



Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 2 (46) kwiecień - czerwiec 2005 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Dom w stylu kaszubskim, wieś Hamer Młyn

Fot. M. Jędrzejewska

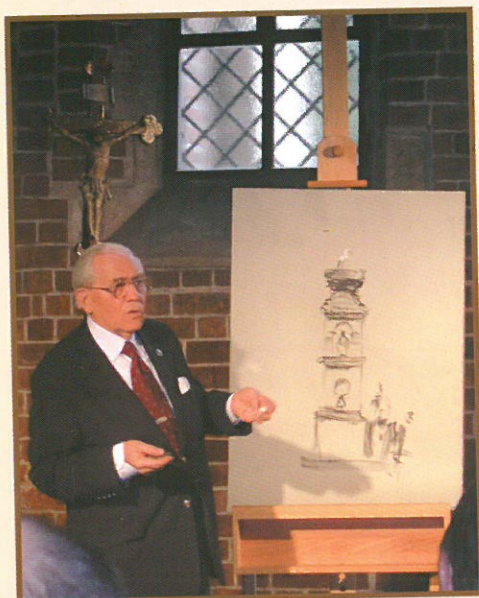
- *Rozważania o zawodzie na tle wizyty w RICS* • *V Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA* • *Wycena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa* • *Założenia do projektu Standardu III.IV Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych* • *Wycena nieruchomości w Czechach*
- *Wiosenne spotkanie TEGOVA* • *Poeta z Gdańska* • *Nie lubię Urzędu Skarbowego* • *Relacja z posiedzenia Rady Krajowej PFSRM* • *Wielkie Requiem* • *Nowości wydawnicze* • *Z życia Federacji*

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

V Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych

WAZA 2005 *Tacrum*

19–21 maja, Kraków



Prof. Wiktor Zin



Uczestnicy Konferencji



Lech Tarnawski



*Jego Eminencja kardynał Fr. Macbarski,
L. Głogowska, A. Hopper*



Chór Gospel



Paweł Drelich



O. Zbigniew Krysiwicz



O. Tomasz Wytrwał



Maja Bogdani-Czepita



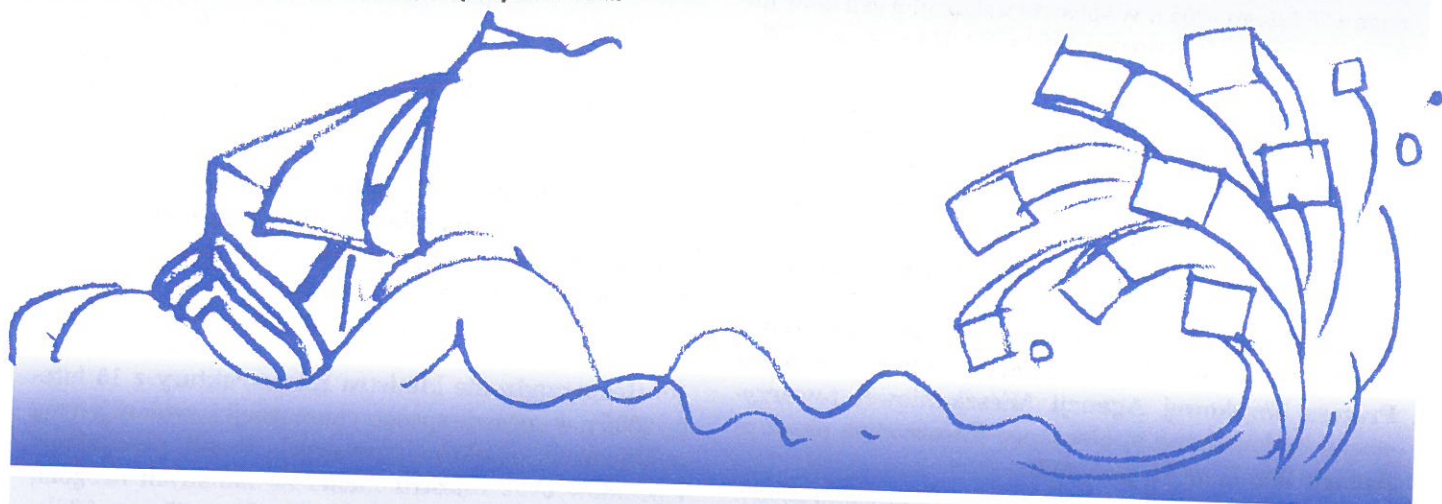
Drodzy czytelnicy!

Dostajecie w tym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” coś do poczytania na wakacje. Zaczniacie Państwo tę lekturę od relacji z posiedzenia Rady Krajowej, a zwłaszcza tego jej fragmentu, który – moim zdaniem – jest najciekawszy: oto zrobiono pierwszy krok w kierunku uczynienia z naszej Federacji, choć na razie tylko częściowo, Federacji Stowarzyszeń i Stowarzyszonych Rzeczoznawców. Siła głosów, wymiar składek i reprezentacja we władzach będzie teraz trochę bliższa tak zwanej demokracji bezpośredniej. Wspólnie zobaczymy jak się to sprawdzi.

A poza tym dużo różności – i na plażę (wiersze Zbigniewa Szymańskiego z Gdańska) i na chłodniejsze dni (Standardy i metody wycen). Wszystko pozostałe jest także ciekawe, choć czasem dyskusyjne.

Zyczę miłej lektury

Andrzej Hopfer, prezydent PFSRM



SPIS TREŚCI

PRAWO

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 2

STANDARDY I METODY WYCEN

Jerzy Adamiczka
Rozważania o zawodzie na tle wizyty w RICS 4

Lucyllia Głogowska
V Konferencja WAZA 11

Sebastian Kokot, Józef Hozer
Metoda kosztów likwidacji w wycenie nieruchomości 12

Tomasz Ciodyk
Wycena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 14

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Założenia do projektu Standardu III.4.
Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych 19

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Mateusz Skubiszewski
REITS 24

ZAGRANICA

Bedrich Malý
Sposoby wyceny majątku w Czechach 26

Krzysztof Grzesik
Wiosenne spotkanie TEGOVA 29

STOWARZYSZENIA

Robert Wzorek
Walne Zebranie ŚSRM w Kielcach 31

Henryk Jankowski
Walne Zebranie w PTRM 32

Aleksandra Parol
Walne Zgromadzenie w Koszalinie 34

PASJONACI

Poeta z Gdańska 35

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Nie lubię Urzędu Skarbowego 36

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Małgorzata Skąpska
Biegli w sprawach karnych gospodarczych 37

Zdzisław Biczkowski
Wielkie Requiem 44

Wojtek Nurek
Relacja z posiedzenia Rady Krajowej PFSRM 46

Nowości wydawnicze 49

Z życia Federacji 52



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 31 stycznia 2005 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. nr 12, poz. 235).

2. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 lutego 2005 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2004 r. (M. P. nr 14, poz. 253).

3. Ustawa z 4 marca 2005 r. o Krajowym Funduszu Kapitałowym (Dz. U. nr 57, poz. 491).

Wejdzie w życie z dniem 7 sierpnia 2005 r., z wyjątkiem art. 1, 3-5, 7, 8 i 20, które weszły w życie z dniem 21 kwietnia 2005 r.

4. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 18 marca 2005 r. w sprawie trybu przekazywania mienia przez Prezesa Wojskowej Agencji Mieszaniowej towarzystwom budownictwa społecznego utworzonym przez tę Agencję (Dz. U. nr 57, poz. 497).

Weszło w życie z dniem 21 kwietnia 2005 r.

5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 30 marca 2005 r. w sprawie rodzajów, typów i podtypów rezerwatów przyrody (Dz. U. nr 60, poz. 533).

Weszło w życie z dniem 29 kwietnia 2005 r.

6. Ustawa z 3 marca 2005 r. o zmianie ustawy o zmianie imion i nazwisk oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 62, poz. 550).

Weszła w życie z dniem 3 maja 2005 r.

7. Ustawa z 4 marca 2005 r. o europejskim zgrupowaniu interesów gospodarczych i spółce europejskiej (Dz. U. nr 62, poz. 551).

Weszła w życie z dniem 19 maja 2005 r.

8. Ustawa z 4 marca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 552).

Weszła w życie z dniem 3 maja 2005 r., z wyjątkiem:

1) art. 9a, 9e i 56 ust. 1 pkt 1a, ust. 2a i 2b ustawy wymienionej w art. 1 oraz art. 2, 11, 12 i 14, które wejdą w życie z dniem 1 października 2005 r.;

2) art. 9i ust. 2 ustawy wymienionej w art. 1, który wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2007 r.

Przepisy:

1) art. 4 ust. 2, art. 4c, 4d ust. 1, art. 4e ust. 1 i art. 4j ustawy wymienionej w art. 1 w zakresie dotyczącym odbiorców paliw gazowych lub energii elektrycznej w gospodarstwach domowych,

2) art. 9d ustawy wymienionej w art. 1, w zakresie dotyczącym obowiązku uzyskania niezależności, pod względem formy prawnej operatorów systemów dystrybucyjnych stosuje się od dnia 1 lipca 2007 r.

Przepisy art. 9 ust. 5 i 6 ustawy wymienionej w art. 1 stosuje się do dnia 31 grudnia 2010 r.

9. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 13 kwietnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 63, poz. 558).

Weszło w życie z dniem 1 maja 2005 r.

10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 16 lutego 2005 r. w sprawie sposobu numeracji i ewidencji dróg publicznych, obiektów mostowych, tuneli, przepustów i promów oraz rejestru numerów nadanych drogom, obiektom mostowym i tunelom (Dz. U. nr 67, poz. 582).

Weszło w życie z dniem 10 maja 2005 r.

11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 16 lutego 2005 r. w sprawie trybu sporządzania informacji oraz gromadzenia i udostępniania danych o sieci dróg publicznych, obiektach mostowych, tunelach oraz promach (Dz. U. nr 67, poz. 583).

Weszło w życie z dniem 10 maja 2005 r.

12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2005 r. (M. P. nr 25, poz. 361).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2005 r. (M. P. nr 25, poz. 362).

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2005 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres od grudnia 1999 r. do marca 2005 r. (M. P. nr 25, poz. 363).



15. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 4/05 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP:
1) art. 1 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 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), w części zawierającej wyrazy: „a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela”;
2) art. 1 ustawy z dnia 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) (Dz. U. nr 69, poz. 626).
Art. 1 pkt 9 lit. a ustawy wymienionej w pkt 1, w części przytoczonej w wyroku oraz art. 1 ustawy wymienionej w pkt 2 utraciły moc obowiązującą z dniem 26 kwietnia 2005 r.
16. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP:
1) art. 111 ust. 2 i 4, art. 12 w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu, art. 172 ust. 5 w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 tej ustawy, art. 173, art. 42 ust. 1 w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej – ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.);
2) art. 1 pkt 40, art. 3 pkt 2, art. 9 w części obejmującej słowa „przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy” – ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) (Dz. U. nr 72, poz. 643).
1) Art. 111 ust. 2 i 4, art. 12, 172 ust. 5, 173, ustawy powołanej w pkt 1 oraz art. 1 pkt 40, art. 3 pkt 2, art. 9 ustawy powołanej w pkt 2 utraciły moc obowiązującą z dniem 28 kwietnia 2005 r.;
2) art. 42 ust. 1 ustawy powołanej w pkt 1 utraci moc obowiązującą z dniem 29 kwietnia 2006 r.
17. Ustawa z 11 marca 2005 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. nr 78, poz. 682).
Weszła w życie z dniem 6 czerwca 2005 r.
18. Ustawa z 15 kwietnia 2005 r. o zmianie ustawy o ochronie informacji niejawnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 85, poz. 727).
Weszła w życie z dniem 16 czerwca 2005 r.
19. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 kwietnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu prowadzenia rejestrów wchodzących w skład Krajowego Rejestru Sądowego oraz szczegółowej treści wpisów w tych rejestrach (Dz. U. nr 82, poz. 717).
Weszło w życie z dniem 27 maja 2005 r.
20. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 22 kwietnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów urzędowych formularzy wniosków o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego oraz sposobu i miejsca ich udostępniania (Dz. U. nr 82, poz. 718).
Weszło w życie z dniem 27 maja 2005 r.
21. Ustawa z 22 kwietnia 2005 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 85, poz. 729).
Wejdzie w życie z dniem 17 sierpnia 2005 r.
22. Rozporządzenie Rady Ministrów z 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. nr 86, poz. 736).
Weszło w życie z dniem 1 czerwca 2005 r.
23. Ustawa z 21 kwietnia 2005 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 90, poz. 756).
Weszła w życie z dniem 1 czerwca 2005 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 20, pkt 22 lit. a oraz lit. b w zakresie dotyczącym ust. 3a pkt 6, pkt 39 oraz art. 2, 4 i 5, które wejdą w życie z dniem 22 sierpnia 2005 r.
24. Ustawa z 22 kwietnia 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz ustawy o odpadach (Dz. U. nr 90, poz. 758).
Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2005 r.
25. Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 maja 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. nr 90, poz. 760).
Weszło w życie z dniem 7 czerwca 2005 r.
26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. nr 96, poz. 817).
Wejdzie w życie z dniem 3 lipca 2005 r.
27. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 maja 2005 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2005 r. (M. P. nr 31, poz. 453).



ROZWAŻANIA O ZAWODZIE NA TLE WIZYTY W KRÓLEWSKIM INSTYTUCIE DYPLOMOWANYCH RZECZOZNAWCÓW (RICS)

Jerzy Adamićzka

Wprowadzenie

Minęły trzy lata od mojego ostatniego pobytu w Londynie. Wróciłem wtedy do kraju pełen wrażeń i nabrałem przekonania, że musimy przyrzeć się bliżej podejściu do wyceny stosowanemu przez Anglików – zwłaszcza, że nasz system oparty jest na doświadczeniach anglosaskich. Program naszego wyjazdu sprzed trzech lat był bardzo bogaty i ciekawy i pozostawało mało czasu na pytania, które zaczynały się rodzić w trakcie pobytu.

Po powrocie do kraju przedstawiłem obszerną relację z pobytu wraz z problemami, które wówczas się nasuwały.

Czas mijał, przytoczyły nas różne sprawy – nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, kolejne rozporządzenia do tej ustawy i w końcu znaleźliśmy się w miejscu, które większość z nas zaczęła rozpoznawać jako ślepą uliczkę.

Dostrzegliśmy, że konieczna jest deregulacja rynku nieruchomości. Znalazło to wyraz w wystąpieniach profesora Hopfera i innych członków Zarządu Federacji na spotkaniu z kierownictwem Ministerstwa Infrastruktury (MI) – m.in. z ministrami Kurylczykiem i Bratkowskim. Także później, na pierwszym plenarnym posiedzeniu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, gdzie w podobnym duchu (chęci oderwania się od ochronnego fartucha MI i wzięcia spraw w swoje, środowiskowe ręce) wypowiadało się wielu członków tej komisji, a początkowe wystąpienia obecnego prezydenta PFSRM Profesora Andrzeja Hopfera, prezydenta PFSRM z okresu pierwszych dwóch kadencji Andrzeja Kalusa i przewodniczącej PKK prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak pozostaną dla mnie niedoścignionym wzorem pełnego emocji i empatii, ale zarazem kultury i taktu, protestu przeciwko próbie zmarginalizowania naszego ruchu zawodowego i stanowiły wyraz środowiskowych dyskusji.

Pocieszające i stwarzające nadzieję jest to, że decydenci Ministerstwa Infrastruktury, w zasadzie jednogłośnie deklarowali, że oni również – tak jak my – są za deregulacją i chętnie usuną z ustawy zarówno konieczność konsultowania standardów, jak i wszystkie szczegółowe zapisy dotyczące metodologii wycen.

Osobiście apelowałem o to, żeby rodzącej się w naszym kraju rynkowej gospodarce, a w szczególności interesującego naszą grupę zawodową rynku nieruchomości, nie ograniczać i nie regulować przepisami związanymi z wyceną nieruchomości. Rynek i gospodarka zmienia się szybciej niż regulacje

prawne, które nie są w stanie na te zmiany zareagować w satysfakcjonująco krótkim czasie dla uczestników gry rynkowej. W takiej sytuacji tracimy możliwości i okazje rozwoju, gdyż wielki kapitał omija kraj, w którym górę nad wolnym rynkiem biorą (w jakiejś dziedzinie) regulacje administracyjne. Z natury rzeczy takie regulacje nie są i nie mogą na dłuższą metę prowadzić do rozwoju danej dziedziny gospodarki. Z reguły są one odpowiedzią na czyjś partykularny interes i zamiast być odbiciem wolnego rynku, są odbiciem czyichś osobistych koncepcji, które czasem się sprawdzają, a częściej nie są w stanie przewidzieć zmian i sytuacji, które przynosi rzeczywistość.

Sę w tym, że pomimo wspomnianych wyżej deklaracji MI dotyczących chęci deregulacji, w praktyce przepisy coraz bardziej regulują i ingerują w nasz ruch zawodowy i metodologię wyceny, czego ostatnim przykładem może być zaskakujący zapis rozporządzenia do ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn) przekazujący prowadzenie egzaminów do MI, pomimo, że dotychczas prowadziła je, z powodzeniem, Federacja. Jest to niewątpliwie i to duży krok w tył na drodze ku samorządowi zawodowemu.

Pozostaje nam wierzyć, że składane przez przedstawicieli ministerstwa deklaracje znajdą odzwierciedlenie w kolejnych działaniach. Biorąc jednak pod uwagę zbliżający się termin wyborów do sejmu, a co za tym idzie zmiany w rządzie, należy przygotować się na to, że być może nowy rząd będzie mieć zupełnie nowe koncepcje w zakresie gospodarki nieruchomościami i trzeba będzie od początku tłumaczyć zasadność naszych racji. Dlatego właśnie tak istotne jest oderwanie się naszego ruchu zawodowego od sfer politycznych i rządowych, a zbliżenie się do wolnego rynku. Taka jest praktyka i tendencja w Europie i na świecie i taka, w moim przekonaniu, musi być nasza droga. Musimy podjąć zdecydowane działania na rzecz usamodzielnienia się i oderwania od struktur rządowych wpisując się w ogólnoświatową i europejską tendencję samostanowienia zawodowego, którego sztandarowym przykładem mogą być działania RICS w Zjednoczonym Królestwie (UK).

Jak działa RICS

W UK nie istnieją żadne ustawowe nakazy korzystania, przy wycenie z rzeczoznawców – członków RICS, a jednak nikt nie zleca wycen Smithowi, jeśli nie jest on członkiem



RICS. Co więcej, jeśli Smith swoim nieetycznym działaniem doprowadzi do tego, że RICS wykluczy go ze swojego grona, to jest to równoznaczne z koniecznością zmiany sposobu zarabiania na życie – nikt bowiem nie zleci mu już wyceny. Interesujące są, właśnie, mechanizmy które powodują, że klienci korzystają wyłącznie z członków RICS, a członkowie RICS robią wszystko, żeby nie uchybić kodeksowi etyki i zasadom wykonywania zawodu rzeczoznawcy, co mogłoby spowodować utratę członkostwa RICS.

Pytani o te mechanizmy członkowie RICS udzielili odpowiedzi, która nie do końca na pewno zadowoli naszych członków.

Otóż RICS nie jest organizacją, która stoi bezpośrednio na straży interesów swoich pojedynczych członków. RICS dba, przede wszystkim, o interesy klientów – budując w ten sposób prestiż zawodu i organizacji i w taki, pośredni sposób dba o interesy wszystkich swoich członków. Nie, nie wszystkich – tylko tych którzy mają czas, żeby wykonywać wyceny zgodnie z zasadami etyki i standardami zawodowymi.

Czy jesteśmy przygotowani na taki obraz naszej organizacji? Czy jesteśmy w stanie zaakceptować fakt, że organizacja zamiast nas zawsze bronić będzie piętnować nasze uchybienia i naszą karygodną postawę – jeśli taka będzie miała miejsce?

Na tym tle rodzą się następujące pytania o standardy, arbitraż, znaczenie określanej przez rzeczoznawców wartości i o inne elementy za które odpowiada rzeczoznawca.

Zadając kolejne, interesujące nas pytania skonstatowałem, że pomimo blisko 150 lat tradycji RICS boryka się na przestrzeni ostatnich 15 lat z podobnymi problemami do tych, z którymi i my próbujemy sobie poradzić.

Po pierwsze: Standardy

Wciąż odnosimy się do standardów RICS sprzed 1994 roku i do standardów TEGOVA. Obecnie tłumaczymy Standardy IVSC (Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny) i dyskutujemy, czy nie są one dla nas zbyt rewolucyjne. Czy przypadkiem nie będą one formą brzytwy, która oddana w ręce polskich rzeczoznawców spowoduje, że zrobimy sobie nią krzywdę?

Natomiast od czasu naszej ostatniej wizyty w UK, która miała miejsce trzy lata temu, RICS całkowicie odnowił swoje standardy, diametralnie zmieniając i upraszczając ich treść.

Jak dowiedzieliśmy się od Roberta Peto, szefa sekcji wyceny w RICS, że organizacja ta 2 lata temu zmieniła całkowicie podejście do standardów, a ich Red Book zmienił całkowicie oblicze. Obecnie jest to tylko zbiór ogólnych zasad i pojęć obowiązujących rzeczoznawców. Ze standardów wyeliminowane zostały całkowicie elementy związane z metodologią wyceny. Standardy tworzą jedynie ogólne ramy w których poruszają się rzeczoznawcy. Nie narzuca się im sposobów wyceny: RICS uznał, że może być wiele dróg dojścia do wartości i nie można standardami narzucać konkretnych rozwiązań, wykluczając jednocześnie inne.

To rzeczoznawca odpowiada za metodologię, która ma go doprowadzić do wartości.

Nie ma jednak nic za darmo – ceną, jaką za taką swobodę dochodzenia do wartości różnymi ścieżkami płaci rzeczoznawca RICS, jest pełna możliwość polemiki z jego wartością i to nie tylko przy postępowaniu przed organizacją zawodową, sądami i prokuraturą. Dyskusję z określoną w wycenie wartością może również podjąć każdy inny rzeczoznawca reprezentujący czyjeś interesy, klient, dosłownie każdy, kto jest w jakiś sposób zainteresowany wycenianą nieruchomością. Nasza wartość musi się obronić merytorycznie, czyli musimy potrafić ją obronić. Temat ten rozwinę w dalszym ciągu moich rozważań.

Słuchając liderów ruchu zawodowego w Anglii nieodparcie nasuwały mi się skojarzenia z ostatnimi decyzjami Zarządu PFSRM, z postanowieniami Komisji Standardów z ostatniego jej posiedzenia, „Diagnozą” i w końcu z materiałem przedstawionym przez przewodniczącego Komisji Standardów na ostatniej Radzie Krajowej. To, co Anglicy zrobili u siebie dwa lata temu, utwierdza w przekonaniu, że droga którą wyznaczyła sobie nasza organizacja jest drogą właściwą i należy jej się trzymać.

Ciekawostką jest tylko fakt, że wystąpił konflikt pomiędzy standardami RICS i Międzynarodowymi Standardami IVSC (edycja 2005 – już wkrótce do kupienia). Otóż RICS zarzuca standardom międzynarodowym, że jest w nich jeszcze za dużo procedur, że są niespójne – zasady ogólne, ramy działania i ogólne pojęcia mieszają się z instrukcjami postępowania i procedurami. RICS, jako organizacja mająca wpływ na Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC), będzie dążyła do zmiany Międzynarodowych Standardów – w celu nadania im jeszcze bardziej ogólnej formy.

Robert Peto wspominał, że są w UK lekkie naciski na to, żeby dla pewnych specyficznych dziedzin, jak np. wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych, wprowadzić do Red Book metodologię z uwagi na uniwersalność tej dziedziny na całym świecie. Występuje bowiem konieczność stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które wszędzie są takie same. RICS rozważa, czy w takich specyficznych sytuacjach nie wrócić jednak do metodologii w standardach. Dyskutują o tym, ponieważ w różnych częściach świata standardy wyceny dla sprawozdań są różne i mogą prowadzić do otrzymywania różnych wartości – a przy globalizacji i notowaniu na giełdach światowych przedsiębiorstw z różnych stron świata, wartość nieruchomości, która ma swój istotny udział w wycenie wartości aktywów takiego przedsiębiorstwa, powinna być porównywalna. Są to jednak specyficzne, pojedyncze zagadnienia, które nie zmieniają zasadniczego podejścia do standardów, jako do ogólnych norm i ram wykonywania wycen.

Jako zasadę przyjęto, że cała metodologia powinna się znajdować w dokumentach informacyjnych wydawanych, jako uzupełnienie standardów. „Information papers” są to dodatkowe zeszyty dołączane do Red Book opisujące poszczególne zagadnienia dotyczące metodologii wyceny, pokazujące przykładowe rozwiązania – ścieżki dojścia do celu, jakim jest znalezienie (określenie) wartości nieruchomości. Metodolo-



gia zaproponowana przez RICS w tych zeszytach, będących, jakby uzupełnieniem Standardów, nie stanowi norm bezwzględnie obowiązujących rzeczoznawców. Zeszyty te pokazują jedynie przykładowe możliwe rozwiązania. Natomiast, z właściwych standardów, została całkowicie wyrzucona metodologia wykonywania konkretnych wycen.

Wiedza powinna być zdobywana poprzez wymianę informacji, literaturę, wymianę e-maili, konferencje, seminaria i wszystkie inne formy wymiany myśli.

Robert wspominał również o tym, że ambicją RICS jest stworzenie w ciągu kolejnych 10 lat drugiej części Red Book, zawierającej materiały dla poszczególnych krajów, w których znajdują się członkowie RICS tak, żeby znalazły w niej odzwierciedlenie specyficzne warunki i prawa obowiązujące w tych państwach, zachowując jednocześnie bardzo ogólny charakter standardów.

I tu muszę przyznać jest pewna rysa na „idealnym” obrazie zaprezentowanym powyżej. Choć jest to element, na który sami Anglicy uczciwie wskazują. Otóż RICS ma duże globalne ambicje ekspansji na cały świat. Jeśli więc standardy RICS będą zgodne z porządkiem prawnym większości krajów na świecie, a uprawnienia RICS będą na całym świecie uznawane – to jaka będzie rola i potrzeba tworzenia lokalnych, krajowych standardów?

Tu zaczyna się polityka dalekowzroczna i musimy sobie zadać pytania, na które nie znajdziemy jednoznacznych odpowiedzi i jakiegokolwiek działania zostałyby przez nas podjęte, zawsze będą musiały zawierać jakieś kompromisy. Z jednej strony musimy elastycznie reagować na zmiany na wolnym rynku, ale z drugiej strony musimy dostrzegać i te aspekty globalizacji, które niosą ze sobą zagrożenia.

Powinniśmy rozważyć te wszystkie kwestie, zwłaszcza, że dla nas, jak na razie, to właśnie Standardy IVSC są wzorem ogólnego podejścia to tematyki standardów.

Rekapitulując informacje uzyskane w RICS i zderzając je z naszą rzeczywistością oraz nabierając rozpędu „Diagnoza zawodu” – dokumentem opracowanym przez zespół pod kierunkiem dr Zdzisławy Lendzion-Trojanowskiej – utwierdzam się w przekonaniu, że istotą standardów jest to, żebyśmy pod postacią pewnych pojęć, przystępując do wyceny, rozumieli wszyscy dokładnie to samo.

Standardy mają stwarzać jedynie ramy działania rzeczoznawców nie narzucając im szczegółowych rozwiązań. Standardy nie mogą wykluczać różnych dróg dojścia do tego samego celu.

A celem jest określenie wartości nieruchomości nie zaś sama droga do jej określenia. Inaczej niż w wielu innych dziedzinach aktywności ludzkiej, w wycenie chodzi o to żeby złapać zajączka, a nie gonić go.

Tak więc celem standardów powinno być określenie pewnych pryncypiów – zasad, którym musi podporządkować się rzeczoznawca określając wartość. Standardy nie powinny stanowić drobiazgowej instrukcji wskazującej ściśle, jak ma wyglądać proces szacowania i sam operat szacunkowy.

Po drugie: arbitraż i sporne wyceny

O ile w przypadku podejścia do standardów, można powiedzieć, że choć jesteśmy obecnie gdzie indziej niż RICS, to jednak kierunki, które sobie wyznaczyliśmy są zgodne z tendencją europejską – o tyle jeśli chodzi o sprawę arbitrażu, spornych wycen, i w ogóle podejścia do produktu, jaki „wypuszcza” spod swojego pióra rzeczoznawca (wliczając w to określaną przez rzeczoznawcę wartość, jak również operat szacunkowy), to poszliśmy w zupełnie innym kierunku niż rzeczoznawstwo europejskie.

Mało tego – nasz sposób podejścia do wartości, jej oceny i operatu szacunkowego nie nadała za rozwijającą się gospodarką europejską i rozwijającym się rynkiem nieruchomości. To co było dobre dziesięć, piętnaście lat temu, dzisiaj już nie wystarcza.

Zacznijmy od arbitrażu. Idea arbitrażu przyjęta przez RICS ma więcej wspólnego niż nasz „arbitraż” z sądem polubownym, ale tak naprawdę nie jest to również w pełni sąd polubowny. Arbitraż rozumiany jako sąd polubowny, zaszczepili u siebie Amerykanie. Nie będę rozwijał tutaj idei takiego arbitrażu, gdyż tak rozumiany arbitraż rzadko dotyczy dwóch spornych wycen lub nawet pojedynczej wyceny, do której ktoś ma zastrzeżenia.

Zaprezentuję natomiast sposób, w jaki problem dwóch spornych wycen lub wyceny, co do której zastrzeżenia ma osoba zainteresowana, rozstrzyga RICS.

Na wstępie trzeba powiedzieć, że jeśli jedną ze spornych stron jest jakaś instytucja publiczna, jak np. „Valuation Office”¹, sporów wtedy nie rozstrzyga RICS, lecz Trybunał Ziemski². Jest to bardzo kosztowne i długotrwałe postępowanie, na które nie decydują się prywatni klienci (chodzi o spory w zakresie podatków, przetargów, wywłaszczenia itp. – wszędzie tam, gdzie mamy do czynienia z publiczną własnością).

