

Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (45) styczeń-marzec 2005 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



1920 - 2005

Oby Twoje słowa i czyny przyniosły stokrotny plon...

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r. 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
- Polscy rzeczoznawcy majątkowi przygotujcie się na rewolucję!
- Fundusze nieruchomości w Polsce
- Targi MIPIM w Cannes
- Rynek nieruchomości w Libii
- Relacja z posiedzenia Rady Krajowej PFSRM

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

KONFERENCJA

Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych

Warszawa 1 lutego 2005 r. hotel Radisson SAS

Pod patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
i Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców Majątkowych (RICS)

Organizator: Polish Properties



Wystąpienie wiceprezydenta PFSRM Jerzego Filipiaka



Stoisko z wydawnictwami PFSRM. Od lewej: R. Karpiński, M. Czarnocka, M. Rymarowicz, A. Hopfer



E. Kucharska-Stasiak, J. Adamiczka
i Zdzisława Ledzion-Trojanowska



Uczestnicy panelu dotyczącego polskich standardów
wyceny: M. Prystupa, E. Kucharska-Stasiak, A. Kalus
i J. Adamiczka



Prof. Mieczysław Prystupa (stoi z prawej)



Prof. Stanisława Kalus (z prawej)



Wystąpienie Chrisa Thorne'a



Od lewej: Ewa Kupińska oraz Patrycja Buszta
(Polish Properties)



Wystąpienie Barry Gilbertsona
prezydenta RICS

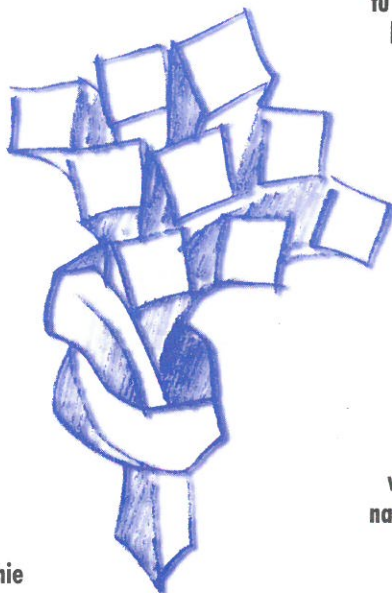




Drodzy czytelnicy!

Bieżący numer Rzeczoznawcy Majątkowego pojawia się w momencie, gdy Polacy pogrążeni są w żałobie po śmierci Papieża Jana Pawła II. Trudno więc myśleć i pisać optymistycznie o czymkolwiek, co pojawia się przed nami. Ale tak się także składa, że nasz świat rzeczoznawców stawiany jest przed nowymi wyzwaniami, którym trzeba sprostać, a które poniżej pokrótce przedstawię.

Weszły bowiem w życie kolejne rozporządzenia towarzyszące ustawie o gospodarce nieruchomościami, a szczególnie kształtujące przyszłość naszego zawodu, dotyczące odbywania praktyk i zdawania egzaminów przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Nie wchodząc w szczegóły: przepisy te nie gwarantują poprawności i spójności tych postępowań. Także ustawa o gospodarce nieruchomościami, jak i rozporządzenie



w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 21 września 2004 r. – mimo ich korzystnych zapisów, w niektórych fragmentach w obecnej urzędowej interpretacji nie wspierają efektywnego wykonywania naszego zawodu. Dotyczy to – paradoksalnie – standardów zawodowych, z których jesteśmy tak dumni, zasad ustawicznego kształcenia, a ogólnie – zwiększenia nadzoru organów administracji państwowej nad nami.

Nie popadamy jednak we frustrację, próbujemy znaleźć wyjście z bieżących kłopotów i trudności – choć coraz bardziej wyraźna staje się nieuchronność zwiększenia nacisku na utworzenie izby samorządowej rzeczoznawców majątkowych – być może z zastosowaniem wstępnych rozwiązań pośrednich, rozluźniających nasze relacje z organami administracji rządowej.

Andrzej Hopfer, prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

PRAWO

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości 2

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami 7

Jerzy Adamiczka
Praktyki zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości .. 18

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 21

STANDARDY I METODY WYCEN

Jerzy Adamiczka
Kilka uwag na temat „renty planistycznej” i decyzji o warunkach zabudowy 24

Andrzej Hopfer
Wycena nieruchomości w Polsce 27

Jim Taylor
Polscy rzeczoznawcy majątkowi przygotujcie się na rewolucję! 29

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Józef Hozer, Sebastian Kokot
Głos w dyskusji na temat standardu wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym 30

Piotr Cegielski
Czym jest metoda korygowania ceny średniej? 32

Mirostław Chumek
W obronie metody korygowania ceny średniej 39

Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szafranec
Rola poszczególnych rodzajów cen w metodzie korygowania ceny średniej 41

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Mateusz Skubiszewski
Fundusze nieruchomości w Polsce 43

ZAGRANICA

Marta Jurek-Maciak
Targi MIPIM w Cannes 46

Mirostław Chumek
Rynek nieruchomości w Libii 47

STOWARZYSZENIA

Henryk Jankowski
Jak poprawnie sporządzić operat szacunkowy? 50

WAZA 2005 – informacje 51

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Ambiwalencja 54

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Zdzisław Biczkowski
Quo Vadis rzeczoznawco majątkowy? 55

Wojtek Nurek
Relacja z posiedzenia Rady Krajowej PFSRM 59

Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 62

Kalendarz wydarzeń 2005 63
Z życia Federacji 64



Publikujemy dwa rozporządzenia Ministra Infrastruktury do znowelizowanej ustawy ogn – z dnia 21 stycznia br. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości i z dnia 17 lutego br. 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. Podajemy też do wiadomości dwa Zarządzenia Ministra Infrastruktury: nr 2 z 31 stycznia br. w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz nr 10 z 11 marca br. w sprawie powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 21 STYCZNIA 2005 R.

w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości

Na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. Rozporządzenie określa:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;
- 3) regulamin działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej;
- 4) sposób ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.

§2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ministrze – należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Rozdział 2

Organizacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

§3. 1. W skład Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zwanej dalej „Komisją”, wchodzi:

- 1) przewodniczący;
- 2) trzech wiceprzewodniczących, odpowiednio dla:
 - a) rzeczoznawców majątkowych,
 - b) pośredników w obrocie nieruchomościami,
 - c) zarządców nieruchomości;
- 3) pozostali członkowie.

2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 1–2 tworzą Prezydium Komisji.
3. W ramach Komisji działają trzy sekcje, odpowiednio dla:
 - 1) rzeczoznawców majątkowych;
 - 2) pośredników w obrocie nieruchomościami;
 - 3) zarządców nieruchomości.

§4. Nadzór nad działalnością Komisji sprawuje minister.

Rozdział 3

Sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

- §5. 1. O wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej minister zawiadamia osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości albo licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami lub licencję zawodową zarządcy nieruchomości, której to postępowanie dotyczy, zwaną dalej „osobą, wobec której wszczęto postępowanie”, i przekazuje sprawę do Komisji.
2. W przypadku, o którym mowa w art. 194 ust. 1b ustawy, o wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej i przekazaniu sprawy do Komisji zawiadamia się sąd.
- §6. 1. Przewodniczący Komisji przekazuje sprawę, o której mowa w § 5 ust. 1, właściwemu wiceprzewodniczącemu Komisji.
2. Wiceprzewodniczący Komisji, każdy w zakresie swej właściwości, przygotowuje sprawę do rozpatrzenia przez Komisję, w tym:
 - 1) wyznacza skład zespołu do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zwanego dalej „zespołem”;
 - 2) przekazuje zespołowi dotychczas zgromadzoną dokumentację w tej sprawie;
 - 3) wyznacza pierwszy termin posiedzenia zespołu, zawiadamiając o tym ministra, członków zespołu oraz osobę, wobec której wszczęto postępowanie.



3. Do składu zespołu wyznacza się trzy osoby, w tym przewodniczącego zespołu.
 4. Do składu zespołu może być wyznaczony przewodniczący lub właściwy wiceprzewodniczący Komisji.
 5. Do składu zespołu nie mogą być wyznaczone osoby bliskie osoby, wobec której wszczęto postępowanie, a także osoby, które pozostają z tą osobą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności ustaleń członków zespołu w trakcie postępowania wyjaśniającego.
 6. Członek Komisji jest zobowiązany powiadomić wiceprzewodniczącego Komisji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 5.
- §7. 1. Skład zespołu zostaje zmieniony, jeżeli:
- 1) wobec członka zespołu wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
 - 2) po wyznaczeniu składu zespołu wyszły na jaw okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 5.
2. Skład zespołu może zostać zmieniony, jeżeli:
- 1) członek zespołu zgłosił niemożność uczestniczenia w wyznaczonym posiedzeniu zespołu;
 - 2) członek zespołu nie uczestniczył w wyznaczonym posiedzeniu zespołu.
- §8. 1. Termin pierwszego posiedzenia zespołu nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia doręczenia osobie, wobec której wszczęto postępowanie, zawiadomienia o wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.
2. Ustalając termin pierwszego posiedzenia zespołu uwzględnia się w szczególności:
- 1) możliwość dojazdu na posiedzenie osób uczestniczących w posiedzeniu;
 - 2) przewidywany czas trwania posiedzenia.
3. W zawiadomieniu o pierwszym posiedzeniu zespołu wyznacza się osobie, wobec której wszczęto postępowanie, termin do złożenia wyjaśnień, a także informuje o możliwości ustanowienia obrońcy lub o możliwości wystąpienia do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.
- §9. 1. Osoba, wobec której wszczęto postępowanie, która ustanowiła obrońcę, jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o posiedzeniu zespołu zawiadomić o tym Komisję, wskazując imię i nazwisko obrońcy oraz jego adres do korespondencji. Osoba, wobec której wszczęto postępowanie, przekazuje Komisji także oświadczenie obrońcy o wyrażeniu zgody na pełnienie tej funkcji, chyba że obrońca został ustanowiony zgodnie z przepisami o adwokaturze.
2. Osoba, wobec której wszczęto postępowanie, która nie ustanowiła obrońcy, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o posiedzeniu zespołu może zwrócić się do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.
3. Na uzasadniony wniosek osoby, wobec której wszczęto postępowanie, lub jej obrońcy z urzędu, przewodniczący Komisji może wyznaczyć nowego obrońcę z urzędu, w miejsce dotychczasowego.
4. Ustanowiony obrońca lub wyznaczony obrońca z urzędu jest uprawniony do uczestniczenia w postępowaniu wyjaśniającym.
5. Obrońca może pełnić rolę pełnomocnika, o którym mowa w art. 195 ust. 1 ustawy, w postępowaniu wyjaśniającym, pod warunkiem udzielenia obrońcy pisemnego pełnomocnictwa przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie.
- §10. 1. Minister prowadzi i aktualizuje listę obrońców z urzędu spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.
2. Obrońcą z urzędu nie może być członek Komisji.
 3. Obrońca z urzędu może bronić kilku osób, wobec których wszczęto postępowanie, jeżeli ich interesy nie pozostają w sprzeczności.
- §11. W celu wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności sprawy przewodniczący Komisji z upoważnienia ministra może zwracać się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.
- §12. 1. Posiedzenie zespołu przygotowuje się i przeprowadza w miarę możliwości w taki sposób, aby podczas pierwszego posiedzenia można było wyjaśnić wszystkie okoliczności sprawy.
2. W posiedzeniu zespołu uczestniczą wszyscy członkowie zespołu.
 3. Za zgodą przewodniczącego zespołu przebieg posiedzenia może być utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk, o czym należy przed uruchomieniem urządzenia uprzedzić osoby uczestniczące w posiedzeniu.
 4. Z każdego posiedzenia zespół sporządza protokół, który powinien odzwierciedlać przebieg posiedzenia. Protokół, po odczytaniu w obecności osób uczestniczących w posiedzeniu, podpisują wszyscy członkowie zespołu.
- §13. W przypadku gdy podczas pierwszego posiedzenia zespołu nie można wyjaśnić wszystkich okoliczności sprawy, wiceprzewodniczący Komisji wyznacza termin kolejnego posiedzenia zespołu. Przy wyznaczaniu terminu kolejnego posiedzenia przepisy § 6 ust. 2 pkt 3 i § 8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
- §14. Przewodniczący zespołu kieruje pracami zespołu, a w szczególności:
- 1) organizuje posiedzenia zespołu oraz zapewnia, aby posiedzenia rozpoczynały się punktualnie oraz przebiegały w sposób sprawny i niezakłócony;



**Zarządzenie nr 2
Ministra Infrastruktury
z dnia 31 stycznia 2005 r.**

**W SPRAWIE
POWOŁANIA KOMISJI
ODPOWIEDZIALNOŚCI
ZAWODOWEJ**

Na podstawie art. 194 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 oraz nr 281, poz. 2782) zarządza się co następuje:

Par. 1 Powołuje się Komisję Odpowiedzialności Zawodowej w następującym składzie:

I. Prezydium KOZ:

1. Przewodniczący Komisji – **Wacław Baranowski**
2. Wiceprzewodniczący dla sekcji rzeczoznawców majątkowych – **Kazimierz Rygiel**;
3. Wiceprzewodniczący dla sekcji pośredników w obrocie nieruchomościami – **Witold Czapla**;
4. Wiceprzewodniczący dla sekcji zarządców nieruchomości – **Danuta Rochalska**.

II. Sekcja rzeczoznawców majątkowych:

1. **Zdzisław Adamek**
2. **Janusz Andrzejewski**
3. **Wiesław Baranek**
4. **Zbigniew Baranowski**
5. **Mirosława Beszczyńska-Drozdza**
6. **Mariusz Bilski**
7. **Tadeusz Czechowicz**
8. **Wojciech Daniel**
9. **Witold Domański**
10. **Wojciech Frankowski**
11. **Zdzisław Hajdasz**
12. **Czesław Hurynowicz**
13. **Jadwiga Iwaszkiewicz**

- 2) informuje osobę, wobec której wszczęto postępowanie, o jej prawach i obowiązkach;
- 3) zapoznaje członków zespołu z dokumentacją dotyczącą postępowania;
- 4) przedstawia na posiedzeniu zespołu zarzuty wobec osoby, wobec której wszczęto postępowanie, oraz okoliczności mające znaczenie w postępowaniu;
- 5) w przypadku zmiany składu zespołu informuje nowo powołanego członka zespołu o dotychczasowym przebiegu postępowania;
- 6) gromadzi dokumentację z przebiegu postępowania.

§15. 1. Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera:

- 1) oznaczenie miejsca i daty przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego;
 - 2) imiona i nazwiska członków zespołu;
 - 3) imię i nazwisko osoby, wobec której wszczęto postępowanie, pełnomocnika, o ile został ustanowiony, oraz obrońcy, o ile został ustanowiony lub wyznaczony z urzędu;
 - 4) podstawę wszczęcia postępowania wyjaśniającego;
 - 5) zarzuty postawione osobie, wobec której wszczęto postępowanie;
 - 6) opis przebiegu postępowania wyjaśniającego, w tym informację o złożonych przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie, wyjaśnieniach oraz dokumentach;
 - 7) ocenę zasadności zarzutów oraz innych okoliczności sprawy wraz ze wskazaniem, które zarzuty zostały udokumentowane, a które zostały odrzucone, oraz ze wskazaniem, jakie przepisy prawne zostały naruszone przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie;
 - 8) wnioski o zastosowanie jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa odpowiednio w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2 ustawy, albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
 - 9) podpisy członków zespołu;
 - 10) inne informacje istotne dla sprawy, będącej przedmiotem postępowania.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, jest podejmowany większością głosów, a w przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego zespołu.
 3. Członek zespołu w zakresie wnioskowanej kary może złożyć do protokołu zdanie odrębne wraz z uzasadnieniem.

§16. 1. Zespół przekazuje właściwemu wiceprzewodniczącemu Komisji dokumentację z postępowania wyjaśniającego, w tym protokół końcowy, nie później niż 21 dni od dnia ostatniego posiedzenia zespołu.

2. Wiceprzewodniczący Komisji sprawdza kompletność dokumentacji z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, podpisuje protokół końcowy, a następnie niezwłocznie przekazuje dokumentację ministrowi.
3. W przypadku stwierdzenia braków formalnych lub błędów w dokumentacji z przeprowadzonego postępowania



wyjaśniającego, minister zwraca wiceprzewodniczącemu Komisji tę dokumentację w celu jej uzupełnienia lub poprawy.

Rozdział 4

Regulamin działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

§17. 1. Przewodniczący Komisji reprezentuje Komisję, kieruje całokształtem spraw związanych z realizacją zadań Komisji oraz w szczególności:

- 1) zwołuje, za zgodą ministra, posiedzenia Prezydium Komisji oraz posiedzenia plenarne Komisji;
 - 2) przekazuje członkom Komisji informacje niezbędne dla jej działalności;
 - 3) wyznacza i odwołuje obrońców z urzędu;
 - 4) zwraca się z upoważnienia ministra o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób;
 - 5) rozpatruje skargi na działalność zespołów lub członków Komisji;
 - 6) wnioskuję do ministra o przeprowadzenie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
 - 7) przedstawia ministrowi wnioski o wypłatę wynagrodzeń dla członków Komisji i obrońców z urzędu oraz wnioski o refundację innych wydatków związanych z przeprowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
 - 8) sporządza roczne sprawozdania z działalności Komisji i przekazuje je ministrowi w terminie do dnia 31 marca roku następnego.
2. W razie nieobecności przewodniczącego Komisją kieruje wyznaczony przez przewodniczącego Komisji wiceprzewodniczący Komisji lub inny członek Komisji.

§18. 1. Wiceprzewodniczący Komisji kieruje bezpośrednio odpowiedzialną sekcją oraz w szczególności:

- 1) informuje członków odpowiedzialnej sekcji o ustaleniach podjętych na posiedzeniach Prezydium Komisji;
- 2) zapewnia, aby postępowania wyjaśniające przebiegały w sposób sprawny i niezakłócony;
- 3) zapoznaje się z dokumentacją dotyczącą postępowań wyjaśniających oraz przekazuje ją zespołowi;
- 4) wyznacza składy zespołów;
- 5) wyznacza terminy posiedzeń zespołów, zawiadamia o wyznaczonych terminach ministra, członków zespołów, osoby, wobec których wszczęto postępowanie, lub pełnomocników, o ile zostali ustanowieni, oraz obrońców, o ile zostali ustanowieni lub wyznaczeni z urzędu;
- 6) prowadzi korespondencję związaną z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;

14. Tadeusz Janowski
15. Tomasz Kaczmarczyk
16. Mirosława Koczara
17. Krzysztof Konieczny
18. Andrzej Kozuń
19. Zbigniew Krasoń
20. Elżbieta Leciejewska
21. Jerzy Makowski
22. Elżbieta Marszał-Halicka
23. Wiesław Meszek
24. Jan Olchówka
25. Lech Paziewski
26. Ryszard Piątek
27. Elżbieta Pilecka
28. Teresa Prył
29. Jolanta Przedlacka
30. Tadeusz Reutt
31. Marek Sacharz
32. Wanda Spychalska
33. Jarosław Strzeszyński
34. Witold Śleszyński
35. Piotr Walczyk
36. Marian Witczak
37. Zbigniew Witkiewicz
38. Andrzej Zarychta
39. Jerzy Zieliński

- 7) przekazuje ministrowi dokumentację dotyczącą postępowania wyjaśniającego;
- 8) sporządza roczne sprawozdania z działalności sekcji i przekazuje je przewodniczącemu Komisji w terminie do dnia 28 lutego roku następnego.

2. W razie nieobecności wiceprzewodniczącego Komisji odpowiedzialną sekcją kieruje przewodniczący Komisji lub wyznaczony przez przewodniczącego Komisji inny członek tej sekcji.

§19. 1. Posiedzenia plenarne Komisji zwołuje się w celu omówienia spraw związanych z organizacją i przebiegiem postępowań wyjaśniających, w tym problemów wynikających z prowadzonej działalności Komisji, a także w celu przeprowadzenia szkoleń członków Komisji.

2. Posiedzenia plenarne zwoływane są dla wszystkich członków Komisji lub dla członków poszczególnych sekcji.



3. Posiedzenie plenarne powinno być zwołane przynajmniej raz w roku.
4. Posiedzenia Prezydium Komisji zwoływane są w razie potrzeby, w celu przygotowania posiedzeń plenarnych Komisji, a także w innych sprawach dotyczących Komisji niewymagających udziału wszystkich członków Komisji.
5. Przewodniczący Komisji sporządza sprawozdania z posiedzeń Prezydium Komisji lub z posiedzeń plenarnych wszystkich członków Komisji.
6. Wiceprzewodniczący Komisji sporządza sprawozdania z posiedzeń plenarnych członków poszczególnych sekcji.

Rozdział 5

Sposób ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania

- §20. 1. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej pokrywane są ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra.
2. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej obejmują w szczególności wydatki na:
 - 1) organizowanie posiedzeń Prezydium Komisji i posiedzeń plenarnych Komisji;
 - 2) organizowanie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
 - 3) przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla działalności Komisji;
 - 4) nabycie niezbędnych dla działalności Komisji materiałów biurowych oraz publikacji specjalistycznych;
 - 5) wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu;
 - 6) delegacje i koszty noclegów członków Komisji i obrońców z urzędu;
 - 7) usługi pocztowe, usługi telekomunikacyjne oraz powielanie materiałów związanych z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi.
- §21. Koszty, o których mowa w § 20 ust. 2, ustala się na podstawie:
- 1) rachunków;
 - 2) biletów za przejazd środkami publicznego transportu zbiorowego;
 - 3) potwierdzonych delegacji;
 - 4) wniosków o wypłatę wynagrodzeń;
 - 5) innych dowodów potwierdzających poniesione wydatki.

- §22. Członkom Komisji i obrońcom z urzędu przysługuje zwrot kosztów podróży i noclegów, z tym że:
- 1) koszty podróży środkami publicznego transportu zbiorowego są zwracane w wysokości zapłaconej ce-

ny biletu za przejazd określonym środkiem transportu;

- 2) w razie przejazdu samochodem stanowiącym ich własność lub przelotu samolotem koszty są zwracane w wysokości nie przekraczającej ceny biletu za podróż środkami publicznego transportu zbiorowego;
- 3) koszty noclegu w hotelu udokumentowane rachunkiem są zwracane w wysokości poniesionych wydatków jednak nie więcej niż 250 zł za dobę hotelową.

§23. Przewodniczącemu Komisji przysługuje miesięcznie wynagrodzenie w wysokości 800 zł.

§24. 1. Członkom Prezydium Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości 300 zł za udział w posiedzeniu Prezydium Komisji.

2. Za udział w posiedzeniu plenarnym Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) 300 zł – członkom Prezydium Komisji;
 - 2) 200 zł – pozostałym członkom Komisji.

§25. 1. Wiceprzewodniczącemu Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości 500 zł za każdą przygotowaną sprawę będącą przedmiotem postępowania wyjaśniającego.

2. Członkom zespołu i obrońcom z urzędu przysługuje wynagrodzenie za rozpatrzenie sprawy w postępowaniu wyjaśniającym.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, wynosi:
 - 1) 800 zł za sprawę – dla przewodniczącego zespołu;
 - 2) 400 zł za sprawę – dla członka zespołu;
 - 3) 400 zł za sprawę – dla obrońcy z urzędu.
4. W przypadku zmiany składu zespołu lub obrońcy z urzędu w trakcie postępowania wyjaśniającego, wynagrodzenie ustala się w wysokości określonej w ust. 3, w proporcji zachodzącej między liczbą posiedzeń zespołu, w których uczestniczył członek zespołu lub obrońca z urzędu, a liczbą wszystkich posiedzeń zespołu.
5. Obrońcy z urzędu, który złożył rezygnację z reprezentowania osoby, wobec której wszczęto postępowanie, wynagrodzenie nie przysługuje.
6. Wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1–4, wypłaca się po zakończeniu postępowania wyjaśniającego i przekazaniu dokumentacji ministrowi.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§26. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia do czynności podejmowanych przez Komisję po tym dniu stosuje się przepisy rozporządzenia.

§27. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

MINISTER INFRASTRUKTURY: K. Opawski



ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 17 LUTEGO 2005 R.

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

Na podstawie art. 197 pkt 1-6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 oraz Nr 281, poz. 2782) zarządza się, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§1. Rozporządzenie określa:

- 1) sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyk oraz koszt jego wydania;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz regulamin jej działania;
- 3) wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami oraz sposób postępowania przy wydawaniu duplikatów tych świadectw i licencji w przypadku ich utraty;
- 4) sposób prowadzenia centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;
- 5) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, a także sposób dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku.

§2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) kandydacie – należy przez to rozumieć osobę, która ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości albo licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami lub licencji zawodowej zarządcy nieruchomości;
- 3) osobie uprawnionej – należy przez to rozumieć osobę, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie sz-

cowania nieruchomości albo licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami lub licencję zawodową zarządcy nieruchomości;

- 4) organizatorze praktyki zawodowej – należy przez to rozumieć związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości;
- 5) prowadzącym praktykę zawodową – należy przez to rozumieć osobę uprawnioną, organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości albo przedsiębiorcę, wpisanych na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej;
- 6) ministrze – należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej;
- 7) ministerstwie – należy przez to rozumieć urząd obsługujący ministra.

Rozdział 2 Praktyki zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami

§3. Kandydaci odbywają praktyki zawodowe w celu przygotowania do prowadzenia działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami.

§4. 1. Praktyka zawodowa dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych nie może trwać krócej niż dwanaście miesięcy.

2. W ramach praktyki zawodowej, o której mowa w ust. 1, kandydat na rzeczoznawcę majątkowego uczestniczy w wykonywaniu czynności związanych z szacowaniem nieruchomości, w szczególności określonych w art. 174 ust. 3 ustawy, oraz wykonuje co najmniej piętnaście operatów szacunkowych, w których określa wartość nieruchomości przy zastosowaniu różnych podejść, metod i technik wyceny.

3. W operatach szacunkowych, o których mowa w ust. 2, kandydat na rzeczoznawcę majątkowego określa wartość:

- 1) dwóch różnych lokali stanowiących odrębne nierucho-



**Zarządzenie nr 10
Ministra Infrastruktury
z dnia 11 marca 2005 r.**

**W SPRAWIE POWOŁANIA
PAŃSTWOWEJ KOMISJI
KWALIFIKACYJNEJ**

Na podstawie art. 191 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 oraz nr 281, poz. 2782) zarządza się co następuje:

Par. 1. Powołuje się Państwową Komisję Kwalifikacyjną w następującym składzie:

I. Prezydium Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej:

1. Przewodnicząca Komisji – **Ewa Kucharska-Stasiak**;
2. Wiceprzewodniczący Podkomisji ds. Szacowania nieruchomości – **Krzysztof Urbańczyk**,
3. Wiceprzewodniczący Podkomisji ds. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – **Wojciech Kuc**,
4. Wiceprzewodniczący Podkomisji ds. zarządzania nieruchomościami – **Henryk Feliks**.

II. Podkomisja do spraw szacowania nieruchomości

1. Jerzy Adamiczka
2. Andrzej Bablok
3. Zbigniew Białek
4. Zygmunt Bojar
5. Marian Borycki
6. Mirosław Chumek
7. Jan Ciszewicz
8. Ryszard Cymerman
9. Henryk Czajkowski
10. Jerzy Dąbek
11. Andrzej Demusz
12. Jerzy Dydenko
13. Jerzy Filipiak
14. Adam Futro
15. Andrzej Gierasimiuk
16. Lucyllia Głogowska
17. Władysław Górka
18. Lech Gutry
19. Celina Hoffman
20. Andrzej Hopfer

- mości, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej;
 - 2) dwóch różnych nieruchomości zabudowanych, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej;
 - 3) dwóch różnych nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, w podejściu dochodowym, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej i techniki dyskontowania strumieni dochodów;
 - 4) dwóch budynków lub budowli, w podejściu kosztowym, przy zastosowaniu dwóch różnych technik;
 - 5) nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
 - 6) dwóch nieruchomości gruntowych, z których jedna jest przeznaczona na cele rolne, a druga na cele leśne;
 - 7) dwóch nieruchomości gruntowych, w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji i metody pozostałościowej;
 - 8) nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej;
 - 9) wybranego ograniczonego prawa rzeczowego.
4. W ramach praktyki zawodowej prowadzący praktykę zawodową umożliwia kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego zapoznanie się ze sposobem korzystania, w szczególności z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy, gminy oraz starostów, a także z innych dokumentów znajdujących się w posiadaniu urzędów i instytucji, zawierających niezbędne dane wykorzystywane przy szacowaniu nieruchomości, o których mowa w art. 155 ust. 1 ustawy.
 5. Prowadzący praktykę zawodową umożliwia kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego, na jego prośbę, oględziny nieruchomości, których wartość kandydat określa zgodnie z ust. 3.
 6. Wykonane przez kandydata na rzeczoznawcę majątkowego w ramach praktyki zawodowej operaty szacunkowe podpisuje prowadzący praktykę zawodową. W przypadku gdy prowadzącym praktykę jest przedsiębiorca lub organizacja zawodowa operaty podpisuje osoba uprawniona, pod której kierunkiem kandydat je wykonywał.
- §5. 1. Praktyka zawodowa dla kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami nie może trwać krócej niż sześć miesięcy.
2. W ramach praktyki zawodowej, o której mowa w ust. 1, kandydat na pośrednika w obrocie nieruchomościami uczestniczy w wykonywaniu czynności wymienionych w art. 180 ust. 1 ustawy oraz wykonuje co najmniej trzy opisy różnych transakcji.
 3. W ramach praktyki zawodowej kandydat na pośrednika w obrocie nieruchomościami w szczególności:
 - 1) zapoznaje się z formami organizacyjno-prawnymi, w jakich pośrednik w obrocie nieruchomościami może prowadzić działalność zawodową pośrednictwa w ob-



- rocie nieruchomościami oraz z organizacją i metodami pracy takich podmiotów;
- 2) dokonuje badania wybranych nieruchomości i wskazuje ich cechy, które mogą mieć wpływ na cenę zbycia lub poziom czynszu; badanie powinno obejmować przynajmniej dwa lokale mieszkalne, nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, lokal biurowy, magazyn, obiekt zabytkowy lub nieruchomość rolną lub obiekt w trakcie budowy;
 - 3) zapoznaje się w chronologicznym porządku z czynnościami przy realizacji różnych transakcji oraz z rodzajami dokumentów, jakie powinien zgromadzić w przypadku zawierania przez zamawiających umów sprzedaży, najmu, dzierżawy lub zamiany nieruchomości;
 - 4) uczestniczy w pozyskiwaniu niezbędnych informacji o nieruchomościach z ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - 5) uczestniczy w oględzinach wybranych nieruchomości, sporządza opisy tych nieruchomości, dokonuje ich oceny pod kątem oczekiwań zamawiającego w zakresie ceny lub możliwości uzyskania czynszu;
 - 6) wykonuje badania lokalnego rynku nieruchomości z wykorzystaniem dostępnych źródeł informacji o nieruchomościach dla ustalenia poziomu cen i poziomu czynszów dla wybranych trzech grup nieruchomości;
 - 7) przygotowuje nieruchomość do prezentacji i dokonuje tej prezentacji przed prowadzącym praktykę zawodową;
 - 8) zapoznaje się z praktycznymi aspektami współpracy z instytucjami udzielającymi kredytów, w tym z warunkami transakcji, z uwzględnieniem różnych form rozliczeń i zabezpieczeń płatności w obrocie nieruchomościami, takimi jak czeki, przelewy, weksle, gotówka;
 - 9) przeprowadza samodzielnie symulacje przebiegu trzech transakcji dla trzech różnych rodzajów nieruchomości, poczynawszy od rozmowy z zamawiającymi poprzez samodzielne sporządzenie umowy pośrednictwa, aż do sfinalizowania transakcji.
4. W ramach praktyki zawodowej prowadzący praktykę zawodową umożliwi kandydatowi na pośrednika w obrocie nieruchomościami zapoznanie się ze sposobem korzystania, w szczególności z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy, gminy oraz starostów, a także z innych dokumentów znajdujących się w posiadaniu urzędów i instytucji, zawierających niezbędne informacje wykorzystywane w pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, o których mowa w art. 181 ust. 6.
 5. Prowadzący praktykę zawodową umożliwi kandydatowi na pośrednika w obrocie nieruchomościami oględziny nieruchomości, o których mowa w ust. 3 pkt 5.
- §6. 1. Praktyka zawodowa dla kandydatów na zarządców nieruchomości nie może trwać krócej niż sześć miesięcy.
2. W ramach praktyki zawodowej, o której mowa w ust. 1, kandydat na zarządcę nieruchomości uczestniczy w wy-

21. Włodzimierz Jasiakiewicz
22. Janusz Jasiński
23. Halina Jaskulska
24. Andrzej Kalus
25. Jan Konowalczyk
26. Jerzy Latuszkiewicz
27. Zdzisława Ledzion-Trojanowska
28. Andrzej Lesiński
29. Wojciech Makowiecki
30. Zdzisław Małecki
31. Zenon Marczuk
32. Józef Maśko
33. Honorata Michaluk
34. Mieczysław Prystupa
35. Wojciech Ratajczak
36. Wojciech Stróżniak
37. Bogusława Szczepanik
38. Beata Szykulska
39. Lech Tarnawski
40. Tomasz Telega
41. Zofia Więckowicz
42. Wojciech Wilkowski
43. Jadwiga Zielińska-Mucha
44. Sabina Żróbek

- konywaniu czynności wymienionych w art. 185 ust. 1 ustawy oraz sporządza co najmniej trzy plany zarządzania różnymi nieruchomościami.
3. W ramach praktyki zawodowej kandydat na zarządcę nieruchomości w szczególności:
 - 1) zapoznaje się z formami organizacyjno-prawnymi, w jakich zarządca nieruchomości może prowadzić działalność zawodową zarządzania nieruchomościami, oraz z organizacją i metodami pracy takich podmiotów;
 - 2) zapoznaje się z czynnościami zarządcy nieruchomości, w tym:
 - a) dokonuje oględzin nieruchomości oraz jej otoczenia, wraz z określeniem stanu technicznego, potrzeb w zakresie remontów i konserwacji, a także możliwości dokonania innych zmian w celu poprawy efektywności gospodarowania,
 - b) przygotowuje umowę o zarządzanie nieruchomością;
 - 3) zapoznaje się ze szczegółowym zakresem czynności zarządzania wybraną nieruchomością, w tym z obsługą techniczną budynku;
 - 4) zapoznaje się ze sprawozdawczością sporządzaną przez zarządcę nieruchomości;
 - 5) zapoznaje się z zarządzaniem różnego rodzaju nieruchomościami, w szczególności publicznymi, mieszkaniowymi i przeznaczonymi pod usługi.



4. W ramach praktyki zawodowej prowadzący praktykę zawodową umożliwia kandydatowi na zarządcę nieruchomości zapoznanie się ze sposobem korzystania, w szczególności z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy, gminy oraz starostów, a także z innych dokumentów znajdujących się w posiadaniu urzędów i instytucji, zawierających niezbędne informacje wykorzystywane w zarządzaniu nieruchomościami, o których mowa w art. 186 ust. 6 ustawy.
 5. Prowadzący praktykę zawodową umożliwia kandydatowi na zarządcę nieruchomości oględziny nieruchomości, o których mowa w ust. 3 pkt 2 lit a.
- §7. Dokumentami potwierdzającymi odbycie praktyki zawodowej są:
- 1) wypełniony przez kandydata dziennik praktyki zawodowej, podpisany przez prowadzącego praktykę zawodową oraz przez organizatora praktyki zawodowej, w którym prowadzący praktykę zawodową potwierdził zrealizowanie programu tej praktyki, a organizator praktyki zawodowej potwierdził spełnienie warunków jej odbycia;
 - 2) samodzielnie wykonane przez kandydata:
 - a) piętnaście operatów szacunkowych – w przypadku praktyki zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości,
 - b) trzy opisy transakcji – w przypadku praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
 - c) trzy plany zarządzania nieruchomością – w przypadku praktyki zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.
- §8. 1. Organizator praktyki zawodowej wydaje kandydatowi na wniosek, o którym mowa w § 9, dziennik praktyki zawodowej oraz prowadzi rejestr wydanych dzienników praktyki zawodowej.
2. Koszt wydania dziennika praktyki zawodowej obejmuje koszty druku dziennika praktyki zawodowej, koszty prowadzenia rejestru wydanych dzienników praktyki zawodowej, o którym mowa w §12 ust. 1, oraz koszty prowadzenia listy, określonej w §11 ust. 1, i nie może być wyższy niż 100 zł.
 3. Wzory dzienników praktyki zawodowej dla kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcę nieruchomości określają załączniki nr 1–3 do rozporządzenia.
- ### Rozdział 3
- ## Regulamin organizacji praktyk zawodowych
- §9. 1. Kandydat składa do organizatora praktyki zawodowej wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej po ukończeniu studiów wyższych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami lub studiów podyplomowych w zakresie odpowiednio wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami.
2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1, kandydat:
 - 1) wskazuje osobę uprawnioną, przedsiębiorcę lub organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości, zwaną dalej „organizacją zawodową”, które wyraziły zgodę na przeprowadzenie praktyki zawodowej, albo
 - 2) zwraca się do organizatora praktyki zawodowej o wyznaczenie prowadzącego praktykę zawodową.
 3. Do wniosku kandydat dołącza dokumenty, potwierdzające ukończenie studiów wyższych lub podyplomowych, o których mowa w ust. 1.
 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, kandydat, poza dokumentami, o których mowa w ust. 3, dołącza dokument zawierający zgodę osoby uprawnionej, przedsiębiorcy lub organizacji zawodowej na przeprowadzenie praktyki zawodowej.
- §10. 1. Osoba uprawniona, o której mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, może prowadzić praktykę zawodową w zakresie:
- 1) wyceny nieruchomości – jeżeli wykonuje działalność zawodową rzeczoznawstwa majątkowego nieprzerwanie przez okres przynajmniej pięciu lat poprzedzających organizację praktyki zawodowej;
 - 2) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – jeżeli wykonuje działalność zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nieprzerwanie przez okres przynajmniej trzech lat poprzedzających organizację praktyki zawodowej;
 - 3) zarządzania nieruchomościami – jeżeli wykonuje działalność zawodową zarządcy nieruchomości nieprzerwanie przez okres przynajmniej trzech lat poprzedzających organizację praktyki zawodowej.
2. Przedsiębiorca, o którym mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, może prowadzić praktykę zawodową, jeżeli:
 - 1) jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność odpowiednio w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami;
 - 2) czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem osoby uprawnionej, spełniającej wymagania określone w ust. 1.
 3. Organizacja zawodowa, o której mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, może prowadzić praktykę zawodową pod warunkiem, że czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem osoby uprawnionej, spełniającej wymagania określone w ust. 1.
 4. Równocześnie praktykę zawodową może odbywać u osoby uprawnionej albo pod jej kierunkiem nie więcej niż pięciu kandydatów.



§11. 1. Organizator praktyki zawodowej prowadzi i aktualizuje listę prowadzących praktykę zawodową. Na wniosek osób uprawnionych, przedsiębiorców oraz organizacji zawodowych, które spełniają warunki określone w § 10, organizator praktyki zawodowej wpisuje ich na listę.

2. W przypadku określonym w § 9 ust. 2 pkt 1, kandydaci wskazują prowadzącego praktykę zawodową z listy, o której mowa w ust. 1.

