedaży, kiedy pieniądze z gruntów zainwestowali gdzie indziej.

Inny problem, to sprawa użytkowników wieczystych. Jest uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2000 roku, która każe również wносить opłaty adiacenckie użytkownikom wieczystym, którzy przecież wnoszą systematycznie aktualizowane opłaty za użytkowanie wieczyste.

**Przecież jak wzrośnie wartość działki, to jest to uwzględnione we wzroście opłaty za użytkowanie wieczyste...**

Toteż ci użytkownicy wieczystości są zwolnieni z opłat adiacenckich z tytułu inwestycji infrastrukturalnych, ale z tytułu podziału już nie. Jako rzeczoznawcy protestowaliśmy przeciw takiemu rozwiązaniu i po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownicy wieczystości wnoszący aktualizowane opłaty roczne za użytkowanie wieczyste będą z opłat adiacenckich zwolnieni.

**Czy zatem opłaca się lokować pieniądze w grunty, aby za jakiś czas sprzedać z zyskiem jako budowlane? Załóżmy taką sytuację: kupuję kilka hektarów gruntów rolnych słabej klasy. Potem jest uchwalany plan zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika, że te właśnie działki przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną. Na podstawie tegoż planu przeprowadzam odrolnienie gruntów. Muszę więc uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej, uiścić należność i opłaty roczne z tego tytułu...**

I płaci pani tzw. rentę planistyczną w wysokości do 30 proc. od przyrostu wartości tych gruntów na skutek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potem gmina doprowadza tam media i ja też płacę z tego tytułu opłatę adiacencką.**

Tak.

**Na koniec dokonuję podziału gruntów i sprzedaję działki przed upływem 5 lat od chwili ich nabycia. Urząd skarbowy inkasuje ode mnie 10 proc. podatku dochodowego od przychodu....**

A po dwóch latach przychodzi decyzja o tym, że gmina wymierzyła pani opłatę adiacencką od podziału. Ja nie rozumiem gmin, które wymierzają opłaty adiacenckie w najwyższym dopuszczalnym procencie. Np. gmina Łódź, w której mieszkam, ustala opłaty 50-procentowe. Uważam, że w ten sposób hamuje podaż gruntów budowlanych. Bo żeby była podaż gruntów, muszą być podziały. Polityka wysokich opłat adiacenckich daje gminom doraźnie wyższe dochody, ale zniechęca inwestorów do przygotowywania terenów budowlanych, a tym samym do inwestycji przynoszących miejsca pracy. Moim zdaniem tam, gdzie przyrosty wartości gruntów są niewielkie, gminy powinny ustalać opłaty na poziomie do 10, 15, najwyżej 20 proc. od przyrostu wartości.



## Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

### MARZEC

**24 marca** wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk uczestniczył w posiedzeniu Trybunału Konstytucyjnego, na którym Trybunał zajął się zaskarżoną przez Prezydenta RP nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**24 marca** przedstawiciele Komisji Standardów PFSRM Zdzisław Małecki i Zygmunt Bojar spotkali się z prezesem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w sprawie uzgodnień dotyczących standardu wyceny na potrzeby spółdzielni mieszkaniowych.

**27 marca** odbyło się Walne Sprawozdawczo-Wyborcze Zebranie Członków Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w Szczecinie. (Informacja na str. 49.)

**29 marca** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM, na którym Zarząd omówił m. in. zadania Federacji w zakresie działalności legislacyjnej, a w szczególności rozporządzeń wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami, projekt zaktualizowanego regulaminu kształcenia ustawicznego, koncepcję szkolenia przez Internet, problemy współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami, w tym zagrożeń wynikających z niepokojących praktyk prowadzonych przez HFS sp. z o. o. z Poznania.

**31 marca** wiceprezydent Jerzy Filipiak uczestniczył z ramienia Federacji w seminarium na temat „Nowa Bazylejska Umowa Kapitałowa (Bazylea II) i jej wpływ na dyrektywy europejskie”. (Relacja Wojtki Nurka na str. 57.)

### KWIECIEŃ

**5 kwietnia** w siedzibie Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu obradowała Komisja Odznaczeń PFSRM.

**7 kwietnia** Zarząd PFSRM spotkał się z Prezes HFS sp. z o. o. Joanną Marcinowską i mecenasem Lechem Żyzewskim.

**14 kwietnia** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Komisji Rewizyjnej PFSRM, podczas którego przygotowywano analizę wyników finansowych PFSRM za rok 2003 na posiedzenie Rady Krajowej.