Jeśli jednak po obydwu stronach barykady stoją prywatni klienci – to wtedy RICS może pomóc w rozstrzygnięciu sporu na dwa sposoby:

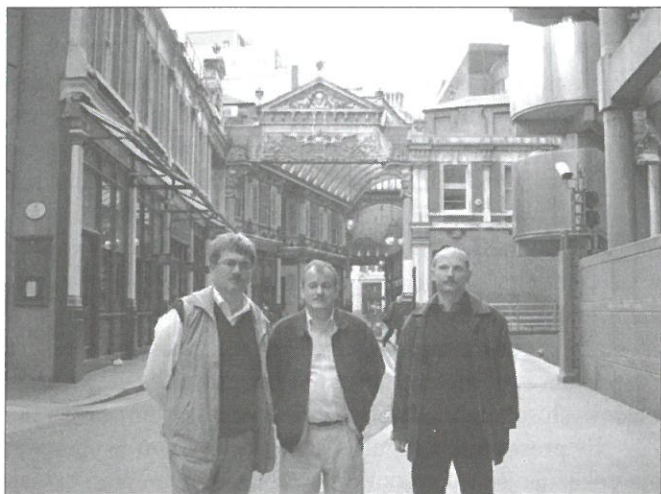
Prezydent RICS, do którego zgłaszają się strony, wyznacza albo arbitra³ albo eksperta⁴.

Jeżeli strony proszą o arbitra, to postępowanie wyjaśniające bliższe jest procedurom sądowym. Arbitr przesłuchuje strony, zbiera dowody, pamiętając przy tym o wszelkich formalnych stronach postępowania (skuteczne powiadomienie stron itp.). Najczęściej organizuje spotkanie, czasem prosi o listowne uzupełnienia informacji (to arbitr decyduje jaką formę ma zbieranie dowodów i przesłuchanie stron). Arbitr ma obowiązek wygłosić swoją decyzję dotyczącą wartości – na podstawie zebranych dowodów (evidence), które otrzymał od stron. Ciekawostką takiego postępowania jest to, że arbitr nie może wnosić swoich dowodów, a jak je wnosi to musi te dowody „położyć na stół” przed przystąpieniem do oceny dowodów przedstawionych przez strony. To znaczy, że jeśli arbitr dokonywał sam podobnej wyceny i uważa, że np. bazy danych przyjęte przez strony do wyceny nie wyczerpują danych z rynku, a on zna pozostałe dane, w oparciu



o które uzyskałyby inne wartości niż strony, to musi przed przystąpieniem do postępowania arbitrażowego ujawnić te dane (dowody).

Generalnie zasadą jest jednak, że arbiter decyduje o ostatecznej wartości na podstawie wyłącznie dowodów stron i swojego doświadczenia jako rzeczoznawcy. Czyli wynik postępowania kończy się określeniem wartości przez arbitra – on wskazuje wartość niezależną, ale jedynie na podstawie dostarczonych dowodów przez strony (rzeczoznawców) – końcowa wartość (określona przez arbitra) nie musi być „do końca” obiektywna (w aspekcie rynku) – bo postępowanie arbitra nie musi być



Od lewej: Maciej Mizera, Krzysztof Grzesik i autor tekstu

oparte o wszystkie dowody rynkowe, a jedynie tylko o dowody dostarczone przez strony. Nie chodzi w tym przypadku o „całkowity” obiektywizm, ale o obiektywizm w ramach dowodów przedstawionych przez rzeczoznawców w ich wycenach i zaprezentowanych w trakcie postępowania arbitrażowego.

Zasadniczym elementem postępowania arbitrażowego jest to, że strony sporu (klienci rzeczoznawców), zgodziły się na takie rozstrzygnięcie (w oparciu o dowody dostarczone przez rzeczoznawców) i czują się w ramach takiego rozstrzygnięcia komfortowo z góry się na to nie zgadzając. Ta zgoda ma formę umowy z RICS, w której strony akceptują bezwarunkowo na to, że przyjęcie wartości zaproponowanej przez arbitra i nie odwołają się do innych sądów. Ten aspekt jest zgodny ze sposobem rozstrzygania sporów przed sądem polubownym. Arbiter nie pełni jednak roli mediatora, jak ma to miejsce przed sądem polubownym, gdzie jedną z naczelnych zasad jest usiłowanie pogodzenia stron.

Tu z góry wiadomo, że to arbiter określi ostateczną wartość, na którą muszą wszyscy przystać. Ale może się zdarzyć, że w trakcie postępowania strony dochodzą do ugody i wycofują spór z arbitrażu, ograniczając przy okazji koszty. W takim przypadku można to uznać za formę mediacji, jednak w rzeczywistości mediacja nie jest celem działania arbitra.

Kolejną ciekawą sprawą jest to, że rzeczoznawca w Anglii działa, z reguły, w interesie klienta, nie zapominając jednak o tym, że powinien być obiektywny i uczciwy. Jeśli jednak

w trakcie robienia wyceny pominie pewne dowody, to z reguły nie ponosi bardzo poważnych konsekwencji. Gorzej, jeśli w trakcie postępowania arbitrażowego nie ujawni wszystkich znanych mu aspektów sprawy, a arbiter udowodni mu ten fakt. W takim przypadku poniesie bardzo poważne konsekwencje – do wykluczenia z RICS włącznie. W trakcie postępowania arbitrażowego rzeczoznawca jest nie tylko przedstawicielem swojego klienta, ale również reprezentuje w tym postępowaniu RICS i jest zobowiązany do przedstawiania wszelkich dowodów, o których wie, nawet jeśli o nich wcześniej „zapomniał”, a są one niekorzystne dla jego klienta.

Całe postępowanie ma dwa etapy – pierwszy to „czas na dogadanie się” przy pomocy arbitra lub bez jego pomocy, a drugi – jeśli strony się nie „dogadają” – to rozstrzygnięcie w zakresie wartości przy udziale arbitra lub eksperta.

Przy czym cały czas mówimy o rozstrzygnięciach w zakresie wartości, a nie formy i treści operatu szacunkowego i jego zgodności z prawem. Nikogo nie interesuje forma i treść operatu szacunkowego – istotą sprawy i sporu jest wartość, a rzeczoznawca ma umieć ją udowodnić i musi się liczyć z tym, że w każdej chwili, jak wspominałem już wcześniej, będzie musiał to zrobić – przed klientem, organizacją zawodową lub rzeczoznawcą reprezentującym innego klienta.

Nie oznacza to, że operat może być zrobiony byle jak – na jednej stronie. Rzeczoznawca angielski ma obowiązek przedstawić wszystkie założenia przyjęte do wyceny, uzasadnić i wyjaśnić swój proces myślowy dochodzenia do wartości, dokładnie też opisuje analizowany rynek i wszystkie dowody jakie udało mu się zebrać z rynku, nie załącza natomiast obliczeń i modelu zastosowanego do wyceny.

Kolejnym ciekawym aspektem, zarówno w zakresie samej wyceny (oceny wartości) jak również standardów zawodowych, jest fakt, że rzeczoznawcy nie weryfikują i nie sprawdzają stanu prawnego nieruchomości.

W operacie mają prawo pojawiać się zapisy dotyczące założenia, że wycena dotyczy np. prawa własności do nieruchomości, na podstawie oświadczenia klienta i klauzule, że w przypadku gdyby stan faktyczny był inny, to wartość określona przez rzeczoznawcę nie ma w tym przypadku zastosowania.

Od określania stanu prawnego są prawnicy. Rzeczoznawca może to zrobić, jako usługę dodatkową i wtedy bierze za to dodatkowe wynagrodzenie. Zasadą jest jednak, że rzeczoznawca nie określa stanu prawnego nieruchomości. Nie bada ksiąg wieczystych, nie bada ewidencji gruntów. Rzeczoznawca szczegółowo jednak opisuje przyjęte do wyceny założenia. Opisuje, które dowody i elementy determinują wartość, jakie dowody przyjął i na podstawie jakich dowodów dokonał wycenę.

Jeśli więc, na przykład, przenosząc to na polski grunt – bank dałby rzeczoznawcy wszelkie informacje dotyczące nieruchomości – angielski rzeczoznawca opisałby ten fakt w operacie i dokonał wyceny przy założeniu, że dostarczone dane są prawdziwe i wzięłyby odpowiedzialność tylko za wartość, a nie za prawdziwość otrzymanych od banku informacji o nieruchomości.



W takiej sytuacji może być to szybka i stosunkowo tańsza wycena w stosunku do opracowania, w którym rzeczoznawca sam sprawdza wszystkie informacje i bierze odpowiedzialność za prawdziwość danych dotyczących stanu nieruchomości, jego otoczenia i wielu innych elementów.

Konkluzja jest taka, że aczkolwiek polski rzeczoznawca wkłada dużo więcej pracy i ponosi znacznie większą odpowiedzialność za swoją pracę, to w zamian za to bierze znacznie mniejsze wynagrodzenie.

Wracając do właściwego tematu, drugim sposobem w aspekcie rozwiązania sporu dotyczącego wyceny jest powołanie przez Prezydenta RICS eksperta na wniosek zainteresowanych stron.

Ekspert, tak jak arbiter, ma prawo (lecz już nie obowiązek) wysłuchania stron sporu zanim przystąpi do wykonania swojej wyceny. On bierze jednak dodatkowo pod uwagę „swoje dowody” – gdyż jego zadaniem jest w zasadzie niezależna wycena w oparciu o wszystkie rynkowe dowody. Ekspert zachowuje się jak rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny. Arbiter „wchodzi głębiej w sądownictwo” – on nie może uchybić w zakresie procedur sądowych (skuteczne zawiadomienie stron, dopuszczenie dowodów, wysłuchanie stron itp.), a ekspert, co prawda również wysłuchuje strony, ale nie jest związany procedurami sądowymi – on tylko bierze pod uwagę dowody stron (oprócz swoich). W umowie na wykonanie opinii eksperta (w rzeczywistości – rozstrzygającej wyceny) jest zapis, że strony podporządkują się ocenie wartości dokonanej przez eksperta. Nie ma dalszej możliwości odwoływania się do sądów powszechnych, analogicznie, jak to było z arbitrem (to znowu jest element wzięty z zasady postępowania sądu polubownego).

Regułą jest, że strony proszą o powołanie arbitra, gdyż powołanie eksperta powoduje, że strony tracą kontrolę nad całym procesem i nie wiadomo jaką ostateczną wartość określi ekspert. Natomiast w przypadku powołania arbitra z góry, wiadomo, że wartość „arbitra” znajdzie się w przedziale między spornymi wartościami lub w ich okolicy. Najczęściej stronom bardziej to odpowiada niż niepewność, jaką niesie ze sobą powołanie eksperta, który ma obowiązek wziąć pod uwagę nie tylko dowody dostarczone przez strony.

Uważam, że nadszedł czas, żebyśmy zrewidowali nasze podejście do arbitrażu. Arbitraż rozumiany poprzez sprawdzenie formy i treści operatu szacunkowego i jego zgodności z prawem i standardami zawodowymi nie odpowiada ani na zapotrzebowanie rynku, ani nie wpływa na rozwój zawodu. Musimy podążać za rozwiązaniami europejskimi – zwłaszcza, że takie są oczekiwania naszego rodzimego rynku i większości naszego środowiska.

Z tą problematyką wiąże się jeszcze jedna kwestia. W świecie anglosaskim wartość pozbawiona jest znamion „nieomyślności”, która cechuje wynik pracy polskiego rzeczoznawcy. Przyzwyczailiśmy się do tego, że żaden inny rzeczoznawca nie może wypowiadać się o naszej wartości (jedynie organizacja zawodowa). Być może słuszne założenie na po-

czątku formowania zawodu w Polsce, obraca się obecnie przeciwko naszemu ruchowi zawodowemu. Część rzeczoznawców uważa, że skoro nikt nie ma prawa wypowiadać się o ich pracy i wyniku ich pracy, to są bezkarni dopóki ich nie dopadnie KA lub KOZ. Anglicy od początku mieli do tego inne podejście. Jeśli w UK określasz wartość, to z góry decydujesz się na ocenę tej wartości przez klienta, rynek oraz innych rzeczoznawców (zarówno w formie pisemnej, jak i ustnej). Angielski rzeczoznawca nie obraża się na kolegę, który – doradzając swojemu klientowi – polemizuje z wartością określoną w jego opracowaniu. Jest to w kalkulowane w ryzyko i istotę zawodu rzeczoznawcy i oczywiście w wynagrodzenie za wykonywanie tego zawodu.

Zupełnie inaczej wygląda też w Anglii podejście do operatu szacunkowego. Opracowanie takie dostosowane jest do specyfiki wycenianej nieruchomości, wyjaśnia wszelkie przesłanki i założenia, które rzeczoznawca wziął pod uwagę określając wartość i które doprowadziły go do takiego, a nie innego wyniku. Opisane zostają wszelkie zagrożenia i wątpliwości natomiast nie są z reguły załączane do operatu szczegółowe wyliczenia.

Każda duża firma w UK i każdy rzeczoznawca może mieć i często ma swój własny model wyceny, czasem wzięty z przykładowych rozwiązań RICS, a czasem opracowany przez siebie. Nie prezentuje z reguły tych opracowań w operacie, ale pokazuje je w postępowaniu arbitrażowym. Najważniejsza jest wartość, do której rzeczoznawca doszedł w procesie szacowania i dowody, na których się oparł w trakcie wyceny. W jego interesie leży to, żeby wartość ta była adekwatna do rynku nieruchomości, gdyż konsekwencje poniesie nie za niepoprawnie zrobiony operat, a za nietrafnie określoną wartość.

Wielu naszych kolegów zarówno w czasie dyskusji środowiskowych, ale również na szerokich gremiach ogólnopolskich prezentuje pogląd, że nie powinno mieć miejsca wskazywanie na niepewność określonej wartości w operacie. A wartość przez nas określona jest to przecież tylko (lub aż) próba obiektywizacji rynku, ale przez pryzmat naszych subiektywnych doświadczeń, naszego głębszego lub płytszego doświadczenia, naszego lepszego lub gorszego „nosa”, naszych pełniejszych lub niestety mniej pełnych dowodów zebranych z rynku. Zawsze jednak wartość przez nas określona pozostanie naszym subiektywnym (oby uczciwym wobec samego siebie) poglądem na to, jak mogłaby się kształtować cena przedmiotowej nieruchomości. Im mądrzejszy i pokorniejszy rzeczoznawca, tym bardziej zdaje sobie sprawę ze swoich ograniczeń – ktoś kiedyś powiedział, że tylko głupiec jest pewien swojej wiedzy.

Jeśli my sami, a następnie nasi klienci zrozumiemy istotę wartości – choć nasi klienci, zwłaszcza banki przekonali się już niejednokrotnie o naszej omyślności, a więc subiektywności określanej przez rzeczoznawcę wartości, że nie jest to prawda absolutna, lecz opinia eksperta z której jednak warto skorzystać, ponieważ istnieje duże prawdopodobieństwo, że spełni się scenariusz przewidziany przez rzeczoznawcę – łatwiej się



będzie żyło i rzeczoznawcom i klientom korzystającym z naszych usług i mniej będzie rozczarowań z obydwu stron.

Podczas mojej wizyty w Londynie zrodził się ad hoc pomysł do rozważenia: zapis w standardzie, o możliwości wprowadzenia w operację klauzuli o zgodzie na poddanie się przez rzeczoznawcę weryfikacji, czy może raczej możliwości opiniowania określonej przez siebie wartości (wartości, a nie operatu) przez innych rzeczoznawców. Jeśli bowiem zgadzam się na weryfikację, to jestem bardziej wiarygodny, bo wierzę w siłę swoich argumentów i automatycznie staję się konkurencyjny na rynku. Pomysł na pewno kontrowersyjny, chodzi w nim jednak o to, żeby zbliżyć nas do modelu brytyjskiego (czytaj rynkowego), w którym fakt poddania pod osąd kolegów – fachowców określonej przez nas

którą była, jest i będzie wartość, niezależnie od tego, jak bardzo rozbudujemy jeszcze formę i treść operatu.

Innym aspektem pozostaje jednak fakt podporządkowania się członków RICS autorytetowi tej organizacji, a co za tym idzie werdyktowi wykonanej przez arbitra lub eksperta opinii dotyczącej wartości przez nas określonej – w przypadku sporu. Jest więc w UK uznanie pewnych autorytetów w zakresie warsztatu, na co polski rzeczoznawca nie bardzo ma ochotę się zgodzić. Któż bowiem jest lepszym rzeczoznawcą od niego samego?! My czasem niestety, chcielibyśmy zjeść ciastko, ale nadal też mieć ciastko.

Musimy rozważyć, który system bardziej nam odpowiada, ale również musimy rozważyć, który system jest do zaakceptowania przez rynek.

W moim przekonaniu rynek przestaje akceptować rozwiązania stosowane przez nas dotychczas. Jeśli klienci pytają o to, która z dwóch wartości jest prawidłowa to nie są i nie będą usatysfakcjonowani odpowiedzią dotyczącą prawidłowości wykonania operatu szacunkowego. Jest to ostatni moment na zmianę, zwłaszcza że cała Europa zmienia właśnie podejście do standardów i do wycen. Jeśli nie okażemy się elastyczni, to zostaniemy na bocznym torze, przekonani o naszej nieomyślności.

Nadszedł czas na zmiany – bądźmy liderem tych zmian, wykorzystując naszą niewątpliwie znaczącą pozycję na międzynarodowej arenie wyceny.

O tym, że nie jesteśmy lekceważeni i doceniają naszą wiedzę i przygotowanie merytoryczne oraz organizacyjne może świadczyć fakt, że gdy Krzysztof Grzesik opowiadał, jaką drogę musi przejść polski rzeczoznawca,

aby mógł używać tytułu rzeczoznawcy – na twarzach przedstawicieli RICS malowało się zdumienie zmieszane z dużym szacunkiem i uznaniem.

W tym miejscu dochodzimy do kolejnego tematu jakim jest znaczenie posiadanych uprawnień i certyfikacji.

Po trzecie: certyfikacja

Kolejny raz zmienia się polityka zarówno RICS, jak i TEGOVY w zakresie certyfikacji. W przekonaniu osób odpowiedzialnych w RICS za sprawy certyfikacji należy poczekać z decyzjami do czasu posiedzenia TEGOVA w Bratysławie, gdzie powinny zapaść jakieś rozstrzygnięcia w tej kwestii.

Jeśli chodzi o Anglików, to uważają oni, że RICS i PFSRM powinny prowadzić wspólną politykę w tym zakresie. Obydwa kraje mają najbardziej rozbudowany system dochodzenia do uprawnień zawodowych i w naszym wspólnym interesie jest podkreślanie tego faktu i pokazywanie na arenie międzynarodowej jak bardzo wymagające posiadamy sys-



Nasza delegacja z przedstawicielami RICS

wartości wymusza naszą staranność, rzetelność, pokorę i jakość usług. Wiadomo przecież, że nikt tak nie wniknie w istotę procesu szacowania, jak drugi rzeczoznawca i nie tak nie podniesie jakości naszych usług, jak z góry przyjęte założenie, że określonej przez siebie wartości możemy za chwilę bronić przed przedstawicielami naszego środowiska. Przy czym nie chodzi tu o stworzenie zagrożenia, jak to ma miejsce przy postępowaniu przed KOZ czy KA, lecz o renomę na rynku. Jeśli wpiszemy w istotę wartości możliwość polemiki z jej wysokością, to nie tylko nie obniżymy, lecz właśnie podniesiemy prestiż zawodu.

Unikniemy wtedy kuriozalnych sytuacji, gdy prawnik na sali sądowej, który nie byłby w stanie dyskutować o sednie wartości, bierze nasze szczegółowe standardy i zaczyna nam wytykać formalne niedostatki w opracowaniu i gubi się w tym istota rzeczy – czyli prawidłowo określona wartość. Nikt już nie patrzy na to, czy wartość była prawidłowo, czy nie prawidłowo określona. Zaczyna się liczyć forma i treść operatu. Musimy ponownie skierować nasze i klientów, a także prawników i sądów zainteresowanie na istotę procesu szacowania,



temy egzaminacyjne i że angielski i polski rzeczoznawca po przejściu przez cały system kwalifikacyjny jest znacznie lepiej przygotowany do zawodu niż ktokolwiek po przejściu, jakiegokolwiek zaproponowanej dotychczas certyfikacji. Anglicy uważają, co potwierdza zresztą moje wcześniejsze obawy, że godząc się na certyfikację pokazujemy, że coś jest nie tak z naszym systemem dochodzenia do zawodu. Automatycznie zrównujemy się z rzeczoznawcami z krajów, które poprzez certyfikację (często jest to wyłącznie uzyskanie formalnego dokumentu za wniesienie opłaty rejestracyjnej) potwierdzają przygotowanie do zawodu rzeczoznawców – członków swoich organizacji. To właśnie certyfikacja, w takich przypadkach jest drogą „na skróty” bez wszystkich etapów wykształcenia i wymagań, którymi objęci są członkowie RICS i polscy rzeczoznawcy majątkowi.

Jeśli nawet uważamy, że nasz system kwalifikacyjny powinien być poprawiony, to pamiętajmy że i tak jest on o wiele bardziej wymagający od wszystkich innych na świecie. Nie jest, moim zdaniem, naszą racją stanu zrównanie naszych uprawnień z certyfikatami wprowadzanymi w Europie przez niektóre kraje. To, że my będziemy sobie i innym tłumaczyli, że nasze certyfikaty to co innego niż pozostałe certyfikaty europejskie, to będzie wołanie na puszczy. Rzeczoznawca europejski uzna, że skoro polscy rzeczoznawcy wreszcie zdobywają certyfikaty to znaczy, że powoli dochodzą do poziomu rzeczoznawców czeskich, ukraińskich i niemieckich.

Jeśli pójdziemy dalej i stworzymy wielość certyfikatów (dla poszczególnych specjalizacji wyceny) to krzywdą, którą sami sobie zrobimy będzie jeszcze większa.

Po wielu dyskusjach, które toczymy od dwóch lat na temat certyfikacji, w aspekcie tego, co dzieje się obecnie w Europie, uważam, że jeśli TEGOVA tego nie narzuci, nie powinniśmy wydawać certyfikatów z wyceny nieruchomości, lecz walczyć wraz z RICS-em o uznanie naszych uprawnień za spełnienie wymogów wynikających z certyfikacji. Należy położyć nacisk na dopilnowanie ustawicznego kształcenia i egzekwowanie przestrzegania Kodeksu etyki.

Natomiast certyfikację zrobić w celu rozszerzenia rynków dla rzeczoznawców, poprzez wykorzystanie ich wiedzy zdobytej w zakresie wyceny nieruchomości do innych pokrewnych dziedzin wyceny. Mam tu, na myśli na przykład realizowany już pomysł studium wyceny przedsiębiorstw, zakończony egzaminem i może właśnie certyfikatem, czy certyfikat związany z wyceną środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych itp. Budowałoby to świadomość w społeczeństwie i u klientów, że rzeczoznawca MAJĄTKOWY mający dodatkowo certyfikat w zakresie wyceny – przedsiębiorstw, jest osobą przygotowaną przez PFSRM do takich właśnie zadań. Tak rozumiane rozszerzenie zakresu działania rzeczoznawców, połączone z budowaniem prestiżu naszej organizacji poprzez nadawanie przez nią odpowiedniego certyfikatu, byłoby czymś korzystnym dla wszystkich zainteresowanych – w tym dla klientów i gospodarki rynkowej.

Natomiast certyfikat, jako potwierdzenie jakości usług rzeczoznawcy majątkowego wyceniającego nieruchomości, zrobi naszemu ruchowi więcej złego niż dobrego. Poczekajmy z decyzjami do momentu, gdy TEGOVA zaproponuje ostateczne rozwiązania, a na razie walczmy o podnoszenie prestiżu naszych uprawnień.

Po czwarte: dumping

I tu zaskoczenie. RICS nie walczy z dumpingiem. Wymaga od swoich członków jakości usług. Rzeczoznawcy RICS wiedząc, że są poddani całej ocenie swojego środowiska, że wynik ich pracy może w każdej chwili być weryfikowany przez innego rzeczoznawcę dokładają wszelkich starań, żeby uwzględnić w swojej wycenie wszystkie aspekty mogące mieć wpływ na wartość, a to wymaga wysiłku i czasu. Taką pracę każdy, kto ją wykonał szanuje, a szanując ją – odpowiednio ją wycenia. Rynek jest tu regulatorem. Jeszcze raz należy podkreślić, że RICS działa na korzyść ruchu zawodowego nie poprzez obronę pojedynczego rzeczoznawcy lecz działając długofalowo poprzez ochronę klienta przed nieuczciwymi rzeczoznawcami. RICS wydaje broszury dla klientów o tym jak należy postępować, gdy się jest niezadowolonym z wyceny i chcemy się poskarżyć na rzeczoznawcę. Z drugiej strony wydaje też broszury, o tym jak rzeczoznawca powinien postępować, gdy klient poskarży się na niego lub ma zastrzeżenia do jego wyceny.

W każdym razie RICS wychodzi z założenia, że rzeczoznawcy to rozsądni ludzie, którzy umieją nie tylko wycenić nieruchomość, ale także umieją wycenić swoją pracę. RICS zdaje sobie jednocześnie sprawę z tego, że żadne nakazy lub zakazy administracyjne nic na dumping nie poradzą. Nikomu też z członków nie przychodzi do głowy mieć do RICS pretensje, że nie przeciwdziała dumpingowi.

Nie chcesz mało zarabiać – nie proponuj niskich cen za usługi. Ten akurat problem możemy i musimy rozwiązać sami i żadne cenniki nas tu nie wyręczą i za nas tego nie załatwią. Pytanie tylko, czy stać nas na to, żeby za dobrą pracę żądać godziwego wynagrodzenia.

Przypisy:

1. Jest to rodzaj urzędu skarbowego ustalającego, poprzez zatrudnionych w nim rzeczoznawców, wartość nieruchomości i czynszów do podatku od nieruchomości
2. Rodzaj sądu, przed którym strony reprezentowane są przez prawników.
3. Arbiter to ktoś ze specjalnej listy arbitrów prezydenta RICS – po dodatkowych studiach podyplomowych, kursach, szkoleniach i egzaminach.
4. Ekspert nie musi mieć kursów, ale musi być autorytetem w konkretnej sprawie.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem PFSRM, członkiem Komisji Standardów.



V KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH – WAZA 2005

Lucyllia Głogowska

Kolejna, piąta już Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych odbyła się w Krakowie w dniach 19–21 maja br. dotyczyła nieruchomości sakralnych. Jak przystało na tak specyficzną, delikatną materię organizatorzy – Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych – zapewniły jej wyjątkową oprawę.

Tą oprawę stanowiły przede wszystkim wyjątkowe osoby uczestniczące w konferencji w osobach ks. kardynała Franciszka Macharskiego, arcybiskupa Metropolity Krakowskiego, który zaszczylił nas patronatem konferencji jak i jej otwarciem, oraz profesora Wiktora Zina, który czuwał nad merytorycznym kształtem WAZY. Nie zabrakło, jak zwykle, dyrektora Henryka Jędrzejewskiego, wspierającego nas w aspektach prawnych i kolejnych trzech prezydentów Federacji, czyli Andrzeja Kalusa, współorganizatora wszystkich konferencji, Wacława Baranowskiego i Andrzeja Hopfera. Przedstawicielem władz województwa był wicewojewoda małopolski Ryszard Półtorak, nasz kolega rzeczoznawca majątkowy. Trudno wyliczyć wszystkich specjalnych gości i aby przypadkiem kogoś ważnego nie pominąć ograniczę się do wyżej wymienionych.

W zamierzeniach organizatorów o atmosferze konferencji miały świadczyć szczególne miejsca charakteryzujące jej specyfikę – ich charakter i emocjonalny niepowtarzalny klimat do zadumy refleksji, powagi. Dlatego też na miejsce naszych spotkań wybraliśmy średniowieczny kapitułarz w Klasztorze Ojców Dominikanów, sąsiadujący z przepięknymi krużgankami, w których w czasie przerw mogliśmy nasycić oczy wspaniałymi polichromiami, portalami kamiennymi z XIV w i przepięknym, choć surowym, wystrojem wnętrz. Ponieważ chcieliśmy pokazać chociaż mały wycinek spośród bardzo wielu zabytków sakralnych w Krakowie, dlatego też zwiedziliśmy cztery różne style architektoniczne zawarte w bryłach i wystroju kościołów: św. Andrzeja, św. Piotra i Pawła, Franciszkanów i św. Anny. W tych wizytach towarzyszył nam konserwator zabytków.

Jeszcze inny wymiar miała wizyta w Kościele Mariackim, w którym to przed głównym ołtarzem Wita Stwosza, ksiądz Infułat proboszcz Parafii NMP wygłosił wykład na temat dochodów i kosztów związanych z administrowaniem zabytkiem klasy „O”, jakim jest ten kościół. Prasie krakowskiej bardzo przypadł do gustu ten wykład i kilkakrotnie wracała do konferencji w aspektach wyceny, zarządzania i administrowania zabytkami sakralnymi.

Drugim celem WAZY był aspekt prawny, w szczególności dotyczący ustawy o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego, działania Państwowej Komisji Majątkowej i jej wymagań wobec rzeczoznawców majątkowych, realizacji roszczeń

o zwrot majątków kościelnych znacjonalizowanych po II wojnie światowej, a w tym obowiązujące procedury prawne, oraz prawo kanoniczne, zwane inaczej konstytucją kościoła, i jego wpływ na wycenę, poprzez wyspecyfikowanie w nim katalogu obiektów sakralnych i poza sakralnych.

Trzecim celem konferencji była dyskusja nad problematyką wyceny na przykładzie kilku wybranych obiektów sakralnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, zmierzenie się z analizą cech materialnych nieruchomości, jak i cechami niematerialnymi, takimi chociażby jak wartość historyczna i kulturowa związana z kultem „sacrum” oraz uwzględnienie w wycenie ustaleń konserwatora zabytków. Na przykładach europejskich pokazane zostały zmiany funkcji i wartości zabytkowych obiektów sakralnych w szczególności dla kościołów innych wyznań niż rzymskokatolickie.

Pozostało nadal otwarte pytanie o wartość obiektu sakralnego, gdyż trudno zmierzyć się – pomimo poszukiwań, analiz, dyskusji – do jednego pewnego wyniku. Nieruchomości zabytkowe, bez względu na ich charakter i miejsce, w sposób zupełnie różny postrzegane są przez każdego z nas. Żadna z wycen nie może być całkiem obiektywna, gdyż obarczona jest indywidualnymi przypisanymi do każdego z nas cechami wynikającymi z różnych wrażliwości na te same cechy nieruchomości. Przy szacowaniu nieruchomości zabytkowych wycenę kształtują nasze emocje, wrażliwość, uczucia i wyczulenie na piękno.