3. Jeśli wskazana przez kandydata osoba uprawniona, przedsiębiorca albo organizacja zawodowa nie jest wpisana na listę, o której mowa w ust. 1, kandydat dołącza do wniosku, o którym mowa w § 9 ust. 1, dokumenty potwierdzające spełnienie przez podmiot wskazany przez kandydata warunków określonych w § 10 ust. 1-3. Na podstawie przekazywanych dokumentów organizator praktyki zawodowej dokonuje wpisu podmiotu wskazanego przez kandydata na listę.

4. W przypadku określonym w § 9 ust. 2 pkt 2, organizator praktyki zawodowej wyznacza prowadzącego praktykę zawodową spośród osób uprawnionych, przedsiębiorców lub organizacji zawodowych wpisanych na listę, o której mowa w ust. 1.

5. Organizator praktyki zawodowej przekazuje ministrowi co najmniej dwa razy w roku, informacje o wpisach na listę prowadzących praktykę zawodową.

§12. 1. Organizator praktyki zawodowej w dzienniku praktyki zawodowej wpisuje imię i nazwisko oraz adres lub nazwę i siedzibę prowadzącego praktykę zawodową, a także kolejny numer z prowadzonego rejestru wydanych dzienników praktyki zawodowej.

2. W przypadku gdy prowadzącym praktykę zawodową jest przedsiębiorca lub organizacja zawodowa, organizator praktyki zawodowej wpisuje w dzienniku praktyki zawodowej również imię i nazwisko osoby uprawnionej, spełniającej wymogi określone w § 10 ust. 1, pod której kierunkiem kandydat będzie wykonywał czynności w ramach praktyki zawodowej, wraz z podaniem numeru uprawnień lub licencji zawodowych.

3. W rejestrze, o którym mowa w ust. 1, wpisuje się informacje określone w ust. 2.

§13. Praktyka zawodowa rozpoczyna się w dniu dokonania pierwszego wpisu w dzienniku praktyki zawodowej, a kończy się w dniu dokonania ostatniego wpisu w tym dzienniku.

§14. 1. Przebieg praktyki zawodowej jest dokumentowany w dzienniku praktyki zawodowej.

2. Wpisów w dzienniku praktyki zawodowej dokonuje się w sposób odzwierciedlający rodzaje wykonywanych czynności zawodowych, ze wskazaniem okresu ich wykonywania.

3. Wpisy, o których mowa w ust. 2, potwierdza prowadzący praktykę zawodową, poprzez złożenie podpisu wraz z datą przy każdym wpisie. W przypadku gdy prowadzącym

praktykę zawodową jest przedsiębiorca lub organizacja zawodowa, podpis składa również osoba uprawniona, pod kierunkiem której kandydat wykonywał czynności w ramach praktyki zawodowej.

4. Prowadzący praktykę zawodową:

1) zapewnia właściwą organizację i właściwy przebieg praktyki zawodowej;

2) ustala harmonogram praktyki zawodowej, zapewniający kandydatowi zrealizowanie programu praktyki, o którym mowa odpowiednio w § 4 ust. 2-5, § 5 ust. 2-5, § 6 ust. 2-5, z tym że liczba godzin przeznaczona na realizację programu praktyki nie może być mniejsza niż 200 godzin w przypadku kandydatów na zarządców nieruchomości lub pośredników w obrocie nieruchomościami;

3) zapewnia kandydatowi możliwość wykonywania czynności wchodzących w zakres programu praktyki zawodowej.

§15. Po zakończeniu praktyki zawodowej kandydat przedkłada dziennik praktyki zawodowej oraz opracowania, o których mowa odpowiednio w § 4 ust. 2, § 5 ust. 2 i § 6 ust. 2, organizatorowi praktyki zawodowej w celu potwierdzenia spełnienia warunków odbycia tej praktyki.

Rozdział 4 Organizacja i regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

§16. 1. W skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, zwanej dalej „Komisją”, wchodzi:

1) przewodniczący Komisji;

2) trzech wiceprzewodniczących Komisji, odpowiednio do spraw:

a) szacowania nieruchomości,

b) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

c) zarządzania nieruchomościami;

3) pozostali członkowie Komisji.

2. Osoby wymienione w ust. 1 w pkt 1 i 2 tworzą Prezydium Komisji.

3. W ramach Komisji działają trzy podkomisje, odpowiednio do spraw:

1) szacowania nieruchomości;

2) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;

3) zarządzania nieruchomościami.

§17. 1. Komisja pracuje na posiedzeniach plenarnych, posiedzeniach związanych z przeprowadzaniem postępowań kwalifikacyjnych oraz na posiedzeniach Prezydium Komisji.

2. Posiedzenie plenarne i posiedzenie Prezydium Komisji zwołuje przewodniczący Komisji z własnej inicjatywy lub na wniosek wiceprzewodniczącego Komisji, po uzyskaniu zgody ministra. Posiedzenie plenarne zwołuje się przynajmniej raz w roku.



3. Posiedzenie plenarne zwoływane jest w celu omówienia spraw związanych z organizacją i przebiegiem postępowań kwalifikacyjnych, w tym problemów występujących w działalności Komisji, a także w celu szkolenia członków Komisji.
 4. Posiedzenie Prezydium Komisji zwoływane jest w razie potrzeby, w celu przygotowania posiedzenia plenarnego Komisji, a także w innych sprawach dotyczących Komisji, niewymagających udziału wszystkich członków Komisji.
- §18. 1. Pracami Komisji kieruje przewodniczący Komisji. W razie nieobecności przewodniczącego jego zadania wykonuje wskazany przez przewodniczącego wiceprzewodniczący Komisji lub inny członek Komisji.
2. Komisja podejmuje uchwały w sprawach, o których mowa w § 17 ust. 3, zwykłą większością głosów członków obecnych na posiedzeniu. W razie równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego Komisji, a w razie nieobecności przewodniczącego Komisji – głos wiceprzewodniczącego lub innego członka Komisji, o którym mowa w ust. 1.
 3. Wiceprzewodniczący Komisji kierują pracami odpowiednich podkomisji. W razie nieobecności wiceprzewodniczącego Komisji jego zadania wykonuje wskazany przez przewodniczącego Komisji inny członek odpowiedniej podkomisji.
- §19. 1. Do zadań przewodniczącego Komisji należy w szczególności:
- 1) organizowanie i koordynowanie pracy Komisji;
 - 2) reprezentowanie Komisji, w tym składanie wniosków w sprawach związanych z funkcjonowaniem Komisji;
 - 3) zwoływanie posiedzeń plenarnych Komisji i posiedzeń Prezydium Komisji;
 - 4) nadzór nad pracą poszczególnych podkomisji;
 - 5) rozpatrywanie skarg na członków Komisji, dotyczących przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych;
 - 6) zatwierdzanie składów zespołów kwalifikacyjnych, o których mowa w § 24 ust. 5.
2. Do zadań wiceprzewodniczących Komisji należy:
 - 1) koordynowanie pracy poszczególnych podkomisji, w tym prowadzenia postępowań kwalifikacyjnych w poszczególnych podkomisjach;
 - 2) przygotowywanie propozycji składów zespołów kwalifikacyjnych, o których mowa w §24 ust. 5, w tym przewodniczącego i sekretarza zespołu;
 - 3) ocena prawidłowości przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych, w tym kontrola poprawności wyników etapu wstępnego i egzaminu, o których mowa w § 24 ust. 2 i 3..
- §20. Obsługę organizacyjną oraz administracyjno-biurową Komisji zapewnia ministerstwo.

Rozdział 5

Sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego

- §21.1. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzane jest w terminach i miejscu wyznaczonych przez przewodniczącego Komisji.
2. Po przekazaniu przez przewodniczącego Komisji informacji, o których mowa w ust. 1, minister ogłasza w dzienniku urzędowym oraz na stronie internetowej ministerstwa komunikat o terminach i miejscu postępowań kwalifikacyjnych.
- §22. Obsługę organizacyjną oraz administracyjno-biurową postępowania kwalifikacyjnego zapewnia ministerstwo.
- §23. 1. Kandydaci ubiegający się o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego składają do ministra wniosek o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego, nie później niż na trzydzieści dni przed wyznaczonym terminem postępowania kwalifikacyjnego.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:
 - 1) dokumenty potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa odpowiednio w:
 - a) art. 177 ust. 1 pkt 1–5 ustawy – w przypadku kandydatów na rzeczoznawców majątkowych,
 - b) art. 182 ust. 1 pkt 1–5 ustawy – w przypadku kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomości,
 - c) art. 187 ust. 1 pkt 1–5 ustawy – w przypadku kandydatów na zarządców nieruchomości;
 - 2) inne dokumenty mogące mieć wpływ na ocenę kwalifikacji kandydata;
 - 3) dokumenty potwierdzające biegłą znajomość języka polskiego – w przypadku osób, o których mowa w art. 177 ust. 3, art. 182 ust. 3 i art. 187 ust. 3 ustawy;
 - 4) dwie fotografie kandydata;
 - 5) dziennik praktyki zawodowej i operaty szacunkowe, opisy transakcji lub wybrany przez kandydata plan zarządzania nieruchomością, o których mowa w § 7;
 - 6) dowód wniesienia opłaty egzaminacyjnej za etap wstępny postępowania kwalifikacyjnego.
 3. W przypadku składania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 1–3, powinny być one uwierzytelnione przez notariusza.
- §24. 1. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się w dwóch etapach.
2. W pierwszym etapie postępowania kwalifikacyjnego, zwanym dalej „etapem wstępnym”, Komisja ustala, czy kandydat spełnia warunki dopuszczenia do egzaminu przeprowadzanego w celu uzyskania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub otrzymania licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie



nieruchomościami albo licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

3. W drugim etapie postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzany jest egzamin, obejmujący część pisemną i ustną, w trakcie którego Komisja sprawdza przygotowanie teoretyczne i praktyczne kandydata do wykonywania działalności zawodowej.
4. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się odrębnie dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości.
5. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzają zespoły kwalifikacyjne składające się z pięciu osób, w tym przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego, wyznaczone przez Komisję spośród jej członków do przeprowadzenia etapu wstępnego postępowania kwalifikacyjnego oraz do przeprowadzenia egzaminu. Zespołem kwalifikacyjnym kieruje przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego.

§25. 1. Do składu zespołu kwalifikacyjnego nie wyznacza się członka Komisji, jeżeli postępowanie kwalifikacyjne dotyczy:

- 1) jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia;
- 2) kandydata związanego z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
- 3) kandydata, w stosunku do którego był prowadzącym lub współprowadzącym praktykę zawodową;
- 4) kandydata pozostającego wobec niego w stosunku podrzędności lub nadrzędności służbowej;
- 5) kandydata, wobec którego pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że wynik postępowania może mieć wpływ na prawa lub obowiązki tego kandydata.

2. Członek zespołu kwalifikacyjnego powiadamia niezwłocznie właściwego wiceprzewodniczącego Komisji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 1.

§26. Zmiany składu zespołu kwalifikacyjnego dokonuje się, jeżeli:

- 1) wobec członka zespołu kwalifikacyjnego wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 2) po wyznaczeniu składu zespołu kwalifikacyjnego wyszły na jaw okoliczności, o których mowa w § 25 ust. 1;
- 3) członek zespołu kwalifikacyjnego zgłosił niemożność uczestnictwa w pracach tego zespołu w wyznaczonym terminie postępowania kwalifikacyjnego.

§27. 1. Z przeprowadzonego etapu wstępnego sekretarz zespołu kwalifikacyjnego sporządza odrębnie dla każdego kandydata protokół, który podpisują wszyscy członkowie zespołu kwalifikacyjnego. W protokole potwierdza się, że kandydat spełnia warunki dopuszczenia do egzaminu lub wskazuje się warunki, których kandydat nie spełnił i z powodu których nie może być dopuszczony do egzaminu.

2. W razie niedopuszczenia kandydata do egzaminu postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.
3. Listę kandydatów dopuszczonych i niedopuszczonych do egzaminu przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego przekazuje ministrowi wraz z dokumentacją kandydatów niedopuszczonych do egzaminu.
4. Na podstawie listy, o której mowa w ust. 3, minister zawiadamiania kandydatów o dopuszczeniu do egzaminu.

§ 28. 1. Egzamin przeprowadza się, jeżeli na podstawie wyników etapu wstępnego do części pisemnej egzaminu zostało dopuszczonych co najmniej trzydziestu kandydatów.

2. W przypadku braku wymaganej liczby kandydatów kandydaci dopuszczeni do egzaminu przystępują do jego części pisemnej w kolejnym terminie postępowania kwalifikacyjnego, wyznaczonym zgodnie z § 21. W tym przypadku kandydatów zawiadamia się o terminie i miejscu kolejnego postępowania kwalifikacyjnego, nie później niż na 14 dni przed jego terminem.
3. W przypadku gdy liczba kandydatów dopuszczonych do egzaminu przekracza trzydzieści osób w stopniu uzasadniającym podział kandydatów na grupy, wiceprzewodniczący Komisji przygotowuje propozycję składu nowego lub nowych zespołów kwalifikacyjnych, a ogólną liczbę kandydatów dzieli na odpowiednie grupy. Podziału na grupy dokonuje się według kolejności złożonych wniosków o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego, z zachowaniem porównywalnej liczby kandydatów zakwalifikowanych do każdej grupy.
4. Kandydat, który nie uiścił opłaty egzaminacyjnej za egzamin, nie może przystąpić do egzaminu.

§29. 1. Część pisemną egzaminu przeprowadza się w wydzielonej sali, w warunkach zapewniających kandydatom samodzielną pracę.

2. Przed wejściem na salę kandydat okazuje dowód osobisty lub paszport w celu potwierdzenia swojej tożsamości.
3. Przed rozpoczęciem części pisemnej egzaminu przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego informuje kandydatów o:
 - 1) warunkach organizacyjnych i sposobie przeprowadzania egzaminu;
 - 2) przepisach porządkowych obowiązujących w trakcie przeprowadzania egzaminu;
 - 3) zasadach dokonywania oceny udzielonych odpowiedzi;
 - 4) sposobie ogłoszenia wyników części pisemnej egzaminu;
 - 5) terminie i miejscu przeprowadzenia części ustnej egzaminu.
4. Prace pisemne oznaczane są indywidualnym kodem.
5. Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego może wykluczyć z części pisemnej egzaminu kandydata, który w jej trakcie korzystał z pomocy innej osoby, posługiwał się niedozwolonymi materiałami, pomagał pozostałym kandydatom lub w inny sposób zakłócał jej przebieg.



6. W trakcie części pisemnej egzaminu kandydat może opuścić salę po uzyskaniu zgody przewodniczącego zespołu kwalifikacyjnego. Przed opuszczeniem sali kandydat przekazuje pracę sekretarzowi zespołu kwalifikacyjnego.

§30. 1. W przypadku kandydatów na rzeczoznawców majątkowych część pisemna egzaminu:

- 1) polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru, składającego się z 90 pytań oraz na rozwiązaniu zadania praktycznego;
 - 2) trwa 135 minut, w tym 90 minut na rozwiązanie testu oraz 45 minut na rozwiązanie zadania praktycznego, z 20 minutową przerwą po części testowej.
2. W przypadku kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami i na zarządców nieruchomości część pisemna egzaminu trwa 100 minut i polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru, składającego się ze 100 pytań.
3. Każde pytanie w teście oceniane jest w następujący sposób:
- 1) odpowiedź prawidłowa – 1 punkt, przy czym za prawidłową uznaje się odpowiedź wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi cząstkowe;
 - 2) odpowiedź nieprawidłowa lub brak odpowiedzi – 0 punktów.
4. Zadanie praktyczne, o którym mowa w ust. 1, oceniane jest w jedenastopunktowej skali od 0 do 10 punktów.
5. Wynik egzaminu stanowi sumę punktów uzyskanych przez kandydata za odpowiedzi na poszczególne pytania, a w przypadku kandydata na rzeczoznawcę majątkowego – również punktów za rozwiązane zadanie praktyczne.
6. Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali w części pisemnej egzaminu co najmniej 70 punktów, z tym że w przypadku kandydatów, o których mowa w ust. 1, warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli kandydat uzyskał łącznie co najmniej 65 punktów z testu oraz co najmniej 5 punktów za zadanie praktyczne.

§31. W razie nieuzyskania przez kandydata w części pisemnej egzaminu co najmniej 70 punktów, a także w przypadku, o którym mowa w § 29 ust. 5, postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.

§32. 1. Przygotowanie praktyczne kandydatów Komisja sprawdza w części ustnej egzaminu.

2. Część ustna egzaminu polega na:
- 1) obronie przez kandydata każdego z trzech wybranych spośród piętnastu operatów szacunkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a, polegającej na udzieleniu odpowiedzi na pytania członków zespołu kwalifikacyjnego, dotyczące podstaw prawnych, zastosowanych podejść, metod i techniki wyceny, źródeł informacji o nieruchomościach, a także analizy rynku nieruchomości, mających wpływ na wykonanie tych operatów – w przypadku kandydatów na rzeczoznawców majątkowych;

- 2) obronie przez kandydata opisów transakcji, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. b, polegającej na udzieleniu odpowiedzi na pytania członków zespołu kwalifikacyjnego, dotyczące opisanych transakcji, źródeł informacji o nieruchomościach będących przedmiotem transakcji oraz innych informacji niezbędnych do zawarcia umowy pośrednictwa – w przypadku kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami;
- 3) obronie przez kandydata wybranego planu zarządzania nieruchomością, spośród planów, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. c, polegającej na udzieleniu odpowiedzi na pytania członków zespołu kwalifikacyjnego, dotyczące zastosowanych metod sporządzania planu, źródeł informacji o nieruchomościach, analiz ekonomiczno-finansowych i księgowych, zagadnień technicznych, organizacyjnych i prawnych mających wpływ na zarządzanie nieruchomością – w przypadku kandydatów na zarządców nieruchomości.

3. Liczba wszystkich zadanych pytań podstawowych nie może być mniejsza niż 6 i większa niż 12, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. Liczba pytań podstawowych do poszczególnych operatów szacunkowych i opisów transakcji powinna być jednakowa.
5. Członkowie zespołu kwalifikacyjnego mogą zadawać kandydatom pytania uzupełniające w związku z udzielanymi przez nich odpowiedziami na pytania podstawowe. Pytań uzupełniających nie dolicza się do liczby pytań, o której mowa w ust. 3. Udzielone odpowiedzi uwzględnia się w ocenie, o której mowa w § 33 ust. 1.

§33. 1. Każda odpowiedź na zadane pytanie, o którym mowa w § 32 ust. 2, jest oceniana w czterostopniowej skali, od 0 do 3 punktów. Za każdą prawidłową odpowiedź kandydat może uzyskać maksymalnie 3 punkty.

2. Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeżeli kandydat uzyskał minimum 60% punktów z ogólnej liczby punktów możliwych do uzyskania na postawione pytania.

§34. 1. W razie zakończenia części ustnej egzaminu wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem pozytywnym.

2. W razie zakończenia części ustnej egzaminu wynikiem negatywnym postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.
3. Kandydat, który zakończył część ustną egzaminu wynikiem negatywnym, może, przed upływem dwunastu miesięcy od dnia zakończenia części ustnej egzaminu wynikiem negatywnym, złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu. Przepis § 23 stosuje się odpowiednio.

§35. 1. Z przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego sekretarz zespołu kwalifikacyjnego sporządza dla każdego kandydata protokół, który podpisują wszyscy członkowie zespołu kwalifikacyjnego.



2. W protokole, o którym mowa w ust. 1, wpisuje się wyniki etapu wstępnego, o których mowa w § 27 w ust. 1, a także wyniki części pisemnej i części ustnej egzaminu, w tym pytania zadane kandydatom w części ustnej egzaminu oraz ocenę odpowiedzi udzielonych przez kandydatów, a także ogólny wynik postępowania kwalifikacyjnego.

§36. 1. Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego przekazuje ministrowi protokoły z przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego wraz z dokumentacją tego postępowania.

2. Na podstawie wyników postępowania kwalifikacyjnego zamieszczonych w protokole, o którym mowa w § 35 ust. 1, wydawane są świadectwa stwierdzające nadanie uprawnień lub licencji zawodowych albo decyzje odmawiające nadania uprawnień lub licencji zawodowych.
3. Świadectwa stwierdzające nadanie uprawnień lub licencji zawodowych wydaje się w przypadku zakończenia postępowania kwalifikacyjnego wynikiem pozytywnym.
4. Decyzje odmawiające nadania uprawnień lub licencji zawodowych wydawane są w przypadku zakończenia postępowania kwalifikacyjnego wynikiem negatywnym, o którym mowa w § 27 ust. 2, w § 31 i w § 34 ust. 2.

§37. 1. Świadectwa, o których mowa w § 36 ust. 2, wydawane są jako świadectwa jednostronne, których wzory określają załączniki nr 4, 6 i 8 do rozporządzenia oraz świadectwa dwustronne, których wzory określają załączniki nr 5, 7 i 9 do rozporządzenia.

2. Osobom, które posiadają uprawnienia wymienione w art. 231 ust. 1 ustawy, na ich wnioski mogą być wydane świadectwa sporządzone według wzorów określonych w załącznikach nr 10 i 11 do rozporządzenia.

§38. 1. Koszty postępowania kwalifikacyjnego, o których mowa w art. 191 ust. 5 ustawy, obejmują faktycznie poniesione wydatki na:

- 1) organizowanie plenarnych posiedzeń Komisji i posiedzeń Prezydium Komisji;
- 2) szkolenia członków Komisji w zakresie zasad i technik przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, w tym egzaminu;
- 3) obsługę administracyjno-biurową postępowania kwalifikacyjnego, w tym nabycie niezbędnych materiałów biurowych oraz wykonywanie kopii dokumentacji związanej z przeprowadzaniem postępowaniem kwalifikacyjnym;
- 4) przygotowanie niezbędnej dokumentacji, w tym umożliwiającej dokonanie wpisów do centralnych rejestrów, o których mowa w art. 193 ust. 3 ustawy;
- 5) opracowanie i weryfikację pytań egzaminacyjnych i zadań praktycznych, o których mowa w § 30 ust. 1;
- 6) wynajem sal do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego oraz przesyłanie dokumentacji z postępowania kwalifikacyjnego;

7) wynagrodzenia członków Komisji za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego;

8) koszty podróży środkami publicznego transportu zbiorowego i noclegów członków Komisji związane z ich udziałem w posiedzeniach Komisji, w tym z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego;

9) przygotowanie dokumentacji z zakończonego postępowania kwalifikacyjnego w celu jej archiwizacji;

10) przygotowanie i wydanie świadectw nadania uprawnień i licencji zawodowych oraz ich duplikatów.

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, ustala się na podstawie:

- 1) rachunków;
- 2) biletów za przejazd środkami publicznego transportu zbiorowego;
- 3) wniosków o wypłatę wynagrodzeń;
- 4) innych dowodów potwierdzających poniesione wydatki.

Rozdział 6

Sposób prowadzenia centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości

§39. 1. W centralnych rejestrach, o których mowa w art. 193 ustawy, wpisy dotyczące osób, które uzyskały uprawnienia lub licencje zawodowe, numeruje się w sposób ciągły kolejnymi liczbami arabskimi.

2. Numer wpisu w centralnym rejestrze stanowi numer nadanych uprawnień lub licencji zawodowej.

§40. 1. Wpisów do centralnych rejestrów dokonuje się z urzędu jednocześnie z wydaniem świadectw potwierdzających nadanie uprawnień lub licencji zawodowych. Data wpisu do centralnego rejestru jest tożsama z datą nadania uprawnień lub licencji zawodowych.

2. W przypadku osób, o których mowa w art. 193 ust. 2 ustawy, wpisów do centralnych rejestrów dokonuje się na podstawie decyzji wydanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§41. Aktualizacji danych wpisanych do centralnych rejestrów dokonuje się na wniosek osoby uprawnionej na podstawie dostarczonych przez tę osobę dokumentów, będących podstawą zmiany treści wpisu.

§42. 1. Wykreślenia osoby uprawnionej z właściwego centralnego rejestru dokonuje się z urzędu na podstawie decyzji, o których mowa w art. 178 ust. 2a, art. 183 ust. 2a i art. 188 ust. 2a ustawy.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 183 ust. 2 pkt 3 i 4 i art. 188 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy, ponownego wpisu do właściwego centralnego rejestru dokonuje się pod numerem uprawnień lub licencji zawodowej posiadanych przez osobę uprawnioną przed orzeczeniem wobec tej osoby z tytułu odpowiedzialności zawodo-



wej kary zawieszenia wykonywania uprawnień zawodowych lub zawieszenia licencji zawodowej.

3. W przypadku pozbawienia uprawnień lub licencji zawodowych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 5, art. 183 ust. 2 pkt 5 i art. 188 ust. 2 pkt 5 ustawy, ponownego wpisu do właściwego centralnego rejestru dokonuje się pod nowym numerem, zgodnie z § 39 ust. 1.

§43. Wyciągi z centralnych rejestrów, o których mowa w art. 193 ust. 4 ustawy, oraz uzupełnienia i zmiany w tych rejestrach podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra według stanu na 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku oraz publikacji w formie zapisu elektronicznego na stronie internetowej ministerstwa według stanu na koniec każdego miesiąca.

Rozdział 7

Wydawanie duplikatów świadectw stwierdzających nadanie uprawnień i licencji zawodowych w przypadku ich utraty

§44. W przypadku utraty oryginału świadectwa stwierdzającego nadanie uprawnień lub licencji zawodowych, minister wydaje, na wniosek osoby uprawnionej, która utraciła świadectwo, duplikat świadectwa stwierdzającego nadanie uprawnień lub licencji zawodowych, z zastrzeżeniem § 45.

§45. W przypadku wszczęcia, na skutek utraty świadectwa stwierdzającego nadanie uprawnień lub licencji zawodowych, odpowiedniego postępowania przeprowadzanego na podstawie przepisów odrębnych, duplikat świadectwa stwierdzającego nadanie uprawnień lub licencji zawodowych wydaje się po dostarczeniu przez osobę uprawnioną dokumentu potwierdzającego zakończenie tego postępowania. Po zgłoszeniu przez osobę uprawnioną wszczęcia takiego postępowania wydaje się wypis z odpowiedniego centralnego rejestru w formie zaświadczenia.

§46. Wzory duplikatów świadectw stwierdzających nadanie uprawnień i licencji zawodowych określa załącznik nr 12 do rozporządzenia.

Rozdział 8

Sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, a także sposób dokumentowania i kryteria oceny spełnienia tego obowiązku

§47. 1. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o którym mowa w art. 175 ust. 2, art. 181 ust. 2 oraz art. 186 ust. 2 ustawy, odbywa się przez:

- 1) własne publikacje książkowe;
 - 2) własne publikacje w prasie i wydawnictwach specjalistycznych;
 - 3) udział w konferencjach, seminariach i sympojach naukowych;
 - 4) udział w szkoleniach, w tym organizowanych przez organizacje zawodowe;
 - 5) ukończenie kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe;
 - 6) ukończenie studiów podyplomowych.
2. Działalność, o której mowa w ust. 1, może być uznana za doskonalenie kwalifikacji zawodowych, jeżeli dotyczy gospodarki nieruchomościami i rynku nieruchomości w zakresie posiadanych uprawnień lub licencji zawodowych.
3. Dokumentami potwierdzającymi doskonalenie kwalifikacji zawodowych są:
- 1) oświadczenia osób uprawnionych, wskazujące tytuł publikacji książkowej oraz datę jej wydania i nazwę wydawnictwa;
 - 2) oświadczenia osób uprawnionych, wskazujące tytuł prasowy lub tytuł dziennika albo czasopisma specjalistycznego, datę publikacji oraz jej tytuł;
 - 3) zaświadczenia o udziale w konferencjach, seminariach i sympojach naukowych, szkoleniach, w tym organizowanych przez organizacje zawodowe, albo świadectwa ukończenia kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe lub studiów podyplomowych.

- §48. 1. Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych dokonywana jest w formie punktowej.
2. Za poszczególne rodzaje działalności wymienione w § 47 ust. 1 przyznaje się liczbę punktów określoną zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik nr 13 do rozporządzenia.
 3. Dopełnienie obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych rozlicza się w następujących po sobie okresach rozliczeniowych obejmujących 24 miesiące.
 4. Za spełnienie obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych uznaje się uzyskanie w okresie rozliczeniowym co najmniej 10 punktów.

§49. Osoby uprawnione przechowują dokumenty, o których mowa w § 47 ust. 3, przez okres trzech lat następujących po roku, w którym miały miejsce zdarzenia, o których mowa w § 47 ust. 1.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe

- §50. 1. Przepisów rozdziału 2 i 3 oraz § 23 ust. 2 pkt 5 nie stosuje się do osób, które rozpoczęły praktykę zawodową przed dniem 22 września 2004 r.
2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1, dokumentami potwierdzającymi odbycie praktyki zawodowej, dołą-



czanymi do wniosku, o którym mowa w § 23 ust. 2, są dokumenty określone w przepisach obowiązujących przed dniem 22 września 2004 r.

§51. W przypadku osób, które przed dniem wejścia w życie rozporządzenia zakończyły część ustną egzaminu wynikiem negatywnym, do okresu, o którym mowa w § 34 ust. 3, nie wlicza się okresu, który upłynął od dnia 22 września 2004 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia.

§52. 1. Do osób, o których mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 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 i Nr 240, poz. 2408), ubiegających się o nadanie licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo zarządzania nieruchomościami, nie stosuje się § 9 ust. 1 i 3 oraz § 23 ust. 2 pkt 1 lit. b i c w zakresie art. 182 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz art. 187 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, składają do organizatora praktyki zawodowej wnioski o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej po ukończeniu kursu specjalistycznego, o którym mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, są obowiązane dołączyć do wniosków, o których mowa w ust. 2 i w § 23 ust. 1, dokumenty potwierdzające:
 - 1) posiadanie wykształcenia średniego;
 - 2) ukończenie kursu specjalistycznego, o którym mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

§53. 1. Do osób, o których mowa w art. 16 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, ubiegających się o nadanie licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo zarządzania nieruchomościami, nie stosuje się przepisów rozdziału 2 i 3 oraz w zakresie obowiązku złożenia dziennika praktyki zawodowej § 23 ust. 2 pkt 5.

2. Zaliczenie działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo zarządzania nieruchomościami osobom, o których mowa w ust. 1, na poczet praktyki zawodowej następuje na podstawie dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności w tych zakresach przed dniem 31 grudnia 2001 r.

§54.1. Wnioski o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego złożone i nierozpatrzone przed dniem 22 września 2004 r. podlegają rozpatrzeniu w trakcie pierwszego postępowania kwalifikacyjnego wyznaczonego po dniu wejścia w życie rozporządzenia.

2. Osoba, która złożyła wniosek, o którym mowa w ust. 1, nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem postępowania kwalifikacyjnego może wystąpić do ministra o przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego w innym terminie.

§55. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z wyjątkiem §48 ust. 1, który wchodzi w życie po upływie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

MINISTER INFRASTRUKTURY:

K. Opawski

Załącznik nr 13 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r.

Liczba punktów przysługująca za poszczególne rodzaje działalności uznanej jako doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zaradców nieruchomości

Lp.	Forma doskonalenia kwalifikacji zawodowych	Liczba punktów
1	własne publikacje książkowe	5 pkt za jedną
2	własne publikacje w prasie lub w wydawnictwach specjalistycznych	2 pkt za jedną publikację, jednak nie więcej niż 6 pkt. w roku
3	udział w konferencjach, seminariach, sympozjach naukowych	1 pkt za każdy dzień uczestnictwa jednak nie więcej niż 6 pkt. w każdym roku
4	Udział w szkoleniach, w tym organizowanych przez organizacje zawodowe	2 pkt za każdy dzień, jednak nie więcej niż 6 pkt. w każdym roku
5	Ukończenie kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe	1 pkt za każdy dzień uczestnictwa jednak nie więcej niż 6 pkt. w każdym roku
6	Ukończenie studiów podyplomowych	5 pkt za ukończenie studiów podyplomowych



PRAKTYKI ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Jerzy Adamiczka

1 marca zostało ogłoszone i weszło w życie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. 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. Rozporządzeniem tym Minister Infrastruktury powierzył związkom stowarzyszeń, co w przypadku rzeczoznawców majątkowych oznacza Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, rolę organizatora praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Rozporządzenie w nieco inny sposób organizuje system praktyk zawodowych i nieco inaczej rozkłada akcenty w tym zakresie niż czyniły to dotychczasowe przepisy.

Praktyka trwa minimum 12 miesięcy¹. Kandydat ma do wykonania 15 operatów szacunkowych, których tematy² są ściśle określone w rozporządzeniu.

Wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej kandydat składa do organizatora praktyki.

Dla usprawnienia działania systemu praktyk i dla wygody kandydatów wnioski będą składane do poszczególnych biur pełnomocników działających na terenie całego kraju. Biura zlokalizowane będą przy sfederowanych stowarzyszeniach, które mają odpowiednie zaplecze lokalowe i w których powołani zostaną pełnomocnicy ds. praktyk zawodowych, którzy wejdą do Federacyjnej komisji ds. praktyk zawodowych.

Prowadzącymi praktykę zawodową mogą być:

- **osoba uprawniona, wpisana na listę prowadzących praktykę zawodową**, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej, przy czym należy przez to rozumieć osobę³, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, i wykonuje działalność zawodową rzeczoznawstwa majątkowego nieprzerwanie przez okres przynajmniej pięciu lat poprzedzających organizację praktyki zawodowej;
- **organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych**,
- **przedsiębiorca**, wpisany na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej.

Istotnym i niezbędnym elementem dopuszczającym możliwość prowadzenia praktyk przez przedsiębiorców i organizacje zawodowe jest warunek – że czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał **pod kierunkiem osoby uprawnionej**⁴ spełniającej wymagania

określone w § 10.1 punkt 1) rozporządzenia.

Dodatkowo warunkiem wpisania przedsiębiorcy na listę prowadzących praktykę zawodową jest prowadzenie przez przedsiębiorcę działalności w zakresie szacowania nieruchomości⁵.

Warunkiem najistotniejszym stojącym na straży jakości świadczonych usług w zakresie praktyk jest zapis § 10.4 rozporządzenia mówiący, że: **równocześnie praktykę zawodową może odbywać u osoby uprawnionej albo pod jej kierunkiem nie więcej niż pięciu kandydatów.**

Jedna osoba uprawniona może więc naraz być wpisana do dziennika praktyk tylko u pięciu kandydatów, niezależnie od tego, czy jest prowadzącym wszystkie piętnaście operatów, czy mniejszą ich liczbę (np.: tylko dwa lub trzy operaty). Oznacza to, że dopiero po zakończeniu „prowadzenia” jednego z kandydatów można przystąpić do „prowadzenia” kolejnego i „zostać wpisanym” do jego dziennika praktyk.



Biorąc pod uwagę fakt, że w sytuacji gdy osoba uprawniona prowadzi tylko kilka z piętnastu operatów u poszczególnych kandydatów – **za moment zakończenia prowadzenia poszczególnych praktykantów uważa się moment podpisania przez uprawnioną osobę ostatniego prowadzonego przez nią operatu szacunkowego i potwierdzenia tego faktu w dzienniku praktyk** (Praktyka zawodowa rozpoczyna się w dniu dokonania pierwszego wpisu w dzienniku praktyki



zawodowej, a kończy się w dniu dokonania ostatniego wpisu w tym dzienniku⁶ – analogicznie podchodzimy do osób uprawnionych prowadzących poszczególne operaty szacunkowe).

Innymi słowy może mieć miejsce sytuacja, gdy kandydat ma jeszcze do wykonania kilka operatów szacunkowych pod kierunkiem innych osób uprawnionych, jednak wykonał już wszystkie operaty szacunkowe z jedną z osób uprawnionych (co zostało potwierdzone podpisem tej osoby na operacie i w dzienniku praktyk). W takiej sytuacji kandydat nadal odbywa praktykę pod kierunkiem pozostałych osób uprawnionych, natomiast konkretna osoba uprawniona, która zakończyła współpracę z tym kandydatem może zostać wpisana do dziennika kolejnego kandydata i rozpocząć z nim współpracę.

Wyjątkiem jest sytuacja, gdy rzeczoznawca prowadzi praktyki, jako przedsiębiorca. Nadal wtedy osobiście może prowadzić pięciu kandydatów, natomiast gdyby, jako przedsiębiorca chciał prowadzić większą ich liczbę musi zapewnić odpowiednią liczbę rzeczoznawców (muszą oni oczywiście spełniać kryteria ustalone rozporządzeniem dla osób uprawnionych), których zatrudni jako osoby uprawnione – w taki sposób, żeby każda z nich nie była jedno-czasowo związana z większą liczbą aniżeli pięciu kandydatów.

Należy tu nadmienić, że warto spisywać umowy z kandydatami, których częścią lub załącznikiem będzie harmonogram, który i tak jest wymagany rozporządzeniem. Taki harmonogram włączony do umowy chronić będzie interesy kandydata, ale również interesy prowadzącego i osoby uprawnionej. Bowiern, gdy kandydat nie będzie wywiązywał się z terminów wykonania poszczególnych operatów i będzie przedłużał czas ich wykonania ponad 12 miesięcy to po pierwsze możemy umowę rozwiązać (odpowiednie zapisy powinny znaleźć się w umowie) lub żądać dodatkowego wynagrodzenia (umowa opie-

wa na określoną ilość operatów, ale wykonanych w określonym czasie – trudno, żebyśmy prowadzili praktykanta przez kilka lat). Jest to odpowiedź na mogące zrodzić się pytanie – co zrobić jeśli kandydaci nie będą wykonywać w założonym (podpisany w harmonogramie) czasie swoich operatów – czy osoba uprawniona będzie „blokowana” przez nich dożywno? – Odpowiednie zapisy umowy powinny rozwiązać ten problem definitywnie. Jeśli więc kandydat się nie wywiązuje i rozwiązaliśmy z nim umowę lub umowa po określonym czasie sama wygasła (namawiam do takich zapisów

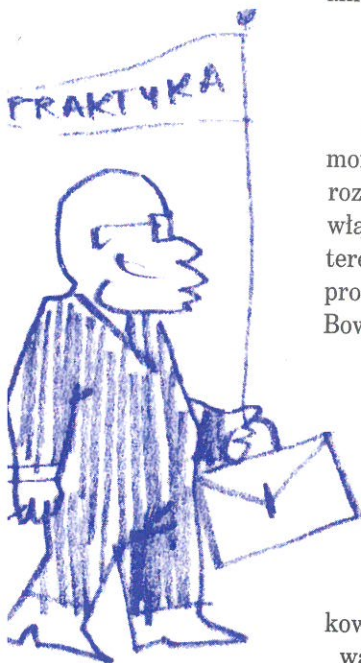
w umowie) – odpowiednie dokumenty przedstawiamy pełnomocnikowi ds. praktyk i możemy nawiązać współpracę z kolejnym kandydatem.

Jednakże łamanie zasad prowadzenia praktyk, wynikających z rozporządzenia (w tym opisanych powyżej) będzie skutkowało wykreśleniem z listy prowadzących praktyki, co pociągnie za sobą wyłączenie możliwości prowadzenia praktyk przez konkretnych prowadzących, osoby uprawnione, przedsiębiorców i organizacje zawodowe. Rażące przypadki łamania zasad etyki przez osoby uprawnione znajdują swój epilog w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Trzeba tu nadmienić, że Organizator praktyki będzie mieć pełną kontrolę nad tym – ilu praktykantów jest prowadzonych przez konkretnego prowadzącego i poszczególne osoby uprawnione – wynika to zapisów rozporządzenia od § 11 do § 13.

