



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

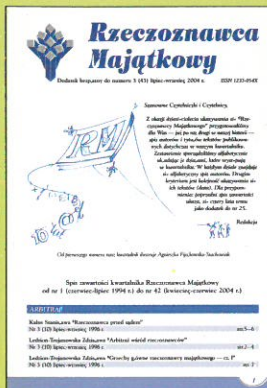
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (43) lipiec–wrzesień 2004 r.

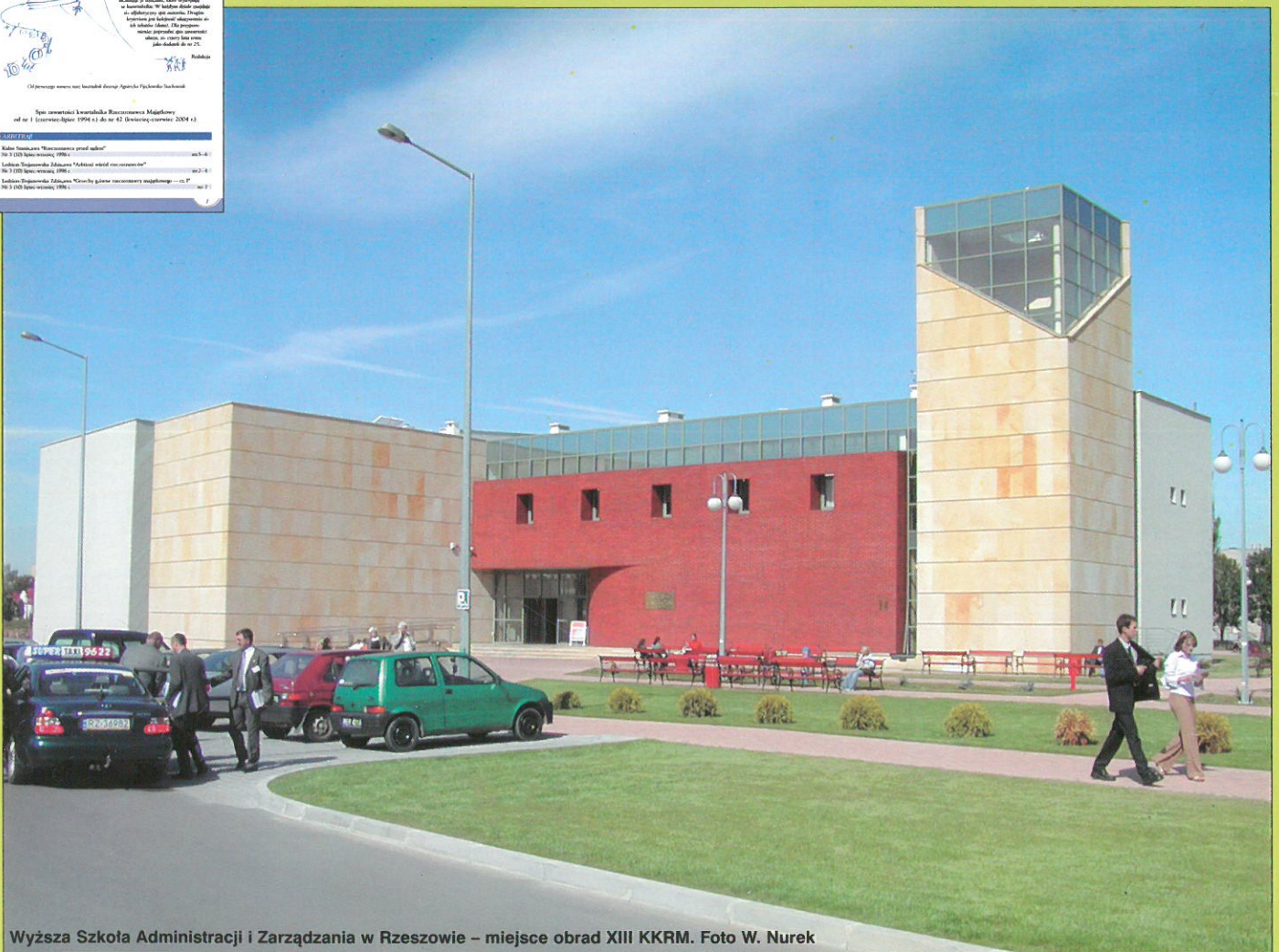
cena 25 zł

nakład 1600 egz.

ISSN 1233-054X



Specjalny dodatek z okazji dziesięciolecia naszego kwartalnika !!!
Spis zawartości numerów 1–42 (48 stron)



Wyższa Szkoła Administracji i Zarządzania w Rzeszowie – miejsce obrad XIII KKRM. Foto W. Nurek

- **Będziemy walczyć o nasze sprawy – rozmowa z prezydentem PFSRM Andrzejem Hopferem**
- **Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z komentarzem Zdzisława Małeckiego**
- **10 lat Komisji Arbitrażowej – wyciąg z opinii**
- **Sprawozdanie z XIII KKRM w Rzeszowie**
- **Rynek nieruchomości w Trójmieście**
- **Wycena majątku w Chinach**
- **Z życia stowarzyszeń**
- **Manowce wiary**
- **Medialny wizerunek rzeczoznawcy**
- **Nowości wydawnicze**

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

XIII

KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Rzeszów
9-11 września 2004 r.

Foto W. Nurek



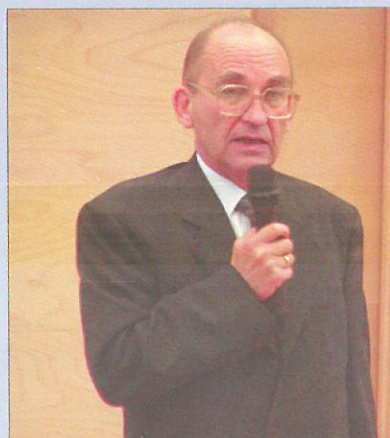
Wręczenie prof. Ewie Kucharskiej-Stasiak medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” przez prof. Andrzeja Hopfera



Miejsce obrad XIII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych – Wyższa Szkoła Administracji i Zarządzania w Rzeszowie



Prezentacja Jana Konowalczuka i Tomasza Ramiana



Podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury Andrzej Bratkowski odpowiada na pytania



Wystąpienie Katarzyny Szarkowskiej – p.o. Dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości



Wykład Henryka Jędrzejewskiego

Uczestnicy obrad

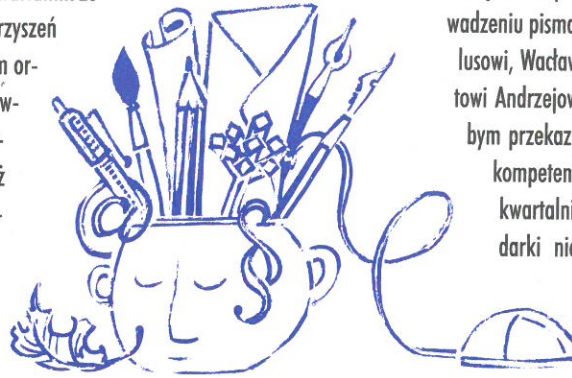


Inspirujące wystąpienie Lecha Tarnawskiego



Drodzy Czytelnicy,

W lipcu 1994 roku ukazał się pierwszy numer kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy. Minęło więc 10 lat historii pisma ściśle związanego ze współczesnym rozwojem rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce. 10 lat temu w pierwszym wstępniku napisałem między innymi: „Kwartalnik został powołany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i jest jej oficjalnym organem. Ma służyć przede wszystkim rzeczoznawcom majątkowym w utrzymywaniu i podnoszeniu kwalifikacji zawodowych. Będzie również prezentował oficjalne stanowiska w zakresie gospodarki nieruchomościami. Otwarty także będzie dla Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w sprawach trybu zdobywania uprawnień zawodowych. Kwartalnik nasz ma służyć pomocą urzędowi centralnym, wojewódzkim i gminnym w poznawaniu problematyki gospodarki nieruchomościami. Zamierzamy prezentować problematykę międzynarodową, zwłaszcza teraz gdy Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych została przyjęta do TEGOVOFA jako członek stowarzyszony. Liczymy oczywiście drodzy rzeczoznawcy



na Waszą współpracę, na ciekawe artykuły, dzielenie się doświadczeniami, na Wasz stały kontakt z redakcją.”

Pozostawiając ocenę kwartalnika Wam Drodzy Czytelnicy, chciałbym zachęcić do skorzystania z zestawu wszystkich artykułów, które redakcja przygotowała z okazji dziesięciolecia.

Dziesięciolecie jest dobrą okazją do podziękowań za pomoc w prowadzeniu pisma kolejnym prezydentom PFSRM: Andrzejowi Kalusowi, Wacławowi Baranowskiemu oraz obecnemu prezydentowi Andrzejowi Hopferowi. Szczególne podziękowania chciałbym przekazać Henrykowi Jędrzejewskiemu, który w sposób kompetentny wiele lat prezentował na łamach naszego kwartalnika oficjalne stanowisko władz w zakresie gospodarki nieruchomościami. Dziękuję wszystkim autorom polskim i zagranicznym, którzy publikowali w naszym kwartalniku. Dziękuję zespołowi redakcyjnemu, a w szczególności sekretarzowi redakcji Magdzie Jędrzejewskiej oraz firmom przygotowującym nasz kwartalnik do druku.

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Będziemy walczyć o nasze sprawy – rozmowa z Andrzejem Hopferem 2

PRAWO

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 4

Zdzisław Małeki
Komentarz do rozporządzenia 14

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 18

STANDARDY I METODY WYCEN

Iwo Andrzej Betke
Z prac Komisji Arbitrażowej PFSRM 20

Jerzy Adamiczka
Wartość rynkowa nieruchomości a wartość dla wymuszonej sprzedaży 26

KONFERENCJA KRAJOWA – RZESZÓW

Wojciech Nurek
XIII Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych 30

Zdzisław Biczkowski
Nadzieje i zagrożenia rzeczoznawstwa majątkowego widziane spoza Unii Europejskiej 32

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Henryk Jankowski
Rynek nieruchomości w Trójmieście 36

ZAGRANICA

Zdzisław Biczkowski
Wycena majątku w Chinach 38

STOWARZYSZENIA

Seminarium WSRM w Kazimierzu Dolnym 41

Seminarium leśne w Kliniskach 42

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Manowce wiary 43

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Jerzy Adamiczka
Medialny wizerunek rzeczoznawcy 44

Bolesław Rusak, Janusz Żuber
X Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym 46

Z prasy 48

Korespondencja 49

Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych 50

Nowości wydawnicze 51

Z życia Federacji 52



BĘDZIEMY WALCZYĆ O NASZE SPRAWY

Rozmowa z prof. Andrzejem Hopferem, prezydentem PFSRM

Magdalena Jędrzejewska: W Ministerstwie Infrastruktury od niedawna pracuje dwóch nowych ministrów – sekretarz stanu pan Ryszard Kurylczyk (rzeczoznawca majątkowy, były wojewoda pomorski) oraz podsekretarz stanu pan Andrzej Bratkowski, który „opiekuje się” m.in. problematyką nieruchomościową. Jakie są Pana wrażenia po pierwszych kilku spotkaniach z nowymi ministrami?

Andrzej Hopfer: Moim zdaniem pierwsze wrażenia bardzo dobrze rokują dla naszej przyszłej współpracy. Obaj ministrowie są bardzo kompetentni, wiele wiedzą o naszym środowisku i są nam bardzo życzliwi. Andrzej Bratkowski, był na początku lat 90-tych XX wieku ministrem budownictwa. W tym czasie dyrektorem Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej był Henryk Jędrzejewski, nazywany przez nas „ojcem naszego zawodu”. Natomiast minister Ryszard Kurylczyk zna nasz zawód od podszewki, gdyż jest jednym z nas. Chociaż obaj są bardzo zapracowani, mimo to widzimy się dość często. Od niedawna obowiązki dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości MI pełni pani Katarzyna Szarkowska, do niedawna dyrektor generalny nieistniejącego już Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

22 września wchodzi w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami. Trwają prace nad rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy, które określą m.in. warunki powołania i składy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Andrzej Hopfer: Nie jest wcale pewne, czy ustawa wejdzie w życie z dniem 22 września. Senat ma się jeszcze wypowiedzieć w kwestii kilku problemów z tym związanych...

Od chwili likwidacji UMIRM (czyli od 1 stycznia 2004 r.) Państwowa Komisja Kwalifikacyjna i Komisja Odpowiedzialności Zawodowej działają jakby się nic nie stało. Do dziś nie wiemy, czy minister infrastruktury powoła obie komisje po wejściu w życie znowelizowanej ustawy, a także kiedy ukażą się rozporządzenia wykonawcze do niej, regulujące m.in. szczegółowe zasady powoływania obu komisji, wynagradzania jej członków, itp. Szefostwo resortu czeka na opinię prawników, co i kiedy należy zrobić.

Co więc wiemy o przebiegu prac nad nowymi rozporządzeniami Rady Ministrów do znowelizowanej ustawy o g n?

Nasze prace nad projektem pierwszego z rozporządzeń – w sprawie szczegółowych zasad wyceny – już się zakończyły. Nasze stanowisko uzgodniliśmy z Departamentem Regulacji Rynku Nieruchomości (DREN). Z naszej strony zajmowali się tym państwo: Magdalena Ledzion-Trojanowska, Zdzisław Małecki i Zygmunt Bojar. (Rozporządzenie zostało przyjęte przez Radę Ministrów 21 września i publikujemy je na stronach 4–14 MJ).

Praca nad drugim z rozporządzeń – dotyczącym nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, wyglądała nieco bardziej zawile: z inicjatywy naszej Federacji spotkaliśmy się z kolegami z Federacji Rynku Nieruchomości, potem zaś z kolegami ze stowarzyszeń zarządców. Razem napisaliśmy wspólną wersję tego rozporządzenia.

W piątek 17 września, w Ministerstwie Infrastruktury odbyło się spotkanie przedstawicieli stowarzyszeń zawodów działających na rynku nieruchomości z dyrektorem Szarkowską poświęcone projektowi rozporządzenia – nazwijmy go w skrócie „w sprawie działalności zawodowej”. Z naszej strony w spotkaniu uczestniczyli Halina Jaskulska, Jerzy Adamiczka i Krzysztof Urbańczyk. Spotkanie poświęcone było omówieniu idei rozporządzenia, a nie jego konkretnym zapisom. Stwierdzamy z przykrością, że zapisy zawarte w projekcie PFSRM z kwietnia 2004 roku oraz naszym wspólnym projekcie z września 2004 roku, podpisanym przez prezydentów PFSRM i PFRN nie znalazły się dotąd w projekcie tego rozporządzenia. Będziemy jednakże konsekwentnie domagać się ich uwzględnienia. Dyskusja poświęcona była sprawom praktyk zawodowych, Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i jej finansowaniu, egzaminom państwowym oraz sposobom doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Z dyskusji wyłączono na razie wszelkie kwestie dotyczące Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, której poświęcone zostanie odrębne rozporządzenie. Następne spotkanie z dyrektorem Szarkowską odbędzie się 28 września.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami minister właściwy ds. budownictwa i gospodarki mieszkaniowej, czyli szef resortu infrastruktury, powołuje Państwową Radę Nieruchomości.

Obaj „nasi” ministrowie: Kurylczyk i Bratkowski chcą szybko reaktywować Państwową Radę Nieruchomości. Poprzednia była ciałem kilkudziesięciosobowym, obecna ma liczyć tylko 12 osób. W zamysle panów ministrów Rada musi reprezentować nie tylko środowiska zawodowe działające na rynku nieruchomości, są też plany włączenia w jej skład prawników, ekonomistów i finansistów. Według koncepcji ministra Kurylczyka, Rada ma mieć prawo inicjatyw legislacyjnych, ma doradzać kierownictwu resortu w kwestiach prawnych – na przykład miałyby decydować czy nowelizować jakiś akt prawny czy nie. Rada miałyby także ustalać kryteria, liczebność, a nawet skład osobowy komisji: kwalifikacyjnej i odpowiedzialności zawodowej.

A to oznacza, że tych „12 gniewnych ludzi” będzie miało wielką władzę i zapewne rekrutować się będzie spośród najteższych umysłów...

Na pewno będą to osoby najodważniejsze! Jeśli rzeczywiście będą miały wpływ na składy personalne komisji, łatwo mo-



gą się narazić na krytykę kolegów, choć oczywiście ostateczne składy obu komisji zatwierdzi któryś z panów ministrów.

Co Federacja – jako członek założyciel organizacji WAVO (World Organization of Valuers Associations) – robi na rzecz standaryzacji czynności rzeczoznawców?

W Europie standardy zawodowe mają Brytyjczycy (RICS) i my. Są standardy europejskie – to znaczy TEGOVA oraz standardy międzynarodowe przyjęte przez IVSC (Międzynarodowy Komitet Standardów). Wyobrażam sobie, że właśnie te standardy będą podstawą do opracowania standardów przez WAVO. Posiadanie przez naszą Federację standardów zawodowych wiąże się z naszą historią – od początku uprawnienia zawodowe były u nas nadawane przez państwo. W innych krajach europejskich rzeczoznawcy działają według własnych reguł, a nawet bez żadnych reguł! Jako członkowie WAVO mamy nadzieję, że będziemy mieli wpływ na koordynacyjną rolę tej organizacji w dziedzinie standardów. Chodzi o to, by nie były one „zbyt odległe” od naszych.

Kiedy możemy się spodziewać jakichś konkretów w tej sprawie?

Na początku listopada odbędzie się posiedzenie TEGOVA poświęcone między innymi sprawie standardów, o czym poinformujemy nasze środowisko.

Do czego jeszcze chcemy wykorzystać nasze członkostwo w WAVO?

Naszym celem jest wyjaśnienie kwestii naszych uprawnień zawodowych – chcemy, by były one traktowane jako wartość, na przykład jako równorzędne z certyfikatami jakości usług, potwierdzającymi kompetencje rzeczoznawców. To nie są mrzonki, choćby dlatego, że nie tak dawno USA wprowadziły w niektórych stanach uprawnienia stanowe. A USA są w WAVO bardzo silne.

Kilka dni temu zakończyła się kolejna, XIII już Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie. Co Pan sądzi o jej przebiegu?

W konferencji wzięło udział około 200 uczestników, czyli mniej niż w poprzednich konferencjach. Słyszałem głosy, że dotychczasowa formuła konferencji się wyczerpała, że konferencje odbywają się za często. Niektórzy mieli zastrzeżenia do tematyki referatów. Problem polega na tym, że system obowiązkowego kształcenia niebawem będzie powszechnie obowiązywał i każdy rzeczoznawca będzie dokładnie kalkulował które szkolenie czy konferencję wybrać, by zbierać wymagane punkty. Na pewno jednym z najważniejszych kryteriów będzie więc temat lub koszt szkolenia lub konferencji. Konferencje Krajowe to wydatek rządu ponad ośmiuset zło-

tych, nie licząc dojazdu. Dlatego nasze konferencje muszą mieć programy coraz ciekawsze i przydatne dla rzeczoznawców.

Czy zapadły jakieś decyzje w związku z organizacją kolejnych konferencji?

Paradoksem jest, że gdy na kolejne konferencje przyjeżdża coraz mniej uczestników, aż cztery stowarzyszenia walczyły o prawo organizowania przyszłorocznej konferencji: Poznań, Wrocław, Lublin i Legnica. Wygrał Lublin!

Czy w sprawie ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych w ostatnim czasie coś się działo?

Podczas otwartego forum w trakcie trzeciego dnia konferencji w Rzeszowie zapytaliśmy ministra Andrzeja Bratkowskiego o tę sprawę. Mówił, że teraz nie ma klimatu, by kwestię tej ustawy promować. Cały czas minister Jerzy Hausner nie

zgadza się na uznanie rzeczoznawców majątkowych za zawodów zaufania publicznego. A bez tego nie można rozpocząć prac nad naszą ustawą. To oznacza, że prawdopodobnie na samorząd będziemy musieli poczekać do nowego sejmiku i rządu.

Co możemy w takim razie robić, by nie czekać z założonymi rękami na te zmiany polityczne?

W tej sprawie niedawno Rada Krajowa podjęła jedną z uchwał. Ustaliliśmy, że potrzebna nam jest diagnoza stanu obecnego i sugestie co należy zmienić w naszym ruchu stowarzyszeniowym, by się lepiej przygotować do powołania Izby Samorządowej. Rzeczoznawcy zgłaszają m in. dwie propozycje dotyczące przyszłości PFRM. Jedną z nich mówi o przekształceniu

federacji stowarzyszeń rzeczoznawców w federację rzeczoznawców. Druga zaś dotyczy powołania instytucji Kongresu rzeczoznawców – istniejącego obok federacji stowarzyszeń. Kongres ten, na który każde stowarzyszenie wybierałoby swoich przedstawicieli, miałby jakieś prawa decydowania o przyszłości całego środowiska i mógłby się zbierać na przykład co dwa lata. Wówczas kadencja władz federacji zapewne powinna trwać cztery lata. Oczywiście obie propozycje wymagają zmian w statucie, a ponadto pojawić się mogą także inne projekty. Każdy rzeczoznawca może zgłaszać swojemu stowarzyszeniu pomysły dotyczące zmian. Trafiają one potem do Rady Naukowo-Programowej kierowanej przez Zdzisławę Ledzion-Trojanowską, a w połowie grudnia tym tematem zajmie się Rada Krajowa.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała: Magdalena Jędrzejewska.





ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109)

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm. ¹⁽¹⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. Rozporządzenie określa:

- 1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
 - 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia;
 - 3) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
 - 4) sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego;
 - 5) uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.
- §2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2

Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny

- §3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.
2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.
- §4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
 3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.
 5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.
- §5. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.
 3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
- §6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.
- §7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.
2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.
 3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przyno-



- sić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.
- §8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.
- §9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.
2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.
3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.
- §10. 1. **Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.**
2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.
3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.
- §11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w §9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.
- §12. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.
- §13. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.
- §14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.
- §15. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
- §16. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.
2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.
3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:
- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
 - 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
 - 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.
4. **Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.**
- §17. 1. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w §21 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.
2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w §23.
3. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po rozbiorce, jeżeli istnieje możliwość ich odzyskania.
4. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do rozbioru.
5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- §18. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.



3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.
4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.
5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.
- §19. Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:
- 1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
 - 2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.
- §20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.
- §21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.
2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.
- §22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.
2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.
- §23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej.
2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy użyciu techniki elementów skalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości skalonych elementów robót budowlanych oraz cen skalonych elementów tych robót.
4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2–4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.
- §24. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałyby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- §25. Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.

Rozdział 3

Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów

- §26. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.
2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.



3. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.
- §27. 1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w §29 ust. 3.
- §28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.
2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem §27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.
3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.
4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.
5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
- §29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.
2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:
- $$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$
- gdzie:
- W_k – współczynnik korygujący;
 - S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%;
 - t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;
 - T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;
 - R – **przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.**
- Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- §30. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w §29 ust. 3.
- §31. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy §29.
- §32. 1. Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.
2. Określenie wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po uprzednim oznaczeniu przez właściciela



przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

3. Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości, jeżeli wymaga tego cel wyceny. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z lokalem, o którym mowa w ust. 1.
 4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.
- §33. Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń dla ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się ich wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.
- §34. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.
2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.
 3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.
 4. Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepisy §35 stosuje się odpowiednio.
 5. Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz §29 stosuje się odpowiednio.
- §35.1. Na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.
2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:
 - 1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
 - 2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.
 Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów i ich zakresu rzeczowego.
 3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po do-

konaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

- 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
 - 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.
4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów, albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:
- 1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo
 - 2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych, – z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.
5. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.
6. Przepisy ust. 1–5 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.
- §36.1. Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.



2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:
- 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%;
 - 2) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50%.
3. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio do ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ust. 1 i w art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki, przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.
4. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części nabywanych na cele budowy autostrad lub dróg krajowych, z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady lub drogi krajowej, a ceny – na dzień zawarcia umowy, jeżeli nabycie następuje w drodze umowy, albo na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wyłączenia.
5. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.²⁽²¹⁾), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r., a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem.
6. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.
- §37. Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy §36 ust. 1 i 2.
- §38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.
 3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.
 4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.
 5. W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wyłączenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.
- §39. Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 4 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości spowodowaną działaniami dokonanymi bezpośrednio na tej nieruchomości.
- §40. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.
 3. W przypadku, o którym mowa w art. 144 ust. 2 ustawy, określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.
- §41. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art.



98a ust. 1 ustawy, określa się wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale, a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przepis §40 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

2. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.
3. Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

§42. Przepisy §41 stosuje się przy podziale nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste albo wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Przepisy §40 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

§43. 1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.
2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.
3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się:
 - 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
 - 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
 - 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
 - 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.
4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, okre-

śla się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio

§44. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- 1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- 2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
- 3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, używane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym;
- 4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.

2. Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

§45. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:

- 1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m² tych gruntów jest równa 50% wartości 1m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
- 2) dla określenia wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określenia ich wartości.
2. Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe, uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości.

§46. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin nie stanowiących części składowych nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm.³⁽³¹⁾), nie uwzględnia się wartości złoża.

§47. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części



- składowe nieruchomości jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.
2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.
 3. Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.
 4. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin, określa się wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed eksploatacją złoża, oraz według przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża, przyjmując ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
 5. Przy określaniu wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe, uwzględniając zasobność złoża pozostającego po zakończeniu eksploatacji. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.
 6. Przy określaniu wartości, o których mowa w ust. 1-5, uwzględnia się ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej złoża, w projekcie zagospodarowania złoża, w koncesji na wydobywanie kopaliny, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także dane zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej złoża.
- §48. 1. Wartość rynkową nieruchomości, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 39), określa się na podstawie podobnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej w województwach lub miastach porównywalnych pod względem liczby mieszkańców i stopnia urbanizacji do województw lub miast, w których były położone nieruchomości pozostawione.
2. Za województwa lub miasta porównywalne, o których mowa w ust. 1, oraz za współczynniki uwzględniające różnice w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw lub miast uznaje się:
 - 1) województwo lwowskie – województwo podkarpackie, współczynnik 1,0;
 - 2) województwo tarnopolskie – województwo małopolskie, współczynnik 0,66;
 - 3) województwo stanisławowskie – województwo małopolskie, współczynnik 0,74;
 - 4) województwo wołyńskie – województwo lubelskie, współczynnik 0,85;
 - 5) województwo poleskie – województwo podlaskie, współczynnik 0,70;
 - 6) województwo nowogródzkie – województwo podlaskie, współczynnik 0,80;
 - 7) województwo wileńskie – województwo podlaskie, współczynnik 0,64;
 - 8) województwo białostockie – województwo podlaskie, współczynnik 0,64;
 - 9) miasto Lwów – miasto Kraków, współczynnik 1,0;
 - 10) miasto Wilno – miasto Lublin, współczynnik 1,0.
 3. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne sprzedawane w województwach lub miastach, o których mowa w ust. 2.
 4. Wartość nieruchomości stanowiących lasy oraz nieruchomości stanowiących plantacje kultur wieloletnich określa się jako sumę wartości gruntu i odpowiednio wartości drzewostanu albo kultur wieloletnich. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów, z wyłączeniem przepisu §19 pkt 2, przyjmując tabelę zamieszczoną w ust. 7 załącznika do rozporządzenia, przy następujących założeniach:
 - 1) okręg podatkowy I przyjmuje się dla miasta Wilna i dla miasta Lwowa;
 - 2) okręg podatkowy II przyjmuje się dla miejscowości o statusie miasta;
 - 3) okręg podatkowy III przyjmuje się dla miejscowości o statusie wsi.
 Przy określaniu wartości drzewostanu i kultur wieloletnich stosuje się przepis art. 135 ust. 5 i 6 ustawy.
 5. W przypadku braku cen transakcyjnych, o których mowa w ust. 3, przy określaniu wartości budynków lub ich części, stosuje się średnie koszty odtworzenia lub średnie koszty zastąpienia 1m³ kubatury lub 1m² powierzchni użytkowej tych budynków, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniają-



cej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.

6. Wartość nieruchomości określona według zasad, o których mowa w ust. 3–5, mnoży się przez współczynniki wymienione w ust. 2.

§49. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.

§50. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm. ⁴⁽⁴¹⁾), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.

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

§51. Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby określenia skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych określa się wartość nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym.