Myszę, że ta piąta już konferencja pełna symboli, nasyciona duchem wspaniałych miejsc, przepięknym koncertem w Kościele Mariackim i radosnym koncertem chóru i orkiestry muzyki Gospel, pozwoliła uczestnikom przez te trzy dni znaleźć się w świecie pełnym piękna, spokoju, ciszy, i mądrości kultury zakonnej, która – jak pisał nasz kolega Wojtek Nurek – swoją wiekową filozofią życia nie naruszając żadnych norm moralnych, korzysta z doradztwa rzeczoznawców w sprawach gospodarowania nieruchomościami, bez ustawy o zamówieniach publicznych.

Lucyllia Głogowska jest prezesem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych.



METODA KOSZTÓW LIKWIDACJI W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Sebastian Kokot, Józef Hozer

Wstęp

Ubiegłoroczna „duża” nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz „nowe” rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zmieniły w istotny sposób tak rolę jak i miejsce metody kosztów likwidacji w wycenie nieruchomości. Dotychczas bowiem stanowiła ona obok metody kosztów odtworzenia i metody kosztów zastąpienia jedną z metod stosowanych w podejściu kosztowym. Wartość nieruchomości określona w wyniku jej zastosowania formalnie była więc wartością odtworzeniową, czyli wartością, która mogła być określana dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. Obecnie metoda kosztów likwidacji stanowi obok metody pozostałościowej i metody wskaźników szacunkowych gruntów jedną z metod w podejściu mieszanym. A wartość nieruchomości określona w wyniku zastosowania podejścia mieszane jest wartością rynkową. Podejście to może być zastosowane do określenia wartości rynkowej nieruchomości jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. Tak więc jeżeli стоимy przed zadaniem wyceny nieruchomości, która jest lub może być przedmiotem obrotu rynkowego należy poszukiwać sposobu na określenie jej wartości rynkowej w podejściu porównawczym lub dochodowym, a jeżeli okaże się to niemożliwe – w podejściu mieszanym, w którym jak już nadmieniono mamy do dyspozycji m.in. metodę kosztów likwidacji.

Nie jest naszym zamiarem podejmowanie dyskusji na temat zasadności przypisania metodzie kosztów likwidacji tej nowej roli, choć nie ukrywamy, że w naszej ocenie jest to krok w dobrym kierunku. Pragniemy natomiast zwrócić uwagę na pozaformalne przesłanki jej stosowania.

Stosowanie metody kosztów likwidacji

Zgodnie z rozporządzeniem, metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki, a zastosowanie jej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Siłą rzeczy rodzi się w tym miejscu pytanie o znaczeniu zasadniczym: co to znaczy „części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki”? Czy chodzi tu o formalne zezwolenie na rozbiórkę, czy też na rzeczoznawcy ma spoczywać rozstrzygnięcie tej kwestii poprzez przyjęcie odpo-

wiednich założeń do wyceny. Formalne zezwolenie na rozbiórkę daje rzeczoznawcy jasność sytuacji i jak gdyby zdejmuje z niego odpowiedzialność za przyjęcie do wyceny założenia o rozbiórce. Z drugiej jednak strony właściciel nieruchomości nie musi i wcale może nie chcieć o takie zezwolenie występować. Nie ma więc większego sensu ścisłe wiązanie zastosowania metody kosztów likwidacji z formalizacją rozbiórki i chyba nie o to prawodawcy chodziło. Jeśli usatysfakcjonujemy się taką odpowiedzią na postawione wyżej pytanie, rodzi się więc kolejne: kiedy rzeczoznawca może przyjąć do wyceny założenie o rozbiórce części składowych gruntu? Zarysowane na wstępie zmiany w przepisach nadają temu pytaniu nowy kontekst. Bo jeżeli metoda kosztów likwidacji ma prowadzić do wartości rynkowej, to przesłankę do rozbiórki części składowych gruntu należy szukać przede wszystkim na rynku. Skoro wartość rynkowa nieruchomości to najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku (...), to należy się zastanowić co najprawdopodobniej zrobi z wycenianą nieruchomością typowy jej nabywca. Do tej pory przesłankę do założenia o rozbiórce budynków i budowli poszukiwano przede wszystkim w aspektach technicznych, a dokładniej rzecz ujmując w ich złym stanie technicznym. Najczęściej mówiąc o rozbiórce jakiegoś budynku mamy na myśli grożącą w każdej chwili zawaleniem „rudere”. Takie, w pewnym sensie tradycyjne, postrzeganie przesłanek do rozbiórki, nie kłóci się z myśleniem w kategoriach rynkowych. Zły stan techniczny obiektów budowlanych będzie najprawdopodobniej wystarczającym powodem ich rozbiórki dla większości potencjalnych ich nabywców. Nie ma tu więc sprzeczności ze sposobem zdefiniowania wartości rynkowej. Wręcz przeciwnie. Jednak dziś listę tych przesłanek można i należy poszerzyć.

Zużycie nieruchomości

Punktem wyjścia do tego może być dość dawno już temu wypracowana i usankcjonowana w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych teoria dotycząca zużycia nieruchomości. Przypomnijmy, że zgodnie ze standardami „przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego”. Tak więc przesłanki do założenia dla potrzeb wyceny o rozbiórce części składowych gruntu mogą stanowić także zużycie funkcjonalne lub środowiskowe nieruchomości. Jest to spostrzeżenie o tyle istotne, że pozwala na zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości nawet w bardzo do-



brym stanie technicznym. W pierwszym odruchu pozornie klóci się to ze zdrowym rozsądkiem, bo patrząc na nieruchomości widzimy dobrze zachowane, wcale nie grożące zawaleniem budynki, których wybudowanie 20, 30 czy może nawet 100 lat temu kosztowało na pewno duże pieniądze. Trzeba mieć jednak świadomość, że przez dziesięciolecia gospodarka przestrzenna w Polsce była prowadzona w sposób delikatnie mówiąc pozostawiający wiele do życzenia. Skutkiem tego była często zła alokacja zasobów nieruchomości wyrażająca się m.in. poprzez lokalizowanie terenów przemysłowych i rolnych w miastach, zbyt małą ilość i słabą koncentrację terenów usługowo-handlowych oraz niską intensywność wykorzystania cennych terenów centralnych. Zmieniające się uwarunkowania rynkowe, w szczególności związane z komercjalizacją wielu sfer działalności, zwiększają wyrazistość tych

nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą kosztów likwidacji (oczywiście jeśli nie ma możliwości wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym). Wartość rynkowa gruntu pomniejszona o koszty rozbiórki części składowych tego gruntu jest bowiem bardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania za tę nieruchomość niż wartość nieruchomości kalkulowana przez pryzmat dochodów z tej nieruchomości. To zaś, czy konkretny właściciel albo nabywca nieruchomości faktycznie tej rozbiórki dokona, stanowi kwestię drugorzędną. Zadaniem rzeczoznawcy jest „przeprowadzić kalkulację” wartości nieruchomości w taki sposób, aby jej wynik odpowiadał ustawowej definicji wartości rynkowej. A prawem rzeczoznawcy jest zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanie „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości (...), uwzględniając



problemów. W praktyce źle ulokowane nieruchomości raz po raz bywają przedmiotem faktycznej rozbiórki. Kilka takich przypadków miało miejsce w Szczecinie, a najbardziej spektakularnym z nich była rozbiórka budynku fabryki „Meratronik”. Szczególnego znaczenia nabiera tu zwłaszcza zużycie funkcjonalne nieruchomości, którego miarą zgodnie ze standardami zawodowymi jest „zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie”. Ewidentnym przejawem zmniejszenia dochodowości nieruchomości jest większa wartość rynkowa samego gruntu niż wartość rynkowa gruntu wraz z częściami składowymi, określona w podejściu dochodowym. Sam fakt, że w wyniku zastosowania podejścia dochodowego otrzymujemy wartość nieruchomości zabudowanej mniejszą niż wynosi wartość rynkowa jej gruntu przy założeniu, że nie ma z nim związanych żadnych części składowych, w naszej ocenie stanowi przesłankę do wyceny

w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”. Rzeczoznawca zyskuje więc prawo zastosowania metody kosztów likwidacji, jeżeli w jego przekonaniu da ona lepszy wynik, czyli taki, który będzie bliższy najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku, niż dałaby któraś z metod podejścia dochodowego, a rzadkość transakcji takimi nieruchomościami eliminuje w praktyce zastosowania podejścia porównawczego.

Józef Hozer jest kierownikiem Katedry Ekonometrii i Statystyki Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego.

Sebastian Kokot jest pracownikiem naukowym tego wydziału.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

Współpraca Agencji Nieruchomości Rolnych z rzeczoznawcami majątkowymi

Tomasz Ciodyk

Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) jest państwową osobą prawną wykonującą prawo własności i inne prawa rzeczowe w stosunku do mienia państwowego w rolnictwie. Agencja realizuje zadania wynikające z ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (UGNRSP) oraz przepisów szczególnych, w tym przede wszystkim ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR). Do głównych zadań ANR należą działania na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych oraz tworzenie nowych gospodarstw, a także restrukturyzacja i prywatyzacja mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze.

W latach 1992–2004 Agencja przejęła do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób) blisko 4 709 tys. ha gruntów, z których 80% pochodziło ze zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej. W okresie tym sprzedano 1 479 tys. ha (31%). Na koniec 2004 r. w Zasobie pozostawało 2 917,7 tys. ha, z czego większość była wdzierżawiona (ok. 2 311 tys. ha – blisko 80%). Do rozdysponowania pozostawało około 480 tys. ha, w dużej części gruntów o znikomej przydatności rolniczej.

Podstawy prawne wyceny nieruchomości na potrzeby ANR

Zgodnie z UGNRSP, cenę nieruchomości zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić w wysokości nie niższej niż suma wartości gruntu określonej z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym, i wartości części składowych tego gruntu, określonej przez rzeczoznawcę. Określenie wartości gruntu w ten sposób, może być dokonane bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w celu ustalenia:

- 1) odpłatności, w związku z przejęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników,
- 2) ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara,
- 3) ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

Określenie ceny przy zastosowaniu stawki szacunkowej nie może być stosowane w stosunku do nieruchomości przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej. W praktyce wycena przy użyciu stawek szacunkowych należy do rzadkości.

Uregulowania dotyczące określania wartości nieruchomości zawarte są również w UKUR. Jeżeli przy wykonaniu przez ANR prawa pierwokupu (prawa wykupu), cena (rów-

nowartość pieniężna) zbywanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, Agencja może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu (wykupu), wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Sąd ustala cenę nieruchomości (równowartość pieniężną) przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. W wypadku, gdy w umowie przenoszącej własność nieruchomości rolnej innej niż sprzedaż, równowartość pieniężna nie jest określona, to Agencja określa ją przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Zlecenie i odbiór operatów szacunkowych przez ANR

Kwestia zlecenia i odbioru operatów szacunkowych zawsze traktowana była w Agencji ze szczególną troską. Właściwe określenie ceny majątku Skarbu Państwa jest bowiem jedną z najważniejszych kwestii w procesie prywatyzacji. Nabiera to szczególnego znaczenia przy sprzedaży bezprzetargowej, która realizowana jest głównie na podstawie prawa pierwszeństwa w nabyciu przysługującego dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli umowa wykonywana była faktycznie przez okres co najmniej od 3 lat. Cenę sprzedaży w takich wypadkach określa się na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę, przy uwzględnieniu kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Ewentualne błędy w określeniu wartości nie mają szansy na weryfikację przez rynek, co jest możliwe przy sprzedaży w trybie przetargu. Z tych zrozumiałych przyczyn, organy kontroli państwowej, w tym zwłaszcza Najwyższa Izba Kontroli, zwracają szczególną uwagę na te za-



gadnienia, wskazując m.in. na konieczność rzetelnej analizy wycen sporządzanych na zlecenie Agencji i sygnalizowanie zauważonych ewentualnych uchybień.

Wyceny sporządzane na zamówienie Agencji, analizowane są przez pracowników posiadających uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego lub legitymujących ukończonym studium podyplomowym lub kursem szacowania nieruchomości. W każdym oddziale terenowym ANR pracuje jedna lub kilka osób posiadających uprawnienia rzeczoznawcy. Większość z nich uzyskała uprawnienia w latach 90-tych, głównie w 1997, przy wsparciu pracodawcy, który finansował uczestnictwo w kursach i studiach podyplomowych oraz warsztatach przedegzaminacyjnych. Warto w tym miejscu dodać, że niektórzy pracownicy ANR pełnią ważne funkcje w regionalnych stowarzyszeniach, a nawet w komisjach zawodowych. Agencja patronuje corocznym warsztatom wyceny nieruchomości niezurbanizowanych organizowanych przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, wspiera merytorycznie seminarium „Wycena nieruchomości rolnych w świetle przepisów prawa i standardów zawodowych PFSRM” organizowane przez PFSRM w Warszawie. Agencja organizuje również szkolenia dla rzeczoznawców, z którymi współpracuje, w których uczestniczą także pracownicy tej instytucji.

Stosowany przez Agencję merytoryczny odbiór wycen, polegający na analizie operatów przez pracowników Agencji i przekazywaniu uwag ich autorom, może być odbierany przez część środowiska rzeczoznawców jako wyraz nieufności wobec ich kompetencji i kwalifikacji, a nawet jako nieuprawniona ingerencja w warsztat rzeczoznawcy. Należy podkreślić, że wprawdzie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, ocena poprawności operatów szacunkowych pozostaje w kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, to jednak Agencja – jako zamawiający – ma prawo formułowania wątpliwości dotyczących operatów i wnioskowania w niektórych przypadkach o udzielenie stosownych wyjaśnień, bądź wprowadzenie poprawek. W sytuacjach, kiedy udzielone wyjaśnienia lub wprowadzone zmiany w treści operatu, nadal nie są w opinii Agencji wystarczające, a treść wyceny wskazuje na prawdopodobieństwo wystąpienia nieprawidłowości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości, operat przekazywany jest do Komisji Arbitrażowej przy PFSRM bądź komisji przy stowarzyszeniach regionalnych.

Najczęściej formułowane uwagi do operatów sporządzanych na zamówienie ANR

Wartość nieruchomości Zasobu określana jest najczęściej przy zastosowaniu podejścia porównawczego. W związku z tym, przytoczone niżej przykłady, obrazujące obszary, na których pojawiają się najczęściej wątpliwości dotyczące poprawności operatów sporządzanych na zlecenie ANR, dotyczyć będą jedynie tej metodyki.

Niewątpliwie najistotniejszą częścią operatu szacunkowego jest analiza rynku. Definiuje się tam m.in.

rynek lokalny w ujęciu przedmiotowym, przestrzennym i czasowym, jak też identyfikuje się zrealizowane wcześniej transakcje nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach, które następnie stanowią podstawę wyceny. Banałem będzie stwierdzenie, że im głębszą analizę rynku przeprowadza rzeczoznawca, tym „doskonalsza” będzie określona przez niego wartość.

Lektura operatów sporządzanych na zamówienie Agencji pozwala stwierdzić, iż w wielu przypadkach przeprowadzona analiza rynku jest zbyt powierzchowna. Bardzo często ogranicza się jedynie do sprzedaży nieruchomości państwowych, pomijany jest natomiast rynek prywatny. Należy podkreślić, że pracownicy Agencji analizujący operaty, mają dostęp do danych o transakcjach sprzedaży, w stosunku do których przysługuje ANR prawo pierwokupu określone w UKUR. Mogą więc ocenić, na ile istotny dla obrotu jest na danym terenie rynek prywatny.

Część rzeczoznawców, mając na uwadze treść przepisu ograniczającego możliwość przyjmowania do analizy transakcji zawartych w wyniku przeprowadzonych przetargów, w ogóle eliminuje tego typu dane. W przypadku sprzedaży nieruchomości Zasobu postępowanie takie jest o tyle kontrowersyjne, że jedynie tryb przetargowy umożliwia uwzględnienie w sposób bezpośredni popytu kształtującego się na rynku. Należy przy tym mieć na uwadze, że ceny sprzedaży w trybie pierwszeństwa w nabyciu również nie do końca mogą być traktowane jako kategoria rynkowa (nabywca jest określony, cena nie podlega negocjacji).

Nieruchomości rolne to nieruchomości dość specyficzne. Różnią się między sobą przede wszystkim rodzajami użytków rolnych, klasami gleb bonitacyjnych, położeniem, rozłogiem, utrudnieniami w uprawie, poziomem kultury rolnej. Właściwie trudno jest mówić o identycznych obiektach na rynku. Szczególnego znaczenia nabiera więc przy wycenie przyjęcie do analizy obiektów możliwie najbardziej podobnych do obiektu wycenianego. Wymaga to posiadania przez rzeczoznawcę bazy danych i znajomości sprzedanych wcześniej obiektów. Nie dość głęboka analiza i przypadkowy dobór nieruchomości podobnych przejawia się przy wycenie zabudowanych nieruchomości rolnych z ośrodkiem gospodarczym m.in. przyjmowaniem do porównań nieruchomości zabudowanych o zdecydowanie odmiennym charakterze zabudowy (technologia budowy, stan techniczny, funkcjonalność, wyposażenie). Zdarza się także, że wartość rynkową większych obszarowo nieruchomości rolnych gruntowych określa się na podstawie cen np. kilkuhektarowych działek.

Przyjmowanie do porównań nieruchomości o znacznie mniejszej powierzchni da się, w niektórych przypadkach, wytłumaczyć brakiem na rynku lokalnym nieruchomości o podobnym obszarze. Nie zawsze możliwe jest bowiem rozszerzenie rynku w poszukiwaniu obiektów podobnych pod względem powierzchni lub oparcie się na analizie rodzajowo podobnych rynków. Kontrowersyjne jest natomiast w ocenie Agencji, stosowanie poprawek z tytułu powierzchni



nieruchomości. Ma ono najczęściej charakter automatyczny, bez udowodnienia przez rzeczoznawcę, że większe obszary nieruchomości o podobnej jakości rolniczej uzyskują niższe ceny jednostkowe 1 ha, niż obiekty mniejsze obszary (nie da się tego udowodnić, skoro nie ma na rynku lokalnym transakcji nieruchomościami o dużym obszarze).

Wybierając do porównań mniejsze obszary nieruchomości, rzeczoznawca powinien godzić się na to, że określona przez niego wartość odzwierciedla będzie realia, w tym cenowe, innego segmentu rynku. Wprowadzanie poprawek z tytułu powierzchni nie mających oparcia w analizie rynku, które ocenić można jako działanie „eksperyckie”, prowadzi do zniekształcenia określonej wartości rynkowej. Warto w tym miejscu dodać, że dane statystyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu nie potwierdzają prostej zasady, że im nieruchomość mniejsza, tym cena większa. Np. w I kwartale br. Agencja uzyskiwała najwyższe ceny w grupach obszarowych: do 1 ha oraz 300 ha i więcej.

Należy również podkreślić, że stosowanie poprawek zmniejszających wartość ze względu na dużą powierzchnię świadczyć może, o tym że duży obszar to wada nieruchomości rolnej. Jest to niezrozumiałe w kontekście obecnych realiów rynku, gdzie ostatnio znacznie wzrasta popyt, a w wielu rejonach można mówić nawet o głodzie ziemi. Rolnicy chcą powiększać gospodarstwa, jednak w wielu miejscach nie ma na rynku wystarczającej podaży zarówno ze strony właścicieli prywatnych, jak i ANR.

Istotnym zagadnieniem związanym z analizą rynku jest okres badania cen. Pomimo wyraźnej instrukcji zawartej w standardzie wyceny w podejściu porównawczym, okres ten przekracza często dwa lata. Bywa, że przyjmowanie do analizy relatywnie starszych transakcji nie jest uwarunkowane małą liczbą transakcji na rynku, ma natomiast związek z dysponowaniem przez rzeczoznawcę przestarzałą bazą danych. Konieczność opierania się w wycenie na możliwie najświeższych transakcjach jest obecnie szczególnie istotna. W ostatnim okresie mamy bowiem do czynienia z silnym wzrostem cen nieruchomości rolnych. Świadczą o tym wszelkie dostępne dane. Na przykład cena 1 ha gruntów rolnych sprzedawanych przez Agencję w roku 2004 (4 682 zł), była o 25% wyższa, niż cena w roku 2003 (3 736 zł). Średnia cena za I kwartał br. (5 105 zł) potwierdza trwałość tego trendu. Występujący wzrost cen powoduje również konieczność stosowania przy wycenie aktualizacji cen nieruchomości podobnych za pomocą trendu czasowego. Tymczasem w niektórych operatach znaleźć można deklarację, z których wynika, że na rynku nic ciekawego się nie dzieje, a ceny są w miarę stałe. Bywa też i tak, że niestosowanie aktualizacji uzasadniane jest znacznym rozrzutem cen na rynku, który umożliwia określenie wiarygodnego trendu.

Elementem analizy rynku jest tzw. podział rynku, czyli przedstawienie, jakie mogą występować na rynku lokalnym stany (oceny) w obrębie poszczególnych cech rynkowych. (np. dla cechy „jakość gruntów” – bardzo dobra, dobra, śred-

nia, słaba). Przyjęty przez rzeczoznawcę podział powinien stanowić podstawę dla określania poprawek kwotowych w tabeli porównawczej, jeżeli stosowana jest metoda porównywania parami. Niestety, w niektórych przypadkach poprawki kwotowe nie wynikają z dokonanej oceny rynku, lecz wyliczane są w sposób niezrozumiały dla zamawiającego.

Pracownicy Agencji analizujący operaty szacunkowe formułują w niektórych przypadkach wątpliwości do dokonanego przez rzeczoznawcę wyboru nieruchomości do porównań w metodzie porównywania parami. Zgodnie z oczekiwaniami Agencji, które precyzowane są w umowie, rzeczoznawcy przedstawiają bazę danych transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, pokazując przy tym ocenę jakości tych nieruchomości w aspekcie analizowanych cech rynkowych. Analiza szczegółowego opisu nieruchomości z bazy obiektów podobnych oraz obiektów wybranych do porównania prowadzi w niektórych przypadkach do wniosku, że wybór nie nastąpił na podstawie przedstawionych wcześniej informacji o nieruchomościach, lecz według klucza znanego tylko autorowi operatu. Na pytanie, dlaczego wybór dotyczył tych, a nie innych nieruchomości, pada często odpowiedź, która wskazuje, że na ceny na rynku lokalnym tak naprawdę wpływ mają inne czynniki, niż te pokazane przy wyborze cech rynkowych. Opisana praktyka nie może być bezkrytycznie przyjmowana przez zamawiającego.

Sposób wyceny nieruchomości wieloobszarowych

Ważną kwestią związaną z wyceną mienia Zasobu jest sposób wyceny zorganizowanych (zabudowanych) wieloobszarowych nieruchomości rolnych. Należy przypomnieć, że w początkowych latach działania Agencji upowszechniła się tzw. metoda składnikowa, czyli odrębna wycena gruntu, budynków i budowli i innych części składowych. Praktyce takiej sprzyjały zapisy UGNRSP, które wskazywały odrębnie sposób ustalenia ceny gruntu oraz naniesień, w tym budynków i budowli. W okresie tworzenia się rynku zorganizowanych nieruchomości rolnych i braku materiału porównawczego, w pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych grunt wyceniano powszechnie przy zastosowaniu stawki szacunkowej, a budynki i budowle według wartości odtworzeniowej.

Rozwój rynku nieruchomości Zasobu umożliwił oparcie się na rynkowych metodach wyceny, zwłaszcza na podejściu porównawczym. Stare przyzwyczajenia jednak pozostały. Nadal powszechnie odrębnie wyceniano grunt, oddzielnie budynki. Występowało więc zjawisko „oderwania” substancji budowlanej od gruntu. Przyjmowane do analizy ceny zabudowy, przeliczone na 1m² powierzchni zabudowanej, użytkowej, bądź 1m³ kubatury, nie pochodziły z aktów notarialnych (podaje się tam cenę ogółem za nieruchomość), lecz z operatów szacunkowych sporządzonych dla sprzedanych wcześniej obiektów.

Od momentu ukazania się standardu rolnego, a potem porównawczego, Agencja starała się promować kompleksową wycenę zorganizowanych nieruchomości rolnych. Można po-



wiedzieć, że z powodzeniem. Obecnie zabudowane nieruchomości rolne Zasobu wyceniane są bądź w całości, bazując na 1 ha fizycznym jako jednostce porównawczej, bądź przy zastosowaniu podziału na grunty, nazwijmy je umownie uprawne oraz ośrodek gospodarczy (grunt + obiekty budowlane), bazując na 1m² gruntu („podwórza”) lub 1m² p. z. lub p. u. Oczywiście w niektórych wypadkach w miarę potrzeby korzysta się z możliwości innych podziałów ze względu na funkcjonalność, np. odrębna wycena zespołów dworsko-pałacowych, szklarni, stawów itp.

W sytuacji, gdy wycenia się kompleksowo całą nieruchomość (ośrodek gospodarczy + grunty rolne), przyjmując

ca zmuszony jest porównywać obiekty o znacznie różniących się parametrach bazy budynkowej, zasadne jest rozważenie odrębnej wyceny gruntów uprawianych rolniczo oraz gruntów zabudowanych ośrodkiem gospodarczym (siedlisko). Pozwala to na bardziej szczegółowe uwzględnienie różnic w objętości zabudowy.

Wycena nieruchomości sprzedawanych dzierżawcom

Ciekawym problemem, który jest często podnoszony przez pracowników Agencji, jest wycena nieruchomości rolnych sprzedawanych na rzecz dzierżawców, w sytuacji, gdy przedmiotem sprzedaży jest część dzierżawionej nieruchomości



za jednostkę porównawczą 1 ha powierzchni ogółem, problem stwarza niekiedy uwzględnienie różnicy pomiędzy potencjałem budynków na nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównania. Stosowane często tzw. wskaźniki nasycenia (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni gruntów ogółem) nie pozwalają na skuteczne sprowadzenie nieruchomości do porównywalności. Stąd też ważne jest, by obiekty porównawcze posiadały podobny potencjał i rodzaj budynków (np. gdy w obiekcie wycenianym jest gorzelnia, to w porównawczych też powinna występować). Jeżeli wobec braku lepszych nieruchomości porównawczych, rzeczoznaw-

ści, np. całość bazy budynkowej i część gruntów uprawnych. Przy realizacji prawa pierwszeństwa w nabyciu na rzecz dotychczasowych dzierżawców, sprzedaży podlega często część przedmiotu dzierżawy. Wynika to najczęściej z ograniczonych możliwości finansowych nabywcy, konieczności zarezerwowania gruntów na powiększenie okolicznych gospodarstw rodzinnych, czy też ograniczeń związanych z wprowadzonym na podstawie UKUR limitem 500 ha UR, jakie mogą być sprzedane przez Agencję na rzecz jednego podmiotu.

Wyceniając nieruchomość w sytuacji przeznaczenia do sprzedaży całości budynków i części gruntów spotkać



można w operatach ocenić, że na wycenianej nieruchomości jest zbyt duże nasycenie budynkami w stosunku do gruntów, które uzasadnia zastosowanie poprawek na minus. Nie bierze się pod uwagę, że pozostające w dzierżawie grunty dalej będą stanowić część prowadzonego przez nabywcę gospodarstwa rolnego oraz że w niektórych przypadkach będą mogły zostać nabyte w przyszłości. Podobnie z kwestią rozłogu. Bez uwzględnienia gruntów, które nie są aktualnie sprzedawane, może być on oceniony jako niekorzystny. Część rzeczoznawców twierdzi, że analizują oni nieruchomość w takim kształcie, jakiego dotyczy zawarta umowa na wycenę. Z kolei Agencja nie może godzić się na to, iż wyrażając zgodę na zakup przez dzierżawcę części dzierżawionej nieruchomości „karana jest” przy wycenie poprzez korygowanie na minus wartości z uwagi na omawiane okoliczności.

W ostatnim okresie niektórzy rzeczoznawcy próbują stosować do wyceny zorganizowanych nieruchomości rolnych metodę korygowania ceny średniej. W przyjmowanych zbiorach nieruchomości reprezentatywnych znajdują się obok siebie np. nieruchomości z oborami, gorzelnia i pałacem zażytkowym oraz nieruchomości np. zabudowane tylko dwoma magazynami i wiatą. Wydaje się, że metoda ta powinna być stosowana w wypadku zbiorowości dosyć jednorodnych, czyli np. niezabudowanych działek rolnych. Należy również dodać, że omawiana metoda stosowana jest niekiedy w sytuacji, gdy nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej nie różnią się istotnie pod względem cech rynkowych lub nawet nieruchomość o najwyższej cenie jest pod względem niektórych cech gorsza od nieruchomości o cenie minimalnej. W opinii Agencji oznacza to niespełnienie podstawowego założenia tej metody, że nieruchomości lepsze jakościowo są sprzedawane na rynku drożej.

Jednym z trudniejszych zadań rzeczoznawcy przy wycenie nieruchomości Zasobu jest określanie wartości rynkowej nakładów na nieruchomości dzierżawionej. Dzierżawcy nieruchomości rolnych realizują na przedmiocie dzierżawy bardzo często inwestycje, które podwyższają wartość rynkową nieruchomości. Dotyczą one z reguły budynków. Przy zakończeniu umowy dzierżawy, które następuje często w związku z realizacją prawa pierwszeństwa w nabyciu, istnieje potrzeba określenia wartości rynkowej nakładów, którą Agencja zwraca dzierżawcy poprzez zaliczenie jej na poczet ceny sprzedaży. Przy określaniu wartości nakładów mówić można o sytuacjach, kiedy rzeczoznawca określa ich wartość co prawda zgodnie z przepisem prawa, jednak niezgodnie ze zdrowym rozsądkiem i logiką. Jak wiadomo, jeden ze sposobów wyceny nakładów polega na określeniu różnicy wartości rynkowej obiektu po i przed poniesieniem nakładów. Stosowanie tego sposobu jest uzasadnione w sytuacji, gdy wyceniany jest pojedynczy obiekt, na którym poniesiono nakłady, bądź kiedy obiektów budowlanych jest więcej, jednak skala inwestycji jest na tyle znacząca, że ma istotny wpływ na wartość całego ośrodka gospodarczego.

Niecelowe jest natomiast stosowanie tej metodyki, kiedy inwestycja ma mały zakres (np. modernizacja jednego budynku na kilkanaście w gospodarstwie). Zakładanie, że w wyniku prac na jednym obiekcie stan techniczny ogółu budynków zmienia się ze złego na np. średni jest zbyt dużym uproszczeniem. W takich wypadkach lepszym rozwiązaniem byłoby dojście do wartości rynkowej nakładów w drodze określenia udziału nakładów w wartości odtworzeniowej i przeniesieniu tego wskaźnika na wartość rynkową obiektu. Przy stosowaniu tego sposobu zapomina się z kolei często o stopniu zużycia nakładów dzierżawcy.