W dniach **14–16 kwietnia** w Warszawie odbyło się posiedzenie Komisji Legislacji w poszerzonym składzie – wraz z zespołami roboczymi ds. rozporządzeń wykonawczych do znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na posiedzeniu rozpatrzono propozycje uwag i zmian do projektów rozporządzeń wykonawczych do ustawy o gospodarce

nieruchomościami zgłoszone przez Stowarzyszenia i skierowane do Federacji przez rzeczoznawców.

Wyniki prac zespołu zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniach **20–21 kwietnia**. Po przyjęciu przez Radę Krajową wyników prac zespołu i skierowaniu ich do Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury, Prezydent Andrzej Hopper przekazał pisemne podziękowania wszystkim uczestniczącym w spotkaniu osobom: Zygmuntowi Bojarowi, Zdzisławowi Ledzion-Trojanowskiej, Zdzisławowi Małeckiemu, Krzysztofowi Urbańczykowi, Halinie Jaskulskiej, Jerzemu Adamiczcze, Jerzemu Filipiakowi, Lucylli Głogowskiej, Tomaszowi Teledze, Teresie Bersińskiej, Janowi Ciszewiczowi, Sabinie Żróbek, Stanisławowi Kolanowskiemu, Elżbiecie Schmidtke, Bogusławie Szczepanik, Krzysztofowi Martusiovi i Radosławowi Gacy.

W dniach **20–21 kwietnia** obradowała Rada Krajowa Federacji. Na posiedzeniu podjęto wiele ważnych tematów. Rada Krajowa po zapoznaniu się z propozycjami Stowarzyszeń powołała Komisję Samorządu Zawodowego w składzie: Cieślak Tomasz, ŁSRM Łódź; Korentz Jacek, LSRM Zielona Góra; Kosiorowska Wanda, SRM Bydgoszcz; Kulik Danuta, SRM Słupsk; Lewandowski Krzysztof, PSRWN Radom; Maciołek Tadeusz, SRM Wrocław; Rędziniak Jan, SRMWW Poznań; Rus Ryszard, PTRM Gdańsk; Strzeszyński Jarosław, MSRM Kraków; Talarski Stanisław, SRMWW Poznań; Telega Tomasz, PSRWN Łódź; Wawrzynek Henryk, ŚSRM Katowice. Komisji przewodniczy powołany na posiedzeniu Rady w ubiegłym roku Waclaw Baranowski.

Ponadto uzupełniono składy następujących komisji – powołano Wojciecha Daniela z Małopolskiego SRM do Komisji Standardów Zawodowyc oraz Jana Mickiewicza z Mazowieckiego SRM do Komisji Współpracy Międzynarodowej. (Relacja W. Nurka z posiedzenia Rady na str. 63–64.)

**20–23 kwietnia** w Elblągu odbyła się VI konferencja poświęcona Ośrodkom Dokumentacji Geodezyjnej. Na zaproszenie Głównego Geodety Kraju w konferencji uczestniczył jako reprezentant Federacji Stanisław Cegielski, przewodniczący SRM Wielkopolski Południowej w Kaliszu. Jego relacja na str. 58.

**28 kwietnia** w Kielcach odbyło się zebranie sprawozdawczo-wyborcze w Świętokrzyskim SRM. (Relacja na str. 48.)

### MAJ

**6 maja** Zarząd PFSRM spotkał się z Głównym Inspektorem Nadzoru Bankowego w jego siedzibie. W spotkaniu z ramienia Federacji uczestniczyli prezydent Andrzej Hopper, wiceprezydenci Jerzy Filipiak i Jerzy Adamiczka.



☞ **7 maja** wiceprezydent Jerzy Adamiczka uczestniczył z ramienia Federacji w konferencji na temat „Mechanizmy finansowania rynku nieruchomości w Unii Europejskiej: korzyści i ryzyko z tym związane” zorganizowanej przez Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości.