§52. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 1 i 2 i art. 134 ust. 1 i 2 ustawy.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, stan nieruchomości przyjmuje się z dnia utraty praw własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania.

§53. Przy określaniu wartości nieruchomości, których przepadek orzeczono na rzecz Skarbu Państwa w przypadku stwierdzenia nieważności tego orzeczenia zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 23 lutego 1991 r. o uznaniu za nieważne orzeczeń wydanych wobec osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu Państwa Polskiego (Dz. U. Nr 34, poz. 149, z późn. zm. ⁵⁽⁵¹⁾) stosuje się przepisy §52.

§54. 1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, zbywanej na poprawienie warunków zagospodaro-

wania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.

2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

Rozdział 4

Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego

§55. 1. Operat szacunkowy przedstawia postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 ustawy.

2. Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

§56. 1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis stanu nieruchomości;
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.

3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

4. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.

5. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.

§57. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy podpisuje go zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

2. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi w sposób, o którym mowa w ust. 1.

§58. 1. **Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który**



sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w §57 ust. 1. Przepis §57 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku dalszego potwierdzania aktualności operatu szacunkowego stosuje się ust. 1.

Rozdział 5

Przepis końcowy

§59. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.^{6[6]}

Przypisy:

1[1]) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz. 880 i Nr 141, poz. 1492.

2[2]) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 52, poz. 632, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623.

3[3]) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 117, poz. 1007, Nr 153, poz. 1271, Nr 166, poz. 1360 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 223, poz. 2219 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 956.

4[4]) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492.

5[5]) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1993 r. Nr 36, poz. 159, z 1995 r. Nr 28, poz. 143, z 1998 r. Nr 97, poz. 604 oraz z 2002 r. Nr 240, poz. 2055.

6[6]) Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230, poz. 1924), które utraciło moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

Wskaźniki szacunkowe gruntów

1. Wskaźniki szacunkowe gruntów ornych oraz łąk i pastwisk trwałych:

1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych								
	Klasy gruntów:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha łąk i pastwisk						
	Klasy gruntów:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

2. Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy gruntu, na którym został założony sad.

3. Dla gruntów rolnych zabudowanych wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy I gruntu ornego.

4. Dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybne wskaźnik szacunkowy ustala się:

1) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu;

2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.



5. Dla gruntów pod stawami rybackimi wskaźnik szacunkowy ustala się:
 - 1) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu;
 - 2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.
6. Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się:
 - 1) jeżeli grunty są klasyfikowane – w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIIb i IVb;
 - 2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy VI gruntu ornego.
7. **Wskaźniki szacunkowe gruntów stanowiących lasy:**

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w m ³ drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy				
	Grupy typów siedliskowych lasów				
	1	2	3	4	5
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

Grupy typów siedliskowych lasów tworzą:

Grupa	Typy siedliskowe lasów
1	Lasy: świeży, wilgotny, łęgowy, łęgowy wyżynny, łęgowy górski wilgotny, ols jesionowy, ols jesionowy wyżynny, ols jesionowy górski, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols górski, górski, wyżynny,
2	Lasy mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols;
3	Bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny;
4	Bory: świeży, wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny, wysokogórski świeży, wysokogórski wilgotny, wysokogórski bagienny;
5	Bory: suchy, bagienny.

Nad projektem tego rozporządzenia z ramienia Rady Krajowej PFSRM pracował zespół w składzie: Zygmunt Bojar, Magdalena Ledzion-Trojanowska i Zdzisław Małecki (szef zespołu). Poniżej zamieszczamy komentarz szefa zespołu.

Komentarz do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Zdzisław Małecki

Bez luki w stanie prawnym w zakresie zasad wyceny

W dniu 22 września weszła w życie ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492). Nastąpiła głęboka, dawno oczekiwana nowelizacja ustawy. Zmiany o różnym zakresie i skutkach dotyczą ponad 130 artykułów ustawy. Do ustawy należy wydać 10 rozporządzeń, często bardzo znowelizowanych w stosunku do dotychczasowych. W trakcie nowelizacji ustawy uległy zmianie delegacje ustawowe do wydania tych rozporządzeń, co praktycznie oznacza, że z datą wejścia w życie znowelizowanej ustawy dotychczasowe przepisy utraciły swoją moc.¹

Utraciło więc moc w dniu 22 września 2004 r. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie

szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 230, poz. 1924).

Ważnym obszarem zmian w ustawie są regulacje dotyczące zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w tym zasad jego działalności zawodowej i zasad wyceny. Podstawowym przepisem dla zasad wyceny było rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. Po 22 września br. mogła zaistnieć groźna pustka w tym zakresie. Tak się na szczęście nie stało. Nowe rozporządzenie **w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**² wchodzi w życie, stosownie do jego §59 z dniem ogłoszenia, a tą datą jest 22 września 2004 r., czyli data ogłoszenia Dziennika Ustaw Nr 207, w którym pod pozycją 2109 znalazł się przepis.



Znowelizowana ustawa a nowe rozporządzenie

Analiza nowego rozporządzenia będzie prostsza, jeżeli zwrócimy uwagę na poniższe zagadnienia.

Z oczywistych względów istnieje ścisły związek pomiędzy ustawą a rozporządzeniem. Analiza szeregu przepisów rozporządzenia nie jest możliwa bez zrozumienia uwarunkowań prawnych wynikających z samej ustawy, nie jest możliwe „autonomiczne” czytanie i stosowanie przepisów rozporządzenia. Z tego względu rozporządzenie może być oceniane fragmentami jako „nieczytelne”, gdyż nie powtarza (z rzadkimi wyjątkami) zapisów ustawowych, tworząc z tymi zapisami spójną całość prawną.

Szereg przepisów dotychczasowego rozporządzenia, uznanych jako szczególnie ważne, przeniesiono do ustawy. Rozumienie rozporządzenia jest zależne w szczególności od zrozumienia definicji z obszaru wyceny, zawartych w poszerzonym art. 4 znowelizowanej ustawy; słownik rozporządzenia w §2 jest praktycznie pusty.



Zdzisław Matecki

Zacznijmy od definicji i uwarunkowań zawartych w ustawie

W pierwszej kolejności zwrócimy uwagę na następujące definicje zawarte w art. 4 znowelizowanej ustawy:

Punkt 17 – stan nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Co zwraca uwagę w znowelizowanej definicji „stanu”? Czynnikiem analizowanym w każdym wypadku w ramach ustalania stanu nieruchomości jest, tak jak i poprzednio, **stan prawny**. Sporządzenie operatu szacunkowego bez badania stanu prawnego (np. na podstawie swoistego porozumienia z zamawiającym czynności szacunkowe), stanowi naruszenie ustawy.

W katalogu analizowanych (w ramach stanu nieruchomości) czynników znalazł się **stan otoczenia nieruchomości**, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Katalog czynników analizowanych dla ustalenia stanu nieruchomości nie obejmuje **przeznaczenia nieruchomości**. Jest to celowe, gdyż dla konkretnego celu wyceny pozwala ustalać stan z innej daty, niż data na jaką dla tego celu jest ustalone przeznaczenie.

Czynnikiem ustalanego stanu jest **stan zagospodarowania**. Podejmowane były starania, aby to pojęcie zdefiniować w słowniku rozporządzenia. Tak się jednak z przyczyn legislacyjnych nie stało (pojęcie użyte w tym przepisie raz lub dwukrotnie). Zalecenie zamieszczenia tego pojęcia w standardach zawodowych. Jednocześnie, na potrzeby §43 rozporządzenia (określa-

nie wartości poniesionych szkód na nieruchomości), określony został stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej, rozumiany jako przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, forma architektoniczna, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu. Tak określony stan zagospodarowania nieruchomości zabudowanej może być wykorzystany odpowiednio na potrzeby innych przepisów rozporządzenia.

Punkt 16 – nieruchomość podobna – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Co zwraca uwagę w tej nowej definicji? Jest to definicja nieruchomości jako substytutu rynkowego. Zasada szczególnej staranności wymaga poszukiwania na rynku (rynkach – §26) nieruchomości spełniającej wymagania definicji.

Ustawowy katalog cech nieruchomości podobnej jest otwarty, do decyzji rzeczoznawcy majątkowego.

Całe podejście porównawcze z definicji (art. 153 ust.1) bazuje na cenach uzyskanych za nieruchomości podobne. Oznacza to, że wymagania definicji nakładają się na każdą z metod tego podejścia. Nieruchomości i ich ceny wykorzystywane w metodzie korygowania ceny średniej nie mogą być „mniej podobne” do nieruchomości wycenianej, niż nieruchomości wykorzystywane w metodzie porównywania parami. Zrozumienie tej oczywistej zasady pozwoli w znacznym stopniu zlikwidować nieuzasadnione i dziwne „dety”.

Punkt 6a – określanie wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

Co w tej definicji wymaga szczególnego podkreślenia? Jest to, po pierwsze, zapis kompetencyjny dla rzeczoznawcy majątkowego, uprawniający do określania wartości rodzajowo każdej nieruchomości w rozumieniu kodeksu cywilnego, a także uprawniający do określania wartości tych nieruchomości zarówno jako stanowiących przedmiot prawa własności, jak i przedmiot prawa użytkowania wieczystego, a także przedmiot ograniczonych praw rzeczowych (art. 244 Kodeksu cywilnego), oraz praw zobowiązaniowych.

Określanie wartości nieruchomości polega w istocie na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości (§3 ust. 1 rozporządzenia). Prawidłowe określenie wartości nieruchomości pozostaje w bezpośrednim związku z prawidłowym ustaleniem stanu prawnego nieruchomości, w tym właściwej dla każdej nieruchomości, często skomplikowanej wiązki praw związanych z tą nieruchomością, a także treści praw w tej wiązce, z punktu widzenia ich wpływu na wartość.

Z treścią tej definicji pozostają w bezpośrednim związku wymagania określone w §38 rozporządzenia co do uwzględ-



niania w procesie wyceny obciążeń nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości, a także warunków umów najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, których przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli warunki tych umów wpływają na zmianę wartości nieruchomości. W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.

Punkt 6 – wycena nieruchomości – należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Nie jest to definicja nowa lub zmodyfikowana. Co istotnego z niej wynika?

Określenie kwotowo wartości nieruchomości stanowi wynik postępowania – procesu wyceny nieruchomości. Proces wyceny prowadzony jest przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie obowiązujących przepisów, bez możliwości odstępstw, których prawo nie przewiduje.

Określenie wartości nieruchomości może nastąpić wyłączenie w następstwie zrealizowania pełnego postępowania pełnego procesu wyceny.

Określenia wartości wstępnej, przybliżonej lub orientacyjnej, itp. jako wyniku uproszczonego procesu wyceny prawo nie przewiduje.

Operat szacunkowy stanowi ustawowo zastrzeżoną formę opinii o wartości nieruchomości (art. 156 ust.1 ustawy), a jego zadaniem stosownie do §55 ust.1 rozporządzenia jest przedstawienie postępowania – procesu wyceny. Zawartość operatu szacunkowego, jego treść, jest normatywnie określona.

Punkt 3a – działka budowlana – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Na potrzeby ustawy wprowadzona została definicja działki zabudowanej budynkiem lub budynkami i urządzeniami.

W przypadku potrzeby odniesienia się do działki niezabudowanej należałoby wykorzystać definicję takiej działki zawartej w słowniku ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³.

Odrębnym od pojęcia działki budowlanej jest zdefiniowane ponownie w art.4 pkt 3 pojęcie działki gruntu, rozumianej jako niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej.

Przeznaczenie nieruchomości – ani słownik ustawy, ani słownik rozporządzenia, mimo podjętych starań, nie definiuje wprost tego zasadniczego dla każdej wyceny pojęcia. Nie jest to jednocześnie strata ogromna, zważywszy, że w art. 154 ustawy zawarty jest zamknięty katalog podstaw ustalania przeznaczenia nieruchomości. Stosownie do tego katalogu przeznaczenie nieruchomości na potrzeby wyceny ustala rzeczoznawca majątkowy:

- przede wszystkim na podstawie planu miejscowego, rozumianego jako miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (art. 4 pkt 5 ustawy);
- w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- w przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zwraca uwagę, że przepis art.154 ust. 2 ustawy używa pojęcia „decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” jako pojęcia zbiorczego, obejmującego zarówno decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego jak i decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie których ustala się sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji niepublicznych⁴.

Rynek nieruchomości – ani słownik ustawy ani słownik rozporządzenia, nie definiuje rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny. Stawiane są jednocześnie rzeczoznawcy majątkowemu w zakresie tego rynku zasadnicze wymagania:

- stosownie do §3 ust. 2 rozporządzenia określanie wartości (rynkowej i odtworzeniowej) nieruchomości należy w każdym przypadku poprzedzić analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji;
- stosownie do §26 ust. 2 i 3 rozporządzenia, rzeczoznawca majątkowy ma do dyspozycji 4 rodzaje rynków nieruchomości; rynek lokalny, rynek regionalny, krajowy rynek nieruchomości, zagraniczne rynki nieruchomości;
- rodzaj rynku, jego obszar i okres badania **określa każdorazowo rzeczoznawca majątkowy**, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (§26 ust. 3). Należy to do jego wyłącznych kompetencji;
- analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny stanowi normatywną część operatu szacunkowego (§56 ust.1, pkt. 7);
- w uproszczeniu można przyjąć, że analiza rynku wykonywana jest dla potrzeb sporządzenia diagnozy – oceny stanu rynku, oraz dla potrzeb zebrania cen transakcyjnych niezbędnych dla sporządzenia konkretnej wyceny. Żaden przepis ustawy lub rozporządzenia nie ogranicza rzeczoznawcy majątkowemu źródeł danych do analizy rynku w części dotyczącej sporządzenia diagnozy – oceny stanu rynku. Reglamentacji podlegają źródła danych o cenach transakcyjnych;
- reglamentacja źródeł danych o cenach transakcyjnych wynika z samej istoty określania wartości, w szczególności z dostosowanej do standardów międzynarodowych definicji wartości rynkowej zawartej w art. 151 ust. 1 ustawy. Stosownie do tej definicji wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do



uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń określonych w tym przepisie. Założenia te realizowane są poprzez oznaczenie źródeł informacji o cenach transakcyjnych z których korzysta rzeczoznawca majątkowy, które to źródła wymagane założenia potencjalnie realizują. Ograniczenia w zakresie tych źródeł określa §5 rozporządzenia. Zwraca uwagę, że w przepisie tym zachowana została kwestionowana w środowisku zawodowym miara rażącego odbiegania ceny od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być nadal źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Miara 20% stanowi cenę jaką należało ponieść aby przepis ten mógł pozostać. W ocenie legislatorów projektu rozporządzenia użycie miary „rażąco odbiegający” było zapisem pustym, niedookreślonym, przewidzianym do skreślenia o ile konkretna miara „odbiegania” nie byłaby zawarta w przepisie. W przepisie użyto odniesienia do „przeciętnych cen” uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Sposób ustalania przeciętnej ceny pozostaje do decyzji rzeczoznawcy majątkowego. Można sądzić, że sposób ustalania przeciętnej ceny może być zbieżny ze sposobem ustalenia średniej ceny w metodzie korygowania ceny średniej. Dla uniknięcia zbędnej tożsamości tych pojęć użyto pojęcia „przeciętnej ceny”;

- dla potrzeb oceny rynku, a szczególnie pozyskiwania cen transakcyjnych, istotnie poszerzony został w art. 155 ustawy (omawiany odrębnie) ustawowy dostęp rzeczoznawcy majątkowego do danych o nieruchomościach;
- w ustawie zamieszczony został w Dziale IV nowy rozdział 3 – Badanie rynku nieruchomości (art. 173a, 173 b, 173c). Można sądzić, że przewidziane w tym rozdziale, okresowe badania rynku nieruchomości i opracowywane co najmniej raz w roku analizy rynku, mogą stać się ważnym źródłem informacji także na obszarze czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Ustawowe uwarunkowania dla stosowania odpowiednich podejść do wyceny

W znowelizowanej ustawie zachowana została zasada, że **definicje i warunki** stosowania odpowiednich podejść do wyceny określa ustawa (art. 153, ust. 1–3). W trakcie prac znowelizowano, co należy podkreślić, definicję podejścia porównawczego (art. 153 ust 1). Definicje pozostałych podejść pozostały bez zmiany. Metody i techniki wyceny, a także **warunki** ich stosowania określa rozporządzenie.

Nowością ustawy jest określenie rodzaju podejść uprawnionych do określenia odpowiednich wartości: stosownie do art. 152 ust. 3 przy zastosowaniu podejścia **porównawczego** lub **dochodowego** określa się **wartość rynkową** nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na

zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w **podejściu mieszanym**. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Co wynika z tej normy?

- przepis ingeruje w zachowaną ogólną zasadę art. 154 co do wyłącznych kompetencji rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyboru w procesie wyceny właściwego podejścia, metody i techniki wyceny,
- zamiennie, do decyzji rzeczoznawcy majątkowego jest podejście porównawcze lub dochodowe,
- ustawa dopuszcza określenie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia mieszanego; dopuszczenie to jest **warunkowe**; „jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają” na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego,
- w delegacji do wydania rozporządzenia (art. 159) zawarto między innymi wymóg określenia w rozporządzeniu uwarunkowań dla określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym; delegacja ta została realizowana w §16.

Wymaga podkreślenia, że ustawowe uwarunkowania dla stosowania odpowiednich podejść do wyceny odnoszą się odpowiednio wyłącznie do **obligatoryjnych** czynności rzeczoznawcy majątkowego, w rozumieniu art. 7, art. 240 ust 2 i art. 174 ust. 3 ustawy. Uwarunkowania te nie mogą być odnoszone wprost do czynności **fakultatywnych**, określonych w katalogu art. 174 ust. 3a.

Przypisy

¹ Inna jest przyczyna konieczności wydania nowego rozporządzenia z dnia 18 sierpnia 1988 r. w sprawie wykonania nowych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. nr 115, poz. 745), dotyczącego w szczególności nadawania uprawnień, praktyk, egzaminów i odpowiedzialności zawodowej. W znowelizowanej ustawie na skutek zamieszania wokół Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nadal kompetencje zapisane są dla prezesa tego urzędu, który z dniem 1 stycznia 2004 r. został zniesiony. Wymaga to kolejnej zmiany ustawy. W dniu 10 września 2004 r. Sejm uchwalił ustawę zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw, w której kompetencje prezesa UMiRM przyznawane są ministrowi infrastruktury. Wydanie nowych rozporządzeń zastępujących przepis z 18 sierpnia 1998 r. jest uzależnione od zakończenia procesu legislacyjnego tej ustawy.

² Zwraca uwagę korzystna zmiana nazwy przepisu.

³ Art. 2 pkt 12 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, ze zmianami).

⁴ Art. 4 ust. 2 ustawy jak w przypisie 3.

W następnych numerach opublikujemy kolejne artykuły z cyklu komentarzy do rozporządzenia RM z dnia 21 września br.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Ministra Kultury z 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. nr 124, poz. 1305).

Weszło w życie z dniem 2 czerwca 2004 r.

2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. nr 125, poz. 1309).

Weszło w życie z dniem 17 czerwca 2004 r.

3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 127, poz. 1329).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2004 r.

4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Dz. U. nr 130, poz. 1385).

Weszło w życie z dniem 23 czerwca 2004 r.

5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 maja 2004 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu (Dz. U. nr 130, poz. 1386).

Weszło w życie z dniem 16 czerwca 2004 r.

6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 maja 2004 r. w sprawie próbek wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu (Dz. U. nr 130, poz. 1387).

Weszło w życie z dniem 16 czerwca 2004 r.

7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. nr 130, poz. 1389).

Weszło w życie z dniem 23 czerwca 2004 r.

8. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 maja 2004 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2004 r. (M. P. nr 24, poz. 424).

9. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 11 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. nr 134, poz. 1429).

Weszło w życie z dniem 14 czerwca 2004 r., z mocą od dnia 11 czerwca 2004 r.

10. Ustawa z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. nr 141, poz. 1492).

Weszła w życie z dniem 22 września 2004 r.

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 3 czerwca 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. nr 142, poz. 1514).

12. Ustawa z 30 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o rachunkowości (Dz. U. nr 145, poz. 1535).

Weszła w życie z dniem 10 lipca 2004 r.

13. Ustawa z 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. nr 146, poz. 1546).

Weszła w życie z dniem 1 lipca 2004 r., z wyjątkiem art. 32 ust. 2, art. 33-34, art. 54 ust. 5, art. 61 ust. 2 i 3, art. 71 pkt 2, art. 89 ust. 6 i 7, art. 226 ust. 1 pkt 6, art. 228 ust. 7, art. 236 ust. 2 oraz działu XII, które weszły w życie 28 czerwca 2004 r.

14. Ustawa z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. nr 147, poz. 1547).

Weszła w życie z dniem 30 czerwca 2004 r.

15. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23 czerwca 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 148, poz. 1560).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2004 r.

16. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. nr 148, poz. 1564).

Weszło w życie z dniem 30 czerwca 2004 r.

17. Ustawa z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1692).

Weszła w życie z dniem 1 września 2004 r.

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 2 lipca 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. nr 163, poz. 1711).

19. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z 30 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych oraz eksploatacji tych sieci (Dz. U. nr 167, poz. 1751).

Weszło w życie z dniem 10 sierpnia 2004 r.

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2004 r. (M. P. nr 31, poz. 553).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług



konsumpcyjnych ogółem w czerwcu 2004 r. w stosunku do grudnia 2003 r. (M. P. nr 31, poz. 554).

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2004 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 32, poz. 573).

23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 lipca 2004 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2004 r. (M. P. nr 32, poz. 574).

24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2004 r. (M. P. nr 32, poz. 577).

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 19 lipca 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. nr 167, poz. 1758).

26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 8 lipca 2004 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. nr 168, poz. 1763).

Weszło w życie z dniem 28 lipca 2004 r.

27. Ustawa z 23 listopada 2002 r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2004 r. nr 169, poz. 1766).

Weszła w życie z dniem 30 sierpnia 2004 r., z tym że art. 25 ust. 1 pkt 2 w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 5 stosuje się od dnia 31 października 2004 r.

28. Ustawa z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 172, poz. 1804).

Wejdzie w życie z dniem 5 lutego 2005 r., z tym że art. 47912, art. 47931a, art. 47932, art. 47935, art. 47947, art. 47954, art. 47956, art. 47958, art. 47965, art. 47967, art. 47969, art. 47976 i art. 47978 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz art. 2, art. 9–12 niniejszej ustawy, weszły w życie z dniem 20 sierpnia 2004 r.

29. Ustawa z 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. nr 173, poz. 1807).

Weszła w życie z dniem 21 sierpnia 2004 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 10 i art. 103–110, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.;
- 2) art. 16 oraz art. 23–45, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

30. Ustawa z 2 lipca 2004 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. nr 173, poz. 1808).

Weszła w życie z dniem 21 sierpnia 2004 r., z wyjątkiem:
1) art. 27 pkt 2, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.;

2) art. 15 pkt 2, art. 23 pkt 1–4, art. 69–70, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

31. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. nr 184, poz. 1902).

Weszło w życie z dniem 9 września 2004 r.

32. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. nr 198, poz. 2041).

Wejdzie w życie z dniem 11 października 2004 r.

33. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz. U. nr 198, poz. 2043).

Weszło w życie z dniem 25 września 2004 r.

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 24 sierpnia 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz. U. nr 204, poz. 2086).

35. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. nr 207, poz. 2107).

Weszło w życie z dniem 22 września 2004 r.

36. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. nr 207 poz. 2108).

Weszło w życie z dniem 22 września 2004 r.

37. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109).

Weszło w życie z dniem 22 września 2004 r.

38. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2112).

Weszło w życie z dniem 22 września 2004 r.

39. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. nr 207, poz. 2113).

Weszło w życie z dniem 22 września 2004 r.

40. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. nr 207, poz. 2114).

Weszło w życie z dniem 22 września 2004 r.



Z PRAC KOMISJI ARBITRAŻOWEJ PFSRM

Iwo Andrzej Betke

Oto kolejny artykuł z cyklu prezentującego prace Komisji Arbitrażowej z okazji jej dziesięciolecia. Poprzednie ukazały się w numerach 1(41) i 2(42) z 2004 roku.

Wyciąg z opinii Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

z dnia 1 sierpnia 2004 r.

NR KA/21/2004

2.2. Przedmiot i cel opinii

Przedmiotem opinii jest ocena poprawności operatu szacunkowego dotyczących określenia wartości nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr ..., położonej w K..., przy ul.... Operat szacunkowy wykonany został przez rzeczoznawcę majątkowego Panią B., posiadającą uprawnienia zawodowe nr ..., w dniu 19 grudnia 2003 r., dla potrzeb ustalenia opłaty w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza opinia została sporządzona w dniu 1 sierpnia 2004 r. według stanu nieruchomości na dzień 30 grudnia 2002 r i stanu prawnego na dzień sporządzenia ocenianego operatu.

2.5. Oględziny nieruchomości i spotkanie z autorką operatu

Zespół Arbitrażowy po zapoznaniu się z opiniowanym operatem szacunkowym zdecydował o konieczności przeprowadzenia oględzin nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W czasie oględzin Zespół Arbitrażowy, zapoznał się z terenem nieruchomości, jej położeniem, otoczeniem, spisał protokół z oględzin i wykonał dokumentację fotograficzną. W czasie oględzin zespół arbitrażowy stwierdził, że:

- nieruchomość położona jest przy skrzyżowaniu ulic S. i P. Skrzyżowanie regulowane jest światłami;
- teren nieruchomości o kształcie trapezu jest niezabudowany i niezagospodarowany, w części ogrodzony starym płotem z płyt betonowych;
- wzdłuż ulicy S... przebiega podziemny ciepłociąg. Czy ciepłociąg znajduje się w granicach nieruchomości rozstrzygnie mapa zasadnicza z granicami działek;
- W sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowany jest szpital, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szklarnia i tereny niezabudowane.

Protokół z oględzin nieruchomości zamieszczony został w załączniku nr 7.4 do egzemplarza archiwalnego opinii.

3. OPIS I ANALIZA OTRZYMANYCH DOKUMENTÓW

3.1. Dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę

1. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego panią B. pt. „Operat szacunkowy

określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej nie zabudowanej położonej w K. przy ul. P”.

Data sporządzenia operatu: 19 grudnia 2003 r.

Operat został sporządzony na podstawie umowy z dnia 11 grudnia 2003 pomiędzy Zamawiającym – Urzędem Miasta K., a Wykonawcą – rzeczoznawcą majątkowym B. nr uprawnień ...

2. Pismo C. i J. K z dnia 10 września 2002 r. do Komisji Arbitrażowej. W piśmie tym Zleceniodawca zwraca się o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego oraz stwierdza, że rzeczoznawca nie zachował wszystkich kanonów przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym. Dotyczy to doboru nieruchomości przyjętych do porównań (powierzchnie przyjętych nieruchomości świadczą o braku podobieństwa) oraz wadliwą analizę rynku.

3. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów z dnia 8 sierpnia 2003 r. Zgodnie z wypisem z ewidencji nieruchomości jest oznaczona jako działka nr. o powierzchni 0,54311 Wyrys z mapy pokazuje, że działka ma kształt trapezu i przylega do ulicy P.

4. Odpis skrócony z księgi wieczystej KW nr z dnia 11 lipca 2003 r. Zgodnie z odpisem z księgi wieczystej właścicielem między innymi działki nr. na dzień 11 lipca 2003 r. był C. i J. K..

5. Decyzja prezydenta miasta K. z dnia 4 marca 2004 r. ustalająca jednorazową opłatę w wysokości 343.000 zł. z tytułu wzrostu wartości sprzedanej działki nr ... w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Dokumenty dostarczone przez Autorkę operatu.

1. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 27 kwietnia 2004 r. uchylająca Decyzję prezydenta miasta K.

2. Akt Notarialny Rep. A nr z dnia 21 sierpnia 2003 r. umowy sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. P. oznaczonej jako działka nr. przez małżonków C. i J. K. spółce za kwotę 2.060.000 zł.