Wycena lasu i zadrzewienia

W obrębie nieruchomości rolnych występują często lasy i zadrzewienia. Jak wiadomo, wycena takiego mienia jest pracochłonna i wymaga posiadania specjalistycznej wiedzy. Być może z tego względu niektórzy rzeczoznawcy starają się sprytnie pominąć wycenę drzewostanu, podając w uzasadnieniu, że występujące na nieruchomości drzewostany nie mają wartości użytkowej, w związku z czym nie będą wyceniane. Spotyka się również deklarację, że nie ma potrzeby odrębnej wyceny, ponieważ w obiektach porównawczych również znajdują się podobne drzewostany. Nie przedstawia się przy tym charakterystyki (gatunki, wiek, powierzchnia) drzewostanów na nieruchomościach przyjętych do porównania. Czasem stosuje się także odpowiednią cechę rynkową, np. stopień zadrzewienia bazujący jedynie na udziale powierzchni lasów, czy zadrzewień w ogólnej powierzchni nieruchomości, bez wnikania w cechy jakościowe drzewostanu.

W niniejszym opracowaniu ograniczono się jedynie do przedstawienia najważniejszych zagadnień, które są przedmiotem dyskusji pomiędzy pracownikami Agencji, a rzeczoznawcami majątkowymi współpracującymi z tą instytucją. Należy podkreślić, że formułowanie przez Agencję pytań, czy też wątpliwości dotyczących wycen mienia Zasobu, nie oznacza wcale, że zamawiający ocenia prawidłowość operatów, czyli ich zgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi PFSRM. Czynności te zastrzeżone są w świetle ustawy dla organizacji zawodowych rzeczoznawców. Agencja, realizując ustawowe zadania związane m.in. z prywatyzacją majątku Skarbu Państwa w rolnictwie, ma jednak obowiązek dbać o to, by uzyskiwać ceny sprzedaży adekwatne do realiów rynku. Wynika stąd konieczność dochowania szczególnej staranności przy odbiorze wycen sporządzanych przez rzeczoznawców. Z realizacji tego obowiązku, pracownicy Agencji rozliczania są na bieżąco m.in. na podstawie wyników kontroli prowadzonych przez stosowne instytucje państwowe.

Tomasz Ciodyk jest rzeczoznawcą majątkowym, doradcą w Agencji Nieruchomości Rolnych.



ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU STANDARDU III.4. ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Redakcję projektu standardu opracowali Mieczysław Prystupa i Zbigniew Brodaczewski na podstawie dorobku zespołu w składzie: Waław Baranowski, Henryk Hajdasz, Mieczysław Prystupa, Janusz Traczyk.

1. Przedmiot i zakres wykorzystania standardu

1.1. Niniejszy standard określa zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych, stanowiących części składowe nieruchomości, chyba że co innego wynika z:

- przepisu szczególnego,
- treści innego standardu odnoszącego się do wyceny nieruchomości określonego rodzaju,
- szczególnego celu wyceny.

1.2. Standard określa zasady ustalania:

- zużycia technicznego,
- zużycia funkcjonalnego,
- zużycia łącznego (techniczno-funkcjonalnego).

1.3. Standard nie dotyczy zużycia środowiskowego, którego wpływ na wartość nieruchomości określono w Standardzie IV. 1.

1.4. Standard nie dotyczy zasad określania zużycia maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, gdyż zasady te podano w standardzie VI. 1.

1.5. Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych.

1.5.1. Oceny zużycia obiektu budowlanego dokonuje się poprzez określenie zużycia poszczególnych elementów budowlanych.

1.5.2. W przypadkach szczególnych, gdy wycenie podlega nieruchomość pozostawiona poza granicami kraju oraz dla obiektów budowlanych rozebranych (wyburzonych), obiektów podziemnych, a także dla obiektów nowych, dopuszcza się możliwość oceny zużycia obiektu jako całości bez określenia zużycia poszczególnych jego elementów. Możliwe jest wówczas stosowanie formuł obliczeniowych, w których zużycie jest funkcją czasu, jaki upłynął od chwili przekazania obiektu do użytkowania oraz normatywnego okresu trwałości dla danego rodzaju obiektu.

1.5.3. W przypadku określania wartości rynkowej nieruchomości, gdy zużycie obiektów budowlanych wpływa na jej wartość, dopuszcza się możliwość jego oceny bez określenia zużycia poszczególnych elementów. Zalecane jest wówczas korzystanie z tabel dotyczących ogólnej oceny stanów technicznych obiektów.

2. Założenia ogólne

2.1. Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia określając jego wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

2.2. Ocena zużycia należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy majątkowego i nie wiążą go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych ani wzory arytmetyczne podane w jakichkolwiek publikacjach, z wyjątkiem formuł podanych w niniejszym standardzie.

2.3. Rzeczoznawca majątkowy przy ustalaniu zużycia nieruchomości może skorzystać z pomocy rzeczoznawcy odpowiedzialnej specjalności.

2.4. Dla potrzeb niniejszego standardu przyjmuje się, że zużycie jest utratą wartości obiektu budowlanego lub elementu w stosunku do kosztu wytworzenia (budowy) obiektu nowego lub elementu.

2.5. Ocenę zużycia technicznego - Z_T , funkcjonalnego - Z_F i łącznego (techniczno-funkcjonalnego) - $Z_{T,F}$ wyraża się procentowo lub przy pomocy wskaźnika (współczynnika), a jego miernikiem jest stopień zużycia.

2.6. Stopień zużycia obiektu budowlanego jest to, wyrażona procentowo lub przy pomocy wskaźnika, utrata jego wartości w stosunku do kosztu wytworzenia (budowy) obiektu nowego.

2.7. Stopień zużycia elementu jest to, wyrażona procentowo lub przy pomocy wskaźnika (współczynnika), utrata jego wartości w stosunku do kosztu nowego elementu lub elementu scalonego wchodzącego w skład danego obiektu.

2.8. W standardzie wyróżnia się następujące stopnie zużycia:

- stopień zużycia technicznego - S_{zt} ,
- współczynnik zużycia technicznego określony według wzoru:

$$W_{zt} = 1 - \frac{S_{zt}}{100\%}$$

- stopień zużycia funkcjonalnego - S_{zf} ,
- współczynnik zużycia funkcjonalnego:



$$W_{zf} = 1 - \frac{S_{zf}}{100\%}$$

- stopień zużycia łącznego – $S_{z(t, f)}$
- współczynnik łącznego zużycia technicznego i funkcjonalnego:

$$W_{z(t, f)} = 1 - \frac{S_{z(t, f)}}{100\%}$$

2.9. Zużycie łączne $Z_{T, F}$ jest rezultatem jednoczesnego określenia zużycia technicznego i zużycia funkcjonalnego, a miernikiem takiego zużycia jest stopień zużycia łącznego $S_{z(t, f)}$.

2.10. Rzeczoznawca majątkowy powinien w operacie szacunkowym jednoznacznie określić dla każdego z obiektów budowlanych, stanowiących części składowe nieruchomości, odpowiednio do przyjętego celu wyceny i rodzaju nieruchomości, stopień zużycia:

- a) technicznego S_{zt} – w przypadku stosowania podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia wynikającej z przepisów szczególnych lub celu wyceny,
- b) funkcjonalnego S_{zf} – w przypadku zastosowania metody kosztów zastąpienia lub gdy wynika to ze szczególnego celu wyceny,
- c) łącznego $S_{z(t, f)}$ – przy określeniu wartości odtworzeniowej lub rynkowej nieruchomości,

2.11. Przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określa stopień zużycia łącznego, który w podejściu porównawczym będzie jednym z atrybutów nieruchomości, a w podejściu dochodowym będzie wpływał na wielkość uzyskiwanych dochodów z nieruchomości oraz na koszty jej eksploatacji.

3. Rodzaje zużycia i przyczyny ich powstawania

3.1. Przy określaniu zużycia technicznego Z_T rzeczoznawca majątkowy powinien brać pod uwagę w szczególności:

- a) okres eksploatacji obiektu (wiek budynku lub budowli),
- b) warunki i sposób eksploatacji, w tym: rodzaje i daty remontów, sposób konserwacji, rodzaj użytkowania itp.,
- c) niezawodność rozwiązań technicznych,
- d) rodzaj, jakość i trwałość zastosowanych materiałów,
- e) wady projektowe obiektu,
- f) jakość wykonawstwa budowlanego,
- g) rodzaj konstrukcji obiektu,
- h) wpływ bezpośredni czynników środowiskowych (np. wpływ substancji agresywnych, szkody górnicze, kwaśne deszcze itp.),
- i) zdarzenia losowe (powódzie, pożary, huragany, lawiny, uderzenia mechaniczne itp.).

3.2. Przez zużycie techniczne obiektów budowlanych rozumie się utratę wartości pierwotnych (projektowanych)

cech technicznych i fizycznych poszczególnych elementów scalonych obiektu.

3.3. Przez zużycie funkcjonalne należy zawsze rozumieć utratę wartości nieruchomości spowodowaną utratą cech użytkowych całego obiektu lub jego poszczególnych elementów, odniesionych do aktualnych wymagań (preferencji) użytkowników, norm i warunków technicznych, czy panującej mody lub w odniesieniu do przyszłej założonej funkcji obiektu. Przy określaniu zużycia funkcjonalnego obiektu budowlanego należy w ustalić, czy z punktu widzenia jego aktualnej lub przyszłej funkcji, występują w nim takie elementy, które ograniczają jego przydatność dla założonej funkcji.

3.4. Zużycie funkcjonalne Z_F nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien określić analizując:

- a) istniejące rozwiązania użytkowe, porównując je do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności),
- b) postęp techniczny i technologiczny w budownictwie,
- c) zastosowane w obiekcie rozwiązania materiałowe,
- d) zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), ochronę cieplną budynków i budowli,
- e) zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrzenie norm p. pożarowych),
- f) zastosowane urządzenia i wyposażenie techniczne obiektu oraz ich nowoczesność,
- g) możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymogami lub brak tej możliwości – odpowiedniość funkcjonalna,
- h) standard wykończenia obiektów w stosunku do aktualnych wymagań,
- i) jakość behawioralna, rozumiana jako przyjemność, wygoda, satysfakcja i komfort z pobytu w danym budynku,
- j) dostępność komunikacyjną i wyposażenie strefy zewnętrznej budynku,
- k) możliwość zmiany funkcji obiektu,
- l) inne czynniki mające wpływ na stopień zużycia funkcjonalnego.

3.5. W przypadku ustalania zużycia dla potrzeb wyceny dla alternatywnego sposobu użytkowania, rzeczoznawca majątkowy winien uwzględnić w ocenie poszczególnych elementów budowlanych i struktury przestrzennej obiektu, wymogi proponowanej zmiany funkcji nieruchomości.

3.6. Ocena zużycia łącznego $Z_{T, F}$ jako rezultatu równoczesnego zużycia technicznego i zużycia funkcjonalnego jest możliwa poprzez łączną analizę przyczyn podanych w punkcie 3.1. oraz w punkcie 3.3.

4. Zasady ustalania stopnia zużycia

4.1. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy określa stopień zużycia łącznego $S_{z(t, f)}$, a jeśli wynika to



z wymagań przepisu szczególnego lub celu wyceny określa tylko stopień zużycia technicznego S_{zt} lub tylko stopień zużycia funkcjonalnego S_{zf} .

- 4.2. Różnorodność funkcji spełnianych przez poszczególne elementy obiektu powoduje, iż wykonane są one z różnych materiałów oraz w różnych technologiach co jest przyczyną zróżnicowania ich zużycia zarówno technicznego jak i funkcjonalnego.
- 4.3. Zróżnicowanie elementów scalonych, o którym mowa w pkt. 4.2. powoduje, iż zużycie obiektu jest wynikiem zużycia każdego z elementów scalonych. Stąd też właściwą metodą ustalania stopnia zużycia obiektu jest zastosowanie formuły średnioważonej.
- 4.4. Określając zużycie obiektu według formuły średnioważonej należy:
- podzielić obiekt na „n” elementów,
 - określić procentowy udział kosztów poszczególnych nowych elementów w koszcie całego nowego obiektu A_i [%],
 - podać i uzasadnić jaki rodzaj zużycia będzie określany w operacji szacunkowym, zgodnie z pkt. 2.8 Standardu. W zależności od dokonanego wyboru rzeczoznawca majątkowy ustala stopień zużycia obiektu według punktów 5, 6 lub 7 i 8.

5. Zużycie techniczne obiektu Z_T

5.1. Zużycie techniczne odzwierciedla stan techniczny obiektu.

5.2. Ustalając zużycie techniczne obiektu rzeczoznawca majątkowy powinien:

- dokonać podziału obiektu na „n” elementów,
- ustalić procentowy udział kosztów poszczególnych nowych elementów w koszcie całego nowego obiektu A_i [%],
- ocenić stopnie zużycia poszczególnych elementów S_{zti} [%]
- określić średnioważony stopień zużycia dla poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{zti}^w = 1 - \frac{A_i \times S_{zti}}{100\%}$$

- dodać średnioważone stopnie zużycia elementów otrzymując średnioważony stopień zużycia technicznego całego obiektu.

5.3. W przypadku, gdy zachodzi podejrzenie, że stan techniczny istotnych elementów obiektu (np. konstrukcyjnych) może spowodować awarię lub katastrofę budowlaną rzeczoznawca majątkowy powinien wnioskować o wykonanie ekspertyzy technicznej przed dokonaniem wyceny.

6. Zużycie funkcjonalne obiektu – Z_f

6.1. Zużycie funkcjonalne wycenianego obiektu rozumiane jako zmniejszenie ich wartości w stosunku do wartości wzorcowego obiektu, spełniającego aktualne wymogi w zakresie rozwiązań funkcjonalnych może być ustalone zarówno dla ich aktualnego jak i alternatywnego sposobu użytkowania.

6.2. Ustalając zużycie funkcjonalne obiektu rzeczoznawca majątkowy powinien:

- ustalić funkcję obiektu,
- dokonać podziału obiektu na „n” elementów,
- ustalić zbiór elementów zużytych funkcjonalnie E_f
- podzielić zbiór elementów E_f na:
 - E_{f1} – elementy wymagające wymiany lub naprawy (wzmocnienia), oraz
 - E_{f2} – elementy nie spełniające współczesnych wymagań (nienowoczesne),
- obliczyć stopnie zużycia funkcjonalnego dla poszczególnych elementów:
 - ze zbioru E_{f1} jako:

$$S_{zfi} = \frac{NF_i}{KB_i} \times 100\%$$

gdzie:

NF_i – nakłady niezbędne do prowadzenia do właściwego stanu i-tego elementu,

KB_i – koszty budowy nowego i-tego elementu.

- ze zbioru E_{f2} jako:

$$S_{zfi} = \frac{t}{T_f} \times 100\%$$

gdzie:

t – okres eksploatacji elementu,

T_f – okres funkcjonalnej żywotności elementu

- określić średnioważony stopień zużycia dla poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_{zfi}^w = 1 - \frac{A_i \times S_{zfi}}{100\%}$$

- dodać średnioważone stopnie zużycia elementów otrzymując średnioważony stopień zużycia funkcjonalnego całego obiektu.

7. Zużycie łączne obiektu – Z_{Tf}

7.1. Określając zużycie łączne obiektu budowlanego rzeczoznawca majątkowy powinien:

- określić procentowy stopień zużycia technicznego każdego z elementów scalonych S_{zt} oraz stopień zużycia funkcjonalnego S_{zf} każdego z elementów,
- dla każdego kolejnego elementu wybrać zużycie większe spośród zużycia technicznego i funkcjonalnego,



- c) określić średnioważony stopień zużycia dla poszczególnych elementów według wzoru:

$$S_z^w(t, \delta)_i = \frac{A_i \times \max \{S_{zti}, S_{zfi}\}}{100\%}$$

- d) dodać średnioważone stopnie zużycia elementów otrzymując średnioważony stopień zużycia łącznego całego obiektu.

8. Określanie zużycia nieruchomości w poszczególnych podejściach do wyceny

8.1 Przy określaniu wartości odtworzeniowej obiektów budowlanych przy zastosowaniu metody kosztów odtworzenia ustala się wyłącznie zużycie techniczne.

8.2 Przy określaniu wartości odtworzeniowej obiektów budowlanych przy zastosowaniu metody kosztów za-

stąpienia ustala się zużycie łączne (techniczno-funkcjonalne).

9. Postanowienia dodatkowe

9.1. Przy ocenie stanu technicznego obiektu rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić przepisy ustawy „Prawo budowlane”, a w szczególności zasady utrzymania obiektów budowlanych.

9.2. W operacji szacunkowym rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany zamieścić zastrzeżenie, iż ocena stanu technicznego wycenionego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.

9.3. Wzory tabel ustalania stopnia zużycia obiektów budowlanych podano w komentarzu do Standardu.

KOMENTARZ DO STANDARDU III. 4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

1. Ogólna klasyfikacja stanów technicznych obiektów budowlanych

Dla potrzeb wyceny nieruchomości stan techniczny obiektów budowlanych można określać według następującej jednolitej skali ocen:

Tabela nr 1

Stopień zużycia technicznego S_{zti} [%]	Stan techniczny obiektu
0 – 10	Bardzo dobry
11 – 30	Dobry
31 – 50	Średni
51 – 70	Mierny
Powyżej 70	Zły

2. Łączna ocena techniczna i funkcjonalna obiektów budowlanych

Obiekty budowlane i ich elementy zużywają się zarówno pod względem technicznym jak również funkcjonalnym. Dla każdego wyodrębnionego elementu obiektu budowlanego określa się stopień zużycia technicznego S_{zti} oraz stopień zużycia funkcjonalnego S_{zfi} . Dla poszczególnych elementów określa się zużycie „ważone” wybierając do obliczeń większy stopień zużycia.

Zużycie techniczne, funkcjonalne i łączne (techniczno-funkcjonalne) obiektów budowlanych można określać w tabelach zużycia, których wzory przedstawiono poniżej:

Wzór tabeli określającej stopień zużycia technicznego obiektu:

Tabela nr 2

Lp. „i” obiektu lub element scalony	Udział elementu w koszcie obiektu A_i [%]	Stopień zużycia technicznego elementu S_{zti} [%]	Stopień zużycia technicznego „ważonego” $S_{zti}^w = \frac{A_i \times S_{zti}}{100\%}$
1			
...			
n			
ΣS_{zti}^w			

Wzór tabeli określającej stopień zużycia funkcjonalnego obiektu:

Tabela nr 3

Lp. „i” obiektu lub element scalony	Udział elementu w koszcie obiektu A_i [%]	Stopień zużycia funkcjonalnego elementu S_{zfi} [%]	Stopień zużycia funkcjonalnego „ważonego” $S_{zfi}^w = \frac{A_i \times S_{zfi}}{100\%}$
1			
...			
n			
ΣS_{zfi}^w			



Wzór tabeli określającej stopień łącznego zużycia obiektu (techniczno – funkcjonalnego):

Tabela nr 4

Lp. „i”	Element obiektu lub element scalony	Udział elementu w koszcie obiektu A_i [%]	Stopień zużycia technicznego elementu S_{zi} [%]	Stopień zużycia technicznego elementu S_{zi} [%]	Stopień zużycia technicznego „ważonego” $S_{z(t, fi)}^w = \frac{A_i \times \max \{s_{zi}, s_{zi}\}}{100\%}$
1					
...					
n					
$\Sigma S_{z(t, fi)}^w$					

RZECZOZNAWCA – SZEFEM NADZORU BUDOWLANEGO

18 lutego 2005 roku Marek Naglewski został powołany przez Prezesa Rady Ministrów na stanowisko Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Urodził się w 1946 roku w Tuliszkowie. Jest doktorem nauk technicznych, inżynierem budownictwa oraz geodetą. Ukończył studia na Politechnice Warszawskiej, Politechnice Poznańskiej oraz studia podyplomowe na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie i na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej w zakresie urbanistyki i gospodarki przestrzennej.

Pracę zawodową rozpoczął w 1966 roku. Pracował w administracji państwowej, m.in. na stanowiskach: Wojewody Konińskiego w latach 1990–1997, a w latach 1997–2001 – Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji odpowiedzialnego, m.in. za sprawy architektury i budownictwa. Od listopada 2002 roku do lutego 2005 roku był starostą powiatu tureckiego. Równocześnie od 1985 roku zajmuje się działalnością naukowo-dydaktyczną na wyższych uczelniach. Od 1999 roku jest profesorem Wyższej Szkoły Zawodowej w Koninie – specjalność polityka regionalna, a od 2002 roku jest także profesorem Wyższej Szkoły Gospodarki Krajowej w Kutnie. Posiada uprawnienia zawodowe w zakresie geodezji, kartografii, szacowania nieruchomości. Jest biegłym sądowym.



dowlanego. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest powoływany przez Prezesa Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw architektury i budownictwa na sześcioletnią kadencję.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje zadania określone przepisami Prawa budowlanego i ustawy o wyrobach budowlanych, a w szczególności:

- pełni funkcję organu wyższego stopnia w rozumieniu KPA w stosunku do:
 - województw i wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego oraz sprawuje nadzór nad ich działalnością,
 - organów samorządu zawodowego w sprawach nadawania uprawnień budowlanych oraz odpowiedzialności zawodowej w budownictwie;
- kontroluje działanie organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, jest organem:
 - właściwym w sprawach wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu,
 - wyspecjalizowanym w rozumieniu ustawy o systemie oceny zgodności;
- prowadzi:
 - Krajowy Wykaz Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych,
 - centralne rejestry:
 - osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - rzeczoznawców budowlanych,
 - osób ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, jako centralny organ administracji rządowej wykonuje zarówno zadania administracji architektoniczno-budowlanej, jak i nadzoru budowlanego we wszystkich obszarach budownictwa, z wyłączeniem budownictwa górnictwa.

(na podstawie www.gunb.gov.pl)



REITS – AMERYKAŃSKIE FUNDUSZE NIERUCHOMOŚCI

Mateusz Skubiszewski

Fundusze nieruchomości

Fundusze nieruchomości są narzędziami wspólnego inwestowania w nieruchomości. Jest to swego rodzaju platforma umożliwiająca inwestorom wspólną inwestycję, której przedmiotem są nieruchomości. Ze względu na swoją konstrukcję łączą w sobie cechy instrumentu rynku nieruchomości funkcjonującego w ramach rynku kapitałowego (Bryx, Olszewski, s. 4). Fundusz jako formuła inwestycyjna dla inwestycji w nieruchomości umożliwia inwestorom posiadającym relatywnie niewielkie kapitały dostęp do rynku nieruchomości, który ze swojej natury wymaga bardzo dużego zaangażowania kapitałowego, co przesądza o jego niedostępności w przypadku samodzielnej inwestycji.

Real Estate Investment Trusts – amerykańskie fundusze nieruchomości

Amerykańskie fundusze nieruchomości zwane w skrócie REITs mają długą historię. Ich początki datowane są na koniec XIX wieku. Obecnie funkcjonują na podstawie ustawy z 1960 roku (Real Estate Investment Trust Act). Fundusze tego typu są tworzone w formie spółek akcyjnych lub funduszy inwestycyjnych. Znakomita ich większość jest notowana na nowojorskiej giełdzie (New York Stock Exchange). REITs są powoływane w celu inwestowania w nieruchomości oraz zarządzania tymi nieruchomościami. REITs zawdzięczają w znacznej mierze swoją popularność i rozwój przywilejom podatkowym, jakimi zostały obdarzone przez ustawodawcę. W przypadku, gdy przynajmniej 90% rocznego dochodu do opodatkowania jest wypłacana uczestnikom funduszu w formie dywidendy, fundusz zwolniony jest z płacenia podatków federalnych oraz w większości stanów z podatków stanowych (Campbell, Sirmans, s. 399). Wypłacona dywidenda podlega opodatkowaniu na zasadach obowiązujących konkretnych uczestników funduszu, dla osób fizycznych będzie to rozliczenie podatkowe według stawek obowiązujących dla tego rodzaju dochodów osiąganych przez osoby fizyczne. Ponadto REITs muszą spełniać szereg innych wymagań ustawowych takich jak (Brown, s. 296):

- fundusz musi tworzyć przynajmniej 100 udziałowców z których pięciu lub mniej nie może mieć większego niż 50% udziału w funduszu,
- przynajmniej 75% procent dochodu brutto musi być generowanych z nieruchomości w formie czynszów, odsetek od pożyczek hipotecznych, zysków ze sprzedaży nieruchomości itp.,

- przynajmniej 90% przychodów musi być generowanych z inwestycji w nieruchomości, odsetek i zysków kapitałowych,
- prowadzić kwartalną i roczną sprawozdawczość,
- 75% aktywów musi być zainwestowanych w nieruchomości, inne REITs lub papiery rządowe, inne instrumenty rynku pieniężnego.

W zależności od rodzaju nabywanych aktywów REITs dzieli się na (Bryx, Matkowski, s. 182):

- akcyjne (Equity REITs) – fundusze lokujące przynajmniej 75% swoich aktywów bezpośrednio w nieruchomości o różnym przeznaczeniu,
- hipoteczne (Mortgage REITs) – fundusze lokujące co najmniej 75% procent swoich aktywów w udzielanych pożyczkach hipotecznych,
- hybrydowe (Hybrid REITs) – fundusze lokujące zarówno bezpośrednio w nieruchomościach jak i w pożyczki zabezpieczone hipotekami.

Swój szybki rozwój, szczególnie w latach dziewięćdziesiątych, REITs zawdzięczają kilku czynnikom. W końcu lat osiemdziesiątych, w sytuacji wzrostu deficytu, rząd amerykański postanowił ustawowo ograniczyć bardzo w tym okresie rozwinięty rynek funduszy nieruchomości tworzonych w formie spółek komandytowych (Real Estate Limited Partnerships) oferujących swoim uczestnikom (komandytariuszom) korzyści podatkowe zmniejszające w konsekwencji wpływ do budżetu. Po wprowadzeniu nowych regulacji podatkowych narzędzia wspólnego inwestowania w tej formie straciły na atrakcyjności i nastąpiło gwałtowne załamanie się rynku dla funduszy nieruchomości tworzonych w formie spółek komandytowych. Jednocześnie wystąpiło załamanie rynku nieruchomości, co z kolei spowodowało spadek wartości nieruchomości. Ponadto, w obliczu panującej recesji i coraz większemu ograniczaniu udzielanych przez banki pożyczek hipotecznych, REITs, odegrały bardzo ważną rolę w odwracaniu złej koniunktury panującej na rynku nieruchomości. Inicjatorzy REITs wykorzystując niskie ceny rynkowe nieruchomości, zaczęli nabywać atrakcyjne nieruchomości po niskich cenach, co nakreśliło koniunkturę dla tworzenia coraz to nowych REITs (Campbell, Sirmans, s. 393). W tabeli 1 przedstawiono rozwój funduszy tego typu na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat. W zestawieniu uwzględniono fundusze zarejestrowane w SEC (Security Exchange Commission). Kwoty kapitalizacji rynkowej oznaczonej w tabeli jako *Wielkość* zostały podane w milionach dolarów amerykańskich. Kwota kapitalizacji jest iloczynem ilości udziałów/akcji oraz wartości rynkowej pojedynczego udziału/akcji.



Tabela nr 1

Rok	Fundusze łącznie		Fundusze akcyjne		Fundusze hipoteczne		Fundusze hybrydowe	
	Ilość	Wielkość	Ilość	Wielkość	Ilość	Wielkość	Ilość	Wielkość
1975	46	899.70	12	275.70	22	312.00	12	312.00
1976	62	1,308.00	27	409.60	22	415.60	13	482.80
1977	69	1,528.10	32	538.10	19	398.30	18	591.60
1978	71	1,412.40	33	575.70	19	340.30	19	496.40
1979	71	1,754.00	32	743.60	19	377.10	20	633.30
1980	75	2,298.60	35	942.20	21	509.50	19	846.80
1981	76	2,438.90	36	977.50	21	541.30	19	920.10
1982	66	3,298.60	30	1,071.40	20	1,133.40	16	1,093.80
1983	59	4,257.20	26	1,468.60	19	1,460.00	14	1,328.70
1984	59	5,085.30	25	1,794.50	20	1,801.30	14	1,489.40
1985	82	7,674.00	37	3,270.30	32	3,162.40	13	1,241.20
1986	96	9,923.60	45	4,336.10	35	3,625.80	16	1,961.70
1987	110	9,702.40	53	4,758.50	38	3,161.40	19	1,782.40
1988	117	11,435.20	56	6,141.70	40	3,620.80	21	1,672.60
1989	120	11,662.20	56	6,769.60	43	3,536.30	21	1,356.30
1990	119	8,737.10	58	5,551.60	43	2,549.20	18	636.30
1991	138	12,968.20	86	8,785.50	28	2,586.30	24	1,596.40
1992	142	15,912.00	89	11,171.10	30	2,772.80	23	1,968.10
1993	189	32,158.70	135	26,081.90	32	3,398.50	22	2,678.20
1994	226	44,306.00	175	38,812.00	29	2,502.70	22	2,991.30
1995	219	57,541.30	178	49,913.00	24	3,396.40	17	4,232.90
1996	199	88,776.30	166	78,302.00	20	4,778.60	13	5,695.80
1997	211	140,533.80	176	127,825.30	26	7,370.30	9	5,338.20
1998	210	138,301.40	173	126,904.50	28	4,916.20	9	6,480.70
1999	212	145,387.10	175	136,014.30	27	6,885.00	10	2,487.80
2000	189	138,715.40	158	134,431.00	22	2,652.40	9	1,632.00
2001	182	154,898.60	151	147,092.10	22	3,990.50	9	3,816.00
2002	176	161,937.30	149	151,271.50	20	7,146.40	7	3,519.40
2003	171	224,211.90	144	204,800.40	20	14,186.50	7	5,225.00

Źródło: National Association of Real Estate Trusts, (21.12.04), www.nareit.com

Zgodnie z szacunkami rynku, wartość aktywów nieruchomościowych REITs przekroczyła już 400 mld \$, co stanowi jednak tylko kilka procent wartości całego rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych (www.investinreits-beta.no-ip.org/faqtext.cfm). Poza funduszami zarejestrowanymi w SEC, których akcje podlegają obrotowi na giełdzie, istnieje równoległy rynek REITs nie zarejestrowanych w SEC, których akcjami nie obraca się na rynkach giełdowych. Zgodnie z szacunkami jest ich około 800 (www.investinreits-beta.no-ip.org/faqtext.cfm)

Jako czynniki uzasadniające tworzenie i funkcjonowanie funduszy typu REITs wymienia się (Campbell, Sirmans, s. 391):

- 1) Umożliwienie inwestorom indywidualnym inwestowania w nieruchomości o dużej wartości, co z kolei pozwala im uczestniczyć w rynku, który w przypadku samodzielnej inwestycji byłby dla nich niedostępny.
- 2) Poprzez uczestniczenie w funduszu inwestor nie ponosi samodzielnie dodatkowych kosztów transakcyjnych związanych z inwestycjami w nieruchomości. Koszty transakcyjne ponoszone są wspólnie przez wszystkich inwestorów.