☞ W dniach **15–16 maja** Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami obchodziło jubileusz 10-lecia w Domu Polonii w Pułtusku. W imieniu prezydenta Andrzeja Hopfera życzenia i gratulacje wraz z herbem PFSRM przekazała Maria Rymarowicz, kierownik biura PFSRM.

☞ **14 i 15 maja** odbyła się we Włoszech sesja wiosenna Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA, na której reprezentował Federację Prezydent Andrzej Hopfer oraz przewodniczący Komisji Współpracy Międzynarodowej Krzysztof Grzesik. (Relacja na str. 43–44.)

☞ **18 maja** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym omówiono stan realizacji uchwał podjętych przez Radę Krajową w dniach 20–21 kwietnia, stan przygotowań do konferencji w Rzeszowie, sprawy bieżące biura. Gość posiedzenia – przewodniczący Komisji Współpracy Międzynarodowej Krzysztof Grzesik, przedstawił aktualną sytuację TEGoVA po sesji wiosennej tej organizacji we Włoszech. Zdecydowano, że Zarząd Federacji wystąpi z wnioskiem do TEGoVA o powołanie zespołu roboczego w celu rewizji i uelastycznienia certyfikacji TEGoVA. Omówiono także problemy certyfikacji z udziałem pełnomocnika ds. certyfikacji Celinę Hoffman

☞ W dniach **18–20 maja** prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Adamiczka reprezentowali Federację na III Forum Kredytu Hipotecznego, zorganizowanym przez TU Europa S. A. w Hotelu Anders w Starych Jabłonkach. Jerzy Adamiczka wygłosił referat na temat „Wartość rynkowa nieruchomości a wartość wymuszonej sprzedaży”.

☞ **24 i 25 maja** odbyło się w Sopocie szkolenie „Kodeks etyki i jego wdrażanie” – kolejne wspólne przedsięwzięcie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości oraz ich siostrzanego stowarzyszenia z USA – Northern Virginia Association of Realtors (NVAR), członka NVAR.

Sponsorem szkolenia, obok NVAR, zapewniającego bezpłatnie wykładów i program szkolenia, był także partner NVAR – Bank of America, który całkowicie sfinansował koszty tłumaczenia. W przyjaznej atmosferze chińskiego hotelu Zhong Hua w zabytkowym kompleksie Łazienek Południowych, 100 m od morza i 300 m od mola w Sopocie 50 osób (w tym aż 27 rzeczoznawców, a także pośrednicy, zarządcy oraz kilku pracowników stowarzyszeń rynku nieruchomości) uczestniczyło w warsztatach profesjonalnie prowadzonych przez panie Trish Szago, Christine Todd i JoAnne Johnson. Niezwykle dużo emocji i dyskusji wzbudziła

analiza studium przypadków, które prezentowali podzieleni na grupy uczestnicy seminarium. (Relacja uczestniczki szkolenia Moniki Petry-Węclawowicz na str. 53–56.)

☞ **25 maja** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie z udziałem wiceprezydenta Jerzego Filipiaka, przewodniczącej Komisji Szkoleń i Egzaminów Lucylli Głogowskiej oraz zaproszonych koordynatorów szkoleń organizowanych przez PFSRM. Na spotkaniu przedyskutowano możliwości wprowadzenia w życie nowej formuły organizacyjnej wprowadzającej zasady i regulaminy, które spowodują większy wpływ koordynatorów na całość szkolenia.

☞ **25 maja** Rada Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w głosowaniu tajnym, w obecności całej Rady, wybrała następujący skład: Przewodniczący – Krzysztof Urbańczyk; wiceprzewodniczący – Zenon Marczuk; sekretarz – Małgorzata Wiśniewska; skarbnik – Ewa Łukasik.

W skład Zarządu weszli: przewodniczący – Krzysztof Urbańczyk, wiceprzewodniczący Zenon Marczuk, sekretarz – Małgorzata Wiśniewska; skarbnik – Ewa Łukasik; członek Zarządu – Lech Gutry. Komisja Rewizyjna Stowarzyszenia wybrała na przewodniczącą Wiesławę Szandrowską, a na jej członków – Henryka Wawrzynka i Stefana Wójcika.

Wszystkim kolegom gratulujemy!

☞ **27–28 maja** Zdzisław Biczkowski i Jerzy Dydenko uczestniczyli w IV Międzynarodowej Konferencji zorganizowanej przez Białoruskie Stowarzyszenie Taksatorów w Mińsku. Tematem konferencji była „Wycena w warunkach transformacji ekonomicznej”. (Relacja na str. 45–46.)