3. Badanie księgi wieczystej KW nr. Brak daty badania. Pozostałe dane jak w odpisie z dnia 11 lipca 2003 r.

4. Mapę zasadniczą terenu położenia nieruchomości. Z mapy zasadniczej wynika, że przez nieruchomość wzdłuż ulicy S. przebiega ciepłociąg, który skręca do nieruchomości szpitalnej. Ponadto na nieruchomości znajduje się wodociąg ϕ 250 oraz linia telefoniczna.



5. Wykaz 27 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu budowlanym, które położone są w K. Ceny transakcyjne 1 m² zawierają się w przedziale od 22,00 zł do 87,19 zł

4. ANALIZA OPERATU SZACUNKOWEGO

Analizowany operat szacunkowy spełnia ogólne wymagania wynikające z rozdziału 4 „Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego” rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 230, poz. 1924), tj. sporządzony został w formie pisemnej, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym, autorka wykonała wyciąg z operatu. Jednak zdaniem Zespołu Arbitrażowego, operat nie zawiera wszystkich informacji niezbędnych do ustalenia sposobu postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu wartości nieruchomości. W świetle powyższego oraz przepisów wymienionych w pkt. 2.3 poszczególne punkty operatu przedstawiają się następująco:

1. Przedmiot i zakres wyceny

„Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej nie zabudowanej położonej w K. przy ul. P., województwo ... stanowiącej własność ... działka oznaczona nr. ... przed i po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tak określony przedmiot wyceny nie zawiera informacji o księdze wieczystej. Na dzień stanu nieruchomości właścicielem był C. i J. K. Zakresu wyceny nie podano.

2. Cel wyceny

„Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

Cel wyceny został określony poprawnie i jednoznacznie.

3. Podstawy opracowania

Podstawą formalną opracowania była umowa o sporządzenie operatu szacunkowego zawarta pomiędzy urzędem miasta K. a rzeczoznawcą majątkowym – B. W podstawach materialno-prawnych autorka wymieniła:

- Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 230, poz. 1924 z 2002).

Na datę wyceny obowiązuje tekst jednolity ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami, który został opublikowany w Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami. Brak jest

w podstawach materialno-prawnych ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz standardów zawodowych.

4. Data wyceny

Autorka operatu podała datę sporządzenia operatu (30 grudnia 2003 r.), datę stanu nieruchomości na dzień uchwalenia planu miejscowego (30 grudnia 2002 r.) oraz datę poziomu cen (21 sierpnia 2003 r) W operacie nie podano daty oględzin nieruchomości.

5. Opis przedmiotu wyceny

W operacie autorka nie przedstawiła opisu przedmiotowej nieruchomości. Brak opisu lokalizacji, otoczenia, sąsiedztwa, uwarunkowań środowiskowych. Brak opisu stanu zagospodarowania: zabudowa, ogrodzenie, utwardzenie, uzbrojenie, przyłącza itp. Brak odniesienia do przebiegu ciepłociągu.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, a więc wszystkie jej cechy fizyczne mają wpływ na oszacowane wartości.

6. Stan prawny nieruchomości

W operacie nie ma pozycji opisującej stan prawny. W opisie przedmiotu wyceny (pkt. 5 operatu) opis nieruchomości przedstawiony jest przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podpunkt a) oraz po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podpunkt b). W tych podpunktach jest oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów, położenie nieruchomości przedstawione w kontekście uchwał Rady Miejskiej K. zatwierdzających plan miejscowy oraz wyposażenie w media i zagospodarowanie nieruchomości.

Brak jest w operacie opisu zestawu praw do nieruchomości, brak jest informacji o badaniu księgi wieczystej.

7. Przeznaczenie w planie miejscowym

Przeznaczenie w planie miejscowym zostało opisane w pkt. 5 operatu. W punkcie 6 operatu pod tytułem „przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego” zostało opisane przeznaczenie tylko po zmianie planu miejscowego.

8. Sposób wyceny

W operacie szacunkowym w pkt. 7 określony został sposób wyceny. Przed zmianą planu miejscowego i po zmianie planu miejscowego wartość nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Analiza rynku w poz. 8 operatu odgranicza się do następującego stwierdzenia „Miejscowy rynek nieruchomości charakteryzuje się umiarkowaną chłonnością na nieruchomości podobnego typu, ilość transakcji nie jest duża, a co za tym idzie rynek nieruchomości



o funkcji komercyjnej jest słabo rozwinięty. Osiągane ceny rynkowe za nieruchomości podobnej funkcji i porównywalnych parametrach mieściły się w przedziale od 55,00 zł/m² do 248,79 zł/m². Analizowane transakcje dotyczyły sprzedaży gruntów niezabudowanych między osobami fizycznymi i prawnymi. Przy stabilizacji cen sprzedaży nieruchomości pominięto wpływ trendu zmian w czasie na wartość nieruchomości”.

Z zacytowanego opisu wynika, że analiza dotyczy tylko nieruchomości komercyjnych. Brak jest analizy nieruchomości o funkcji mieszkaniowej. Ponadto brak jest opisu okresu badania cen, brak jest uwarunkowań rynku w zakresie podaży i popytu oraz brak jest opisu stanu i stopnia rozwoju rynku.

Dla realizacji celu wyceny niezbędne jest szczegółowe przedstawienie rynku nieruchomości mieszkaniowych tj. przed zmianą planu zagospodarowania oraz rynku nieruchomości komercyjnych tj. po zmianie tego planu. Wspólna analiza obu segmentów rynku lub brak analizy jednego z segmentów uniemożliwia prawidłową wycenę.

10. Określenie wartości nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości (działki) o powierzchni 5431 m² przed i po zmianie planu miejscowego określona została podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Dla tej metody i dla przeznaczenia nieruchomości przed zmianą m.p.z.p. na cele mieszkaniowe, a po zmianie m.p.z.p. na cele komercyjne autorka operatu wybrała próbkę reprezentatywną sześciu transakcji o powierzchniach od 557 m² do 14398 m². Pięć z tych transakcji ma przeznaczenie m.p.z.p. na cele mieszkaniowe, a jedna transakcja na cele handlu i usług. Dla tych sześciu transakcji określono przedział cenowy $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 248,79 - 55,00 = 193,79$ zł/m². Następnie określono pięć następujących cech rynkowych z wagami: położenie 20%, powierzchnia 10%, infrastruktura techniczna 10%, przeznaczenie w p.z.p. 50%, dostępność komunikacyjna 10%. Dalej obliczono zakres kwotowy i podzielono cechy rynkowe.

Przy takich założeniach wyceniono nieruchomość przed i po zmianie planu.

Przed zmianą planu (cele mieszkaniowe) do porównań przyjęto nieruchomości oznaczone jako działki A (cena 1 m² wynosi 74,27 zł), E (cena 1 m² wynosi 80,84 zł), F (cena 1 m² wynosi 65,35 zł). Wszystkie działki mają przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe. Cechami różniącymi wycenianą nieruchomość i nieruchomości przyjęte do porównań są następujące cechy w różnym zakresie wag: dla działki A – położenie; dla działki E – położenie, powierzchnia, dostępność komunikacyjna; dla działki F – powierzchnia. Po uwzględnieniu poprawek wartość

1 m² wycenianej nieruchomości wyniosła 73,49 zł/m², a całej nieruchomości 399.100 zł.

Po zmianie planu (cele komercyjne) do porównań przyjęto nieruchomości oznaczone jako działki B (przeznaczenie mieszkaniowe, cena 1 m² wynosi 187,65 zł), C (przeznaczenie – usługi i handel, cena 1 m² wynosi 248,79 zł), D (przeznaczenie mieszkaniowe, cena 1 m² wynosi 125,00 zł). Cechami różniącymi wycenianą nieruchomość i nieruchomości przyjęte do porównań są następujące cechy w różnym zakresie wag: dla działki B – położenie, przeznaczenie w pzp 50%, dostępność komunikacyjna, powierzchnia; dla działki C – powierzchnia, przeznaczenie w pzp 25%, infrastruktura techniczna; dla działki D – położenie, przeznaczenie w pzp 50%, dostępność komunikacyjna, powierzchnia. Po uwzględnieniu poprawek wartość 1 m² wycenianej nieruchomości wyniosła 284,05 zł/m², a całej nieruchomości 1.542.700 zł.

Wzrost wartości nieruchomości wyniósł: $1.542.700 - 399.000 = 1.143.700$ zł

Wartość nieruchomości określona w opisany powyżej sposób nie odwzorowuje rynku nieruchomości, ponieważ zawiera błędy metodologiczne. Najpoważniejszym z nich jest porównywanie nieruchomości niepodobnych do siebie pod względem przeznaczenia oraz przyjęcie wspólnego zakresu cenowego ΔC dla różnego rodzaju nieruchomości. Zakres cenowy przyjmuje się dla jednego rodzaju nieruchomości.

Przyjęcie wśród cech rynkowych przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego z 50% wagą nie odwzorowuje zachowań inwestorów, a wskazuje, że zamiana planu powoduje wzrost wartości nieruchomości o 50%. Ponieważ celem wyceny jest określenie różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed i po zmianie planu zagospodarowania cecha przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego z wagą 50% nie powinna występować.

Przyjęcie takich samych cech i wag rynkowych dla nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych nie znajduje potwierdzenia na rynku nieruchomości.

Brak jest w operacie uzasadnienia dlaczego wartość 1 m² nieruchomości po zmianie planu (284,04 zł) jest wyższa niż najwyższa cena przedstawiona w analizie rynku (248,77 zł/m²).

11. Wynik końcowy, wnioski i uzasadnienie

W tym punkcie operatu autorka stwierdza, że wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnie ze standardami zawodowymi, a uzyskana wartość wycenianej nieruchomości jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości.

Jest to stwierdzenie niewłaściwe, gdyż oszacowane wartości nie odwzorowują lokalnego rynku nieruchomości ani mieszkaniowych ani komercyjnych.



12. Klauzule i zastrzeżenia

Klauzule i zastrzeżenia zostały w operacie podane wyczerpująco.

13. Załączniki

Do operatu dołączono: informację z rejestru gruntów i mapy oznaczenia terenu przed i po zmianie planu. Brak jest odpisu z księgi wieczystej oraz brak jest planu sytuacyjnego lub mapy zasadniczej.

5. STANOWISKO AUTORKI OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z §10, pkt. 1 Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM oraz punktem 3.2 i 3.3 Standardu VII.2 Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego, w dniu 08 czerwca 2004 roku Komisja Arbitrażowa powiadomiła rzeczoznawcę majątkowego P. B. o powołaniu Zespołu Arbitrażowego w składzie.... i podjęciu czynności opiniowania sporządzonego operatu szacunkowego.

W dniu 25 czerwca 2004 roku w porozumieniu z autorem operatu szacunkowego ustalono termin spotkania na dzień 2 lipca 2004 roku, na którym autorka będzie miała możliwość wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości związanych z przedmiotowym operatem przed sporządzeniem opinii.

Zespół Arbitrażowy, mając wątpliwości związane z badanym operatem, zadał Autorce opracowania następujące pytania, na które otrzymał odpowiedzi.

1. Zgodnie z §50 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. stan nieruchomości przyjmuje się z dnia uchwalenia planu. Dla szacowanej nieruchomości jest to 30 grudnia 2002 r. Przez stan nieruchomości zgodnie §1 ust. 2 w/w rozporządzenia rozumie się między innymi stan prawny. Stan prawny to zgodnie ze Standardem VII.1 to zespół praw do nieruchomości na datę stanu. Ponieważ nie określiła pani zestawu tych praw proszę o jej określenie. Czy badała pani księgę wieczystą przedmiotowej nieruchomości? Czy posiada Pani odpis tej księgi?

Odpowiedź: Tak badałam księgę wieczystą na stan 30 grudnia 2002 r. Omyłkowo nie opisałam i nie umieściłam w treści operatu tego badania. Prześlę badanie tej księgi Kierownikowi Zespołu Arbitrażowego.

2. Zgodnie z §50 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. ceny nieruchomości przyjmuje się z dnia zbycia. Dla szacowanej nieruchomości to jest data 21 sierpnia 2003 r. Czy znany jest Pani akt notarialny kupna-sprzedaży i zawarte w nim informacje, a w szczególności cena i dokładne przeznaczenie w planie.

Odpowiedź: Tak jestem w posiadaniu kserokopii tego aktu, który udostępnił mi urząd miasta K. Znana mi jest cena transakcyjna wynosząca 2.060.000 zł.

3. Czy posiada Pani wypis z planu zagospodarowania przestrzennego przed i po jego zmianie? Proszę określić dokładnie co oznacza symbol MN i UC1 i jakie inwestycje można realizować na terenie oznaczonym tymi symbolami. Czy po zmianie planu teren przedmiotowej nieruchomości przeznaczony był ściśle pod stację paliw?

Odpowiedź: Znam dokładnie symbol MN, a dokładniej E.30.MN – tereny mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy, dopuszczalność uzupełnień dogęszczających, preferowane doinwestowanie mieszkalno-usługowe (małe pawilony usługowe). Symbol UC1 oznacza funkcję usługowo-komercyjną, zorganizowaną działalność inwestycyjną z wykluczeniem produkcji przemysłowej, wtórnego podziału na działki budowlane. W przypadku budowy stacji paliw należy przeprowadzić badania fizyko-geologiczne.

4. Analiza rynku w poz. 8 operatu ogranicza się do następującego stwierdzenia „rynek nieruchomości o funkcji komercyjnej jest słabo rozwinięty. Osiągane ceny rynkowe za nieruchomości podobnej funkcji i porównywalnych parametrach mieściły się w przedziale od 55,00 zł/m² do 248,79 zł/m².” Zgodnie z powyższym stwierdzeniem analiza dotyczy tylko rynku nieruchomości komercyjnych (po zmianie planu). Proszę zatem dokonać analizy nieruchomości mieszkaniowych (przed zmianą planu).

Odpowiedź: Dokonana analiza dotyczy zarówno nieruchomości mieszkaniowych jak i nieruchomości komercyjnych.

5. Czy sześć nieruchomości porównawczych, na których oparła Pani oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości zarówno przed jak i po zmianie planu całkowicie wyczerpują lokalny rynek? Pięć z tych nieruchomości mają przeznaczenie w planie na cele mieszkaniowe a tylko jedna na cele handlu i usług. Czy to jest przeznaczenie przed czy po zmianie planu?

Odpowiedź: Z sześciu transakcji porównawczych trzy przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oznaczone A, E, F. Jedna transakcja pod usługi i handel, oznaczona numerem C, dwie transakcje pod budownictwo wspólnie z dopuszczeniem usług podstawowych.

6. Deltę nieruchomości $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 248,79 - 55,00 = 193,79$ zł/m² określiła pani dla nieruchomości przed i po zmianie planu czyli dla nieruchomości przeznaczanej przed zmianą planu na cele budownictwa jednorodzinnego, a po zmianie planu na tereny budownictwa komercyjnego. Proszę to skonfrontować z analizą rynku w pkt. 8 operatu, który taki zakres cenowy przypisuje tylko nieruchomościom komercyjnym.



Odpowiedź: Popełniłam błąd określając ΔC łącznie dla dwóch rodzajów rynku. Powinnam określić dla każdego rynku oddzielnie.

7. Ponieważ w przedstawiony przez panią zakres cenowy nieruchomości oraz nieruchomości przyjęte do porównań wchodzi nieruchomości budownictwa jednorodzinne, nieruchomości budownictwa o wysokiej intensywności, teren parków, teren upraw rolnych, teren usług i handlu, proszę określić czy to są te same rodzaje nieruchomości, charakteryzujące się tymi samymi cechami?

Odpowiedź: Nie są to te same rodzaje nieruchomości.

8. Jednym z atrybutów przyjętych przez panią do porównań jest przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Temu atrybutowi nadała pani wagę 50%. Czyli z góry określiła pani, że zmiana planu wiąże się ze wzrostem wartości nieruchomości o 50%. Proszę wytłumaczyć i objaśnić przyjęty przez Panią sposób oszacowania wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu.

Odpowiedź: Jest to konsekwencja źle przyjętej ΔC .

9. Czy jest pani skłonna wprowadzić jakieś zmiany uzupełnienia lub korekty do operatu szacunkowego? Jeżeli tak to jakiej formie i trybie porozumienia ze Zleceniodawcą.

Odpowiedź: Tak, w tej sprawie będę rozmawiała z urzędem miasta K.

6. OPINIA ZESPOŁU ARBITRAŻOWEGO

6.1. Metodologia opinii

Opracowana przez Zespół Arbitrażowy opinia winna odpowiedzieć na pytanie, czy sporządzony operat szacunkowy może stanowić podstawę naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, kiedy właściciel zbywa tę nieruchomość przed upływem 5 lat od daty zmiany planu.

Ponadto opinia winna odpowiedzieć na pytanie, czy operat szacunkowy został sporządzony poprawnie, zgodnie z obowiązującymi na dzień oszacowania przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Na dzień oszacowania wartość rynkowa nieruchomości powinna być określona:

1. Zgodnie z art. 151, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 stanowić zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

2. Zgodnie §50, pkt. 1 rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania oraz opłaty o których mowa w art. 36 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Według punktu 2 w przypadku, o którym mowa w pkt. 1 przyjmuje się stan nieruchomości z dnia uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, a ceny z dnia zbycia.

Ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym zastąpiła ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Ponadto wycena winna spełniać wymogi określone w przepisach:

- Art. 150. ust. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.
- Art. 134, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.”

Przy formułowaniu opinii wzięto pod uwagę co następuje:

- Art. 175, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Rzecznik 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.”;
- Do określenia wartości nieruchomości stosuje się podejścia, metody i techniki przewidziane przepisami prawa i standardami zawodowymi;
- Podstawę określenia wartości rynkowej stanowi prawidłowo przeprowadzona analiza rynku lokalnego;
- Rzecznik majątkowy jest zobowiązany do zebrania informacji o lokalnym rynku nieruchomości w zakresie cen transakcyjnych oraz cech tych nieruchomości;



- 5) Rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy cen transakcyjnych pod względem ich wiarygodności oraz cech nieruchomości w celu wyboru do porównania tych transakcji, które najpełniej reprezentują lokalny rynek nieruchomości;
- 6) Wyboru nieruchomości porównywalnych trzeba dokonać w zależności od typu wycenianej nieruchomości na obszarze rynku określonym przez rzeczoznawcę;
- 7) Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy nie są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane na rynku regionalnym oraz krajowym.

6.2. Opinia

Na podstawie analizy otrzymanych dokumentów, informacji, oględzin nieruchomości, wyjaśnień Autorki operatu oraz obowiązujących przepisów prawa Zespół Arbitrażowy ustalił:

1. Opiniowany operat szacunkowy dotyczy określenia wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość oznaczona jako działka nr ... w obrębie o powierzchni 5431 m², wpisana do księgi KW Nr ... położona jest w K., przy ul. P Zmiana planu miejscowego nastąpiła w dniu 30 grudnia 2002 r.

Teren na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość przed zmianą planu przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową rodzinną o niskiej intensywności i oznaczony symbolem E.30. MN

Teren na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość po zmianie planu przeznaczony jest pod usługi komercyjne i oznaczony symbolem UC1

Przed zmianą planu i po zmianie planu została określona rynkowa wartość nieruchomości podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy skrzyżowaniu ulicy P. z ulicą S. Skrzyżowanie regulowane jest świątlami. Teren nieruchomości o kształcie trapezu jest niezabudowany i niezagospodarowany, w części ogrodzony starym płotem z płyt betonowych. Przez teren nieruchomości, wzdłuż ulicy S. przebiega podziemny ciepłociąg. W sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowany jest szpital, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szklarnia i tereny niezabudowane. Dostęp do nieruchomości jest z wymienionych ulic, które są drogami krajowymi.

2. Opiniowany operat spełnia ogólne wymagania wynikające z rozdziału 4 „Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego” rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szcze-

gółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 230, poz. 1924). Jednak zdaniem Zespołu Arbitrażowego operat nie zawiera wszystkich informacji niezbędnych do ustalenia sposobu postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu wartości nieruchomości, a więc nie został sporządzony ze szczególną starannością, w zakresie rozwiązań merytorycznych jak wymaga tego §51 rozporządzenia oraz art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

3. Autorka operatu Pani B... określiła wartość nieruchomości gruntowej przed i po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie próbkii reprezentatywnej sześciu transakcji kupna-sprzedaży. Pięć z tych transakcji ma przeznaczenie m.p.z.p. na cele mieszkaniowe, a jedna transakcja na cele handlu i usług. Dla tych sześciu transakcji określony został przedział cenowy ΔC . Po zmianie planu (cele komercyjne) do porównań przyjęto trzy nieruchomości z których jedna jest przeznaczona na cele handlu i usług, a dwie pozostałe na cele mieszkaniowe. Główną cechą rynkową z wagą 50% uznaną przez autorkę operatu dla obu typów nieruchomości jest przeznaczenie w planie.

Wartość nieruchomości określona w opisany powyżej sposób nie odwzorowuje rynku nieruchomości, ponieważ zawiera błędy metodologiczne. Najpoważniejszym z nich jest porównywanie nieruchomości niepodobnych do siebie pod względem przeznaczenia oraz przyjęcie wspólnego zakresu cenowego ΔC dla różnego rodzaju nieruchomości. Przyjęcie wśród cech rynkowych przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego z 50% wagą nie odwzorowuje zachowań inwestorów, a wskazuje, że zamiana planu powoduje wzrost wartości nieruchomości o 50%. Przyjęcie takich samych cech i wag rynkowych dla nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych nie znajduje potwierdzenia na rynku nieruchomości.

Wartość nieruchomości określona w opisany powyżej sposób jest niezgodna z wyżej wymienionymi przepisami, w szczególności z art. 134 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z §5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r., Standardem III.7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.

Są to błędy dyskwalifikujące operat szacunkowy.

Autorka operatu uznała opisane powyżej błędy.

4. Z bardzo skrótovej analizy rynku nieruchomości przedstawionej w operacie wynika, że analiza rynku dotyczy tylko nieruchomości komercyjnych.



Podczas rozmowy pani B. wyjaśniła, że analiza dotyczy zarówno nieruchomości mieszkaniowych jak i nieruchomości komercyjnych. Wobec tego wyjaśnienia brak jest oddzielnej analizy dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej i nieruchomości o funkcji komercyjnej. Dla tych dwóch rodzajów nieruchomości brak jest zakresu cenowego. Ponadto brak jest opisu okresu badania cen, brak jest uwarunkowań rynku w zakresie podaży i popytu oraz brak jest opisu stanu i stopnia rozwoju rynku. Jest to błąd istotny. Operat wymaga wyjaśnienia

5. Określona w operacie wartość 1 m² nieruchomości po zmianie planu (284,04 zł) jest wyższa niż najwyższa cena przedstawiona w analizie rynku (248,77 zł/m²). Brak jest wyjaśnienia tego faktu. Jest to błąd istotny. Operat wymaga wyjaśnienia.

6. Stan prawny nie został ustalony w operacie zgodnie ze Standardem III.3 Brak jest w operacie opisu zestawu praw do nieruchomości, brak jest danych o księdze wieczystej. Właścicielem nieruchomości na datę stanu nieruchomości nie jest spółka ... Jest to błąd istotny. Operat wymaga wyjaśnienia.

7. W operacie nie uwzględniono wpływu ciepłociągu, który przebiega przez znaczną część terenu nieruchomości, na wartość nieruchomości. Jest to błąd istotny. Operat wymaga wyjaśnienia.

Zespół Arbitrażowy uznał za uchybienia:

- nie umieszczenie w podstawie materialno-prawnej wyceny ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym oraz standardów zawodowych;

- brak określenia zakresu wyceny;
- brak daty oględzin;
- brak uzasadnienia wyniku końcowego;
- brak wśród załączników odpisu z księgi wieczystej i mapy.

6.2 Podsumowanie opinii

Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości położonej w K., przy ul. P., oznaczonej jako działka nr.... wykonany w grudniu 2003 r. przez rzeczoznawcę majątkowego panią B. nie może stanowić podstawy do ustalenia wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ został wykonany niezgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w części art. 175 ust. 1 i części art. 134 ust. 2., oraz nie spełnia wymogów §5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r i Standardu III.7.

Operat wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego panią B wymaga ponadto uzupełnień, wyjaśnień oraz usunięcia błędów i uchybień.

Zdaniem Zespołu Arbitrażowego istnieje możliwość poprawienia operatu szacunkowego wykonanego przez panią B. Autorka operatu wyraziła zgodę i chęć na wprowadzenie zmian do operatu w porozumieniu z urzędem miasta K.

Iwo Andrzej Betke jest Przewodniczącym Komisji Arbitrażowej PFSRM.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI A WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Jerzy Adamiczka

Pojęcia wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży, jako kategorii wartości nierynkowej

W pierwszej kolejności należy uzgodnić, co rozumiemy pod pojęciami, które chcemy porównać. Definicja wartości rynkowej jest na tyle popularna i opisana zarówno w aktach prawnych, jak i standardach zawodowych polskich, zagranicznych i międzynarodowych, że nie mamy kłopotu z intuicyjnym rozumieniem tej definicji. W aspekcie wyceny nieruchomości wiążące są definicje z ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również ze Standardów Zawodowych wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Obydwie te definicje są zbieżne z definicją zapisaną w Europejskich Standardach Wyceny wydanych przez TEGOVĘ – Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych.

Według art. 151. ustawy o gospodarce nieruchomościami: Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

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

Według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych: Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,



- 2) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 3) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- 4) nie działają w sytuacji przymusowej,
- 5) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.”

Wartość rynkowa nieruchomości według Europejskich Standardów Wyceny: oznacza cenę, za którą grunt, budowle i budynki mogą być sprzedane w prywatnej transakcji między stronami, z których sprzedający dąży do zawarcia transakcji, a kupujący jest od niego niezależny, przy założeniu, że nieruchomość była wyeksponowana na rynku, że warunki rynkowe pozwalają na przeprowadzenie prawidłowej transakcji oraz, że wzięwszy pod uwagę charakter nieruchomości, przeznaczono odpowiednio długi czas na negocjacje.

Sprawa jest mniej oczywista w przypadku definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży. Z góry trzeba powiedzieć, że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest kategorią wartości rynkowej. Fakt ten potwierdzają doświadczenia europejskie, które znalazły odzwierciedlenie w Europejskich Standardach Wyceny. Standardy 7.12 i 7.13 określają wartość dla wymuszonej sprzedaży w następujący sposób:

„S7.12: Wartość dla wymuszonej sprzedaży, zwana także wartością likwidacyjną, jest czasami wymagana w przypadku wyceny nieruchomości, która stanowi lub ma stanowić zabezpieczenie kredytu lub papierów dłużnych. **Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży jest identyczna jak wartości rynkowej z zastrzeżeniem**, że czas, przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż, jest zbyt krótki, zaś informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Ponadto sprzedający może działać pod presją lub pod przymusem.

S7.13: Wartości dla wymuszonej sprzedaży nie wolno mylić z wartościami pochodzącymi z transakcji zawieranych na słabych lub upadających rynkach. W przypadku dokonywania wyceny na rynkach poddanych działaniu gwałtownych zmian, konieczna jest bardzo ostrożna interpretacja danych i interpolacja tendencji w celu poznania obecnych warunków, które należy ocenić bez nieuzasadnionego polegania na danych historycznych. Należy w przejrzysty sposób podać informacje o założonym okresie wystawienia na sprzedaż wraz uzasadnieniem jego długości, a także o stanie rynku.”

Wartość dla wymuszonej sprzedaży według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych nazwana jest, co prawda, Wartością Rynkową dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW), jednak zacytowane poniżej brzmienie wyraźnie pokazuje jej rodowód – umiejscowiony w Europejskich Standardach Wyceny.

„6.1. Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

6.2. Rzeczoznawca majątkowy określający wartość rynkową WRW ma obowiązek określić w operacie szacunkowym i uzasadnić powyższe ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne, lub które wynikały z umowy z zamawiającym itd.”

Przyglądając się tym definicjom i konfrontując je z doświadczeniami zdobywanymi przez banki oraz rzeczoznawców współpracujących z bankami trzeba stwierdzić, że zapisy standardów europejskich bliższe są oczekiwaniom dzisiaj uczestników rynku nieruchomości.

Dla banków wartość dla wymuszonej sprzedaży to właśnie wartość likwidacyjna – w sensie likwidacji zabezpieczenia, którym pozostawała dotychczas nieruchomość i zrealizowania swoich praw wierzyciela w stosunku do właściciela nieruchomości poprzez odzyskanie swoich wierzytelności poprzez sprzedaż nieruchomości.