- 3) Inwestycja w fundusze REITs umożliwia czerpanie korzyści wygenerowanych przez nieruchomości poprzez otrzymywanie regularnej rocznej dywidendy. Osiągnięte przez fundusz przychody nie podlegają opodatkowaniu na szczeblu funduszu, co umożliwia wypłatę dywidendy w maksymalnej wysokości.
- 4) Inwestycja w fundusze umożliwia dywersyfikację portfela nieruchomości, co uniezależnia inwestycje od ryzyka pojedynczej nieruchomości i wpływa na wzrost bezpieczeństwa inwestowania.
- 5) Fundusze REITs zapewniają rynkowi nieruchomości większą płynność udostępniając publiczny rynek inwestycyjny dla developerów oraz właścicieli nieruchomości.

Mimo dużej popularności REITs jako narzędzia amerykańskiego rynku inwestycyjnego, bezpośrednia podległość specjalnej ustawie powoduje pewne ograniczenia w działaniu tych funduszy. Ze względu na konieczność wypłacania dywidendy, zyski osiągnięte przez fundusze nie mogą służyć finansowaniu nowych inwestycji. Dążenie do osiągnięcia jak najwyższych zysków nie zawsze musi być w przypadku inwestycji w nieruchomości długoterminowo słuszną strategią. Notowania giełdowe uzależniają REITs od wahań koniunkturalnych dotyczących całej giełdy (Bryx, Olszewski, s. 13). Neutralność podatkowa samych REITs może wpływać na obniżenie wpływów budżetowych uzyskiwanych z podatków. Uprzywilejowana

pozycja podatkowa REITs utrudnia konkurowanie z nimi innym uczestnikom rynku inwestycyjnego nieruchomości, które podlegają normalnemu opodatkowaniu (Campbell, Sirmans, s. 395).

Tabela nr 2 (na str. 26) pokazuje zmiany wartości indeksu REITs – Nareit Composite Index w odniesieniu do innych amerykańskich indeksów:

Literatura:

1. Berry, J. McGreal, S. i inni (1999) *An assessment of property vehicles with particular reference to German funds*. *Journal of Property Investment & Finance* Vol. 17, Iss. 5.
2. Brown, D. (2003) *Investment fund vehicles for pan-European real estate: A technical and commercial review*. *Briefings in Real Estate Finance* Vol. 2 No. 4.
3. Bryx, M., Olszewski, M. (2000) *REITs – Amerykańskie Fundusze Nieruchomości. Ekspertyzy i Opracowania Nr 002/2000*. Wydawnictwo Wewnętrzne Katedry Inwestycji i Nieruchomości SGH.



Tabela nr 2

	Nareit Composite Index		S&P 500		Dow Jones Industrials		NASDAQ Composite		10 letnie bony skarbowe USA	
	Poziom	zmiana w %	Poziom	zmiana w %	Poziom	zmiana w %	Poziom	zmiana w %	Rentowność w %	Zmiana w %
1994	709,24	0,81	575,71	1,32	3834,40	2,14	751,96	-3,20	7,84	2,01
1995	839,09	18,31	792,04	37,58	5117,10	33,45	1052,13	39,92	5,58	-2,26
1996	1139,10	35,75	973,90	22,96	6448,30	26,01	1291,03	22,71	6,43	0,85
1997	1353,94	18,86	1298,82	33,36	7908,30	22,64	1570,35	21,64	5,75	-0,68
1998	1099,09	-18,82	1670,01	28,58	9181,40	16,10	2192,69	39,63	4,65	-1,10
1999	1027,92	-6,48	2021,40	21,04	11497,10	25,22	1069,31	85,59	6,45	1,80
2000	1294,05	25,89	1837,37	-9,10	10788,00	-6,17	2470,52	-39,29	5,12	-1,33
2001	1494,65	15,50	1618,98	-11,89	10021,50	-7,11	1950,40	-21,05	5,03	-0,09
2002	1572,61	5,22	1261,18	-22,10	8341,63	-16,76	1335,51	-31,53	3,82	-1,21
2003	2177,53	38,47	1622,94	28,68	10453,92	25,32	2003,37	50,01	4,26	0,44
2004*	2588,79	18,89	1672,65	3,06	10027,47	-4,08	1974,99	-1,42	4,06	-0,20

* do października 2004

Źródło: National Association of Real Estate Trusts, (20.12.04), www.nareit.com

- Campbell, R., Sirmans, C. F. (2002) Policy implementations of structural options in the development of real estate investment trusts in Europe. Lessons from the American experience. *Journal of Property Investment & Finance* Vol. 20 No 4.
- Feder, P., Kim, L. (2002) The state of the North Asian real estate market: The rise in non-performing loans, new investment vehicles and exit strategies and the need for government reforms. *Briefings in Real Estate Finance* Vol. 2 No. 2
- Larkin, D., Babin, M. i inni (2003) Structuring European real estate private equity funds. *Briefings in Real Estate Finance* Vol. 3 No. 3.

SPOSOBY WYCENY MAJĄTKU W REPUBLICIE CZESKIEJ I UNII EUROPEJSKIEJ

Bedrich Malý

Ze względu na przystąpienie Republiki Czeskiej do Unii Europejskiej i coraz ściślejsze włączanie jej do procesów i procedur o charakterze światowym i europejskim krajowy system wyceny nieruchomości należy dostosować do określonego, w pewnym stopniu jednolitego i porównywalnego systemu wyceny stosowanego na świecie, w rozwiniętych gospodarkach rynkowych.

W systemie wyceny w Czechach dotąd panują pewne specyficzne zjawiska, które nie muszą korespondować z regułami światowymi, a zatem mogą być źródłem pewnych problemów w ekonomicznych i innych stosunkach Republiki Czeskiej z zagranicą. Jedną z zasadniczych odmienności jest współistnienie wyceny rynkowej oraz wyceny według specjalnego przepisu prawnego, wydanego przez Ministerstwo Finansów Republiki Czeskiej (wyceny na podstawie rozporządzenia lub wyceny urzędowej ew. administracyjnej). Kolejną problematyczną kwestią jest dualizm dotyczący specjalistów ds. wyceny i ich działalności w Czechach na odmiennej podstawie prawnej.

Między projektem wyceny rynkowej (w przypadku określania rynkowej wartości majątku) a wynikiem wyceny na podstawie rozporządzenia (tzw. cena stwierdzona) istnieją znaczne różnice, związane z działaniem rynku nieruchomości

w regionie. Ważne jest, jaki rodzaj nieruchomości jest wyceniany, z jakiego segmentu rynku, w jakiej fazie cyklu znajduje się rynek nieruchomości, bierze się pod uwagę wahania rynku oraz inne czynniki. Niewykluczone, że otrzymane ceny nie będą się od siebie różnić – jest to jednak sytuacja wyjątkowa, będąca raczej dziełem przypadku.

Ostatnio dąży się do takiej konstrukcji ustawy o wycenie majątku (nr 151/1997 Sb./odpowiednik Dz. U. – przyp. tłum.) i rozporządzenia MF (nr 540/2002 Sb. – 640/2004 Sb.), aby wycena dokonana na podstawie obu tych przepisów była jak najbardziej zbliżona do tzw. wartości rynkowej ewentualnie ceny zwyczajowej. Tym wyraźniej daje o sobie znać dualizm systemu wyceny w Republice Czeskiej i powstaje pytanie, czy celowe jest utrzymywanie w dalszym ciągu w tym systemie dwóch sposobów wyceny. Prócz tego pozostaje kwestią sporną, czy obecna konstrukcja rozporządzenia jest rzeczywiście zdolna sprawić, by wycena dokonana na jego podstawie w dostatecznym stopniu odzwierciedlała rynkowe czynniki cenotwórcze. W mojej opinii, a także zgodnie ze stanowiskiem wielu czołowych specjalistów, jest po prostu niemożliwe, aby przepis cenowy, uwzględniający przede wszystkim fiskalne interesy państwa, był w stanie na całym obszarze państwa od-



zwierciedlić wielki zbiór czynników cenotwórczych, wpływających na wartość różnych rodzajów majątku, łącznie z oceną aktualnej analizy rynku i jego przyszłymi trendami. Należy zdawać sobie sprawę, że wycena majątku nie może być postrzegana jedynie w optyce rynku nieruchomości. Całkiem powszechne jest dokonywanie na potrzeby klientów także wycen majątkowych w małym i większym zakresie niż wycena majątku, który niewątpliwie ma charakter nieruchomości, ale podejście do niej musi obejmować metody stosowane przy wycenie firm. Jako przykład podam wycenę działki z porostami komercyjnymi (lasy, winnice, plantacje chmielu).

Ze względu na położenie geograficzne oraz rozwinięte stosunki międzynarodowe, przede wszystkim z krajami europejskimi, sprawą priorytetową dla Republiki Czeskiej jest wprowadzenie takich regulacji w zakresie wyceny, które przede wszystkim odpowiadałyby zasadom europejskim. Chodzi zatem o stworzenie takiego systemu, który zapewniłby i ułatwił bezproblemowe stosunki z pozostałymi krajami europejskimi. Zharmonizowane europejskie zasady wyceny są jednak tożsame z zasadami światowymi, dlatego także czeski system powinien jak najprędzej wbudować w siebie jednolite światowe elementy wyceny.

Stan harmonizacji zasad wyceny na świecie i w Czechach

Harmonizacja systemu wyceny na świecie, szczególnie jednak na obszarze Europy, powinna zapewnić bezproblemowy i sprawny przebieg wszelkich transakcji, operacji i procesów, opartych na realnej wartości, a także zlikwidować bariery, które przy dzisiejszej globalizacji mogłyby stanowić przeszkodę dla tych procesów.

Celowe ujednoczenie zasad wyceny na świecie trwa już mniej więcej od trzech dziesięcioleci, chociaż w każdym regionie zaczynało się inaczej. Instytucjonalnie odbywa się ono za pośrednictwem całego szeregu organizacji różnego szczebla, zasięgu i kompetencji. Organizacje te mają przeważnie charakter pozarządowy, skupiają pojedynczych rzeczoznawców lub instytucje, zajmujące się wyceną. Istnieją między nimi wzajemne powiązania, system członkostwa, współpracy i wymiany informacji, a także określona hierarchia. Poszczególne organizacje mogą się jednak różnić, jeśli chodzi o priorytety, sposoby i stopień współpracy oraz co do zasad organizacyjnych i ustroju. Dotychczasowy system komunikacji zmienił się w ostatnim czasie i – w szczególności w Europejskich Standardach Wyceny – widać wyraźne dążenie do przyspieszenia włączania nowej wiedzy i nowych obserwacji do poszczególnych części standardów. Jest to także wzmocnione przez tendencję do obrony przed siłami ujednoczającymi ze strony poszczególnych państw, ich ostrożność, by nie przesadzić z otwartością systemów krajowych, z rozpowszechnianiem informacji o własnych zasadach, a także przez dążenie do uzyskania korzyści w środowisku międzynarodowej konkurencji.

W zakresie harmonizacji zasad dla Republiki Czeskiej miarodajne są w szczególności zasady międzynarodowej organizacji IVSC (The International Valuation Standards Committee) i TEGOVA (The European Group of Valuers Associations), z którymi w tej sprawie Czechy współpracują i porozumiewają się za pośrednictwem Czeskiej Izby Rzecznawców Majątkowych jako jedynej uczestnika ze strony tego kraju. TEGOVA działa przede wszystkim w Europie i z krajami członkowskimi współpracuje ściślej niż IVSC, który ma szerszy zasięg i koncentruje się przede wszystkim na współpracy z organizacjami skupiającymi specjalistów z większego obszaru, niż np. TEGOVA, oraz na informacjach o poszczególnych systemach krajowych, uzyskanych od tych instytucji. Zasady wspólne dla większości państw IVSC formułuje w publikacji „Międzynarodowe Standardy Wyceny” (IVS). TEGOVA tworzy swoje własne „Europejskie Zasady Wyceny” (EVS) w oparciu o kompilację prawodawstwa UE, zasady IVSC i współpracę. Międzynarodowe Standardy Wyceny i Europejskie Standardy Wyceny mają zgodny kierunek, cel i treść, różnią się jednak sposobem uporządkowania i stopniem opracowania poszczególnych tematów i zakresu. IVS ustanawiają pewne minimalne zasady i wymagania względem systemów wyceny, są o wiele bardziej zwięzłe, ogólniejsze i bardziej ramowe niż EVS. Jednocześnie jednak IVS od EVS różnią się także w niektórych innych konkretnych sprawach, np. w przewidywanych możliwych podstawach wyceny, pojmowaniu metod wyceny itp.

Istnienie szeregu stowarzyszeń rzeczoznawców, biegłych lub rzeczoznawców i biegłych powoduje w Czechach zbyt duże rozdrobnienie instytucjonalne i nieprzejrzystość, która wzbudza dążenie do uzyskania wyłączności przez którąś z organizacji.

Specyficzna dla Czech jest działalność dwóch typów specjalistów ds. wyceny – biegłych i rzeczoznawców (jako rezultat specyficznego rozwoju sytuacji w tym kraju). Działalność biegłych, którzy pracują w oparciu o ustawę o biegłych i tłumaczach, prowadzona jest na innej podstawie prawnej, niż działalność rzeczoznawców. Pracy biegłych nie uważa się ponadto w Czechach za wykonywany zawód, podczas gdy praca rzeczoznawcy jest jednoznacznie określana jako zawód w zakresie koncesjonowanej działalności gospodarczej. Ustawa rzemieślnicza (odpow. ustawy o działalności gospodarczej – przyp. tłum.) jednoznacznie reguluje wejście do zawodu, stawiając stosowne wymagania, dotyczące poszczególnych specjalizacji. Zharmonizowane zasady uważają rzeczoznawstwo za zawód i w większości państw na świecie rzeczoznawców zalicza się do zawodów podobnych tym, do których należą adwokaci, notariusze czy audytorzy.

Jak wspomniano na wstępie, dla Republiki Czeskiej jest również specyficzne to, że stosuje się dwa sposoby wyceny nieruchomości – rynkowy i wycenę na podstawie specjalnego przepisu prawnego – na podstawie rozporządzenia, i to często dla jednej czynności, dotyczącej nieruchomości.

W odróżnieniu od wyceny na podstawie rozporządzenia, wycena rynkowa polega na ustalaniu tzw. wartości rynkowej.



Definicja wartości rynkowej w IVS jest zgodna z definicją wartości rynkowej w EVS („Market Value”). Zgodność jest wynikiem tego, że TEGOVA do swoich EVS przejęła określenie wartości rynkowej, wyznaczone przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC). Ujęcie wartości rynkowej jest więc w standardach międzynarodowych i europejskich jednolite, nie jest jednak jednolite ujęcie pozostałych metod. Żadna z metod wyceny innych niż wartość rynkowa w IVS i EVS nie koresponduje z ceną ustaloną na podstawie rozporządzenia w Czechach. Częściowo do niej zbliżone jest pojęcie wartości odtworzeniowej.

Jeśli zaś dokonuje się wyceny na bazie wartości rynkowej, jest to zarówno według IVS, jak i EVS wycena rynkowa. W przypadku wyceny rynkowej należy konsekwentnie kierować się tylko reakcją rynku w danej lokalizacji. Definicji wartości rynkowej w IVS i w EVS odpowiada znaczeniowo definicja ceny zwyczajowej, która jest umocowana w ustawie nr 151/1997 Sb. o wycenie majątku w Republice Czeskiej.

Czescy rzeczoznawcy przy wycenie rynkowej przede wszystkim kierują się brzmieniem Ustawy o wycenie majątku, ustalają więc cenę zwyczajową. Przy założeniu zgodności znaczenia ceny zwyczajowej i wartości rynkowej w standardach, czeska wycena rynkowa oparta jest na takiej samej zasadzie wyceny, która jest umocowana w standardach. Rzeczoznawca przy wycenie rynkowej powinien zawsze kierować się danymi i informacjami rynkowymi i stwierdzony stan harmonizować ze stosownymi standardami. Zdumiewające, że cenę określoną na podstawie rozporządzenia czescy rzeczoznawcy często stosują jako jedną z orientacyjnych danych wyjściowych. Wycena na podstawie rozporządzenia (cena urzędowa) przez większość rzeczoznawców nie jest uważana za rodzaj danych, który odzwierciedlałby warunki i czynniki rynkowe. Dlatego też, jeżeli mimo to kierują się ceną określoną na podstawie rozporządzenia, popadają w sprzeczność z podstawowymi danymi zawartymi w standardach.

Do wyceny według specjalnego przepisu prawnego (wyceny na podstawie rozporządzenia) przystępuje się wtedy, kiedy wymaga tego postanowienie określonego przepisu prawnego. Wymóg wyceny na podstawie rozporządzenia nie wyklucza jednocześnie wyceny w sposób rynkowy, które może się stronom wydawać równie niezbędne, choć nie jest wymagane przez prawo.

Standardy dopuszczają wycenę majątku dla różnych celów oraz sytuację, w której wynikiem wyceny będzie odmienny typ ceny ewentualnie wartości, ale nie zajmują się one i nie dopuszczają sytuacji (z jednym wyjątkiem – przy wycenie dla celów gwarancji i zastawów), która stwarzałaaby konieczność wyceny za pomocą kilku sposobów dla jednego i tego samego przypadku transakcji związanej z nieruchomością.

Przy wycenie gwarancji i zastawów bankowych zgodnie ze standardami celowe jest ustalenie nie tylko wartości rynkowej, ale także wartości innego rodzaju (np. możliwej do utrzymania przez długi czas wartości majątku), która bardziej odpowiadałaby wymaganiom banku. Obecne regulacje prawne

w Republice Czeskiej (ustawa o skryptach dłużnych) dopuszczają ustalenie tzw. wartości zastawowej dla celów banków hipotecznych. Zasady ustalania tej wartości ustanowione ustawą są jednak nieco sprzeczne. Wartość zastawowa jako taka powinna odpowiadać potrzebom banku bardziej, niż wartość rynkowa. W kolejnych przepisach ustawy o skryptach dłużnych znajdują się jednak równocześnie takie wymagania, dotyczące wartości zastawowej, które ochronę interesów banku, a więc i cel wartości zastawowej, wykluczają.

Także w IVS dopuszcza się rozbieżność między wartością rynkową a wymaganiami instytucji finansowych, stawianymi wobec końcowej wyceny majątku dla celów gwarancji i zastawów. Również IVS przewiduje możliwość wyceny na innej podstawie, niż wartość rynkowa. Niemniej jednak według IVS również w takim wypadku konieczne jest jednoczesne ustalenie wartości rynkowej majątku i ocena rozbieżności między tymi dwiema wartościami. W Czechach jednak taka konieczność zwykle nie bywa uwzględniana. Zazwyczaj rzeczoznawca dokonuje wyceny według indywidualnej metody, stworzonej we współpracy z określoną instytucją bankową. Podstawowe aspekty wartości zastawowej są określone w ustawie o skryptach dłużnych.

Aby ocenić, w którym kierunku będzie w przyszłości przebiegać harmonizacja w zakresie wyceny majątku i do jakich zasad konieczne będzie dostosowanie instrukcji dotyczących wyceny nieruchomości w Republice Czeskiej, powinno się dokonać analizy procesu harmonizacji od jego początku oraz zbadać formę i treść opracowanych standardów. Można stosować indukcyjne i dedukcyjne podejście badawcze. Teoretyczny aspekt opracowania polegałby zatem na zebraniu powszechnie obowiązujących przepisów prawnych i dostępnej literatury. Elementy empiryczne można oprzeć w szczególności na doświadczeniach krajowych specjalistów ds. wyceny.

Choć międzynarodowa perspektywa wyceny nieruchomości zyskuje coraz większe znaczenie i choć współlistnienie rynkowego i urzędowego sposobu wyceny jest aktualnym, burzliwie dyskutowanym tematem nie tylko w środowisku specjalistów ds. wyceny, dyskusji tej i problematyce niewiele poświęca się uwagi w literaturze i prasie. Ministerstwa, do których kompetencji problematyka ta należy, są wobec tej kwestii stosunkowo pasywne. Bardzo ważną rolę w tej dziedzinie należy przypisywać tylko Czeskiej Izbie Rzeczoznawców Majątkowych, która jako jedyna we współpracy z Wyższą Szkołą Ekonomiczną w Pradze (za pośrednictwem Instytutu Wyceny Majątku przy WSE) problematyce tej przyznaje należne jej miejsce zarówno we wspólnych rozmowach, jak i podczas różnych seminariów i konferencji, organizowanych przez wspomniane podmioty.

Bedrich Malý jest rzeczoznawcą majątkowym z Czeskiej Izby Rzeczoznawców Majątkowych.



WIOSENNE ZGOMADZENIE TEGOVA

Krzysztof Grzesik

29 maja odbyło się w stolicy Słowacji – Bratysławie, Wiosenne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych – TEGOVA. Było to spotkanie historyczne z dwóch powodów: po pierwsze wybrano nowego przewodniczącego – Alfonsa Metzgera, po drugie zaprezentowano nowy system „Uznania zawodowego”, nad którym pracował reprezentant PFSRM – autor artykułu.

Wybrano nowego przewodniczącego TEGOVA!

W czasie ogólnego zgromadzenia TEGOVA w Bratysławie, Alfons Metzger, prezydent Austriackiego Instytutu d/s Wyceny Nieruchomości, został wybrany na przewodniczącego organizacji na następne trzy lata. Wybory odbyły się na skutek rezygnacji (na początku roku), przewodniczącego Raymonda Trotza. Przegrany konkurentem Metzgera był John Hockey reprezentant RICS.

Zadaniem nowego szefa TEGOVA Alfonsa Metzgera będzie unifikacja organizacji składającej się z 36 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 26 krajów Europy, które reprezentują oddzielne zdania dotyczące europejskich standardów, wzrastających wpływów sektora bankowego na praktykę wyceny oraz kontrowersyjnego zagadnienia dotyczącego certyfikacji.

Jednym z obszarów, z którym już prawie zdołano się uporać jest problem certyfikacji rzeczoznawców w Europie. W roku 2000 TEGOVA przedstawiła certyfikację rzeczoznawców bazującą na Euro Normie 25013. System ten został przetestowany przez Niemców. Jednak nie cieszył się popularnością wśród innych stowarzyszeń w Europie. Po ponad pięciu latach jedynymi organizacjami, które przystąpiły do certyfikacji byli: Hypzert z Niemiec (500 certyfikowanych rzeczoznawców), Czeska Izba Rzecznawców (100 certyfikowanych rzeczoznawców) oraz greckie The Body of Sworn-in-Valuers (70 certyfikowanych rzeczoznawców). Obecny system certyfikacji TEGOVA okazał się drogi w implementacji na poziomie lokalnym i nie został uznany jako certyfikat kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych w Euro-

pie. Obecny system wymaga od doświadczonych i wysoko wykwalifikowanych rzeczoznawców złożenia egzaminów pisemnych. Ponadto certyfikacja przez organizację TEGOVA nie uznaje na przykład wysoko cenionych kwalifikacji RICS lub polskich kwalifikacji.

„Uznanie zawodowe” rzeczoznawców majątkowych w Europie

Kwestia certyfikacji była poruszana także w czasie ogólnego zgromadzenia w Madrycie w listopadzie 2004 r., wtedy to Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych złożyła wniosek o modyfikację systemu certyfikacji. Prace grupy roboczej pod przewodnictwem Alexandra Benedetti z Włoch, z uczestnictwem Krzysztofa Grzesika z Polski, oraz reprezentantów Austrii, Francji oraz Wielkiej Brytanii zrodziły pierwszy szkic systemu już nie „certyfikacji” ale „uznania zawodowego”. Nowy proponowany system został zaprezentowany w Bratysławie.





Podstawą do otrzymania „Uznania Zawodowego” – TEGOVA Recognition of Professional Valuation Practice będzie udowodnienie, iż kandydat posiada odpowiednie zdolności na wysokim poziomie, wśród których są: stosowna wiedza i zrozumienie zagadnienia wyceny, doświadczenie w zakresie wyceny, ustawiczne kształcenie.

Elastyczność systemu polega na tym, że wiedza i profesjonalne doświadczenie mogą zostać osiągnięte różnymi drogami. Na przykład dla polskich rzeczoznawców istniałaby następująca z proponowanych ścieżek: „Kandydaci którzy posiadają wyższe wykształcenie lub dyplom studiów podyplomowych stosowne do wyceny nieruchomości w swoim kraju.” W takim przypadku kandydat musi udowodnić swojej organizacji zawodowej, że posiada:

- 2 lata doświadczenia wyceny nieruchomości
- przynajmniej dwadzieścia wycen wykonanych w ciągu ostatnich dwóch lat
- jest członkiem stowarzyszenia należącego do organizacji TEGOVA (np. PFRSM)
- przeznaczył minimum 20 godzin w ciągu roku na podniesienie swoich kwalifikacji zawodowych.(CPD)

Intencją jest, aby każde stowarzyszenie należące do organizacji TEGOVA było odpowiedzialne za lokalną implementację procedur weryfikowanych przez TEGOVA.

Aby utrzymać „uznanie zawodowe” TEGOVA, co 5 lat rzeczoznawca majątkowy ma przedstawić:

- a) pisemne świadectwa udziału w szkoleniach podnoszących kwalifikacje minimum 20 godzin rocznie w ciągu ostatnich pięciu lat

- b) aktualny podpisany życiorys z podpisaną deklaracją
- c) dwa przykłady ostatnich operatów szacunkowych
- d) analizę krytyczną tych dwóch wycen
- e) dowód członkostwa w organizacji zawodowej

Warto zauważyć, iż powyższe propozycje są pierwszym zarysem i mogą zostać zmienione i poprawione. Jednak przy dużym ogólnym wsparciu podczas sporządzania tego projektu jest mało prawdopodobne, aby uległ on znacznym modyfikacjom.

W czasie spotkania w Bratysławie odbyły się wybory na trzy wolne miejsca w zarządzie TEGOVA. Zajęli je Włoski Instytut d/s Wycen, Stowarzyszenie Niemieckich Banków Hipotecyjnych oraz Austriacki Instytut Wyceny Nieruchomości.

Niestety, duże pule głosów (po 30 każdy) z Francji, Niemiec, Włoch i Wielkiej Brytanii nie pomogły kandydaturze drugorzędnych państw wliczając także Polskę (6 głosów), Hiszpanię, Grecję oraz Rumunię.

Następne generalne zgromadzenie odbędzie się w Wiedniu w listopadzie i będzie się zajmować nowym statutem TEGOVA oraz dostosowaniem podziału głosów na każdy kraj, które odwzoruje ostatnie rozszerzenie Unii Europejskiej.

Krzysztof Grzesik jest szefem firmy Polish Properties, pełnomocnikiem Zarządu PFSRM ds. kontaktów zagranicznych.

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@qdnnet.pl



WALNE ZEBRANIE ŚWIĘTOKRZYSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KIELCACH

Robert Wzorek

5 czerwca 2005 r. w sali konferencyjnej Hotelu Elita w Kielcach odbyło się Zwyczajne Walne Zebranie Członków Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach. Uczestniczyły w nim 33 osoby spośród 86 członków stowarzyszenia. Gościem specjalnym był prezydent PFSRM w Warszawie profesor **Andrzej Hopfer**.

Zebranie otworzyła prezes Zarządu ŚSRM **Celina Hoffman**. Następnie obecni minutą ciszy uczcili pamięć niedawno zmarłego członka naszego Stowarzyszenia – **Gustawa Kozłowskiego**.

Po przyjęciu porządku obrad oraz Regulaminu Obrad Walnego Zebrania nastąpił wybór Przewodniczącego Zebrania. Do pełnienia tej funkcji powołany został, doskonale sprawdzający się w tej roli w latach ubiegłych **Józef Kaspe-rek**. Aby formalnościom stało się zadość Walne Zebranie wybrało kolejno Sekretarza Zebrania (**Roberta Wzorka**) oraz Komisję Uchwał i Wniosków (**Edward Fura, Ludwik Solarz i Elżbieta Misiorek**).

Prezes Zarządu zdała sprawozdanie z działalności Stowarzyszenia za 2004r. W trakcie tego wystąpienia **Celina Hoffman** omówiła m.in. sprawy związane z: organizacją szkoleń, realizacją wniosków ubiegłorocznego Walnego Zebrania, z tematyką i zakresem uchwał podjętych w tym okresie przez Zarząd Stowarzyszenia, z redagowaniem Biuletynu ŚSRM oraz z wkładką do wydawanego przez Śląskie SRM w Katowicach kwartalnika „Nieruchomość”. Ponadto przybliżyła działalność członków naszego Stowarzyszenia w pracach Komisji działających przy PFSRM oraz przy Ministrze Infrastruktury. W swoim wystąpieniu podkreśliła zaangażowanie grupy tworzącej „bazę danych o nieruchomościach województwa świętokrzyskiego”, a także doniosłość działań grupy członków stowarzyszenia, której efektem było opracowanie „Określenie wielkości współczynnika kapitalizacji na podstawie badania rynku lokalnego – terenu miasta Kielce”. W sprawozdaniu tym swoje odzwierciedlenie znalazły również sprawy związane z praktykami zawodowymi oraz zakupami sprzętu biurowego dla biura stowarzyszenia.

Prezes Zarządu przedstawiła także plan działalności w najbliższym roku, poruszając m.in. tematykę i formy organizacyjne proponowanych szkoleń, sposób organizowania praktyk zawodowych oraz sprawy związane z prowadze-

niem strony internetowej stowarzyszenia i wydawania Biuletynu.

Następnie przedstawione zostało sprawozdanie z realizacji budżetu Stowarzyszenia za 2004 r. oraz plan finansowy na 2005 r.