☞ **28–29 maja** odbył się V Walny Zjazd Delegatów Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. (Relacja str. 48.)

## CZERWIEC

☞ **3 czerwca** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Komisji Współpracy Międzynarodowej, na którym omówiono aktualną sytuację międzynarodową oraz możliwości zorganizowania w Polsce konferencji międzynarodowej w 2006 roku. Komisja podjęła się zadania porównania sposobu wykonywania w różnych krajach wyceny nieruchomości mieszkaniowych na potrzeby banków.

☞ **7 czerwca** Prezydent RP podpisał znowelizowaną ustawę o gospodarce nieruchomościami. O kulisy prac nad nowelizacją uogn w rozmowie z H. Jędrzejewskim na str. 2–4.

☞ **3–5 czerwca** w Miechowicach odbył się XXXV Zjazd Delegatów Stowarzyszenia Geodetów Polskich, którego gościem honorowym był prezydent PFSRM Andrzej Hopfer.

☞ **10–12 czerwca** odbyły się w Olsztynie Jubileuszowe X Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziarnym pod patronatem Prezydenta PFSRM. Relacja w następnym numerze.



Zarząd Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie informuje, że w dniach **21-23 października** 2004 r. w Dąbkach k. Darłowa w ośrodku wypoczynkowym „Horyzont” odbędzie się seminarium na temat „Wycena nieruchomości na tle znolizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych”. Wykładowca: inż. Zdzisław Małecki.

Przewidywana ilość uczestników: 200 osób. Indywidualne zaproszenia przesłane zostaną w terminie późniejszym. Zainteresowanych uczestnictwem w seminarium serdecznie zapraszamy.

**14 czerwca** członkowie Zarządu PFSRM prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydenci Jerzy Flipiak i Krzysztof Urbańczyk spotkali się z Katarzyną Szarkowską, Dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Ministerstwa Infrastruktury. Na spotkaniu omówiono: problem wykorzystania propozycji zgłoszonych przez PFSRM w zakresie projektów rozporządzeń i regulaminów związanych z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, prace nad projektem ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych, prace nad wymaganiami, które winny być postawione przed rzeczoznawcami z Unii Europejskiej zamierzającymi podejmować wyceny w Polsce, problem niepokojących zjawisk występujących w działalności tzw. „firm pośredniczących” między bankami i rzeczoznawcami

**17-20 czerwca** odbyła się w Łagowie zorganizowana przez w ramach IX Lubuskiego Lata Rzecznawców Majątkowych polsko-niemiecka konferencja na temat „Kataster nieruchomości jako narzędzie pracy rzeczoznawców majątkowych na przykładzie doświadczeń niemieckich”. Relacja w następnym numerze.

## IX Inspektorat PZU SA Warszawa ul. Ząbkowska 42

- obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych,
- zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami.

**kontakt: Elżbieta Michalak**  
tel. (0-22) 671 26 06  
kom. 0-605 105 642

## Wstępny plan szkoleń PFSRM na drugie półrocze 2004 r.

<b>wrzesień</b>	Seminarium bankowe
<b>październik</b>	Szkolenie spółdzielcze * Seminarium w zakresie wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych *
<b>listopad</b>	Seminarium bankowe Seminarium planowanie przestrzenne*
<b>grudzień</b>	Seminarium skarbowe-podatkowe* Seminarium rolne *

\*- seminarium będzie zorganizowane przy odpowiedniej liczbie zgłoszeń.

### Prosimy o przysyłanie zgłoszeń.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób:

1. Imię i nazwisko
2. Numer uprawnień zawodowych
3. Data i miejsce urodzenia
4. Adres zamieszkania (dokładny)
5. Telefony kontaktowe

### Adres PFSRM:

**00-819 WARSZAWA, ul. Złota 79,**  
tel.: 0 (prefix) 22 620 03 45  
fax: 0 (prefix) 22 620 25 94

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

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

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem organizowanym przez Instytut Nieruchomości – Valor

pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”.