Organizator praktyki zawodowej:

1. Analizuje dokumenty złożone przez kandydata wraz z wnioskiem o odbycie praktyki zawodowej⁷:
 - a) Wniosek o odbycie praktyki zawodowej, w którym kandydat:
 - wskazuje osobę uprawnioną, przedsiębiorcę lub organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości, zwaną dalej „organizacją zawodową”, które wyraziły zgodę na przeprowadzenie praktyki zawodowej, albo
 - zwraca się do organizatora praktyki zawodowej o wyznaczenie prowadzącego praktykę zawodową.
 - b) Do wniosku kandydat dołącza dokumenty, potwierdzające ukończenie studiów wyższych lub podyplomowych, o których mowa w § 9 ust. 1 rozporządzenia.
 - c) W przypadku, o którym mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, kandydat, poza dokumentami, o których mowa w ust. 3, dołącza dokument zawierający zgodę osoby uprawnionej, przedsiębiorcy lub organizacji zawodowej na przeprowadzenie praktyki zawodowej. Jeśli wskazana przez kandydata osoba uprawniona, przedsiębiorca albo organizacja zawodowa nie jest wpisana na listę, o której mowa w ust. 1 rozporządzenia, kandydat dołącza do wniosku, o którym mowa w § 9 ust. 1, dokumenty potwierdzające spełnienie przez podmiot wskazany przez kandydata warunków określonych w § 10 ust. 1-3. Na podstawie przekazywanych dokumentów organizator praktyki zawodowej dokonuje wpisu podmiotu wskazanego przez kandydata na listę.
 - Przy czym przed wydaniem dziennika i ustaleniem prowadzącego musi nastąpić wpisanie prowadzącego na listę prowadzących praktyki (o ile spełni on wymogi wynikające z rozporządzenia)
2. Wydaje kandydatowi na wniosek, o którym mowa w § 9





rozporządzenia, **dziennik praktyki zawodowej**.

3. Prowadzi **rejestr wydanych dzienników praktyki zawodowej**.
4. Prowadzi i aktualizuje listę prowadzących praktykę zawodową. Na wniosek osób uprawnionych, przedsiębiorców oraz organizacji zawodowych, które spełniają warunki określone w § 10 rozporządzenia, organizator praktyki zawodowej wpisuje ich na listę⁸.
5. Przekazuje ministrowi co najmniej dwa razy w roku, informacje o wpisach na listę prowadzących praktykę zawodową.
6. W dzienniku praktyki zawodowej wpisuje imię i nazwisko oraz adres lub nazwę i siedzibę prowadzącego praktykę zawodową, a także kolejny numer z prowadzonego rejestru wydanych dzienników praktyki zawodowej.
7. W przypadku gdy prowadzącym praktykę zawodową jest przedsiębiorca lub organizacja zawodowa, organizator praktyki zawodowej wpisuje w dzienniku praktyki zawodowej również imię i nazwisko osoby uprawnionej, spełniającej wymogi określone w § 10 ust. 1, pod której kierunkiem kandydat będzie wykonywał czynności w ramach praktyki zawodowej, wraz z podaniem numeru uprawnień lub licencji zawodowych.
8. Wyjaśnia kandydatowi działanie systemu praktyk zawodowych oraz pomaga wyszukać prowadzącego praktykę.
9. W przypadku określonym w § 9 ust. 2 pkt 2 (gdy we wniosku, o odbycie praktyki zawodowej kandydat zwraca się do organizatora praktyki zawodowej o wyznaczenie prowadzącego praktykę zawodową), organizator praktyki zawodowej wyznacza prowadzącego praktykę zawodową spośród osób uprawnionych, przedsiębiorców lub organizacji zawodowych wpisanych na listę, o której mowa w § 11 ust. 1 rozporządzenia.
Wskazanie prowadzącego nie oznacza, że praktyka musi rozpocząć się natychmiast po wskazaniu. Kandydat podpisuje umowę z prowadzącym, w której określają oni harmonogram odbywania praktyk w tym datę rozpoczęcia i datę zakończenia praktyki.
10. W rejestrze, wydanych dzienników praktyki zawodowej, wpisuje się informacje dotyczące osób uprawnionych⁹ (imię i nazwisko osoby uprawnionej), co natychmiast pozwoli uzyskać informacje o tym ilu kandydatów mają poszczególne osoby uprawnione.
11. Analizuje zapisy w dzienniku praktyk i sprawdza, czy praktyka trwała minimum 12 miesięcy i czy spełnione zostały wszystkie warunki formalne odbycia praktyki zawodowej.
12. Potwierdza spełnienie warunków odbycia praktyki zawodowej poprzez złożenie podpisu w dzienniku praktyki, w którym wcześniej prowadzący potwierdził zrealizowanie programu tej praktyki.¹⁰
Spełnienie tych wymogów to:
 - i. Wypełnienie dziennika zgodnie z rozporządzeniem (podpisy prowadzących i osób uprawnionych),

- ii. Wspomniane wcześniej potwierdzenie zrealizowania programu praktyki przez prowadzącego,
 - iii. Podpisanie przez kandydata i prowadzącego piętnastu operatów szacunkowych. W przypadku gdy prowadzącym praktykę jest przedsiębiorca lub organizacja zawodowa operaty podpisuje osoba uprawniona, pod której kierunkiem kandydat je wykonywał.¹¹
13. Pełni rolę mediatora w rozstrzyganiu sporów powstałych między kandydatami, a prowadzącymi praktyki.
 14. Udostępnia bibliotekę literatury fachowej stowarzyszenia właściwego terytorialnie, na którym działa odpowiedni pełnomocnik ds. praktyk zawodowych.
 15. Umożliwia udział w szkoleniach, seminariach i konferencjach na zasadach, jak dla członków sfederowanych stowarzyszeń.

Koszty organizacji praktyk zawodowych

Zgodnie z § 8. ust. 2 rozporządzenia **koszt wydania dziennika praktyki zawodowej wynosi 100 zł** i obejmuje:

- a) koszty druku dziennika praktyki zawodowej,
- b) koszty prowadzenia rejestru wydanych dzienników praktyki zawodowej, o którym mowa w § 12 ust. 1 rozporządzenia,
- c) koszty prowadzenia list, określonych w § 11 ust. 1 rozporządzenia (listę prowadzących praktykę zawodową),
Za wymienione wyżej czynności kandydaci przelewają 100 zł na konto PFSRM przez rozpoczęciem praktyki i wydaniem dziennika praktyki zawodowej.

Rejestr prowadzony jest centralnie dla całej Polski, a informacje do niego zbierane są przez poszczególnych pełnomocników w lokalnych stowarzyszeniach sfederowanych w PFSRM.

Lista prowadzących praktyki prowadzona jest również centralnie w postaci bazy danych zasilanej przez poszczególnych pełnomocników w lokalnych stowarzyszeniach sfederowanych w PFSRM.

Pozostałe czynności wymienione powyżej w punktach 1 do 15 (z pominięciem punktów dotyczących wydania dziennika praktyki zawodowej, za co kandydat płaci 100 zł) wykonywane są przez organizatora praktyk przy udziale poszczególnych sfederowanych stowarzyszeń w formie odpłatnej. Proponuje się kwotę 400 zł netto, jako koszt organizacji praktyk zawodowych płaconych przez kandydata do lokalnych stowarzyszeń. Przy czym 20% od tej kwoty stowarzyszenia przekazują na rzecz Federacji z czego pokrywane są koszty biura pełnomocnika Federacji oraz koszty ogólne związane z prowadzeniem praktyk.

Analiza zapisów rozporządzenia oraz doświadczenia poprzedniego – kilkuletniego okresu pozwalają stwierdzić z całą stanowczością, że nakład pracy przy organizacji i prowadzeniu systemu odbywania praktyk zawodowych jest znacznie większy niż wynikałoby to z § 8. ust. 2. Poza czynnościami wymienionymi wyżej wchodzi w to spo-



tkania i korespondencja z MI (wcześniej UMiRM), prowadzącymi praktyki, kandydatami i pełnomocnikami ds. praktyki, wchodzi w to nieustanne zażegnywanie i rozwiązywanie sporów pomiędzy poszczególnymi uczestnikami systemu odbywania praktyk na terenie całego kraju oraz ciągła analiza systemu i próby jego doskonalenia poprzez wskazywanie nieprawidłowości i wypaczeń oraz proponowanie nowych rozwiązań (na ile wyrażają na to zgodę odpowiednie władze ministerialne).

Wydaje się, że obecne zapisy rozporządzenia, choć nie są w pełni satysfakcjonujące ani dla kandydatów, ani dla środowiska rzeczoznawców, ani również dla gospodarki rynkowej (która oczekuje w pełni wykształconego fachowca – rzeczoznawcy) stawiają system praktyk na wyższym poziomie dla kandydatów (myślę tu o jakości świadczonych usług przez prowadzących poprzez ograniczenie niekontrolowanego systemu seminaryjnych praktyk grupowych na rzecz max. pięcioosobowych grup objętych opieką jednej osoby uprawnionej) aniżeli dotychczasowe zapisy poprzedniego regulaminu. Nie jest to jeszcze niestety prawdziwa praktyka – terminowanie u mistrza, ale bliższe jest to pierwotnemu projektowi sprzed 7 lat zaprojektowanemu przez Federację dla UMiRM. Wtedy pozbawiono nas możliwości kontroli praktyk i zdecydowano o grupowym szaleństwie „praktykowym”.

Niestety już słyszy się o sposobach na omińnięcie zapisów dotyczących pięciu kandydatów na jednego uprawnionego. Federacja, stojąc na straży jakości praktyk, wykorzysta

w tym zakresie wszystkie dostępne narzędzia (nie wyłączając KOZ) dla przestrzegania przez rzeczoznawców zapisów regulujących organizację praktyk.

Prowadzący praktykę zawodową¹²:

1. zapewnia właściwą organizację i właściwy przebieg praktyki zawodowej;
2. ustala harmonogram praktyki zawodowej, zapewniający kandydatowi zrealizowanie programu praktyki, o którym mowa odpowiednio w § 4 ust. 2–5, z tym że liczba godzin przeznaczona na realizację programu praktyki nie może być mniejsza niż 480 godzin w przypadku kandydatów na rzeczoznawców majątkowych (co wynika z dwukrotnie dłuższego czasu trwania praktyki w stosunku do pozostałych dwóch zawodów oraz złożoności zawodu rzeczoznawcy majątkowego);
3. zapewnia kandydatowi możliwość wykonywania czynności wchodzących w zakres programu praktyki zawodowej (wynikających m.in. z rozporządzenia MI).

Przypisy:

¹ § 4.1 rozporządzenia.

² § 4.3 punkty od 1 do 9 rozporządzenia.

³ § 10.1 punkt 1 rozporządzenia.

⁴ § 10.2 punkt 2 i § 10.3 rozporządzenia.

⁵ § 10.2 punkt 1 rozporządzenia.

⁶ § 13 rozporządzenia.

⁷ § 9 rozporządzenia.

KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 grudnia 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz.U. nr 269, poz. 2681).

2. Ustawa z 25 listopada 2004 r. o zmianie ustawy o finansach publicznych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 273, poz. 2703).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r., z wyjątkiem art. 26 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

3. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 grudnia 2004 r. sygn. akt K 2/04 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 2 ust. 1 pkt 3, art. 2 ust. 2 w części stanowiącej zwrot „i zamieszkują na stałe w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”, art. 2 ust. 4 i art. 16 w zakresie, w jakim dotyczą osób, które na podstawie od-

rębnych przepisów nabyły na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa w ramach świadczeń przewidzianych w umowach, o wartości niższej niż wynikające z obowiązujących przepisów o prawie zaliczenia, art. 3 ust. 2, art. 5 ust. 2 pkt 2 lit. 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) oraz art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz.U. z 2002 r. Nr 171 z późn. zm.) (Dz.U. nr 273, poz. 2722).

Art. 2 ust. 1 pkt 3, art. 2 ust. 2 i ust. 4, art. 3 ust. 2, art. 5 ust. 2 pkt 2 lit a utraciły moc z dniem 27 grudnia 2004 r., z wyjątkiem art. 3 ust. 2 i art. 53 ust. 3 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji, które utracą moc z dniem 30 kwietnia 2005 r.



4. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży przedsiębiorstwa (Dz.U. nr 277, poz. 2744).

Weszło w życie z dniem 29 grudnia 2004 r.

5. Ustawa budżetowa na rok 2005 r. z dnia 22 grudnia 2004 r. (Dz.U. nr 278, poz. 2755).

Weszła w życie z dniem 29 grudnia 2004 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2005 r.

6. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 grudnia 2004 r. w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska (Dz.U. nr 279, poz. 2758).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

7. Ustawa z 4 listopada 2004 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. nr 281, poz. 2772).

Weszła w życie z dniem 13 stycznia 2005 r.

8. Ustawa z 25 listopada 2004 r. o zmianie ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. nr 281, poz. 2777).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

9. Ustawa z 16 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 281, poz. 2782).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r., z wyjątkiem art. 2 i art. 4, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2006 r.

10. Ustawa z 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 281, poz. 2783).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

11. Ustawa z 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 281, poz. 2786).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

12. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 grudnia 2004 r. w sprawie ustroju i organizacji Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego oraz szczegółowych zasad udzielania informacji z Krajowego Rejestru Sądowego (Dz.U. nr 281, poz. 2793).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

13. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23 grudnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie okre-

ślenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz.U. nr 281, poz. 2800).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

14. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 grudnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów (Dz.U. nr 282, poz. 2807).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

15. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 grudnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ewidencji przychodów i wykazu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz.U. nr 282, poz. 2808).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

16. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 22 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru i granic aglomeracji (Dz.U. nr 283, poz. 2841).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 23 grudnia 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. z 2005 r. nr 1, poz. 2).

18. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z 20 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci (Dz.U. z 2005 r. nr 2, poz. 6).

Weszło w życie z dniem 6 stycznia 2005 r.

19. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 23 grudnia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (Dz.U. nr 4, poz. 21).

Weszło w życie z dniem 25 stycznia 2005 r.

20. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 30 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (Dz.U. nr 7, poz. 55).

Weszło w życie z dniem 28 stycznia 2005 r.

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 4 stycznia 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Ordynacja podatkowa (Dz.U. nr 8, poz. 60).

22. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 7 stycznia 2005 r. zmieniające rozporządzenie



w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. nr 11, poz. 83).

Weszło w życie z dniem 2 lutego 2005 r.

23. Ustawa z 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. nr 13, poz. 98).

Weszła w życie z dniem 6 lutego 2005 r., z tym że:

1) art. 67 § 3 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą wszedł

w życie 21 stycznia 2005 r.;

2) art. 3531, art. 498 § 1, art. 502 § 1, art. 503 § 1, art. 781 § 3, art. 782 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz art. 2 i 4 wszedł

w życie 21 lutego 2005 r.

24. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 stycznia 2005 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2004 r. (M.P. z 2005 r. nr 5, poz. 58).

25. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 stycznia 2005 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2004 r. (M.P. nr 5, poz. 63).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 stycznia 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2004 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M.P. nr 5, poz. 59).

27. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 stycznia 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2004 r. (M.P. nr 5, poz. 66).

28. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 stycznia 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2004 r. (M.P. nr 5, poz. 67).

29. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz.U. nr 15, poz. 133).

Weszło w życie z dniem 27 stycznia 2005 r.

30. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz.U. nr 16, poz. 136).

Weszło w życie z dniem 28 stycznia 2005 r.

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 7 lutego 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31, poz. 266).

32. Ustawa z 21 stycznia 2005 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz o zmianie ustawy o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 33, poz. 290).

Weszła w życie z dniem 11 lutego 2005 r., z wyjątkiem art. 2 pkt 1–3 i 5 oraz art. 3, które weszły w życie z dniem 11 lutego 2005 r. z mocą od dnia 1 lipca 2004 r.

33. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r. 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 (Dz.U. nr 35, poz. 314).

Weszło w życie z dniem 1 marca 2005 r.

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 1 marca 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. nr 41, poz. 398).

35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 3 marca 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. nr 41, poz. 399).

36. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 8 marca 2005 r. w sprawie prowadzenia ewidencji mienia Agencji Mienia Woskowego (Dz.U. nr 44, poz. 426).

Weszło w życie z dniem 5 kwietnia 2005 r.

37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 15 marca 2005 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz.U. nr 45, poz. 435).

38. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 24 marca 2005 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. nr 53, poz. 476).

Weszło w życie z dniem 31 marca 2005 r.



KILKA UWAG NA TEMAT „RENTY PLANISTYCZNEJ” I DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Jerzy Adamiczka

Analiza uwarunkowań prawnych związanych ze zmianą przeznaczenia nieruchomości

Analizując uwarunkowania prawne zwróćmy uwagę na występujące powszechnie, a opisane niżej sytuacje.

Jedną z granicznych dat, dla obowiązywania planów miejscowych, jest data 31 grudnia 2003 r. Można wyróżnić szereg przypadków szczegółowych, które mogą mieć miejsce w związku z wynikającymi z przepisów prawa, a w szczególności z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa o pizp), zdarzeń. Tło naszych rozważań stanowią dwa fakty, o których przesądziła wspomniana wyżej ustawa:

1. Plany uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. obowiązywały jedynie do 31 grudnia 2003 r. (art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r. obowiązują nadal.

Na tym tle rozważmy kilka możliwych scenariuszy.

Przypadek I

Był stary, uchwalony po 1 stycznia 1995 r., a więc obowiązujący nadal, plan i po dacie 31 grudnia 2003 r. uchwalono nowy plan – zgodny z nową polityką przestrzenną gminy. Treść nowego planu mogła podwyższyć wartość przykładowej nieruchomości, albo ją obniżyć w stosunku do tego, co wynikało ze starego planu. Rzecznik majątkowy określa wartość przed uchwaleniem planu i po uchwaleniu planu, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie, a wynikającymi ze znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami (nowela ustawy o gn weszła w życie 22 września 2004 r.) oraz nowego rozporządzenia z 21 września 2004 r. o wycenie nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego. W związku z tym, że szukamy „wartości przed” i „wartości po” wejściu w życie planu powinniśmy się oprzeć na zapisach tych planów i jeśli z treści tych zapisów wynika, że przeznaczenie „nowe” niesie ze sobą większą wartość nieruchomości, to powinna z tego wynikać opłata jednorazowa. Jeśli nie występują, żadne dodatkowe okoliczności do opisanych powyżej – nie ma wątpliwości interpretacyjnych, co do opisanej wyżej sytuacji.

Przypadek II.

Jest jednak pewien problem, na który zwraca uwagę prof. Wolanin i wydaje się, że nie ma dzisiaj pewnej – jednoznacz-

nej odpowiedzi na postawione pytanie. Problem wygląda następująco. Uchwalenie po 1 stycznia 2004 r. jakiegokolwiek planu lub zmiany planu może mieć miejsce tylko w przypadku, gdy przedtem istniało „studium” (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). Zostaje więc uchwalona zmiana planu, ale ta zmiana planu musi być zgodna z wcześniej uchwalonym studium (studium w tym przypadku II różni się od zapisów „starego” planu, który przestał obowiązywać). Pomiedzy nowo-uchwalonym planem, a studium musi być zgodność treści (zgodnie z przepisami ustawy o pizp).

Wyceniając więc „wartość przed” i „wartość po” rzeczoznawca musi sobie zadać pytanie, czy powinien się oprzeć na starym planie i nowym planie – jak w pierwszym – nie kontrowersyjnym przypadku, czy, tym razem, w przypadku „wartości przed” powinien oprzeć się na studium.

Jest to o tyle istotne, że jeśli oprze się na starym planie ma różnicę (deltę) wartości, natomiast jeśli oprze się na studium różnica wartości nie wystąpi i opłaty nie będzie. Pomimo, że z punktu widzenia gminy korzystnym byłoby oparcie się na starym nie obowiązującym planie, to problem interpretacyjny istnieje – bowiem art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami ściśle narzuca sposób określania przeznaczenia nieruchomości, przesądzając, że jeśli planu obowiązującego nie ma, a taką mamy sytuację w tym przypadku, to obowiązkowo należy skorzystać z zapisów studium.

Nie ma na to dzisiaj jednoznacznej odpowiedzi. Czytając prawo literalnie, a tak z reguły czytają prawo sądy, można niestety przypuszczać, że interpretacja może pójść w kierunku opisanym powyżej. Intencje ustawodawcy mogły iść w kierunku zachowania opłaty w tym przypadku, jednak uchwalone, w obowiązujących ustawach, zapisy, sugerują zgoła inną możliwość interpretacji.

Należy zadbać o jak najbardziej wiążącą wykładnię tych spraw. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych wystąpiła o interpretację do sędziego Sądu Najwyższego występującego często w składzie orzekającym w podobnych sprawach, prowadzi również rozmowy z Ministerstwem Infrastruktury.

Przypadek III

Planu miejscowego wcześniej nie było i gminna przystępuje do uchwalenia planu. Żeby móc plan uchwalić, jak wspo-



mniano powyżej, należy wcześniej uchwalić studium. Nowo uchwalony plan będzie zgodny z tym studium. Wyceniając „wartość przed” uwzględnić należy zapisy studium, a „wartość po” zapisy nowego planu. W związku z tym, że mamy do czynienia w obydwu przypadkach z tym samym przeznaczeniem nieruchomości – różnica wartości nie wystąpi i nie będzie podstaw do naliczenia opłaty jednorazowej. Wydaje się to interpretacyjnie oczywiste. Problem polega jednak na tym, że nieruchomość, która stanowiła dotychczas tereny np. po-przemysłowe, a zarówno studium, jak i nowy plan przeznaczają ją pod handel i usługi albo mieszkalnictwo średniowysokie, a może jeszcze drastyczniej pod stację paliw, zdecydowanie zwiększa swoją wartość w stosunku do dotychczasowego sposobu użytkowania. Gmina jednak, w związku z przepisami dotyczącymi określania różnicy w wartości – „wartość przed” i „wartość po” – nie będzie miała podstaw do naliczenia opłaty. Nastąpi wzbogacenie właściciela nieruchomości, który nie podzieli się tym wzrostem wartości swojej nieruchomości z gminą (w przypadku, gdyby zamierzał zbyć tę nieruchomość w przeciągu 5 lat od dnia w którym zmiana przeznaczenia stała się obowiązująca – art. 37. ust. 4 ustawy o pizp), dzięki której ten wzrost wartości nastąpił. Jest to niewątpliwie niezgodne z intencją ustawodawcy, jednak przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w połączeniu z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (w zakresie ustalania przeznaczenia przy określaniu wartości dla celu tzw. „renty planistycznej”) niestety taki lapsus prawny dopuścili. Chodzi tu o to, że rzeczoznawca, chcąc być w zgodzie z prawem, nie może wziąć pod uwagę dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości (przemysłowe), jeśli studium przewiduje inne przeznaczenie. Rzeczoznawcę obowiązuje bowiem hierarchia sięgania do poszczególnych źródeł ustalania przeznaczenia nieruchomości – może on skorzystać z informacji o aktualnym, faktycznym wykorzystywaniu nieruchomości dopiero w sytuacji, gdy nie będzie miał takich źródeł, jak: obowiązujący plan miejscowy, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz studium (art. 154 ustawy o gn).

Pewną ścieżką wyjścia mogłaby być korzystna dla gmin interpretacja art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Jednakże w połączeniu z zapisami ustawy o g. n. bardzo wątpliwa jest korzystna dla gmin interpretacja tego zapisu.

PFSRM próbuje uzyskać jednoznaczną wykładnię prawną w powyższych, istotnych dla gmin, jak i rzeczoznawców, kwestiach.

2. Zmiana wartości nieruchomości na skutek ustaleń decyzji o warunkach zabudowy

Z obecnie obowiązujących przepisów wynika, że decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – ULI i dec. o warunkach zabudowy – wz; nazywane dalej „Decyzją”) są wydawane w stosunku do nieruchomości, które nie są objęte aktualnie obowiązującymi planami miejscowymi.

Istotne jest zauważenie, że z przepisów jednoznacznie wynika iż skutki zmiany wartości nieruchomości wynikające ze zmiany przeznaczenia tej nieruchomości w miejscowym planie, o których mówią art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wywołane w takim samym stopniu przez decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

Art. 58. 1. [...]

2. Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Art. 63. 1. [...]

2. [...]

3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. [...]

I tu mamy do czynienia znowu z kilkoma scenariuszami. Po pierwsze trzeba zdać sobie sprawę, że pomiędzy „Decyzją” a studium nie ma żadnego ustawowego wymogu zgodności, a co za tym idzie decyzja może przesądzać o innym przeznaczeniu niż wynika to ze studium. Decyzja jest obwarowana przepisami ogólnymi wynikającymi w szczególności z:

Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*



- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. [...]

Przypadek IV

Tak więc może wystąpić nie-kontrowersyjna sytuacja (jest wcześniej uchwalone studium, ale „niezgodne” w zapisach z Decyzją), gdy pomiędzy „wartością przed” wynikającą z zapisów o przeznaczeniu nieruchomości w studium i „wartością po” wynikającą z zapisów o przeznaczeniu w Decyzji, wystąpi różnica i będą podstawy do naliczenia opłaty i odškodowań.

Przypadek V

Może wystąpić sytuacja, gdy studium nie zostało uchwalone i pomiędzy „wartością przed” wynikającą z faktycznego dotychczasowego wykorzystywania nieruchomości a „wartością po” wynikającą z zapisów o przeznaczeniu z Decyzji wystąpi różnica i będą podstawy do naliczenia opłaty i ew. odškodowań.

Przypadek VI

Czasem będziemy mieć jednak do czynienia z sytuacjami, w których będzie zgodność studium i Decyzji, a różnica wystąpi w stosunku do faktycznego dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości. Jest to analogiczna sytuacja do przypadku II i nie ma jednoznacznej interpretacji czy opłatę będzie jak naliczyć. Choć „odczucia uczestników rynku są jednoznaczne – powinna być prawnie zagwarantowana taka możliwość. Jednakże prawo, jak wspomniano wcześniej, nie rozstrzyga tego jednoznacznie, a wręcz wydaje się że może być ono interpretowane niekorzystnie dla gminy.

Trzeba sobie zdawać sprawę z jeszcze jednego problemu – dotyczącego wysokości opłaty, która:

Art. 36. [...]

4. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Tak sformułowany warunek budzi wątpliwości co do możliwości pobierania opłaty wynikającej z Decyzji. Jest to materia do zbadania przez prawników. Warto rozważenia wydaje się rozwiązanie, w którym w odrębnej uchwale Rady Gminy dotyczącej Decyzji podana zostanie stawka procentowa, o której jest mowa w cytowanym punkcie 4 art. 36. Można, być może, podjąć jedną uchwałę obowiązującą cały rok

– dotyczącą poszczególnych rodzajów nieruchomości. Tym różnym rodzajom nieruchomości przyporządkowana została by konkretna stawka procentowa, wpływająca w danym roku na wysokość opłaty poszczególnych rodzajów nieruchomości, w przypadku wystąpienia wzrostu wartości nieruchomości na skutek wydania Decyzji.

Sprawa jest o tyle warta podjęcia kroków w celu jej rozstrzygnięcia, że częstsze będą sytuacje, w których właśnie Decyzje będą powodować zmianę przeznaczenia częściej niż uchwalane plany i w sposób nie kontrowersyjny będzie można naliczać opłaty wynikające z „renty planistycznej”. Z tym jednakże zastrzeżeniem, że zostanie rozwiana wątpliwość dotycząca możliwości ustalania stawki procentowej.

Są dwa czynniki uzasadniające ten pogląd. Po pierwsze, cały czas jeszcze, mała część terenu gmin pokryta jest planami, a po drugie warunkiem naliczenia opłaty jednorazowej – „renty planistycznej” jest wystąpienie zdarzenia polegającego na zbyciu konkretnej nieruchomości, której wartość wzrosła. Patrząc na to z tej, drugiej, strony należy zwrócić uwagę na fakt, że inwestor występuje o decyzję o warunkach zabudowy z reguły wtedy, gdy zamierza inwestować w daną nieruchomość. Często jest to przyszły nabywca tej nieruchomości, lub np. developer, który będzie sprzedawał całą, rozwiniętą nieruchomość lub np. lokale wraz z prawem współwłasności gruntu. Właśnie w takich i podobnych sytuacjach wystąpi, prawdopodobnie, zbycie nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia, w którym zmiana stała się obowiązująca. Powstaną więc realne przesłanki do naliczenia opłaty. Na etapie podejmowania decyzji o warunkach zabudowy gmina może planować i przewidywać, czy wystąpi, czy też nie wystąpi wzrost wartości i już na tym etapie przewidywać możliwość uzyskania w konkretnej perspektywie czasowej wpływów z tytułu opłaty jednorazowej. Dotychczas prowadzone badania ujawniają, że wpływy z „renty planistycznej” (patrz Łódź), były marginalne. Trudno jest bowiem przewidzieć kiedy właściciel zbędzie nieruchomość (czy ją w ogóle zbędzie) po zmianie lub uchwaleniu nowego planu podnoszącego wartość jego nieruchomości. Zwłaszcza, że nie każdy właściciel zdaje sobie sprawę, że wartość jego nieruchomości wzrosła. Jednak nie rozważano, dotychczas, opisanej wyżej sytuacji związanej ze wzrostem wartości z tytułu Decyzji – a w takim właśnie przypadku mamy do czynienia ze świadomym inwestorem, który jest na początku konkretnej „akcji rozwojowej” danej nieruchomości. Prawdopodobieństwo wystąpienia, zbycia jest tu wielokrotnie większe, a wpływy do budżetu gminy z tego tytułu mogą okazać się nie do pogardzenia.

Wnioski

Należy rozważyć następujące kwestie:

1. Analizę stanu prawnego dotyczącego możliwości naliczenia opłaty jednorazowej związanej ze zmianą przeznaczenia wynikającą z uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany w aspekcie wynikającym z uwarunkowań zarówno



ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ustawy o gospodarce nieruchomościami, co zostało szczegółowo przedstawione w punkcie 1 niniejszych rozważań. Chodzi tu przede wszystkim o rozstrzygnięcia interpretacyjne, dotyczące tego kiedy różnica wartości wystąpi, a kiedy nie wystąpi – w świetle wykładni prawnej.

2. Analizę stanu prawnego dotyczącego możliwości pobierania opłaty jednorazowej związanej z decyzją o warunkach zabudowy lub decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, w szczególności w aspekcie możliwości ustalenia wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sposób inny niż

w uchwalanym planie miejscowym. Omówione to zostało w punkcie 2 niniejszych rozważań.

3. Wdrożenie w gminach procedur, pozwalających wychwycić, już na etapie powstawania projektu decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, potencjalną możliwość zmiany wartości nieruchomości na skutek ustaleń przedmiotowych decyzji.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pełnomocnikiem Zarządu PFSRM ds. praktyk zawodowych.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Andrzej Hopfer

Wycena i szacowanie nieruchomości

Wyceną nieruchomości w ujęciu normatywnym jest postępowaniem, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Postępowanie to unormowane zostało zarówno w przepisach uogn, jak i w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Reguły postępowania o charakterze instrukcyjnym przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, stanowiące standardy zawodowe, ustalane są przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (których funkcję w tym zakresie pełni obecnie utworzone zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego) w uzgodnieniu z Ministrem Infrastruktury. Naruszenie przepisów prawa przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, a także naruszenie standardów zawodowych przez rzeczoznawcę, skutkuje odpowiedzialnością zawodową.

Określanie wartości nieruchomości, w ujęciu przepisów uogn, jest określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Przedmiotem określenia wartości nieruchomości jest zatem prawna sfera uprawnień przysługujących danemu podmiotowi do nieruchomości. Mieniem jest bowiem własność i inne prawa majątkowe. Nieruchomość jest więc jedynie przedmiotem praw majątkowych. Szacowaniem nieruchomości są czynności związane z określanie wartości nieruchomości, a skoro dokonuje ich rzeczoznawca majątkowy, jako ustawowo uprawniony to w pojęciu tym mieści się cały ciąg ustawowo określanych działań rzeczoznawcy majątkowego kończących się opinią o wartości nieruchomości.

Określenia wartości nieruchomości w ramach jej wyceny dokonują rzeczoznawcy majątkowi, jako osoby ustawowo uprawnione do podejmowania takich czynności. Rzecz-

znawcy majątkowi określają wartość nieruchomości zarówno na potrzeby przepisów uogn, jak również w każdym innym przypadku, jeżeli przepisy odrębnych aktów prawnych wskazują na podejmowanie określonych czynności przez biegłych (w sprawach wyceny nieruchomości) lub inne osoby mające uprawnienia do szacowania nieruchomości. Stosownie do art. 7 uogn, ilekroć istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, a przepisy szczególne nie przypisują tej kompetencji normatywnie wskazanym osobom, osobami wyłącznie uprawnionymi do określania wartości nieruchomości są rzeczoznawcy majątkowi.

Podmiotem wyceny nieruchomości jest rzeczoznawca majątkowy i osoba lub podmiot, albo organ (administracyjny lub sądowy) zlecający dokonanie wyceny. Wycena nieruchomości jest zatem normatywnie określonym postępowaniem podejmowanym w wyniku założenia stosownego zlecenia, a więc rzeczoznawca nie jest uprawniony do wykonania normatywnie wiążącego szacowania nieruchomości z własnej inicjatywy.

Dokumentem kończącym wycenę nieruchomości jest opinia o wartości nieruchomości sporządzona na piśmie jako operat szacunkowy. Operat szacunkowy stanowi dla potrzeb różnych postępowań dowód opisujący cały przebieg wyceny, a w szczególności wskazuje na normatywny charakter poszczególnych czynności, ponieważ dla każdej z podejmowanych czynności rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest przywołać stosowną podstawę prawną.

Czym jest natomiast rzeczoznawstwo majątkowe?

Gdy w grudniu 1992 roku w Częstochowie ustalaliśmy nazwę naszego zawodu – głosowałem przeciwko rzeczoznawstwu majątkowemu. Teraz wiem, że byłem w błędzie, bo oto art. 174 uogn po jej ostatniej nowelizacji stanowi, że rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, nie stanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:



- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości,
- określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Oznacza to więc, że rzeczoznawstwo majątkowe to już więcej niż sama tylko wycena nieruchomości (wraz z szacowaniem), choć niektóre dodatkowe, pozaoperatowe zadania wymienione w pozycjach 5-8 – oznaczają także szczególnie uprawnienia do wyceny.

Przypominając, że art. 174 obejmuje także ochronę prawną tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”, należy zwrócić uwagę na to, iż oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego, jak również oceny rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości, dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny ze zlecającym ocenę operatu.

Oceny operatu szacunkowego może przy tym dokonać także sam zleceniodawca. Jeżeli operat szacunkowy sporządzony został dla potrzeb czynności cywilnoprawnych, zleceniodawca może ocenić operat szacunkowy przez pryzmat należytego wykonania umowy o sporządzenie opinii o wartości nieruchomości. Jeżeli natomiast operat szacunkowy sporządzony został na potrzeby postępowania administracyjnego, oceny tego operatu, jako jednego z dowodów w postępowaniu zobowiązany jest na podstawie art. 80 KPA dokonać organ administracji prowadzący dane postępowanie. W przypadku zaś operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby postępowania sądowego, jego oceny dokonuje sąd, jak również tylko sąd może w takim przypadku wystąpić o dokonanie jego oceny przez organizację zawodową.

Ocena operatu szacunkowego dokonywana przez organizację zawodową stanowi więc przede wszystkim ocenę warsztatową tego operatu o charakterze zawodowym, z uwzględnieniem obok przepisów prawa powszechnie obowiązującego, także standardów zawodowych, przez co jej wynikiem jest nie tylko prawna ocena poprawności operatu (legalność), ale także i poprawność metodologiczna, obejmująca prawidłowość przyjętych czynników wartościotwórczych i ich analizy dla określonego celu wyceny.

Jak więc należy traktować zakres niezbędnej wiedzy, sposób jej wykorzystania oraz ocenę poprawności wykonywania zwłaszcza zadań wymienionych w punktach 1-4 nowego zakresu, choć wątpliwości te dotyczą także – choć w innym nieco sensie – także tematyki zawartej w punktach 5-8?

Pytania na te tematy stawiamy sobie w toczącej się obecnie dyskusji zmierzającej do postawienia diagnozy obecnego stanu i kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Jako problem XIII tej dyskusji uznajemy pytanie czy nowe zadania mogą być wykonywane przez każdego rzeczoznawcę majątkowego tylko na podstawie zapisu ustawowego



W środku stoi prezydent PFSRM
Andrzej Hopfer

oraz (problem XIV) czy poza wyceną, powinny one podlegać regulacji prawnej i standardowej oraz odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Zacznijmy jednak przede wszystkim od uczenia się wypełnienia tych nowych możliwości, choć zapewne powstaną inne wątpliwości w tym zakresie. Zaliczyć do nich można m. in.: powstanie pola wzajemnych oddziaływań z tymi zawodami, które także uzyskały obecnie lub wcześniej posiadały prawa do wykonywania naszych nowych zadań, lub stosowanie przez te grupy własnych sposobów wykonywania tych czynności – których albo jeszcze nie znamy albo nie w pełni je opanowaliśmy. Patrzymy jednak w przyszłość – tę kontynuowaną z przeszłości i tę najnowszą – bez szczególnych obaw choć i bez nadmiernego entuzjazmu, z uwagą i rozważą abyśmy się tak jak w procesie wyceny tak i tu okazali znawcami rzeczy związanych z majątkiem czyli właśnie rzeczoznawcami majątkowymi.

Tekst referatu wygłoszonego przez prezydenta PFSRM podczas konferencji zorganizowanej w dniu 1 lutego br. w warszawskim hotelu Radisson SAS przez Royal Institute of Chartered Surveyors i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na temat: „Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych”.



POLSCY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWI PRZYGOTUJCIĘ SIĘ NA REWOLUCJĘ!

Jim Taylor

Ponad 160 profesjonalistów działających na rynku nieruchomości, uczestniczyło w konferencji nt. wyceny nieruchomości dla sprawozdań finansowych, która odbyła się w 1 lutego 2005 r., w Radisson Hotel.

Grupa uczestników słuchała ekspertów z Wielkiej Brytanii i Polski podkreślających konieczność zrozumienia oddziaływania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (ang. IFRS) na profesję rzeczoznawstwa majątkowego. Przyjęcie IFRS przez wszystkie spółki notowane na giełdach papierów wartościowych w Unii Europejskiej stało się obligatoryjne z początkiem roku.

Konferencja przygotowana wspólnie przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) oraz Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFVA) była organizowana oraz sponsorowana przez Polish Properties.

Barry Gilbertson, Prezydent RICS oraz Partner PricewaterhouseCoopers dokonał wprowadzenia w tematykę prezentując swoją wizję przyszłości rzeczoznawstwa majątkowego. Ostrzegł przed niebezpieczeństwami oraz wskazywał potencjalne możliwości rozwoju.

Prezydent RICS wymienił postępującą globalizację rynku – także wyceny i wzrost poziomu ponad granicznej aktywności ekonomicznej oraz pojawienie się „globalnych klientów” jako czynniki wywierające wpływ na standardy rachunkowości, bankowość oraz profesję wyceny nieruchomości. Argumentował, że międzynarodowe standardy wyceny poprawią przejrzystość, a więc i zabezpieczą solidną jakość obsługi finansowej, co leży w szeroko rozumianym interesie publicznym. Jednakże, niezależnie od zmian na rynku wycen, Gilbertson ostrzegł, że „rzeczoznawstwo majątkowe przetrwa jedynie wtedy, gdy zabezpieczony będzie interes publiczny”.

Chris Thorne, Dyrektor Atis Redl, uznany na rynku międzynarodowym ekspert w zakresie wycen nieruchomości dla celów sprawozdawczości finansowej wyjaśnił wpływ, jaki wywierają IFRS na harmonizację działań w zakresie rachunkowości spółek zarejestrowanych w Unii Europejskiej. Nowe zasady zastępują krajowe standardy rachunkowości stosowane dotychczas przez firmy przygotowujące swoje sprawozdania finansowe. Efektem tego będzie znaczne ułatwienie w dokonywaniu porównań sytuacji finansowych firm, niezależnie od kraju, w którym działają.