Realizując porządek obrad Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – **Władysław Józwiak**, przedstawił sprawozdanie tej Komisji za okres 25 kwietnia – 5 czerwca br. W sprawozdaniu tym poruszono m. in. stan i sposób realizacji działalności statutowej Stowarzyszenia, stopień realizacji uchwał podjętych przez ubiegłoroczne Walne Zebranie oraz działalność szkoleniową prowadzoną przez stowarzyszenie. Kończąc wystąpienie Przewodniczący Komisji Rewizyjnej przedstawił wnioski Komisji do realizacji przez Zarząd Stowarzyszenia.

Pierwszą część Walnego Zebrania zakończyło wystąpienie prezydenta PFSRM. Andrzej Hopfer omówił aktualny



stan prawny zawodu rzeczoznawcy majątkowego w powiązaniu z działaniami podejmowanymi na rzecz uzyskania przez nasz zawód statusu zawodu zaufania publicznego a także pojawiające się propozycje zmiany formuły organizacyjnej ruchu zawodowego. Nie mniej istotnym jest, według prezydenta PFSRM, dalsze prowadzenie prac na „diagnozą zawodu”, podjęcie prac nad reformą standardów zawodowych i przeanalizowanie zasad działalności Komisji Arbitrażowej. Andrzej Hopfer przedstawił również możliwości wykonywania przez rzeczoznawców majątkowych innych prac poza operatami szacunkowymi, stan zaawansowania prac nad wprowadzeniem certyfikacji rzeczoznawców majątkowych, a także problemy związane z dumpingiem cenowym i z współpracą z bankami i Agencją Nieruchomości Rolnych.



Po krótkiej przerwie na posiłek i głębszy oddech, co spowodowało regenerację sił, rozpoczęła się druga część Walnego Zebrania. Pierwszym jej elementem były pytania do Prezydenta PFSRM i krótka dyskusja na temat problemów rzeczoznawców majątkowych.

Jednym z kolejnych punktów obrad było głosowanie nad przyjęciem propozycji uchwał.

Pierwsza dotyczyła zatwierdzenia przez Walne Zebranie

sprawozdania finansowego z działalności Zarządu Stowarzyszenia w roku 2004 r. Druga zaś dotyczyła przyjęcia przez Walne Zebranie proponowanych zmian Regulaminu Komisji Opiniującej.

Obydwie uchwały przyjęte zostały zdecydowaną większością głosów.

W dalszej części obrad przewidziana była dyskusja. I tak też się stało. Obecni na sali członkowie stowarzyszenia poruszali w jej trakcie m.in. tematy związane z organizowanymi przez Stowarzyszenie szkoleniami, z obchodami jubileuszu X-lecia Stowarzyszenia, dumpingiem cenowym a także formami rozliczeń biegłych sądowych z urzędami skarbowymi.

Kolejnym i ostatnim etapem obrad Walnego Zebrania było przyjęcie uchwał i wniosków, które opracowane i przedstawione zostały przez Komisję Uchwał i Wniosków.

I tak oto dobrnęliśmy do końca obrad. Prezes Zarządu dziękując wszystkim za przybycie ogłosiła zakończenie Walnego Zebrania.

Robert Wzorek jest członkiem Zarządu Stowarzyszenia i jego rzecznikiem prasowym.

WALNE ZEBRANIE W GDAŃSKU

Henryk Jankowski

17 czerwca 2005 roku w bazie harcerskiej przy ulicy Jaśkowa Dolina w Gdańsku odbyło się Zwyczajne Walne Zebranie członków Pomorskiego Towarzystwa Rzeczników Majątkowych. Było ono okazją do zdania sprawozdania z działalności za rok ubiegły i cztery miesiące bieżącego roku. Na początku Zebrania prezes Halina Jaskulska przedstawiła dokonania Zarządu Stowarzyszenia:

- przeprowadzono 8 szkoleń o bardzo różnicowanej tematyce;
- na listę praktykantów wpisano 135 osób;
- wydano 9 biuletynów informacyjnych, w których poruszane



Kolega Zbigniew Perucki jak zawsze aktywny

są bieżące sprawy związane z funkcjonowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w tym trzy w wersji kolorowej, które skierowano do banków, urzędów miejskich i gminnych, urzędów skarbowych, do prasy ogólnopolskiej i lokalnej;

- ułatwiono dostęp rzeczoznawcom majątkowym do ksiąg wieczystych – szczególnie w Sądach Rejonowych w Gdańsku i Gdyni;
- członkowie brali aktywny udział we władzach i komisjach Ministerstwa Infrastruktury i PFSRM m.in.:



Prezes Halina Jaskulska składa sprawozdanie



POWRÓT DO TRADYCJI

W dniach 27–29 kwietnia Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych zorganizowało w Unieściu Seminarium Rzecznawców Majątkowych. Miejscowość ta nadal kojarzy się rzeczoznawcom majątkowym z udanymi poprzednimi szkoleniami i dobrym wypoczynkiem połączonym z zabawą. Potwierdzeniem tego była duża frekwencja uczestników – 150 osób, którzy nie ukrywali swojego zadowolenia z powodu powrotu do tradycyjnego miejsca spotkań rzeczoznawców.

Tematem przewodnim seminarium były nowe obszary działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Przez pierwsze dwa dni wykłady prowadził Henryk Jędrzejowski, który szeroko omówił temat sporządzania opracowań i ekspertyz nie stanowiących operatu szacunkowego, dotyczących rynku nieruchomości, efektywności inwestowania i jego rozwoju. Dużo czasu poświęcił również na przedstawienie problemu oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokalu. Drugi dzień wykładów poświęcony był wycenie nieruchomości dla potrzeb wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również wycenie mienia zabużańskiego.

O trafności doboru tematyki wykładów świadczy duża ilość pytań uczestników seminarium, którzy dzięki kompetencji wykładowcy mogli rozwiązać swoje wątpliwości.

Tematem trzeciego dnia spotkania była wycena środków trwałych dla potrzeb sprawozdań finansowych. Trudną problematykę tego zagadnienia przedstawiła nam prof. Elżbieta Mączyńska.

W sumie wykłady obejmowały 24 godziny, w czasie których rzeczoznawcy majątkowi udoskonalali swój warsztat pracy. Żeby zachować równowagę między nauką a zabawą, na koniec pierwszego dnia wykładów zorganizowano Bal Rzecznawcy Majątkowego. Uczestnicy bawili się niemal do białego rana przy tanecznych dźwiękach orkiestry. Na balu zostały wręczone upominki książkowe dla osób, które jako pierwsze zgłosiły się na seminarium oraz dla osób, które pokonały największą odległość, aby dotrzeć do Unieścia.

Po drugim dniu wykładów rzeczoznawcy bawili się przy grillu i ognisku. Na szczęście pogoda dopisała, podobnie zresztą jak i uczestnicy, którzy przez cały czasapełniali miejsce na deskach sceny przeznaczonej do zabawy.

Seminarium zakończyło się w piątek 29 kwietnia wspólnym obiadem uczestników. Wielu z nich zostało jeszcze, aby spędzić nad morzem długi majowy weekend, tym bardziej, że pogoda zapowiadała się obiecująco.

Aleksandra Parol

w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Komisji Rewizyjnej, Komisji ds. Kontaktów z Zagranicą, w Radzie Programowo – Naukowej.



... Czas na integrację przy dziku ...

W trakcie miłej dyskusji zgłoszone zostały do realizacji następujące wnioski:

- członkowie załączający ze składek i członkowskimi tracą prawo do upustów cenowych z tytułu uczestnictwa



... i śpiew przy akompaniamencie gitary

w szkoleniach i seminariach organizowanych przez stowarzyszenie;

- z uwagi na konieczność obniżenia kosztów, szkolenia organizować w tańszych ośrodkach zlokalizowanych na obrzeżach Trójmiasta;
- przychody z działalności Komisji Etyki Zawodowej w wysokości 40% przeznaczać na działalność statutową stowarzyszenia.

Po części oficjalnej, trwającej dwie godziny, zdecydowana większość uczestników Walnego Zebrania przeniosła się na tak zwane spotkanie integracyjne „przy dziku”. Pysznemu jedzeniu i śpiewom nie było końca.

Jak zawsze niezawodny kolega Krzysztof, zapewnił podkład muzyczny i wokalny (najlepszy tenor w całym środowisku rzeczoznawców). Po odśpiewaniu wszystkich pieśni od obozowych do patriotycznych, o własnych oczywiście siłach, tuż przed północą, opuściliśmy gościnną bazę harcerską, która była dla nas tego dnia uroczym miejscem rekreacji i ... walnego zebrania.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą z Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych.



XII ZWYCZAJNE WALNE ZEBRANIE CZŁONKÓW ŚSRM W KOSZALINIE

Aleksandra Parol

2 kwietnia 2005 r. odbyło się XII Zwyczajne Walne Zebranie Członków Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie. Głównym jego celem było wybranie nowych władz Stowarzyszenia na trzy letnią kadencję. W zebraniu uczestniczył prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer. Zebranie otworzył prezes stowarzyszenia Włodzimierz Jasiakiewicz, który następnie omówił sprawozdanie z działalności organizacji w latach 2003–2004 oraz przedstawił bilans, rachunek zysków i strat za 2004 rok. Ko-



Uhonorowani założyciele ŚSRM od lewej: M. Koczara, E. Stencel, W. Jasiakiewicz, W. Husejko, H. Zachciał, J. Grzegorzówka, B. Balejko.

misja Rewizyjna w swoim sprawozdaniu pozytywnie oceniła działalność merytoryczną i finansową Stowarzyszenia.

Prezesem ŚSRM wybrany został ponownie Włodzimierz Jasiakiewicz, a członkami zarządu: Mirosława Koczara, Alicja Wolska, Krzysztof Smarul i Lech Paziewski. Przewodniczącym Komisji Etyki Zawodowej wybrany został Henryk Zachciał, a Komisji Rewizyjnej Ryszard Krupiński. Po raz pierwszy w historii Stowarzyszenia jako organ statutowy powołano Komisję Opiniującą w pięcio osobowym składzie, której przewodniczącą została koleżanka Mirosława Koczara.

Po wygłoszonych sprawozdaniach wywiązała się dyskusja na temat działalności stowarzyszenia, która kontynuowana była po dokonanych wyborach. W dyskusji głos zabrał m.in. uczestniczący w zebraniu członek naszego stowarzyszenia – Jan Ryszard Kurylczyk – sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury oraz prezydent Federacji Andrzej Hopfer, który omówił aktualne problemy związane z działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych. Poinformował również zebranych o stanie prac federacji w sprawie dalszego rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego, o problemach z uchwalaniem i stanem prac nad standardami zawodowymi, o przyszłej certyfikacji.

Po wyczerpaniu porządku obrad i zakończeniu zebrania rozpoczęły się uroczyste obchody Jubileuszu X – lecia Środko-

wopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Oprócz członków naszego Stowarzyszenia na uroczystość przybyli również zaproszeni goście. Swoją obecnością zaszczylicili nas: zastępca prezydenta Koszalina Stanisław Gawłowski, wicestarosta powiatu koszalińskiego Henryk Pacjan oraz prezesi stowarzyszeń – koszalińskiego, słupskiego i zachodniopomorskiego. Stowarzyszenie zostało obdarowane przez gości listami gratulacyjnymi i upominkami z okazji swojego jubileuszu. Po wystąpieniach zaproszonych gości zostały



Bankiet z okazji X-lecia

wręczone pamiątki dla członków, którzy przez cały okres działalności stowarzyszenia wyróżniali się swoim osobistym zaangażowaniem. Imprezie towarzyszył bankiet przy spokojnych dźwiękach tworzących tło dla licznych dyskusji między uczestnikami.



Teresa Bartkiewicz – kierownik biura ŚSRM ze swoją następczynią Alicją

Aleksandra Parol jest rzecznikiem prasowym Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie.



POETA Z GDAŃSKA

Chcemy przedstawiać pasje rzeczoznawców majątkowych, którym poświęcają się w wolnych od wycen chwilach. Na „pierwszy ogień” idzie gdański architekt i rzeczoznawca – poeta z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, pan Zbigniew Szymański. Przedstawiamy jego wiersze z ostatniego tomiku „Taka mi się przyśniłaś”, wydanego przez Marpress w ubiegłym roku.

Szeptem

Teraz, kiedy Cię nie widzę,
Oczy przymykam: lasem idziesz,
Idziesz nabrzeżem u zatoki,
Słyszę znajome drobne kroki,
Na wiatr rozpuszczasz mokre włosy,
Tak nagle bym do Ciebie podszedł,
Powiedział kilka słów, popatrzył.
To tylko tyle – nie tak wiele,
Póki się obraz Twój nie zatrze,
Póki się pamięć nie spopieli.

Wszystko co było jak szklana ściana,
Za nią bez przerwy święto rąk i gestów.
Za nią znów Ciebie ściska ktoś za ramię,
Czeka na miękkość, rozdziela kolanem.
I gdzie ty pójdziesz w taką noc bolesną,
I co zostanie gdy wszystko rozdane?

Dymi oparem brudna, wąska rzeka,
A w mroku nocy była oceanem.

Poeta wraca, słyszy stukot kopyt –
Musi przywitać krewnych swych – Awarów.

Nie zdejmujcie ze mnie tego snu,
Nie odkrywajcie niepotrzebnie karty,
Dobrze mi w nim. Nie ścierajcie kwietnego pyłu.
I nie mówcie, że tylko się śniło,
Niech trwam w nim i niech jeszcze śnię.

Biel

To co ostatecznie widzę
Oto przyszło się żegnać
Obraz traci kolory –
Zostaje biel
Jak osypane śniegiem pole
Zaciera się wszystko, zamiera światło
Jeszcze parę błysków, huczący głos dzwonu
Coraz cichszy i dalszy
Słowo – krople deszczu
Słowo – płatki bieli
Cisza...

Sen, jeśli przyjdzie, to niech będzie taki:
Morze ciche i zieleń starych drzew dokoła,
A Ty właśnie wychodzisz z wiejskiego kościoła
Opięta ciasno suknią, jak na fotografii
I brzegiem pola idziesz, gdzie palą się maki.

Wiersz zimowy II

Co Ci powiedzieć? Może milczeć trzeba,
Czy mnie zrozumiesz, czy zechcesz postuchać?
Oto zimowa idzie zawierucha
I nasze drogi w kopnych toną śniegach.

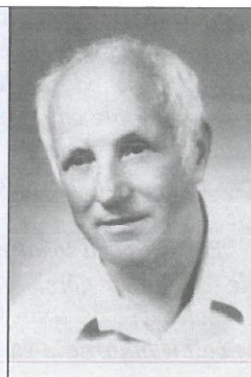
Co mi odpowiesz? Tobie tylko wierzę,
Choć dziś tęsknota aż za gardło ściska,
Co Ci przypomnieć? Leśne uroczyska
W północnym lesie, polanę wśród jeżyn.

Oto po latach ziemia moja bliska
Przesłała promień, aby zbudzić pamięć
I Wilnem idę, stoję w Ostrej Bramie,
W barwach zimowych znów Góra Trzykrzyska.

Nad Wiliją bystrą, nad biegnącą wodą,
Echo Twoich kroków ciągle za mną biegnie.
Krucze zaułki w poczerniałej cegle,
Szum kry i łoskot pękających lodów.

Co Ci powiedzieć, kiedy wrócisz do mnie?
A może milczeć, może tylko słuchać,
Kiedy o ściany bije zawierucha
I tyle naraz przywołuje wspomnień.

Zbigniew Szymański urodził się w Wilnie, w roku 1927. W 1944 roku wziął udział w powstaniu w tym mieście, był partyzantem, został wywieziony do Kaługi przez sowietów. Był bliskim kolegą Zbigniewa Herberta, zwłaszcza w czasie gdy poeta ten mieszkał w Gdańsku. Pierwszy tomik jego poezji „Wiersze gdańskie” opublikowało w 1954 roku wydawnictwo Czytelnik. Ponadto wydał dziewięć innych tomików wierszy. Pisze także dla dzieci – jest autorem „Przygód Piotrusia na pirackiej wyspie” oraz wierszy „Opowieści gdańskich zegarów”. W ubiegłym roku obchodził 50-lecie pracy twórczej.





NIE LUBIĘ URZĘDU SKARBOWEGO

Ewa Wojciul

Nie lubię tej instytucji z dwóch powodów – czasem całkowicie przeciwnych.

Nie cierpię jej sumując nasze roczne rodzinne podatki – że chce za dużo. I nie znoszę niekiedy, gdy mam określić wartość rynkową w niektórych miejscowościach – że chce za dużo albo... za mało.

Jako rzeczoznawcy badający akta notarialne nie wiemy, czy stości US przyjmie cenę t akcyjną (nazwijmy ją C_1) za dobrą monetę, bo tego już w nich nie znajdziemy. Zobaczymy tylko obowiązkową notkę notariusza, że uprzedził strony, iż C_1 może być zakwestionowana. Może, ale nie musi. A nawet jak będzie, to nas i tak obowiązuje to, co w akcie notarialnym.

„Każdy znajdzie tego bła, którego się boi...”

Niewinnie i z dystansem tam sobie ten felieton, gdy niono do mnie z prośbą o ułeczkę w miejscowości Y.

Ponieważ transakcji ni badałam dłuższy okres ni rysowałam sobie wykresy i notkowskich w funkcjach róników, kazałam komputerowi ślać trendy i wyciągałam i

Oto zależność od czasu idealnie pozioma linia, brak ruchu cen średnich – Komfort dla rzeczoznawcy, ba obliczać korekty na czas

Zależność od powierzchni, jest – ale odwrotna. Im większe działki, tym droższe. Sprawdziłam trzy razy – tak jest, inaczej nie chce być.

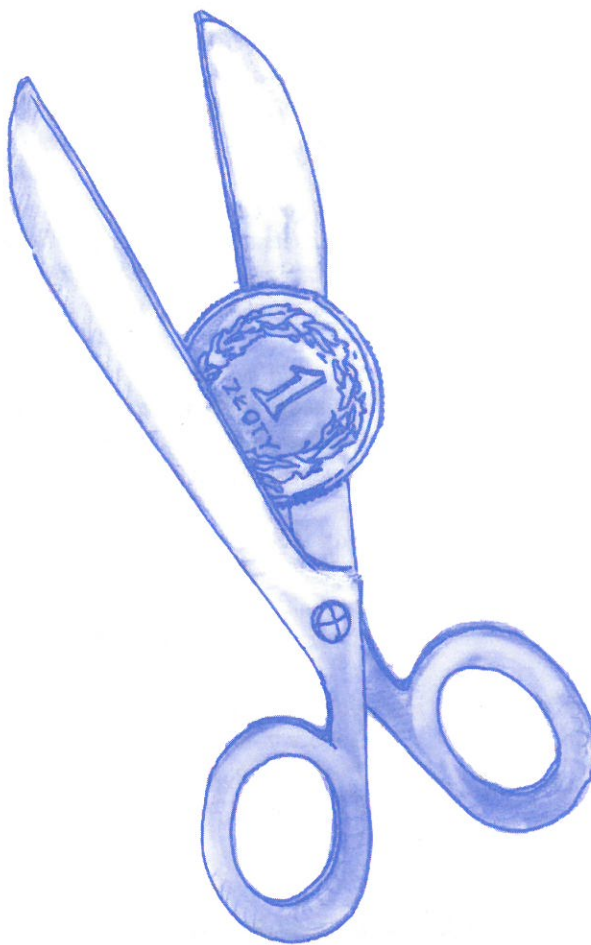
Zależność od lokalizacji – jak zwykle – stromo w górę.

Zależność od uzbrojenia – przewidywalnie binarna... etc. etc.

Działeczka była pierwszej kategorii – lokalizacja bez zarzutu, duża powierzchnia, uzbrojenie, urok i „czar osobisty”. Wyceniłam w górnej strefie stanów górnych i zadowolona zanieostałam Zamawiającemu (uwaga: zawsze z dużej litery). Myślałam, że się ucieszy, a to ja cieszyłam się za wcześniej...

Bo to była miejscowość Y.

Potem byłam na spotka-



dwóch cen każdej nieruchomości wykupywanej pod te inwestycje. Państwo już naturalnie wiedzą, o co chodzi. Przy wycenie opieramy się na aktach notarialnych sprzedaży wolnorynkowych. Ujawniona tam jest nasza wspomniana C_1 Zaś Panowie Kowalscy płacą

Panom Wiśniewskim faktyczną sumę, będącą Ceną Numer Dwa. Czasem jest tak, że $C_2 = C_1$. Czasem $C_2 > C_1$.

A w omawianej miejscowości Y jest $C_2 = 3 \times C_1$.

Nic więc dziwnego, że właściciel nieruchomości, któremu proponują przy wykupie nawet cenę równą $110\% \times C_1$ czuje się pokrzywdzony i rozżalony.

Oto dają mu 35 dolarów za metr działki temu sąsiad podobną sprzedał zł po 100 dolarów. I do aktu notaryjnego podał (razem z nabywcą) 100 zł za metr. Wobec tego sąsiad sąsiada chce godziwej rekompensaty woją własność. Takiej, jaką otrzymał na wolnym rynku.

Wycenił więc na C_2 (np. 100 dolarów) go nie obchodzi, że rzeczoznawca przy wycenie do dyspozycji tylko cenę C_1 (np. 100 złotych), ani jedyną i jedyne, co może zrobić to zastosować współczynnik zwiększający wartość nieruchomości o 10%, a i to wtedy, gdy atrybuty cenotwórcze nieruchomości wykraczają poza te wyjątki w próbie reprezentatywnej. Nas to oczywiście. Dla mieszkańca

2. Nie możemy przy takiej wycenie jako rzeczoznawcy za bardzo lubić Urzędu Skarbowego, bo chociaż cieszymy się, że mieszkańcy Y płacą mu mniej przy okazji transakcji (któż by się nie cieszył cudzym szczęściem) to jesteśmy rozżaleni, że C_1 tak bardzo różni się od C_2 i nie daje nam to spokojnie pracować. I musimy tłumaczyć każdemu zamawiającemu, że krawiec kraje, jak materii staje.

Z drugiej strony – skąd biedny Urząd Skarbowy ma wiedzieć, że w ogóle istnieje C_2 ? Nawet, gdy wykonywane są wyceny dla jego wiadomości, to muszą się opierać na aktach notarialnych, ujawniających wyłącznie C_1 . I kółeczko się zamyka.



BIEGLI W SPRAWACH KARNYCH GOSPODARCZYCH

Małgorzata Skąpska

W dniach 14-15 kwietnia odbyła się w Popowie konferencja zorganizowana przez Ministra Sprawiedliwości i Prokuratora Generalnego na temat „Biegli w sprawach karnych gospodarczych”. PFSRM reprezentowali na tym spotkaniu: Małgorzata Skąpska oraz Leszek Cieciora (członkowie Komisji Arbitrażowej).

Uczestnikami spotkania w Popowie byli przede wszystkim prokuratorzy oraz sędziowie z całego kraju, policja, przedstawiciele agencji rządowych. Biegli stanowili znikomą część publiczności. Wśród tego grona można było wyróżnić biegłych księgowych oraz rewidentów, biegłych z zakresu prawa własności przemysłowej, biegłych z zakresu badań dowodów elektronicznych.

Tematyka poruszana przez grono sędziowskie oraz prokuratorskie to:

- konieczność zmian przepisów o biegłych,
- konieczność powoływania zespołów biegłych w sprawach trudnych,
- udział biegłych w czynnościach dowodowych, przygotowawczych,
- konieczność objęcia w pewnych tajnych przypadkach biegłych certyfikatem bezpieczeństwa
- weryfikacja list biegłych,
- konieczność kształcenia nowych biegłych ale także konieczność osiągnięcia choćby fragmentarycznej wiedzy specjalistycznej przez organ procesowy.

Zwrócono także uwagę na potrzebę weryfikacji opinii biegłych, nieprzyjmowanie w procesie sądowym bezkrytyczne dowodów. Zauważono też problem polegający na nieumiejętności korzystania z opinii biegłego oraz nadmiernego korzystania przez sędziów z opinii biegłych.

Wiele słów padało pod kątem wymagań w stosunku do biegłego. Oprócz wiedzy specjalistycznej powinien on posiadać umiejętność obrony opinii, musi być dynamiczny.

Zauważono jednocześnie, że są kłopoty z szybkim wynagrodzeniem usług biegłych. Występują problemy z pozyskaniem do współpracy z organami karnymi specjalistów z zakresu ekonomii, finansów, podatków, inwestycji, obrotu papierami wartościowymi. Powodem jest często niskie wynagrodzenie oraz niski prestiż.

Biegli rewidenty zwrócili uwagę na:

- konieczność powoływania zespołu biegłych, nie jednego biegłego,
- konsultowanie z biegłym postanowienia sądu,
- konsultowanie z organizacjami zawodowymi przy powoływaniu biegłych,
- godziwe wynagrodzenie,
- zachowanie systemu partnerskiego między biegłym a sędzią,
- uproszczenie systemu dokumentowania wynagrodzenia,
- zapewnienie biegłemu ochrony.

Jako przedstawiciel PFSRM zadeklarowałam chęć współpracy z sędziami i prokuratorami w zakresie wspólnych szkoleń, w celu poszerzenia ich wiedzy z dziedziny gospodarki nieruchomości.

Zwróciłam uwagę na konieczność precyzyjnego formułowania postanowień sądu, współpracę z biegłymi już na etapie wstępnego rozpoznania.

Przypominałam, że w sprawach rozbieżnych opinii proponujemy pomoc w opiniowaniu dowodów przez Komisję Arbitrażową przy PFSRM. Wysłałam z założenia, że lepiej żebyśmy zrobili to my, aniżeli nie zawsze posiadający tę wiedzę sąd, czy prokurator.

Oczywiście wspominałam o problemach z płatnościami, o wątpliwościach dotyczących obowiązku płacenia VAT.

Pamiętając proces w Warszawie dot. PZU, prowadzony przez młodą sędzią, przesłuchiwanie biegłego przez 54 godziny, podkreśliłam, że praca biegłego w sprawach karnych jest bardzo trudna i stresotwórcza. Biegły jest narażony na różne naciski ze strony adwokatów, oskarżonych i często jest traktowany jak podsądny. Zwróciłam uwagę na konieczność zachowania godnej i należytej atmosfery w czasie procesu. Z przykrością stwierdziłam, że brak jest komunikacji w tym zakresie. Jako przedstawiciele dwóch stowarzyszeń warszawskich (PSRWN i Mazowieckiego), uczestniczący w procesie jako obserwatorzy po wystosowaniu pisma do sądu z prośbą o „poprawę atmosfery na sali sądowej” w opisanym procesie, otrzymaliśmy pismo zwrotne, że nie jesteśmy stroną.

Poprosiłam w imieniu środowiska o pomoc w ochronie biegłego, by jego dane osobowe nie były ujawniane mediom.

Moje uwagi, poza chęcią wspólnych szkoleń, nie spotkały się z przyjaznym przyjęciem. Jeden z prowadzących spotkanie podkreślił, że sąd nie jest od ochrony biegłego. Dostrzegają problem, gdy biegły dysponujący dużą wiedzą fachową nie posiada umiejętności obrony przed sądem. Pan Wołek, podsekretarz stanu w MS stwierdził, że biegły dokonując wyboru, musi się liczyć z konsekwencjami, a w tym z nękaniami przez prokuratora, sędziego, składaniem opinii uzupełniających.

Wyrażam obawę, że taki sposób postrzegania problemu przez grono sędziowskie znacząco utrudni znalezienie osób chętnych do pełnienia trudnej roli biegłego sądowego, szczególnie w sprawach karnych.

Z drugiej strony dobrze, że taka konferencja się odbyła, poruszono wiele bolesnych i trudnych tematów, i niewątpliwie czeka nas jako środowisko dużo pracy by wypracować zasady komunikacji między środowiskiem biegłych a przedstawicielami organów procesowych.

Małgorzata Skąpska jest koordynatorem zespołu PFSRM ds. poprawy komunikacji między biegłymi sądowymi z zakresu wyceny nieruchomości a organami sprawiedliwości.



ODPOWIEŹ PODSEKRETARZA STANU W MI ANDRZEJA BRATKOWSKIEGO NA PISMO PREZYDENTA PFSRM ANDRZEJA HOPFERA

Serdecznie dziękuję za interesujące spostrzeżenia i uwagi zawarte w piśmie Pana Profesora z dnia 13 kwietnia 2005 r. dotyczące szeroko rozumianych aspektów prawnych i organizacyjnych prowadzenia postępowań kwalifikacyjnych przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną. Cieszy mnie zaangażowanie środowiska rzeczoznawców majątkowych w tym zakresie, a także gotowość do dzielenia się wieloletnim doświadczeniem, które stanowi nieocenione źródło wiedzy zarówno dla środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz innych osób wykonujących działalność zawodową na rynku nieruchomości, jak i dla Ministerstwa Infrastruktury.

Ustosunkowując się do poszczególnych propozycji zawartych w Pana piśmie, nazwanych minimalnym zakresem niezbędnych działań, uprzejmie informuję, co następuje.

1. Listy kandydatów powinny być zamknięte na 30 dni przed datą pierwszego etapu egzaminu i przekazane przewodniczącemu.

Mając na względzie, iż w przepisach rozporządzenia 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 (Dz.U. Nr 35, poz. 314) nie znajduje się sformułowanie, cyt.: „pierwszy etap egzaminu”, zakładam, że w tym przypadku chodzi o pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego.

Zgodnie z § 23 ust. 1 ww. rozporządzenia, kandydaci ubiegający się o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego składają do ministra wnioski (...), nie później niż na trzydzieści dni przed wyznaczonym terminem postępowania kwalifikacyjnego. Tym samym Pana propozycja stanowi powtórzenie obowiązującego prawa.

Jednocześnie informuję, że – z wyjątkiem sytuacji opisanych w przepisach przejściowych ww. rozporządzenia z dnia 17 lutego 2005 r. – listy są „zamykane” na 30 dni przed pierwszym etapem postępowania kwalifikacyjnego. Wyjaśniam ponadto, że mogą występować korekty na tych listach, spowodowane niezupełnieniem wniosków niekompletnych lub rezygnacją kandydatów z przystąpienia do postępowania kwalifikacyjnego. Możliwe są również sytuacje, w których „odżywa” wniosek kandydata złożony w przeszłości, w związku z uchynieniem przez sądy administracyjne decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, odmawiających nadania uprawnień lub licencji zawodowych. Ponadto, listy kandydatów mogą doznawać dalszej modyfikacji na podstawie wyników etapu wstępnego postępowania kwalifikacyjnego. Modyfikacje te będą obejmowały osoby niedopuszczone przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną do egzaminu.