Sprzedaż ta odbywa się w sytuacji wyczerpującej, często w całości, zapisy cytowanego wyżej standardu S7.12. Występuje przymus sprzedaży jak najszybszej, bez niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku (jako wartościowego towaru do kupienia), wypromowania wszystkich jej atutów. Wręcz przeciwnie, rynek otrzymuje najczęściej informacje o kłopotach finansowych właściciela – często mamy nawet do czynienia z jego upadłością.

Rynek nie chce wtedy zapłacić za nieruchomość wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości. Nie oznacza to wcale, że rynek nie jest zainteresowany nabyciem tej nieruchomości – jest najczęściej zainteresowany, ale traktuje tę nieruchomość, jak przysłowiową okazję. Rynek czeka na możliwość nabycia nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej. I jak pokazują rozliczne przykłady nawet wydłużenie ekspozycji do czasu normalnie wystarczającego na odpowiednią promocję takiej nieruchomości nie skutkuje uzyskaniem cen równych wartości rynkowej nieruchomości. Rynek czeka na „wykrwawienie się ofiary”, żeby kupić ją „tanio”.

Wartość wymuszonej sprzedaży, a windykacja

Klasyycznym przykładem może być jeden z domów towarowych, w jednym z większych miast polskich. Syndyk sprzedawał nieruchomość przez dwa lata, ogłaszając kilkadziesiąt przetargów. Rynek zareagował dopiero, gdy oferta była wysokości 1/3 wartości rynkowej i 1/4 wartości odtworzeniowej.

Czemu nikt nie kupił tej, niewątpliwie atrakcyjnej, nieruchomości wcześniej? Zbiegło się tu kilka czynników, które zaowocowały takim obrotem sprawy:

- zła opinia o nieruchomości,
- źle prowadzony marketing,
- „uśpienie” rynku,
- niewłaściwy sposób sprzedaży nieruchomości.

Czy określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży pomogłoby syndykowi w sprzedaży tej nieruchomości? Wydaje się, że tak. Gdyby po pierwszej próbie sprzedaży na poziomie wartości rynkowej, syndyk poprosił o wycenę dla wymuszonej sprzedaży, zamiast obniżania ceny oszacowania na kolejnych przetargach o ułamek wartości, na pewno wyeliminowałby



w ten sposób **ryzyko uśpienia rynku**. Twierdzę, że nieruchomości ta została sprzedana nawet poniżej wartości dla wymuszonej sprzedaży – właśnie poprzez „uśpienie rynku”. Jeżeli zawarte umowy najmu – często wieloletnie (nawet dziesięcioletnie), dotyczące dwóch trzecich powierzchni obiektu (podstawowa jego część pozostawała nie wynajęta) – pozwalały na spłacanie kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości, pozostawiając jeszcze zysk inwestorowi, a wynajęcie pozostałej 1/3 powierzchni byłoby zyskiem dodatkowym inwestora – to twierdzę, jak wyżej, że sprzedaż nastąpiła prawdopodobnie poniżej wartości dla wymuszonej sprzedaży.

Tak więc, prawie każda sprzedaż prowadzona przez syndyka lub komornika, będzie miała charakter sprzedaży wymuszonej.

Dla banków problem jest jeszcze bardziej skomplikowany. Gdyby nieruchomość z opisanego powyżej przykładu była wcześniej zabezpieczeniem wiarytelności jakiegoś banku – bank udzieliłby kredytu w pewnym procencie od wartości rynkowej nieruchomości, a następnie syndyk sprzedawałby ją – jak w opisanym przykładzie – to efektem byłaby ewidentna strata banku. Konieczność cyklicznego powiększania rezerw i zachwianie zaufania do własnych służb pracujących w sektorze ryzyka banku.

Bank tak naprawdę zainteresowany jest kwotą możliwą do odzyskania z zabezpieczenia przyjętego na poczet ewentualnych niespłaconych należności. Rzetelna wiedza o tym, jakie kwoty będą mogły być odzyskane pozwala, skalkulować i zminimalizować ryzyko.

W tym aspekcie kategoria wartości dla wymuszonej sprzedaży mogłaby więc być bliższa bankowi niż kategoria wartości rynkowej. W przeważającej części przypadków – gdy dochodzi do windykacji jest szansa na sprzedaż nieruchomości jedynie w wysokości wynikającej z wartości wymuszonej, a wartość rynkowa pozostaje w sferze marzeń banku. Wartość rynkową zaczyna nieruchomość odzyskiwać dopiero gdy znajdzie w procesie windykacji nowego szczęśliwego nabywcę i ponownie zacznie generować dochody dla nowego właściciela. Gra rynkowa zaczyna się wtedy od nowa.

Wartość wymuszonej sprzedaży a LTV (Loan to value)

Postawmy pytanie – czy kategoria wartości dla sprzedaży wymuszonej jest bankom potrzebna? Wydawałoby się przecie, że banki mają inne instrumenty pozwalające uniknąć ryzyka związanego z trudnością sprzedaży poszczególnych typów nieruchomości, jak również ryzyka klientów działających w różnych branżach gospodarki. Oczywiście chodzi, przede wszystkim o LTV (Loan to value).

Odpowiednie LTV zastosowane do wartości rynkowej mogłoby zastąpić konieczność określenia przez rzeczoznawców wartości dla wymuszonej sprzedaży. Jednak z reguły banki różnicują LTV ze względu na branże gospodarki, a nie ze względu na rodzaj nieruchomości. Jest to więc w tym przypadku ograniczenie ryzyka związanego z konkretnym klientem, a nie rodzajem nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie produktu udzielonego klientowi. Połączenie obydwu parametrów w jednym instrumencie, jakim jest LTV, jest oczywiście teoretycznie możliwe, ale zaciemnia obraz mieszając kategorie

ryzyka – ryzyko związane z klientem z ryzykiem związanym z zabezpieczeniem. Nie oddzielając tych dwóch rodzajów ryzyka od siebie narażamy się na możliwość popełnienia błędu i nie mamy pełnego przeglądu sytuacji w zakresie bezpieczeństwa udzielenia produktu dla konkretnego klienta. Z doświadczenia wiem, że LTV jest instrumentem, który z jednej strony może „nie wykryć” ryzyka „sprzedaży wymuszonej” pewnych typów nieruchomości o bardzo niskiej wartości wymuszonej w stosunku do wartości rynkowej, a z drugiej strony może okazać się nadmiernie zachowawcze w stosunku do nieruchomości, których wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zbliżona lub prawie tożsama z wartością rynkową.

Oto przykłady sprzedaży dużej nieruchomości przemysłowej, o powierzchni użytkowej budynków na poziomie 40.000 m² oraz nieruchomości gruntowej o doskonałej lokalizacji, przeznaczonej pod stację paliw. Założmy, że mamy do czynienia z ostrożną, konserwatywną wyceną wartości rynkowej w obydwu przypadkach. Z całą pewnością wartość dla wymuszonej sprzedaży dla nieruchomości przemysłowej może kształtować się na poziomie nawet znacznie poniżej 50% wartości rynkowej tej nieruchomości, a czasem w zależności od położenia osiągnie być może tylko 15–20% swojej wartości rynkowej. Natomiast wartość dla wymuszonej sprzedaży gruntu komercyjnego przeznaczonego pod stację paliw będzie się wahać w granicach 85–100% jego wartości rynkowej. Są to przykłady oczywiste, które „wyczuwamy intuicyjnie”, choć nie tak intuicyjne są już procenty, które należy przyjąć w poszczególnych przypadkach. Paleta rodzajów nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wiarytelności bankowych jest jednak bardzo szeroka i bez dogłębnej znajomości rynku i umiejętności wyceny ryzykujemy popełnienie dużego błędu, który może skutkować niemożnością zrealizowania naszego prawa do egzekucji naszej należności ze sprzedaży zabezpieczenia.

Są banki, które analizę ryzyka w zakresie zabezpieczeń opierają praktycznie w całości o wartość dla sprzedaży wymuszonej, określanej przez niezależnych rzeczoznawców lub przez służby wewnętrzne na podstawie wartości rynkowych określonych przez rzeczoznawców zewnętrznych.

Jest to podejście, które znajduje swoje potwierdzenie w praktyce występującej na rynku, gdyż prawie zawsze sprzedaż w procesie windykacji podczas realizacji przez bank swoich praw do zaspokojenia wiarytelności wiąże się ze sprzedażą wymuszoną. Wartość rynkowa nieruchomości jest więc dla banków kategorią ważną jednak nie przesądzającą o ryzyku zabezpieczenia.

Kluczową rolę odgrywać tu będzie wartość dla sprzedaży wymuszonej lub inny instrument, podobny do LTV wskazujący jednak bezpośrednio stosunek możliwości sprzedaży konkretnej nieruchomości do jej wartości rynkowej.

Różne sposoby podejścia do koncepcji wartości rynkowej, wartości dla wymuszonej sprzedaży i LTV w różnych bankach

Traktowanie stosunku wysokości udzielonego produktu do wartości zabezpieczenia jest jednak w różnych bankach



odmienne. Po pierwsze: zasadnicza różnica polega na tym, że LTV odnoszone jest w jednych bankach do wartości rynkowej, a w drugich do wartości dla wymuszonej sprzedaży (wartości likwidacyjnej, jak bywa nazywana ta kategoria wartości). Daje to oczywiście różnicę kilkudziesięciu procent w kwotach produktów zabezpieczonych tym samym zabezpieczeniem. Występować tu może, przy okazji, zjawisko większej atrakcyjności proponowanego produktu przez bank stosujący, mimo woli, liberalniejsze podejście do ryzyka związanego z zabezpieczeniem, od banku liczącego swoje LTV od wartości dla wymuszonej sprzedaży.

Sposoby dojścia do wartości dla wymuszonej sprzedaży

Należy zastanowić się w jaki sposób dojść w procesie wyceny do wartości dla wymuszonej sprzedaży w przypadku konkretnej nieruchomości. Jest na to kilka sposobów, ale na pewno w tej dziedzinie wiele jest jeszcze do odkrycia.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży określić możemy, co nasuwa się w pierwszej kolejności, analizując transakcje zrealizowane przez komorników i syndyków. Z takich transakcji możemy czerpać wiedzę zarówno w zakresie nieruchomości podobnych – branych do porównania w podejściu porównawczym – jak również w zakresie stopy kapitalizacji przydatnej do podejścia dochodowego.

Inna koncepcja opiera się na konieczności szybkiego zasiedlenia nieruchomości podlegającej wynajmowi, co zaowocuje mniejszymi stawkami czynszu i większym poziomem pustostanów, a w konsekwencji otrzymamy niższą wartość nieruchomości niż w przypadku stawek rynkowych czynszu najmu i rynkowego poziomu pustostanów dla danego typu nieruchomości i konkretnego rynku lokalnego.

Posiadanie informacji o stopach kapitalizacji właściwych dla sprzedaży wymuszonej konkretnych rodzajów nieruchomości daje również możliwość określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży w podejściu dochodowym.

Wnioski i propozycje na przyszłość

Należy rozważyć przydatność kategorii **wartości dla wymuszonej sprzedaży** przy sporządzaniu operatów szacunkowych dotyczących wycen nieruchomości na potrzeby banków lub opracować inne instrumenty pozwalające na eliminację ryzyka związanego z poszczególnymi zabezpieczeniami. Może to być: opinia rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle obecnych i przewidywanych relacji podaży i popytu na tego rodzaju nieruchomości, czy na przykład w przypadkach rozwoju nieruchomości, w miarę swoich kompetencji, rzeczoznawca mógłby na życzenie wierzyciela wykonać dodatkowo analizę wrażliwości. Taka analiza pozwoliłaby na pełniejszą ocenę ryzyka przyjęcia konkretnej nieruchomości jako zabezpieczenia wierzycielności. W ramach tej analizy należy wyjaśnić wierzycielowi wrażliwość parametrów wpływających na war-

tość nieruchomości na zmiany początkowych założeń dotyczących poziomu czynszu, stopy zwrotu, kosztu i terminu zakończenia prac rozwojowych.

Należy dążyć do ujednoczenia rozumienia poszczególnych kategorii wartości nieruchomości przez wszystkie banki.

Należy prowadzić permanentne szkolenia rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny nieruchomości na potrzeby banków i szkolenia w zakresie umiejętności analizy operatów szacunkowych przez bankowców.

Działania powyższe doprowadzą do większej przejrzystości rynku nieruchomości, co wpłynie pozytywnie na optymalizację ryzyka banków oraz do utrwalenia pozytywnego wizerunku rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby pokazującej w sposób maksymalnie zobiektywizowany procesy zachodzące na rynku nieruchomości.

Należy podjąć działania zmierzające do skrócenia czasu windykacji i efektywniejszego odzyskiwania należności zabezpieczonych zarówno zabezpieczeniami mocnymi jak i słabymi. Jednym ze sposobów jest na pewno umiejętność przewidywania kwot możliwych do odzyskania ze sprzedaży zabezpieczeń, na co wpływ ma z pewnością umiejętność określania wartości dla sprzedaży wymuszonej, rozumianej jako kategoria wartości nierynkowej. Bardziej wskazane wydaje się jednak posiadanie opinii rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w przyszłości ze wskazaniem na ryzyka związane ze sprzedażą w warunkach braku możliwości spełnienia któregoś z elementów definicji wartości rynkowej.

Próba wykorzystania przemyśleń, środowisk rzeczoznawców i bankowego, w zakresie między innymi wartości dla sprzedaży wymuszonej znajduje obecnie swój wyraz w powstającym standardzie dotyczącym wycen dla potrzeb udzielania kredytów przez banki i inne instytucje finansowe.

Niewątpliwie jednak podstawowym obowiązkiem rzeczoznawcy jest określenie wartości rynkowej, niesionej przez nieruchomość w momencie wyceny. Wszystkie bowiem spekulacje i przewidywania związane z zachowaniem się czynników mogących w przyszłości mieć wpływ na wartość nieruchomości są obciążone ogromnym ryzykiem niespełnienia się naszych prognoz.

Wartość rynkowa daje pewien punkt odniesienia do dalszych rozważań o wartości przyszłej, wymuszonej, alternatywnej itp. Bank, znając wartość rynkową nieruchomości (lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia), będzie wiedział czy w momencie udzielenia kredytu nieruchomość jest wystarczającym zabezpieczeniem wierzycielności banku. Wszelkie inne kategorie wartości lub analizy, wspomniane wyżej, pozwolą na ocenę ryzyka utrzymania wartości przez nieruchomość w przyszłości, ale są one w każdym przypadku obciążone dużą niepewnością.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i członkiem Komisji Standardów PFRSM.



XIII KONFERENCJA KRAJOWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Wojtek Nurek

W dniach 9–11 września 2004 r. odbyła się w Rzeszowie XIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych zatytułowana „Refleksje nad zawodem Rzecznawcy Majątkowego w Unii Europejskiej – nadzieje i zagrożenia”. Z niezwykle szerokiego i ogólnego tematu wnioskować by można, że będzie to niewiele wnosząca dla działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych impreza o akademijnym i oficjalnym charakterze. Stało się jednak inaczej. Na konferencji poruszono wiele istotnych i ważnych zagadnień, które nie zostały przysłonięte oficjalną pompą. Organizatorzy konferencji sprawili, że wszystko przebiegało sprawnie i dyskretnie. Można było odnieść wrażenie, że konferencja zorganizowała się sama, niemal bezobsługowo. Nie zabrakło wszystkich tych elementów imprezy, dla których warto podejmować trud przyjazdu na to coroczne, spotkanie środowiskowe.

Jednym z tematów, które wielokrotnie poruszane były na konferencji, była kwestia wyczerpywania się obecnej formy organizacyjnej środowiska rzeczoznawców majątkowych. Dostrzegalnie wzmagają i intensywnieją środowiskowe problemy spowodowane niedoskonałością aktualnej formy ruchu zawodowego, a jednocześnie nie kurczy się dystans do upragnionego samorządu zawodowego. Obecny sposób zorganizowania środowiska nie daje możliwości skutecznej walki z zawodową miernotą i tandetą odbijającą swe negatywne piętno na interesach odbiorców wycen, a także na dobrym imieniu zawodu. Środowiskowe parcie w kierunku samorządu zawodowego nie jest próbą ograniczania dostępu do zawodu, czy też windowania cen za usługi na nienależnie wysoki poziom. Jest próbą zapanowania nad jakością usług, nad którą organizacja zawodowa oparta na stowarzyszeniach nie ma praktycznej kontroli. Brak mechanizmów zapewniających stałą kontrolę nad jakością świadczonych usług, będący wynikiem obecnej formy zorganizowania środowiska zawodowego, zaczyna działać przeciwko zawodowi. O potrzebie nieustannego parcia w kierunku samorządu zawodowego mówił w swym wystąpieniu Henryk Jędrzejewski.

Podczas panelu dyskusyjnego, który odbył się w ostatnim dniu konferencji gościem rzeczoznawców był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury Andrzej Bratkowski. Po wysłuchaniu wystąpień przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowych, minister Bratkowski dał wyraz zrozumienia problemów środowiska i zachęcał do stworzenia, na bazie dotychczasowej organizacji zawodowej, struktur zbliżonych do samorządu zawodowego dających możliwość szybkiego przeformowania tak przekształconej organizacji w samorząd. O technicznej stronie

przeprowadzenia takiego przedsięwzięcia mówił w swym wystąpieniu Lech Tarnawski – przewodniczący Komisji Rozwoju i Ochrony Zawodu, działającej przy PFSRM. W nawiązaniu do doświadczeń funkcjonujących samorządów zawodowych, Lech Tarnawski wykazał ekonomiczne konsekwencje i możliwości takiego zabiegu organizacyjnego. Za niemożliwe uznać należy kontynuowanie dotychczasowego środowiskowego rozproszenia organizacyjnego. Należy liczyć się z likwidacją mało licznych stowarzyszeń i powołanie – w miejsce dotychczas funkcjonujących – kilku dużych, regionalnych organizacji zawodowych, które będą w stanie sprostać narzuconym im obowiązkom i wymaganiom. Na konferencji mówiło się, przy okazji tego tematu, o kongresie rzeczoznawców majątkowych, którego głównym celem powinno być zapewnienie szerszej reprezentacji środowiska zawodowego, niż ma to miejsce w dotychczasowej strukturze organizacyjnej.

Inną palącą kwestią, mającą wpływ na jakość usług rzeczoznawców majątkowych, która omawiana była w trakcie obrad konferencji, jest kwestia zmiany zasad nabywania uprawnień oraz ograniczenia praktyk grupowych. Uczestnicy konferencji proponowali w tym zakresie rozważenie w środowisku następujących rozwiązań:

- wydłużenie procesu kształcenia niezbędnego do uzyskania uprawnień państwowych,
- wprowadzenie egzaminu dwustopniowego (drugi stopień egzaminu o nadanie tytułu rzeczoznawcy możliwy po odbyciu praktyki),
- wprowadzenie obowiązku prowadzenia przez rzeczoznawców majątkowych repertoriów operatów szacunkowych (dla potrzeb sprawowania kontroli oraz w celu wykazywania przerw w wykonywaniu zawodu).

Podczas panelu dyskusyjnego minister Bratkowski wyraził swą dezaprobatę wobec prowadzonych, obecnie niemal powszechnie, praktyk grupowych. Zobowiązał się do wnikliwego zapoznania się z propozycjami środowiska dotyczącymi rozporządzeń wykonawczych do wchodzącej w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których zawarta jest, między innymi propozycja likwidacji praktyk grupowych. Obecność ministra Bratkowskiego dała okazję wyrażenia przez prezydenta Andrzeja Hopfera nadziei, że przekazywane do Ministerstwa Infrastruktury propozycje środowiska rzeczoznawców majątkowych będą czytane i uwzględniane przy redagowaniu poszczególnych aktów prawnych.

Prezentacja Jana Konowalczyka i Tomasza Ramiana „Wycena przedsiębiorstw jako nowy obszar działalności rzeczoznawców majątkowych” była oka-



zją do rozpoczęcia szerszej dyskusji nad rozważeniem udziału rzeczoznawców w procesie wyceny przedsiębiorstw. Dyskusja była gorąca, a zdania osób ją podejmujących były bardzo podzielone. Za konieczne uznano przeniesienie dyskusji na poziom lokalnych stowarzyszeń.

Kolejnym tematem poruszonym na konferencji była certyfikacja. Uczestnicy konferencji mieli okazję zapoznać się dosyć szeroko z problematyką certyfikacji. Wiceprezydent Jerzy Filipiak omówił zakres i powód działań podejmowanych przez PFSRM natomiast Otokar Časek – Sekretarz Generalny Czeskiej Izby Rzeczoznawców Majątkowych omówił doświadczenia czeskie w tym zakresie. Ogólnie rzecz ujmując należy stwierdzić, że pomysł certyfikacji powstał w krajach, w których nie istniały wcześniej inne formy weryfikacji wiedzy specjalistów zajmujących się zawodowo wyceną nieruchomości. Polska, po Wielkiej Brytanii, należy do tych chlubnych wyjątków, w których nadawanie uprawnień zawodowych ma swą ukształtowaną i wypracowaną formę. Istotną różnicą pomiędzy polskimi uprawnieniami w zakresie szacowania nieruchomości a wymogami stawianymi przed Międzynarodowymi Jednostkami Certyfikującymi jest wymóg czasowego potwierdzenia i weryfikacji uprawnień. Polskie uprawnienia nadawane są obecnie dożywotnio, nie podlegają weryfikacji i stąd działania PFSRM zmierzające do spełnienia obu wymogów poprzez utworzenie, stosownie do tego celu, Jednostki Certyfikującej. Podstawowym założeniem, przyświecającym tworzeniu Jednostki Certyfikującej, jest wsparcie procesu certyfikacji na obowiązku ustawicznego kształcenia oraz ograniczenie do niezbędnego minimum kosztów tego procesu. Doświadczenia czeskie i niemieckie pokazują, że proces certyfikacji jest mocno uproszczony w stosunku do brytyjskiego i polskiego procesu nadawania uprawnień. Nie umniejsza to faktu, że Polacy, podobnie jak Brytyjczycy, powinni być przygotowani na okoliczność pojawienia się wymogu posiadania certyfikatu ze strony zleceniodawców.

Na konferencji omówiono także problemy, które zarówno dla rzeczoznawców jak i dla publicznych zleceniodawców, wywołują przepisy ustawy o zamówieniach publicznych. Obecne brzmienie ustawy, w połączeniu z sytuacjami mającymi miejsce w praktyce, zmusza zleceniodawców do organizowania przetargów publicznych z naruszeniem obowiązku precyzyjnego określenia przedmiotu przetargu. Zleceniodawca, przystępując do przetargu publicznego, nie zna faktycznego zakresu wymaganych prac co sprawia, że powszechnym staje się opracowywanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia, w których nakład pracy niezbędny do

opracowania wyceny nieruchomości odnoszony jest do ilości sztuk wycenianych nieruchomości, podczas gdy faktyczny zakres pracy uzależniony jest, w głównej mierze, od rodzaju, przeznaczenia i parametrów technicznych wycenianych nieruchomości. Sytuacja taka ma niekorzystny wpływ na jakość świadczonych przez rzeczoznawców usług, a tym samym na jakość decyzji podejmowanych przez instytucje publiczne.

Jedno popołudnie obrad konferencji zarezerwowane zostało dla gości zagranicznych. Prócz wymienionego wcześniej przedstawiciela Czech Otokara Časka, gośćmi konferencji byli: przedstawicielka Ukrainy – Olena Kowal, Nikolai Trifonov – Prezes Białoruskiego Towarzystwa Rzeczoznawców oraz Swietłana Tabakova – Prezydent Rosyjskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Z wyjątkiem Czech, w których zawód rzeczoznawcy majątkowego oparty jest na procesie certyfikacji, w pozostałych krajach działalność organizacji zawodowych mocno wsparta jest na przepisach państwowych. Najbardziej

rozwinęty wydaje się ruch zawodowy na terenie Rosji. Zasady wyceny nieruchomości nie mają tam charakteru odrębnych standardów zawodowych, lecz są silnie wsparte na Międzynarodowych Standardach Wyceny. Z uwagi na rozbieżność cen transakcyjnych, ujawnianych w dokumentach podatkowych, z cenami faktycznie mającymi miejsce w obrocie, proces wyceny w Rosji oparty jest na wnikliwym badaniu rynku

ofert oraz na informacjach uzyskiwanych z biur obrotu nieruchomościami. W dużych miastach Rosji konieczność sprostania wymaganiom zleceniodawców i sprostania konkurencji na rynku usług w zakresie wyceny nieruchomości zmusiła rosyjskich rzeczoznawców do tworzenia kilku lub kilkunastoosobowych zespołów, które są w stanie konkurować zakresem i jakością usług z dużymi, zachodnimi koncernami.

Na XIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie poruszono wiele spraw istotnych i ważnych dla środowiska zawodowego. Często podejmowano gorącą debatę, zarówno nad samymi problemami jak i nad sposobem ich rozwikłania. Wytoczono tym samym pożądane przez środowisko zawodowe kierunki działań, w których powinna zmierzać PFSRM oraz do których powinny dążyć sfederowane stowarzyszenia. Dobrze by było, aby stanowiły one punkt wyjścia do szerszej, środowiskowej i poza środowiskowej dyskusji.

Wojtek Nurek jest pełnomocnikiem PFSRM ds. Public Relations.

Fotoreportaż Wojtka Nurka z konferencji na II i III str. okładki.





NADZIEJE I ZAGROŻENIA RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO WIDZIANE SPOZA UNII EUROPEJSKIEJ

Zdzisław Biczkowski

„Młodość” zawodu rzeczoznawcy majątkowego – wyrażająca się w skali świata zaledwie 10–15 letnim okresem formułowania statusu i metodyki działania – jest źródłem wielkich nadziei, a także różnorodnych obaw i zagrożeń. Swoimi refleksjami nad zawodem rzeczoznawcy majątkowego podzielili się z uczestnikami XIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie goście z Rosji (Swietłana Tabakowa), Ukrainy (Ołena Kowal), Białorusi (Mikołaj Trifonow) i Czech (Otokar Časek). W referatach prezentujących zróżnicowany rozwój rzeczoznawstwa majątkowego w tych krajach z naciskiem podkreślano odstępstwa od modelowego funkcjonowania zawodowej wyceny i jej zagrożenia, jako konsekwencje tych niewłaściwości.

Idealny model profesji rzeczoznawstwa majątkowego szkicowano takimi oto przesłankami. Rzeczoznawca majątkowy – „wyceniacz” („оценщик”, „valuer”) jest osobą wysoko wykwalifikowaną i posiadającą dokument potwierdzający uprawnienia do wyceny wszelkiego mienia (ruchomego, nieruchomości, praw majątkowych, przedsiębiorstw, szkód, usług). Niezawisła, samorządna organizacja zawodowa o wysokim prestiżu społecznym i autorytecie na rynku nadaje uprawnienia, kontroluje wykonywanie wycen oraz sprawdza doskonalenie merytoryczne „wyceniaczy”. Rzeczoznawca funkcjonuje w oparciu o przejrzyste przepisy prawa, na dobrze rozwiniętym i nie zakłócanym „regulacjami” administracyjnymi rynku nieruchomości. Posiada dostęp do pełnego wachlarza wiarygodnych informacji o rynku nieruchomości (cen, czynszów, danych analitycznych).

Wyrażane obawy i zagrożenia funkcjonowania zawodu rzeczoznawców odnoszą się do odstępstw w praktyce wykonywania zawodu od wyidealizowanego modelu profesji w zakresie kompetencji merytorycznych i formalnych, a także uwarunkowań prawnych i rynkowych. Nadzieje natomiast najsilniej związane są z wprowadzeniem zmian mających na celu takie ukształtowanie zawodu rzeczoznawcy wyceny, które byłoby najbliższe postulowanego modelu idealnego.