W wielu przypadkach międzynarodowe standardy rachunkowości mogą radykalnie zmienić liczby publikowane przez firmy jako aktywa netto, zyski oraz zwrot na kapitale. Mogą one znacząco wpłynąć na sposób, w jaki postrzegane są firmy będące właścicielami nieruchomości. Nowe regulacje

różnią się w sposób znaczący od dotychczasowych, krajowych standardów rachunkowości. W szczególności, najważniejszą innowacją zawartą w IFRS jest odejście od zasady kosztów historycznych. Firmy uzyskały teraz możliwość wyboru. Mogą one przyjąć swoje środki trwale i inne aktywa bazując na wartości początkowej lub na „wartości godziwej”, która zazwyczaj jest tożsama z wartością rynkową. W tym drugim przypadku wartości składników majątkowych będzie oparta o wycenę nieruchomości.

Żywa i skłaniająca do refleksji prezentacja przedstawiona przez uznany autorytet wycen nieruchomości, prof. Neil’a Crosby’ego wywołała potrzebę pilnej rewizji standardów i metodologii wyceny w celu uzgodnienia ich ze standardami akceptowanymi na arenie międzynarodowej. Jego obawy zostały jednak rozwiane przez czołowych polskich przedstawicieli zawodu obecnych na konferencji, łącznie z: prof. Andrzejem Hopferem – Prezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Andrzejem Kalusem – Przewodniczącym Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości (<http://www.drn.pl>), prof. Ewą Kucharską-Stasiak, prof. Mieczysławem Prystupą, Jerzym Filipiakiem, Jerzym Adamiczką, Andrzejem Kinastem, oraz Małgorzatą Cieślak – którzy mówili o chęciach i możliwościach polskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych do kontynuowania ewolucji zmian w interesie międzynarodowego ujednoczenia regulacji.

Jak zostało to wyjaśnione przez moderatora konferencji, Chrisa Grzesika, Przewodniczącego RICS Europe oraz Dyrektora Zarządzającego Polish Properties: „Dziesięć lat temu polskie standardy wyceny były niemal dziełem sztuki, a ponadto pozostawały w zgodzie z międzynarodowym sposobem myślenia. Jeszcze dziś, niewiele jest w Europie krajów posiadających właściwie uregulowane standardy wyceny. Wraz z wprowadzeniem IFRS w krajach Unii Europejskiej, standardy te wymagają na nowo rozważenia oraz modyfikacji. Dobrą wiadomością jest to, że PFVA wraz z RICS są w ścisłej czołówce, jeśli chodzi o innowacyjne myślenie oraz gotowość do wprowadzania rewolucyjnych zmian w odpowiedzi na globalizację, żądania klienta oraz interes publiczny”.

Artykuł jest polskim tłumaczeniem tekstu, który ukazał się w marcowym wydaniu czasopisma Estate News. Publikujemy go za zgodą redakcji. Fotoreportaż z seminarium na II stronie okładki.



GŁOS W DYSKUSJI NA TEMAT STANDARDU WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Józef Hozer, Sebastian Kokot

W 4 (44) numerze kwartalnika „Rzecznik Majątkowy” z ubiegłego roku, mieliśmy możliwość zapoznania się z projektem nowego standardu III. 7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. Oprócz szeregu zmian natury edytorskiej, uściślających i doprecyzowujących pewne sformułowania, naszą uwagę przykuło wyeliminowanie w tej propozycji standardu metody analizy statystycznej rynku. Jest to zdumiewające, tak w kontekście ubożenia warsztatu rzeczoznawców majątkowych jak i w kontekście rozszerzonych niedawną nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami ich kompetencji.

O miejscu i znaczeniu metod statystycznych w wycenie nieruchomości pisaliśmy w nr 2 (42) kwartalnika RM w artykule pt. „Metoda analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości”. Przypomnijmy w tym miejscu niektóre fragmenty tego artykułu. „Powszechnie postrzega się metodę analizy statystycznej rynku jako jeden ze sposobów wyceny nieruchomości. Tymczasem metody statystyczne powinny być stosowane przez rzeczoznawców majątkowych przede wszystkim do analizy rynku jako takiej. Wyniki tej analizy natomiast powinny być wykorzystywane do wyceny nieruchomości w ramach podejścia porównawczego – metodą porównywania parami oraz w ramach podejścia dochodowego. Metody statystyczne dają olbrzymie możliwości badania ważnych z punktu widzenia rzeczoznawstwa majątkowego zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Wyznaczanie trendów cen nieruchomości, trendów stawek czynszów, trendów stóp kapitalizacji stanowi fundamentalne podstawy określania dynamiki tych kluczowych kategorii rynkowych. Podobnie badanie struktury cen, stawek czynszów stóp kapitalizacji, a także cech rynkowych może okazać się niezwykle przydatne w pracy rzeczoznawcy majątkowego. A wyznaczanie siły, kierunku i kształtu związku między uzyskiwanymi na rynku cenami czy stawkami czynszów a cechami rynkowymi nieruchomości powinno leżeć w kanonie umiejętności analitycznych rzeczoznawcy. Statystyczna analiza rynku powinna więc być w pierwszej kolejności traktowana jako źródło informacji o zjawiskach zachodzących na rynku nieruchomości. Wszak zastosowanie do identyfikacji tych zjawisk metod statystycznych obiektywizuje wnioski płynące z ich obserwacji, a przecież o to właśnie i przede wszystkim chodzi w wycenie nieruchomości. W pewnych okolicznościach i do pewnych celów metoda analizy statystycznej rynku powinna znajdować zastosowanie wprost

do wyceny nieruchomości. Stąd konieczność kształcenia rzeczoznawców majątkowych w zakresie umiejętności stosowania metod statystycznych. Kształcenia jak wycenić metodą analizy statystycznej rynku daną nieruchomość oraz jak obiektywnie, przy zastosowaniu metod statystycznych badać, analizować rynek nieruchomości i jak wyciągać wnioski płynące z tego badania.” Wskazujemy tym jedynie, że zasadniczym obszarem kontaktu rzeczoznawcy ze statystyką powinno być badanie i analiza rynku nieruchomości. Sama zaś wycena nieruchomości za pomocą metod statystycznych powinna być zarezerwowana do celów w jakimś sensie specjalnych. „Każdy, kto wycenę nieruchomości traktuje poważnie wie, że jest to zadanie niełatwe.” „A bez wątpienia metody statystyczne są najbardziej skomplikowane, spośród wszystkich metod przy wykorzystaniu których wycenia się nieruchomości. Jednocześnie zawsze tam, gdzie można wycenić nieruchomość „sposobem statystycznym”, można ją wycenić „sposobem niestatystycznym”. Zasada ta działa jednak tylko w jedną stronę. To znaczy, że nie zawsze tam gdzie można wycenić nieruchomość „sposobem niestatystycznym” da się ją wycenić „sposobem statystycznym”. Z tych względów metody statystyczne powinny zajmować szczególne miejsce w systemie podejść metod i technik wyceny nieruchomości. Miejsce szczególne o tyle, że ich stosowanie i umiejętność posługiwania się bezpośrednio dla potrzeb wyceny nie powinno być obligatoryjne dla każdego rzeczoznawcy. Są to metody raczej dla „chętnych” niż dla „wszystkich”. Nie na miejscu są zatem próby określania zasad stosowania metod wyceny w ramach podejścia porównawczego w stylu „jeśli masz do porównań 10 nieruchomości stosuj metodę taką, a jeśli 20 to stosuj metodę taką”. Powstaje zatem pytanie o sens funkcjonowania metod statystycznych w systemie podejść, metod i technik wyceny nieruchomości. Sens jest taki, że są to metody, które przychodzą z nieocenioną pomocą w sytuacjach, kiedy przed rzeczoznawcą staje zadanie wyceny kilkudziesięciu, kilkuset, czy nawet kilku tysięcy nieruchomości. Na dodatek w stosunkowo krótkim czasie, w miarę jednolity sposób (chodzi o to, aby dwie takie same nieruchomości w wyniku wyceny otrzymały rzeczywiście dokładnie taką samą wartość, co w przypadku wyceny indywidualnej, zwłaszcza realizowanej przez różnych rzeczoznawców nie zawsze ma miejsce). Jak widać szczególnym, a może nawet wyłącznym polem zastosowania metod statystycznych do wyceny nieruchomości jest wycena masowa. Naiwnością jest tkwienie w przekonaniu,



że wycena masowa nie jest nikomu potrzebna, albo że jej funkcje może przejąć wycena indywidualna dużej liczby nieruchomości. O obszarach zastosowań masowej wyceny pisaliśmy m.in. w wydanej w 2002 r. przez PFSRM pozycji „Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości”. Dziś do wskazanych tam obszarów należy dodać wycenę masy nieruchomości, na których banki mają hipotecznie zabezpieczone kredyty, w związku z obowiązkiem tworzenia rezerw celowych na ryzyko związane z ich działalnością, na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków. Chodzi o okresowe wyceny nawet setek tysięcy nieruchomości, na których są aktualnie ustanowione hipoteki na rzecz banków jako zabezpieczenie kredytów. Taka praca może być wykonywana tylko w sposób zalgorytmizowany, za pomocą metod statystycznych. Z warsztatu rzeczoznawców nie powinna zniknąć metoda analizy statystycznej rynku, są sytuacje że jest na nią zapotrzebowanie. Wszyscy pamiętamy jaką batalię trzeba było stoczyć aby kompetencje w zakresie określania wartości bankowo-hipotecznej



zostały przy rzeczoznawcach majątkowych. Należy więc raczej skoncentrować się na doskonaleniu metod statystycznych w obszarze wyceny nieruchomości, a nie ich eliminacji. To, że gdzieś został opublikowany „niedoskonały” model regresji wielorakiej, nie może stanowić podstawy do twierdzenia, iż regresja wieloraka nie sprawdza się w wycenie nieruchomości. Należy się uczyć budować dobre modele, a nie negować całą teorię¹. Zamiast tego proponujemy rozpocząć prace np. problematyką operatu szacunkowego jako dokumentu elektronicznego z podpisem elektronicznym (nie tylko na użytek masowej wyceny). Wiadomo bowiem, że prędzej czy później przynajmniej jakaś część operatorów będzie miała taką właśnie postać.

Podsumowując: stoimy na stanowisku, że wyeliminowanie metody analizy statystycznej rynku z warsztatu rzeczoznawcy to duży krok wstecz, który może przyczynić się do znacznego zawężenia obszaru działania rzeczoznawców majątkowych, ujmując im fachowości, kompetencji i w pewnym sensie powagi. Zastanówmy się więc, czy przypadkiem nie wylewamy dziecka z kąpielą.

W kontekście powyższego, zadajmy sobie także pytanie o charakter metody korygowania ceny średniej. Wiele bowiem przemawia za tym, że metoda ta ma charakter staty-

styczny. Pojęcia ceny średniej, minimalnej, maksymalnej, różnicy są pojęciami statystycznymi. Proponujemy dokonanie pewnego uporządkowania w zakresie podejścia porównawczego i w ramach metody analizy statystycznej rynku operować technikami: korygowania ceny średniej, analizy regresji i zaawansowanych procedur statystycznych.

W biuletynie nr 48 PSRWN czytamy m.in.: „w środowiskach naukowych osób zajmujących się statystyką i ekonometrią rośnie zainteresowanie zastosowaniem tych metod na obszarze wyceny nieruchomości. Należy rozważyć czy metody te (...) są właściwe do określania wartości rynkowej nieruchomości...”. To dobrze, że statystycy i ekonometrycy z polskich uczelni angażują się w problematykę wycen nieruchomości.

Statystycy i ekonometrycy to ekonomiści i ich zainteresowanie się problematyką nieruchomości oznaczać będzie rozszerzenie wiedzy w tym zakresie na kręgi akademickie zarówno naukowców jak i studentów. I o to nam wszystkim chodzi. Czy metody te są właściwe do określania wartości nieruchomości? Wskazuje to praktyka wycen. Dziesiątki tysięcy trafnych wycen potwierdza przydatność

metod statystycznych w wycenie. Więcej myślenia statystycznego z naukowego punktu widzenia powinno odgrywać istotną rolę w gospodarce nieruchomościami. W procesie wyceny nieruchomości również. Wskazują na to dokonania w innych krajach. Głosy krytyczne w tym względzie są zrozumiałe w kontekście:

- skomplikowania tych metod,
- stosunkowo małej znajomości tych metod,
- przypadków nietrafnych zastosowań.

Jeżeli weźmiemy pod uwagę złożoność nieruchomości (prawną, fizyczną, ekonomiczną) to właśnie myślenie statystyczne może stanowić wsparcie, a nie przeszkodę dla rzeczoznawcy majątkowego. Na pewno zbyt upraszczanie nie sprzyja rozwiązywaniu problemów złożonych. Jeżeli mamy do wyceny 1000 nieruchomości na podstawie 100 transakcji, to najlepiej nadają się do tego właśnie metody statystyczne. Statystyka i ekonometria to poważne przedmioty na studiach ekonomicznych na całym świecie. Urzędy Statystyczne są ważnymi instytucjami. Gospodarka nieruchomościami (w tym wycena) to jedna z najlepszych sfer zastosowań statystyki i ekonometrii ponieważ kreuje masowe fakty. Ilość nieruchomości w Polsce jest mierzona w dziesiątkach milio-



nów. Ilość gospodarstwa domowych, firm, farm, instytucji, które mogą nabywać i zbywać nieruchomości to ok. 20 milionów. Ilość transakcji nieruchomościami w Polsce to kilkaset tysięcy rocznie. To rzeczywistość, która może być objęta intelektualnie przez człowieka tylko statystyczne. Dobrze się stało, że myślenie statystyczne w Polsce w zakresie gospodarki nieruchomościami jest usankcjonowane prawnie. Inaczej wrócimy do czasów, kiedy to prof. O. Lange, światowej sławy lider statystyki i ekonometrii, w Polsce nie miał własnej Katedry Statystyki.

Metoda analizy statystycznej rynku jest przydatna przy wycenie gdy mamy do czynienia z dużą ilością transakcji, bądź gdy chodzi o to, aby wycenić dużą ilość nieruchomości w sposób jednolity, w tym samym czasie. Tak jest w przypadku powszechnej taksacji, w przypadku wyceny na potrzeby szacowania ekonomicznych skutków zmian planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wyceny na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania, w przypadku okresowych wycen masy hipotecznej banków komercyjnych.

Tekst wysłano także do redakcji kwartalnika „Wycena”.

Przypis:

¹ Dyskusja na temat metody regresji wielorakiej przewinęła się przez pozycje [5], [4] i [1].

Literatura:

1. *Biuletyn nr 48 PSRWN.*
2. *Hozer J.: Regresja wieloraka a wycena nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2, 2001.*
3. *Hozer J., Kokot S.: Metoda analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 2 (42), Warszawa 2004.*
4. *Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2002.*
5. *Prystupa M.: O potrzebie dalszych prac nad zastosowaniem regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 4, 2000.*
6. *Żróbek S., Belej M.: Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2000.*

CZYM JEST METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ?

Piotr Cegielski

W 44. numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” zamieszczono projekt standardu III. 7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, poprzedzony prośbą o nadsyłanie uwag na temat tej propozycji. Jest to dobra okazja, aby przyrzeć się bliżej procedurze wyceny nieruchomości przy zastosowaniu tzw. „metody korygowania ceny średniej”.

Analiza „klasycznej” metody korygowania ceny średniej

W kwartalniku „Wycena” Nr 1/64 ukazał się ciekawy artykuł [1] Radosława Cellmera pt. „Metoda korygowania ceny średniej? (artykuł dyskusyjny)”. W artykule tym, w przejrzysty sposób autor przedstawia to, co dla jednych było wiadome, inni zaś nie mieli tego świadomości – a mianowicie, że w metodzie korygowania ceny średniej wynik oszacowania nie zależy od tzw. ceny średniej, a jedynie od przyjętych ceny minimalnej i ceny maksymalnej. W podsumowaniu autor artykułu stwierdza, że w metodzie tej „... decydujące znaczenie mają ceny skrajne, a więc ceny, które dotyczą nieruchomości zapewne nieco odbiegających pod względem cech rynkowych od nieruchomości szacowanej...”, i dalej, że „... w odróżnieniu od metody porównywania parami, gdzie do porównań przyjmuje się trzy nieruchomości podobne, w tym przypadku

szacowanie opiera się na cenach tylko dwóch nieruchomości...”. Ponieważ trwa obecnie dyskusja na temat nowelizacji standardu „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” zastanówmy się, kontynuując rozważania Radosława Cellmera, na czym w rzeczywistości polega określanie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Przykład obliczeniowy

Przyjmijmy do naszych rozważań dane obliczeniowe z książki [2] Mieczysława Prystupy „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” (Wyd. PFSRM, Warszawa 2003 r.). Na stronie 57 i dalszych przedstawiony jest przykład obliczeniowy, oparty na następujących danych dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

Cena minimalna	= 161,00 zł / m ² ,
Cena maksymalna	= 285,00 zł / m ² ,
Cena średnia	= 224,00 zł / m ² .

Jednocześnie analiza rynku pozwoliła na identyfikację następujących cech porównawczych, wraz z możliwymi wartościami (ocenami) w zakresie każdej cechy oraz z odpowiadającymi tym cechom wagami procentowymi:



Cecha porównawcza:	Waga cechy:	Ilość możliwych wartości w zakresie cechy:
Położenie	30%	3 (słabe, dobre, bardzo dobre)
Sąsiedztwo	20%	3 (słabe, dobre, bardzo dobre)
Wielkość pow. działki	20%	3 (słaba, dobra, najlepsza)
Dostępność komunikacyjna	20%	2 (przeciętna, dobra)
Infrastruktura techniczna	10%	2 (przeciętna, pełna)

W ramach przyjętych cech porównawczych opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej przedstawia się następująco (patrz [2], str. 58):

Cecha porównawcza:	Nieruchomość wyceniana:	Nieruchomość o cenie min.:	Nieruchomość o cenie max.:
Położenie	2 (dobra)	1 (słabe)	3 (bardzo dobre)
Sąsiedztwo	1 (słabe)	1 (słabe)	3 (bardzo dobre)
Wielkość pow. działki	3 (najlepsza)	1 (słaba)	3 (najlepsza)
Dostępność komunikacyjna	1 (przeciętna)	1 (przeciętna)	2 (dobra)
Infrastruktura techniczna	2 (pełna)	1 (przeciętna)	2 (pełna)

Dla tak przyjętych danych zakres współczynników korygujących wynosi:

$$\text{od: } \text{Cena minimalna/Cena średnia} = 161,00 / 224,00 = 0,7188 \approx 0,72$$

$$\text{do: } \text{Cena maksymalna/Cena średnia} = 285,00 / 224,00 = 1,2723 \approx 1,27$$

Tab. A

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres wsp. korygujących		Wsp. koryg. dla poszczególnych wartości (ocen):			Wycena - wartości współczynników u_i
		od	do	1	2	3	
położenie	30%	0,2156	0,3817	0,2156	0,2987	0,3817	0,2987
sąsiedztwo	20%	0,1438	0,2545	0,1438	0,1991	0,2545	0,1438
wielkość pow. działki	20%	0,1438	0,2545	0,1438	0,1991	0,2545	0,2545
dostępność komunikacyjna	20%	0,1438	0,2545	0,1438	0,2545	–	0,1438
infrastruktura techniczna	10%	0,0719	0,1272	0,0719	0,1272	–	0,1272
suma	100%	0,7188	1,2723				0,9679

Tab. B

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres kwotowy poprawki [zł/m ²]	Wartość jednostk. poprawki [zł/m ²]	Opis nieruchomości		Poprawka cenowa [zł/m ²]
				wycenionej	porównawczej	
położenie	30%	37,20 zł	18,60 zł	2	1	18,60 zł
sąsiedztwo	20%	24,80 zł	12,40 zł	1	1	0,00 zł
wielkość pow. działki	20%	24,80 zł	12,40 zł	3	1	24,80 zł
dostępność komunikacyjna	20%	24,80 zł	24,80 zł	1	1	0,00 zł
infrastruktura techniczna	10%	12,40 zł	12,40 zł	2	1	12,40 zł
suma	100%	124,00 zł				55,80 zł

zaś procedurę wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej można przedstawić w formie następującej tabeli (**tab. A**) (patrz [2], str. 59) (uwaga – niewielkie różnice, w stosunku do wartości liczbowych w przykładzie zamieszczonym w opracowaniu [2], wynikają z innej dokładności obliczeń).

Jednostkowa wartość rynkowa 1m² gruntu wynosi zatem:

$$Wr = 224,00 \text{ zł} / \text{m}^2 \cdot 0,9679 = 216,80 \text{ zł} / \text{m}^2$$

Rozwiążmy to samo zagadnienie, ale tym razem stosując metodę porównywania nieruchomości parami, przy czym ograniczymy się tylko do jednej pary, a mianowicie nieruchomość wycenianą porównajmy z nieruchomością o cenie minimalnej:

$$\text{Ponieważ: } \Delta \text{ cen} = \text{Cena maksymalna} - \text{Cena minimalna} = 285,00 - 161,00 = 124,00 \text{ zł} / \text{m}^2$$

procedurę wyceny przy zastosowaniu metody porównywania parami można przedstawić w sposób następujący (**tab. B**). Jednostkowa wartość rynkowa 1m² gruntu wynosi zatem:

$$Wr = 161,00 + 55,80 = 216,80 \text{ zł} / \text{m}^2$$

Wynik wyszedł dokładnie taki sam, jak przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, co więcej, powyższe obliczenia można również przeprowadzić porównując nieruchomość wycenianą z nieruchomością o cenie maksymalnej (**tab. C**).

Jednostkowa wartość rynkowa 1m² gruntu wynosi zatem:

$$Wr = 285,00 - 68,20 = 216,80 \text{ zł} / \text{m}^2$$

Przypadek?

Absolutnie nie – otóż metoda korygowania ceny średniej z matematycznego punktu widzenia to nic innego, jak metoda porównywania parami, przy czym dokonuje się wyłącznie jednego porównania (jedna para) – nieruchomość wyceniana porównywana jest z nieruchomością o cenie minimalnej lub z nieruchomością o cenie maksymalnej.



Tab. C

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres kwotowy poprawki [zł/m ²]	Wartość jednostk. poprawki [zł/m ²]	Opis nieruchomości		Poprawka cenowa [zł/m ²]
				wycenionej	porównawczej	
położenie	30%	37,20 zł	18,60 zł	2	3	-18,60 zł
sąsiedztwo	20%	24,80 zł	12,40 zł	1	3	-24,80 zł
wielkość pow. działki	20%	24,80 zł	12,40 zł	3	3	0,00 zł
dostępność komunikacyjna	20%	24,80 zł	24,80 zł	1	2	-24,80 zł
infrastruktura techniczna	10%	12,40 zł	12,40 zł	2	2	0,00 zł
suma	100%	124,00 zł				-68,20 zł

Trochę teorii

Rozpatrzmy zagadnienie na wzorach matematycznych, najpierw zajmijmy się metodą korygowania ceny średniej, gdzie wartość liczbową współczynnika korygującego (u_i) wyznaczonego dla i -tej cechy porównawczej można przedstawić wzorem:

$$(1) \quad u_i = waga_i \frac{Cena_min}{Cena_średnia} + waga_i \left(\frac{Cena_max}{Cena_średnia} - \frac{Cena_min}{Cena_średnia} \right) (W_{w,i} - W_{min,i}) / (liczba_i - 1)$$

albo, po przekształceniu:

$$(2) \quad u_i = \frac{1}{Cena_średnia} waga_i [Cena_min + \Delta cen(W_{w,i} - W_{min,i}) / (liczba_i - 1)]$$

gdzie:

$liczba_i$ – ilość możliwych wartości (ocen) w zakresie i -tej cechy (w naszym przykładzie dla pierwszych trzech cech $liczba_i = 3$, dla pozostałych cech $liczba_i = 2$)

$W_{w,i}$ – wartość (ocena) nieruchomości wycenianej w zakresie i -tej cechy (przykładowo, dla cechy $i = 1$, wartość (ocena) nieruchomości wycenianej równa jest 2)

$W_{min,i}$ – wartość (ocena) nieruchomości o cenie minimalnej w zakresie i -tej cechy (dla każdej cechy wartość (ocena) nieruchomości o cenie minimalnej równa jest 1)

u_i – współczynnik korygujący wyznaczony dla i -tej cechy

Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości przedstawia się natomiast wzorem:

$$(3) \quad W_{rynkowa} = Cena_średnia \sum_{i=1}^k u_i = \frac{Cena_średnia}{Cena_średnia} \sum_{i=1}^k [waga_i (Cena_min + \Delta cen(W_{w,i} - W_{min,i}) / (liczba_i - 1))]$$

Powyższą zależność można przekształcić do postaci:

$$(4) \quad W_{rynkowa} = Cena_min \sum_{i=1}^k waga_i + \Delta cen \sum_{i=1}^k [waga_i (W_{w,i} - W_{min,i}) / (liczba_i - 1)]$$

zaś uwzględniając, że suma wag równa jest jedności, przedstawić w sposób następujący:

$$(5) \quad W_{rynkowa} = Cena_min + \Delta cen \sum_{i=1}^k [waga_i (W_{w,i} - W_{min,i}) / (liczba_i - 1)]$$

gdzie: k – ilość cech porównawczych

Oczywiście analogiczną zależność można wyznaczyć w oparciu o „cenę maksymalną”.

Rozpatrzmy teraz zagadnienie wyceny przy zastosowaniu metody porównywania parami – wartość pojedynczej poprawki cenowej dla i -tej cechy porównawczej przedstawia się wzorem:

$$(6) \quad poprawka_i = [waga_i \cdot \Delta cen / (liczba_i - 1)] \cdot (W_{w,i} - W_{p,i})$$

gdzie: $W_{p,i}$ – wartość (ocena) nieruchomości porównawczej w zakresie i -tej cechy

zaś wzór na jednostkową wartość rynkową wynikającą z porównania w ramach pojedynczej pary przedstawia się następująco:

$$(7) \quad W_{rynkowa} = Cena_p + \sum_{i=1}^k poprawka_i = Cena_p + \Delta cen \sum_{i=1}^k [waga_i (W_{w,i} - W_{p,i}) / (liczba_i - 1)]$$

gdzie: $Cena_p$ – wolnorynkowa cena nieruchomości porównawczej

Jak widać, jeśli do wzoru (7) na wartość rynkową przy zastosowaniu metody porównywania parami podstawimy, za nieruchomość porównawczą, nieruchomość o cenie minimalnej, wzór ten będzie analogiczny do zależności (5) – wzoru na wartość rynkową przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Oznacza to, że metoda korygowania ceny średniej jest niczym innym, jak metodą porównywania parami, przy czym porównanie odbywa się w zakresie jednej pary – nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomością o cenie minimalnej lub też z nieruchomością o cenie maksymalnej.

Dlaczego w zakresie tylko jednej pary? Otóż, jeśli dane są informacje o cenie minimalnej oraz o rozstępie cen (Δcen), to cena maksymalna jest wielkością przez te dane zdeterminowaną – można ją wyznaczyć w oparciu o znaną cenę minimalną i Δcen . Analogicznie, jeśli znana jest cena maksymal-



na i Δ cen to można w sposób jednoznaczny wyznaczyć cenę minimalną. Jeśli dodatkowo dany jest opis nieruchomości o cenach skrajnych, to „wystarczy” porównanie tylko z jedną z tych nieruchomości, gdyż wynik porównania (wyceny) z drugą z nich również jest przez te wielkości zdeterminowany i będzie dokładnie taki sam.

Analiza propozycji modyfikacji metody korygowania ceny średniej

Artykuł Radosława Cellmera [1], jak i zamieszczony powyżej przykład dowodzą, że „klasyczna” metoda korygowania ceny średniej charakteryzuje się poważną wadą, stającą pod znakiem zapytania możliwości jej wykorzystywania, a mianowicie, wbrew nazwie, wynik oszacowania uzyskany przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest niezależny od średniej ceny nieruchomości podobnych. Dowiedziano bowiem, iż z merytorycznego punktu widzenia metoda ta jest niczym innym, niż pojedynczym porównaniem z jedną z nieruchomości o cenach skrajnych (jedna para porównawcza), czyli cen, jak „delikatnie” napisał Radosław Cellmer [1], „... nieco odbiegających pod względem cech rynkowych od nieruchomości szacowanej...”.

Artykuł [1] spotkał się z wyjaśnieniami [3], w których wskazana została próba wyeliminowania ww. wad, tj. propozycja modyfikacji metody korygowania ceny średniej, autorstwa Grzegorza Szafranca, Mieczysława Prystupy i Zbigniewa Brodaczewskiego, przedstawiona w podrozdziale 10.3 opracowania [2]. Podstawowym założeniem tej propozycji jest uzależnienie wartości współczynników korygujących od położenia ceny średniej względem ceny minimalnej i ceny maksymalnej. Na stronach 66–68 opracowania [2] przedstawiono opis proponowanej modyfikacji metody korygowania ceny średniej, zaś na stronach 69–71 zamieszczony został przykład obliczeniowy – wyce-na mieszkania, dokonana w oparciu o następujące dane rynkowe:

Cena minimalna	= 1 219,00 zł / m ² ,
Cena maksymalna	= 2 400,00 zł / m ² ,
Cena średnia	= 1 573,00 zł / m ² .

Jednocześnie analiza rynku pozwoliła na identyfikację następujących cech porównawczych, wraz z możliwymi wartościami (ocenami) w zakresie każdej cechy oraz z odpowiadającymi tym cechom wagami procentowymi:

Cecha porównawcza:	Waga cechy:	Ilość możliwych wartości w zakresie cechy:
Położenie i sąsiedztwo	25%	3 (przeciętne, dobre, bardzo dobre)
Stan techniczny budynku	25%	zmiennosc liniowa: od 50% do 0% zużycia
Standard i funkcjonalność lokalu	35%	3 (przeciętny, dobry, wysoki)
Położenie lokalu na kondygnacji	15%	3 (III piętro, II piętro, I piętro)

W ramach przyjętych cech porównawczych opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej przedstawia się następująco (patrz [2], str. 69):

Cecha porównawcza:	Nieruchomość wyceniana:	Nieruchomość o cenie min.:	Nieruchomość o cenie max.:
Położenie i sąsiedztwo	3 (bardzo dobre)	1 (przeciętne)	3 (bardzo dobre)
Stan techniczny budynku	25% zużycia	50% zużycia	0% zużycia
Standard i funkcjonalność lokalu	2 (dobry)	1 (przeciętny)	3 (wysoki)
Położenie lokalu na kondygnacji	3 (I piętro)	1 (III piętro)	3 (I piętro)

Dla tak przyjętych danych zakres współczynników korygujących wynosi:

$$\text{od: } \text{Cena minimalna} / \text{Cena średnia} = 1\,219,00 / 1\,573,00 = 0,775$$

$$\text{do: } \text{Cena maksymalna} / \text{Cena średnia} = 2\,400,00 / 1\,573,00 = 1,526$$

zaś procedurę wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej można przedstawić w formie następującej tabeli (**tab. D**) (patrz [2], str. 69–70):

Wartość lokalu, określona przy zastosowaniu „klasycznej” metody korygowania ceny średniej wynosi:

$$W_r = 1\,573,00 \text{ zł} / \text{m}^2 \cdot 1,302 = 2\,048,00 \text{ zł} / \text{m}^2$$

Jednocześnie, uwzględniając „położenie” ceny średniej względem cen skrajnych (cena średnia jest „bliższa” cenie minimalnej niż cenie maksymalnej), wyznaczenie jednostkowej wartości rynkowej przy zastosowaniu proponowanej, zmodyfikowanej metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco – **tab. E** (patrz [2], str. 70–71).

Tab. D

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres wsp. korygujących		Wsp. koryg. dla poszczególnych wartości (ocen):			Wycena - wartości współczynników u_j
		od	do	1	2	3	
położenie i sąsiedztwo	25%	0,194	0,382	0,194	0,288	0,382	0,382
stan techniczny budynku	25%	0,194	0,382	0,194	0,288	0,382	0,288
standard i funkcjonalność	35%	0,271	0,534	0,271	0,403	0,534	0,403
położenie na kondygnacji	15%	0,116	0,229	0,116	0,173	0,229	0,229
suma	100%	0,775	1,527				1,302



Tab. E

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres wsp. korygujących		Wsp. koryg. dla poszczególnych wartości (ocen):			Wycena - wartości współczynników u_i
		od	do	1	2	3	
położenie i sąsiedztwo	25%	0,194	0,382	0,194	0,288	0,382	0,382
stan techniczny budynku	25%	0,194	0,382	0,194	0,288	0,382	0,288
standard i funkcjonalność	35%	0,271	0,534	0,271	0,403	0,534	—
położenie na kondygnacji	15%	0,116	0,229	0,116	0,173	0,229	0,229
suma	100%	0,775	1,527				

Tab. F

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres wsp. korygujących		Wsp. koryg. dla poszczególnych wartości (ocen):			Wycena - wartości współczynników u_i
		od	do	1	2	3	
położenie i sąsiedztwo	25%	0,145	0,285	0,145	0,215	0,285	0,285
stan techniczny budynku	25%	0,145	0,285	0,145	0,215	0,285	0,215
standard i funkcjonalność	35%	0,203	0,399	0,203	0,301	0,399	—
położenie na kondygnacji	15%	0,087	0,171	0,087	0,129	0,171	0,171
suma	100%	0,580	1,140				

Tab. G

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres wsp. korygujących		Wsp. koryg. dla poszczególnych wartości (ocen):			Wycena - wartości współczynników u_i
		od	do	1	2	3	
położenie i sąsiedztwo	25%	0,145	0,285	0,145	0,215	0,285	0,285
stan techniczny budynku	25%	0,145	0,285	0,145	0,215	0,285	0,215
standard i funkcjonalność	35%	0,203	0,399	0,203	0,301	0,399	0,301
położenie na kondygnacji	15%	0,087	0,171	0,087	0,129	0,171	0,171
suma	100%	0,580	1,140				0,972

ponieważ:

$$\frac{\text{Cena}_{\text{średnia}} - \text{Cena}_{\text{min}}}{\Delta \text{Cen}} = \frac{1,573 - 1,219}{1,181} = 0,30$$

współczynnik korygujący dla cechy „standard i funkcjonalność”, wynosi:

$$u_3 = (0,534 - 0,271) \cdot 0,30 + 0,271 = 0,350$$

Zaś jednostkowa wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, kształtuje się następująco:

$$\begin{aligned} W_r &= 1\,573,00 \text{ zł/m}^2 \cdot (0,382 + 0,288 + 0,350 + 0,229) \\ &= 1\,965,00 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

Niestety, zastosowanie powyższej modyfikacji nie rozwiązuje podstawowego problemu jakim jest brak opisu hipotetycznej nieruchomości reprezentowanej przez cenę średnią. Rozpatrzmy przykład, w którym inny rzeczoznawca majątkowy, wyceniając to samo mieszkanie, przyjmie do bazy danych takie same mieszkania o cenach skrajnych, lecz wśród pozostałych lokali mieszkalnych większość stanowić będą mieszkania położone na I piętrach budynków o złym stanie technicznym (w ramach przyjętej bazy danych), tj. o zużyciu na poziomie około 50%, charakteryzujące się bardzo dobrym położeniem i sąsiedztwem

oraz wysokim standardem i funkcjonalnością. Niech wyznaczona dla tych danych średnia cena jednostkowa wynosi 2 106,00 zł / m².¹

Biorąc pod uwagę przyjęte wagi dla poszczególnych cech porównawczych można łatwo wykazać, że średnia ta reprezentuje mieszkania „lepsze” od lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny (waga cechy „standard i funkcjonalność” lokalu jest większa niż dla cechy „stan techniczny budynku”, zaś lokal wyceniany charakteryzuje się niższym zużyciem technicznym, ale jednocześnie ma gorszy standard i funkcjonalność).² Oznacza to, że jednostkowa wartość rynkowa szacowanego lokalu mieszkalnego powinna być niższa od ceny średniej. Tymczasem, stosując, *per analogia*, zmodyfikowaną metodę korygowania ceny średniej, uzyskuje się następujące wartości (**tab. F**).

$$\frac{\text{Cena minimalna}}{\text{Cena średnia}} = \frac{1\,219,00}{2\,106,00} = 0,579$$

$$\frac{\text{Cena maksymalna}}{\text{Cena średnia}} = \frac{2\,400,00}{2\,106,00} = 1,140$$

ponieważ:

$$\frac{\text{Cena}_{\text{średnia}} - \text{Cena}_{\text{min}}}{\Delta \text{Cen}} = \frac{2,106 - 1,219}{1,181} = 0,75$$



stąd:³

$$u_3 = (0,399 - 0,203) \cdot 0,75 + 0,203 = 0,350$$

zaś jednostkowa wartość rynkowa lokalu wyniesie:

$$Wr = 2\ 106,00 \text{ zł / m}^2 \cdot (0,285 + 0,215 + 0,350 + 0,171) \\ = 2\ 150,00 \text{ zł / m}^2 > \text{Cena średnia}$$

Otrzymaliśmy zatem wynik odmienny od oczekiwanego, podczas gdy przy wykorzystaniu „klasycznej” metody korygowania ceny średniej wynik przedstawiałby się następująco (tab. G).

$$Wr = 2\ 106,00 \text{ zł / m}^2 \cdot (0,285 + 0,215 + 0,301 + 0,171) \\ = 2\ 047,00 \text{ zł / m}^2 < \text{Cena średnia}$$

Dzieje się tak, gdyż proponowana modyfikacja metody korygowania ceny średniej powoduje, iż „wyższa” cena średnia automatycznie „podwyższa” wyniki oszacowania, zaś „niższa” cena średnia automatycznie je „obniża”. Z punktu widzenia formalnej poprawności procedury o nazwie „metoda korygowania ceny średniej” nie jest zaś istotnym położenie ceny średniej względem cen skrajnych, lecz opis nieruchomości wycenianej w zakresie przyjętych cech porównawczych, na tle „hipotetycznej” nieruchomości reprezentowanej przez cenę średnią – jeśli nieruchomość wyceniana jest gorsza od przeciętnych nieruchomości stanowiących bazę porównawczą (które reprezentowane są przez cenę średnią) to jednostkowa wartość rynkowa powinna być niższa od ceny średniej, bez względu na jej wysokość i na odwrót – w przypadku, gdy nieruchomość wyceniana jest lepsza od nieruchomości przeciętnych, jednostkowa wartość rynkowa powinna być wyższa od ceny średniej. Zauważmy ponadto, że „klasyczna” metoda korygowania ceny średniej jest „odporna” na poziom ceny średniej (położenie względem cen skrajnych), co w tym przypadku budzi wątpliwości, która z tych dwóch metod jest „lepsza” (lub „mniej błędna”) – klasyczna czy zmodyfikowana.

Wnioski

Zarówno „klasyczna” metoda korygowania ceny średniej, jak i proponowana w opracowaniu [2] jej modyfikacja

nie spełniają najważniejszego, zdaniem autora, postulatu, jaki należałoby postawić przed tego rodzaju procedurą obliczeniową – korygowane ceny średniej wymaga opisu przeciętnej, „hipotetycznej” nieruchomości reprezentowanej przez średnią cenę transakcyjną, zaś współczynniki korygujące powinny być wynikiem porównania nieruchomości wycenianej z ww. nieruchomością „przeciętną”, z uwzględnieniem poziomu cen skrajnych (ceny minimalnej i maksymalnej) oraz opisu odpowiadających im nieruchomości. Dopóki wyniki wycen uzyskiwane przy zastosowaniu procedury nazwanej „metodą korygowania ceny średniej” będą niezależne od opisu przeciętnej (typowej) nieruchomości, dopóty wyniki te będą obciążone mniejszymi lub większymi błędami bez względu na to, czy procedura wyceny jest uniezależniona od ceny średniej (metoda „klasyczna”), czy też wynik wyceny jest w sposób sztuczny uzależniony od wartości liczbowej ceny średniej.