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

## Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

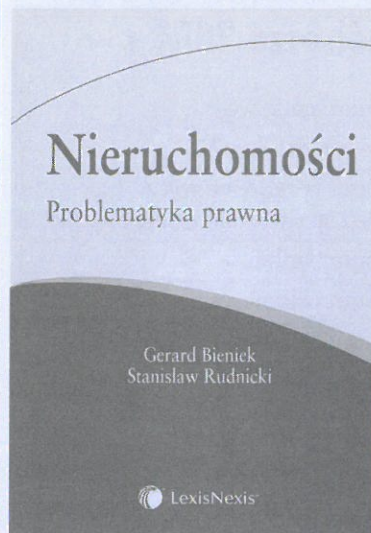
**00-819 Warszawa, ul. Złota 79**      **www.pfva.com.pl**

0 (prefiks) 22 **620-23-21** Sekretariat  
0 (prefiks) 22 **620-03-45** Szkolenia  
0 (prefiks) 22 **624-91-22** Egzamin, Pieczętka  
0 (prefiks) 22 **654-21-23** Wydawnictwa  
0 (prefiks) 22 **620-25-94** Fax czynny całą dobę

e-mail: pfva@qdnnet.pl  
e-mail: j.korbien@qdnnet.pl  
e-mail: j.korbien@qdnnet.pl  
e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl



## NOWOŚCI WYDAWNICZE



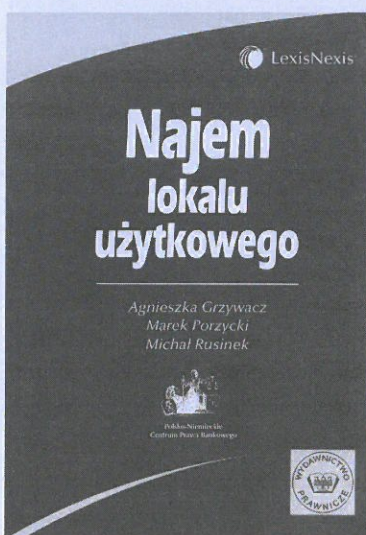
**Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki „Nieruchomości. Problematyka prawna” Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2004 r.**

Obszerne opracowanie prawnej problematyki nieruchomości, ujęte w formie szeroko rozbudowanych haseł tematycznych. Autorzy publikacji – sędziowie Sądu Najwyższego, dobrze znający potrze-

by praktyki, na 761 stronach omówili w układzie hasłowym problematykę związaną z prawami podmiotowymi obejmującymi własność, wieczyste użytkowanie, rzeczowe prawa ograniczone oraz szeroko rozumiany obrót nieruchomościami.

Przykładowe hasła tematyczne: akt notarialny, droga konieczna, ewidencja gruntów i budynków (kataster), hipoteka, księgi wieczyste, mienie zabużańskie, nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, nieruchomości rolne, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, odrębna własność budynków i lokali, podział nieruchomości, prawa rzeczowe ograniczone, służebności, umowy darowizny, dożywocia, dzierżawy, przeniesienie własności, umowa przedwstępna i zadatek, sprzedaż nieruchomości, uwłaszczenie, użytkowanie wieczyste, własność, współwłasność, wywłaszczenie nieruchomości, zasiedzenie.

Książka obejmuje stan prawny na dzień 31 marca 2004 r.



**Agnieszka Grzywacz, Marek Porzycki, Michał Rusinek „Najem lokalu użytkowego” Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2004 r.**

Książka stanowi pierwsze opracowanie z serii „Klauzule umowne w obrocie gospodarczym” wydawanej wspólnie z Polsko-Niemieckim Centrum Prawa Bankowego,

działającym przy Uniwersytecie Jagiellońskim. Umowy najmu lokali użytkowych są często niekorzystne dla najemcy, niedopuszczalne z punktu widzenia prawa, zabezpieczające wyłącznie interesy wynajmującego. Autorzy opracowania starają się pomóc w przygotowaniu indywidualnych umów najmu lokalu użytkowego oraz służą radą w interpretacji umów już istniejących. Omawiają gotowe cechy umowy najmu, obligatoryjną treść umów oraz klauzule, które powinny się znaleźć w umowie dotyczące: reprezentacji wynajmującego i najemcy, przedmiotu najmu, czynszu, terminu i sposobu płatności, czasu trwania umowy i jej wypowiedzenia, klauzuli zabezpieczających przed niewypłacalnością strony umowy. W końcowej części opracowania przedstawiono wzór umowy najmu lokalu użytkowego, w którym zabezpieczono interesy najemcy jak i wynajmującego.