Kształtowanie się zawodu rzeczoznawstwa majątkowego w Rosji

Swietłana Tabakowa z dużą znajomością rzeczy nakreśliła datujący się zaledwie od 1993 r. „rozwój od zera” rzeczoznawstwa w Federacji Rosyjskiej. Specyfiką umocowania zawodowej wyceny w tym kraju są licencje wydawane wyłącz-

nie podmiotom gospodarczym. Instytucjonalne podstawy działalności wyceniaczy w całej Rosji tworzą przepisy federalnej ustawy o działalności rzeczoznawczej. Regulują one kontrolę przestrzegania przez rzeczoznawców wymogów i warunków licencyjnych, określają standardy sporządzania operatów oraz zalecenia metodyczne, a także wymogi w zakresie kształcenia specjalistów wyceny. Autorka podkreślała, iż funkcjonowanie zawodu wyceny w oparciu o jednolite podstawy sprzyja kształtowaniu cywilizowanych kontaktów w rosyjskim biznesie, a także bardziej efektywnemu rozwojowi gospodarki, działalności inwestycyjnej oraz doskonaleniu systemu podatkowego. Procesom tym towarzyszy różnorodny ruch stowarzyszeniowy zrzeszający podmioty wyceny – jednostki organizacyjne oraz osoby fizyczne. W celu transformacji państwowego systemu kontroli i regulacji działalności zawodowej w zakresie wyceny w system oparty na samorządnych organizacjach zawodowych powołano Narodową Radę ds. Działalności Rzeczoznawczej w Federacji Rosyjskiej, w skład której wchodzi praktycznie wszystkie dotąd utworzone organizacje. Spośród organizacji samorządnych wyróżnia się Rosyjskie Towarzystwo Rzeczoznawców Wyceny zrzeszające wyłącznie osoby fizyczne (około 2000 osób). To właśnie organizacje samorządne podjęły współdziałanie z międzynarodowymi organizacjami rzeczoznawców: Międzynarodowym Komitetem Standardów Wyceny (IVSC) oraz Europejską Grupą Stowarzyszeń Rzeczoznawców (TEGOVA). Współpraca ta zaowocowała przeniesieniem międzynarodowych i europejskich standardów wyceny do profesjonalnej działalności rzeczoznawczej w Rosji. Jak dotąd nie wdrożono tu krajowych standardów, jednakże obecnie opracowuje się i udoskonala metodyczną bazę wyceny uwzględniającą osiągnięcia międzynarodowe oraz specyficzne właściwości rozwoju gospodarki i regulacji prawnych w Rosji. Do najważ-



Swietłana Tabakowa



niejszych w tym kraju periodycznych wydawnictw zajmujących się wyceną należą: biuletyn „Rosyjski Rzeczoznawca Wyceny”, czasopismo naukowo-praktyczne „Problemy Wyceny” oraz coroczne wydawnictwo „Encyklopedia wyceny”, ukazujące się również w postaci CD. Zapewne skutek negatywnej oceny funkcjonowania państwowego systemu udzielania licencji podmiotom gospodarczym, Rosyjskie Towarzystwo Rzeczoznawców Wyceny podjęło we własnym zakresie certyfikację uprawnień dla osób fizycznych, a także zawarło w tym celu porozumienie z czeskim Towarzystwem ds. Certyfikacji Rzeczoznawców Majątkowych. Europejski certyfikat „Approved by TEGOVA” uzyskało dotąd około 30 członków Rosyjskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Wyceny.

Z naciskiem podkreślane obawy i zagrożenia rosyjskiego rzeczoznawstwa odnoszą się do: systemu udzielania licencji firmom przez organy administracji państwowej, zależności podmiotów wyceniających od państwa, podatności sporządzanych wycen na wpływy wywierane przez zamawiających oraz brak wiarygodności ujawnianych cen transakcyjnych.

Nadziei na zniesienie istniejących zagrożeń upatruje się w rozwoju samorządnych organizacji zawodowych zrzeszających osoby fizyczne. Do kompetencji tych organizacji miałyby należeć cały proces kształcenia i potwierdzania kwalifikacji zawodowych osób zajmujących się wyceną, a także sankcjonowanie norm zawodowych dostosowanych do bezstronnych wycen. Na uznanie zasługują dotychczasowe dokonania rosyjskiego środowiska rzeczoznawców wyceny zmierzające przede wszystkim do doskonalenia metodyki wyceny oraz emancypacji zawodu, oparte na sprawdzonych formułach zagranicznych i własnych opracowaniach uwzględniających szczególne warunki transformacji ekonomicznej.

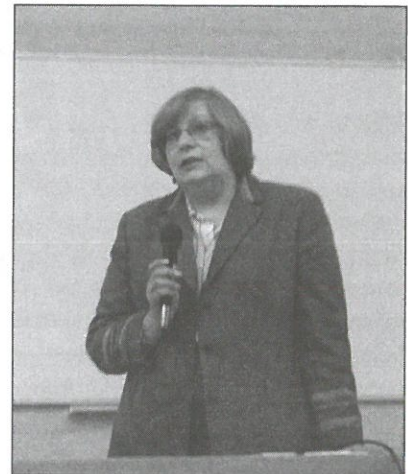
Problemy rozwoju profesjonalnej wyceny na Ukrainie

Na Ukrainie wycenę regulują dwa akty prawne w randze ustaw: „O wycenie mienia, praw majątkowych i działalności zawodowej w zakresie wyceny na Ukrainie” oraz „O wycenie ziemi”. Metodykę wyceny określa zatwierdzona przez Radę Ministrów norma krajowa „Podstawowe zasady wyceny mienia i praw majątkowych”. Na wprowadzenie w życie oczekują kolejne normy ustalające szczegółowe zasady wyceny nieruchomości, przedsiębiorstw, aktywów niematerialnych oraz ruchomości. Do szczególnych regulacji działalności zawodowej w zakresie wyceny w tym kraju należy zaliczyć umocowane w normie krajowej recenzowanie operatów wyceny mienia. Jeszcze w latach osiemdziesiątych instytucja recenzji stosowana była również w Polsce – opinię sporządzoną przez ówczesnego biegłego recenzował (na ogół pozytywnie) kolega biegły (najczęściej o wyższych kwalifikacjach i doświadczeniu).

Na tle przywołanych regulacji oraz dominującej własności państwowej, na Ukrainie funkcjonują dwie potężne instytucje: Fundusz Mienia Państwowego Ukrainy oraz Państwowy Komitet Zasobu Ziemi Ukrainy. To właśnie te insty-

tucje wywierają przemożny wpływ na rozwój działalności zawodowej w zakresie wyceny stawiając wymogi metodyczne, a także formułując oczekiwania odnośnie zawartości konkretnych operatów szacunkowych. Zważywszy, iż na Ukrainie uprawnienia nadaje się osobom fizycznym, oraz że Fundusz Mienia i Komitet Zasobu Ziemi, to administracyjni zleceniodawcy o największym zapotrzebowaniu na wyceny, uzasadnione wydają się formułowane przez samorządne organizacje ukraińskich taksatorów obawy o wypaczenia w niezależnej wycenie. Na Ukrainie wśród samorządnych organizacji zawodowych najsilniej konkurują: Ukraińskie Stowarzyszenie Taksatorów, którego wieloletni prezydent – Olena Kowal wygłosiła referat, oraz Związek Ekspertów Ukrainy. Ten ostatni wywodzi swoich członków głównie spośród biegłych sądowych wyceniających środki transportowe oraz zaleca metodykę jeszcze z czasów deklaratywnego komunizmu. Przedsięwzięcia powołanej na mocy przepisów ustawowych Rady Nadzorczej ds. Działalności Szacunkowej na Ukrainie doprowadziły do ujednoczenia metodycznego wyceny, a w szczególności do sformułowania krajowych norm regulujących zawodową wycenę.

Według Oleny Kowal istotne zagrożenie dla rozwoju metodyki wyceny rodzi działalność Państwowego Komitetu Zasobu Ziemi prowadzona w oparciu o odrębną ustawę „O wycenie ziemi”. Szczegółowe wymagania metodyczne tego organu administracyjnego zmierzają do dramatycznego oderwania od przyjętych zasad



Olena Kowal

metodyki wyceny gruntów, a także do utworzenia odrębnej organizacji zawodowej taksatorów, zajmujących się wyceną gruntów. Przyczyn problemów z wyceną ziemi upatruje się w wadliwych regulacjach prawnych skutkujących niedorozwojem rynku ziemi. Jednakże Ukraińskie Stowarzyszenie Taksatorów żyje wielką nadzieją, że zostanie ono uznane przez Państwowy Komitet Zasobu Ziemi za samorządną organizację kompetentną również w sprawach wyceny ziemi.

Jako silne zagrożenie postrzegany jest na Ukrainie brak możliwości ubezpieczeń taksatorów od odpowiedzialności cywilnej. Członkowie Ukraińskiego Stowarzyszenia Taksatorów są przekonani, że ich samorządna organizacja oparta na osobistym członkostwie i zasadach demokratycznych, broniąc interesów taksatorów i zamawiających wyceny, dbając o podwyższanie kwalifikacji i jakość pracy swych członków, spowoduje umożliwiający stosowanie międzynarodowych standardów wyceny rozwój zawodu niezależnego taksatora.



Wycena na Białorusi

Przed 1991 r. na Białorusi nie wykonywano niezależnych wycen. Przejście na nowy system gospodarowania wyłoniło rynek własności, którego obsługa wymaga wycen dla potrzeb sfery bankowej, księgowości oraz prywatyzacji, a w perspektywie – wycen masowych dla potrzeb podatkowych. Natomiast wyceny dla sprzedaży są jeszcze mało rozpowszechnione. Słaby rozwój rynku powoduje, iż dane wyjściowe do wycen są tu niepewne. Przyjmowanym wyjściem z tej sytuacji jest stosowanie przy wycenie tego samego przedmiotu wszystkich trzech znanych podejść (kosztowego, porównawczego i dochodowego). Dla rozwiązywania problemów niezależnej wyceny



Mikołaj Trifonow

powołano w 1996 r. Białoruskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, zrzeszające osoby fizyczne. Podstawą prawną sporządzania wycen na Białorusi jest ustawa „O księgowości i sprawozdawczości”. Uzupełniająco, Rada Ministrów corocznie wydaje rozporządzenie nakazujące przeszacowanie środków trwałych. Uprawnienia w formie licencji do wyceny poszczególnych rodzajów mienia nadaje osobom fizycznym organ administracji państwowej. W ocenie prezydenta Białoruskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Mikołaja Trifonowa, powołującego się na opinię organów sądowych, najbardziej skorumpowanymi są rzeczoznawcy środków transportowych, którym wydano więcej niż połowę wszystkich wydanych licencji na wycenę w tym kraju. Zagrożeniem zawodowej wyceny jest nieskuteczny nadzór organów administracji państwowej, które natomiast próbują podporządkować sobie uczestników rynku na drodze twardej kontroli państwowej, „praktycznie kastrując niezależność wyceny”. Towarzystwo uznaje za skuteczną odnawialną certyfikację oraz kształcenie dyplomowanych rzeczoznawców majątkowych na kierunkach studiów o odpowiednich programach szkoleniowych. Na Bia-

lorusi – podobnie jak w Rosji – praktycznie nie jest stosowane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców wyceny. Wielkie nadzieje wiąże się ze współpracą z organizacjami międzynarodowymi zajmującymi się standaryzacją wycen (IVSC, TEGOVA), a w szczególności z działaniem na forum Rady Stowarzyszeń Rzeczoznawców Wspólnoty Niepodległych Państw (RSR WNP), która formułuje przyjmowane w języku rosyjskim standardy wyceny zawodowej. Niewątpliwą zaletą tych standardów jest uwzględnianie specyfiki gospodarki przejściowej (pomiędzy centralnie planowaną, a rynkową). W 2002 r. powołano Narodowy Komitet Techniczny ds. standaryzacji wyceny mienia, mimo że bardzo rozbudowany, lecz nieefektywny, gdyż dotąd nie wdrożył żadnego standardu. Nadzieje na emancypację zawodu rzeczoznawcy, poddanego tak silnym wpływom deformacyjnym, budzą działania podejmowane przez Białoruskie Towarzystwo Rzeczoznawców, liczące zaledwie około 100 członków. Elitarną przynależność do Towarzystwa podkreśla przyjmowanie w jego poczet tylko osób z wyższym wykształceniem, będących wykwalifikowanymi specjalistami, pod warunkiem przedłożenia rozwiniętej ekspertyzy i złożenia przysięgi „na wierność zawodowi”. Odnawialne członkostwo uzyskuje się tylko na 1 rok. Nawet w tych trudnych dla bezstronnej wyceny warunkach postuluje się niezależność rzeczoznawców od państwa oraz zlecających, a także uznaje się nadrzędność obowiązku działania na rzecz interesu publicznego. Jako słusznego mecenasa profesjonalnej wyceny przyjmuje się samorządną organizację zawodową.

Certyfikacja rzeczoznawców majątkowych w Republice Czeskiej

Wieloletnie działania Czeskiej Izby Rzeczoznawców Majątkowych zmierzające do opracowania metodyki certyfikacji w dziedzinie szacowania prowadzono z podziałem na pięć specjalności: wycenę nieruchomości, przedsiębiorstw, majątku finansowego, zespołów technologicznych, maszyn i urządzeń oraz ruchomości. Metodyka ta obejmuje: wymagania dotyczące kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych, system sprawdzania profesjonalizmu, procedurę egzaminu certyfikacyjnego i system kontroli jakości pracy rzeczoznawców już certyfikowanych. Kierując się potrzebą zagwarantowania bezstronności i niezależności organu certyfikującego powołano w 1999 r. Towarzystwo ds. Certyfikacji Rzeczoznawców Majątkowych. Cele programowe Towarzystwa to: podnoszenie kwalifikacji rzeczoznawców, formułowanie zasad wykonywania zawodu rzeczoznawcy oraz nadzór nad przestrzeganiem zasad etycznych i zawodowych. W swoim referacie na konferencji przedstawiciel Czech Otokar Časek podkreślał, że działania Czeskiej Izby Rzeczoznawców Majątkowych i jej organu certyfikacyjnego są zgodne z polityką Unii Europejskiej. Ponadto Izba nadzwyczaj wysoko ocenia pracę niemieckich kolegów podczas przygotowania europejskiego projektu „Approved by TEGOVA”, który dotyczy wyceny nieru-



Otokar Časek

„Approved by TEGOVA” na pozostałe specjalności, w pierwszej kolejności na wycenę przedsiębiorstw.

Nadzieje i zagrożenia rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, niekoniecznie odniesione do Unii Europejskiej

Żywo tocząca się dyskusję w środowisku rzeczoznawców majątkowych na temat stanu i przyszłości tego zawodu w naszym kraju zapewne mogą ubogacić spostrzeżenia poczynione w innych krajach o odmiennych warunkach gospodarczo-ekonomicznych i regulacjach prawnych. Ekscytacja Unią Europejską może okazać się mniej cenna od szerszego, globalnego spojrzenia na problemy wyceny zawodowej. Otóż uogólnioną przyczyną zagrożeń dostrzeżoną przez zagranicznych prelegentów jest etatyzm. Wybitny przedstawiciel krakowskiej szkoły myśli ekonomicznej Adam Krzyżanowski zdefiniował etatyzm jako wpływ państwa na życie społeczeństwa (poprzez system prawa i administrację), a w wąskim ekonomicznym znaczeniu – jako prowadzenie przez państwo działalności gospodarczej (własność oraz przedsiębiorstwa państwowe i komunalne). W krajach, w których kontynuowana jest transformacja ustrojowa i ekonomiczna najbardziej jaskrawie ujawniają się skutki negatywnego oddziaływania etatyzmu na wycenę zawodową. Świadomi tej sytuacji przedstawiciele organizacji stowarzyszeniowych wskazują na: złe prawodawstwo, wymuszoną przez organy administracji zależność, stronnictwo, korupcję, niewłaściwość metodyczną wycen. Jednocześnie zwraca uwagę upatrywanie środków zaradczych w rozwiązaniach będących zaprzeczeniem etatyzmu, to jest w działaniu niezależnych zawodowych organizacji samorządnych. To nie przypadek, że

chomości według nowej normy CSN EN ISO/IEC 17024. Procedurze certyfikacji poddało się kilkudziesięciu czeskich i, jak wspomniano wyżej, ok. 30 rzeczoznawców z Federacji Rosyjskiej. Czeska Izba dopatruje się zagrożenia we wszelkiej certyfikacji, w której nie jest przestrzegana powołana wyżej norma czeska, a nadzieję tej organizacji budzi rozciągnięcie projektu

w krajach o rozwiniętej gospodarce wolnorynkowej funkcjonują stanowiące w pełni o zawodowej wycenie, takie organizacje jak: Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) w Wielkiej Brytanii oraz Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii (NVAR) w USA. Ogromnego autorytetu i znaczenia tych organizacji na rynku nie podważa brak obowiązkowej przynależności, ani też stosowanie kar pieniężnych. Przeciwnie – członkostwo w organizacji przydaje splendoru i profesjonalnej rękojmii. Intratnych i prestiżowych zleceń nie otrzymują z rynku rzeczoznawcy, którzy nie legitymują się nobilitującą przynależnością do organizacji zawodowej.

Wszyscy, którzy upatrują „lekarstwa na całe zło” w samorządzie zawodowym w postaci obowiązkowej i ściśle wyregulowanej przepisami prawa „izby”, niech zważą na efekty funkcjonowania takich organizacji (żywo przypominających emanacje etatyzmu – organy administracji), które objęły już inne zawody. Zasadniczo nie zmieniły one jakości pracy notariuszy, nie odmieniły etyki zawodów prawniczych, nie zniosły tzw. dumpingu stosowanego przez niektórych architektów...

Można rzec, iż największym zagrożeniem dla zawodu rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce są jego słabości. I trzeba się zgodzić z tymi, którzy wskazują na czynniki i instytucje jako przyczyny, które wykreowały obecny – niezadowolający stan rzeczoznawstwa majątkowego. Poszukując możliwości zaradczych należałoby koniecznie zwrócić uwagę na zmianę istoty rzeczy: regulacji, organizacji i instytucji, a także mentalności rzeczoznawców. Całe środowisko i każdy rzeczoznawca majątkowy z osobna odpowiada za to, że nasze stowarzyszenia i Federacja nie cieszą się takim autorytetem, jak nie przymierzając – RICS. Nasi amerykańscy i brytyjscy koledzy wyceniający w komfortowych warunkach wolnego rynku, a także koledzy z krajów Wspólnoty Niepodległych Państw, wyceniający w warunkach niekiedy koszmarnie zniekształconych, wskazują jednoznacznie, że nadzieją na zniesienie zagrożeń w zawodowej wycenie jest niezależna, samorządna organizacja zawodowa o niekwestionowanym autorytecie i nieobowiązkowej przynależności. Twórzmy taką organizację – nadzieję!

Zdzisław Biczkowski jest członkiem Komisji ds. Współpracy Zagranicznej PFSRM i Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W TRÓJMIEŚCIE

Henryk Jankowski

Trójmiejski rynek nieruchomości odzwierciedla tendencje panujące na rynku krajowym, a szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich.

Pierwszy kwartał 2004 roku i część drugiego kwartału to znaczne wzrosty cen sprzedaży, szczególnie mieszkań, a w mniejszym stopniu działek i domów.

Zapowiedź podniesienia stawki podatku VAT na materiały budowlane, zastosowanie tego podatku przy zakupie gruntu oraz obawy, że dojdzie do drastycznych podwyżek cen wszystkich towarów, w tym i nieruchomości, w związku z przystąpieniem naszego kraju do Unii Europejskiej spowodowały, że popyt – szczególnie na nowe mieszkania w budynkach wielorodzinnych – znacznie przekroczył ich podaż.

Podobna sytuacja powtórzy się w 2007 roku w związku z zapowiadającym wzrostem VAT na sprzedaż mieszkań z 7% do 22%.

Mieszkania

Ceny nowych mieszkań w Gdańsku-Ujeścisku, Jasieniu, Chełmie oraz Gdyni-Wielkim Kacku i Pustkach Cisowskich, kształtują się w wysokości 2.300–2.700 zł/m². Przy korzystnej lokalizacji: Gdańsk ul. Czarny Dwór, Abrahama, Gdynia – Osiedle Sadyba Orłowska, są już znacznie wyższe i wynoszą 3.900–4.800 zł/m² i dodatkowo co najmniej 14.000–18.000 zł. za miejsce garażowe. Należy jednak pamiętać, że standardowe wykończenie tych mieszkań nie obejmuje podłóg i tzw. białego montażu.

Sopot, a w dalszej kolejności Gdynia, to miasta w których zlokalizowano najwięcej apartamentowców. Kilkurodzinne wille z windą w stylu retro, salonami odnowy, siłownią, sauną i garażami podziemnymi, z luksusowym wykończeniem (szczególnie łazienek i kuchni), z podłogami z egzotycznego drewna, kosztują się od 5.300 do 6.100 zł/m² w Gdyni-Kamiennej Górze i Dolinie Bernadowskiej, do 10.500 zł/m² w Dolnym Sopocie.

Na rynku wtórnym mieszkania są już dużo tańsze, szczególnie w blokach z wielkiej płyty, gdzie ceny w wysokości 1.700–1.900 zł/m² wcale nie należą do rzadkości (np. Gdańsk – Przymorze w tzw. falowcach).

Średnia cena mieszkania używanego, wymagającego remontu w centrum Gdańska i Gdyni to 2.700–3.000 zł/m², a poza centrum 2.200–2.600 zł/m² (Gdańsk-Zaspa, Żabianka, Morena, Chełm, Gdynia-Redłowo, Witomino, Karwiny, Pogórze, a także Sopot-Kamienny Potok).

Przewiduje się, że w ciągu bieżącego roku ceny mieszkań wzrosną od 5 do 8 procent i nie należy spodziewać się w najbliższym czasie szczególnego ożywienia popytu.

Domy

Popyt na domy, szczególnie nowe wybudowane w znacznej odległości od centrum miasta, nigdy nie był za wysoki. Zainteresowaniem cieszą się raczej budynki do remontu, a przez to znacznie tańsze, o powierzchni użytkowej 120–160 m² na działkach o powierzchni 600–700 m². Oferty typu „sprzedam dom w Gdańsku Brzeźnie o pow. użytkowej 160 m² na działce 600–800 m² za 240.000 zł lub bliźniak w Gdyni Witominie o pow. użytkowej 100 m² na działce 300 m² za 260.000 zł”, nie są sporadyczne, a pojawiają się stosunkowo często.

Domy zadbane o atrakcyjnej lokalizacji typu: Gdańsk-Oliwa, Dolny Sopot blisko morza, ale również Górny Sopot przy ścianie lasu, Gdynia-Kamienna Góra i Orłowo kosztują już dużo drożej od 600.000 zł do 1.100.000 zł i więcej.

Poza wysokim kosztem eksploatacji należy również liczyć się z tym, że po wprowadzeniu za

kilka lat podatku katastralnego, krąg osób zainteresowanych takimi nieruchomościami będzie stosunkowo niewielki.

Nie wydaje się, aby wzrost cen sprzedaży domów był większy w bieżącym roku w stosunku do roku ubiegłego niż 4–5 %.

Działki budowlane

Zainteresowanie działkami budowlanymi jest stosunkowo niewielkie. Powszechny brak w gminach planów zagospodarowania przestrzennego powoduje, że powodzenie mają przede wszystkim nieruchomości gruntowe usytuowane w sąsiedztwie już postawionych domów. Taka lokalizacja stwarza nadzieję, że otrzymanie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwolenia na budowę, nie będzie stanowiło żadnego problemu.

Ceny działek budowlanych, najlepiej o powierzchni 600–1000 m², uzależnione są szczególnie od ich lokalizacji, możliwości dojazdu, stopnia uzbrojenia, a przede wszystkim od istnienia aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Najwyższe ceny osiąga się za działki w Sopocie i Gdyni-Kamiennej Górze (1600–2000 zł/m²) oraz Gdyni-Orłowie (500–950 zł/m²). Największym zainteresowaniem cieszą się tereny w okolicach trójmiejskiej obwodnicy w dzielnicach Gdańsk-Karczemki, Kiełpino Górne, Osowa, Gdynia-Dąbrowa. Są to zwykle rejony z podstawową infrastrukturą i do-



centrum handlowe Madison



godnym dojazdem do centrum miasta w ciągu kilku minut. Ceny za m² ziemi w powyższych lokalizacjach wynoszą 120–180 zł i nie ulegają zmianie od dłuższego czasu. Należy spodziewać się odczuwalnego wzrostu cen kupna – sprzedaży działek budowlanych jak zawsze pod koniec roku.

Lokale do wynajęcia

Kogo nie stać na kupno mieszkania, a tym bardziej domu, to przynajmniej na początku szuka lokalu do wynajęcia. Tutaj obowiązuje następująca zasada: im dalej od centrum miasta i im większa powierzchnia, tym zwykle cena niższa. Najtańsze małe mieszkania do wynajęcia znajdziemy na osiedlach położonych na górnym tarasie Trójmiasta, a więc w dzielnicach: Gdańsk-Południe, Gdynia-Karwiny, Witomino oraz Chylonia, Grabówek i Obłuże czy Brodwinio w Sopocie – od 450 do 600 zł miesięcznie. Droższe są mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40–50 m² za które najemca musi zapłacić 600–750 zł miesięcznie. Mieszkania trzypokojowe i większe w Gdańsku Oruni Górnej czy Zaspie można wynająć już za 700–800 zł miesięcznie. Najemcy zainteresowani mieszkaniami bliżej centrów miast muszą się natomiast liczyć z wydatkiem 1000–1600 zł miesięcznie. Na reprezentacyjnej Kamiennej Górze w Gdyni czy w Górnym Sopocie, za wynajęcie lokalu trzeba zapłacić miesięcznie nawet około 4.000 zł, ale zwykle te oferty obejmują łącznie koszty najmu mieszkania i garażu.



Przewiduje się wzrost cen najmu mieszkań na początku czwartego kwartału to jest wtedy, kiedy na rynku pojawi się podstawowa grupa klientów zainteresowanych mieszkaniami 1–2 pokojowymi – uczniowie szkół średnich i studenci. Rynek najmu lokali mieszkalnych jest raczej rynkiem stabilnym i nie notuje się tutaj większych wzrostów stawek czynszu.

Wobec dostępności atrakcyjnych kredytów, bardziej opłacalny staje się zakup mieszkań na raty niż wydawanie niejednokrotnie takich samych pieniędzy na dzierżawione lokum.

Nieruchomości handlowe i magazyny

Rynek nieruchomości handlowych charakteryzuje się jednym z najwyższych przedziałów cen kupna-sprzedaży i stawek najmu zwłaszcza jeżeli chodzi o pasaż handlowe (1200–6800 zł/m² przy kupnie-sprzedaży oraz 50–130 zł/m² przy najmie) i centra handlowe (1800–4200 zł/m² przy kupnie-sprzedaży oraz 35–95 zł/m² przy wynajmie). Rynek ten rządzi się odmiennymi prawami, związanymi raczej z wzajemną konkurencją dużych, głównie międzynarodowych firm i sieci handlowych lokujących się w tego typu obiektach.

Główny wpływ na ceny sprzedaży i stawki najmu ma lokalizacja i położenie danego obiektu, głównie w ścisłym centrum miasta, oraz na dobrze skomunikowanych i zurbanizowanych obrzeżach, a także liczba i ruch dzienny mieszkańców oraz sąsiedztwo konkurencji. Głównym czynnikiem kształtującym popyt na powierzchnie w takich obiektach jest prestiż miejsca.

Mniejszym zainteresowaniem cieszą się lokale handlowe zlokalizowane na parterach domów mieszkalnych i ma to swoje odbicie w proponowanych cenach kupna-sprzedaży od 1600 zł do 3400 zł oraz stawkach najmu od 20–60 zł/m².

Trójmiejski rynek biurowy nie rozwijał się w ostatnich latach na dużą skalę z uwagi na dość ograniczony popyt na tego typu obiekty. Mimo tego, występuje zjawisko nadpodaży powierzchni biurowych, o czym świadczą liczne bannery na budynkach z atrakcyjnymi warunkami i cenami najmu.