Odłąbną kwestią wydaje się określenie odstępu czasowego pomiędzy terminem przeprowadzenia pierwszego etapu

postępowania kwalifikacyjnego (etapu wstępnego), a egzaminem. Przepisy rozporządzenia nie określają wspomnianej kwestii bezpośrednio, pozostawiając decyzję w sprawie określenia terminów i miejsca przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego przewodniczącemu Komisji (§ 23 ust. 1 ww. rozporządzenia). Tym samym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, istnieje możliwość takiego ustalenia terminów postępowania przez Przewodniczącą Komisji, by egzamin odbywał się po upływie 30 dni od etapu wstępnego.

Inną sprawą jest, czy w interesie zarówno Komisji jak i przede wszystkim kandydatów, leży wydłużanie postępowania kwalifikacyjnego. W chwili obecnej, jak wynika z terminów ustalonych przez Przewodniczącą Państwową Komisję Kwalifikacyjną, prof. Ewę Kucharską-Stasiak, odstęp pomiędzy etapem wstępnym, a terminem egzaminu pisemnego wynosi około 2 tygodni.

2. Liczebność grup kandydatów 25-30 osób (z tolerancją 10%).

Zgodnie z § 28 ust. 1, cyt.: „egzamin przeprowadza się, jeżeli na podstawie wyników etapu wstępnego do części pisemnej egzaminu zostało dopuszczonych co najmniej trzydziestu kandydatów”. Z kolei ust. 3 w § 28 wskazuje, że jeżeli liczba osób dopuszczonych do egzaminu przekroczy trzydzieści w stopniu uzasadniającym podział kandydatów na grupy, wiceprzewodniczący Komisji przygotowuje propozycję składu nowego lub nowych zespołów kwalifikacyjnych, a ogólną liczbę kandydatów podzieli na odpowiednie grupy. Wydaje się zatem, że zapis ten w sposób jednoznaczny wskazuje na liczebność grup kandydatów, a tym samym, że również i ta propozycja znajduje swe odzwierciedlenie w obowiązującym rozporządzeniu.

3. Powinny zostać powołane zespoły do opracowania pytań egzaminacyjnych dla poszczególnych obszarów tematycznych.

Biorąc pod uwagę liczne zmiany w przepisach prawa, stwierdzam, że pozostające w dyspozycji Ministerstwa Infrastruktury pytania z zakresu szacowania nieruchomości powinny być stale uaktualniane, a także, jeżeli zostanie stwierdzona taka potrzeba, powinny zostać opracowane nowe pytania.

Ustalenia w sprawie opracowania pytań na postępowania kwalifikacyjne dla osób ubiegających się o uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, ale również dla osób ubiegających się o licencje zawodowe pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, zostały podjęte w trakcie posiedzenia Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w dniach 13-15 kwietnia br.

Stanowiły one odpowiedź na wystąpienie Przewodniczącej Komisji Kwalifikacyjnej, p. prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak, z dnia 11 kwietnia 2005 r. do Ministra Infrastruktury, zawierające propozycje składów osobowych zespołów, które zajęłyby się aktualizacją



bazy pytań z zakresu szacowania nieruchomości, będącej w posiadaniu Ministerstwa. Propozycje osób, które podjęłyby się opracowania pytań i zadań praktycznych, zostały przedstawione przez Przewodniczącemu Komisji w porozumieniu z poszczególnymi wiceprzewodniczącymi, a Ministerstwo podjęło niezbędne czynności zmierzające do opracowania przez wskazane osoby pytań, z których losowane byłyby zestawy na postępowania kwalifikacyjne.

4. Dla w/w zespołów powinny być zapewnione warunki pracy (miejsce spotkania, obsługa techniczna, wynagrodzenia, itp.).

Ministerstwo pozostaje otwarte na wszystkie propozycje dotyczące sprawnego i efektywnego opracowania pytań, a przygotowane i przekazane osobom zainteresowanym projekty umów w sprawie opracowania pytań i zadań praktycznych zakładają odpłatność wykonania zleconej pracy.

5. Wiceprzewodniczący powinien decydować o przyjętej zasadzie losowania pytań i aprobować ostateczną ich listę.

Naczelną zasadą prowadzenia każdego postępowania kwalifikacyjnego musi być przestrzeganie bezstronności osób uczestniczących w postępowaniu oraz unikanie powstania jakichkolwiek podejrzeń lub wątpliwości związanych z doбором pytań na dany egzamin pisemny.

Biorąc pod wagę powyższe uznano, że testy wykorzystywane w części pisemnej egzaminu w postępowaniach kwalifikacyjnych prowadzonych przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną, powinny zawierać wyłącznie pytania z bazy pytań, znajdującej się w posiadaniu Ministerstwa, oraz, że dobór tych pytań następować powinien w sposób losowy, przy użyciu odpowiedniego oprogramowania komputerowego.

W mojej ocenie, przyjęcie takiego postępowania jest właściwe, a samo rozwiązanie pozostaje klarowne i przejrzyste.

Powierzenie wiceprzewodniczącemu Komisji decydowania o przyjętej zasadzie losowania pytań (jak rozumiem, wiceprzewodniczący decydowałby, czy np. stosować obecnie przyjętą praktykę komputerowego losowania pytań, czy też zastosować inną metodę), jak również konieczność zaaprobowania przez niego ostatecznej listy pytań (z czego wynikałoby m.in. prawo wiceprzewodniczącego do zmiany części pytań na inne), łącznie z podnoszonym w pkt 1 Pana wystąpienia postulatem przekazywania wiceprzewodniczącemu listy osób przystępujących do postępowania na co najmniej 30 dni przed terminem egzaminu, stworzyłyby sytuację niejasną i budzącą wiele wątpliwości, a także mogącą być przyczyną późniejszego kwestionowania przez niektórych kandydatów na rzeczoznawców majątkowych całego postępowania kwalifikacyjnego, jako przeprowadzonego bez zachowania bezstronności i w sposób nierzetelny.

6. Należy zapewnić całodzienną obsługę techniczną komisji egzaminacyjnej (od godz. 8 do godz. 21.00).

Zgodnie z § 22 powołanego na wstępie rozporządzenia, cyt.: „obsługę organizacyjną oraz administracyjno-biurową postępo-

wania kwalifikacyjnego zapewnia ministerstwo”. W mojej ocenie przepis ten w pełni odzwierciedla treść Pana propozycji.

Dodatkowo pragnę Pana zapewnić, że podjęte zostały z podmiotem zarządzającym nieruchomością przy ul. Wspólnej 2 ustalenia w sprawie prowadzenia postępowań kwalifikacyjnych, odpowiadające intencji wyrażonej w Pana piśmie.

7. Protokolarne przyjęcie przez Ministerstwo Infrastruktury dokumentacji kandydatów, która jest zgromadzona w organizacjach zawodowych.

Zgodnie z cytowanym już wcześniej § 23 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. wnioski o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego mogą składać tylko i wyłącznie osoby zainteresowane przystąpieniem do postępowania kwalifikacyjnego. Jest to powtórzenie zasady wynikającej z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którymi postępowanie administracyjne wszczy- na się na żądanie strony. Przepis ten jasno i wyraźnie precyzuje podmiot, który może złożyć wniosek wraz z wymaganą dokumentacją. Z uwagi na fakt, iż dotychczasowym organizatorem technicznym postępowania była Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także mając na względzie, że to właśnie na Federacji ciążył obowiązek przyjmowania wniosków od kandydatów oraz pobierania odpowiednich opłat, w mojej ocenie Federacja powinna zwrócić kandydatom złożone dokumenty, rozliczyć się z nimi, i tym samym umożliwić im złożenie swoich dokumentów w Ministerstwie, w sposób przewidziany w rozporządzeniu z dnia 17 lutego 2005 r.

8. Stworzenie w Ministerstwie efektywnego centrum informacji dla kandydatów przystępujących do egzaminów.

Ministerstwo podjęło szereg działań mających na celu przygotowanie i wdrożenie sprawnego i funkcjonalnego systemu obsługi, zarówno członków Komisji jak i osób zmierzających uzyskać uprawnienia i licencje państwowe w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami.

Skuteczność i efektywność dotarcia do osób zainteresowanych uzyskaniem tych uprawnień i licencji jest stale monitorowana, a konkretne działania podejmowane przez pracowników Ministerstwa, w tym w szczególności pracowników Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości, są – w zależności od aktualnej sytuacji i potrzeb – korygowane lub doskonalone.

Szczególne znaczenie ma udostępnianie na stronie internetowej Ministerstwa informacji i wzorów dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o dopuszczenia do postępowania kwalifikacyjnego, a także przedstawianie zasad i warunków ubiegania się o uprawnienia i licencje zawodowe. Z informacji telefonicznych, pochodzących od kandydatów, a także z kontaktów z niektórymi organizacjami zawodowymi zrzeszającymi osoby wykonujące działalność zawodową w dziedzinie gospodarki nieruchomościami wynika, że ta forma udostępniania cieszy się dużą popularnością.



Ponadto określona grupa pracowników Departamentu została odpowiednio przeszkolona i jest w stanie udzielić odpowiedzi na pytania osób zainteresowanych nadaniem uprawnień lub licencji zawodowych.

Doskonalony jest również stworzony system obsługi interesantów, poprzez wprowadzenie niezbędnych poprawek i usuwanie zauważonych usterek. W mojej ocenie, mając na uwadze dotychczasowe doświadczenia, system ten spełnia pokładane w nim oczekiwania i stanowi bardzo dobry przykład realizacji zasad społeczeństwa informacyjnego.

9. Zmiana zasad wynagradzania członków komisji warunkujących właściwą jakość egzaminu (nie aprobujemy zasady mechanicznego naliczania wynagrodzenia proporcjonalnie do liczby kandydatów) i związana z tym zmiana wysokości wynagrodzenia.

Szczegółowo kwestie dotyczące zasad wynagradzania członków komisji z tytułu udziału w postępowaniach kwalifikacyjnych jak i same wielkości tych wynagrodzeń zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. nr 53, poz. 476).

Wyjaśniam, że u podstaw ustalenia zasady naliczania wynagrodzenia proporcjonalnie do liczby kandydatów legły przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W moim przekonaniu osoby tworzące wspomniany przepis wyszły ze skądinąd słusznego założenia, że wynagrodzenie powinno być bezpośrednio zależne od włożonego w daną pracę wysiłku. W przypadku postępowań kwalifikacyjnych zasada ta wiąże

wynagrodzenie Komisji z liczbą kandydatów przystępujących do poszczególnych etapów postępowania kwalifikacyjnego. Członkowie Komisji otrzymują zatem wynagrodzenie uzależnione od liczby wniosków o dopuszczenie do egzaminu (co wiąże się bezpośrednio z koniecznością sprawdzenia każdego z nich), liczby sprawdzonych testów z egzaminu pisemnego oraz od liczby przeegzaminowanych na egzaminie ustnym kandydatów. Zasada ta wydaje się w mojej ocenie sprawiedliwa, jednakże dopuszczam możliwość jej zamiany na inną, jeżeli byłaby ona możliwa do zaakceptowania zarówno przez Ministerstwo jak i inne środowiska zawodowe.

Kwestia wysokości wynagrodzenia, jak każda sprawa o charakterze finansowym, jest sprawą delikatną i wymagającą spokoju i rozważa przy jej rozpatrywaniu. Tak samo jak w przypadku zasad wynagradzania, również i w tym obszarze możliwe jest ustalenie innych niż obowiązujące obecnie kwot wynagrodzeń. Wyrażam pogląd, że prowadzone przez Ministerstwo prace analityczne w tym zakresie pozwolą na wypracowanie kompromisu satysfakcjonującego wszystkie zainteresowane strony.

Reasumując powyższe, wyrażam nadzieję, że udzielone informacje pozwoliły na wyjaśnienie wszelkich wątpliwości Pana Profesora i że pozwolą one na prawidłową ocenę i interpretację przepisów rozporządzeń wykonawczych, o których mowa była w niniejszym piśmie.

Jednocześnie wyrażam gotowość do dalszej rzeczowej współpracy, dzięki której możliwe będzie wyjaśnienie stanowisk prezentowanych przez Federację i Ministerstwo Infrastruktury, w sprawach ważnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

WNIOSEK PFSRM Z 24 KWIETNIA O DOKONANIE JEDNOLITEJ INTERPRETACJI DOTYCZĄCEJ STOSOWANIA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14 § 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. 1997 nr 137 poz. 926) w związku z wątpliwościami, co do stosowania prawa podatkowego oraz odmiennych interpretacji i wyjaśnień organów podatkowych w zakresie opodatkowania podatkiem VAT czynności wykonywanych przez biegłych sądowych w postępowaniach sądowych, w imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych działającej na rzecz członków Federacji – rzeczoznawców majątkowych, wnosimy o dokonanie jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego, skierowanej do podległych Ministrowi organów podatkowych i organów kontroli skarbowej w celu wyeliminowania istniejących rozbieżności w stosowaniu prawa podatkowego przez różne organy podatkowe oraz organy kontroli skarbowej.

W przedmiotowej sytuacji istnieją interpretacje organów podatkowych, stwierdzające, iż czynności biegłych wykonywanych na zlecenie organu władzy publicznej, sądu lub prokuratora, które jednocześnie powodują powstanie przychodu

na podstawie art. 13 pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. 2000, Nr 14, poz. 176 z późn. zm.) (zwanej dalej „Updof”), nie podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT, gdyż mieszczą się w hipotezie normy prawnej wynikającej z art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 Nr 54, poz. 535) (zwanej dalej „Ustawą VAT”). Są to np.: pismo z dnia 19 listopada 2004, sygn. PP/443-114/04, pismo z dnia 3 września 2004 r., sygn. USI/443-125/04, pismo z dnia 8 października 2004 r., sygn. PP/443-100/04.

Istnieją również interpretacje odmienne. Jest to m. in. informacja Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków – Krowdrza z dnia 26 lipca 2004 r. zmieniona przez Dyrektora Izby Skarbowej w Krakowie z dniem 15 listopada 2004 r., sygn. PP-2/005/2/1551/04 oraz pismo Ministerstwa Finansów skierowane do Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 11 lutego 2005 r.

Wobec powyższego konieczne jest wydanie jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego w przedstawio-



nym zakresie. Ponadto, zdaniem Federacji, argumenty zawarte w piśmie Dyrektora Izby Skarbowej w Krakowie oraz w piśmie Ministerstwa Finansów nie są zasadne i konieczna jest ich ponowna weryfikacja. Poniżej przedstawiamy argumenty prawne, przemawiające za tym, iż przedmiotowe czynności nie podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy VAT podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 2, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności. Natomiast w świetle art. 15 ust. 2 ustawy VAT działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników a także działalność osób wykonujących wolne zawody, również wówczas, gdy czynność została wykonana jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania czynności w sposób częstotliwy. Działalność gospodarcza obejmuje również czynności polegające na wykorzystaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

O zakresie podmiotowym w świetle Ustawy VAT decyduje zatem rodzaj prowadzonej działalności przez podatnika. Jeżeli rodzaj działalności mieści się w definicji zawartej w art. 15 ust. 2 Ustawy VAT, wówczas podmiot prowadzący tego rodzaju działalność, co do zasady jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Ustawodawca w art. 15 ust. 3 Ustawy VAT wskazał wyłączenia z uznania określonych czynności za działalność gospodarczą. Między innymi, za wykonywaną samodzielnie działalność gospodarczą, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3 Ustawy VAT, nie uznaje się czynności, z tytułu których przychody zostały wymienione w art. 13 pkt 2-8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli z tytułu wykonania tych czynności osoby te są związane ze zlecającym wykonanie tych czynności prawnymi więzami tworzącymi stosunek prawny pomiędzy zlecającym wykonanie czynności i wykonującym zlecane czynności co do warunków wykonywania tych czynności, wynagrodzenia i odpowiedzialności zlecającego wykonanie tych czynności. Między innymi, zgodnie z art. 13 pkt 6 Updof przychodami z działalności wykonywanej osobiście są również przychody osób, którym organ władzy lub administracji państwowej albo samorządowej, sąd lub prokurator, na podstawie właściwych przepisów, zlecił wykonanie określonych czynności, a zwłaszcza przychody biegłych w postępowaniu sądowym, dochodzeniowym i administracyjnym.

Sąd na podstawie art. 278 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296 z późn. zm.) w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Prokurator zaś może zasięgnąć opinii biegłego na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (Dz. U. 2002 Nr 21, poz. 206 z późn. zm.), który stanowi: jeżeli wymaga tego ochrona prawo-

ządności w sprawach, o których mowa w art. 42, może żądać nadesłania lub przedstawienia akt oraz dokumentów i pisemnych wyjaśnień, przesłuchać świadków i zasięgnąć opinii biegłych, a także przeprowadzić oględziny w celu wyjaśnienia sprawy. W postanowieniu o powołaniu biegłego zlecający określa rodzaj i zakres czynności przekazanych do wykonania. Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz. U. 1987 Nr 18, poz. 112 z późn. zm.) biegły nie może odmówić wykonania należących do jego obowiązków czynności w okręgu sądu okręgowego, przy którym został ustanowiony, zleconych przez sąd lub organ prowadzący postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych, z wyjątkiem wypadków określonych w przepisach regulujących postępowanie przed tymi organami. Kwestia wynagrodzeń biegłych sądowych została uregulowana w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 1975r. w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz. U. 1975 Nr 46, poz. 254 z późn. zm.)

Tak więc usługi rzeczoznawstwa wykonywane na zlecenie sądu i prokuratora, świadczone na podstawie postanowienia o powołaniu biegłego rzeczoznawcy – biegłego sądowego, mieszczą się w katalogu przychodów osiąganych z działalności wykonywanej osobiście zawartym w art. 13 pkt 6 Updof.

Zdaniem Federacji rzeczoznawcy majątkowi – biegli sądowi z tytułu wykonywania czynności biegłych sądowych związani są ze zlecającym wykonanie tych czynności, prawnymi więzami tworzącymi stosunek prawny pomiędzy zlecającym wykonanie czynności i wykonującym zlecane czynności co do warunków wykonywania tych czynności, wynagrodzenia i odpowiedzialności zlecającego wykonanie tych czynności.

Na taką argumentację istotny wpływ wywiera pozycja procesowa biegłego sądowego w postępowaniu sądowym lub przygotowawczym. Należy również stanowczo podkreślić odrębność procesową biegłego sądowego od adwokata czy radcy prawnego świadczącego pomoc prawną z urzędu. W przeciwieństwie do fachowych pełnomocników pomiędzy biegłym a stroną postępowania nie nawiązuje się żaden stosunek prawny podobny do stosunku obrończego lub zlecenia w przypadku zastępstwa procesowego, który mógłby uzasadnić jego bezpośrednią odpowiedzialność wobec strony w postępowaniu sądowym lub przygotowawczym za nienależyte wykonanie obowiązków biegłego. Wprost przeciwnie, biegły sądowy jest obowiązany zachować neutralność i bezstronność wobec stron w postępowaniu, co wynika chociażby z art. 282 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Ponadto biegły podlega wyłączeniu stosownie do art. 281 Kodeksu postępowania cywilnego z tych samych przyczyn co sędzia. Opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi rozeznanie i zrozumienie dziedziny (rozstrzyganej kwestii) wymagającej wiadomości specjalnych. W tym znaczeniu biegły jest pomocnikiem sądu, jednakże prezentuje własne stanowisko w kwestii, którą sąd rozstrzyga. Biegli formułują swoje sądy dopiero w procesie, na podstawie zebranych faktów oraz dowodów i przekazują je sądowi. Są więc oni pomocnikami sędziego w ustaleniu



lub ocenie okoliczności sprawy. Opinia biegłego może być przedmiotem krytyki stron, które mogą zwalczać je wszystkimi dostępnymi środkami dowodowymi, jak również żądać powołania innego biegłego. Sąd nie jest związany opinią biegłego i powinien ją ocenić na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów [por. prof. dr hab. Ereciński Tadeusz w: Ereciński Tadeusz, Gudowski Jacek, Jędrzejewska Maria, „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze”, Warszawa 2002 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis (wydanie IV zmienione)].

Bezpośrednia odpowiedzialność biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego wobec strony nie znajduje również podstaw prawnych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst pierwotny: Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.). Biegły sądowy ponosi zatem jedynie odpowiedzialność wobec podmiotu zlecającego wykonanie czynności, podobnie jak pracownik. Na zewnątrz odpowiedzialność pośrednio ponosi Sąd jako *stationes fisci* Skarbu Państwa, a bezpośrednio Skarb Państwa. Odpowiedzialność ta wiąże się z tym, iż biegły nie działa w interesie strony, lecz „w zastępstwie” Sądu, w przypadku gdy Sąd nie posiada dostatecznej wiedzy specjalistycznej. Natomiast strona składa zarzuty do opinii biegłego stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego czy też innych ustaw i w istocie do tego środka prawnego ograniczają się uprawnienia strony wobec biegłego w postępowaniu sądowym lub karnym.

Odpowiedzialność Sądu i Skarbu Państwa wynika z wydania wyroku sprzecznego z prawem. Z jednej strony jest związana z tym, iż następuje kontrola instancyjna orzeczeń sądowych oraz w jej ramach opinii biegłego, na której Sąd opiera rozstrzygnięcie w sprawie. Sąd ponosi odpowiedzialność za prawidłowość rozstrzygnięcia, w tym również swoistą odpowiedzialność za błędy biegłego – poprzez uchylene wyroku, wznowienie postępowania.

Z drugiej strony istnieje też odpowiedzialność odszkodowawcza wobec strony postępowania związana z wydaniem orzeczeń sprzecznych z prawem.

Sprzeczne z prawem i związku z tym nie do zaakceptowania jest stanowisko Podsekretarza Stanu wyrażone w piśmie skierowanym do Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 lutego 2005 r., iż Sąd nie bierze odpowiedzialności za opinię biegłego.

Za czynności biegłych Sąd odpowiada na zasadzie ryzyka związanego z wyborem wykonawcy. Odpowiedzialność tą statuuje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93) w art. 417, według którego za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa. Niezgodność działania z prawem jest stwierdzana w trybie art. 4241 – Kodeksu postępowania cywilnego tj. w trybie skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia.

Należy zauważyć, iż biegły działający na zlecenie organów władzy publicznej oraz Sądu czy prokuratora nie ponosi ryzyka ekonomicznego w związku z czynnościami realizowanymi

na rzecz Sądu. W świetle celu powyższego przepisu brak jest istotnego warunku uznania biegłego za podatnika podatku VAT od czynności realizowanych na zlecenie Sądu czy prokuratury – samodzielności. Samodzielność nie jest bowiem rozumiana jako czynność wykonana osobiście w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych, lecz jako ponoszenie ryzyka ekonomicznego prowadzenia określonej działalności. W przedmiotowym przypadku nie dotyczy stosunku pomiędzy biegłym a sądem podobnie jak odpowiedzialność biegłego wobec sądu, lecz wobec osób trzecich, którzy są „ostatecznymi beneficjentami usług sądowych i tym samym usług rzeczoznawców”. Sytuacja jest w istocie podobna do często zawieranej w obrocie prawnym umowy zlecenia, w ramach której zleceniobiorca świadczy pracę formalnie na rzecz jednostki, lecz w efekcie na rzecz klientów tej jednostki.

Z kolei, realizacji zlecenia na rzecz Sądu nie można uznać za działalność gospodarczą i traktować stosunku prawnego pomiędzy Sądem a biegłym jak stosunku pomiędzy usługodawcą a klientem, z czym można by było wiązać kwestię samodzielności czy niezależności prowadzonej działalności gospodarczej. Sąd nie jest bowiem jednym z wielu klientów pozyskiwanych w ramach działalności gospodarczej, a ostatecznym „konsumentem” jest strona postępowania. Samodzielność prowadzenia działalności gospodarczej oznacza również odpowiedzialność za pozyskanie zlecenia/klienta. Stosunek prawny pomiędzy biegłym sądowym a Sądem czy prokuraturą nawiązuje się z mocy postanowienia co do powołania biegłego. Rzeczoznawca majątkowy nie może natomiast odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego stosownie do art. 174 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, chyba że zachodzą przyczyny uprawniające świadka do odmowy zeznań (por. art. 280 Kodeksu postępowania cywilnego).

Należy również wskazać, iż przepis art. 15 ust. 3 pkt 3 Ustawy VAT nie wymaga aby stosunek prawny wynikał z zawartej umowy, a warunki o których mowa w tym przepisie były wyraźnie wymienione w umowie czy też w przepisach szczególnych regulujących dany stosunek prawny. Na treść stosunku prawnego łączącego strony składają się wszystkie prawa i obowiązki zawarte w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w tym ogólne przepisy i zasady prawa. Niezależnie od koncepcji autonomii prawa podatkowego, prawo podatkowe nie może zmieniać treści stosunków cywilnoprawnych ani stosunków administracyjnych.

W związku z powyższym zaskakujące jest stanowisko Dyrektora Izby Skarbowej w Krakowie, prezentowane we wskazanym na wstępie piśmie, iż działalność polegająca na sporządzeniu opinii dla Sądu rodzi samodzielną odpowiedzialność za wykonywaną funkcję. Stanowisko to nie zostało w żaden sposób uzasadnione racjonalnymi argumentami, a stwierdzenie, iż biegły sądowy ponosi samodzielną odpowiedzialność za wykonywaną funkcję nie znajduje odzwierciedlenia w pozycji procesowej i prawnej biegłego sądowego. Ponadto wydaje się, iż Dyrektor Izby Skarbowej w nieprawidłowy sposób utożsamia „samodzielność” w rozumieniu



art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy VAT z osobistym wykonywaniem czynności i odpowiedzialnością wobec Sądu.

Podsumowując, zdaniem Federacji, w świetle obowiązującego stanu prawnego Sąd odpowiada za czynności biegłego sądowego w ramach procesu stosowania prawa przez organy władzy publicznej, a czynności rzeczoznawców majątkowych

nie mają przymiotu samodzielności. Wobec powyższego z tytułu czynności wykonywanych w charakterze biegłych sądowych rzeczoznawcy majątkowi nie podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT ze względu na wyłączenie zawarte w art. 15 ust. 3 pkt 3 Ustawy VAT, bez względu na to, czy wykonują również działalności gospodarczą w tym samym zakresie czy też nie.

ODPOWIEDŹ DYREKTORA DEPARTAMENTU PODATKÓW POŚREDNICH MINISTERSTWA FINANSÓW HANNY MAJSZCZYK

Ministerstwo Finansów uprzejmie informuje, iż nie podziela poglądu Federacji do wyłączenia usług rzeczoznawców z zakresu działania przepisów ustawy z dnia 11 marca 2005 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy z dnia 11 marca 2005 r. opodatkowaniu tym podatkiem podlega odpłatna dostawa towarów oraz odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Przez świadczenie usług, o których mowa w tym przepisie, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 tej ustawy, w tym również świadczenia usług zgodnie z nakazem organu władzy publicznej lub podmiotu działającego w jego imieniu lub nakazem wynikającym z mocy prawa, co wynika z brzmienia art. 8 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy z dnia 11 marca 2004 r.

W świetle art. 15 ust. 1 i 2 ww. ustawy o podatku od towarów i usług podatnikami tego podatku są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności, która obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody, również wówczas, gdy czynność została wykonana jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania czynności w sposób częstotliwy. Działalność gospodarcza obejmuje również czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych. Powyższe oznacza, że dla potrzeb podatku od towarów i usług funkcjonuje odrębna definicja działalności gospodarczej. Uwzględniając tę definicję stwierdzić należy, że obejmuje ona swoim zakresem również czynności wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych, pełniących funkcje biegłych sądowych.

Czynności te nie podlegają też wyłączeniu z zakresu przepisów ww. ustawy z dnia 11 marca 2004 r. z uwagi na art. 15 ust. 3 pkt 3 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem za wykonywaną samodzielnie działalność gospodarczą, nie uznaje się czynności z tytułu których przychody zostały wymienione w art. 13 pkt 2-8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.), jeżeli z tytułu wykonania tych czynności osoby te są związane ze zlecającym wykonanie tych czynności prawnymi więzami tworzącymi stosunek prawny pomiędzy zlecającym wykonanie czynności i wykonującym zlecane czynności co

do warunków wykonywania tych czynności, wynagrodzenia i odpowiedzialności zlecającego wykonanie tych czynności.

Tym samym oceny zakresu stosowania przepisów ww. ustawy o podatku od towarów i usług w odniesieniu do czynności wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcję biegłych w postępowaniach sądowych, dochodzeniowych i administracyjnych, należy dokonywać w świetle uregulowań zawartych w art. 15 ust. 3 pkt 3 tej ustawy, w szczególności pod kątem kryterium decydującym o uznaniu tych osób za podatników podatku od towarów i usług, z uwzględnieniem kwestii odpowiedzialności zlecającego wykonanie określonych czynności.

Zauważyć należy, że biegłym sądowym jest osoba, która posiada teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne w danej dziedzinie, potwierdzone stosownymi dokumentami. Z kolei prawo do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nabywane jest w określonym trybie i po spełnieniu ściśle określonych warunków. Status prawny, zasady wykonywania zawodu oraz odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego określona jest przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm. – tekst jednolity). Opinia wydana przez rzeczoznawcę majątkowego, pełniącego funkcję biegłego sądowego jest dowodem w postępowaniu sądowym, a nie usługą, której bezpośrednim odbiorcą jest uczestnik tego postępowania. Nie można zatem mówić, że sąd bierze na siebie odpowiedzialność za czynności wykonane przez biegłego sądowego, w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 3 ww. ustawy z dnia 11 marca 2004 r. Sąd „odpowiada” bowiem za wydany wyrok w prowadzonym postępowaniu sądowym, a opinia biegłego nie jest ostateczną usługą świadczoną przez sąd.

Przedstawiając powyższe należy stwierdzić, że czynności wykonywane przez biegłych sądowych na zlecenie sądu nie korzystają z wyłączenia z zakresu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, gdyż nie jest spełniony jeden z warunków określonych w art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy odnośnie odpowiedzialności zlecającego wykonywanie czynności za ich wykonanie przez zleceniobiorcę. Tym samym czynności te podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na zasadach ogólnych.

Jednocześnie Ministerstwo Finansów informuje, iż w przedmiotowej sprawie wydana została urzędowa interpretacja Ministra Finansów Nr PP3-812-130/2005/AK/864 z dnia 29 kwietnia 2005 r., której treść zamieszczona została na stronie internetowej Ministerstwa Finansów (www.mf.gov.pl).