**Władysław Korzeniewski „Obliczanie powierzchni i kubatury budynków” Wydawnictwo Centralnego Ośrodka Informacji Budownictwa, Warszawa 2004 r.**

Wydanie II (poprzednie ukazało się w 2001 roku) zostało zmienione i uzupełnione o aneks zawierający pytania i odpowiedzi dotyczące praktycznego stosowania za-

sad obliczania powierzchni w budynkach.

Autor przedstawił zasady obmiaru i obliczania powierzchni i kubatury w budynkach według norm PN-70/B-02365 – Powierzchnia budynków. Podział określenia i zasady obmiaru, oraz PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Ponadto zdefiniował pojęcia poszczególnych rodzajów powierzchni i kubatury.

Wobec ogromnej ilości różnorodnych interpretacji dotyczących zasad obmiaru powierzchni w budynkach, występujących między innymi w umowach z deweloperami, opracowanie jest szczególnie przydatne dla przyszłych właścicieli nieruchomości, użytkowników budynków, mieszkań i lokali użytkowych oraz dla rzeczoznawców majątkowych.

**Henryk Jankowski**





**Wydawnictwa:** Rafał Karpiński, tel (022) 654-21-23, fax: 620-25-94 w godz. 9.00 – 17.00  
**www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl**  
 ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA BPH PBK S.A.VIII O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

## Rzeczoznawca Majątkowy w prenumeracie na 2004 rok – 100 zł!

Numer jubileuszowy wydany z okazji X-lecia PFSRM – 35 zł

Rzeczoznawca Majątkowy numery 32–35 i 36–39 po 100 zł za rocznik

Roczniki kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” z lat 1999, 1998, 1997, 1996:

Cena kompletu z 4 lat: 100 zł – Cena pojedynczego rocznika: 30 zł

### Formularz prenumeraty „Rzeczoznawcy Majątkowego”

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076**  
 nr rachunku odbiorcy cd.  
**0000 4010 3012 0973**  
 odbiorca:  
 Polska Federacja Stowarzyszeń  
 Rzecznawców Majątkowych  
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79  
 kwota: \_\_\_\_\_  
 tytułem:  
 zleceniodawca:

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076**  
 nr rachunku odbiorcy cd.  
**0000 4010 3012 0973**  
 odbiorca:  
 Polska Federacja Stowarzyszeń  
 Rzecznawców Majątkowych  
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79  
 kwota: \_\_\_\_\_  
 tytułem:  
 zleceniodawca:

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**  
 nazwa odbiorcy cd.  
**00-819 Warszawa, ul. Złota 79**  
 I k. nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076 0000 4010 3012 0973**  
 W P \* P L N  
 nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)  
 nazwa i adres zleceniodawcy  
 nazwa i adres zleceniodawcy cd.  
 tytułem  
 tytułem od  
 Oplata  
 pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy  
 \* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Sklad druk. NALCOMP  
tel. (0 prefix) 29 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**  
 nazwa odbiorcy cd.  
**00-819 Warszawa, ul. Złota 79**  
 I k. nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076 0000 4010 3012 0973**  
 W P \* P L N  
 nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)  
 nazwa i adres zleceniodawcy  
 nazwa i adres zleceniodawcy cd.  
 tytułem  
 tytułem od  
 Oplata  
 pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy  
 \* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Sklad druk. NALCOMP  
tel. (0 prefix) 29 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



## Do kupienia w biurze Federacji

### ZAPOWIEDZI

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie Tadeusza Dworakowskiego
2. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, PFSRM 2004
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VIII poszerzone