Wśród dostępnych na rynku ofert powierzchni biurowych, szczególnie w Gdyni, a w następnej kolejności w Gdańsku, można znaleźć zarówno te najwyższej klasy (z pełną klimatyzacją, nowoczesnym okablowaniem i podziemnymi parkingami – Alfa Plaza, Business Center, Centrum Biurowe Hossa w Gdyni i Centrum Allcon w Gdańsku) jak i o standardzie podstawowym. Ma to swoje odbicie w cenach i stawkach najmu. Na poziom cen i stawek najmu wpływa również w dużym stopniu lokalizacja. Powierzchnie biurowe położone w granicach miasta są oferowane do sprzedaży po cenach od 1900 do 4500 zł/m²,

natomiast położone poza granicami miasta od 1200 do 3300 zł/m². Proponowane stawki najmu powierzchni biurowych położonych na obszarze miejskim wynoszą od 20 do 60 zł/m² natomiast poza miastem od 10 do 30 zł/m². Potencjalni nabywcy i najemcy zwracają również uwagę na dostępność miejsc parkingowych i łatwość dojazdu. Wpływ na cenę bądź stawkę najmu ma też wielkość powierzchni – przy małej powierzchni koszt 1 m² jest wyższy niż przy powierzchniach dużych.

Z powierzchniami handlowymi i biurowymi często sąsiadują powierzchnie magazynowe. Wśród oferowanych na rynku magazynów są nowowytbudowane oraz stare. Nowe powierzchnie magazynowe sprzedawane są po 1000–1600 zł/m² a wynajmowane po 10–18 zł/m², natomiast powierzchnie magazynowe w starych budynkach oferuje się do sprzedaży po cenach 300–800 zł/m² a przy wynajmie za 3 do 10 zł/m². O wysokości cen i stawek najmu decydują głównie lokalizacja i dostępność komunikacyjna oraz standard i wielkość powierzchni.

Czy należy się spodziewać ożywienia na rynku nieruchomości pod koniec 2004 roku podobnego do hossy panującej w pierwszych miesiącach roku bieżącego? Wydaje się, że nie. Kto chciał podjąć decyzję o zakupie mieszkania, domu czy działki, już to raczej uczynił na początku 2004 roku.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą majątkowym z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.



WYCENA MAJĄTKU W CHINACH

Zdzisław Biczkowski

Chińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny (China Appraisal Society – CSA) zrzesza ponad 28 tys. członków zajmujących się wyceną szeroko rozumianego majątku – od kamieni szlachetnych i biżuterii poprzez nieruchomości oraz papiery wartościowe po aktywa niematerialne. Powstałe w grudniu 1993 r., stowarzyszenie realizuje istotne cele: regulacji zawodu rzeczoznawców wyceny stosownie do obowiązującego

prawa, uczestniczenie w procesach tworzenia prawa związanego z wyceną, sprawowanie kontroli działalności zawodowej dyplomowanych rzeczoznawców wyceny, prowadzenie procedury nadawania uprawnień zawodowych – dyplomowanego publicznego rzeczoznawcy wyceny (Certified Public Valuers – CPV), doskonalenie zawodowe osób uprawnionych oraz opiniowanie tworzenia przedstawicielstw firm zagranicznych zajmujących się wyceną. W miarę rozwoju zawodu rzeczoznawcy wyceny w kraju Chińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny w 1995 r. nawiązało współpracę z Międzynarodową Komisją Standardów Wyceny (IVSC), której jest pełnoprawnym członkiem od 2002 r.



Liu Ping, Sekretarz Generalny CSA
i przedstawiciel PFSRM Zdzisław Biczkowski

Struktura organizacyjna CSA

Chińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny jest organizacją państwową i pozostaje pod nadzorem Ministra Finansów. Zwierzchnią władzą stowarzyszenia jest Zgromadzenie Delegatów, które spośród swoich członków wybiera Radę Komisji. Rada ta wybiera Komitet Wykonawczy, prezydenta i wiceprezydenta. Stałym biurem (urzędem) stowarzyszenia jest sekretariat prowadzony przez Sekretarza Generalnego. Odpowiednio do liczby członków oraz pełnionych zadań sekretariat posiada dość rozległą strukturę organizacyjną w formie 12 departamentów zajmujących się sprawami: administracyjnymi, członkostwa w CSA, postępowań egzaminacyjnych, szkoleń, rejestracji osób uprawnionych, jakości wycen (arbitrażu i odpowiedzialności zawodowej), standardów zawodowych, kontaktów zagranicznych, zasobów ludzkich, informacji i wydawnictw.

Chińskie standardy wyceny

Podstawę prawną zawodowej wyceny w Chinach stanowi uchwalone 16 listopada 1991 r. prawo administracyjne dotyczą-

ce państwowych przedsiębiorstw wyceny. Stowarzyszenie rozpoczęło regulację zawodu wyceny od zaleceń w sprawie działalności rzeczoznawcy (1996 r.) oraz w sprawie podpisywania raportów wyceny (1998 r.). W 1999 r. wydano: zalecenia w sprawie treści i formy operatu szacunkowego, zasady wyceny przedsiębiorstw oraz listów zastawnych. W 2003 r. wprowadzono w życie zasady szacowania prawa własności przedmiotu wy-

wyceny oraz zasady sporządzania opinii o wartości kamieni szlachetnych i biżuterii. W roku bieżącym już opublikowano ogólny standard wyceny i kodeks etyki zawodowej wyceny (maj) oraz (1 sierpnia) standard wyceny wartości niematerialnych i prawnych.

Warunki uzyskania i utrzymania uprawnień

Do egzaminu uprawniającego do wyceny można przystąpić po trzech latach studiów licencjackich oraz po roku praktyki zawodowej. Egzamin obejmuje pięć przedmiotów z dziedziny bankowości, ekonomii, oprogramowania urządzeń elektronicznych, wyceny budynków i budowli. Firmy oraz osoby zajmujące się wyceną są corocznie kontrolowane przez CSA. Obowiązują szkolenia doskonalące oraz 1040 godzin pracy w okresie trzech lat. Katalog kar za stwierdzone podczas kontroli niedociągnięcia w wykonywaniu wycen obejmuje również kary finansowe.

Odmienności wyceny w Chinach

Panujący w Chinach ustrój polityczny charakteryzuje się szerokimi kompetencjami państwa. Przejawiają się one między innymi kontrolą państwa nad zawodową działalnością w zakresie wyceny. Chińską odmiennością jest państwowy charakter stowarzyszenia i bezpośredni ministerialny nadzór nad jego działalnością oraz systematyczna coroczna kontrola firm i rzeczoznawców. Stąd może wywodzić się obserwowana w krajach WNP potrzeba częstego podkreślania niezależności rzeczoznawców wyceny.

W Chinach prawo własności gruntu przysługuje wyłącznie państwu, a chińskie użytkowanie wieczyste gruntu opiewa maksymalnie okres 70 lat. Pewne uznanie może budzić łączne ujęcie (prawne, standardowe, organizacyjne, kontrol-

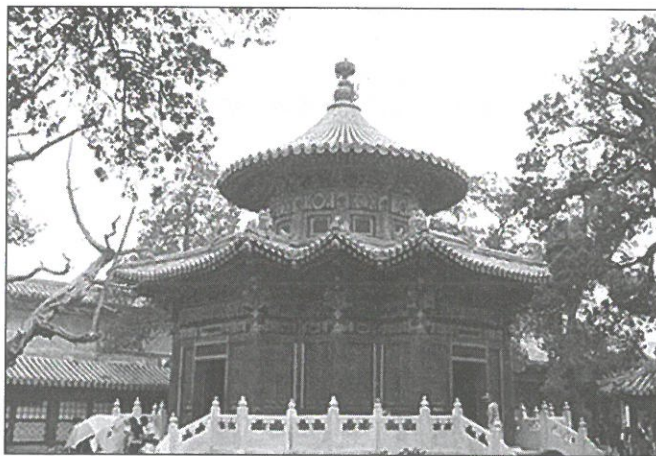


ne) uprawnień całego spektrum przedmiotów wyceny: od kamieni szlachetnych i biżuterii poprzez nieruchomości oraz papiery wartościowe po aktywa niematerialne. Statutowa struktura stowarzyszenia świadczy o jej partyjno-administracyjnej proveniencji i bezpośredniej zależności od administracji rządowej. Niewątpliwym walorem takiego stanu rzeczy jest wysoka sprawność we wprowadzaniu i egzekwowaniu regulacji formalnych i merytorycznych wyceny. Oczywiście z punktu widzenia władzy państwowej. Szeroki zakres dowolności w poziomie wykszolenia osób uprawnionych, a także w procedurach wyceny (np. we Francji), przyjmowany jako motywacja do certyfikacji uprawnień w Europie, w Chinach uzależniony jest praktycznie od dyspozycji władz i tempa wprowadzania stosownych regulacji.

Rzut oka rzeczoznawcy majątkowego na Pekin

Nawet bez dokonania „analizy lokalnego rynku nieruchomości” polskiemu rzeczoznawcy majątkowemu rzuca się w oczy efekt inwestycji kapitału zagranicznego w Pekinie.

W ponad dwudziestoletnim okresie reform gospodarczo-ekonomicznych za setki miliardów dolarów wzniesiono w Pekinie tysiące świetnych budynków (biurowce, hotele, siedziby banków, centra administracyjne, handlowe, kongresowe i sportowe zdolne obsłużyć jednorazowo wielotysięczne imprezy), autostrad i tras szybkiego ruchu (cztery miliony samochodów, w tym 60 tys. taksówek). Wielka uroda i często wysublimowana estetyka współczesnych realizacji budowlanych świadczy niezbicie, iż swoich możliwości próbowały tu najlepsze światowe talenty architektury. Niektóre współczesne bryły ozdobiono tradycyjnymi dla chińskiej architektury elementami i detalami tworząc niepowtarzalne i piękne „zjawiska”. A wszystko to oprawione w bardzo zadbaną i pomyslową zieleni, która kaskadami lub festonami pokrywa nawet żelbetony. Ponad 9% stopę wzrostu PKB ilustrują liczne budowy. Toteż w strefach centralnych chińskiej stolicy (do szóstego pierścienia obwodnic) ceny gruntu osiągają 3–4 tys. dolarów za metr kwadratowy. Najbardziej wartościowe fragmenty starej zabudowy mieszkaniowej, tzw. hutongi, objęto ochroną prawną i programem restauracji, aby uchronić te modne lokalizacje przed bezwzględными wyburzeniami. Ceny nowych lokali mieszkalnych plasują się na zawrotnym poziomie porównywalnym z cenami nowoczesnych apartamentów w okolicy dworca Paddington w Londynie. Może dlatego w godzinach wieczornych w części pięknych bloków mieszkalnych nie ma komu zapalić świateł.



Historyczny urok Zakazanego Miasta

Zaledwie 4% bezrobocie utrzymywane jest między innymi wysokim nasyceniem zatrudnienia w usługach, które jest trzy, czterokrotnie liczniejsze w stosunku do norm europejskich. W ostrym odwrocie znajduje się komunikacja rowerowa. Na ulicach nie widuje się małych samochodów osobowych. Dominują auta klasy średniej i rzuca się w oczy duża liczba aut drogiej klasy. Owszem, funkcjonują jeszcze prawie pasy arterii miejskich przeznaczone wyłącznie dla rowerów, lecz już nie można oglądać pamiętanych z kronik filmowych wielkich ławic cyklistów. I trzeba solidnego deszczu, aby roweryści pokryli się malowniczo kolorowymi i rozległymi pelerynami: od bagażnika przed kierownicą przez czubek głowy po tylny błotnik. Można mieć niemal pewność, iż spotkania na ulicy, w restauracji lub w muzeum Chińczyk, któremu spojrzy się prosto w oczy, uśmiechnie się do cudzoziemca. Można przyjąć, że jest to efektem czaru wielkich liczb – ponad 1,292 miliarda Chińczyków i te tysiąclecia historii i kultury! Można jednakże dopatrzeć się także uzasadnienia tych gestów w sprawowaniu władzy w imię racji stanu tego wielkiego kraju. Imponujące w każdej niemal dziedzinie wskaźniki wzrostu gospodarczego powodują, iż Chińczycy nie są raczej w stanie zrozumieć przyjęcia przez Polskę (gnębiąca przez 20% bezrobocie) ograniczonych kwot produkcyjnych, wydobywczych i połowowych oraz konieczności uwzględnienia sąsiedzkich sugestii podwyższenia podatków. Natomiast łatwo daje się zaobserwować „pociągający” wpływ gospodarki chińskiej na ekonomie krajów ościennych z Japonią włącznie. Japonia

to mały i jednocześnie wielki rywal Chin. Przewagę Japonii można dostrzec nawet w sporcie. W rozegranych w sierpniu br. mistrzostwach Azji w piłce nożnej reprezentacja chińska przegrała z japońską (1:3), podobnie jak w tenisie stołowym. Wielka odmienność chińskiej mentalności, kultury, polityki gospodarczej i ewidentnie pozytywne efekty ekonomiczne sprawiają, iż wiele może się tu nauczyć nawet doświadczony rzeczoznawca majątkowy z Polski. Jak dotąd, tylko zewnętrzni obserwatorzy mówią serio o potrzebie schładzania chińskiej gospodarki i to nie bez nuty zazdrości.

Wielka odmienność chińskiej mentalności, kultury, polityki gospodarczej i ewidentnie pozytywne efekty ekonomiczne sprawiają, iż wiele może się tu nauczyć nawet doświadczony rzeczoznawca majątkowy z Polski. Jak dotąd, tylko zewnętrzni obserwatorzy mówią serio o potrzebie schładzania chińskiej gospodarki i to nie bez nuty zazdrości.

Zdzisław Biczkowski jest członkiem Komisji ds. Współpracy Zagranicznej PFSRM, rzeczoznawcą majątkowym z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.



Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców 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

Plan szkolenia oraz imprez towarzyszących

18.11.2004 (czwartek)

10.00 Przyjazd gości i zakwaterowanie

13.00-14.00 Obiad zasiadany

Program Power Day – skorzystać można w każdym dniu, począwszy od godz. 14.00 w dniu 18.11. br.

Program "POWER DAY" obejmuje zabiegi fizyko i hydroterapeutyczne mogące w jeden aktywnie spędzony weekend pomóc Państwu odzyskać siły vitalne nadwyżęzone aktywnością zawodową. W ramach programu serdecznie zapraszamy na skorzystanie z zabiegów fizyko i hydroterapeutycznych (kąpeli relaksacyjnej, hydromażu, kąpeli w wirówkach) oraz pływalni, sauny, jacuzzi.

14.00-19.00 Wykłady na hali sportowej – Ryszard Cymerman

16.30 Przerwa kawowa

19.00-20.00 Kolaćja (bufet szwedzki)

20.30-23.00 Wiecór Hawajski: Spotkanie towarzyskie o charakterze hawajskim, gdzie obowiązkowe będą stroje kąpielowe. Każdy z uczestników otrzymuje girlandy.

Wiecór Hawajski odbędzie się na krytym basenie. Atmosferę gorącego wieczoru podgrzewać będzie lampka szampa oraz gorące rytmy latynoskie i konkursy wodne. Osoby, które nie będą chciały uczestniczyć w relaksujących kąpielach wodnych mogą w miłej i przyjaznej atmosferze spożywać na sali widowiskowej, na basenie lub w kawiarni mającej widok na basen specjalnie przygotowane na tę okazję napoje i egzotyczne owoce.

19.11.2004 (piątek)

8.00-9.00 Śniadanie (bufet szwedzki)

9.00-13.00 Wykład na hali sportowej – Zdzisław Małecki

13.00-14.00 Obiad zasiadany,

14.00-19.00 Wykład na hali sportowej – Zdzisław Małecki

16.30 Przerwa kawowa

8.00-20.00 Program Power Day – cd.

18.00 Pokaz wizażu i makijażu Firmy Zepter i Clinique w kawiarni Albatros

20.00 Uroczysta kolaćja w Sali Nadmorskiej

Wręczenie pucharów i dyplomów za osiągnięcia sportowe.

Wyśmienita zabawa przy dźwiękach zespołu muzycznego.

20.11.2004 (sobota)

8.00-9.00 Śniadanie (bufet szwedzki)

9.00-13.00 Panel dyskusyjny – warsztaty na hali sportowej – Zdzisław Małecki

9.30-12.30 Turniej sportowy do wyboru rozgrywki w mini koszykówkę, siatkówkę, rozgrywki w tenisa stołowego. Zawody sportowe na wesoło. Osoby, które wykażą się dużą pomysłowością, zaangażowaniem oraz aktywnością otrzymają dyplomy oraz puchary.

Istnieje możliwość zamiany turniejów sportowych na sporty ekstremalne – np. wyścigi na quadach.

10.30 Przerwa kawowa

13.00-14.00 Obiad zasiadany

15.00-16.00 Wyjazd

Upominki:

Każdy z uczestników na pamiątkę niepowtarzalnego szkolenia otrzyma koszulkę – niespodziankę.

Dodatkowe informacje

Na Pływalni Aquarius wręczenie girland, prezentacja filmów sporty wodne. Goście uczestniczą w zabawach: zjeżdżają na czas z wodospadu, zawody pływackie na fali wylawianie pereł z dna basenu, surfowanie, rozgrywki w piłkę ręczną w wodzie. W czasie wspaniałej zabawy goście mogą odpoczywać w kawiarence, gdzie na stołach udekorowanych owocami będą smakowite sałatki, orzeźwiający soki, poncz (bezalkoholowy). Ponadto udostępniemy Jacuzzi, Saunę.

UWAGA: W dniu 20.11.04 w godzinach 9.00-13.00 odbędzie się warsztaty, a dla osób zainteresowanych turniej sportowy – godz. 9.30-12.30.

Dyscypliny sportowe:

Proponujemy rozgrywki sportowe do wyboru: siatkówka, mini-koszykówka, tenis stołowy, piłka nożna, slalom na rowerach, rzuty ringiem do tyczek, przeciąganie liny, skoki w workach na czas, rzut lotką do tarczy, skok drużynowy na odległość, rzuty do kosza, sztafeta z pachotkami.

Sporty ekstremalne: wyścigi na quadach. Rywalizacja punktowa w konkurencjach:

1. wyścigi na quadach w dwu osobowych drużynach (specjalistyczny tor przeszkód – pochylnie, równowaznie, slalom, zastosowanie wyciągarki),
2. ścianka wspinaczkowa,
3. stanowisko do strzelania z broni pneumatycznej,
4. piramida skrzynek.

Parking dla samochodów wg faktycznego wykorzystania 6 zł/dzień każdy samochód.



www.cetniewo.cos.pl, www.ptm.com.pl

Koszt uczestnictwa: 650 zł do 30 sierpnia, 700 zł po 30 sierpnia

Cena obejmuje:

- noclegi w dn. 18–20.11.04 r. (dwa noclegi)
- wyżywienie
- udział w szkoleniu oraz materiały szkoleniowe
- udział w imprezach towarzyszących oraz w imprezach sportowych

Wpłaty należy dokonać na konto:

Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, 80-890 Gdańsk, ul. Heweliusza 11/1202
Bank Ochrony Środowiska S.A o/ Gdańsk, nr 16 1540 1098 2001 5547 1288 0001

W przypadku rezygnacji z uczestnictwa do dnia 15 października br. organizator zwraca 90%,
do dnia 1 listopada br. – 60 % wpłaconej kwoty.

Po 1 listopada br. nie przewiduje się zwrotu dokonanych wpłat.

SEMINARIUM WSRM W KAZIMIERZU

Tomasz Bieliński

W dniach od 3 do 5 września 2004 r. w Kazimierzu Dolnym odbyło się pierwsze w historii Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych wyjazdowe szkolenie i spotkanie jego członków. Przybyła ponad 80-osobowa grupa rzeczoznawców z Warszawy, a także z innych rejonów Polski.

Wykłady zainaugurował prof. Ryszard Cymerman omówieniem roli i zadań rzeczoznawców na obszarze działania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczynając od pojęć podstawowych i dobrze znanych większości zebranych, profesor stopniowo zagłębił się w szczegółowe rozpatrywanie wielu możliwych zagadnień kształtowania ładu przestrzennego i zadań na tym tle dla rzeczoznawcy. Ciekawe było zwłaszcza przedstawienie sposobów realizacji czynności rzeczoznawcy w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W specjalnym bloku poświęconym skutkom ekonomicznym i zagadnieniom finansowym uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prelegent mocno podkreślił rolę, jaką mogą i powinni odegrać rzeczoznawcy majątkowi w sporządzaniu prognoz finansowych związanych z gospodarką przestrzenną. Jest to jego zdaniem wielki obszar działań do zagospodarowania i nikt nie jest lepiej niż rzeczoznawcy, potrafiący prognozować przyszłe zmiany wartości nieruchomości, przygotowany do tego.

Po solidnej porcji wykładów, przyszedł czas na relaks przy ognisku. Żywy, otwarty ogień i grillowane smakołyki szybko wprowadziły zebranych w dobry nastrój. Niektórzy wybrali jazdę konną, wyprawę do miasta po „koguty” lub wędrówkę okolicznymi lessowymi wąwozami.

Następny dzień zaplanowano bardzo intensywnie. Dyrektor Henryk Jędrzejewski w charakterystyczny dla siebie, usystematyzowany sposób, omówił interesujące zebranych zmiany w prawie, koncentrując się na świeżo znowelizowanej ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami. Omówił nowe rozwiązania związane z zawodami nieruchomościowymi, także w kontekście wejścia do UE, przedstawił możliwości tworzenia samorządu. Kolejno zaprezentował zmiany w procedurze zbywania nieruchomości w trybie przetargu oraz nowy tryb wydziałania i zbywania lokali.

Lecz wszystko ma swój koniec, najciekawsze nawet wykłady też. Przyszedł wreszcie czas wieczornego bankietu. Stoły zastawione znakomitymi daniami, głośna muzyka i parkiet do tańca sprawiły, że wszyscy bawili się znakomicie.

Kolejny dzień był nieco bardziej ulgowy – seminarium tylko w godzinach przedpołudniowych. Kontynuowano omawianie zmian w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami. Dyr. Jędrzejewski zwrócił uwagę na wchodzące w życie rozwiązania mające spowodować wzrost jakości gospodarowania przestrzenią, także na terenach rolnych, dotychczas nie objętych praktycznie żadnymi normami. Służą temu nowe procedury podziałowe. Ciekawe, że nowe regulacje pojawiają się też podczas wywłaszczania nieruchomości. Zmieniono, uściślono i doprecyzowano też, w reakcji na zaskakujące niekiedy orzeczenia sądów administracyjnych, paragrafy mówiące o odszkodowaniach i zwrotach wywłaszczanych nieruchomości.

Pierwsze wyjazdowe spotkanie wyglądało jak któreś z kolei – wszystko na wysokim poziomie – od seminariów, poprzez lokum i piękny Kazimierz. O uczestnikach nie wspominając.



SEMINARIUM LEŚNE W KLINISKACH

Władysław Górka, Monika Pieczarka

25 czerwca 2004 r. w Ośrodku Edukacji Przyrodniczo – Leśnej w Kliniskach odbyło się szkolenie zorganizowane przez Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie nt. wyceny lasów w świetle obowiązujących standardów.

Szkolenie poprowadził doświadczony rzeczoznawca i praktyk mgr inż. Jacek Nowak – leśnik z Tucholi, a uczestniczyli w nim rzeczoznawcy majątkowi, praktykanci oraz pracownicy urzędów i instytucji z województwa zachodniopomorskiego.



Pomiary pierśnic – kłupa poszła w ruch

leśnej, zasady podziału powierzchniowego lasu oraz rodzaje dokumentacji urządzeniowo – leśnej (plany urządzenia lasów, uproszczone plany urządzenia lasów, inwentaryzacja stanu lasu) i ich praktyczne wykorzystanie w procesie wyceny. Wykładowca zwrócił uwagę na wymogi stawiane rzeczoznawcom w opracowanym standardzie, ze szczególnym uwzględnieniem opisu siedliskowego, bonitacji drzewostanów oraz wskaźnika zadrzewienia i metody jego obliczania. Leśnik przedstawił nam podstawową literaturę z podstaw leśnictwa i wyceny drzewostanów oraz praktycznie

zapoznał nas z umiejętnością korzystania z tablic zasobności. Zaakcentował szczególnie zastosowanie podejścia kosztowego przy wycenie drzewostanów młodszych oraz sposób wykonania szacunku brakarskiego.

Po zajęciach teoretycznych ruszyliśmy w las. Wybór miejsca seminarium ze względu na walory dydaktyczne należał do trafnych, szczególnie ze względu na otoczenie i możliwość przeprowadzenia



Nowa metoda wizualnego określenia wysokości drzewa „na oko”

Tematyka wykładu obejmowała zagadnienia ogólne związane z pojęciem lasu, strukturę własności, użytkowania, gatunków i wieku drzewostanów w Polsce, cele i zasady gospodarki

zajęć terenowych na ścieżce dydaktycznej. W terenie mieliśmy możliwość praktycznego zapoznania się z takimi przyrządami jak średnicomierz (kłupa) i wysokościomierz. Nauczyliśmy się mierzyć, rozpoznawać rzadziej występujące gatunki drzew, fazy rozwojowe lasu kolejno: uprawę, młodnik, drzewostany dojrzewające (tyczkowiny, dragowiny, żerdziny) i drzewostan dojrzały oraz zaliczać drzewostan do poszczególnych sortymentów jakościowo-wymiarowych.

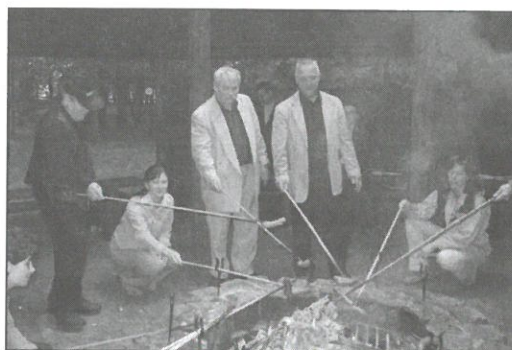
Po wytężonej pracy przyszedł czas na relaks i rozkosze dla podniebienia, w końcu nie samą pracą i nauką człowiek żyje. Przy kiełbaskach i „kuścyczku” czas płynął bardzo szybko i miło. W ciszy i spokoju, w otoczeniu lasów Puszczy Bukowej ładowaliśmy akumulatory, aby z dniem kolejnym ruszyć z powrotem w wir pracy i codziennych obowiązków wzbogaceni wiedzą i umiejętnościami.

Zagadnienie wyceny nieruchomości leśnych i zadrzewionych jest zagadnieniem trudnym, szczególnie dla tych rzeczoznawców, którzy na temat samego lasu wiedzą niewiele. Podobne szkolenia a szczególnie zajęcia praktyczne, są niepowtarzalną okazją aby w jasny, prosty i przejrzysty sposób, w przyjaznym otoczeniu pogłębić wiedzę z leśnictwa.

Pragniemy podziękować panu Jackowi Nowakowi za to, że zgodził się przyjechać do nas z samego serca Borów Tucholskich i podzielić się z nami swoją wiedzą i doświadczeniem. Dziękujemy!



Profesjonalnie przygotowany wykład przykuwa uwagę słuchaczy



Relaks i positek



MANOWCE WIARY

Ewa Wojciul

Korzystam z dobrego warsztatu samochodowego. Podjechałam do niego zaniepokojona nieznacznym stukaniem pod lewym, przednim błotnikiem. Właściciel poprosił o zostawienie samochodu na kilka godzin. Potem zadzwonił mówiąc, że wykrył awarię dopiero po trzech godzinach, tj. po rozłożeniu części samochodu, co nic nie dało, złożeniu ponownym, a potem przejechaniu się po nierównej drodze. Zgłosiłam bowiem, że dziwny odgłos występuje tylko na wybojach. Awaria była dziwna i rzadka, po wykryciu została pięknie usunięta.

Mimo, że pan ów jest niewątpliwie dobrym fachowcem, nie oczekiwałam od niego, że zdiagnozuje i naprawi samochód w kwadrans.

Rozliczenia wykonuje mi dobry księgowy. Gdy przyjeżdżam do niego z plikiem faktur, nie oczekuję, że po dwudziestu minutach poda mi wysokości podatków za dany miesiąc.

Nie jestem wyjątkiem, prawda? Każdy z nas ma dziedzinę, na której się zna. I każdy potrzebuje trochę czasu, by się tym popisać.

Co jakiś czas odbieram telefony mniej więcej następującej treści:

– Dzień dobry, nazywam się Jan Kowalski. Czy mogłaby mi pani szybciułko podać cenę działki w Lubaszycach koło Wiktorowa?