Możliwość „przypisania” cenie średniej opisu nieruchomości, których ta cena jest możliwie najlepszym reprezentantem jest wiele, tak jak wiele jest sposobów na zdefiniowanie i wyznaczenie samej ceny średniej. 4 Jeśli dodatkowo uwzględnimy rozmaite możliwości ustalania cen skrajnych (np. cena minimalna i maksymalna, ceny graniczne wynikające z analizy rozkładu itp.) to wszystko to oznacza, iż dostępny jest cały wachlarz możliwych rozwiązań metodologicznych (część z nich merytorycznie byłoby bliskich metodzie porównywania parami, gdzie jedyną parą porównawczą stanowiłaby para złożona z nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości „przeciętnej”).

Biorąc to pod uwagę, jak również uwzględniając zmiany w zasadach tworzenia i aktualizacji standardów zawodowych autor uważa, iż przyjęcie przez środowisko rzeczoznawców majątkowych propozycji standardu powinna poprzedzić szeroka dyskusja (niniejszy artykuł jest jej częścią), zamieszczony w standardach zawodowych opis samej metody powinien mieć charakter ogólny, zaś propozycje wszelkich możliwych procedur obliczeniowych powinny być wyłączone ze standardów, a co za tym idzie z obowiązku ich uzgadniania z Ministerstwem Infrastruktury.

Przypisy:

¹ Jest to, dla przyjętych w przykładzie cech porównawczych oraz odpowiadających im wag procentowych, modelowa cena lokalu mieszkalnego o bardzo dobrym położeniu i sąsiedztwie, zlokalizowanego na I piętrze w budynku o 50% zużyciu oraz o wysokim standardzie i funkcjonalności, przy założeniu pro-

stoliniowej zależności pomiędzy cechami a cenami rynkowymi. Można to wykazać np. poprzez oszacowanie wartości rynkowej takiego lokalu w oparciu o „stare” dane liczbowe:

Cechy porównawcze	Wagi cech:	Zakres wsp. korygujących		Wsp. koryg. dla poszczególnych wartości (oceny):			Wycena - wartości współczynników u_i
		od	do	1	2	3	
położenie i sąsiedztwo	25%	0,194	0,382	0,194	0,215	0,382	0,382
stan techniczny budynku	25%	0,194	0,382	0,194	0,288	0,382	0,194
standard i funkcjonalność	35%	0,271	0,534	0,271	0,403	0,534	0,534
położenie na kondygnacji	15%	0,116	0,229	0,116	0,173	0,171	0,229
suma	100%	0,775	1,527				1,339



Jednostkowa wartość rynkowa wynosi: $1,339 * 1\,573,00 = 2\,106,00 \text{ zł}$

² W analizowanym przykładzie, dla cech „stan techniczny” oraz „standard i funkcjonalność” rozpatrywane są ogółem 3 możliwe stany wartości (oceny) – dla cechy „stan techniczny” jest to zużycie techniczne na poziomie 50, 25 lub 0%, zaś dla cechy „standard i funkcjonalność” odpowiednio: przeciętny, dobry i wysoki. Jednocześnie cesze „stan techniczny” przypisana została waga 25%, zaś cesze „standard i funkcjonalność” waga 35% co oznacza, że z analizy rynku wynika, iż druga z cech ma większy wpływ na kształtowanie się cen rynkowych. Ponieważ lokal wyceniany ma w zakresie stanu technicznego o jeden stopień lepszą ocenę od lokalu reprezentowanego przez cenę średnią, zaś w zakresie standardu i funkcjonalności oceniony jest o jeden stopień niżej, stąd wniosek, że jego wartość rynkowa winna być niższa, niż cena średnia (w zakresie pozostałych cech obydwie nieruchomości przyjmują analogiczne wartości).

Biorąc pod uwagę, że w analizowanym przykładzie ΔCen wynosi 1.181,00 zł / m² to, stosując metodę porównywania parami, jednostkowe poprawki kwotowe wyniosłyby (przy założeniu jw. 3 stanów w zakresie cechy „stan techniczny”):

dla cechy „stan techniczny budynku”:

$$1.181,00 * 25\% / (3 - 1) = 147,60 \text{ zł / m}^2$$

dla cechy „standard i funkcjonalność”:

$$1.181,00 * 35\% / (3 - 1) = 206,70 \text{ zł / m}^2$$

Zakładając, że nieruchomość wyceniana byłaby porównywana z mieszkaniem o cenie rynkowej 2.106,00 zł / m², które charakteryzowałoby się analogiczną lokalizacją, sąsiedztwem oraz położeniem na kondygnacji, o zużyciu technicznym równym 50% oraz o wysokim standardzie i funkcjonalności, to skorygowana cena rynkowa byłaby równa:

$$2.106 + 147,60 - 206,70 = 2.046,90 \text{ zł / m}^2$$

Jak widać, jest to kwota równa wartości rynkowej uzyskanej przy zastosowaniu „klasycznej” metody korygowania ceny średniej.

³ Proponuje się sprawdzić, iż w rzeczywistości, dla analizowanego przykładu, wartość współczynnika u_3 będzie zawsze równa 0,350, bez względu na wysokość ceny średniej. Jest to „naturalna cecha” proponowanej zmodyfikowanej metody korygowania ceny średniej. Zauważmy bowiem, iż procedurę wyznaczania zmodyfikowanego współczynnika u_i można przedstawić następująco:

$$u_i = (waga_i * \frac{\text{Cena}_{\text{max}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}} - waga_i * \frac{\text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}})$$

$$+ \frac{\text{Cena}_{\text{średnia}} - \text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{max}} - \text{Cena}_{\text{min}}} + waga_i * \frac{\text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}}$$

co można przekształcić w sposób następujący:

$$u_i = waga_i * (\frac{\Delta \text{Cena}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}}) * \frac{\text{Cena}_{\text{średnia}} - \text{Cena}_{\text{min}}}{\Delta \text{Cena}} +$$

$$waga_i * \frac{\text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}} = waga_i * (\frac{\text{Cena}_{\text{średnia}} - \text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}}$$

$$+ \frac{\text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}})$$

a w efekcie uzyskuje się całkowicie zaskakującą zależność:

$$u_i = waga_i * (\frac{\text{Cena}_{\text{średnia}} - \text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}} + \frac{\text{Cena}_{\text{min}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}}$$

$$= waga_i * \frac{\text{Cena}_{\text{średnia}}}{\text{Cena}_{\text{średnia}}} = waga_i$$

Jak widać, w proponowanej modyfikacji metody wyceny, wyznaczanie współczynników u_i w swej istocie polega tylko na przypisaniu tym współczynnikom wag określonych dla poszczególnych cech porównawczych. Wydaje się, iż w dość znacznym stopniu podważa to sens proponowanej modyfikacji „klasycznej” metody korygowania ceny średniej.

⁴ Wykonanie „uśrednionego” opisu nieruchomości stanowiących bazę danych, odpowiadającego średniej arytmetycznej z wszystkich cen byłoby niezwykle pracochłonne, gdyż wymagałoby dokonania opisu wszystkich nieruchomości (w zakresie przyjętych cech porównawczych). Wydaje się zatem, że stosunkowo dobrym rozwiązaniem byłoby dokonanie „uśrednionego” opisu tych nieruchomości, których ceny rynkowe oscylują wokół ceny średniej. Przez „uśredniony” opis należy rozumieć, że nieruchomość, która opisem odpowiadałaby cenie średniej, w zakresie poszczególnych cech porównawczych przyjmowałaby wartości (oceny) równe „średniej” z wartości (ocen) nieruchomości, których ceny oscylują wokół ceny średniej. Przykładowo – jeśli cena średnia lokali mieszkalnych wynosi 2.000,00 zł / m², zaś mieszkania o cenach zbliżonych do tej kwoty znajdują się w budynkach o zużyciu technicznym 20% albo 40%, to nieruchomość odpowiadająca cenie średniej charakteryzowałaby się 30% zużyciem technicznym. Zaproponowana wyżej procedura również wydaje się być pracochłonna, bowiem, oprócz opisu nieruchomości o cenach skrajnych należy dokonać opisu kilku nieruchomości o cenach zbliżonych do ceny średniej. Należy jednak zauważyć, że dla danego rynku lokalnego (miejscowość, dzielnica, osiedle), czynność taka zostanie wykonana jednorazowo, każda późniejsza procedura szacowania wartości rynkowej sprowadzać się będzie do opisu nieruchomości wycenianej, a następnie, w procedurze porównawczej, na jej „pozycjonowaniu” względem nieruchomości reprezentującej cenę średnią z jednoczesnym uwzględnieniem przedziału możliwych do uzyskania wartości (wpływ nieruchomości o cenach skrajnych).

Literatura:

1. Cellmer Radosław, *Metoda korygowania ceny średniej?* (artykuł dyskusyjny), Wycena Nr 1/64, Wyd. Educaterra, Olszyn 2004 r.
2. Prystupa Mieczysław, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Wyd. PFSRM, Warszawa 2003 r.
3. Prystupa Mieczysław, *Metoda korygowania ceny średniej – wyjaśnienia*, Wycena Nr 2/65, Wyd. Educaterra, Olszyn 2004 r.

Piotr Cegielski jest rzeczoznawcą majątkowym z Wrocławia.



W OBRONIE METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Miroslaw Chumek

Po zapoznaniu się z bardzo interesującym artykułem „Czym jest metoda korygowania ceny średniej” autorstwa Piotra Cegielskiego, postanowiłem dołączyć do prowokowanej przez autora dyskusji. Metoda korygowania ceny średniej na trwałe weszła już do katalogu metod w wycenie nieruchomości realizowanych w podejściu porównawczym. Można wręcz zaobserwować coraz częstsze odchodzenie od „tradycyjnej” metody porównywania parami na rzecz metody korygowania ceny średniej. Przyczyną jest zapewne rozwój rynku nieruchomości i rozwój naszych umiejętności w analizowaniu tego rynku a także w pozyskiwaniu zeń wiarygodnych informacji.

Prawdą jest (w przypadku, gdy dla wyznaczenia wartości współczynników korygujących nie uwzględnia się położenia ceny średniej w przedziale ΔC), że w metodzie korygowania ceny średniej wartość nieruchomości wycenianej (a w pierw wartość jednostki porównawczej) nie zależy bezpośrednio od tego, jaką wielkość przyjmuje cena średnia. To zaskakujące zjawisko, które – jak pisze Piotr: „dla jednych było wiadome, inni zaś nie mieli tego świadomości” – nie ma jednak aż tak przełomowego znaczenia. Można oczywiście nadać inną nazwę omawianej metodzie np.: „metoda korygowania dowolnej ceny z przedziału ΔC ”, ale czy przez to nasza wyce- na będzie bardziej czytelna? Korekcie poddajemy właśnie cenę średnią, a to z następujących powodów:

- cena średnia jest najpowszechniej rozumiana i przyswajana zarówno przez uczestników rynku nieruchomości, jak i przez większość odbiorców naszych wycen;
- cena średnia jest bliska cenom najczęściej spotykanym w obrocie nieruchomościami danego typu i rodzaju, cenom o których można powiedzieć, że występują najczęściej, najpowszechniej (najbliższa jest dominanta, ale to temat na osobną dyskusję);
- dla niektórych celów wyceny mamy wręcz obowiązek odnieść się do cen przeciętnych, występujących na danym rynku lokalnym;
- znajomość ceny średniej daje automatycznie pojęcie o lokalnym rynku nieruchomości danego typu i znaczne odejście od ceny średniej w naszych wyliczeniach musi być logicznie i precyzyjnie uzasadnione.

W swoim artykule Piotr Cegielski wysuwa tezę, że: „metoda korygowania ceny średniej jest niczym innym, jak metodą porównywania parami, przy czym porównanie odbywa się w zakresie jednej pary – nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomością o cenie minimalnej lub z nieruchomością o cenie maksymalnej”. Wynikać z tego może, iż znajomość ceny minimalnej (lub maksymalnej) w zupełności wystarczy do określenia wartości nieruchomości wycenianej. Czy rzeczywiście?

Zarówno metoda porównywania parami, jak i metoda korygowania ceny średniej, to nic innego jak poruszanie się rzeczoznawcy po przedziale cen transakcyjnych, właściwych dla danego rynku nieruchomości. To „poruszanie się” może być realizowane według ściśle określonych reguł, po ściśle określonym obszarze. Granice tego obszaru wyznaczają krańce przedziału (nazwijmy go przedziałem określoności), i tak: krańcami przedziału określoności dla funkcji charakteryzującej ceny transakcyjne będą:

- cena minimalna – jako kraniec dolny,
 - cena maksymalna – jako kraniec górny,
- natomiast dla funkcji charakteryzującej wielkość współczynników korygujących

- $\frac{C_{min}}{C_{sr}}$ – jako kraniec dolny,

- $\frac{C_{max}}{C_{sr}}$ – jako kraniec górny.

Reguły, jakie pozwalają poruszać się po wyznaczonym obszarze, to nic innego jak wnioski wynikające z analizy rynku nieruchomości. Na podstawie analizy dużej, a czasem wręcz ogromnej liczby danych transakcyjnych, znajdujemy cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości w stopniu decydującym wpływające na zróżnicowanie cen transakcyjnych wewnątrz przedziału. Analiza wybranych podzbiorów cen transakcyjnych pozwala określić wagi tych cech a więc zmierzyć wpływ oddziaływania zmiennych, jakimi są cechy rynkowe nieruchomości, na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Wszystkie te ceny transakcyjne, a nie tylko jedna z nich, mają znaczenie dla określenia wartości nieruchomości szacowanej. Wszystkie one w zasadniczy sposób wpływają na ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych mających podstawowe znaczenie przy zróżnicowaniu cen i określeniu wielkości wpływu cech rynkowych na kształtowanie się tych cen.

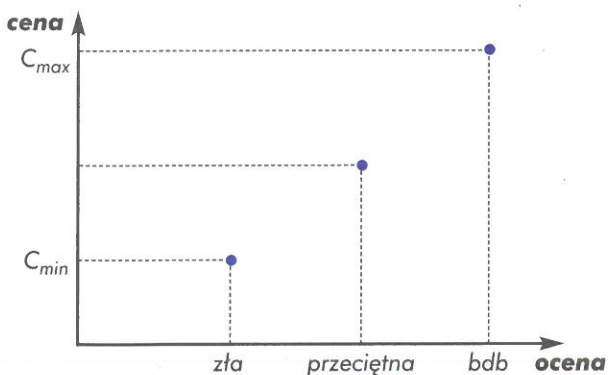
Podstawowym narzędziem umożliwiającym poruszanie się wewnątrz przedziału określoności jest metoda interpolacji. Interpolacja – to znajdowanie przybliżonych (hipotetycznych) wartości funkcji wewnątrz jej przedziału, gdy znane są wartości na krańcach tego przedziału i sposób w jaki funkcja w nim przebiega. Czasem, (przeważnie wtedy, gdy ilość transakcji rynkowych jest zbyt mała), trzeba posłużyć się też metodą ekstrapolacji. Ekstrapolacja – to znajdowanie przybliżonych wartości funkcji na zewnątrz jej przedziału, gdy znane są wartości skrajne i przebieg funkcji wewnątrz tego przedziału. W każdym wypadku potrzebna jest znajomość wartości krańcowych i to właśnie do nich odnosi się ocena nieruchomości wycenianej. Prze-



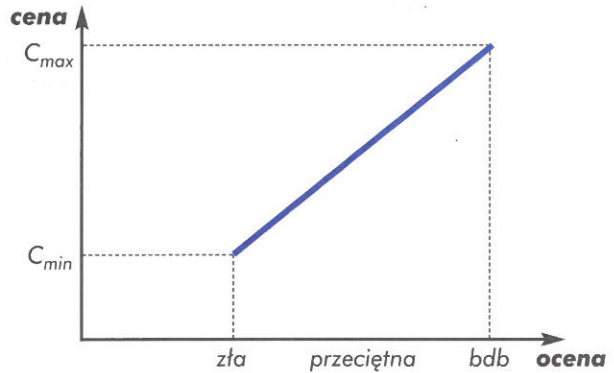
bieg stanów cech rynkowych należy interpretować jako przebieg funkcji danej cechy wewnątrz przedziału. Ocena najgorsza i ocena najlepsza są krańcami przedziału dla danej cechy.

Nie można też zapominać, że nie tylko krańce przedziału określoności decydują o wartości wycenianej nieruchomości. Zarzykują wręcz stwierdzenie, że decydują one w stopniu najmniejszym: wszak nieruchomość o cenie minimalnej powinna mieć najgorsze cechy rynkowe a nieruchomość o cenie maksymalnej najlepsze i rzadko się zdarza, że nieruchomość wyceniana jest najbardziej podobna do którejś z nich. Ustalając ceny krańcowe, po prostu określamy zakres rynku. Dopiero to, co dzieje się na tak „zamkniętym” rynku, a więc wewnątrz przedziału, pomiędzy ceną minimalną i maksymalną – to dopiero ma znaczenie dla procesu wyceny. Zróznicowanie cen wewnątrz przedziału określonego ceną minimalną i maksymalną zależne jest od rodzaju cech rynkowych, jakimi charakteryzować się będą nieruchomości będące przedmiotem transakcji oraz wpływu tych cech na ceny transakcyjne – czyli wag cech rynkowych. Wartość współczynnika korygującego zależy zarówno od oceny nieruchomości w kontekście danej cechy rynkowej jak i od wagi cechy. Trzeba też pamiętać, że do obliczenia poszczególnych wag cech rynkowych użyć musimy dużej ilości cen transakcyjnych i z pewnością nie wystarczy oprzeć się tu na cenie minimalnej czy też cenie maksymalnej. To w wagach cech rynkowych ukryta jest cała wiedza o rynku i transakcjach jakie na nim zaszły. To wagi cech rynkowych – o czym dość często zapominamy – są nosicielem wiedzy o cenach transakcyjnych na danym rynku nieruchomości i mając wyliczone wagi mamy wiedzę tą ujętą w prostych zależnościach liczbowych. Dopiero znając te wszystkie elementy możemy dokonać wyceny nieruchomości i dojść do korygowania ceny średniej – lub jak ktoś bardzo chce – jakiegokolwiek innej ceny z naszego rynku.

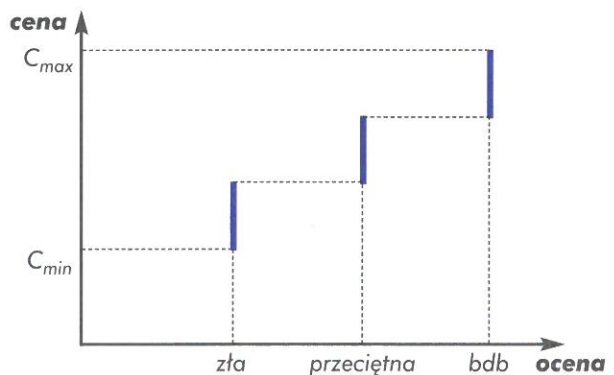
Istotnym momentem w wycenie nieruchomości metodą korygowania ceny średniej jest określenie wielkości poszczególnych współczynników korygujących w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. I znów, na podstawie analizy rynku, rzeczoznawca określa czy możliwe do przyjęcia wartości w zakresie danej cechy będą odzwierciedlały ceny transakcyjne w sposób binarny, punktowy, liniowy czy przedziałowy oraz ustala ilość możliwych wartości w zakresie danej cechy. Przebieg stanów cech rynkowych może być binarny (zero-jedynkowy), jednak przeważnie cechy nieruchomości oceniane są punktowo:



Czasami oceny wyrażane są liniowo



lub też przedziałowo



Wszystko to również ustala się na podstawie znacznej liczby cen transakcyjnych i ujęcie tych zależności w prosty mechanizm współczynników korygujących jest jedynie efektem uprzednio wykonanych analiz. Wielkość przyjętych w wycenie współczynników korygujących jest efektem całego szeregu obliczeń, sądzę więc, że wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej nie jest prostym porównaniem do nieruchomości o cenie skrajnej, lecz zespołem analiz rynkowych w wyniku których szacowaną nieruchomości ocenia się zarówno na tle ceny minimalnej i maksymalnej, jak i na tle wielu cen pośrednich, zawartych w przedziale ΔC .

I na koniec osobista refleksja. Służbę wojskową odbywałem w artylerii, szkoląc się na dowódcę baterii haubic. Strzelanie z tych niezgrabnych urządzeń było dziecinnie proste: wystarczyło tylko znać odległość do celu, siłę i kierunek wiatru, różnicę w wysokościach, siłę ładunku prochowego, kilka kątów i innych jeszcze drobnych szczegółów. Potem już tylko dawało się komendę: baterią ognia!! Prawda, jakie proste?

Mirosław Chumek jest rzeczoznawcą majątkowym ze Słupska – z wykształcenia matematyk.



ROLA POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW CEN W METODZIE KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szafraniec

Opublikowanie w poprzednim Rzeczoznawcy Majątkowym projektu standardu III 7 „Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym” spowodowało zainteresowanie tą problematyką, chociaż nie największe. Tym bardziej należy podziękować Koledze Piotrowi Cegielskiemu, za nadesłany artykuł który publikujemy. Autorzy projektu nowelizowanego standardu są zobowiązani do podejmowania dyskusji, wyjaśnień oraz, jeśli zajdzie potrzeba, do polemiki z propozycjami kontrowersyjnych uwag. Artykuł Piotra zasługuje na podjęcie dyskusji, a także polemiki z niektórymi poglądami.

Kolega Piotr, dokonując analizy zadania zamieszczonego w publikacji¹, dowodzi, że cyt. „metoda korygowania ceny średniej z matematycznego punktu widzenia to nic innego, jak metoda porównywania parami, przy czym dokonuje się wyłącznie jednego porównania (jedna para) – nieruchomość wyceniana porównywana jest z nieruchomością o cenie minimalnej lub z nieruchomością o cenie maksymalnej.”

Dalsze wnioski nasuwają się zatem same. Według Kolegi Piotra, w metodzie korygowania ceny średniej procedura wyceny polegałaby na porównaniu nieruchomości wycenianej tylko z jedną nieruchomością porównawczą.

Analizowany przez Piotra przykład obliczeniowy (dydaktyczny) pokazywał wyłącznie sposób określania współczynników korygujących. W przykładzie tym założono, że w wyniku wcześniejszej analizy rynku na podstawie całej bazy cen transakcyjnych określono:

- cechy rynkowe,
- wagi cech rynkowych,
- stany cech rynkowych.

Całą procedurę postępowania w metodzie korygowania ceny podaje projekt Standardu (pkt. 5). Nieporozumieniem jest abstrahowanie od proponowanego w Standardzie postępowania, w którym niezbędna jest analiza wszystkich cen transakcyjnych z określonego rynku nieruchomości i ograniczenie się w ocenie metody korygowania ceny średniej tylko do końcowego etapu postępowania, tj. procedury określania współczynników korygujących.

Bez wcześniejszej analizy rynku, porównując nieruchomość wycenianą i nieruchomość o znanej cenie, można jedynie subiektywnie ocenić, która z nich jest lepsza lub gorsza. Na tym tle warto zatem przypomnieć rolę wszystkich cen z określonego rynku nieruchomości, biorących udział w wycenie przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Cena minimalna i cena maksymalna wyznaczają zakres zmienności cen na danym rynku. Pozwalają na zastosowanie uniwersalnej metody interpolacji przy wycenie.

Interpolacja oznacza znajdowanie przybliżonych wartości funkcji wewnątrz jakiegoś przedziału, gdy znamy jej wartości na krańcach tego przedziału.

W przypadku metody korygowania ceny średniej korzysta się z kilku przedziałów:

- przedziału granic sumy współczynników korygujących,
- przedziałów dla każdej cechy rynkowej nieruchomości.

Udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną wykorzystywany jest jako miernik wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen na danym rynku nieruchomości. Mierniki wpływu określane są jako cechy rynkowe nieruchomości.

Ceny rynkowe zawarte pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną odgrywają również bardzo ważną rolę w metodzie korygowania ceny średniej. Znajomość i analiza tych cen oraz cech nieruchomości pozwala na określenie cech rynkowych oraz wpływu poszczególnych cech na zróżnicowanie cen na rynku w przedziale pomiędzy ceną minimalną do ceną maksymalną.

Jak wiadomo, nieruchomość posiadająca dobre oceny pod względem ważnych cech rynkowych będzie miała wysoką wartość rynkową. Ponadto, ocena wpływu poszczególnych cech na zróżnicowanie cen umożliwia określenie przebiegu funkcji wewnątrz każdej cechy rynkowej. Przebieg funkcji może być bardzo różny – punktowy, liniowy, nieliniowy, przedziałowy ciągły, przedziałowy nieciągły. Wybór tych funkcji, które także w istotny sposób wpływają na wartość nieruchomości zależy w dużym stopniu od układu cen wewnątrz przedziału ΔC . Nie przypadkowo zatem żąda się by wycena sporządzana metodą korygowania ceny średniej oparta była na znajomości przynajmniej kilkunastu cen.

Ocena pod względem wybranych cech rynkowych wycenianej nieruchomości dokonywana jest przy łącznym wykorzystaniu przedziału cenowego ΔC oraz poszczególnych cen wewnątrz przedziału. W najprostszym przykładzie, gdy np. pod względem położenia wyceniana nieruchomość ma położenie dobre, to taka ocena odnosi się wyłącznie do danego rynku zakreślonego przedziałem od ceny minimalnej do ceny maksymalnej. Na inaczej określonym rynku, ocena tej samej nieruchomości może się zmienić.

Cena średnia w procedurze wyceny będzie pełnić rolę pomocniczą w procedurze wyceny i nie będzie wpływać na wartość jeśli założymy, że zajmuje położenie środkowe w przedziale ΔC .

Jeśli natomiast cena średnia wyraźnie odchyła się od położenia środkowego w przedziale ΔC , to wartości współczynników korygujących mających wpływ na wartość nierucho-



mości powinny być szacowane w zależności od położenia ceny średniej w tym przedziale. I tak, jeśli wszystkie ceny nieruchomości wyceniane będą zawarte dokładnie w środku poszczególnych funkcji cech rynkowych – wyceniana nieruchomość będzie równa dokładnie cenie średniej.

W praktyce, rzeczoznawcy majątkowi określając wartość współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości korzystają z analizy porównawczej z różnymi nieruchomościami o znanych cenach i cechach. Jeśli nieruchomość ma słabe oceny pod względem jakiejś cechy – to wartość współczynnika będzie określana poprzez porównanie z nieruchomością o cenie minimalnej. Dla nieruchomości ocenianej pod względem innej cechy, jeśli ma ona oceny bardzo dobre, to wartości współczynników powinny być określone przez porównanie z nieruchomością o cenie maksymalnej. Dla nieruchomości, których oceny są pośrednie – wartości współczynników będą określone zarówno w odniesieniu do ceny średniej jak również w odniesieniu do nieruchomości o cenach zawartych pomiędzy ceną minimalną i maksymalną.

Kolega Piotr upatruje doskonalenie metody korygowania ceny średniej w dokładnym opisie ceny średniej, cyt.: Dopóki wyniki wycen uzyskiwane przy zastosowaniu procedury nazywanej „metodą korygowania ceny średniej” będą niezależne od opisu przeciętnej (typowej) nieruchomości, dopóty wyniki te będą obciążone mniejszymi lub większymi błędami bez względu na to, czy procedura wyceny jest uniezależniona od ceny średniej (metoda „klasyczna”), czy też wynik wyceny jest w sposób sztuczny uzależniony od wartości liczbowej ceny średniej.

Możliwość „przypisania” cenie średniej opisu nieruchomości, których ta cena jest możliwie najlepszym reprezentantem jest wiele, tak jak wiele jest sposobów na zdefiniowanie i wyznaczenie samej ceny średniej.”

Wnioski sformułowane wyżej nie wydają się zasadne. Wartość nieruchomości określana każdą metodą powinna zależeć przede wszystkim od zalet i wad tej właśnie nieruchomości. Zalety i wady zaś powinny być postrzegane w kontekście znajomości konkretnego rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość i który stanowi podstawę wyceny. Nadmierne uzależnianie wartości od ceny średniej nie byłoby wskazane. Obecne i proponowane zasady podejścia porównawczego są pod względem konieczności analizy rynku wystarczająco wymagające. Pójście w kierunku np. komplikowania wyznaczania ceny średniej innej niż średniej arytmetycznej jest oczywiście możliwe. Należy jednak zachować pewną współmierność pomiędzy wiarygodnością analizowanych cen transakcyjnych a stopniem komplikowania obliczeń. Wiadomo przecież, że ceny rynkowe nie zależą tylko od cech rynkowych nieruchomości, a także np. od umiejętności negocjacyjnych stron transakcji. Rzeczoznawcy w procedurze wyceny w podejściu porównawczym jako zmienną objaśnianą przyjmują wartość rynkową nieruchomości, zaś zmiennymi objaśniającymi są wyłącznie cechy rynkowe nieruchomości. Ponadto, nasze operaty szacunkowe powinny być zrozumiałe zarówno dla rzeczoznawców jak i dla naszych zleceńodawców.

Przypis:

1 Mieczysław Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań. PFSRM, Warszawa 2003.

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!

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

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

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

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

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji, e-mail: pfva@qdnet.pl



FUNDUSZE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Mateusz Skubiszewski

Fundusze nieruchomości w świetle polskich uregulowań prawnych

Ustawodawstwo polskie reguluje funkcjonowanie narzędzi wspólnego inwestowania poprzez specjalną ustawę o funduszach inwestycyjnych z 27 maja 2004 r., która zastąpiła Ustawę o funduszach inwestycyjnych z 28 sierpnia 1997 roku.

Uchwalenie nowej ustawy argumentowano:

- potrzebą dostosowania polskich przepisów do nowych regulacji wprowadzonych przez Unię Europejską;
- potrzebą uelastycznienia i uproszczenia regulacji dotyczących funduszy emitujących certyfikaty inwestycyjne i tak dotychczas wyróżniane fundusze mieszane, specjalistyczne oraz specjalistyczne zamknięte zastąpiono nową formą funduszu zamkniętego, który samodzielnie spełnia wymagania stawiane dotychczas trzem różnym kategoriom funduszy;
- koniecznością uproszczenia zasad funkcjonowania funduszy lokujących w nieruchomości;
- potrzebą umożliwienia wprowadzenia nowych rozwiązań funduszowych nie funkcjonujących dotychczas na polskim rynku, a znanych i sprawdzonych na innych rynkach.

Jednakże nowa ustawa zachowuje większość dotychczasowych uregulowań dotyczących tworzenia i funkcjonowania towarzystwa funduszy inwestycyjnych, funduszy inwestycyjnych ich nadzoru przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd.

Zgodnie z art. 3 ustawy, Fundusz inwestycyjny to osoba prawna, której wyłącznym przedmiotem działalności jest lokowanie środków pieniężnych zebranych w drodze publicznego, a w przypadkach określonych w ustawie również niepublicznego, proponowania nabycia jednostek uczestnictwa lub certyfikatów inwestycyjnych, w określone w ustawie papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego i inne prawa majątkowe. Za utworzenie funduszu, zarządzanie nim i reprezentowanie na zewnątrz odpowiada Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych. Towarzystwo może tworzyć więcej niż jeden fundusz inwestycyjny. W ustawie wyróżniono następujące typy funduszy: fundusz inwestycyjny otwarty; specjalistyczny fundusz inwestycyjny otwarty oraz fundusz inwestycyjny zamknięty.

Oznaczenie „fundusz inwestycyjny” może być używane wyłącznie przez fundusze utworzone i funkcjonujące według polskiej ustawy o funduszach inwestycyjnych.

Do utworzenia funduszu konieczne jest:

- nadanie statutu (statut nadawany jest przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych);
- zawarcie umowy o prowadzenie rejestru aktywów funduszu pomiędzy towarzystwem a depozytariuszem;

- uzyskanie zezwolenia na utworzenie funduszu od Komisji Papierów Wartościowych i Giełd;
- zebranie minimalnej wysokości wpłaty na fundusz;
- wpisanie do rejestru funduszy inwestycyjnych.

Dla funduszu lokującego w nieruchomości przewidziano (w rozdziale III ustawy o funduszach) formę zamkniętego funduszu inwestycyjnego, który emituje certyfikaty inwestycyjne nabywane przez inwestorów. Certyfikaty inwestycyjne na podstawie statutu funduszu mogą podlegać wprowadzeniu do publicznego obrotu lub zostać z takiego obrotu wyłączone. Certyfikaty mogą mieć formę papierów na okaziciela lub papierów imiennych. Forma na okaziciela jest wymagana od certyfikatów dopuszczonych do publicznego obrotu. Oprócz wymienionych w art. 145 ustawy papierów wartościowych, wierzytelności, udziałów w spółkach z o. o., walut, instrumentów pochodnych, praw majątkowych dopuszczonych do obrotu na giełdach towarowych oraz zbywalnych instrumentów rynku pieniężnego w które może lokować zamknięty fundusz, w art. 147 wymienione są jako przedmiot lokat funduszu zamkniętego: własność lub współwłasność nieruchomości gruntowych (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami), budynków i lokali stanowiących odrębne nieruchomości, statków morskich oraz użytkowanie wieczyste.

Fundusz jest zobowiązany nabywać tylko nieobciążone nieruchomości o sprawdzonym i uregulowanym statusie prawnym. Fundusz musi posiadać w swoim portfelu, co najmniej cztery różne nieruchomości. W przypadku funduszu oferowanego publicznie, nieruchomości muszą zostać nabyte w terminie 24 miesięcy, a w przypadku funduszu nie podlegającego publicznemu oferowaniu w terminie 36 miesięcy od dnia jego rejestracji.

Bardzo ważnym elementem funkcjonowania funduszy inwestycyjnych, również nieruchomościowych, jest sposób i wysokość ich opodatkowania. Z zagadnieniem opodatkowania w przypadku funduszy inwestycyjnych stykamy się w dwóch obszarach. Pierwszy dotyczy opodatkowania samego funduszu jako osoby prawnej prowadzącej działalność gospodarczą. W tym przypadku na podstawie art. 6 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. zwalnia się fundusze inwestycyjne utworzone na podstawie ustawy o funduszach inwestycyjnych z tego podatku. Następnie uregulowane zostało również zagadnienie opodatkowania samych uczestników funduszy inwestycyjnych czerpiących korzyści w postaci dochodu z uczestnictwa w funduszu. W przypadku osoby fizycznej zgodnie z art. 30a Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r. podatek od dochodu z tytułu udziału w fun-



duszach kapitałowych wynosi 19% od wypłaconej kwoty dochodu. Dochód ustala się poprzez odjęcie od kwoty otrzymanej z tytułu umorzenia certyfikatów inwestycyjnych kwoty wydatków poniesionych na nabycie certyfikatów inwestycyjnych. Na poczet tak ustalonego dochodu nie można zaliczyć strat poniesionych w tym funduszu i innych funduszach. Osoby prawne osiągające dochody z tytułu uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych są opodatkowane na podstawie ustawy o opodatkowaniu osób prawnych podatkiem w wysokości 19%.

Fundusze nieruchomości na polskim rynku inwestycyjnym

W przypadku inwestorów instytucjonalnych działających na polskim rynku nieruchomości można wyróżnić dwie grupy uczestników rynku: fundusze utworzone i działające w oparciu o polską ustawę o funduszach inwestycyjnych oraz fundusze zagraniczne utworzone i działające w oparciu o inną niż polską legislację, lokujące w polskie nieruchomości.

Na polskim rynku już na początku lat dziewięćdziesiątych można było zauważyć aktywność zagranicznych inwestorów instytucjonalnych inwestujących w polskie nieruchomości na rzecz swoich zagranicznych udziałowców. Zachodnie fundusze nieruchomościowe wykorzystując zalety rozwijającego się rynku nieruchomości lokowały w polskie nieruchomości. Pierwsze tego typu inwestycje były motywowane możliwością osiągnięcia bardzo wysokiej stopy zwrotu z inwestycji, praktycznie już nieosiągalnej na dojrzałych rynkach zachodnich. Ponadto pionierskie inwestycje na nowym, nieukształtowanym rynku były obciążone z punktu widzenia zachodnich inwestorów większym ryzykiem inwestycyjnym, które uzasadniało wyższą niż w przypadku rynków zachodnich oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji.

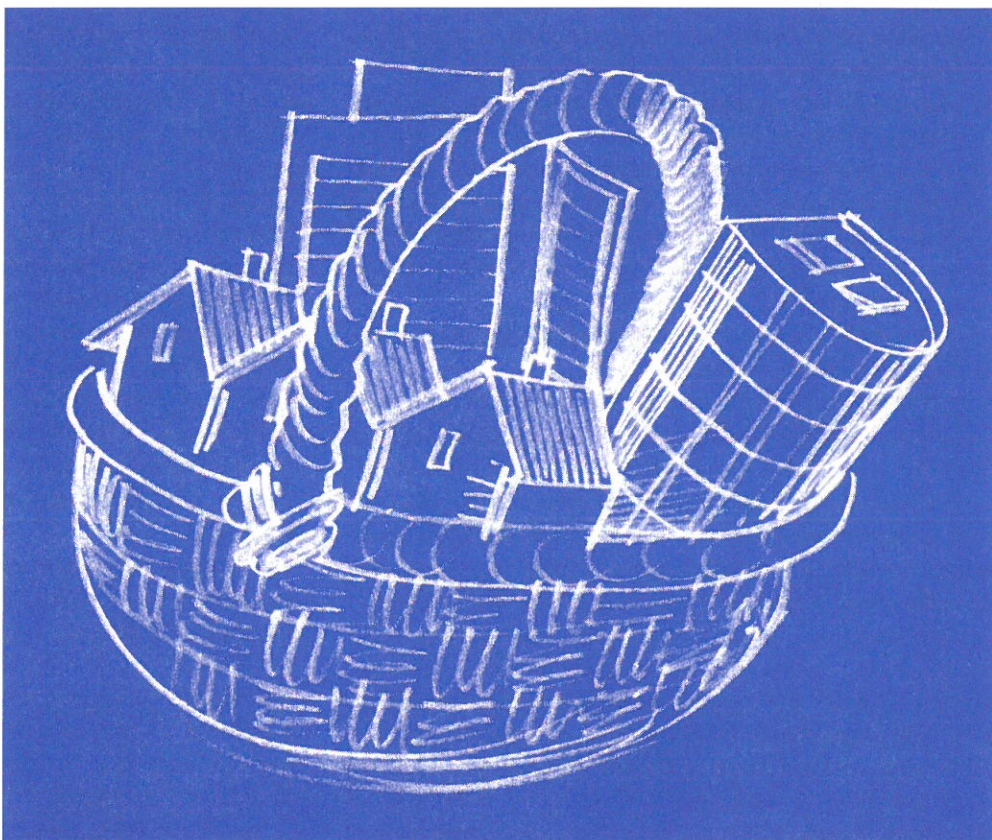
Wśród pionierów na polskim rynku można wymienić następujące zachodnie fundusze nieruchomości, które według szacunków rynkowych zainwestowały podane poniżej kwoty:

Heitman Central Europe	
Property Partners (USA)	310 mln USD
Europolis Invest (Austria)	206 mln USD
Deutsche Bank RE (Niemcy)	95 mln EUR

Wraz z rozwojem polskiego rynku nieruchomości można było zaobserwować wzmożoną aktywność innych uczestników zarówno z Europy zachodniej jak i Stanów Zjednoczonych:

Grupa Apollo	
wraz z Rida Development (USA)	700 mln EUR
Deka Immobilien (Niemcy)	40 mln EUR
Rodamco (Holandia)	

Wśród tej grupy należy zauważyć instytucje oferujące produkty wspólnego inwestowania opracowane w oparciu o inne konstrukcje prawne. Chodzi tutaj o fundusze utworzone w oparciu o formułę spółki komandytowej (Real Estate Limited Partnership). Spośród tego rodzaju funduszy inwestujących na polskim rynku można wymienić:



Deutsche Bank (Niemcy)	98 mln EUR
Bankhaus Woelbern (Niemcy)	75 mln EUR
LHI wspólnie z Sachsen Fonds	114,5 mln USD
CFB Commerzfonds	64 mln EUR

W celu pełnego przedstawienia zachodnich inwestorów polskiego rynku nieruchomości należy również wymienić inwestorów indywidualnych, którzy samodzielnie lub w bardzo małych grupach nabywali polskie nieruchomości. Należy jednak zaznaczyć, iż była to grupa dość nieliczna. Zgodnie z szacunkami rynku inwestorzy indywidualni zawierali transakcje o wartości nie przekraczającej 10 mln EUR. Warto również w tym miejscu wspomnieć o spekulancie rynku nieruchomości, którzy inwestują na dość krótkie, jak na inwestycje w nieruchomości okresy, bo na około 3 do 5 lat i zamierzają po osiągnięciu wyznaczonych sobie celów, głównie



w postaci wysokiej stopy zwrotu, wycofać się z inwestycji. Do tej grupy tak zwanych spekulantów rynku nieruchomości można zaliczyć fundusze typu venture capital.