### W SPRZEDAŻY

1. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego omówienie standardu wraz z przykładami zadań. – 40 zł
2. Wycena nieruchomości, wyd. pl (The Appraisal of Real Estate) – 100 zł
3. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości. – 40 zł
4. Określanie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości. – 25 zł
5. Wycena nieruchomości rolnych, wydanie drugie. – 60 zł
6. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000. – 80 zł
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII – 10 zł
8. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości. – 30 zł
9. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych. – 15 zł
10. Państwowe licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. – 40 zł
11. Materiały Konferencyjne IX. Krajowej KRM Toruń 2000. – 20 zł
12. Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW, Gdańsk 2001. – 25 zł
13. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne. Komentarz graficzny. – 50 zł
14. Cennik maszyn i urządzeń nr 25, + CD, Wacetob – 210 zł
15. Wycena nieruchomości nr 45, + CD, Wacetob – 85 zł
16. Arkusze Aktualizacyjny standardów zawodowych wydania ósmego AA6 – 20 zł
17. Scalone Normatywy nr 68, +CD, Wacetob – 105 zł
18. Wycena budynków sposobem szczegółowym nr 27, +CD, Wacetob – 125 zł
19. Podstawy budownictwa. IDM – 50 zł
20. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
21. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 30 zł
22. Wycena budynków, roboty inwestycyjne i remontowe dla zarządców nr 2/5 – 50 zł
23. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 28 zł
24. Odległości, usytuowanie budynków na działce, komentarz graficzny. IDM – 30 zł
25. Rzeczoznawca Majątkowy 41/04 – 25 zł
26. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
27. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
28. Rzeczoznawca Majątkowy numery 24–26 po 10 zł
29. Rzeczoznawca Majątkowy numery 28–31 po 15 zł
30. Materiały Konferencyjne XII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Koszalin 2003. – 50 zł
31. Doradca Majątkowy nr 9/04, IDM – 42 zł
32. Przykłady operatów szacunkowych, WACETOB – 55 zł
33. Nieruchomości w pytaniach i odpowiedziach. WACETOB – 60 zł
34. Krawat jedwabny z logo Federacji – 55 zł
35. Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny. WSHiFM – 30 zł
36. Ile jest warta nieruchomość? Poltext – 40 zł
37. Przykłady wycen nieruchomości. IDM – 70 zł
38. Cennik maszyn i urządzeń Nr 2. IDM – 150 zł
39. Scalone Normatywy do wyceny budynków i budowli nr 67, IDM – 30 zł
40. Wycena nieruchomości zabudowanych – podejście kosztowe. IDM – 20 zł
41. Scalone Wskaźniki do wyceny budynków, budowli i małej architektury nr 8 – 80 zł
42. Wycena (w tym przedsiębiorstw) + CD, Wacetob – 70 zł
43. Wycena Zespołów Parkowych i Nieruchomości Rekreacyjnych, Wacetob – 20 zł
44. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
45. Nowe prawo o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, komentarz. Twigger – 65 zł

### JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI

1. Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM. 2. Dowód wpłaty z czytelnym opisem tytułów i stemplem banku proszę wysłać do biura: faksem: 022/620.25.94, mailem lub pocztą 3. Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!! Termin realizacji wysyłki paczek pow. 3 kg do 14 dni

### „RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

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

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

Adres redakcji: 00-819 Warszawa, ul. Złota 79, tel. 620 23 21, fax 620 25 94.

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więtkowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Małecki.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Artur Oleszczuk, Magda Jędrzejewska, stowarzyszenia.

Numer oddano do druku 23 czerwca 2004 r.

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

# OBCHODY DZIESIĘCIOLECIA ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

SZCZECIN, HOTEL ATRIUM, 23-24 KWIETNIA 2004 r.



Ryszard Chmielowicz, Krzysztof Ryterski  
i Romuald Piątkowski



Władysław Górka udziela wywiadu dla TVP



Wykład Zdzisława Małeckiego



Krystyna Przydział i Romuald Piątkowski  
wznoszą toast



Dorota Zegarek i Władysław Górka –  
przystąpili do dzieła



Krystyna Przydział, Zdzisław Adamek,  
Halina Stankowska, Gerard Fronczak,  
Zofia Graczyk



Mirosława Koczara i Zdzisław  
Adamek – tak się bawi Koszalin  
ze Szczecinem



Halina Stankowska, Zbigniew Witkiewicz  
i Mieczysława Markowska



Janusz Detka, Andrzej Hopfer,  
Jan Sylwestrzak



Andrzej Hopfer wręcza medal  
X-lecia PFSRM dla ZSRM



Wręczenie tytułu Honorowego Członka  
ZSRM Zdzisławowi Małeckiemu



Zdzisław Adamek, Halina Stankowska,  
Janusz Detka, Władysław Górka - z medalami  
X-lecia PFSRM



## Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

oraz

## Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

zapraszają na

# XIII KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

pod patronatem  
Wojewody Podkarpackiego

Temat konferencji  
**REFLEKSJE NAD ZAWODEM  
RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO  
W UNII EUROPEJSKIEJ –  
NADZIEJE I ZAGROŻENIA**

Rzeszów 9–11 września 2004 r.