Cóż robić? Jeśli kiedykolwiek wyceniałam w Wiktorowie, Lubaszycach lub gdzieś w okolicy, mogę coś niecoś powiedzieć. Pytam, o jaką działkę chodzi. Precyzuję, że chodzi o określenie wartości rynkowej, a nie ceny (wszak żadnej działki na razie nie sprzedaję). Wypytyuję o działeczkę.

A potem ostrożnie oświadczam, że działki w okolicy miewają wartość od 3 do 20 dolarów za metr kwadratowy.

Z tym, że... i tu pada tysiąc zastrzeżeń, że na niewidzianego to ja nic pewnego nie określam. No, może tyle, że ta konkretna nie powinna uplasować się poza przedziałem od 5 do 10 dolarów, ale za nic nie ręczę. A i tak miewam kaca moralnego, czy nie jestem lekkomyślna wchodząc w kompetencje wróżek.

Wtedy zwykle sprawa nieco się wyjaśnia. Okazuje się, że klient jutro podpisuje akt notarialny, umówił się na cenę 7 dolarów za metr kwadratowy, na-

liczba dolarów lub złotych.

Z drugiej jednak strony, klient – bieżący czy potencjalny – wcale nie musi wiedzieć czegokolwiek o wycenach. Byle dał nam trochę czasu.

Co można uznać za zrozumiałe w wypadku prywatnej osoby, to dziwi w odniesieniu do instytucji, stale stykających się z wycenami.

Każdy rzeczoznawca lubi zawiadomienia o przetargu lub zapytania o cenę – ten potencjał nadziei na ciekawą aktywność zawodową (i niejakię profity).

I jakże często po wczytaniu się w dokumentację odkłada ją z żalem. Zdarza się, że winien temu jest nadmiar wiary potencjalnego zamawiającego w nasze możliwości.

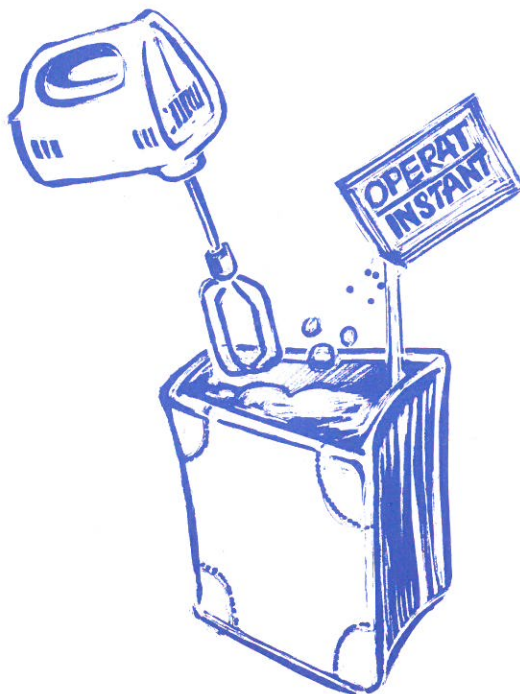
Czytamy, że do wyceny jest dwanaście zbudowanych nieruchomości. To świetnie!

Czytamy, że ofertę należy złożyć w ciągu dwóch tygodni. To już gorzej, ale jest to możliwe.

Czytamy, że dodatkowe dane o nieruchomościach są dostępne w urzędzie u określonej pani w określonych godzinach. Udaje nam się do pani dotrzeć. Dokumentacja zawiera mapki i stan prawny nieruchomości. Ani słowa o budynkach poza wiadomością, że są. Nieruchomości leżą w czterech różnych miastach oddalonych od siebie w skrajnym wypadku o 150 km. Można by pojeździć i sprawdzić, czy wpuszczą nas na teren, można by...

Ale i tak wszystko to robimy wyłącznie dla treningu, bo termin wykonania wycen upływa za trzy tygodnie (tydzień po przewidywanym podpisaniu umowy). Oddaję więc walkowerem potencjalne zamówienie na rzecz genialnych lub lekkomyślnych.

Sama zaś pójde i upiekę w pięć minut ciasto.



gle ogarnęły go wątpliwości i chce się upewnić, że dobrze robi. Pozostawiam to jego osądowi i zwykle kończymy rozmowę.

A potem zastanawiam się nad społecznym postrzeganiem rzeczoznawców. Zapewne powinniśmy mieć w głowie szczegółową mapę Polski (oraz np. Litwy i Ukrainy dla wyceniających mienie zaubańskie). A na tej mapie, na każdej konkretnej działeczce winna być wpisana jednoznaczna i niewątpliwa



MEDIALNY WIZERUNEK RZECZOZNAWCY

Jerzy Adamiczka

Oto kilka słów w sprawie dyskusji toczącej się w naszym środowisku w sprawie naszego wizerunku w mediach oraz działań podejmowanych w tym zakresie przez Federację i lokalne stowarzyszenia. Bezpośrednim bodźcem do napisania tych refleksji był artykuł i następnie materiał telewizyjny zaprezentowany we wrześniu przez Telewizję Polsat.

TV Polsat zainteresowała się prawdopodobnie artykułem, w którym dyrektor Wojciech Kwaśniak – Główny Inspektor Nadzoru Bankowego zapowiedział, że banki będą zobowiązane zlecać wyceny wszystkich nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów i że może to wpłynąć na zwiększenie kosztów związanych z działalnością kredytową banków. Na tym tle zaczęto przedstawiać rzeczoznawców, jako głównych winowajców wzrostu tych kosztów i niemożności zaciągnięcia przez przysłowiowego Kowalskiego kredytu oraz posądzać ich o negatywne działania korporacyjne. Polsat poprosił prof. Hopfera o pilny wywiad. Prezydent Hopfer zdecydował się wystąpić i przekazać zdanie środowiska w tej kwestii.

Uznaliśmy, że konsekwentnie przedstawimy stanowisko, które od roku prezentujemy wobec wszystkich: klientów, banków, GINB-u i rzeczoznawców. A więc na pytanie skąd taka wypowiedź dyrektora Kwaśniaka – powiemy, że prawdopodobnie wynika ona z Umowy Bazylejskiej II, która wymaga od Banków w całej Europie korzystania z wycen niezależnych rzeczoznawców, w przypadku wykorzystywania nieruchomości, jako zabezpieczenia wierzytelności bankowej przy udzielaniu kredytów i innych „pożyczek”.

Korzystanie z usług rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości przed podjęciem decyzji, generalnie przyczyni się do zmniejszenia kosztów przy udzielaniu kredytów z uwagi na mniejszą ilość kredytów powodujących konieczność tworzenia przez banki rezerw związanych z wierzytelnościami, z których obsługą klienci mają problemy. W takich przypadkach wartość określona w procesie wyceny, adekwatnie do jej późniejszej ceny, pozwoli na realne odzyskanie wierzytelności w trakcie windykacji, a przed nią uchroni bank przed tzw. „odpisami z rezerwy”.

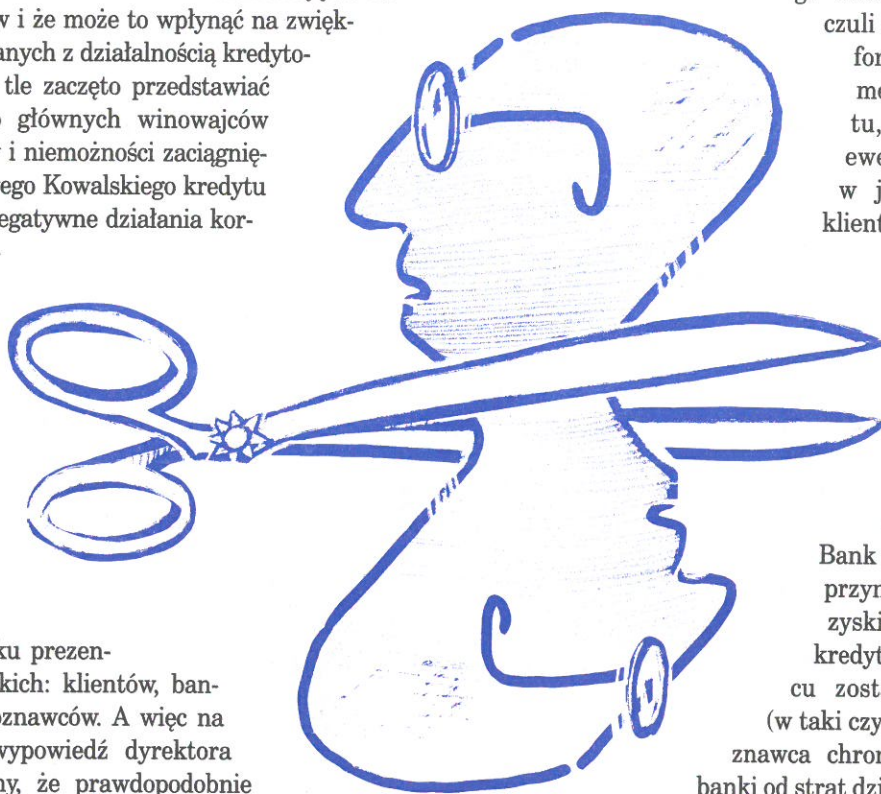
Rolą rzeczoznawcy w całym procesie jest obiektywizacja rynku nieruchomości poprzez niezależną wycenę. Nie reprezentuje on interesów żadnej ze stron, lecz określając wartość rynkową, a więc pokazując jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku w przypadku sprzedaży tej nieruchomości, stwarza przesłanki i możliwość do podjęcia właściwej decyzji, zarówno przez bank jak i przez klienta. Obydwie strony wiedzą wtedy o jaki kredyt można się starać i do jakiej wysokości można

go udzielić, tak aby wszyscy czuli się bezpiecznie i komfortowo, zarówno w momencie udzielania kredytu, jak i w przypadku ewentualnych trudności w jego spłaceniu przez klienta.

Jest więc oczywiste, że jeśli bank nie będzie musiał pokrywać strat z powodu owych „niespłacanych wierzytelności” – kolejne kredyty będą mogły być tańsze.

Bank to firma, która musi przynosić zyski, i to duże zyski. Kosztami „wpadek kredytowych” muszą w końcu zostać obciążeni klienci (w taki czy inny sposób). Rzeczoznawca chroniąc rzetelną wyceną

banki od strat działa tym samym na korzyść zarówno tych banków jak i – w rezultacie – na korzyść klientów. Zrozumieli to eksperci bankowi w Europie i stąd taki zapis o konieczności wyceny przez NIEZALEŻNEGO RZECZOZNAWCĘ w Umowie Bazylejskiej II. Dodatkowo trzeba powiedzieć, że rzeczoznawca w procesie wyceny sprawdza wiele elementów, które wpływają na wartość nieruchomości, jak np. stan prawny, stan techniczno – użytkowy, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wiele innych. W procesie szacowania niejednokrotnie okazuje się, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny i nie może stanowić zabezpieczenia kredytu, gdyż bank w przyszłości nie odzyskałby wierzytelności podczas windykowania takiej nieruchomości – często taka windykacja w ogóle nie byłaby możliwa.





Takie i jeszcze wiele innych informacji – oprócz samej wartości – dostarcza rzeczoznawca bankowi. Dopiero taki, pełny komplet informacji, pozwala kredytodawcy podjąć właściwą decyzję, co do możliwości i wysokości udzielanego kredytu. O ile wysokość kwot podanych w programie Polsatu, jeśli chodzi o koszt wykonania wyceny mieszkania, to dzisiaj mrzonka (do 2000 zł za jeden lokal mieszkalny), o tyle dokument (za który rzeczoznawca bierze pełną odpowiedzialność zawodową) niosący ze sobą wszystkie informacje, o których wspominałem, nie może kosztować 50 zł.

W ostatecznym bilansie, z powodu ograniczenia ryzyka udzielania kredytów źle zabezpieczonych, więcej pieniędzy zostanie w kieszeni banku, niż z niego wypłynie, dzięki skorzystaniu przez bank z usług rzeczoznawcy. Należy zwrócić uwagę na to, że dyrektor GINB Wojciech Kwaśniak wcale nie przesądza w swojej wypowiedzi dla prasy, że za te wyceny ma płacić klient – mówi wręcz o tym, że to bank powinien zapłacić za usługę rzeczoznawcy, mając na uwadze ochronę przed ryzykiem nietrafnie określonej wartości i niemożnością odzyskania pieniędzy z zabezpieczenia, jakim jest, w tym przypadku nieruchomości. To, że niektóre banki – zwłaszcza małe, jak każda firma optymalizująca swój zysk, będą chciały przerzucić koszt wyceny na klienta, to już zupełnie inna, pozamerytoryczna sprawa.

Taki z grubsza sens miała wypowiedź prof. Hopfera, prezydenta PFSRM. Wyjęte z całości fragmenty wypowiedzi zniekształciły jej przesłanie. Kto udzielał wywiadu wie, że szalenie trudno jest czasem w ogniu pytań redaktora nie wypowiedzieć żadnego zdania, które potem wyrwane z kontekstu i opatrzone odpowiednim tłem i komentarzem, dla osoby postronnej i nie zorientowanej, może mieć inny niż zamierzony wydźwięk.

W moim odczuciu, jeśli chodzi o GINB, to nie działa on przeciwko nam. On realizuje politykę ograniczenia ryzyka

banków, a nasz „niefart” polega na tym, że jesteśmy „po drodze” (Bazyła II). Natomiast telewizja i prasa przedstawia ten problem w taki sposób, żeby wywołać sensację i narazić się ewentualnie słabszej ze stron. Bo to, że jesteśmy słabsi od banków i mediów – to fakt.

Mówiliśmy o tym na Radzie Krajowej – nie możemy przedstawiać się w mediach, jako najlepsi, jedyni, wspaniali i prześcigać się w reklamach ze sprzedawcami mydła. Raczej cierpliwie prezentujemy się jako niezależni eksperci na rynku, którzy potrafią w miarę zobiektywizować ten rynek i jeśli podczas swoich działań klient nie skorzysta z naszych usług, to narazić się może na poniesienie konkretnych strat lub nie osiągnięcie zysku, jaki mógłby osiągnąć. Wyjaśniamy zjawiska, pokazujemy przykłady – wręcz punktujemy te, w których nie skorzystano z naszych usług i poniesiono straty. Takie działania muszą być prowadzone w lokalnych stowarzyszeniach, bo jak słusznie zauważono na Radzie Krajowej – wyceniamy na naszych lokalnych rynkach i tam właśnie trzeba tworzyć atmosferę wokół zawodu.

Dlatego właśnie prof. Hopfer zdecydował się udzielić wypowiedzi „Informacjom” TV Polsat, gdyż odmowa, w tej sytuacji, mogłaby zostać skomentowana jako uchylanie się od wyjaśnień.

Nie do końca zgadzam się ze stwierdzeniem: „najgorzej jak w ogóle o nas nie mówią”, ale jednak coś w tym jest.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i członkiem Komisji Standardów PFSRM.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

Zainteresowanych
prosimy o kontakt
z Biurem Federacji,
e-mail: pfva@qdn.net.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)
rzecznik
majątkowego - firmy,
wewnątrz numeru
- 88 zł



X MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM

10–11 czerwca 2004 r. Olsztyn-Kortowo

Bolesław Rusak, Janusz Żuber



Organizator – Bolesław Rusak

W dniach 10–12 czerwca 2004 r. w Olsztynie odbyły się X Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym pod patronatem Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem imprezy było Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, a szefem całego przedsięwzięcia – Bolesław Rusak. Gośćmi Mistrzostw byli: prezydent PFSRM – prof. Andrzej Hopfer oraz były prezydent PFSRM – Wacław Baranowski. Do gry przystąpiło 25 zawodników, wśród których wyłoniono najlepszych w poszczególnych konkurencjach.

Gra pojedyncza

Mistrzem Polski został Jan Siudziński ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, wicemistrzem – Andrzej Kopczyński z Warszawy, III miejsce zajął Lech Grabowski z Katowic, IV miejsce przypadło Zbigniewowi Ody z Chojnic.



Drużynowi mistrzowie Polski (od lewej: Jan Siudziński, Lech Grabowski, Witold Śleszyński, nieobecny Paweł Wiśniewski)

Gra podwójna

Mistrzami Polski zostali: Paweł Wiśniewski i Lech Grabowski ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, wicemistrzami: Zbigniew Ody z Chojnic i Tomasz Murawski z Białegostoku, III miejsce zajęli: Wojciech Frankowski i Jan Szczygielski (obaj z Gdańska), IV miejsce przypadło Bolesławowi Rusakowi z Olsztyna i Andrzejowi Kopczyńskiemu z Warszawy.

Klasyfikacja drużynowa

I miejsce zdobyło Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, II miejsce wywalczyła drużyna z Warszawy, III miejsce przypadło drużynie z Gdańska, IV miejsce zajęła drużyna z Chojnic.

W Turnieju – Finał „B” zwycięzcami zostali:

Tomasz Murawski z Białegostoku, drugie miejsce zajął Bogdan Mituniewicz z Warszawy, a trzecie miejsce *ex equo* Janusz Linkowski z Białegostoku i Bolesław Rusak z Olsztyna.

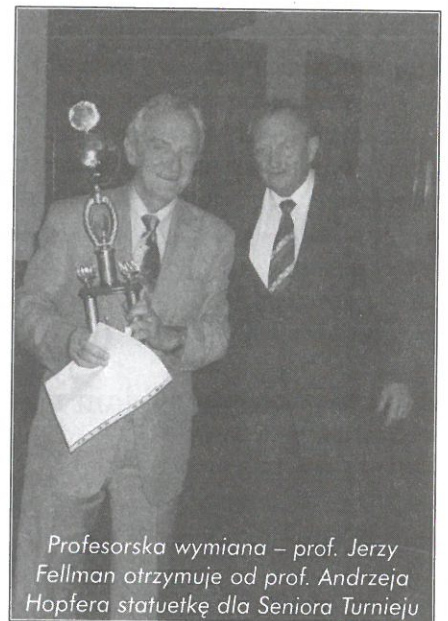
Nagrody FAIR PLAY wręczono Edwardowi Furze z Kielc i Jerzemu Bogaczowi z Olsztyna.

Seniorem Turnieju został prof. Jerzy Fellmann z Warszawy.

Podczas uroczystej kolacji, na którą przybył prezydent Miasta Olsztyna, wręczono nagrody i upominki okolicznościowe z okazji dziesięciolecia mistrzostw.

Puchar dla najlepszego zawodnika dziesięciolecia otrzymał Wojciech Frankowski z Gdańska, uczestnik naszych wszystkich turniejów. We wszystkich mistrzostwach wzięli też udział: Tomasz Murawski z Białegostoku i Bolesław Rusak z Olsztyna.

Czterokrotnym Mistrzem Polski był Jan Siudziński ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych (w latach: 2000, 2001, 2002 i 2004).



Profesorska wymiana – prof. Jerzy Fellman otrzymuje od prof. Andrzeja Hopfera statuetkę dla Seniora Turnieju



Finaliści X Mistrzostw (z lewej: Mistrz Polski Jan Siudziński, z prawej wicemistrz Andrzej Kopczyński)

Dwukrotnie mistrzem Polski był kol. Zbigniew Ody z Chojnic (w latach: 1996, 1998).

Pojedyncze tytuły Mistrza Polski zdobyli:

- ▶ Tomasz Murawski z Białegostoku (w 1995 r.),
- ▶ Wojciech Frankowski z Gdańska (w 1997 r.),
- ▶ Lech Grabowski z Katowic (w 1999 r.),
- ▶ Andrzej Kopczyński z Warszawy (w 2003 r.).

W ciągu 10 lat w turniejach wzięło udział około 40 zawodników. Pierwsza dziesiątka X Lecia Mistrzostw przedstawia się następująco:

1. Wojciech Frankowski z Gdańska,
2. Siudziński Jan z Katowic,
3. Ody Zbigniew z Chojnic,
4. Kopczyński Andrzej z Warszawy,
5. Murawski Tomasz z Białegostoku,
6. Szczygielski Jan z Gdańska,

7. Grabowski Lech z Katowic,
8. Rusak Bolesław z Olsztyna,
9. Wiśniewski Paweł z Katowic,
10. Dyrda Ryszard z Katowic.

Co dalej?

Na zakończenie mistrzostw wspólnie postanowiliśmy, że w następnych latach:

- ▶ mistrzostwa będą organizowane nie tylko w Olsztynie,
- ▶ w 2005 r. XI mistrzostwa odbędą się w dniach 26–28 maja. Miejsce turnieju zostanie ustalone po okresie urlopowym,
- ▶ pojedynki tenisistów będą się odbywać w dwóch kategoriach wiekowych: do 55 lat i powyżej 55 lat,
- ▶ musimy koniecznie zachęcić do udziału w turniejach tenisowych nasze przemiłe i sympatyczne koleżanki, grające w tenisa, gdyż ich brak powoduje frustracje wśród grających panów,
- ▶ zapraszamy do udziału w turniejach tenisowych także żeńskich członków rodzin Rzeczoznawców Majątkowych.

Na zakończenie w imieniu organizatorów, raz jeszcze pragnę gorąco podziękować Panu Prezydentowi Andrzejowi Kalusowi, Wacławowi Baranowskiemu, Andrzejowi Hopferowi, którzy od samego początku życzliwie i z wielką sympatią wspierali nasze spotkania sportowe.

Również bardzo serdecznie dziękujemy Pani Marii Rymarowicz, która od pierwszych Mistrzostw stała się dobrym duchem naszych spotkań, roztaczając nad nami opiekę z ramienia Federacji, pomagając w rozwiązywaniu wielu problemów organizacyjnych.

Zapraszamy na następne dziesięciolecie!



Uczestnicy turnieju



Z PRASY

gazeta
W Y B O R C Z A

Były prezes PZU SA przed sądem

Gazeta Wyborcza 18.09.2004 r. (wrób)

Drugi dzień warszawski sąd rejonowy sprawdza, czy PZU kupując w 1998 roku pół hektara z budynkiem magazynowym w podwarszawskich Morach, przepłaciło 2,7 mln zł.

Taki zarzut stawia prokuratura byłemu prezesowi PZU SA Władysławowi Jamrożemu. – Świadomy kupujący nie powinien zapłacić więcej niż jej przeciętna wartość na rynku nieruchomości – twierdziła wczoraj biegła Grażyna Wojciechowska. – Poproszę o zaprotokołowanie – natychmiast zareagowała prokurator Elżbieta Ciuka.

Taka jest właśnie filozofia prokuratury, która oskarża Jamrożego i dziewięć innych osób o działanie na szkodę spółki w latach 1998 -99. Straty spowodowane zakupem nieruchomości pod budowę tzw. Centrów Likwidacji Szkód wylicza – z pomocą biegłych – w sumie na 10,8 mln zł. Takich przepłaconych działek akt oskarżenia wymienia 11 – od Szczecina po Białystok.

Od czwartku sąd analizuje wycenę jednej – w Morach, tuż przy granicy z Warszawą, przy trasie poznańskiej. Za 5100 m kw. w 1998 r. PZU zapłaciło ponad 5,3 mln zł. Biegła wyceniła jej wartość rynkową na 2,6 mln zł.

Spór szedł o to, czy wycena rzeczoznawcy jest rzetelna i czy biegła zastosowała właściwą metodę. Zanosilo się na to, że jak np. w sprawie byłego szefa PZU Życie Grzegorza Wierczaka, zakwestionowanie opinii biegłych postawi pod znakiem zapytania całe oskarżenie. Ale biegła Wojciechowska się trzyma.

Twierdzi, że prawidłowo oszacowała wartość działki w oparciu o aktualny – z dnia sprzedaży – sposób jej użytkowania. Obrona zaś uważa, że powinna uwzględnić to, co na działce planowało postawić PZU. – Jeżeli ktoś chce sprzedać barak przy Marszałkowskiej, a kupujący chce tam postawić hotel Sheraton i obaj o tym wiedzą, to wycena wartości działki odnosi się do baraku? – pytał mec. Adam Ufnal, obrońca Jamrożego.

To pytanie sąd pozostawił bez odpowiedzi. Biegła przyznała, że istnieją metody wyceny, które odnoszą się do projektowanych inwestycji, np. alternatywnego lub optymalnego sposobu użytkowania. Ale – jak twierdzi – o planach PZU wiedziała tylko z dokumentów z gminy. A zlecenie prokuratury narzuciło jej zastosowanie metody uwzględniającej tylko aktualny stan zagospodarowania. (...)

Rosną ceny nieruchomości w Polsce

Piotr Mięczyński, GW 21.09.2004 r.

Średnia cena mieszkań podskoczyła od I kwartału 2003 o prawie 500 zł na metr kw. O ile w kwietniu ub.r. metr kwadratowy mieszkania kosztował jeszcze – według średnich cen podawanych przez GUS – 2071 zł to pod koniec czerwca tego roku trzeba było za niego zapłacić już 2562 zł.

– To tylko przygrywka – mówią ludzie z branży budowlanej. Deweloperzy i banki zacierają ręce. Analitycy rynku twierdzą, że będziemy mieli powtórkę sytuacji z początku tego roku, kiedy Polaków ogarnął mieszkaniowy szal. Nowe lokale sprzedawały się jeszcze przed wbiciem pierwszej łopaty w ziemię. Ceny na rynku wtórnym skoczyły o kilkadziesiąt procent. Każdy chciał zdążyć z kupnem przed 1 maja, czyli wejściem Polski do Unii.

– Ale mieszkania i domy będą nadal drożeć. O 5–10 proc. rocznie – przekonuje Marek Stelmaszak, prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. – I tak do końca 2007 r. Potem może być jeszcze gorzej. Skąd ten wzrost?

Brakuje planów zagospodarowania przestrzennego. Np. Warszawa, gdzie buduje się najwięcej, ma je tylko dla 14 proc. obszaru miasta! Stawia się więc mało nowych mieszkań.

Rosną podatki. Rząd podniósł VAT na materiały budowlane. Większość z nich do tej pory była opodatkowana stawką 7 proc. Teraz – już 22 proc. Ceny materiałów poszybowały o 5–15 proc. w górę. Podobnie jest z gruntami budowlanymi. Do 1 maja były objęte zerową stawką, teraz deweloperzy muszą za nie płacić 22 proc.

I w końcu bomba z opóźnionym zapłonem – od roku 2008 kończy się okres przejściowy, który wynegocjowaliśmy ze Unią. Z 7 na 22 proc. wrośnie VAT na nowe mieszkania.

– Najpierw ludzie chcieli zdążyć przed Unią, teraz będą spieszyć się przed VAT-em – ostrzega Paweł Szejter z Reas Konsulting, potentata na rynku doradztwa budowlanego.

Spiralę cen nakręca też dobrze rozwijająca się gospodarka. Ludzie czują się bezpieczniej, więc chętniej biorą kredyty na własne M, do czego zachęcają ich banki. W drugim kwartale tego roku zrobiło to 40 tys. 730 osób. Aż o 32 proc. więcej niż w takim samym okresie zeszłego roku. Na to wszystko nakłada się jeszcze gigantyczny wzrost cen nieruchomości na świecie. Europejski Bank Centralny podał, że przez ostatnie 12 miesięcy ceny mieszkań i domów w strefie euro wzrosły o 7,2 proc. – To już czwarty rok z kolei kiedy idą do góry w takim tempie – donosi EBC.

Deweloperzy mają coraz więcej klientów, którzy pytają o mieszkania będące dopiero w planach. – Za chwilę będziemy mieli ogromną dysproporcję między popytem a podażą – mówi Stelmaszak. – Rynek nie będzie nadążał z dostarczaniem nowych mieszkań.



KORRESPONDENCJA

Pismo dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości do dyrektora Departamentu Strategii Rozwoju Produktów banku WBK

Odpowiadając na pana pismo Ministerstwo Infrastruktury uprzejmie informuje co następuje:

Zawód rzeczoznawcy majątkowego, prawa, kompetencje oraz obowiązki rzeczoznawcy, a także kwestie dotyczące wyceny nieruchomości, szczegółowo regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zm. – dalej ustawa) oraz przepisy wykonawcze do niniejszej ustawy, a szczególnie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasady i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 230, poz. 1924 – dalej rozporządzenie).