Rozwój polskich funduszy nieruchomości działających w oparciu o polską ustawę o funduszach inwestycyjnych obserwujemy w zasadzie dopiero od dwóch lat. Pierwsze próby wprowadzenia na rynek produktów tego typu zostały podjęte przez BRE Bank i jego Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Skarbiec oraz Bank BPH poprzez CA IB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych. Obie próby zakończyły się niepowodzeniem. Jako przyczynę tego niepowodzenia uznaje się niedostateczne zainteresowanie polskich inwestorów. Dopiero trzecia próba uplasowania na polskim rynku kapitałowym funduszu nieruchomości zakończyła się powodzeniem. W lecie tego roku BZ WBK AIB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych utworzyło zamknięty fundusz inwestycyjny Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty jeszcze w oparciu o regulację Ustawy o funduszach inwestycyjnych z 1997 roku. Zakłada się funkcjonowanie tego funduszu do dnia 28.12.2012 r. Certyfikaty inwestycyjne funduszu były oferowane osobom fizycznym w transzy dla inwestorów indywidualnych oraz w transzy dla inwestorów instytucjonalnych fundusze inwestycyjnym, emerytalnym, zakładom ubezpieczeń, instytucją finansowym oraz innym podmiotom nabywającym duże ilości certyfikatów. W obu tych transzach zaoferowano 3500 000 certyfikatów po cenie emisyjnej 97 zł plus opłaty w wysokości do 3 zł. Oprócz inwestycji na terenie Polski fundusz zakłada również aktywność na Węgrzech i w Republice Czeskiej, gdzie zamierza zainwestować nie więcej niż 20% swoich aktywów. Fundusz będzie się głównie koncentrował na nieruchomościach biurowych położonych w dużych polskich miastach. Ponadto przewiduje się lokaty w nieruchomościach handlowe, magazynowe, mieszkaniowe oraz grunty pod inwestycje komercyjne i mieszkaniowe.

W ostatnich tygodniach na rynku zaoferowano drugi zamknięty polski fundusz inwestycyjny nieruchomości, Skarbiec Rynku Nieruchomości. Również emisja certyfikatów inwestycyjnych tego funduszu zakończyła się sukcesem. Zdołano zebrać aktywa w wysokości 89 mln zł, co pozwoli na inwestycje w łącznej kwocie około 400 mln zł.

Fundusz Skarbiec został utworzony na lat 10 z możliwością skrócenia czasu jego funkcjonowania do 5 lat w oparciu o postanowienia nowej ustawy o funduszach inwestycyjnych z dnia 27 maja 2004 r. Fundusz będzie inwestował swoje kapitały za pośrednictwem spółek celowych (SPV) w projekty budowlane rynku mieszkaniowego wyłącznie na terenie RP. Fundusz będzie lokował w: (Prospekt emisyjny, s. 11):

- w spółki komandytowo-akcyjne, które będą specjalnie powołane do realizacji każdorazowo tylko jednego projektu inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym a komplementariuszami takich spółek będą spółki akcyjne i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością;
- w spółki akcyjne i spółki z ograniczoną odpowiedzialno-

ścią będącymi komplementariuszami spółek komandytowo-akcyjnych;

- papiery dłużne bądź wierzytelności wobec wyżej wymienionych spółek.

Podsumowując można stwierdzić, iż na polskim rynku inwestycyjnym sektora nieruchomości w ostatnim okresie czasu wzrosła aktywność zarówno inwestorów jak i oferujących instrumenty inwestycyjne. Zakończone powodzeniem dwie emisje certyfikatów inwestycyjnych funduszy inwestycyjnych sektora nieruchomości bardzo dobrze rokują dla rozwoju tego rynku w przyszłych latach. Również odmiennosc segmentów rynku nieruchomości, w które będą lokować oba wyżej opisane podmioty uwiarygodnia oba przedsięwzięcia.

Z innych narzędzi wspólnego inwestowania w nieruchomości oferowanych na polskim rynku i nie podlegających ustawie o funduszach inwestycyjnych pojawiła się możliwość inwestycji w pokoje hotelowe oparta na inwestowaniu w odrębne lokale stanowiące konkretne pokoje hotelowe. Ponieważ inwestor w przypadku tej inwestycji zobowiązuje się nabyć konkretny lokal stanowiący wyposażony pokój hotelowy można tylko z zastrzeżeniem mówić o wspólnym inwestowaniu. W zasadzie istota wspólnego inwestowania w tym przypadku polega na tym, iż musi się zebrać większa liczba inwestorów chcących zainwestować w pokój hotelowy i dzięki temu powstanie budynek hotelowy. Ważnym elementem tej inwestycji jest obciążenie inwestorów ryzykiem fazy budowlanej, co oznacza, iż inwestorzy nie nabywają gotowych lokali, a jeszcze dodatkowo ponoszą ryzyko okresu realizacji inwestycji. Następnie każdy właściciel lokalu ponosi ryzyko jego wynajęcia przez okres trwania inwestycji. Te czynniki powodują, tego rodzaju przedsięwzięcie można przyrównać do realizacji budynku mieszkalnego z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem.

Literatura

Ustawy:

- *Ustawa z 28 sierpnia 1997 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. z dnia 20 listopada 1997 r. Nr 139, Poz. 933 z późniejszymi zmianami);*
- *Ustawa z 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. z dnia 28 czerwca 2004 r. Nr 146, Poz. 1546)*

Materiały firmowe:

- *Prospekt emisyjny Certyfikatów Inwestycyjnych – Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (w organizacji) z siedzibą w Poznaniu (2004);* *Prospekt emisyjny Certyfikatów Inwestycyjnych Serii A – Skarbiec Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (w organizacji) z siedzibą w Warszawie*

Mateusz Skubiszewski jest doktorantem w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego.



TARGI MIPIM W CANNES

Marta Jurek-Maciak

Piętnaste Targi MIPIM w Cannes odbyły się w tym roku w dniach 14–17 marca. Czterodniowe targi są największym międzynarodowym forum nieruchomościowym w Europie. Gromadzą około 2000 wystawców z 67 krajów Europy, Ameryki Północnej i Południowej oraz Azji. Te kilka dni, które upływa w „atmosferze biznesowo-koktajlowej” daje możliwość zapoznania się z kluczowymi graczami w biznesie nieruchomości: deweloperami, firmami budowlanymi, środowiskiem prawników, bankami uniwersalnymi i hipotecznymi finansującymi nieruchomości, międzynarodowymi i krajowymi firmami doradczymi, władzami poszczególnych miast odpowiedzialnymi za strategię rozwoju. Pozwalają także śledzić

gach nie zabrakło także akcentu polskiego. Z projektów o funkcji hotelowej i turystycznej nagrodę otrzymał warszawski projekt Le Regina Hotel, którego deweloperem jest Orco Group, a architektem – PRC Architekci. Warto wspomnieć, że w zeszłym roku jedna z nagród także zawędrowała do Polski. W kategorii „Centra biznesowe” pierwsze miejsce zajął budynek biurowy Metropolitan, położony w Warszawie, zaprojektowany przez Foster and Partners i należący do Hines International Inc. Targi MIPIM to miejsce, gdzie można nawiązać ciekawe kontakty biznesowe, poznać liczące się na międzynarodowej arenie nieruchomościowej firmy, to także miejsce, gdzie finalizuje się końcowe negocjacje, prezentuje się strategie, nowe wizerunki firm, raporty rynkowe. Deweloperzy pokazują swoje projekty, inwestycje oraz pozyskują finansowanie. Nie można nie wspomnieć przy tej okazji o wspaniałej pogodzie, która towarzyszyła targom i sprzyjała nawiązywaniu znajomości. Z najciekawszych i chyba najważniejszych trendów w światowym biznesie usług rynku nieruchomości należy wymienić rozszerzenie wachlarza usług firm świadczących usługi na rynku nieruchomości, do których należą m.in. zarządzanie aktywami „asset management”, wdrażanie systemów ułatwiających obsługę nieruchomości. Nie można zapomnieć o rozszerzającym się wpływie zaawansowanych technologii w dziedzinie świadczenia usług na rynku nieruchomości.



Od lewej stoją: Łukasz Maciak, Krzysztof Grzesik i Marta Jurek-Maciak

wszystkie nowinki i trendy rynkowe. Targom towarzyszą liczne imprezy organizowane w okolicznych centrach konferencyjnych, salach hotelowych restauracji czy na jachtach, na których można wymienić doświadczenia i spostrzeżenia branżowe. Dodatkowo godzien uwagi był także bogaty program konferencyjny, z serią wykładów oraz paneli dyskusyjnych. Najwięcej emocji, jak zawsze, wzbudził konkurs „Nagrody MIPIM” (The MIPIM Awards) dla najbardziej znaczących projektów nieruchomościowych na świecie. Wszystkie wybrane projekty były eksponowane w czasie targów, tak aby można było głosować na zwycięzcę danej kategorii. Na tar-

Podsumowując targi MIPIM można powiedzieć, że aby przetrwać na rynku nieruchomości trzeba się rozwijać, obserwować zmieniający się rynek, jego trendy i zachowania uczestników oraz zmiany na arenie międzynarodowej. Nagradzane jest bycie innowacyjnym i rezygnacja z naśladownictwa, a także skupianie się na aktualnie panującej niszy na lokalnym rynku nieruchomości.

Marta Jurek-Maciak jest rzeczoznawcą majątkowym, pracuje w firmie Polish Properties.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W LIBII

Mirostaw Chumek

Każdy, kto zawodowo związany jest z rynkiem nieruchomości, doskonale wie, jakie są ich trzy najważniejsze cechy: lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja. Nie przyjdzie nam nawet do głowy, że są kraje, gdzie podstawowym czynnikiem kreującym wartość działki jest to, czy sprzedający nabył ją od państwa, czy też jest to własność od dawna pozostająca w rękach prywatnych. Takim krajem jest Libia – położona w Afryce północnej i rozciągająca się pomiędzy malowniczymi brzegami Morza Śródziemnego i wypalonymi słońcem piaskami Sahary.

Libia, a właściwie Libijska Arabska Dżamahirija Ludowo – Socjalistyczna, to jeden z ciekawszych krajów arabskich, w których wielki kapitał związany z wydobywaną ropą naftową i ogólna zamożność społeczeństwa łączy się z socjalistycznym sposobem zarządzania gospodarką. Kraj ten nie jest w zasadzie dostępny dla turystów i w pewnym sensie odizolowany od międzynarodowej społeczności. Szkoda, bo urok Libii dostrzegalny jest zarówno na tle antycznych ruin Cyreny i Apolonii, jak też w tych rejonach Sahary, gdzie nigdy nie spadła jeszcze kropla deszczu a temperatura osiąga najwyższe na ziemi wartości. Niezwykłe zjawiska przyrody, wyjątkowa kultura pasterskich ludów pustynnych, możliwość bezpośredniego obcowania z antycznymi pomnikami kultury a przy tym niezwykła życzliwość i uprzejmość Libijczyków sprawiają, że kraj ten na długo pozostaje w pamięci.

Największe miasta

Dwa największe miasta Libii to stolica Trypolis i położone nad zatoką Syrty Benghazi. Jednostką monetarną jest dinar libijski (LYD), za który aktualnie można kupić 0,77 dolara amerykańskiego. Jest to wprawdzie kurs państwowy, ale niewiele różni się od wolnorynkowego. Wartość dinara ma to znaczenie, że większość dóbr trwałych – jak choćby nieruchomości – oceniana jest na tle aktualnego kursu dolara. Wprawdzie nie operuje się tu (jak czasami u nas) cenami w dolarach, ale zmiany tych cen wyraźnie podążają za kursem amerykańskiej waluty.

Przed rewolucją prawie wszystkie nieruchomości były własnością prywatną. Po rewolucji wiele z nich znacjonalizowano i obecnie mamy tam do czynienia z mieszaną strukturą własności: państwowo – prywatną. W Benghazi cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wynosi od 100 do 150 dinarów w najlepszych dzielnicach miasta i od 40 do 50 dinarów w dzielnicach gorszych i na peryferiach. Obowiązuje tu jednak przytoczona na wstępie zasada: realną wartość mają wyłącznie grunty, co do których „pochodzenia” nie ma wątpliwości. Zakłada się, że grunt nabyty uprzednio od państwa może być w przyszłości przedmiotem roszczeń innych osób i tego typu działki są obciążone szczególnym ryzykiem a w konsekwencji nabywane są rzadko i ich ceny znacznie odstają od wartości pozostałych działek. Dla przykładu zasadą jest, że nie można budować

meczetów na ziemi należącej uprzednio do państwa, gdyż zachodzą przesłanki, że ziemia ta była przedmiotem nacjonalizacji, czy też niesłusznego wywłaszczenia.

Architektura lokalna

Jak we wszystkich krajach arabskich domy zadziwiają nas, Europejczyków swoimi walorami architektonicznymi, wielkością i urbanistycznymi rozwiązaniami. Bardzo ciekawa jest architektura budynków mieszkalnych dostosowana do szczegól-



Willa w bogatej części miasta

nego, bardzo gorącego i suchego klimatu z nawiedzającymi często wybrzeże pustynnymi wiatrami – ghibli. Niewielkie okna budynków mieszkalnych z pojedynczymi szybami i zewnętrznymi roletami przeważnie są osłonięte i bardzo rzadko skierowane na stronę południową. Dachy na ogół płaskie, w bryle budynku liczne tarasy i powierzchnie odkryte lecz daszone. Ogrodzenia wokół domów są wysokie, uniemożliwiające wgląd osobom niepowołanym a domownikom (szczególnie kobietom) pozwalające czuć i ubierać się swobodnie. W budownictwie bardzo rzadko stosuje się drewno. Do wykończenia posadzek używa się różne rodzaje kamienia, natomiast drewno, (które jest tu bardzo drogie przez co nie spotyka się np. drewnianych szalunków) wyłącznie do produkcji stolarki okiennej i drzwiowej. Ceny domów gotowych są różne, jednak najbardziej typowe, najczęściej spotykane to 200–350 tys. dinarów libijskich. Różnice, jak chyba wszędzie, wynikają z wielkości i wieku budynku, a co za tym idzie z jego stanu technicznego, nowoczesności i zastosowanych technologii budowlanych.



Wynajem nieruchomości

Ciekawym jest też rynek wynajmu nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne. Tu także czynniki polityczne, kształtujące normy prawne, wpływają w istotny sposób na zachowania uczestników rynku. Trzeba wiedzieć, że w Libii nie jest znane pojęcie eksmisji i gdziekolwiek zamieszka rodowity Libijczyk, nie można go stamtąd usunąć, choćby było to mieszkanie czy dom innego rodowitego Libijczyka. W świetle prawa zachowanie takie nie jest naganne i sankcjonowane prawem jest np. zajmowanie pustostanów. Z tak



Ratusz miejski w Benghazi

uksztalowanym prawem rynek radzi sobie dwojako: albo nie wynajmuje się mieszkania rodowitemu Libijczykowi, albo pobiera się od niego, jako rodzaj kaucji, czek podpisano in blanco na odpowiednio wysoką kwotę. W przypadku, gdyby wynajmujący nie zechciał opuścić mieszkania w oznaczonym terminie, można poprosić bank o realizację czeku i z powodu braku pokrycia zgłosić władzom niewypłacalność emitenta, a to w krajach arabskich traktowane jest szczególnie surowo – w Libii bezwzględna karą więzienia. Mając powyższe na uwadze najbardziej poszukiwanym wynajmującym jest obcokrajowiec, który na ogół płaci czynsz za dom w granicach 800–1000 dinarów miesięcznie a dla mieszkania (choć tych jest naprawdę niewiele) od 150 do 250 dinarów.

Obrót mieszkaniem

Innym ciekawym zjawiskiem rynkowym jest „obrót” lokalami mieszkalnymi. Trudno tu mówić o sprzedaży, bo mieszkania nie są przedmiotem własności ich lokatorów, ale wobec wspomnianego powyżej prawa „nietykalności” zamieszkującego lokal Libijczyka, zawsze można zgłosić w odpowiednim urzędzie, zajmującym się ewidencją zasobów mieszkalnych, że mój lokal zasiedlił właśnie pan Mohamed z rodziną i wziąć za to odstępną w wysokości 15 do 25 tys. dinarów. Jest to niewątpliwie ukryta forma obrotu prawem, ale prawem szczególnym, w Europie chyba nie spotykanym – prawem dożywotniego dysponowania zajmowanym lokalem bez tytułu własności ani innej znanej nam formy prawnej.

Gdzie ci rzeczoznawcy?

Mimo tak ułomnego – jak byśmy z naszej perspektywy powiedzieli – rynku nieruchomości, są tu zawodowi pośrednicy, nie ma natomiast rzeczoznawców majątkowych. Charakter i sposób realizowania gospodarki nieruchomościami państwowymi jest konsekwencją panującego tu ustroju politycznego i państwo nie ma potrzeby ustalać przy pomocy rzeczoznawców majątkowych rynkowej wartości nieruchomości. Nie ma też obecnie kredytów bankowych w takiej postaci jak w Europie. Kiedyś udzielane były kredyty na budowę budynku mieszkalnego i pozostało po nich wspomnienie w postaci widocznych wszędzie kikutów zbrojeniowych w „niewykończonych”, ale od lat zasiedlonych budynkach. Zaciągnięty (bardzo tani) kredyt należało bowiem spłacać dopiero wtedy, gdy budynek został ukończony, więc żaden z kredytobiorców nie był zainteresowany wykańczaniem budowy. Obecnie kredyty mieszkaniowe i w ogóle jakiegokolwiek kredyty są nieosiągalne. W tej sytuacji nie ma instytucjonalnej potrzeby określania wartości nieruchomości a obrót lub pseudo obrót pomiędzy osobami fizycznymi nie wymaga zaangażowania rzeczoznawcy – wszak Arabowie są mistrzami w ustalaniu ceny drogą bezpośrednich negocjacji. Zawód rzeczoznawcy majątkowego ma jednak szansę zaistnieć w Libii, być może nawet w niedalekiej przyszłości. Przywódca narodu Muamar Kaddafi zapowiedział wielką prywatyzację i biorąc pod uwagę ostatnie lata i kierunek polityki wodza można mieć nadzieję, że zapowiedzi te nie mają charakteru wyłącznie propagandowego.

Realizacja transakcji sprzedaży nieruchomości odbywa się w Libii w ten sposób, że specjalizujący się w tym prawnik (odpowiednik naszego notariusza) sprawdza w ewidencji gruntów stan prawny nieruchomości (jest tam informacja o aktualnym właścicielu, o numerze i powierzchni działki a także o właścicielach i cechach działek sąsiednich). Umowę sporządza się w formie pisemnej, zapłata ceny następuje wyłącznie gotówką, umowa jest rejestrowana w specjalnej ewidencji i obliuguje do uiszczenia podatku w wysokości 5% wartości przedmiotu sprzedaży. Nota bene wspomniane 5% jest w praktyce jedyną formą podatku od nieruchomości. Wpraw-



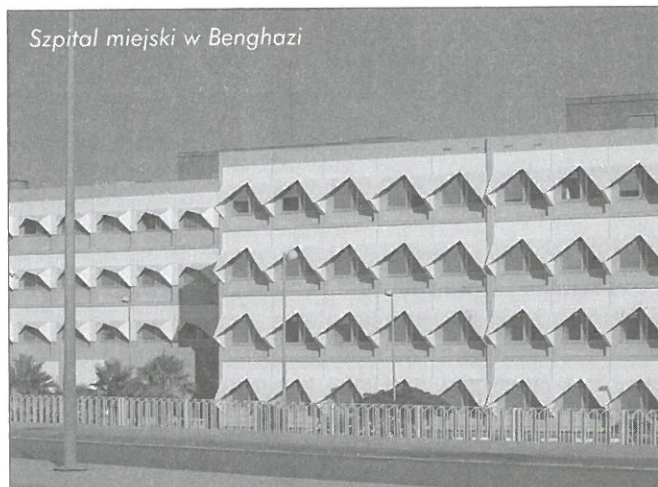
Osiedle mieszkaniowe



dzie obowiązuje także podatek roczny od działek większych niż 400 m² ale powszechnie nikt go nie płaci. Niejednokrotnie przy sprzedaży nieruchomości organ państwowy sprawdza czy podatek ten był płacony i ewentualnie nakazuje uiścić zaległość. Nie znaczy to jednak, że podatnik wywiąże się z tego obowiązku: na ogół wystąpi o umorzenie, wspierając się argumentem o licznej rodzinie lub w ostateczności zapłaci jedynie za ostatni rok. Fiskus jest w Libii wyjątkowo przyjazny.

Rozwój miast

Rozwój libijskich miast następuje w typowo krzyżowym układzie ulic i w każdym kwartale jest po 4, 6 lub nawet 8 nieruchomości mieszkalnych o podobnej wielkości. Bloki mieszkalne to na ogół wieżowce z płyty, budowane na wzór byłych socjalistycznych państw Europy. Nawiasem mówiąc wiele z tych bloków budowane było przez polskie firmy. Śladem obecności Polaków w Libii są też wspaniałe, szerokie, wygodne drogi. Przy stosunkowo niewielkim nasyceniu motoryzacją sieć dróg rozwinięta jest bardzo dobrze i pozostaje w jaskrawym kontraście z jakością poruszających się po tych drogach pojazdów. Na terenie miast słabo rozwinięty jest system wodociągów i kanalizacji, natomiast woda pitna transportowana jest tak zwaną „wielką podziemną rzeką” – czyli potężnymi rurociągami wprost... z Sahary. Tak, tak, Sahara to wielki zbiornik czystej, słodkiej, naprawdę smacznej wody! W miastach często brak jest dostatecznego ciśnienia w sieci wodociągowej, a kanalizacja niejednokrotnie wybija na ulicę. Nikt się tym jednak nie przejmuje, gdyż w tym uroczym kraju w ogóle nikt się niczym nie przejmuje a pojęcie czystości obowiązuje tylko w granicach własnej posesji.



Szpital miejski w Benghazi

Jeszcze nie tak dawno wielu Polaków pracowało na libijskich budowach, w cukrowniach, cementowniach a także przy budowie libijskich dróg. Dziś wzajemne kontakty gospodarcze są dużo luźniejsze, ale nadal pamiętani jesteśmy tam i życzliwie przyjmowani. Bolanga (Polska) kojarzy się Libijczykom z dobrą, fachową robotą i wysokimi kwalifikacjami. Ostatnie, dynamiczne zmiany w polityce zagranicznej Libii, a zwłaszcza powrót do międzynarodowej społeczności po wyrzeczeniu się broni masowego rażenia i działań traktowanych jako terrorystyczne, dają nadzieję na ponowne zaistnienie naszych firm w tym kraju.

Miroslaw Chumek jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Słupsku, uhonorowanym Złotą Odznaką „Zasłużony dla PFSRM” oraz pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, prowadzi własną firmę w Słupsku.

POLSKIE WYDANIE MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW WYCENY WKRÓTCE NA RYNKU

Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny opublikował właśnie siódmą edycję **Międzynarodowych Standardów Wyceny 2005**.

We wstępie John Egde, Przewodniczący Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny uznał je za „najdonioślejsze ze wszystkich dotychczasowych wydań”. Uwzględniają one w pełni wszelkie zmiany implikowane w wycenie przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej opracowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Od 1 stycznia 2005 r. ponad 90 krajów na świecie będzie wymagało lub uznawało posługiwanie się Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSR). Regulacje Unii Europejskiej z 2002 roku od 1 stycznia 2005 r. MSSR obowiązują wszystkie spółki giełdowe, a wprowadzają ważne zmiany co do sposobu ujęcia nieruchomości w księgowości firmy.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uzyskała prawa do wydania Międzynarodowych Standardów Wyceny 2005 w wersji polskiej. Tłumaczenie jest już ukończony, trwają prace redakcyjne, książka powinna ukazać się drukiem niebawem. **Przedpłat w wysokości 95 zł można dokonywać na konto PFSRM: 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973.**

International Valuation Standards
Seventh Edition 2005



IVSC
International
Valuation Standards
Committee



JAK POPRAWNIE SPORZĄDZIĆ OPERAT SZACUNKOWY?

Henryk Jankowski

Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku zaprosiło Pana Iwo Betke – przewodniczącego Komisji Arbitrażowej na wykład pt. „Działania opiniodawcze Komisji Arbitrażowej PFSRM i komisji opiniujących stowarzyszeń – kryteria ocen i najczęstsze błędy”. Seminarium odbyło się w dniu 3 marca 2005 r. w przepięknej auli Urzędu Miasta Sopot. Za oknem burza śnieżna i silny wiatr od morza a w pomieszczeniach magistratu wręcz sympatyczna i przyjazna atmosfera. Wszak celem działania Komisji Arbitrażowej jest funkcja edukacyjna, a nie w odróżnieniu od KOZy – dyscyplinująca, co wcale nie znaczy, że mniej ważna.

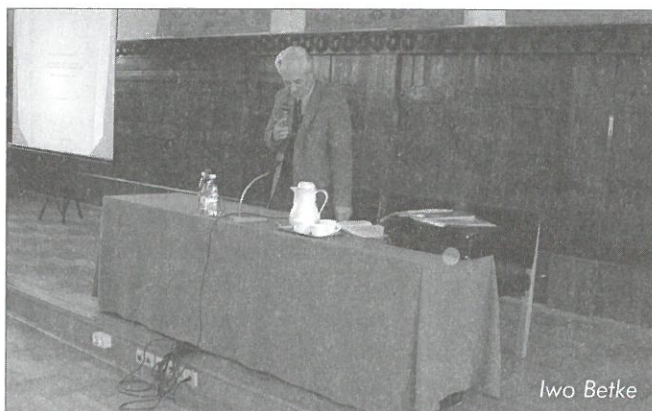
Operaty szacunkowe mogą zawierać błędy dyskwalifikujące, błędy istotne i uchybienia.



Błąd dyskwalifikujący powoduje, że operat nie może stanowić podstawy podjęcia decyzji administracyjnej, nie może być wykorzystywany w obrocie cywilno-prawnym. Przykłady takich błędów to: brak lub źle sformułowany cel wyceny, brak uwzględnienia przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie opisany stan prawny, źle określony przedmiot wyceny, nieprawidłowy rodzaj określonej wartości, niewłaściwe podstawy prawne, brak załączników, określenie wartości jako średniej z podejść.

W podejściu porównawczym dyskwalifikuje operat przyjmowanie do porównań nieruchomości znacznie różniących się poziomem cen, w podejściu dochodowym – brak analizy stopy kapitalizacji, w podejściu kosztowym – traktowanie tego podejścia jako prowadzącego do określenia wartości rynkowej.

Błąd istotny powoduje konieczność wniesienia uzupełnień i poprawek jako warunku koniecznego, aby operat mógł spełnić swoje cele np. nieprecyzyjnie określony cel wyceny, niekompletne podstawy prawne, brak analizy uzyskanych



Iwo Betke

wyników i wniosków, nieuwzględnienie bez uzasadnienia trendu czasowego zmian cen transakcyjnych.

Uchybienie będące uwagą o nieprawidłowości nie mającej wpływu na określoną wartość, nie przesądza o odrzuceniu operatu.

Najczęściej popełniane błędy w operatach szacunkowych to:

- niewłaściwie przeprowadzona analiza rynku lub jej brak – najwięcej błędów,
- źle określony lub określony w niepełny sposób cel wyceny, przykładowy błąd: „celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości”,
- brak lub niepełne ustalenie stanu prawnego nieruchomości, pominięcie obciążeń nieruchomości o charakterze praw rzeczowych,
- niewłaściwe datowanie czynności szacowania – np. określanie dat z pominięciem dnia wyceny.

Wykładowca przypomniał treść art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Rzecznawca 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 zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości”

Jestem przekonany, że pod koniec seminarium większość słuchaczy widząc swoje błędy popełniane przy sporządzaniu operatów szacunkowych mogła dojść do słusznego wniosku sprecyzowanego w ust. 2 tego samego artykułu: „Rzecznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych”

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą majątkowym z Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku.



WAZA 2005

V KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH SACRUM

pod patronatem ks. kardynała Franciszka Macharskiego

19, 20 i 21 maja w zabytkowej sali Kapitulacza Klasztoru OO Dominikanów w Krakowie przy ul. Stolarskiej 12 odbędzie się WAZA 2005 – V Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych Sacrum.

Program konferencji

19 maja (czwartek)

- 14⁰⁰ przyjęcie uczestników i wydanie materiałów konferencyjnych
- 15⁰⁰ otwarcie konferencji – przemówienia VIPów: ks. Franciszek Kardynał Macharski Arcybiskup Metropolita Krakowski, prezydent Miasta Krakowa prof. Jacek Majchrowski, wicewojewoda Małopolski Ryszard Półtorak, prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer, przeor Klasztoru OO Dominikanów w Krakowie O. Jakub Kruczek OP
- 15³⁰ referat inauguracyjny – sztuka w architekturze kościelnej na przestrzeni wieków – bryła i detal
wykładowca prof. zw. dr hab. inż. arch. Wiktor Zin, dr h.c.
- 16³⁰ zwiedzanie zabytkowego Klasztoru OO. Dominikanów w Krakowie – zbiory sztuki sakralnej – prowadzący O. Zbigniew Krysiewicz OP konserwator klasztoru w Krakowie
- 17³⁰ kolacja „szwedzki bufet“
- 18¹⁵ koncert chóru i orkiestry GOSPEL.
Muzyka gospel niesie ze sobą radosne przesłanie opowiadając o dziele zbawienia.

20 maja (piątek)

- 9⁰⁰ Ustawa o stosunku państwa do Kościoła katolickiego z 1989 r. Działania Komisji Majątkowej Państwo – Kościół Katolicki na przestrzeni ostatnich 10 lat i jej wymagania wobec rzeczoznawców majątkowych – wykładowca wiceprzewodniczący Komisji Majątkowej dyr. Departamentu Prawnego MWSiA mec. Zbigniew Wrona
- 9⁴⁵ Prawo Kanoniczne („konstytucja” Kościoła Katolickiego): obiekty sakralne i pozasakralne – wykładowca: o. Tomasz Wytrwał OP
- 10³⁰ Przepisy prawne dotyczące kościołów. Realizacja rozszczeń o zwrot majątków kościelnych znacjonalizowanych po II wojnie światowej. Obowiązujące przepisy i procedury prawne z przykładami odzyskanych zabytków – wykładowca radca prawny Benedykt Fiutowski
- 11¹⁵ przerwa na kawę
- 12⁰⁰ Kościelne obiekty sakralne – tajemnice budowy kościołów – wykładowca: arch. Stanisław Niemczyk, autor licznych zrealizowanych projektów sakralnych
- 12⁴⁵ Zwiedzanie wybranych zabytków sakralnych w Krakowie

(kościół p.w. Św. Andrzeja, Św. Krzyża, Św. Anny, Bazylika OO. Franciszkanów) – prowadzący O. Zbigniew Krysiewicz OP konserwator klasztoru w Krakowie

- 14⁴⁵ obiad
- 15³⁰ Zarządzanie i obrót nieruchomościami kościelnymi, w tym zabytkowymi obiektami sakralnymi – wykładowca: o. Wojciech Prus OP, syndyk Polskiej Prowincji OO Dominikanów
- 16¹⁵ Konserwacja zabytków sakralnych.
wykładowca: ks. dr Andrzej Józef Nowobilski Dyrektor Muzeum Archidiecezjalnego w Krakowie
- 17⁰⁰ zwiedzanie unikalnych zbiorów sztuki sakralnej Muzeum Archidiecezjalnego – prowadzący ks. dr Andrzej Józef Nowobilski Dyrektor Muzeum Archidiecezjalnego w Krakowie
- 18⁰⁰ kolacja „szwedzki bufet“
- 19⁰⁰ Dochody i koszty związane z administrowaniem zabytkiem klasy 0 – Kościołem Mariackim
wykład, zwiedzanie i pamiątkowe zdjęcie w Kościele Mariackim – wykładowca: ks. Infułat proboszcz parafii N.M.Panny dr Bronisław Fidelus
- 20⁰⁰ czas na spotkania towarzyskie w kawiarniach na Rynku Głównym

21 maja (sobota)

- 9⁰⁰ Metodyka wycen nieruchomości sakralnych, elementy podejścia kosztowego z uwzględnieniem charakteru zabytkowych obiektów sakralnych – prowadzący Lech Tarnawski i Leszek Zajączkowski z zespołem
- 10³⁰ przerwa na kawę
- 11⁰⁰ Przypadki wycen nieruchomości zabytkowych sakralnych – prowadzący Maja Bogdani-Czepita z zespołem: Elżbieta Szmidtke, Jola Miłowska, Krzysztof Bartuś, Andrzej Wójtowicz
- 12³⁰ Podsumowanie obrad i zakończenie konferencji
- 13³⁰ obiad i serdeczne pożegnanie zadowolonych uczestników ogrodach klasztornych

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, 30-045 Kraków, ul. Królewska 1
tel./faks (0-12) 632 36 44, czynne: pon.-czw. od 13 do 17
nr konta PKO BP I o/Kraków 90 1020 2892 0000 5902 0147 3958
e-mail: msrn@pro.onet.pl
www.msrm.org.pl



KOSZALIŃSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KOSZALINIE

zaprasza na

seminarium „Wycena przedsiębiorstw i ich majątku trwałego – dla potrzeb sprawozdań finansowych”
w dniach 28–31 maja 2005 roku na promie w trakcie rejsu do Sztokholmu.

Wykładowcą na naszym seminarium będzie: prof. nadzw. dr hab. Elżbieta Mączyńska

Koszt uczestnictwa w seminarium i rejsie wycieczkowym w kabinie 2-osobowej wynosi: 850,00 zł/1 os. (słownie: osiemset pięćdziesiąt złotych).

Świadczenia: przejazd promem, miejsce w kabinie 2-os. z łazienką, wyżywienie na promie (obiad, 3 śniadania i 3 obiadokolacje), sala konferencyjna, materiały seminaryjne, opieka pilota, przewodnik po Sztokholmie, ubezpieczenie, przejazd autokaru promem. Do dyspozycji gości na promie: sklepy, restauracja, kawiarnie, pub, kasyno, klub nocny z dyskoteką.

Prosimy o wysłanie wypełnionego zgłoszenia uczestnictwa w seminarium wraz z kopią dowodu wpłaty w terminie do dnia 31 marca 2005 r. na adres biura Stowarzyszenia: Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych 75-613 Koszalin, ul. Zwycięstwa 148 lub wysłać faxem pod nr 0 prefix 94 346-03-94 albo mailem: ASTAR@pro.onet.pl

Wpłaty na konto: Kredyt Bank S.A. Filia nr 5 w Koszalinie I Oddział Koszalin 02 1500 1096 1210 9006 1194 0000

Z uwagi na terminowość zarezerwowania i ograniczoną ilość miejsc na promie, prosimy o dotrzymanie terminu zgłoszenia udziału w seminarium.

Spotkanie uczestników 28 maja 2005 r. o godz. 8⁰⁰ w Kołobrzegu, przejazd autokarem do Gdańska przez Koszalin, Słupsk, Lębork. Zbiórka o godz. 12³⁰ w Gdańsku – Nowy Port, ul. Przemysłowa 1 – Baza Promowa Polferries

Wszyscy uczestnicy seminarium otrzymają zaświadczenia o odbytych szkoleniu. Serdecznie zapraszamy

Program seminarium

Dzień pierwszy – sobota 28 maja 2005 r.

8⁰⁰ spotkanie uczestników w Kołobrzegu, przejazd do Gdańska (przez Koszalin, Słupsk, Lębork)

12³⁰ odprawa paszportowo – celna w Gdańsku, zaokrętownie na prom (Nowy Port, ul. Przemysłowa 1- Baza Promowa Polferries)

14⁰⁰ obiad w restauracji, seminarium

18⁰⁰ wyjście promu z Gdańska

19⁰⁰ kolacja, wieczór rozrywki – dancing, dyskoteka

Dzień drugi – niedziela 29 maja 2005 r.

9⁰⁰ – śniadanie

– seminarium

12⁰⁰ – przyjsie promu na Nynäshamn, odprawa paszportowo-celna,

13³⁰ – przejazd autokarem z Nynäshamn do Sztokholmu, spotkanie z przewodnikiem (3 godzinne), autokarowe zwiedzanie Sztokholmu, wejście do Muzeum VASA – koszt własny 60 SEK, czas wolny

19⁰⁰ – wyjazd do Nynäshamn, wejście na prom

21⁰⁰ – kolacja na promie, dancing, dyskoteka

Dzień trzeci – poniedziałek 30 maja 2005 r.

8⁰⁰ – śniadanie

9⁰⁰ – wyjazd do Sztokholmu

10⁰⁰–13⁰⁰ – zwiedzanie Sztokholmu cd., Ratusz Sztokholmski – koszt własny 55 SEK, czas wolny na Garmla Stan

13⁰⁰ – zmiana warty przed Pałacem Królewskim

16⁰⁰ – wyjazd do Nynäshamn

17⁰⁰ – odprawa paszportowo-celna, zaokrętownie, seminarium

18⁰⁰ – wyjście promu z Nynäshamn

19⁰⁰ – kolacja, dancing, dyskoteka

Dzień czwarty – wtorek 31 maja 2005 r.

9⁰⁰ – śniadanie

– seminarium

12⁰⁰ – przyjsie promu do Gdańska, odprawa paszportowo-celna, wyjazd autokaru do Kołobrzegu

ŚLĄSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

zaprasza na

VI Warsztaty Wyceny Nieruchomości Niezurbanizowanych „Wycena nieruchomości leśnych”
w Pszczynie (woj. śląskie) w dniach 9–11 czerwca 2005 r.

Warsztaty organizowane przy współpracy z Agencją Nieruchomości Rolnych

Klub Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Rolnych działający przy Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych po raz szósty organizuje szkolenie mające na celu rozwiązywanie konkretnych problemów w metodyce wyceny. „Nasze” Warsztaty weszły już na stałe do kalendarza szkoleń rzeczoznawców majątkowych. Środowisko rzeczoznawców wie, że poszerzanie naszej wiedzy musi polegać także na doskonaleniu praktyki. Sukces Warsztatów z ubiegłych lat przekonał nas do rozwijania formy warsztatowej. Pozostawiamy podział na kilkunastoosobowe grupy, wizyty na nieruchomościach, formułę polegającą na rozwiązywaniu konkretnych problemów, także przy udziale fachowców – pracowników Nadleśnictwa Kościuszki. Warsztaty po raz czwarty organizowane są wspólnie z Agencją Nieruchomości Rolnych, stąd kolejny temat będący

w kręgu zainteresowań Agencji jak i rzeczoznawców pracujących na jej zlecenie.