### Miejsce obrad

Wyższa Szkoła Administracji i Zarządzania  
Rzeszów, ul. Cegielniana 14



## Program konferencji

### I dzień – 9 września 2004 r.

- 13.00 - Rejestracja uczestników (Hotel Rzeszów, Hotel Prezydencki)  
15.00-17.00 • Otwarcie XIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych (Aula Wyższej Szkoły Administracji i Zarządzania).  
• Przemówienia okolicznościowe – prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz prezesa Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych  
• Wystąpienia: ministra właściwego do spraw budownictwa, wojewody Podkarpackiego, prezydenta Miasta Rzeszowa  
• Wręczenie odznaczeń  
• Informacja z realizacji wniosków XII KKR  
• Powołanie Komisji Wnioskowej  
• Wystąpienie prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera - Nadzieje i zagrożenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Unii Europejskiej  
17.00-17.30 Przerwa na poczęstunek  
17.30-19.30 „Czas na relaks” – program artystyczny  
20.00-23.30 Biesiada Rzeszowska (Hotel Rzeszów)

### II dzień – 10 września 2004 r.

- 9.00-10.45 **Sesja I.** Nowe obszary działalności rzeczoznawcy majątkowego  
• Referat 1 – Udział rzeczoznawców majątkowych w procesie powszechnej taksacji nieruchomości - Główny Geodeta Kraju – Jerzy Albin  
• Referat 2 – Wycena przedsiębiorstw jako nowy obszar działalności rzeczoznawców majątkowych – Jan Konowalczyk  
Przerwa na poczęstunek  
10.45-11.15 **Sesja II.** Planowanie przestrzenne  
11.15-13.00 • Referat 3 – Skutki finansowe uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego – Ryszard Cymerman  
• Referat 4 – Skutki braku planu zagospodarowania przestrzennego dla rynku nieruchomości – Dionizy Beda  
13.00-14.30 Obiad  
14.30-16.30 **Sesja III.** Funkcjonowanie rzeczoznawcy wg prawa europejskiego  
• Referat 5 – Rzecznawca majątkowy jako zawód zaufania publicznego – Stanisława Kalus  
• Referat 6 – Nowe regulacje prawne w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego – Henryk Jędrzejewski  
• Referat 7 – Certyfikacja rzeczoznawców majątkowych – Jerzy Filipiak  
16.30-17.00 Przerwa na poczęstunek  
17.00-19.30 **Sesja IV.** Sesja międzynarodowa – Wycena nieruchomości w krajach Unii Europejskiej i krajach ościennych  
Referują: • Przedstawiciel Słowacji  
• Przedstawiciel Czech  
• Przedstawiciel Ukrainy  
• Przedstawiciel Rosji  
20.00-2.00 Bal Rzecznawców

### III dzień – 11 września 2004 r.

- 9.00-10.45 Forum dyskusyjne  
10.45-11.15 Przerwa na poczęstunek  
11.15-13.00 Forum dyskusyjne – cd.  
13.00- Podsumowanie Konferencji  
14.00-15.00 Obiad  
15.30-19.00 Zamek w Łańcucie (wyjazd, zwiedzanie, powrót)

## Zakwaterowanie



Hotel „Rzeszów”  
Al. Ł. Ciepłńskiego 2  
www.hotelesemake.com.pl  
tel.: (017) 875 00 00



Hotel „Prezydencki”  
ul. Podwisłocze 48  
www.hoteleprezydenckie.com.pl  
tel.: (017) 86 26 835

ZAPROSZONE MEDIA



Dodatkowe informacje:

Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych  
35-328 Rzeszów, ul. Geodetów 1  
tel./fax: (017) 864 24 67  
internet: [www.psrn.strefa.pl](http://www.psrn.strefa.pl)  
e-mail: [psrn@poczta.onet.pl](mailto:psrn@poczta.onet.pl)