Zgodnie z art. 4 punkt 6 ustawy pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określania wartości nieruchomości. Natomiast art. 7 ustawy stanowi, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. W dziale IV ustawy (w rozdziale 1) zamieszczone zostały normy prawne dotyczące określania wartości nieruchomości. Uzupełniają je przepisy wymienionego wyżej rozporządzenia. Przepisy te obowiązują rzeczoznawców majątkowych, ale także osoby i instytucje zlecające wyceny nieruchomości oraz organy administracji rządowej sprawujące nadzór nad działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych. W kontekście tych przepisów należy odnieść się do kwestii poruszanych w piśmie pana dyrektora.

Podstawową kwestią, którą podnosi pan dyrektor w swoim piśmie, jest możliwość wypowiedzania się rzeczoznawcy majątkowego o, cyt. „przeciętnej transakcyjnej nieruchomości (a nie cenie rynkowej)”. Zgodnie z art. 150 ust. 1 ustawy rzeczoznawca majątkowy uprawniony jest do określania, w procesie wyceny nieruchomości, jej wartości rynkowej, odtworzeniowej lub katastralnej. Biorąc pod uwagę fakt, że w ustawie nie przewidziano możliwości określania innych rodzajów wartości nieruchomości, należy uznać podany w art. 150 ust. 1 ustawy katalog rodzajów wartości nieruchomości za zamknięty. Dlatego pragnę zwrócić uwagę, że sporządzanie przez rzeczoznawcę majątkowego informacji o cyt. „przeciętnej cenie transakcyjnej nieruchomości”, a w szczególności o „przeciętnej cenie transakcyjnej za nieruchomości podobne w danej lokalizacji” nie odpowiada zarówno zasadzie określonej w art. 150 ust. 1 ustawy, jak i zasadzie wynikającej z art. 174 ust. 3 ustawy, zgodnie z którą rzeczoznawca majątkowy ma prawo szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.

Odnosząc się do sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego informacji bankowej o nieruchomości pragnę wyjaśnić, że zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy sporządza opinię o wartości

nieruchomości na piśmie, w formie operatu szacunkowego. Zgodnie z dyspozycją art. 156 ustawy, operat szacunkowy jest szczególnym dokumentem, którego formę i treść szczegółowo określa powołane rozporządzenie, wydane na podstawie upoważnienia zawartego w art. 159 ustawy. Tym samym żądanie od rzeczoznawcy majątkowego określenia wartości nieruchomości w innej formie niż operat szacunkowy pozostaje w sprzeczności z ww. przepisami.

Zgodnie z art. 175 ust. 1 ustawy rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany, cyt.: „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”. Nieprzestrzeganie tych zasad powoduje, że rzeczoznawca podlega odpowiedzialności zawodowej i może być orzeczona w stosunku do niego jedna z kar dyscyplinarnych wymienionych w art. 178 ustawy. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej prowadzi i o zastosowaniu kar orzeka minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (obecnie jest to Minister Infrastruktury). Przyjęcie przez rzeczoznawców majątkowych propozycji Banku Zachodniego WBK S.A. mogłoby zatem wiązać się z konsekwencjami w postaci wszczęcia wobec tych rzeczoznawców postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Powyższe stanowisko pozostanie aktualne po wejściu w życie z dniem 22 września 2004 r. ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492). Co prawda znowelizowany art. 174 ustawy, w dodanym ust. 3a rozszerza zakres czynności, jakie mogą być wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych o sporządzanie opracowań i ekspertyz nie stanowiących operatu szacunkowego, jednakże wymieniony w tym przepisie wykaz nie obejmuje opracowań na temat „przeciętnej ceny transakcyjnej za nieruchomości podobne w danej lokalizacji”.

Odnosząc się do pytania, cyt.: „Czy powierzenie obsługi banku w zakresie dostarczania operatów szacunkowych i informacji bankowej o nieruchomości firmie zewnętrznej (nie na zasadzie wyłączności) narusza w Państwa opinii wolność konkurencji często podnoszoną w wypowiedziach przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowych” Ministerstwo Infrastruktury uprzejmie informuje, że sprawy związane z wolnością konkurencji nie wchodzą w zakres kompetencji Ministra Infrastruktury, a przypisane są Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i tam powinien pan dyrektor skierować wspomniane pytanie.

Reasumując, Ministerstwo Infrastruktury wyraża nadzieję, że przedstawione wyjaśnienia przyczynią się do eliminacji sygnalizowanych przez pana dyrektora barier we współpracy środowiska rzeczoznawców majątkowych z Bankiem Zachodnim WBK S.A.



KODEKS ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

W dniach 8–9 września 2004 r. Rada Krajowa przyjęła nowy Kodeks etyki zawodowej, który wejdzie w życie w dniu 1 stycznia 2005 roku. „Zasady ogólne”, prezentowane poniżej, będą wydrukowane przez Federację i nieodpłatnie przekazane wszystkim rzeczoznawcom majątkowym w Polsce z prośbą o ich wywieszenie w miejscu prowadzenia przez nich działalności zawodowej.

Zasady ogólne

Rzecznawca majątkowy wykonuje w sposób samodzielny i niezależny wolny zawód w ramach posiadanych uprawnień, kierując się porządkiem prawnym Rzeczypospolitej Polskiej, interesem klienta oraz kodeksem etyki zawodowej. Zasady etyki zawodowej wynikają z ogólnych norm etycznych przystosowanych do zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu zaufania publicznego.

Jako osoba zaufania publicznego:

1. Działaj rzetelnie ze świadomością, że obowiązuje Cię zasada bezstronności i poszanowania prawa.
2. Postępuj uczciwie wobec klienta, aby mógł w pełni polegać na tym co robisz, przestrzegaj jego prawa do poufności.
3. Działaj otwarcie i przejrzysto, wykonując powierzone Ci zadanie w sposób czytelny i zrozumiały.
4. Bądź odpowiedzialny za powierzone Ci przez klienta zadanie, nie obiecuj więcej niż możesz i powinieneś wykonać.
5. Bądź świadomy swoich umiejętności – nie podejmuj się zadań wykraczających poza Twoje kompetencje i możliwości.
6. Bądź zawsze obiektywny – udzielaj uczciwych i niezależnych porad.
7. Wykonuj czynności zawodowe według najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością.
8. Dbaj o godność zawodu zarówno w działalności zawodowej, jak i w życiu prywatnym.
9. Miej odwagę reagować na negatywne zjawiska, szczególnie jeżeli przypuszczasz, że inny rzeczoznawca nie przestrzega zasad etyki zawodowej.
10. Bądź świadom wartości swojej pracy, nie proponuj wynagrodzenia niegodnego Twojego dzieła.

UWAGA!

Z dniem 1 listopada nastąpi zmiana siedziby i danych teleadresowych

Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Nowy lokal Federacji – ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa

sekretariat – tel. (0-22) 627 07 17, fax 627 07 79, szkolenia, księgowość – tel. 627 11 42

egzaminy – tel./fax 627 02 86, wydawnictwa – tel./fax 627 11 37

NOWOŚCI W SERII PFSRM BIBLIOTECZKA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

„Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” wyd. VIII poszerzone, czerwiec 2004 r.

Publikacja zawiera 24 standardy, kodeks etyki zawodowej i komentarze, cena 100 zł.

„Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” wyd. II, wrzesień 2004 r., cena 80 zł.

Oddając do rąk czytelników drugie wydanie Leksykonu Rzecznawców Majątkowych autorzy mają satysfakcję, iż myśl przyświecająca napisaniu tej pracy była słuszna i spełniła oczekiwania. Pierwsze wydanie (w nakładzie 3000 egz-

emplarzy) zostało sprzedane, a więc i wykorzystane, a liczne pytania o leksykon w ogóle, o jego nowe i aktualne wydanie wskazują na słuszność i przydatność pomysłu.

Tym razem Leksykon zawiera 818 haseł dotyczących szerokiego zakresu zainteresowania rzeczoznawców majątkowych, a po części także pośredników i zarządców oraz naszych odbiorców, tak faktycznych jak i potencjalnych.

Jeżeli wyrażacie Państwo zainteresowanie wymienionymi publikacjami, prosimy o kontakt: wydawnictwa@qdnnet.pl



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Duże Komentarze Becka

Kodeks cywilny Tom I

Komentarz
Pod redakcją
K. Pietrzykowskiego

3. wydanie
zaktualizowane

Wydawnictwo C.H.Beck

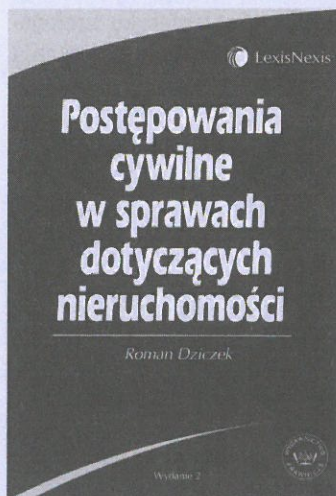
„Kodeks cywilny Tom I i II Komentarz pod redakcją K. Pietrzykowskiego”, wydanie 3 zaktualizowane, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2004 r.

Kodeks cywilny z komentarzem ukazuje się z serii Duże Komentarze Becka, składa się z dwóch tomów. Komen-

tarz jest dziełem zbiorowym 13 autorów – pracowników naukowych oraz sędziów Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego. Uwzględniono w nim dotychczasowe komentarze, artykuły i glosy oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Wydanie 3 obejmuje zmiany jakie wprowadziła do KC ustawa z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 49, poz. 408).

Roman Dzieczek „Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości”, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Wydanie 2, Warszawa 2004 r.

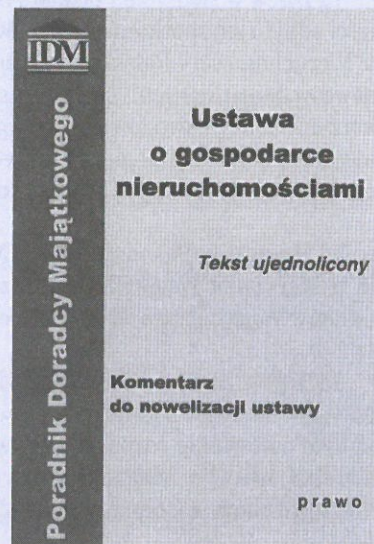


W opracowaniu omówiono przepisy odnoszące się do praw i roszczeń dotyczących nabycia własności nieruchomości, zasiedzenia i uwłaszczenia, rozgraniczenia, zarządzania

nieruchomością wspólną, zniesienia współwłasności, obciążenia nieruchomości, ochrony własności. W książce zamieszczono wzory pozwów i wniosków sądowych wraz z uwagami odnoszącymi się do danego postępowania – pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego, o wydanie nieruchomości, o ochronę posiadania.

Drugie wydanie uwzględnia nowelę z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także najnowsze orzeczenia Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego, Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz sądów apelacyjnych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednoczony i komentarz do nowelizacji ustawy. (Stan prawny 22 wrzesień 2004 r.), Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, sierpień 2004 r.



Text ujednoczony ustawy ukazał się już w sierpniu br., czyli dużo wcześniej od tekstu jednolitego, który zostanie opublikowa-

ny pod koniec roku bieżącego. Do ustawy dołączono szczegółowy komentarz dotyczący zmian wprowadzonych niniejszą nowelizacją i odnoszący się do poszczególnych artykułów. Ujednoczenie tekstu dokonała pani Danuta Błaszczuk – rzeczoznawca majątkowy, wieloletni pracownik centralnych organów administracji państwowej, ostatnio wicedyrektor Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

CZERWIEC

☞ **10–12 czerwca** odbyły się w Olsztynie X Jubileuszowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemiem (patrz relacja na str. 45–46).

☞ **23 czerwca** odbyło się spotkanie Zarządu, na którym omówiono koncepcję merytoryczno-organizacyjną szkoleń przygotowaną przez Komisję Szkoleń, przyjęto koncepcję zorganizowania okrągłego stołu zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości. Omówiono postęp prac w zakresie realizacji porozumienia PFSRM ze Związkiem Banków Polskich, stan przygotowań do XIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych oraz sprawy bieżące biura.

☞ **29 czerwca** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie zespołu zajmującego się stosowaniem metod statystycznej analizy w wycenie nieruchomości.

LIPIEC

☞ **12 lipca** w siedzibie Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości odbyło się spotkanie Zarządów Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Tematem spotkania była koncepcja tworzenia lobby zawodowego obsługującego rynek nieruchomości oraz wymiana poglądów dotyczących rozporządzeń do znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

☞ **14 lipca** przedstawiciele PFSRM uczestniczyli w spotkaniu u Marszałka Województwa Mazowieckiego ze starostami powiatów Województwa Mazowieckiego w sprawie baz danych.

☞ **15 lipca** Zarząd PFSRM spotkał się z kierownictwem Federacji Zarządców Nieruchomości. Przedmiotem spotkania było omówienie rozporządzeń wykonawczych do znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustalenie warunków współpracy pomiędzy federacjami.

SIERPIEŃ

☞ **2 sierpnia** odbyło się w Warszawie, zainspirowane przez PFSRM, spotkanie trzech Federacji (pośredników, zarządców i rzeczoznawców majątkowych) w sprawie wspólnego tekstu projektu rozporządzenia do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

☞ **2 sierpnia** przedstawiciele Zarządu Federacji spotkali się z Robertem Drabą zastępcą prezydenta Warszawy i kierownictwem Biura Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru Urzędu Miasta w sprawie zasad organizacji przetargów na wycenę nieruchomości w Warszawie.

☞ **10 sierpnia** w siedzibie Chińskiego Stowarzyszenia Wyceny (China Appraisal Society – CSA) w Pekinie odbyły się

pierwsze rozmowy na temat możliwości współpracy tej organizacji z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Stronę chińską reprezentowali między innymi: Liu Ping – Sekretarz Generalny CSA, Jerry Zhang – dyrektor Departamentu Międzynarodowego, Ronghua Shao – wicedyrektor Departamentu Międzynarodowego, Eric Chen z Departamentu Standardów Zawodowych oraz Nicole Li z Departamentu Międzynarodowego. Z ramienia PFSRM wystąpił członek Komisji ds. Współpracy Zagranicznej Zdzisław Biczkowski. Wymiana informacji dotyczyła struktur organizacyjnych środowisk zajmujących się wyceną oraz standardów działalności zawodowej i kodeksów etyki. Określono interesujące obszary współpracy: wzajemna prezentacja dorobku metodycznego, doskonalenie standardów zawodowych, wymiana uczestników szkoleń oraz konferencji (patrz relacja Zdzisława Biczkowskiego na str. 38–39).

☞ **16 sierpnia** odbyło się w siedzibie PFSRM kolejne robocze spotkanie zespołu do spraw zastosowania metod analizy statystycznej w procesie wyceny nieruchomości.

☞ **17 sierpnia** przedstawiciele Zarządu spotkali się z Ryszardem Janem Kurylczikiem – sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury w sprawie problemów środowiska rzeczoznawców.

☞ **25 sierpnia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym omówiono głównie problematykę posiedzenia Rady Krajowej w dniach 8–9 września. Omówiono projekt Kodeksu Etyki przedłożony przez przewodniczącego Komisji Etyki Mariana Boryckiego, problematykę certyfikacji przy udziale pełnomocnika ds. certyfikacji Celiny Hoffman, propozycje odznaczeń zaproponowanych przez stowarzyszenia a przedstawione przez przewodniczącego Komisji Odznaczeń Michała Kosmowskiego, problematykę funkcjonowania witryny internetowej oraz możliwości rozszerzenia jej zakresu tematycznego oraz większego jej wykorzystania do kształtowania zewnętrznego wizerunku rzeczoznawcy majątkowego. Bogusława Szczepanik, przewodnicząca Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, przedstawiła stan przygotowań do XIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

☞ **27 sierpnia** Zarząd PFSRM spotkał się z Katarzyną Szarkowską, p.o. Dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury w sprawie nowego składu Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

☞ **30 sierpnia** odbyło się spotkanie Zarządu PFSRM z sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury Ryszardem



Janem Kurylczikiem i ministrem Andrzejem Bratkowskim w sprawach problemów środowiska rzeczoznawców.

W dniach 30–31 sierpnia w Warszawie odbyło się posiedzenie Komisji Standardów, pełny skład Komisji pracował nad IX wydaniem Standardów Zawodowych. Wyniki pracy komisji przedstawiono na posiedzeniu Rady Krajowej w Rzeszowie.

WRZESIEŃ

W dniach 8-9 września w Rzeszowie obradowała Rada Krajowa PFSRM. Rada podjęła szereg istotnych uchwał:

- o przyjęciu Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, który wchodzi w życie 1 stycznia 2005 r. Kodeks składa się z dwóch części: zasad ogólnych i zasad szczegółowych. Zasady ogólne (patrz str. 50) zostaną przez Federację wydrukowane i przekazane nieodpłatnie do wszystkich rzeczoznawców majątkowych w Polsce z prośbą o ich wyeksponowanie w siedzibie firmy lub miejscu prowadzenia działalności. Cały Kodeks ukaże się drukiem w formie wkładki w następnym numerze kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”. Tekst kodeksu dostępny jest na witrynie Federacji;
- o wstrzymaniu prac związanych z certyfikacją do czasu posiedzenia TEGOVA, na którym rozstrzygnie się sprawa wniosku PFSRM w sprawie uznawania polskich uprawnień;
- o przyznaniu organizacji XIV Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w 2005 roku Regionalnemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie;
- o podjęciu działań w kierunku zmiany ustawy o zamowieniach publicznych;
- o dokonaniu rozbudowy i modernizacji witryny internetowej PFSRM;

- o powołaniu zespołu ds. Public Relations, w skład którego powinni wejść pełnomocnicy ds. PR stowarzyszeń regionalnych.

Rada nadała honorowy medal PFSRM „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” za zasługi dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego i federacyjnej organizacji Ewie Kucharskiej-Stasiak z Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz złote i srebrne odznaki PFSRM (lista osób odznaczonych poniżej).

Ponadto Rada Krajowa wysłuchała i przyjęła do wiadomości informacje Komisji Standardów o planach w zakresie wydawania nowych standardów i aktualizacji dotychczasowych.

Rada zapoznała się z materiałem dotyczącym diagnozy obecnego stanu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, przygotowanym przez przewodniczącą Rady Programowo-Naukowej Zdzisławę Ledzion-Trojanowską.

Na posiedzeniu Rady Krajowej w Rzeszowie pożegnano uroczystie Wojciecha Makowieckiego, który jako prezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy był wieloletnim aktywnym członkiem Rady Krajowej. Wojciech Makowiecki przedstawił Radzie przejmującą pałeczkę nowo wybraną przez Elżbietę Majewską, którą członkowie Rady powitali „na pokładzie”.

W dniach 9–11 września odbyła się w Rzeszowie – XIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych (relacje na stronach 30–35).

W dniach 4–11 września w trakcie rejsu żeglarskiego po wybrzeżach Chorwacji odbyło się seminarium „Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego – V edycja”.

W dniu 17 września w Ministerstwie Infrastruktury odbyło się spotkanie Katarzyny Szarkowskiej, p.o. Dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości z przedsta-

WYRÓŻNIENI HONOROWYMI ODZNAKAMI PFSRM

Złota Honorowa Odznaka PFSRM:

Adam Futro	SRM Województwa Wielkopolskiego
Jan Konowalczuk	Śląskie SRM
Jan Rędziński	SRM Województwa Wielkopolskiego
Elżbieta Schmidtke	Mazowieckie SRM
Barbara Stasiak	Mazowieckie SRM
Bogusława Szczepanik	Podkarpackie SRM
Maria Trojanek	SRM Województwa Wielkopolskiego

Srebrna Honorowa Odznaka PFSRM:

Janusz Andrzejewski	SRM Województwa Wielkopolskiego
Elżbieta Czuczman	Pomorskie Towarzystwo RM
Jerzy Dydenko	Małopolskie SRM
Gerard Fronczak	Zachodniopomorskie SRM
Aleksander Kasprzak	SRM Wielkopolski Południowej w Kaliszu
Barbara Majewska	Pomorskie Towarzystwo RM
Elżbieta Marszał-Halicka	Podkarpackie SRM
Jolanta Miłowska	Mazowieckie SRM
Henryk Paszkowski	PSRWN
Ryszard Piątek	Podkarpackie SRM
Jan Piechota	Podkarpackie SRM
Wiesław Sawicki	Koszalińskie SRM



wicielami rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, poświęcone projektowi „Rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości”.

Ze strony Federacji w spotkaniu uczestniczyli Halina Jaskulska, Jerzy Adamiczka i Krzysztof Urbańczyk. Dyskusja poświęcona była głównie sprawie praktyk, Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i jej finansowaniu, egzaminom państwowym oraz sposobom doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Należy podkreślić, że spotkanie poświęcone było idei nowego rozporządzenia, a nie konkretnym jego zapisom. Należy zauważyć, iż z rozporządzenia tego wykreślono wszelkie zapisy dotyczące Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, której poświęcone zostanie odrębne rozporządzenie.

Zapisy zawarte w projekcie PFSRM z kwietnia 2004, oraz we wspólnym projekcie, z września 2004 podpisanym przez Prezydentów PFSRM i Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości nie zostały uwzględnione. Przedstawiciele PFSRM będą jednakże konsekwentnie domagać się ich uwzględnienia. Kolejne spotkanie w tej sprawie odbyło się 28 września.

☛ **22 września** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone głównie realizacji uchwał z posiedzenia Rady Krajowej w dniach 8-9 września i licznym sprawom bieżącym.

☛ Wyniki wrześniowych egzaminów na uprawnienia zawodowe: do egzaminu przystąpiło 69 osób, zdały 23 osoby (33,3%).

☛ W związku z wejściem w życie w dniu 22 września znolizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami i koniecznością powołania nowej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, egzaminy są obecnie zawieszane. Natomiast w związku z brakiem przepisów wykonawczych w zakresie odbywania praktyk zawodowych w dziedzinie szacowania nieruchomości, Pełnomocnik PFSRM ds. praktyk zawodowych, w uzgodnieniu z Ministerstwem Infrastruktury, wstrzymał z dniem 22 września – do czasu wydania odpowiednich przepisów w tym zakresie – nadawanie numerów z rejestru ewidencji dzienników praktyk.

Plan szkoleń PFSRM na drugie półrocze 2004 r.

październik	19	Szkolenie spółdzielcze *
listopad	23–24	Seminarium w zakresie wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych*
grudzień	15–17	Seminarium bankowe

*- seminarium będzie zorganizowane przy odpowiedniej liczbie zgłoszeń.

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób: imię i nazwisko, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania (dokładny), 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 Rzeczoznawców 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

IX Inspektorat PZU SA Warszawa ul. Żąbkowska 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**

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 Egzaminy, Pieczęta
0 (prefiks) 22 654-21-23 Wydawnictwa
0 (prefiks) 22 620-25-94 Fax czynny całą dobę

e-mail: pfva@qdnet.pl
e-mail: j.korbien@qdnet.pl
e-mail: j.korbien@qdnet.pl
e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl

Adres ważny do dnia 29. października



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@qdn.net.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
 Rzeczoznawców Majątkowych
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____



Oplata

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
 Polska Federacja Stowarzyszeń
 Rzeczoznawców Majątkowych
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____



Oplata

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
 Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

kwota: _____

tytułem: _____

tytułem cd. _____

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

06

Sięć i data: MAJ 2004
 tel. (0) 22 654 21 23

* - niepotrzebne skreślić

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
 Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

kwota: _____

tytułem: _____

tytułem cd. _____

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

06

Sięć i data: MAJ 2004
 tel. (0) 22 654 21 23

* - niepotrzebne skreślić



Do kupienia w biurze Federacji

ZAPOWIEDZI

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie Tadeusza Dworakowskiego
W SPRZEDAŻY

1. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VIII poszerzone, 2004 – **100 zł**
2. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, 2004 – **80 zł**
3. Arkusz Aktualizacyjny wyd. VIII standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, AA6, PFSRM 2004 – **20 zł**
4. Wycena nieruchomości, wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) PFSRM – **100 zł**
5. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński, PFSRM – **40 zł**
6. Określenie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości, K. Zmarlicki – **25 zł**
7. Wycena nieruchomości rolnych, prawo, metody, rynek; wyd. II. PFSRM – **60 zł**
8. Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000, PFSRM – **80 zł**
9. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VII luty 2000, CD-ROM, PFSRM – **10 zł**
10. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, prof. dr hab. M. Prystupa, PFSRM – **15 zł**
11. Państwowe licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, UMIRM wrzesień 2001 – **40 zł**
12. Materiały konferencyjne XII. Krajowej KRM Koszalin 2003 – **50 zł**
13. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 1+CD – **60 zł**
14. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 2+CD – **60 zł**
15. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 3+CD – **60 zł**
16. Wycena Nieruchomości nr 46, +CD, Wacetob – **80 zł**
17. Cennik maszyn i urządzeń nr 26+CD, Wacetob – **210 zł**
18. Scalone Normatywy nr 69+CD, Wacetob – **105 zł**
19. Wycena (w tym przedsiębiorstw)+CD, Wacetob – **70 zł**
20. Wycena budynków sposobem szczegółowym nr 27+CD, Wacetob – **125 zł**
21. Wycena zespołów parkowych i nieruchomości rekreacyjnych, Wacetob – **20 zł**
22. Ustawa o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity i komentarz, IDM – **25 zł**
23. Warunki techniczne jaki powinny odpowiadać budynki mieszkalne, komentarz graficzny, IDM, lipiec 2003 – **50 zł**
24. Podstawy budownictwa, IDM wrzesień 2002 – **50 zł**
25. Jak kupić nieruchomość?, IDM sierpień 2002 – **10 zł**
26. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków, IDM, czerwiec 2002 – **20 zł**
27. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, IDM, lipiec 2002 – **28 zł**
28. Wycena nieruchomości zabudowanych, podejście kosztowe, IDM 2003 – **20 zł**
29. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II, IDM 2003 – **35 zł**
30. Odległości, usytuowanie budynków na działce, komentarz graficzny, IDM 2002 – **30 zł**
31. Cennik maszyn i urządzeń nr 2, IDM – **150 zł**
32. Scalone Normatywy do wyceny budynków i budowli nr 69, IDM wrzesień 2004 – **40 zł**
33. Scalone Wskaźniki do wyceny budynków, budowli i małej architektury nr 8 – **80 zł**
34. Rzeczoznawca Majątkowy numery 24/00, 25/00, 26/00, 27/00 – po **10 zł**
35. Rzeczoznawca Majątkowy numery 28/01, 29/01, 30/01, 31/01 – po **15 zł**
36. Rzeczoznawca Majątkowy numery 32/02, 33/02, 34/02, 35/02 – po **25 zł**
37. Rzeczoznawca Majątkowy numer 36/03, 37/03, 39/03, 40/03 – po **25 zł**
38. Rzeczoznawca Majątkowy numer 41/04, 42/04, 43/04 – po **25 zł**
39. Rzeczoznawca Majątkowy 38/03 numer jubileuszowy – **30 zł**
40. Krawatka damska, jedwabna – **51 zł**; znaczek srebrny – **8 zł**, Krawaty męskie, kolory: miedziany, granatowy, złoty, khaki – **55 zł**
41. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – **244 zł**

Informacja: Rafał Karpiński, 022/654.21.23, fax: 620.25.94, www.pfva.com.pl/publics.php, wydawnictwa@qdnet.pl

Ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA BPH-PBK S.A. O/W-wa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI

1. Wypełnić formularz zamówienia podając pełne dane adresowe i dane do faktury wraz z pisemnym upoważnieniem.
2. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM.
3. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
4. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3kg do 14dni.

„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 Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Matecki.

Skład i druk: NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Wojciech Nurek, Andrzej Kobes, Zdzisław Biczkowski, Henryk Jankowski, stowarzyszenia.

Numer oddano do druku 29 września 2004 r.

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

KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

XIII

Foto W. Nurek

Rzeszów
9-11 września 2004 r.



Statuetkę przechodnią organizatora następnej konferencji odebrał Piotr Walczyk - szef RSRM w Lublinie



Złotą Honorową Odznakę PFSRM odbiera z rąk prezidenta Bogustawa Szczepanik z PSRM



Uroczyste zakończenie XIII KKR



Grali dla nas:
Alosza Awdiejew
Dziewczęca Orkiestra Dęta
zespół regionalny



Koleżanki i koledzy rzeczoznawcy z nową „Amicuską”



Foto A. Kobes



Foto A. Kobes

Jesteśmy z Wami

już

Lat

Rzeczoznawca Majtkowy