Koszt uczestnictwa wynosi 650 zł i obejmuje koszty organizacyjne łącznie z materiałami seminaryjnymi, noclegi, wyżywienie i zagospodarowany czas po zajęciach.

Potwierdzenie udziału na druku karty zgłoszenia:

- pocztą na adres: Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, 40-032 Katowice, ul. Dąbrowskiego 22/102,
- faksem: 032 253-07-27, pocztą elektroniczną: info@srm.com.pl

Informacja i karta zgłoszenia także na stronie internetowej Stowarzyszenia: www.srm.com.pl

Wpłaty za udział w warsztatach prosimy przekazywać na konto: PKO BP S.A. Katowice nr 51 1020 2313 0000 3602 0019 8499



POMORSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W GDAŃSKU

zaprasza do udziału

w XI Mistrzostwach Polski Rzecznawców Majątkowych
o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
26–28 maja 2005 r. Sopot

Miejsce: Korty Tenisowe SKT Sopot

Noclegi: Lucky Hotels ul. Haffnera 81/85

Zgłoszenia na adres:

PTRM ul. Heweliusza 11/1202, 80-890 Gdańsk tel./fax
(058) 321 72 56 tel. (058) 321 72 55

Koszt uczestnictwa wynosi 370 zł od osoby, wpłatę należy dokonać na konto podane w piśmie z dopiskiem „TENIS”. Niższa opłata nie uwzględnia kosztów noclegów i wyżywienia.

Informacji udzielają:

- Wojciech Frankowski tel.(058) 341-32-71, 0501 50 86 56
- Zarząd PTRM tel. (058) 321 72 55 (Anna Makaruk)

Ramowy program:

25.05.2005 (środa)

– przyjazd uczestników i zakwaterowanie

26.05.2005 (czwartek)

9⁰⁰ – rejestracja i losowanie gier oraz otwarcie zawodów

10⁰⁰ – gry eliminacyjne

27.05.2005 (piątek)

9⁰⁰ – półfinały, finały

19⁰⁰ – uroczyste zakończenie, wręczenie nagród, kolacja

ZGŁOSZENIE

na XI Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziennym
SOPOT 26–28 maja 2005 r.

- Nazwisko i Imię:.....
- Rok urodzenia:.....
- Firma Delegująca:.....
- Telefon służbowy:.....
- Telefon domowy (komórka):.....
- Adres do korespondencji:
kod: miejscowość:..... ulica i nr:.....
- e-mail:.....

• Koszt uczestnictwa wynosi 370 zł od osoby.

• Rezerwacja noclegów:

l.p.	Nazwa hotelu	Cena pokoju	25/26.05	26/27.05	27/28.05.	Uwagi
1	Lucky Hotels ** pok. 1-os.	139 zł				W tym śniadanie bufet szwedzki
2	Lucky Hotels ** pok. 2-os.	169 zł				W tym śniadanie bufet szwedzki

Jeżeli ktoś życzyłby sobie inny hotel proszę zaznaczyć.

Uwaga: noclegi oznaczyć X. Koszty noclegu i wyżywienia zawodnicy pokrywają we własnym zakresie.

Zgłoszenia na adres: PTRM ul. Heweliusza 11/1202, 80-890 Gdańsk tel/fax (058) 321 72 56 tel. (058) 321 72 55

Wpłata do 15 kwietnia 2005 r. na konto: Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych

Bank Ochrony Środowiska S.A. O/Gdańsk Nr 16 1540 1098 2001 5547 1288 0001: z dopiskiem TENIS.

Upoważniam Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku do wystawienia faktury VAT bez mojego podpisu na adres:

Przyjmuje do wiadomości, że w przypadku rezygnacji z uczestnictwa w turnieju dokonana wpłata nie podlega zwrotowi.

Zgłaszam uczestnictwo w mistrzostwach

data i podpis

AMBIWALENCJA

Ewa Wojciul

Nowe zlecenie to źródło ambiwalentnych emocji. Wycenka standardowa? Bardzo dobrze – prosta. Źle – zwykle tania, a często konfliktowa, bo dotycząca rozliczeń między stronami o sprzecznych oczekiwaniach. Nietypowa? Świetnie – trochę ożywczej gimnastyki intelektualnej. Źle – łatwo o pomyłkę, a wysiłek przy odkrywaniu nowych dla nas łądów rzadko jest adekwatnie wynagradzany.

Po jakimś czasie wyrabia się jednak instynkt żeglarza, który nie wini pogody za to, że nie spełnia oczekiwań (poza ciszą morską). Każde zlecenie akceptuje się z dobrodziejstwem inwentarza i cieszy tym, co wpada nam na warsztat pracy.

Los zwykle jakoś to wyrównuje. Po trzydziestu podobnych działeczkach obdarza nas wyceną plonów kukurydzy zniszczonych przez epsuty kolektor, hotelu dla psów, netypowego ogrodzenia rozjechanego przez ciężarówkę, czy pałacyku w stylu eklektycznym o wnętrzu przerobionym na obskurne biura. Tylko się cieszyć tą oryginalnością.

I odwrotnie. Po pałacyku i hotelu dla psów prosza nas o oszacowanie dwudziestu mieszkań w jednym bloku – każde o identycznym rozkładzie.

Jednak niespodzianki mogą się kryć wszędzie. – Potrzebna nam wycena sześćdziesięciu działek rolnych. Standard. W dodatku seryjny. – Trzeba określić ich wartość rynkową

w stanie obecnym i po przeprowadzeniu nad nimi linii elektroenergetycznej 110 kV dla potrzeb ewentualnego odszkodowania. Jużnie całkiem standard. Jeszcze seryjny. – Na niektórych beda posadowione słupy trakcyjne. Jeszcze nie wiadomo dokładnie na których, dlatego trzeba też każdo-



razowo określić spadek wartości dla takiej ewentualności. Czemu nie! Dalej mamy się z czego cieszyć.

Uciecha może nam przejść po przejrzaniu dokumentów i pierwszej wizji lokalnej. Kilka działeczek to ogromne płaszczyzny obsadzone równo krzaczkami porzeczek, część to zaniedbany sad, kilka to stare zwirowe wyrobiska ździebko wyrównane i porośnięte perzem. Romby, prostokąty, trójkąty, długasne na dwa kilo-

metry wstążeczki o szerokości pięciu metrów i wieloboki przypominające amebę. Zamiast sześćdziesięciu działeczek mamy do wyceny dwie działeczki plus osiem działeczek plus trzy zupełnie inne działeczki, plus jedną kompletnie inną działeczkę, plus... Aha – a ostatnie siedem to ogrodzone, zgrabniutki kwadraciki porośnięte aksamitnymi trawnikami i ozdobione eleganckimi domkami rekreacyjnymi. Może one są i rolne – z nazwy, ale właściciel życzy sobie za sam grunt sześć razy drożej i znajduje nabywców.

Mina nam rzędzie jeszcze bardziej, gdy zaczynamy badać rynek. Gmina – brak transakcji ze słupami bądź liniami wysokiego napięcia. Gmina sąsiednia – jw, druga gmina sąsiednia – jw. (...) szósta gmina prawie sąsiednia – jw. Transakcje są w trzecim badanym powiecie. Dobrze, że nas natchnęło, aby właśnie tam szukać. Mamy rynek porównywalny z lokalnym.

Teraz pozostało nam długo, bardzo długo myśleć jak zdobyte informacje wykorzystać. Według mnie, przy tego typu wycenach, 20 proc. Zajmują wizje lokalne i badania dokumentów, 20 proc. Rozeznanie rynku, 20 proc. Pisanie, wydruk, skład i oprawa, 40 proc. Zaś wymyślanie, jak to dokładnie zrobić. Wobec tego, w końcu działki śnią się po nocach, migają w podświadomości, rodzą niespodziewane skojarzenia wszyst-



kiego z gruntem pod liniami wysokiego napięcia. W czasie weekendowej wycieczki dostrzegamy w krajobrazie wyłącznie słupy trakcyjne, a formuły obliczeniowe natrętnie przecinają nam każdy tok rozumowania.

Potem myśl zaczyna oblekać się w komputerowy kształt. Działeczki w stanie obecnym, działeczki pod drutami, działeczki pod drutami ze słupami. Tu druty nikomu nie przeszkodzą, tyle że nikt ich nie lubi (biedne druty). Tam zaś – fatalnie! Domki letniskowe będą dokładnie pod przewodami 110 kV. A takie są śliczne. Tam linia przetnie nóżkę ameby – nic się nie stanie. Tam zaś przebiegnie krótką granicą – prawie nic nie szkodzi, bo równoległe jest już linia przecinająca działkę w połowie. Druga niewiele zmieni. Tu też jest granica, ale długa, a i warunki kompletnie inne – wartość gruntu poleci znacznie w dół. Tam zaś słup unieвозможи wjazd kombajnom. A może nie? Jakiej szerokości jest kombajn?

Jakiej szerokości jest słup. Na schemacie naniesiono wszystkie wymiary poza tym. Nie wiem, czy akurat w tym wypadku zachowano skalę. Telefon do zamawiającego – jakie będą wymiary podstawy słupów?

Telefon do kuzyna – eksperta do spraw rolnych (przy tym sam rolnik, więc praktyk) – jaka jest największa szerokość popularnych kombajnów? Sprawdzanie w dokumentacji – jaki musi być minimalny odstęp między maszyną a słupem w czasie prac polowych?

Kombajn jednak obok słupa – jak by go nie ustawić – nie przejedzie. A na sąsiednią działkę wjedzie, nawet ze słupem. A na trzeciej działce dojedzie tylko do połowy – dalej ani rusz. Lepiej więc stawiać na tej środkowej, ale to już nie moja sprawa. Ja tylko wyceniam.

Kilka pierwszych działeczek zdołaliśmy całkowicie wycenić na dwustu stronach. Dzwonimy do klienta, czy na pewno konieczne jest pięć jed-

nobrzmiących egzemplarzy, bo choć nie jest to wielki problem, to wolelibyśmy się upewnić. Uff – wystarczy trzy egzemplarze. Wystarczy pięć ryz papieru – standardowy karton w Office Depot i jeden toner do drukarki. Wystarczy po trzy kopie załączników i po trzy odbitki fotografii.

No i koniecznie trzeba kupić porządny kontener na oprawione prace, aby technicznie było możliwe przeniesienie tego na jeden raz. I nagrać płytke z wersją elektroniczną. I zrobić arkusz z zestawieniem wyników, bo to może się zamawiającemu doraźnie przydawać.

Czy znają państwo ogromną ulgę, która towarzyszy oddaniu dużej, skomplikowanej pracy? Klient dostaje kontener z zadrukowanymi dwoma tysiącami ładnie oprawionych karteczek, wychodzi z nim i więcej tej przebrzydłej roboty nie oglądamy. I jeszcze zostaje nam na jej miejsce podpisana kopia faktury. Dla tych chwil warto być rzeczoznawcą.

QUO VADIS RZECZOZNAWCO MAJĄTKOWY?

Zdzisław Biczkowski

Dzień 22 września 2004 r. jawi się jako ważna cezura w dziejach rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce. Oto rozpedzony do ponadcywilizacyjnej prędkości ustawodawca na stronie 18426 dziennika ustaw zezwolił rzeczoznawcy majątkowemu na sporządzanie oprócz operatów szacunkowych aż ośmiu innych rodzajów opracowań i jednocześnie nakazał uzgadniać z administracją rządową standardy zawodowe. Pod tą dodatkową presją, w formie obowiązku publikacji w dzienniku urzędowym zaakceptowanych szczegółów reguł wyceny, dyskusja o ich treści wśród rzeczoznawców nabrała zasadniczego znaczenia.

Zapewne światowy trend odchodzenia od nadmiernej szczegółowości w standaryzacji wyceny również w naszym kraju wpłynął na oczekiwania zmian treści standardów w kierunku uniwersalizacji kosztem ich dotychczasowej szczegółowości. Ten aspekt na tyle silnie zdominował dyskusję, iż usunął na dalszy plan kwestie merytoryczne, np. przyjęcie w postaci obowiązującego standardu „metody zaawansowanych technik statystycznych” lub odrzucenie tej propozycji prof. Z. Adamczewskiego. Natomiast krańcowo woluntarystyczne stanowisko w rozważaniach o kształcie i roli standardów wyraziło się postulatem oparcia wyceny

wyłącznie na autorytecie i profesjonalizmie rzeczoznawcy majątkowego. Rosnąca dyskusja potwierdza powszechne odczucie potrzeby zmian zawodu rzeczoznawcy majątkowego – jego otoczenia prawnego i organizacyjnego, wyposażenia metodycznego i wymogów kwalifikacyjnych.

Rozwiązania, jakie muszą być przyjęte w zarysowanej sytuacji, będą mieć decydujące znaczenia dla dalszego – miejmy nadzieję – rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego w naszym kraju. Przed sformułowaniem decyzji o konkretnych zmianach warto odnieść tak silnie poruszające nas problemy do oczekiwań popytu na nasze usługi reprezentowanego



przez atrakcyjnego zleceniodawcę o globalnym zasięgu – PricewaterhouseCoopers (PwC). W ogólnym ujęciu usługi PwC służą przewidywaniu trendów w biznesie, ocenie firm i podnoszeniu ich wartości dzięki wypracowanym strategiom i rozwiązaniom. Interesujący nas fragment tej wielkiej firmy w Polsce, to usługi w zakresie audytu (Assurance), usługi doradcze (Advisory) i doradztwo podatkowe (Tax). W ramach tematycznego „Zespołu obsługi transakcji” funkcjonują grupy realizujące doradztwo, o którym mowa we wspomnianej noweli ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w zakresie określania wartości i do spraw nieruchomości. Grupy specjalistów wykonują analizy rynku, przygotowują studia opłacalności (feasibility study) oraz biznes plany dla inwestycji nieruchomościowych. Prowadzą badania typu due diligence, na które składają się wszelkie aspekty nieruchomości: finansowe, podatkowe i komercyjne. Zdarza się, że projekty obejmują nie tylko rynek polski. W każdym jednak przypadku firma stara się korzystać z lokalnej wiedzy rzeczoznawców z danego rynku.

O ocenę współpracy z polskimi rzeczoznawcami majątkowymi poprosiłem Małgorzatę Cieślak – menedżera w Dziale Usług Doradczych PwC w Polsce. Jej kompetencje określają polskie uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego uzyskane w 1997 r., od 2000 roku członkostwo Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (MRICS – Member of Royal Institution of Chartered Surveyors), a szerokie doświadczenie zawodowe obejmuje spektrum od wyceny nieruchomości poprzez analizy opłacalności inwestycji w nieruchomości po doradztwo w procesach restrukturyzacji portfeli nieruchomości firm ponadnarodowych.

Dlaczego w sporządzanych przez Ciebie opracowaniach operaty szacunkowe są tak ważne?

Nasza firma oferuje między innymi usługi księgowe. Jednym z zadań audytora jest przegląd sprawozdań finansowych przedsiębiorstwa. Audytor musi być przekonany, że wszelkie dane są prawidłowe, dotyczy to również wartości nieruchomości. Wartości nieruchomości w księgach firm w wielu przypadkach opierają się na wynikach operatów szacunkowych, dlatego podczas przeprowadzanego audytu dokonujemy również przeglądu operatów szacunkowych, na podstawie których wprowadzono do ksiąg wartość nieruchomości.

Ponadto wycena nieruchomości jest niezbędna przy większości projektów, które przygotowuje nasz zespół. Bardzo często zdarza się, że w opracowaniu przygotowywanym przez nas opieramy się na wycenie nieruchomości sporządzonej przez innego rzeczoznawcę majątkowego, dlatego tak ważna jest dla nas współpraca ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego nie powinien budzić żadnych wątpliwości u odbiorcy. Niestety czasami zdarza się, że operaty nie spełniają w pełni naszych oczekiwań. Nie mówię tu o wartościach, jakie wynikają z wyceny, ale raczej o jakości operatów. Z przykrością muszę powiedzieć, że zdarzają się operaty szacunkowe, które na to miano zupełnie nie zasługują.

Jaka jest Twoja ogólna i najczęstsza ocena przeglądanych operatów szacunkowych?

Nie chciałabym, żeby ktoś pomyślał, że dokonujemy oceny operatów szacunkowych. Taką pracę wykonuje komisja arbitrażowa. W przypadkach, gdy wycena została sporządzona do celów księgowych, moja praca polega na sprawdzeniu, czy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i czy stanowi ważny i przekonujący dowód dla wprowadzenia takiej, a nie innej wartości nieruchomości do ksiąg.

Najczęstszym zarzutem, jaki rodzi się podczas czytania operatu szacunkowego, jest brak wyczerpujących objaśnień. Musimy pamiętać, że operat szacunkowy nie jest przeznaczony do czytania przez innego rzeczoznawcę. Jego odbiorca nie musi znać zasad wyceny, więc operat powinien zawierać wszystkie informacje, tak by nie rodziły się żadne wątpliwości. Często grzechem autorów operatów jest stosowanie skrótów myślowych podczas dochodzenia do wyników wyceny. W takich przypadkach zawsze rodzą się dodatkowe pytania czytającego, co może prowadzić do ograniczenia zaufania do tak sformułowanej wyceny. W wielu przypadkach zastrzeżenia, jakie mamy podczas analizy operatu, wynikają z braku informacji w operacie. Wyczerpujące przedstawienie procesu wyceny w znacznym stopniu eliminuje konieczność dodatkowych wyjaśnień. Bądźmy drobiazgowi i skrupulatni. Obliczenia sprawdzamy dwa razy i dokładnie przeczytajmy gotowy już dokument. Błędy rachunkowe, brak spójności danych, to najczęściej wynik pośpiechu, ale na takie uchybienia rzeczoznawca nie może sobie pozwolić. Raport sporządzony przez niego stanowi bowiem podstawę do analiz i decyzji zleceniodawcy. Z przyjemnością podpisuję opinie, w których stwierdzam, że nie mam żadnych zastrzeżeń do analizowanego operatu szacunkowego.

Dziękuję za szczerą ocenę współpracy z polskimi rzeczoznawcami majątkowymi.

Wymagania zamawiającego operaty szacunkowe dla ekonomicznie ważnych celów – sformułowane przez menedżera Działu Usług Doradczych PricewaterhouseCoopers – wskazują jednoznacznie na konieczność wyczerpującego i bezbłędnego przedstawienia procesu wyceny w operacie szacunkowym, a także pozwalają na wysnucie wniosków:

- zmiany w treści standardów zawodowych nie mogą pogorszyć jakości operatów szacunkowych,
- standardowe wymogi metodyczne wyceny i formalne (dot. zawartości operatu) powinny uwzględniać różnicowanie celów wyceny,
- dla sprostania rosnącym wymogom popytu na usługi rzeczoznawców majątkowych nieuchronna i konieczna jest specjalizacja jako standardowy warunek podejmowania wycen dla określonych celów.

Zdzisław Biczkowski jest rzeczoznawcą majątkowym z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.



Ramowy Program XIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych Centrum Kongresowe Akademii Rolniczej, Lublin, ul. Akademicka 15

8 września 2005 r. (czwartek)

- 15⁰⁰ Otwarcie konferencji
- 15³⁰-16³⁰ Sesja plenarna (cz. I)
- 17⁰⁰-18⁰⁰ Sesja plenarna (cz. II)
- 18³⁰-19³⁰ Koncert zespołu Braci Cugowskich (podczas koncertu gościnnie zaśpiewa Krzysztof Cugowski)
- 20³⁰-2⁰⁰ Bal w foyer Centrum Kongresowego AR

9 września 2005 r. (piątek)

- 8³⁰-9³⁰ Sesja warsztatowa (Grupy baz danych rzeczoznawców majątkowych – doświadczenia i perspektywy rozwoju)
- 9³⁰-13⁰⁰ Sesja plenarna (cz. III)
Sesja I Zintegrowany system informacji o nieruchomościach
Sesja II Systemy baz danych tworzone przez rzeczoznawców majątkowych
Sesja III Bazy danych w aspekcie współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami
- 13⁰⁰-14⁰⁰ Przerwa obiadowa
- 14⁰⁰-15⁰⁰ Specjalna sesja plenarna Nowe formy organizacyjne ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych odpowiedzialną na współczesne wyzwania rynku nieruchomości
- 15⁰⁰-16³⁰ Sesje panelowe (cz. I)

Panel I Zintegrowany system informacji o nieruchomościach

Panel II Systemy baz danych tworzone przez rzeczoznawców majątkowych

Panel III Bazy danych w aspekcie współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami

17⁰⁰-18³⁰ Dyskusja plenarna – Nowe formy organizacyjne ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych odpowiedzialną na współczesne wyzwania rynku nieruchomości

20⁰⁰-20³⁰ Koncert Grupy MoCarta pt. „Cztery struny świata”

20³⁰-2⁰⁰ X-lecie RSRM w Lublinie – bankiet w foyer Filharmonii Lubelskiej przy muzyce zespołu AKT

10 września 2004 r. (sobota)

8³⁰-9³⁰ Sesja warsztatowa (Lista dyskusyjna PFSRM – znaczenie opiniotwórcze listy dla całego środowiska rzeczoznawców majątkowych)

9³⁰-12³⁰ Sesja plenarna (dyskusja i podsumowanie obrad, podjęcie uchwał o przygotowaniu kongresu rzeczoznawców majątkowych)

12³⁰-13⁰⁰ Zamknięcie obrad

13⁰⁰-14⁰⁰ Obiad

14³⁰-17³⁰ Zwiedzanie z przewodnikiem Starego Miasta i Zamku Lubelskiego

ZGŁOSZENIE na XIV KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Lublin 8–10 września 2005 r.

Imię Nazwisko

Adres

Tel/fax E-mail

Stowarzyszenie

Proszę o wystawienie faktury na:

Nazwa firmy lub imię i nazwisko

Adres

NIP

Proszę o zarezerwowanie noclegów w hotelu (postawić znak „X” przy wybranych opcjach):

HOTEL	Cena za pokój	Data			
		7/8	8/9	9/10	10/11
CAMPANILE	pokój 1 – osobowy <input type="checkbox"/> 215 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	pokój 2 – osobowy <input type="checkbox"/> 240 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HUZAR	pokój 1 – osobowy <input type="checkbox"/> 156 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	pokój 2 – osobowy <input type="checkbox"/> 176 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UNIA – Mercure	pokój 1 – osobowy <input type="checkbox"/> 205 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	pokój 2 – osobowy <input type="checkbox"/> 265 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wiktoria	pokój 1 – osobowy <input type="checkbox"/> 145 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	pokój 2 – osobowy <input type="checkbox"/> 220 zł	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cena zawiera podatek VAT i śniadanie.

Alternatywnie w przypadku braku miejsc proszę o zarezerwowanie: w drugiej kolejności Hotel

Wyrażam chęć udziału w sesji warsztatowej „Grupy baz danych”

Wyrażam chęć udziału w sesji warsztatowej „Lista dyskusyjna PFSRM”

Wyrażam chęć zwiedzania Zamku Lubelskiego

Upoważniam RSRM w Lublinie do wystawienia faktury VAT za uczestnictwo w XIV KKRM bez mojego podpisu.

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych dla potrzeb organizacji XIV KKRM.

Data Podpis



NORMY PRACOCHOŃNOŚCI PRZY SPORZĄDZANIU OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Stanisław Kolanowski

Środowisko rzeczoznawców majątkowych od dłuższego już czasu zaniepokojone jest sytuacją narastania niekorzystnych zjawisk w naszej społeczności zawodowej. Jednym z tych zjawisk, przynoszącym szkodę tak w wymiarze wewnętrznym naszej grupy zawodowej jak i w wymiarze ogólnie społecznym, a szczególnie gospodarczym, jest postępujące zniżanie cen naszych opracowań. Zjawisko to wymuszone jest głównie przez system zamówień publicznych, w których jedynym kryterium jest najniższa cena. Efekty takiego systemu są wysoce szkodliwe, gdyż:

- zrozumiała dążność do wygrania przetargów na sporządzanie wycen nieruchomości dla potrzeb gmin, Skarbu Państwa lub innych instytucji publicznych prowadzi do drastycznego zniżania oferowanych przez niektórych rzeczoznawców cen opracowania operatów, z reguły poniżej progu opłacalności, a często nawet poniżej kosztów własnych, zawsze jednak dzieje się to kosztem jakości wyceny,
- w konsekwencji instytucje zamawiające wyceny otrzymują za rażąco niską cenę rażąco niską jakość, co tłumaczy się najczęściej niewiarogodną wartością nieruchomości; przy wycenie jednorazowej jest to kompromitujące, ale szkoda ma charakter jednostkowy – najwyżej zleci się drugą przyzwoitą wycenę, przy zjawisku masowym natomiast straty są poważne (grożące odwołania, procesy sądowe, rozchwywanie rynku, zmarnowane środki publiczne).

O słuszności tych uwag niech świadczą przykłady cen operatów ustalone w wyniku przetargów, w których (przy założeniu prawidłowego wykonania wszystkich czynności wymaganych przepisami i standardami) godzina pracy rzeczoznawcy kosztuje 3–5 zł brutto (łącznie z kosztami własnymi i 22% VAT), a np. zbieranie danych w powiatowym ośrodku dokumentacji geodezyjno – kartograficznej trwa około 10 min. (praktycznie – kilka godzin). Stan ten powoduje również selekcję negatywną prowadzącą do deprecjacji naszego zawodu.

W tej sytuacji powstała w Polskim Stowarzyszeniu Rzeczników Nieruchomości inicjatywa opracowania norm pracochłonności operatów szacunkowych typowych nieruchomości, określających minimalne niezbędne nakłady czasu na wykonanie poszczególnych czynności przewidzianych przepisami i standardami zawodowymi. Projekt tych norm opracowany został przeze mnie, a wzbogacony uwagami i propozycjami oraz dyskusją w środowisku PSRWN.

Normy te opracowano przy następujących założeniach (tabelka):

- 1) Rzecznik majątkowy szacuje nieruchomości w miejscowości, w której prowadzi działalność zawodową lub w najbliższej okolicy (dojazd nieuciążliwy).
- 2) Propozycja norm (jednostka – roboczo-godzina „rg”) dotyczy nieruchomości typowych (powszechnie występujących), określenie wartości rynkowej następuje podejściem porównawczym (w poz. V – dopuszczalne podejście mieszane).
- 3) Zapropionowane normy pracochłonności dotyczą koniecznego minimalnego nakładu czasu pracy rzeczoznawcy majątkowego wykonującego osobiście wszystkie czynności przewidziane przepisami i standardami.
- 4) W poz. I, II. i IV. nieruchomości następne dotyczą sytuacji, gdy przedmiotem zlecenia jest kompleks takich nieruchomości
- 5) Poniższe normy pracochłonności nie dotyczą:
 - a) nieruchomości komercyjnych, produkcyjnych, użytkowych i innych pozastandardowych (np. zabytkowych, produkcji specjalnej w rolnictwie, lasów)
 - b) wycen wykonywanych na zlecenie sądów i prokuratury (konieczny znacznie szerszy zakres badania dokumentacji i spełnienie innych wymogów specjalnych).

W takich sytuacjach należy stosować kalkulację indywidualną.

Proponuje się, aby do obliczenia stawki godzinowej wykorzystać, przez analogię, zasady określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 18 grudnia 1975 r. w sprawie kosztów przeprowadzania dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz.U. nr 46, poz. 254 z późn. zm.), jako jedyne prawnie unormowane zasady obliczania stawki wy-

I. Grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1 lokal	każdy następny
1) wywiad w terenie (+ badanie KW)	4 rg	0,5 rg
2) zebranie danych w p. o. d. gik.	4 rg	0,5 rg
3) analiza rynku (w tym analiza ofert)	6 rg	0,5 rg
4) merytoryczne opracowanie wyceny	6 rg	3 rg
5) obliczenia	3 rg	2 rg
6) opracowanie operatu	5 rg	3 rg
7) prace edytorskie i inne techniczne (np. foto)	3 rg	1 rg
Razem	31 rg	10,5 rg
II. Grunty zabudowane bud. jednorodzinny (w tym siedliska i działki rekreacyjne)		
1) wywiad w terenie (+ badanie KW)	6 rg	0,5 rg
2) zebranie danych w p. o. d. gik.	5 rg	0,5 rg
3) analiza rynku (w tym analiza ofert)	8 rg	0,5 rg
4) merytoryczne opracowanie wyceny	8 rg	4 rg
5) obliczenia	5 rg	5 rg
6) opracowanie operatu	6 rg	3 rg
7) prace edytorskie i inne techniczne (np. foto)	3 rg	1 rg
Razem	41 rg	14,5 rg
III. Grunty rolne (bez nanieśń)	do 10 ha	pow. 10 ha
1) wywiad w terenie (+ badanie KW)	4 rg	6 rg
2) zebranie danych w p. o. d. gik.	4 rg	4 rg
3) analiza rynku	6 rg	6 rg
4) merytoryczne opracowanie wyceny	6 rg	8 rg
5) obliczenia	3 rg	5 rg
6) opracowanie operatu	4 rg	5 rg
7) prace edytorskie i inne techniczne (np. foto)	3 rg	3 rg
Razem	30 rg	37 rg
IV. Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym	1 lokal	każdy następny
1) wywiad w terenie (+ badanie KW)	4 rg	0,5 rg
2) zebranie danych w p. o. d. g. ik.	4 rg	0,5 rg
3) analiza rynku (w tym analiza ofert)	5 rg	0,5 rg
4) merytoryczne opracowanie wyceny	5 rg	3 rg
5) obliczenia	3 rg	2 rg
6) opracowanie operatu	5 rg	3 rg
7) prace edytorskie i inne techniczne (np. foto)	3 rg	1 rg
Razem	29 rg	10,5 rg
V. Nieruchomość zabudowana bud. mieszk. w trakcie budowy		
1) wywiad w terenie (+ badanie KW)		6 rg
2) zebranie danych w p. o. d. gik.		5 rg
3) analiza rynku (w tym analiza dokumentacji)		8 rg
4) merytoryczne opracowanie wyceny		10 rg
5) obliczenia		8 rg
6) opracowanie operatu		7 rg
7) prace edytorskie i inne techniczne		3 rg
Razem		47 rg

grodzenia za opracowania eksperckie, jakimi są operaty określające wartość nieruchomości.

Obliczona na podstawie poniższych norm pracochłonności i stawki kwota wynagrodzenia powinna być kwotą netto (bez podatku VAT) i zakłada się, że obejmuje ona wszystkie koszty oraz zysk rzeczoznawcy wykonującego operat szacunkowy. Tak więc cena dla zamawiającego, zgodnie z tą koncepcją, obejmowała by wyliczone wynagrodzenie powiększone o podatek VAT w wysokości 22%.

Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości wyraża nadzieję, że normy te stanowiąc będą dobrą podstawę oceny zachowania należytej staranności przez autorów wycen, a także podstawę argumentów rzeczowych w trakcie ustalania warunków realizacji zamawianych opracowań.

Będziemy wdzięczni za każde uwagi i propozycje dotyczące przedstawionej problematyki.

Stanisław Kolanowski jest członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Nieruchomości.



RELACJA Z POSIEDZENIA RADY KRAJOWEJ PFSRM

Wojtek Nurek

W dniach 30 i 31 marca 2005 r. w siedzibie PFSRM w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej. Przebieg obrad poprzedzono minutą ciszy będącą hołdem pamięci w związku ze śmiercią nieodżałowanego kolegi, aktywnego działacza ruchu zawodowego Adama Eliasiewicza.

Prace nad diagnozą

Pierwszym, szeroko omawianym tematem obrad było przedstawienie prac nad „Diagnozą obecnego stanu i kierunkami rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”, które prowadzone są pod wodzą przewodniczącej Rady Naukowo-Programowej Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej. Intencją podjęcia tego przedsięwzięcia jest zinventaryzowanie głównych problemów zawodowych, dokonanie ich analizy i wytyczenie kierunków, w których powinny zmierzać władze PFSRM oraz liderzy środowisk lokalnych. Uznano, że działaniom podejmowanym przez poszczególnych działaczy ruchu zawodowego winien przyświecać wcześniej sprecyzowany i jasno zdefiniowany cel. Zagadnienia ujęte w „Diagnozie...” podzielono na cztery główne nurty tematyczne. Dla każdego z tych nurtów wyznaczono moderatora, którego zadaniem było zebranie i przedstawienie głównych tez dyskusji, która toczyła się w środowiskach lokalnych oraz w zespołach powołanych na potrzeby przygotowania „Diagnozy...”. Moderatorzy wraz z zespołami odbyli dwudniowe posiedzenie robocze w siedzibie PFSRM. Plonem tego spotkania są wnioski przedstawione przez moderatorów na Radzie Krajowej.

Michał Kosmowski – moderator tematu „Model rozwoju zawodowego rzeczoznawcy majątkowego” wskazał na konieczność mocniejszego wsparcia ruchu zawodowego na korporacji zawodowej w celu zapewnienia samodyscypliny i samokontroli opartej w głównej mierze na wewnętrznych, korporacyjnych zasadach.

Andrzej Kalus – moderator tematu „Sylwetka rzeczoznawcy majątkowego” omówił kwestie związane z potrzebą wpływu na postawy i zachowania rzeczoznawców majątkowych – specjalistów wykonujących zawód mający znamiona zawodu zaufania publicznego. Wykazana została potrzeba kształtowania postaw moralnych i etycznych, standardów zachowań wobec odbiorców usług, a także zachowań wewnątrz środowiskowych. Kwestie te wciąż w niedostateczny sposób regulowane są przez organizacje zawodowe. Wskazano na wady i konsekwencje wynikające z braku wpływu organizacji zawodowych na kształt i przebieg studiów przygotowujących do zawodu, które w praktyce zamiast stanowić przygotowanie do wykonywania zawodu, stanowią niemal wyłącznie przygotowanie do zdawania egzaminów państwowych. Za wadę uznany został także brak dorobku organizacji zawodowej w opracowywaniu i przygotowywaniu podręczników i skryptów specjalistycznych. Do naglących zadań zaliczono potrzebę wcielania w życie przepisów Kodeksu Etyki, który wciąż sporadycznie egzekwowany jest przez organizacje zawodowe. Opisywane zjawiska należy

systematycznie eliminować, ponieważ mają one negatywny wpływ na kształtowanie postaw i kreowanie sylwetki rzeczoznawcy majątkowego.

Temat „Teoria a praktyka” omówiony został przez wiceprezydenta **Jerzego Adamiczkę** – pełniącego jednocześnie funkcję moderatora. Głównym problemem tego obszaru tematycznego jest zbyt głęboka ingerencja przepisów prawnych w teorię i praktykę wyceny nieruchomości. Dynamicznie ewoluujący rynek nieruchomości w Polsce zmierza szybkimi krokami w kierunku wolnego rynku, na którym urzędowe regulacje są tyleż niepotrzebne co już nieskuteczne. Zasady wyceny nieruchomości powinny zostać przeniesione do standardów i norm zawodowych. Ich zadaniem winno być definiowanie wyłącznie wytycznych procesu wyceny, a nie jak to się dzieje obecnie, wskazywanie sztywnych procedur, przepisów na wykonanie operatów szacunkowych. Konieczne jest nawiązywanie w treści standardów do Międzynarodowych Standardów Wyceny wydawanych przez IVSC, oczywiście w takim zakresie, który możliwy jest z punktu widzenia realiów polskich.

Kwestie związane z tematem: „Kształt ruchu zawodowego rzeczoznawstwa majątkowego” omówione zostały przez moderatora – wiceprezydenta **Krzysztofa Urbańczyka**. W chwili obecnej na około 4300 osoby posiadające uprawnienia w zakresie wyceny nieruchomości, sfederowanych jest 3515 osób. Wśród sfederowanych stowarzyszeń są takie, które zawierają mniej niż 30 członków oraz stowarzyszenia liczące kilkaset osób (PSRWN – 796, ŚSRM – 474). Średnia ilość członków na 1 stowarzyszenie wynosi 146 osób. Przekształcenie ruchu zawodowego w nową formę wymaga odniesienia się do możliwości prawnych oraz organizacyjnych środowiska. Ranga tematu sprawiła, że istotna część tegorocznej XIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie poświęcona zostanie tym właśnie zagadnieniom.

Zagadnienia poruszone przez moderatorów stały się przedmiotem dyskusji i uzupełnień członków Rady Krajowej o głosy odnotowane w środowiskowych dyskusjach. Generalnie zgodzono się z koniecznością kontynuowania prac na „Diagnozą...” w celu wykorzystania jej do przygotowywania strategii zmian, których potrzeba przeprowadzenia sygnalizowane jest przez środowisko zawodowe.

Kończąc dyskusję nad „Diagnozą...” wiceprezydent **Jerzy Filipiak** wskazał na przewijającą się w poszczególnych wypowiedziach konieczność wzmocnienia roli organizacji zawodowej jako instrumentu regulującego działalność rzeczoznawców majątkowych. Zawód powstał w związku z potrzebą stworzenia w Polsce rynku nieruchomości. W tym początkowym stadium naturalnym wydawało się, że uprawnienia w zakresie szacowa-



nia nieruchomości winny mieć formę licencji państwowych. Okazuje się jednak, że specjaliści zajmujący się wyceną nieruchomości są najczęściej posiadaczami uprawnień korporacyjnych, a Polska jest obecnie jedynym krajem, w którym do wykonywania zawodu niezbędne jest posiadaniem licencji państwowej. W przypadku wolnego rynku, z którym mamy obecnie do czynienia w Polsce, podstawowym zadaniem środowiska rzeczoznawców majątkowych jest odnoszenie swojego warsztatu i metod wyceny do procesów i zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Odczuwalną wadą i powodem wielu niekorzystnych zjawisk jest osadzanie zasad wyceny, procesu kwalifikacji do zawodu oraz sposobów realizacji praktyk zawodowych na szczegółowych i niezwykle ociężałe ewoluujących przepisach prawnych. Zadaniem na przyszłość dla animatorów ruchu zawodowego jest odchodzenie od dotychczasowych rozwiązań i przechodzenie na te formy organizacyjne i rozwiązania praktyczne, które obowiązują z powodzeniem w pozostałych państwach Unii Europejskiej. Wiąże się to z koniecznością wzrostu roli ruchu zawodowego, ale także wzrostu obowiązków i wymagań, który organizacja zawodowa musi przyjąć na siebie.

Certyfikacja

Na poprzednim posiedzeniu Rada Krajowa powołała zespół ds. certyfikacji, któremu przewodniczy Celina Hoffman. Zespół przygotował wstępne założenia procesu certyfikacji. Główną ideą założeń jest stworzenie w ramach organizacji zawodowej mechanizmu, który dawałby możliwość eliminacji wad wielokrotnie sygnalizowanych przez osoby czynnie wykonujących zawód: zachowania nieetyczne, działanie na szkodę środowiska, stosowanie dumpingu cenowego, brak kontroli jakości i inne negatywne zjawiska. Po zapoznaniu się z efektem pracy zespołu Rada Krajowa uznała, że przedstawiona koncepcja w niedostateczny sposób definiuje proces certyfikacji i wymaga dalszego, bardziej szczegółowego dopracowania. Dalsze prace zespołu ds. certyfikacji mają być przedstawione Radzie Programowej Jednostki Certyfikacyjnej przy Radzie Krajowej PFSRM, która ma zostać powołana na następnym posiedzeniu Rady Krajowej. Sfederowane stowarzyszenia zobowiązano do zaproponowania kandydatów, spośród których utworzona zostanie Rada Programowa.

Centrum szkoleniowe PFSRM

Kolejny punkt obrad poświęcono tematowi powołania Centrum Szkoleniowego PFSRM, a omówiony został przez Lucylię Głogowską. Dotychczasowe szkolenia oferowane stowarzyszonym rzeczoznawcom odbywały się bez kontroli co do ich treści merytorycznej oraz jakości ze strony centralnej organizacji zawodowej. Nieuregulowana pozostawała także kwestia prowadzenia szkoleń przez osoby, które nabywały wiedzę przy wykorzystaniu środków PFSRM w ramach funkcji powierzanych przez Federację. Intencją Rady Krajowej przy tworzeniu Centrum Szkoleniowego jest zapewnienie niezbędnego poziomu organizowanych szkoleń, kontrola ich jakości oraz zwiększenie przejrzystości zasad ich organizowania. Uzgodniono, że Centrum Szkoleń podlegać będzie Zarządowi PFSRM. Osobą kie-

rującą Centrum będzie menadżer – osoba zatrudniona na etacie przez PFSRM. Mają mu podlegać koordynatorzy szkoleń, którzy powoływani będą przez Zarząd do realizacji konkretnych przedsięwzięć. Nad działalnością programową Centrum czuwać będzie Rada Naukowo-Programowa PFSRM.

Finanse PFSRM

Kolejny dzień obrad rozpoczęty został tematem: „Sytuacja Finansowa PFSRM.” Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Henryk Czajowski oraz wiceprezydent Jerzy Filipiak przedstawili członkom Rady Krajowej szczegółową analizę sytuacji finansowej PFSRM. Odnieśli się także do planów finansowych przedłożonych przed Zarząd PFSRM na rok 2005. Henryk Czajkowski w konkluzji swego wystąpienia wyraził obawę co do możliwości cięcia kosztów w takim zakresie, w jakim przedstawiony został przez Zarząd PFSRM i potwierdził konieczność rozważenia wsparcia środków, którymi dysponuje PFSRM o zwiększone składki przekazywane przez sfederowane stowarzyszenia. Jak wynika z analizy finansowej, składki przekazywane obecnie przez stowarzyszenia wynoszą obecnie zaledwie 3% przychodów PFSRM. Zgodnie uznano, że PFSRM powinna w głównym zakresie zajmować się działalnością statutową wyrażającą się w reprezentowaniu interesów środowiska zawodowego na szczeblu ogólnopolskim. Działalność pozostała powinna bilansować się odrębnie. Wobec przedstawionego stanu finansowego PFSRM członkowie Rady Krajowej zobowiązali się przedyskutować kwestię ewentualnego zwiększenia środków przekazywanych na rzecz PFSRM w sfederowanych stowarzyszeniach. Wstępnie zaproponowano by stawka odniesiona do członka sfederowanego stowarzyszenia wynosiła 10 zł/miesiąc (obecnie wynosi ok. 1,5 zł/miesiąc).

Standardy zawodowe

Przewodniczący Komisji Standardów – Zdzisław Małecki omówił kierunki i cele przyjmowane przy pracach nad standardami zawodowymi. Za zjawisko wadliwe uznana została tendencja przejmowania dorobku standardów zawodowych przez przepisy prawne. Za niekorzystną uznano znaczną ingerencję Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości przy uzgadnianiu standardów. Przewodniczący Komisji Standardów wskazał na niepokojąco szeroki obszar, w którym znajdują się regulacje dotyczące wyceny nieruchomości, który w chwili obecnej wynosi około 40 ustaw. W nawiązaniu do kierunków wskazywanych wielokrotnie przez Zarząd PFSRM oraz Radę Krajową przyjęto konieczność ewolucyjnych zmian standardów zawodowych i przystosowywania ich do Międzynarodowych Standardów Wyceny IVSC. Założono konieczność wprowadzenia kilkupoziomowej struktury standardów i rezygnacji z narzucania procedur wyceny kosztem opracowywania wytycznych do procesu wyceny. Obecnie trwają prace nad 11 standardami. Za ewidentną wadę funkcjonowania standardów uznano proces uzgadniania ich treści z Departamentem Regulacji Rynku Nieruchomości Ministerstwa Infrastruktury. Brak skonkretyzowanych zasad procesu uzgadniania utrudnia pra-



ce na dokonywaniem zmian standardów istniejących oraz opracowywaniem standardów nowych. Rada Krajowa zaakceptowała uwagi Ministerstwa Finansów i Ministerstwa Infrastruktury do Standardu V. 11 – Wyceny nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości oraz uwagi Ministerstwa Infrastruktury do Standardu V. 10 – Zasady wyceny na potrzeby spółdzielni mieszkaniowych, które skierowane zostaną do uzgodnienia.

Wiceprezydenci Jerzy Adamiczka i Jerzy Filipiak, będący członkami Komisji Standardów, mocno akcentowali, że za wygłaszanymi deklaracjami i wyrażanymi poglądami co do koniecznych do przeprowadzenia zmian musi iść zmiana sposobu myślenia o standardach oraz przebudowa procesu ich powstawania. Utrwalanie dotychczasowych przyzwyczajęń w tym zakresie jest zjawiskiem niepożądanym i niekorzystnym. Wymagana zmiana mentalności członków Komisji Standardów jest więc nieodzowna i potrzebna dla dalszego rozwoju zawodu.

Informacje kadrowe

W nawiązaniu do wyników „Diagnozy...” uznano za niezbędne powołanie Komisji ds. Statutowych. Na jej czele Rada Krajowa powołała Elżbietę Schmidtke.

Prezydent PFSRM Andrzej Hoper przekazał członkom Rady Krajowej informacje o nominacjach Ministra Infrastruktury:

- na stanowisko Przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Minister Infrastruktury powołał Wacława Baranowskiego,
- na stanowisko Wiceprzewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej dla rzeczoznawców majątkowych Minister Infrastruktury powołał Kazimierza Rygla,
- na stanowisko Przewodniczącej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej Minister Infrastruktury powołał prof. Ewę Kucharską – Stasiak,
- na stanowisko Wiceprzewodniczącego Podkomisji ds. szacowania nieruchomości Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej Minister Infrastruktury powołał Krzysztofa Urbańczyka.

W związku z objęciem urzędu Przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Wacław Baranowski zrezygnował z funkcji Przewodniczącego Komisji ds. Samorządu Zawodowego PFSRM. Rada Krajowa przyjęła tę rezygnację.

Zmiany składów osobowych Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej stały się przyczyną konieczności zaproponowania zmian w składzie Komisji Arbitrażowej. Część członków Komisji Arbitrażowej nominowano bowiem do obu nowo powołanych komisji. Rada Krajowa przyjęła w głosowaniu członków Komisji Arbitrażowej PFSRM zaproponowanych przez jej przewodniczącego – Iwo Betke.

Obrazy Rady Krajowej zakończyła prezentacja pełnomocnika PFSRM ds. praktyk zawodowych – Jerzego Adamiczki, obejmująca uwarunkowania w obszarze organizacji i obsługi praktyk wynikające z nowo wprowadzonego rozporządzenia regulującego te kwestie.

Podsumowanie

Podczas obrad Rady Krajowej PFSRM omówiono wiele istotnych zagadnień związanych z przyszłością zawodu. Wskazano na konieczne zmiany oraz zdefiniowano mechanizmy, które winny przyczynić się do poprawy jakości usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych, a także do niezbędnej dla osiągnięcia tego celu poprawy warunków pracy. Odniesić można wrażenie, że na Radzie Krajowej podejmowane są tematy, którymi żywo zainteresowane są osoby na co dzień wykonujący zawód rzeczoznawcy majątkowego. By nie popaść w zbyt optywizm należy jednak zauważyć, że wciąż daleka jest droga do pożądanego i oczekiwanych rozwiązań praktycznych. Sposób omawiania problemów oraz wytyczane kierunki z pewnością stanowią postęp lecz wciąż nie mają bezpośredniego przełożenia na praktykę i warsztat zawodowy. Wypada liczyć, że ciekawy pomysły i idee przekute zostaną w najbliższym czasie w końcu w czyn. Oby stało się to możliwie szybko.

Wojciech Nurek jest pełnomocnikiem PFSRM ds. public relations.

Stanowisko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie korzystania ze standardów zawodowych obowiązujących przed 22 września 2004 roku

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2004 r., Nr 141, poz. 1492) zwrócił się do Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Ministerstwa Infrastruktury, z prośbą o ustosunkowanie się do stanowiska Federacji w sprawie korzystania ze standardów zawodowych obowiązujących przed 22 września 2004 roku. Ponieważ podlegają one sukcesywnemu opracowywaniu i aktualizacji, wnioski o ich uzgodnienie będą sukcesywnie przedstawiane.

Do czasu uzgodnienia dotąd obowiązujących standardów, rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek ich stosowania z jednoczesnym uwzględnieniem przez rzeczoznawcę majątkowego zmian dokonanych w przepisach prawa, co jest przewidziane i uwarunkowane zapisem w p. 5 Standardu I. 1-Zasady stosowania standardów zawodowych: „W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią standardów a przepisami prawa obowiązującymi w czasie wykonywania czynności przez rzeczoznawcę majątkowego lub w dniu, na który określana jest wartość przedmiotu wyceny rzeczoznawca obowiązany jest zastosować odpowiednie przepisy prawa. Rozbieżność taka powinna być ujawniona w operacie szacunkowym poprzez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli.”

Wobec braku odpowiedzi ze strony Ministerstwa Infrastruktury, powyższe stanowisko przyjmujemy jako wiążące i standardy przyjęte przed 22 września 2004 roku traktujemy jako obowiązującą normę zawodową, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującym prawem.

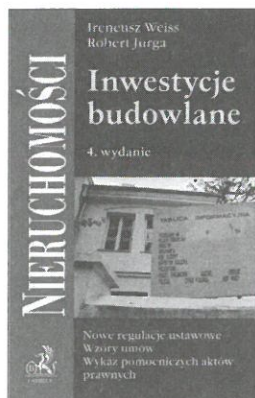


NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski

Inwestycje budowlane

Ireneusz Weiss, Robert Jurga
Seria Nieruchomości, Wydanie 4, Wydawnictwo C. H. Beck,
Warszawa 2005 r.



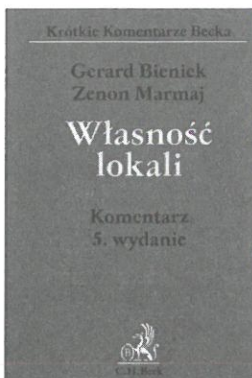
W części pierwszej opracowania przedstawiono problematykę budowlanego procesu inwestycyjnego. Omówiono prawa i obowiązki inwestora budowlanego, rodzaje inwestycji, przebieg czynności procesu inwestycyjnego. W książce, będącej poradnikiem dla profesjonalistów rynku nieruchomości, uwzględnione zostały zmiany wynikające z reformy samorządu terytorialnego, z nowelizacji ustawy – Prawo budowlane, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Kodeksu Cywilnego.

W części drugiej przedstawiono wzory m.in. takich dokumentów jak: decyzja w sprawie ustalenia warunków zabudowy, wnioski o wydanie pozwolenia na budowę, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zawiadomienie o terminie rozpoczęcia robót budowlanych kierowane do organu nadzoru budowlanego, zawiadomienie o zakończeniu budowy, umowa o wykonanie robót budowlanych.

Książka nie tylko przydatna dla osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień budowlanych ale również i dla rzeczoznawców majątkowych zajmujących się wyceną inwestycji deweloperskich dla potrzeb banku w celu uzyskania kredytu.

Własność lokali

Gerard Bieniek, Zenon Marmaj
Seria „Krótkie Komentarze Becka”, Wydanie 5, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2005 r.

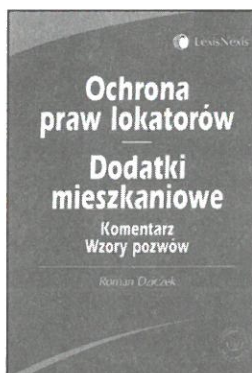


Piąte wydanie komentarza do ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. kompleksowo przedstawia problematykę przedmiotu odrębnej własności lokalu, sposobu jej ustanowienia, praw i obowiązków właścicieli, sposób zarządu nieruchomością wspólną w tym kompetencje zarzą-

du, zarządca przymusowy, zebranie właścicieli, tryb podejmowania uchwał, zaskarżanie uchwały. W części stanowiącej komentarz do poszczególnych przepisów ustawy uwzględniono najnowszy stan prawny, literaturę i orzecznictwo.

Ochrona praw lokatorów Dodatki mieszkaniowe Komentarz Wzory pozwów

Roman Dzięczek
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2005 r.



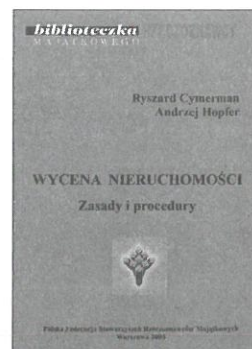
Komentarz do ustaw z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o dodatkach mieszkaniowych, uwzględnia najnowsze zmiany przepisów oraz orzecznictwo wg stanu prawnego na 20 stycznia 2005 r.

Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów, zasady zawierania i rozwiązywania umów najmu, gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, lokale socjalne, eksmisja – to tylko niektóre, przykładowo wymienione zagadnienia omówione w Komentarzu.

Książka zawiera też wzory pozwów o eksmisję z lokalu mieszkalnego, o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia czynszu najmu, o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, o zapłatę zwrotu kosztów odnowienia i naprawy lokalu, o nakazie dokonania napraw lokalu oraz zapewnienia lokalu zamieszkalnego na czas remontu.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI. Zasady i procedury PFSRM

Ryszard Cymerman,
Andrzej Hopfer
Biblioteczka Rzeczoznawcy
Majątkowego
wydanie I, Warszawa, marzec
2005 r.
cena: 42 zł, stron: 155
ISBN: 83-916304-7-1





KALENDARZ WYDARZEŃ 2005

15 kwietnia – Rynek nieruchomości w Polsce osiąga etap stabilizacji. Przejawem tego jest wzrastające zainteresowanie nim poważnych inwestorów, angażujących swój kapitał w inwestowanie w nieruchomości. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości (PSDRN) zaprasza na Międzynarodową Konferencję na temat: „Jak zapewnić sukces finansowy inwestowania w nieruchomości” (godz. 9³⁰–16⁰⁰ Hotel Kyriad Prestige, ul. Towarowa 2, Warszawa).

27–29 kwiecień – „Nowe obszary działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych”. Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie zaprasza w dniach 27–29 kwietnia do Wojskowego Domu Wypoczynkowego w Unieściu k/Koszalina (ul. Suriana 24) na seminarium pod powyższym tytułem. Seminarium obejmuje 24 godziny. Wykładowcami będą prof. Elżbieta Mączyńska oraz mgr inż. Henryk Jędrzejewski.

11 maja – „Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa w teorii i w praktyce wyceny” – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zaprasza do uczestnictwa w jednodniowym seminarium, które prowadzić będzie prof. dr hab. Maria Trojanek z Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.

19–21 maja – Konferencja WAZA 2005. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zapraszają na konferencję: „Sakralne nieruchomości zabytkowe w działalności Rzeczoznawcy Majątkowego”. Szczegóły na stronie 51.

26–28 maja Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku zaprasza do udziału w Mistrzostwach Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziarnym o puchar Prezydenta PFSRM, które odbędą się w Sopocie. Szczegóły na str. 53.

28–31 maja – „Wycena przedsiębiorstw i ich majątku trwałego – dla potrzeb sprawozdań finansowych” to temat

seminarium, na które zaprasza Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Seminarium będzie miało miejsce na promie w trakcie rejsu do Sztokholmu. Wykładowcą na naszym seminarium będzie: prof. dr hab. Elżbieta Mączyńska – szczegóły na str. 52.

9–11 czerwca Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zaprasza na VI Warsztaty Wyceny Nieruchomości Niezurbanizowanych „Wycena nieruchomości leśnych” w Pszczynie (woj. śląskie). Warsztaty organizowane przy współpracy z: Agencją Nieruchomości Rolnych. Szczegóły na str. 52.

8–10 września – XIV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie odbędzie się w salach Centrum Kongresowego Akademii Rolniczej. Jej temat to: Kierunki działań i rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach. Patrz. str. 57 i IV okładka.

17–24 września Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zaprasza na „Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego – IX edycja seminarium Rodos 2005”. Miejsce seminarium: Morze Egejskie – Turcja plus Archipelag Dodekanazu oraz wyspa Rodos. Koszt uczestnictwa w seminarium: 850 EURO (3600 zł).

3–19 września – Seminarium „Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego – X edycja – Maroko, Hiszpania”. Organizator: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Maroko w dniach 19–26.09 oraz Costa del Sol (Hiszpania) 26.09.–3.10. Koszt uczestnictwa w seminarium 3940 zł. Istnieje możliwość uczestnictwa wyłącznie w seminarium w pierwszym tygodniu, z powrotem do kraju w dniu 26 września. Koszt uczestnictwa skróconego wynosi 3190 zł. Koszt obejmuje: przelot samolotem liniowym PLL LOT, pakiet ubezpieczeniowy KL i NW. W Maroku – zakwaterowanie w hotelach *** w pokojach 2 osobowych z łazienkami, śniadania i kolacje, opiekę pilota.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

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

0 (prefiks) 22 627-07-17

Sekretariat

e-mail: pfva@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-11-42

Szkolenia

e-mail: j.korbien@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-02-86

Egzaminy, Pieczętki

e-mail: j.korbien@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-11-37

Wydawnictwa

e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-07-79

Fax czynny całą dobę



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

Styczeń

☞ **13 stycznia** poseł na Sejm RP Stanisław Żmijan spotkał się z Zarządem PFSRM. W trakcie spotkania omówiono aktualne problemy prawnych uwarunkowań funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Przedyskutowano także problematykę możliwości powołania Samorządu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych.

☞ **13 stycznia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym omówiono główne kierunki działań Zarządu w 2005 roku z uwzględnieniem realizacji uchwał Rady Krajowej PFSRM podjętych w 2004 roku. Omówiono także sposób zorganizowania dyskusji nad diagnozą zawodu, wstępną koncepcję organizacji Centrum Szkolenia PFSRM, stanowisko Zarządu w sprawie trybu prac nad standardami zawodowymi do zaprezentowania na posiedzeniu Komisji Standardów, która odbyła się w dniach 26–27 stycznia.

☞ W Dzienniku Ustaw Nr 16 ukazało się Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia **21 stycznia** w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Tekst rozporządzenia drukujemy na str. 2–6. Zarządzeniem Nr 2 z dnia 31 stycznia 2005 r. Minister Infrastruktury powołał Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. **Skład KOZ w części dotyczącej rzeczoznawców majątkowych publikujemy na str. 4–5.**

☞ **25 stycznia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej poświęcone głównie omówieniu wstępnych wyników finansowych PFSRM za rok 2004.

Luty

☞ **1 lutego** w hotelu Radisson w Warszawie odbyła się międzynarodowa konferencja na temat „Wycena nieruchomości dla sprawozdań finansowych” zorganizowana przez firmę Polish Properties pod patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców Majątkowych (RICS).

Konferencję otworzył Chris Grzesik, Przewodniczący RICS Europa, Dyrektor Zarządzający Polish Properties, a referat inauguracyjny na temat wyceny nieruchomości w Polsce wygłosił prezydent PFSRM Andrzej Hopfer (tekst referatu na str. 24–25). Prezydent RICS profesor Barry Gilbertson przedstawił wizję przyszłości dotyczącą wyceny nieruchomości, a Chris Thorne, członek Komisji Standardów Wyceny RICS, omówił najważniejsze dla rzeczoznawców majątkowych implikacje Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej i ich wpływ na Międzynarodowe Standardy Wyceny. Dyrek-

tor Zarządzający firmy Martin de Vega Matthew Martin omówił problematykę arbitrażu, a Chris Grzesik, Dyrektor Zarządzający Polish Properties, problematykę certyfikacji rzeczoznawców majątkowych w Europie. Pojęcie wartości rynkowej i aspekty aktualnej metodologii wyceny przedstawił profesor Neil Crosby z Uniwersytetu w Reading. Najważniejsze dla polskich rzeczoznawców problemy związane z tematyką konferencji zostały przedstawione w dwóch panelach.

Panel I dotyczył wyceny nieruchomości dla sprawozdań finansowych w Polsce, a jego moderatorem był Andrew Kinast, Dyrektor Zarządzający Grant Thornton, uczestniczyli w nim m.in.: Jerzy Filipiak, wiceprezydent PFSRM i Małgorzata Cieślak, menedżer w Dziale Doradztwa Finansowego PricewaterhouseCoopers Polska.

Panel II dotyczył polskich standardów wyceny rzeczoznawców majątkowych. Moderatorem był Andrzej Kalus, Prezes Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości. Uczestniczyli w tym panelu m.in.: Jerzy Adamiczka, wiceprezydent PFSRM, profesor Ewa Kucharska-Stasiak, profesor Mieczysław Prystupa, prezes Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Federacja prowadziła w trakcie konferencji sprzedaż swoich wydawnictw. Zareklamowano też po raz pierwszy wydanie w wersji polskiej Międzynarodowych Standardów Wyceny 2005, które ukaże się niebawem nakładem Federacji. *Relacja z konferencji na str. 26. Fotoreportaż na II okładce.*

☞ **8 lutego** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie z Grzegorzem Noweckim, dyrektorem Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów oraz z pracownikami tego departamentu zajmującymi się wdrażaniem systemu komputerowego informacji o nieruchomościach dla potrzeb skarbowych „Czynności majątkowe”. Ze strony PFSRM w spotkaniu uczestniczyli: prezydent Andrzej Hopfer, wiceprezydent Jerzy Filipiak, Tomasz Telega oraz Wojciech Nurek. Celem spotkania było zdefiniowanie tych obszarów dotyczących tworzonego systemu komputerowego, w których mogliby uczestniczyć rzeczoznawcy majątkowi, a także zasad i konfiguracji wykazów tworzonych przez urzędy skarbowe, które udostępniane będą docelowo rzeczoznawcom majątkowym. Przyjęto harmonogram dalszych prac w tym zakresie.

☞ W dniach **15–16 lutego** w siedzibie Federacji odbyło się szkolenie „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym przy zastosowaniu technik komputerowych” prowadzone przez Erika Larsena, prezesa Norweskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Erik Larsen prezentował program do tworzenia wycen, a dokładnie jego moduł dotyczący podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, a prezentowana wycena opierała się faktycznie na trzech podejściach – dochodowym, porównawczym i kosztowym. Uczestnicy ak-



tywnie uczestniczyli w warsztacie używając demonstracyjnej wersji programu zainstalowanej na ich laptopach.

☞ **17 lutego** Minister Infrastruktury podpisał rozporządzenie 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. Tekst na str. 7–17.

☞ **21 lutego** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone kierunkom doskonalenia standardów zawodowych, koncepcji Centrum Szkoleniowego PFSRM i sprawom bieżącym.

☞ W dniach **16 i 24 lutego** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Zarządu z prezesami warszawskich stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z przedstawicielami Urzędu Miasta st. Warszawy. Spotkania były poświęcone ustaleniu zasad postępowania przy określaniu wartości lokali wyodrębnianych w domach wielolokalowych, sprzedawanych przez gminę i m. st. Warszawa. Ponadto omawiano sprawy współpracy między urzędem a warszawskim środowiskiem rzeczoznawców majątkowych w zakresie udzielania zleceń związanych ze sprzedażą lokali. Spotkania odbyły się z inicjatywy dyr. Henryka Jędrzejewskiego i prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera.

Marzec

☞ **4 marca** w Ministerstwie Infrastruktury odbyło się spotkanie przedstawicieli trzech federacji z ministrami: Janem Ryszardem Kurylczikiem i Andrzejem Bratkowskim oraz z dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Katarzyną Szarkowską. Ze strony PFSRM w spotkaniu uczestniczyli prezydent Andrzej Hopfer, wiceprezydenci Jerzy Filipiak, Jerzy Adamiczka, Krzysztof Urbańczyk oraz Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Ewa Kucharska-Stasiak i Iwo Betke. Na spotkaniu tym przedstawiciele wszystkich federacji wyrazili sprzeciw wobec narastającej w Ministerstwie tendencji marginalizowania roli ruchu zawodowego na rynku nieruchomości.

☞ W dniach **4–5 marca** w siedzibie Federacji odbyło się zorganizowane przez przewodniczącą Rady Programowo-Naukowej Zdzisławę Ledzion-Trojanowską spotkanie moderatorów dyskusji na temat rozwoju zawodu oraz przedstawicieli stowarzyszeń pilotujących tę dyskusję. W wyniku spotkania opracowano materiał, który został przedstawiony na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniach 30–31 marca, a po wniesieniu uwag będzie przedmiotem dalszej ogólnośrodowiskowej dyskusji. Materiał obejmuje 4 tematy: Model rozwoju zawodowego rzeczoznawcy majątkowego; Sylwetka rzeczoznawcy majątkowego; Teoria a praktyka; Kształt ruchu zawodowego rzeczoznawstwa majątkowego.

☞ Na ręce Prezydenta PFSRM nadeszły podziękowania Przewodniczącego KOZ kadencji 2002–2005, Jacka Pawelca – dla członków rzeczoznawców.

☞ Zarządzeniem Nr 10 z dnia **11 marca** 2005 roku Minister Infrastruktury powołał Państwową Komisję Kwalifikacyjną. **Skład komisji w części dotyczącej rzeczoznawców majątkowych publikujemy na str. 8–9.**

☞ W dniach **14–16 marca** 2005 r. odbyły się VII Narciarskie Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych oraz seminarium nt. „Współpraca rzeczoznawców majątkowych z bankami – teraźniejszość przyszłość. Na stokach Skrzycznego – a śniegu nie brakowało – trenowali a później rywalizowali najlepsi narciarze rzeczoznawcy. Panie i Panowie rywalizowały o srebrny przechodni łańcuch Prezydenta PFSRM. W slalomie kobiet, w którym rywalizowało osiem pań, zwyciężyła debiutująca w imprezie Magda Małecka-Pilujka z Poznania, przed Elą Lis i Małgosią Kowalczyk. W slalomie mężczyzn, w którym rywalizowało dwudziestu ośmiu panów, zwyciężył również debiutant Szymon Besuch z Rybnika, przed Markiem Suchodołem i Jurkiem Adamiczką. Tradycją zawodów jest także specjalny slalom – czyli przejazd przebiegających – o puchar wicewojewody śląskiego Andrzeja Waliszewskiego. Rywalizowało dziesięć uczestników, a zwyciężyła Ela Pilarczyk jako „dziewczyna szamana”, przed Olkiem Sosnowskim

Pożegnanie Adama

Zmarł kolega

Adam Eliasiewicz,

współpracownik naszej redakcji.

Był człowiekiem nietuzinkowym, szczerym, otwartym, zaangażowanym, kolorowym. Sądy, które głosił, które publikował, nacechowane były pasją, otwartością i szczerością do bólu. Jako znany architekt i rzeczoznawca chciał być w naszym zawodzie najlepszy. Pragnął też by inni starali się o to samo. W prezentowaniu swoich racji nie zważał na układy ani na stanowiska tych, których czasami krytykował. Ranga zawodu rzeczoznawcy majątkowego była dla niego wciąż bardzo ważna. O tę rangę zabiegał zarówno jako członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, jak również jako współautor standardów zawodowych czy zaangażowany dyskutant Listy dyskusyjnej.

W zmarłym nasze środowisko straciło bardzo ważną postać. Należy Go nie tylko pożegnać, ale także podziękować za to że był, działał i nas wzbogacał.

Mieczysław Prystupa



jako „baletnicą” oraz Januszem Linkowskim jako „puszczonym w skarpetkach”. Pozostali uczestnicy to: Małgosia Kowalczyk – „dziewczyna wschodu”, Henryk Krupiński – „dzia-
dek leśny”, Magda Małecka-Pilujka – „diabeł”, Andrzej Garus – „general”, Ala Majewska – „diablica”, Marzenka Mikołajczyk – „dumping cenowy” i Krzysztof Urbańczyk – „kandydat na Wiejską” – wyróżnienie.

Organizatorzy VII Mistrzostw nagrodzili także:

- Agnieszkę Mazur – za debiut i mocne 8 miejsce.
- Piotra Walczyka – za równą formę i mocne utrzymywanie się w ogniu tabeli.
- Jolę Smolińską – za pełne poświęcenie pracy szefowej jury i pokonywanie długich narciarskich tras bez nart.

Tradycyjną honorową statuetką ALBERTO 2005 przyznano Leszkowi Kaczorowi.

Organizacją zajęli się Zosia Niederlińska, Olek Sosnowski i Krzysiek Urbańczyk.

Oficjalne wyniki VII Narciarskich Mistrzostw Rzeczoznawców Majątkowych SZCZYRK 2005

Slalom kobiet

1. Magdalena Małecka – Pilujka (40,74 sek.)
2. Elżbieta Lis (46,79 sek.)
3. Małgorzata Kowalczyk (48,57 sek.)

Slalom mężczyzn

1. Szymon Besuch (35,51 sek.)
2. Marek Suchodół (36,33 sek.)
3. Jerzy Adamiczka (36,80 sek.)

Specjalny slalom

o puchar wicewojewody śląskiego

1. Elżbieta Pilarczyk – „Dziewczyna szamana”
2. Aleksander Sosnowski – „Baletnica”.
3. Janusz Linkowski – „Puszczony w skarpetkach”.

W dniach 30–31 marca odbyło się posiedzenie Rady Krajowej. Szczegółowa relacja Wojciecha Nurka na str. 59–61.

Z żalem zawiadamiamy że w dniu 6 marca 2005 roku zmarł nasz Kolega rzeczoznawca majątkowy

Gustaw Kozłowski,

członek ŚSRM w Kielcach.

Był aktywnym członkiem naszego Stowarzyszenia. W zmarłym utraciliśmy cenionego, wspaniałego i życzliwego Kolegę.

Koledzy i Koleżanki ze Świątokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych z Kielc

Komunikat Biura PFSRM w sprawie egzaminów dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych

W związku z wejściem w życie w dniu 1 marca 2005 r. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz.U. Nr 35. poz 314) oraz przejęciem przez Ministerstwo Infrastruktury organizacji postępowania kwalifikacyjnych, prosimy osoby które złożyły wnioski dotyczące egzaminów państwowych o odebranie w/w wniosków i złożenie bezpośrednio w Ministerstwie, zgodnie z informacją na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury (www.mi.gov.pl).

Osoby, które wniosły do Federacji opłatę egzaminacyjną, lub pozostawiły zwroty na poczet przyszłych egzaminów proszone są o podanie konta bankowego, na które należy dokonać przelewu bankowego. Jednocześnie informujemy osoby zainteresowane, że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych będzie w sposób ciągły prowadziła punkt informacyjny dla kandydatów ubiegających się nadanie uprawnień pod warszawskim nr tel. (22) 627-02-86. Planujemy w najbliższym czasie uruchomić cykl warsztatów przedegzaminacyjnych. **Informacje na stronie www.pfva.com.pl**

Wstępny plan szkoleń PFSRM na kwiecień–czerwiec 2005 r.

kwiecień	26-28	Seminarium planowania i zagospodarowania przestrzennego
maj	19-20	Seminarium finansowe
czerwiec	1-3	Wycena nieruchomości na tle znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i innych przepisów
	15-17	Studium rolne

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, telefony kontaktowe. **Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.** Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
tel; 022/ 627 11 42, fax; 627 07 79
www.pfva.com.pl, e-mail: j.korbien@qdnnet.pl



Po raz pierwszy w wersji polskiej Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005

Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC)

Cena detaliczna 95 zł. Wpłatę proszę kierować na konto PFSRM

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076
nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



.....
Opłata

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076
nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



.....
Opłata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * P L N

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Opłata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Śledzi druk NAACOMP
tel. (0) prefix 221 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * P L N

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Opłata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Śledzi druk NAACOMP
tel. (0) prefix 221 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

ZAPOWIEDZI:

Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie PFSRM – 95 zł
Informacja w wycenie (praca zbiorowa)

W SPRZEDAŻY:

1. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM – 42 zł
2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VIII poszerzone 2004 r., PFSRM – 100 zł
3. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, PFSRM – 80 zł
4. Arkusz Aktualizacyjny standardów zawodowych rm wydania ósmego AA6, PFSRM – 10 zł
5. Wycena nieruchomości, wyd. pl (The Appraisal of Real Estate), PFSRM – 85 zł
6. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, PFSRM – 20 zł
7. Wycena nieruchomości rolnych, wyd. II. PFSRM, 40 zł
8. Określanie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości.
K. Zmarlicki, PFSRM – 10 zł
9. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
10. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM – 10zł
11. Materiały Konferencyjne XII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Koszalin 2003 – 45 zł
12. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E. Kucharska-Stasiak, Twigger – 69 zł
13. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 2 + CD, Wacetob – 60 zł
14. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 3 + CD, Wacetob – 60 zł
15. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 4 + CD, Wacetob – 35 zł
16. Kodeks Cywilny (pytania i odpowiedzi), zeszyt 5 + CD – Wacetob – 60 zł
17. Wycena nieruchomości nr 48, + CD, Wacetob – 85 zł
18. Wycena (w tym przedsiębiorstw), +CD, Wacetob – 70 zł
19. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. I, II, III, IV IDM`05 – po 30 zł/szt
20. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
21. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
22. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
23. Wycena nieruchomości zabudowanych – podejście kosztowe. IDM – 20 zł
24. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
25. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
26. Scalone Wskaźniki do wyceny budynków i budowli nr 71, IDM – 40 zł
27. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
28. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
29. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
30. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 244 zł (opłata za 12 miesięcy)
31. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3 (38) wrzesień 2003 – 15 zł
32. Rzeczoznawca Majątkowy 12–15/97, 16–19/98, 20–23/99, 24–27/00, 28–31/01 – po 2 zł/szt.
33. Rzeczoznawca Majątkowy 32–35/02 – 5 zł/szt.
34. Rzeczoznawca Majątkowy 36–40/03 – 10 zł/szt.
35. Rzeczoznawca Majątkowy 41–44/04 – 22 zł/szt.

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM BPH S. A. O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 14 dni.
5. Wszystkie ceny zawierają koszty przesyłki

„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: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 627 07 17, fax 627 07 79, e-mail: pfva@qdn.net.pl

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Matecki.

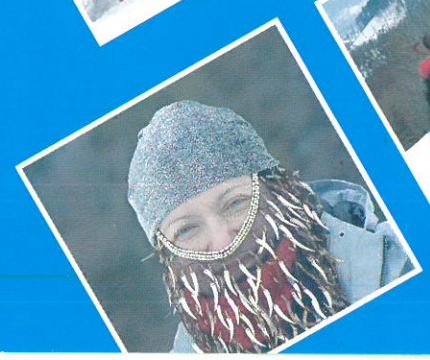
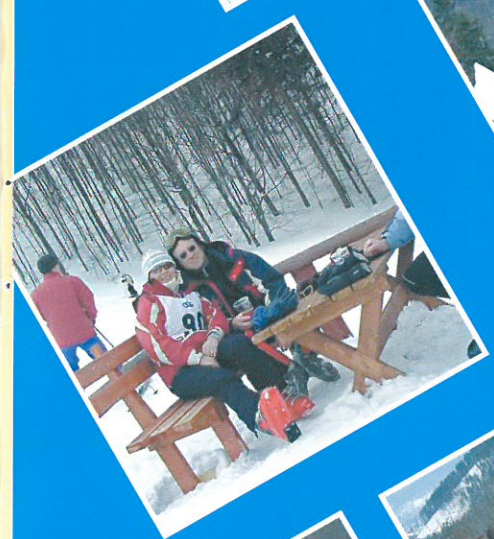
Skład i druk: NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Artur Oleszczuk, archiwum, stowarzyszenia, Polish Properties.

Numer oddano do druku 7 kwietnia 2005 r.

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

VII Narciarskie Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych Szczyrk 14-16 marca 2005 r.



**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
i Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie
zapraszają na**

**XIV KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
KIERUNKI DZIAŁAŃ I ROLA RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
W ROZWOJU NOWOCZESNYCH SYSTEMÓW INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH**



Konferencja odbędzie się w Lublinie w dniach 8-10 września 2005 roku w salach Centrum Kongresowego Akademii Rolniczej pod honorowym patronatem Wojewody Lubelskiego i Prezydenta Miasta Lublina.

Główne bloki tematyczne Konferencji:

- I. Zintegrowany system informacji o nieruchomościach
- II. Systemy baz danych tworzone przez rzeczoznawców majątkowych
- III. Bazy danych w aspekcie współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami

Wiek XXI będzie wiekiem informacji. Szybkie przemiany dotyczą wszystkich aspektów życia. Zagadnieniem centralnym staje się zdobywanie, przechowywanie, przekazywanie, przetwarzanie i interpretowanie informacji. Z tymi problemami spotykamy się, wykonując zawód rzeczoznawcy majątkowego. To, jak potrafiemy je rozwiązać, zadecyduje o jego przyszłości. Chcemy się nad tym zastanowić na Konferencji w Lublinie. Jej program przewiduje sesje plenarne, panelowe oraz spotkania warsztatowe poświęcone tym zagadnieniom. Będzie również czas na dyskusję, dotyczącą ważkich spraw zawodowych, w tym także kształtu ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Poświęcimy temu specjalną sesję plenarną zatytułowaną: „Nowe formy organizacyjne ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych odpowiedzią na współczesne wyzwania rynku nieruchomości”.

W programie Konferencji nie zabraknie również atrakcji artystycznych i spotkań towarzyskich. Wystąpi grupa „MoCarta” z koncertem „Cztery struny świata”, a otwarcie Konferencji uświetni koncert zespołu „Braci Cugowskich”, podczas którego gościnnie zaśpiewa Krzysztof Cugowski. Będziemy bawić się na balu w foyer Centrum Kongresowego Akademii Rolniczej i na bankiecie w Filharmonii Lubelskiej przy muzyce zespołu „AKT”.

Koszt uczestnictwa w Konferencji wynosi:

- 800 zł od osoby przy wpłatach do 8 lipca 2005 roku
- 900 zł od osoby przy wpłacie po 8 lipca 2005 roku

Wpłaty należy dokonywać na konto Regionalnego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Lublinie - BOŚ o/Lublin Nr 45 1540 1144 2001 6403 4698 0003. Koszt uczestnictwa nie obejmuje noclegów. Informacje na temat hoteli wraz z cenami przedstawiamy na karcie zgłoszenia wewnątrz numeru. Prosimy o rezerwację hoteli w nieprzekraczalnym terminie 31 lipca 2005 roku. Będą one dokonywane wyłącznie dla uczestników, którzy wnieśli opłatę za udział w konferencji. Zgłoszenia można nadsyłać pisemnie na adres organizatora lub elektronicznie ze strony internetowej Konferencji.

Zgłoszenia uczestnictwa w konferencji będą rejestrowane na podstawie karty zgłoszenia po dokonaniu wpłat. Ze względu na ograniczoną liczbę miejsc, o przyjęciu zgłoszenia decydować będzie jego kolejność.

W imieniu organizatorów serdecznie zapraszamy

Przewodniczącą Komitetu Organizacyjnego – Beata Szykulska i Przewodniczącą RSRM w Lublinie – Piotr Walczyk

Informacji związanych z organizacją XIV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych udziela biuro Konferencji: Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie, 20-072 Lublin, ul. Czechowska 4 tel./fax. (0-81) 532-26-31, e-mail: stowarzyszenie@valuers.pl, www.valuers.pl.

Wszystkie informacje związane z Konferencją dostępne są również na specjalnej stronie internetowej www.14konferencja.pl