WIELKIE REQUIEM

Zdzisław Biczkowski

Był milenijny rok 2000. Święto Konstytucji 3 Maja. Środa – dzień audiencji generalnej na Placu Św. Piotra w Rzymie. Tam w to słoneczne przedpołudnie z satysfakcją wysłuchaliśmy oficjalnej zapowiedzi, że w spotkaniu z Ojcem Świętym uczestniczyć będzie także „grupa rzeczoznawców majątkowych z Polski”. Nieliczni, wśród dziesiątków tysięcy pielgrzymów, wspięliśmy się na obrzeże fontanny, aby móc przyjąć i widzieć, jak najwięcej. Potem chłoniliśmy jeszcze...

umiejętnie operował przestrzenią, toteż przestrzeń ceremonii jego pogrzebu wysycona była promieniami słońca, kwiatami, rzewnie falującymi dźwiękami fisharmonii, osobami najbliższymi i przyjaciółmi, którzy oddali cześć Jego pamięci.

Od podróży do Włoch upłynęło zaledwie pięć lat, a zabrakło rzeczoznawcom majątkowym inicjatywy grupowego wyjazdu na ceremonię pogrzebu Ojca Świętego, jednakże co najmniej jeden rzeczoznawca majątkowy z Polski przybył



Msza pogrzebowa papieża Jana Pawła II

urodę genialnych zabytków i urzekających krajobrazów Toskanii. Tę niezapomnianą wyprawę wymyślili i zorganizowali działacze-wolontariusze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Wdzięczność im!

Przygotowywaliśmy się do odprowadzenia na Cmentarz Rakowicki w Krakowie naszego przyjaciela – rzeczoznawcy Adama Eliasiewicza, gdy nasz smutek spotęgowała wiadomość o śmierci Jana Pawła II. Śp. Adam, jako architekt,

na Plac Św. Piotra w dniu 8 kwietnia 2005 r. Wbrew odstraszającym i kłamliwym komunikatom „przekaziorów” z autokaru wysiadł w miejscu, z którego widać już było mury Watykanu.

Plac Św. Piotra, via della Conciliazione i przyległe uliczki spokojnie zapełnił skupiony, milczący, wielusettyśięczny tłum tych, których Ojciec Święty swą życzliwością obdarował osobście. I... sponiewieraną godność niektórych narodów podniósł!



Dziękowano tu za to obecnością i niesionymi flagami państwowymi, a najliczniej biało-czerwonymi. W łacińskim ryciu żałobnej mszy zjednoczyły się modlitwy i uczucia pątników przybyłych ze wszystkich ziem świata. Świadomość nieuchronności ostatecznego odejścia nawet w najmniejszym stopniu nie pomniejszała przepelniającego żalu rozstania z Tym, który nazwał się Janem Pawłem II. Oklaski, gorące oklaski, którymi „zwykle” reagowano na papieskie słowa, jakżeż odmienne wzruszenie budziły, gdy z szacunkiem odprowadzano w ten sposób zmarłego! Niespotykane na ceremoniach pogrzebowych naszego kręgu cywilizacyjnego, powodowane spontanicznym odruchem, czyniły niebywałe wrażenie. Niemilknące jeszcze długo po zniknięciu konduktu w bramie Bazyliki Św.



Autor na placu Św. Piotra w Watykanie

Piotra całkowicie zagłuszyły potężny, majestatyczny dźwięk dzwonu, który – bez wątpienia – bił również nam!

Wielki Polak umierał i odszedł po ludzku bardzo godnie, publicznie, wobec szacunku setek milionów ludzi wszystkich narodów świata. Budzi to nieodparte przekonanie, że oto dopełniła się w ten sposób swoista sprawiedliwość dziejowa – zadośćuczynienie pamięci milionów pomordowanych Polaków. Zamordowanych publicznie i skrycie, strzałami i ciosami, wycieńczeniem i głodem, przez sąsiadów, bezkarnie! Zadośćuczynienie pamięci zamordowanych dzieci, kobiet i mężczyzn wyłącznie dlatego, że byli Polakami!

Ceremonia na placu Św. Piotra rozpoczęła wielkie rekwiem, na które złożyły się licznie wykonywane w kraju i za granicą muzyczne utwory żałobne na głosy i orkiestrę. Wystawieniami dzieł sztuki cywilizowany świat żegnał Wielkiego Człowieka współczesności. Oto niewielka cząstka z tej żałobnej wiązanki.

Pamięci Ojca Świętego Jana Pawła II oraz 65 rocznicy zbrodni katyńskiej w Archikatedrze Oliwskiej 23 kwietnia br. poświęcono „Requiem d-mol” Luigiiego Cherubiniego w wykonaniu Zespołu i Chóru Męskiego – Poznańskich Słowików oraz Orkiestry Symfonicznej Filharmonii Poznańskiej. Po stromych łukach wysokich gotyckich sklepień pięły się fale potężnych, lecz harmonijnych dźwięków, by opadać czysto, subtelnie i znowu wypełniać kształtną przestrzeń, w której muzyka brzmi niezwykle. Za brawa tych, którzy szczerze wypełniali świątynię, serdecznie podziękował prof. Stefan Stuligrosz snując wzruszające, bardzo osobiste wspomnienia z wielokrotnych spotkań z Ojcem Świętym.

W miesiąc po Jego śmierci – 2 maja br. – na scenie zaaranżowanej w ruinach kościoła św. Jana w Gdańsku kompozycję Włodzimierza Szomańskiego „Missa Gospel’s” wykonali soliści Grażyna Łobaszewska i Marek Bałata, Orkiestra Polskiej Filharmonii Bałtyckiej oraz Chór Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie. Tym razem pamięć Ojca Świętego tłumnie uczciła jaskrawo zróżnicowana publiczność, gdyż „Missa Gospel’s” to piękne pogranicze wysokiej jeszcze kultury. Potężne i niektóre pochyłe filary sędziwej świątyni z trudem opierały się żywiołowej muzyce, śpiewom i aplauzowi słuchaczy. Z gęstego mroku, spośród splekanych ścian unoszono do mieszkań oczarowanie śpiewem i muzyką zaklętą na srebrnych krążkach.

8 maja br. w Bazylice pw. Św. Brygidy w Gdańsku w 60 rocznicę zakończenia II wojny światowej w hołdzie pomordowanym w kaszubskich Lasach Piaśnickich wykonano „Requiem Piaśnickie”.

Warstwę literacką opracował Dariusz Wójcik, Andrzej Nanowski skomponował Requiem na organy i czworo solistów. Śpiewali i recytowali: Aleksandra Kucharska-Szeffler, Beata Koska, Jacvek Szymański i Dariusz Wójcik. Od pierwszych taktów słuchacze zostali przeniesieni w czasie i wprowadzeni w mroczny klimat tragedii. Wykorzystano także efekty pozamuzyczne ilustrujące tamte wstrząsające wydarzenia: wrzaski oprawców, ujadanie psów i krzyki ofiar – kobiet i dzieci. Ożył w wyobraźni wielu – ostatni gest matki zasłaniającej oczy dziewięcioletniego synka na widok wymierzonej lufy karabinu. Siostra Alicja Kotowska poszła dobrowolnie z dziećmi żydowskimi, gdy wywożono je w Lasy Piaśnickie...

Otoczeni naszą czią i pamięcią niech spoczywają w pokoju.

Zdzisław Biczkowski jest rzecznawcą majątkowym, członkiem Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych.



RELACJA Z POSIEDZENIA RADY KRAJOWEJ

Wojtek Nurek, pełnomocnik Zarządu ds. PR

W dniach 21 i 22 czerwca w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. W kwestii sposobu funkcjonowania Federacji były to obrady o charakterze przełomowym. Pozostałe tematy miały charakter roboczy i były kontynuacją zagadnień omawianych wcześniej.

Koszty funkcjonowania Federacji

Przez ostatnie lata, dzięki zawartemu porozumieniu z właściwym dla naszego zawodu ministerstwem, PFSRM była organizatorem egzaminów państwowych. Wpływy z tytułu organizacji egzaminów zasilają budżet Federacji. W uproszczeniu można stwierdzić, że koszty utrzymania Federacji finansowane były w znacznej części z wpływów wynikających z organizowanych szkoleń oraz z wpływów z organizacji postępowania kwalifikacyjnego, a w niewielkiej części finansowane ze składek członkowskich sfederowanych stowarzyszeń. Przez lata przyzwyczailiśmy się do tego sposobu finansowania. Jakby jednak nie patrzeć, sponsorami Federacji byli zawsze rzeczoznawcy majątkowi, co jest sprawą raczej naturalną. Konstrukcja tego sponsoringu była dosyć niejasna, ponieważ środki pobierane były od środowiska w sposób pośredni. Decyzja Ministerstwa Infrastruktury o konieczności zerwania dotychczasowego porozumienia w kwestii organizacji egzaminów państwowych przez PFSRM z przyczyn prawnych, znacznie uprościła sytuację i przyczyniła się do wnikliwej inwentaryzacji sposobu zorganizowania struktury Rady Krajowej i funduszy Federacji. Zarząd PFSRM oraz Komisja Rewizyjna w pierwszej kolejności zadbały o to, by ograniczyć koszty gdzie się da. Osiągnięto następujące efekty: (dane pochodzą z kalkulacji Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej **Henryka Czajkowskiego**):

- koszt funkcjonowania Zarządu – obniżenie o 30%,
- podróże pracowników Federacji i Zarządu – obniżenie kosztów o 24%, (członkowie Zarządu zrezygnowali z uprzednio pobieranych ryczałtów na samochody),
- podróże innych osób – obniżenie kosztów o 35%,
- koszt organizacji Rady Krajowej – obniżenie kosztów o 71%,
- wynajem sal – obniżenie kosztów o 69%,
- czynsz – podwyższenie kosztów o 25%,
- zakupy oraz remonty sprzętu – obniżenie kosztów o 52%,
- usługi obce, koszty druku, transport i konserwacja – obniżenie kosztów o 53%,
- wynagrodzenia pracowników Federacji – obniżenie kosztów o 15%,
- umowy zlecenia – obniżenie kosztów o 44%.

Zarząd podjął decyzję o likwidacji z dniem 1 sierpnia 2005 roku 2,5 etatu w Biurze Federacji. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej **Henryk Czajkowski** wyjaśnił, że w zakresie redukcji kosztów i oszczędności powzięto wszelkie możliwe działania. Z bilansu wynika, że dalsze funkcjonowanie Federacji wymaga wsparcia finansowego ze strony sfederowanych stowarzyszeń w wysokości około 20.000 zł miesięcznie.

Omówione informacje stały się zacznym szerszej i dłuższej debaty członków Rady Krajowej nad sposobem rozdziału przedstawionej kwoty na poszczególne stowarzyszenia.

Dotychczas składka członkowska, opłacana przez sfederowane stowarzyszenia, była stała i wynosiła rocznie 2400 zł. Taką samą składkę wносиło liczące 27 osób Legnickie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, co liczące niemal 500 członków Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, czy też liczące 800 członków PSRWN.

W trakcie dyskusji członkowie Rady Krajowej uznali, że zasadne jest wyznaczenie wysokości składki w wielkości proporcjonalnej do ilości członków poszczególnych stowarzyszeń. Ustalono również, że za wysokością składki członkowskiej winna iść ilość głosów w głosowaniach uchwał na posiedzeniach Rady Krajowej. Przyjęto następujące zasady:

- 1 głos na każde rozpoczęte 50 stowarzyszonych rzeczoznawców majątkowych,
- w obradach może brać udział 1 przedstawiciel stowarzyszenia na każde rozpoczęte 250 stowarzyszonych,
- decyzje podejmowane przez Radę Krajową wymagają większości 50 % głosów i obecności co najmniej 2/3 członków zwyczajnych federacji,
- głosowania będą miały charakter jawny.

Prezydent **Andrzej Hopfer** zaproponował, aby głosowanie nad tym istotnym zagadnieniem odbyło się w sposób jawny. Głosowały 23 osoby (nie stawili się przedstawiciele Sudeckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych). 19 głosów było za, 2 głosy wstrzymujące (Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych) oraz 2 głosy przeciw (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy oraz 1 z 2 głosów przysługujących Polskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości).

Po uzgodnieniu tego stanowiska członkowie Rady Krajowej przystąpili do dyskusji nad wysokością stawki, która zawierała się w przedziale 5 do 10 zł miesięcznie na jednego stowarzyszonego rzeczoznawcę majątkowego.

Uchwalono, że od 1 lipca 2005 roku do końca roku składka wnoszona przez sfederowane stowarzyszenia będzie iloczynem krotności członków (rzeczoznawców majątkowych) oraz kwoty 5 zł miesięcznie. Najniższa składka od Stowarzyszenia uchwalona została na poziomie 250 zł miesięcznie, co jest iloczynem 50 członków i kwoty 5 zł, a co jest odpowiednikiem 1 głosu wyznaczonego według zasad omówionych wy-



zej. Na rok 2006 przewidziano składkę naliczoną od kwoty 8 zł miesięcznie na jednego stowarzyszonego, nadal według tych samych reguł, co w drugim półroczu roku 2005.

Powyższa uchwała Rady Krajowej sprawiła, że funkcjonowanie Federacji przestanie być opłacane metodami pośrednimi lecz wprost, bezpośrednio przez rzeczoznawców. Za strumieniem pieniędzy idzie ilość głosów i jawność.

Żarliwa debata na temat wysokości składki członkowskiej odzwierciedla nie tyle potencjał finansowy stowarzyszonych rzeczoznawców, co ich podejście do celowości ruchu zawodowego na szczeblu centralnym. Dobrym testem dla nie przekonanych środowisk mogłoby być rozważenie skutków wystąpienia z Federacji. Uchwalona obecnie konstrukcja finansowa Federacji może się przyczynić do krystalizacji stowarzyszonego środowiska. Z ankiety przedstawionej na Konferencji w Gdańsku w 2002 r. wynika, że pewna część posiadaczy uprawnień wykonuje zawód doraźnie i okazjonalnie. Być może, tu leży przyczyna wielu wad naszego ruchu zawodowego.

Co ze standardami?

Omówienie stanu prac nad Standardami powierzono Przewodniczącemu Komisji Standardów – **Zdzisławowi Małeckiemu**. Z przedstawionych przez niego informacji wynika, że prace nad standardami tkwią w punkcie niezmiennym od poprzedniego posiedzenia Rady Krajowej. Komisja Standardów nie zbierała się w tym okresie. Niezadowolone z powyższej sytuacji wyrażali członkowie Zarządu PFSRM, będący jednocześnie członkami Komisji Standardów – **Jerzy Adamiczka** oraz **Jerzy Filipiak**. Członkowie Rady Krajowej ograniczyli debatę na temat standardów do potwierdzenia stanowiska wyrażonego przez Zarząd PFSRM w piśmie skierowanym do Ministerstwa Infrastruktury, dotyczącym zasad obowiązywania standardów zawodowych we wszystkich tych obszarach, w których ich treść nie koliduje z obowiązującymi przepisami prawa oraz do podtrzymania konieczności kontynuowania zmian standardów zawodowych w kierunku wytyczonym na poprzednim posiedzeniu Rady. Na wniosek Zarządu PFSRM Rada Krajowa wybrała na stanowisko wiceprzewodniczącego Komisji Standardów **Jana Konowalczuka**.

Dalsze losy „Diagnozy ...”

Kolejną sprawą, która była przedmiotem obrad, było omówienie „Diagnozy obecnego stanu i kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”, nad której treścią w ostatnich miesiącach pracował kilkudziesięcioosobowy zespół rzeczoznawców z całej Polski. Efekt prac zespołu omówiła stojąca na jego czele przewodnicząca Rady Naukowo – Programowej dr **Zdzisława Ledzion-Trojanowska**. Główną ideą „Diagnozy...” jest zintetyzowanie problemów rodzących się w codziennej praktyce zawodowej rzeczoznawców majątkowych, ustalenie zmian, które niezbędne są do przeprowadzenia oraz wytyczenie celów i kierunków, do których winny zmierzać zarówno obecni jak i przyszli liderzy ruchu zawodowego oraz sami rzeczoznawcy majątkowi. Uznano, że działalność organizacji zawodowych nie powinna ograniczać się wyłącznie do rozwiązywania doraźnych

bieżących problemów. Prowadzonym działaniom powinna przyświecać jakaś naczelna i skonkretyzowana idea. „Diagnoza...” ma definiować tę ideę oraz określać strategię działania wymagającą do osiągnięcia tej idei. „Diagnoza...” dotyczy nowych obszarów działalności zawodowej, systemów kształcenia i przygotowywania do zawodu, przedstawia rewizję przepisów z kierunkami ich zmian oraz prezentuje planowany kształt ruchu zawodowego. Ustalono, że główne zagadnienia „Diagnozy...” winny być przedstawione i omówione w sfederowanych stowarzyszeniach tak, by główna dyskusja odbyła się na XIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbędzie się we wrześniu br. w Lublinie. Zgodnie uznano, że dyskusja wokół „Diagnozy...” powinna się odbywać wewnątrz środowiska rzeczoznawców majątkowych, bez upubliczniania jej treści na zewnątrz.

Prace nad Regulaminem KA

Przewodniczący Komisji Arbitrażowej – **Iwo Betke** omówił projekt nowego regulaminu funkcjonowania KA. Główną intencją zmian było wprowadzenie do regulaminu sposobu rozstrzygnięcia sporów w trybie polubownym. Mechanizm ten nie może jednak pomijać obowiązujących przepisów prawa wynikających z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warto też mieć na względzie fakt, że sposób rozstrzygnięcia sporów zależy od stron sporów, a więc tych, których praw majątkowych dotyczą nasze operaty szacunkowe a nie rzeczoznawców majątkowych. Wszystko zależne jest więc od tego czy mechanizm, który stworzymy, zostanie zaakceptowany przez naszych klientów.

Nowe sesje Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Problematykę dotyczącą działalności Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej omówili przewodnicząca Komisji – prof. **Ewa Kucharska-Stasiak** oraz wiceprzewodniczący podkomisji do spraw szacowania nieruchomości – **Krzysztof Urbańczyk**. Sposób i zasady organizacji postępowania kwalifikacyjnego wciąż budzą wiele wątpliwości i obaw, którym prezydent **Andrzej Hopfer** dał wyraz w piśmie skierowanym do podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury – **Andrzeja Bratkowskiego**. Stanowiska środowiska rzeczoznawców majątkowych nie podziela ani środowisko pośredników, ani też środowisko zarządców. Oba środowiska przystąpiły bez uwag do postępowania kwalifikacyjnego na nowych zasadach i według nowego sposobu organizacji. Podkomisja do spraw szacowania nieruchomości, w trosce o interes kandydatów do zawodu, podjęła decyzję o przystąpieniu do postępowania kwalifikacyjnego, starając się na bieżąco usuwać dostrzegane wady. Przewodnicząca Komisji prof. **Ewa Kucharska-Stasiak** zapewniła, że o wszelkich problemach dotyczących postępowania kwalifikacyjnego Rada Krajowa będzie informowana na bieżąco.

Podczas posiedzenia omówiona została kwestia sposobu prowadzenia listy dyskusyjnej. Za niepokojące uznano wszechobecną negację i krytykanctwo oraz brak kultury dyskusji. Rada Krajowa zwróciła się do Zarządu PFSRM o dokonanie zmiany sposobu moderowania listy dyskusyjnej.

Ostatnia część posiedzenia Rady Krajowej poświęcona była kwestii odznaczeń, które zostaną wręczone na XIV Krajowej Konferencji w Lublinie.



ASERTYWNOSC RZECZOZNAWCY

Danuta Jędrzejewska-Szmek, Małgorzata Skąpska

W czerwcu 2005 r. można było skorzystać ze szkoleń z mało do tej pory rozpoznanych w naszym środowisku tematów z obszaru wiedzy psychologicznej. Szkolenia zorganizowane przez PFRS i poprowadzone przez młodego (i bardzo sympatycznego) psychologa Jakuba Szapiro dotyczyły modnych w ostatnim okresie zachowań asertywnych.

Szkolenie „Asertywność w pracy biegłego sądowego”, jakkolwiek z założenia skierowane do biegłych sądowych, w oczywisty sposób narażonych na znaczące i ponadstandardowe stresy wynikające z istoty przyjmowanych zleceń, de facto może być przydatne każdemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Czym jest asertywność? To oparta na szacunku sztuka wyrażania naszych emocji i życzeń oraz dbanie o przestrzeganie należnych nam praw bez naruszania praw innych osób.

Wiedza o naszych reakcjach, o naszych emocjach, o reakcjach i emocjach innych, z pewnością ułatwi każdemu z nas zrozumienie zarówno swoich zachowań, jak zachowań innych, a tym samym pomoże nam lepiej, sprawniej, przyjaźniej, uczestniczyć w życiu zawodowym i społecznym.

W toku szkolenia analizowaliśmy tak oczywiste, zdaje się, pojęcia jak agresja czy uległość.

Podniesiony głos, nieprzyjemny ton, bezpośrednie lub pośrednie próby zdyskredytowania rozmówcy (rzeczoznawcy majątkowego/ biegłego sądowego...), wielokrotne powtarzanie i podnoszenie tych samych kwestii, koncentrowanie się na elementach drugorzędnych, świadomie błędna interpretacja danych czy treści opinii; zachowania znane każdemu z nas – prowadzą wprost do zdenerwowania, zaburzenia poczucia bezpieczeństwa, poczucia własnej wartości, a w rezultacie do popełnienia błędów i poczucia dyskomfortu.

Na drugim końcu skali zachowań jest uległość (wycofanie się, mówienie cicho i nieprzekonywująco, rezygnacja z własnej opinii).

Jak nie poddawać się psychicznie agresji, nie być uległym, zachować własną godność – zachować się asertywnie,



temu poświęcone było pięć godzinne szkolenie.

Jakkolwiek celem szkolenia były kwestie poznawcze z dziedziny psychologii, aranżowane spory oparte były na znanych nam z pracy zawodowej sytuacjach. I tak część osób przyjmowała pozycje biegłych sądowych, część agresywnych i dociekliwych adwokatów.

Jedną część tych ćwiczeń praktycznych poświęcono była powierzchni gruntu i wadze tej cechy rynkowej w toku wyceny do opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, druga domiarów budynków i obliczania powierzchni użytkowej przez rzeczoznawców majątkowych, trzecia relacjom wartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu i prawa własności. A ściślej, ćwiczenia poświęcone były kwestii naszej reakcji na trudne, podchwytliwe i zadawane nieprzyjaznym tonem pytania.

Szkolenie, w którym uczestniczyły osoby o podobnych doświadczeniach i zainteresowaniach, były też okazją do dyskusji ściśle zawodowych, psycholog musiał powstrzymać

grupę przed nadmiernym w danym momencie zaangażowaniem w kwestie wycen.

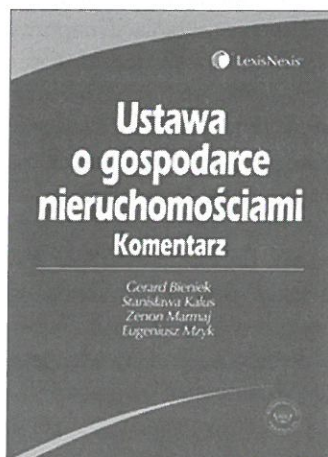
Wydaje się, że każdy rzeczoznawca majątkowy może tylko skorzystać na pogłębieniu znajomości siebie i partnerów zawodowych, a czas poświęcony na refleksję (jakie stawiam sobie cele, co myślę, co czuję, czego chcę) z pewnością nie jest czasem zmarnowanym. Dlatego polecamy szkolenia z zakresu asertywności.

Informacji o kolejnych szkoleniach tego typu szukajcie na stronie internetowej PFRS: www.pfva.com.pl



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski

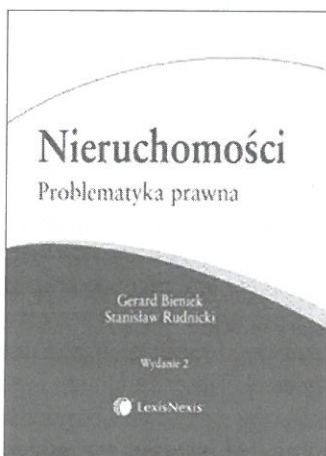


Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz

Gerard Bieniek,
Stanisława Kalus,
Zenon Marmaj,
Eugeniusz Mzyk

Wydawnictwo Prawnicze
LexisNexis,
Warszawa 2005

Najważniejsza, aktualna (stan prawny na 30 kwietnia 2005 r.) pozycja książkowa, którą powinien posiadać każdy rzeczoznawca majątkowy. Autorzy przygotowali szczegółowe komentarze do artykułów ustawy, wzbogacając je o orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego. Celem publikacji jest wyjaśnienie problemów natury praktycznej i prawnej w sposób przystępny i zrozumiały dla praktyków. Poza jednolitym tekstem ustawy i komentarzami, w książce opublikowano również 10 rozporządzeń wykonawczych. Bardzo pomocny jest również zamieszczony na końcu książki skorowidz przedmiotowy pozwalający na odnalezienie poszczególnych tekstów poruszanych w ustawie.



Nieruchomości Problematyka prawna

Gerard Bieniek,
Stanisław Rudnicki

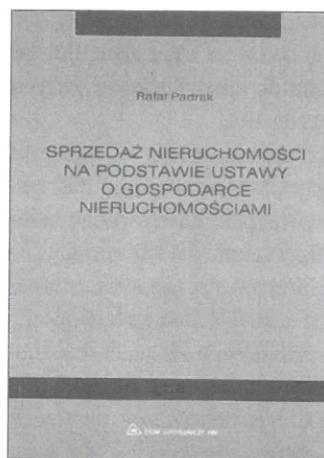
Wydanie 2,
Wydawnictwo Prawnicze
LexisNexis,
Warszawa 2005

W krótkim czasie ukazało się kolejne wydanie książki (wydanie I w 2004 r.) sta-

nowiące kompleksowe opracowanie prawnej problematyki nieruchomości w formie szeroko rozbudowanych haseł tematycznych, m.in. takich jak: akt notarialny, hipoteka, księga wieczysta, kształtowanie ustroju rolnego, mienie zabużańskie, nieruchomości Skarbu Państwa, ochrona gruntów rol-

nych i leśnych, podział nieruchomości, prawa rzeczowe, scalenie, służebność, umowy: darowizny, dożywocia, dzierżawy, sprzedaży, zamiany nieruchomości, uwłaszczenie, użytkowanie wieczyste, własność, wspólnoty mieszkaniowe, wywłaszczenie, zasiedzenie nieruchomości.

Drugie wydanie – obejmujące stan prawny na 15 kwietnia 2005 r., znacznie poszerzone, obejmuje również tematykę wcześniej nie poruszaną dot. m.in. nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, rent strukturalnych, nieruchomości małżonków.



Sprzedaż nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Rafał Padrak

Dom Wydawniczy ABC,
Warszawa 2005

W książce prezentowany jest aktualny stan prawny przy sprzedaży nieruchomości

Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Omówiono sposób i tryb przeprowadzania przetargów, tryb zaskarżania czynności przetargowych a także sposób postępowania przy sprzedaży nieruchomości w trybie rokowań po dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym, co zostało uregulowane w rozporządzeniu Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. nr 207, poz. 2108).

Książka adresowana jest nie tylko do urzędników zajmujących się zbywaniem nieruchomości publicznych i potencjalnych nabywców tych nieruchomości, ale również, z uwagi na zawarte w niej orzecznictwo sądów, do profesjonalistów zajmujących się rynkiem nieruchomości. Publikacja uwzględnia stan prawny na 1 maja 2005 r.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.



Z PRASY **gazeta** WYBORCZA

Własność z bonifikatą

Katarzyna Klukowska, Marek Wielgo 7 czerwca

Polacy wierzą we własność. Dlatego jak mogą, to wykupują się od gminy, spółdzielni, zakładu pracy.

Wiemy, jak mieszkamy. Powiedział nam to ostatni spis powszechny sprzed trzech lat. Na 12,5 mln mieszkań 760 tys. stoi pustych, z tego ponad 120 tys. dlatego, że grozi zawaleniem.

Na wsiach króluje własność hipoteczna, w miastach – własność spółdzielcza. Spółdzielczych M – zarówno własnościowych, jak i lokatorskich – jest ponad 3,3 mln. Przy czym lokatorskich ubywa, a własnościowych przybywa. Od 1988 r. przeszło pięciokrotnie. Jaki z tego wniosek? Ano taki, że jak kogoś stać, wykupuje swoje lokum na własność.

Gminy to także niezły kamienicznik. Należy do nich ok. 1,3 mln mieszkań, ponad 10 proc. wszystkich. W ciągu ostatnich kilkunastu lat zasób ten stopniał o połowę. I topnieje nadal, bo część gminnych czynszówek wraca do spadkobierców byłych właścicieli, większość jest prywatyzowana.

Coraz mniej jest mieszkań zakładowych. Z 1,3 mln w 1988 r. w rękach przedsiębiorstw zostało niespełna 300 tys. lokali. Huty, stocznie, koleje pozbywają się kosztownego balastu, bo nie z zarządzania nieruchomościami się utrzymują.

Powszechna prywatyzacja gminnych czynszówek, mieszkań spółdzielczych i zakładowych pozwala lokatorom poczuć się właścicielami pełną gębą. Uczy dbałości o swoje, oszczędności. Jest też z pożytkiem dla rynku – ludzie sprzedają, zamieniają się, darują, wynajmują. Nieruchomości to towar, na którym można nieźle zarobić.

Ekskluzywne apartamentowce coraz popularniejsze

Dominika Dziobkowska 26 czerwca

Już za dwa lata 15 proc. nowych mieszkań w stolicy będzie w apartamentowcach. W Warszawie gwałtownie rośnie liczba ekskluzywnych budynków mieszkalnych.

Na warszawskim rynku nieruchomości padają kolejne rekordy cenowe – wczoraj opisaliśmy apartamentowiec Dobra 54, gdzie cena m kw. dochodzi do 16 tys. zł. Analitycy uważają, że takie budynki będą powstawać w stolicy coraz częściej. – Najbardziej dynamicznie rozwijający się segment budownictwa to właśnie apartamentowce – mówi Paweł Szejter z firmy Reas Konsulting badającej trendy na rynku mieszkaniowym. Jeszcze w 2003 r. w stolicy apartamenty stanowiły na nim ok. 4 proc. W ciągu dwóch lat liczba oddawanych mieszkań o wysokim standardzie skoczyła o ponad połowę. W tym roku to już 8 proc. wszystkich budowanych lokali.

Dlaczego deweloperzy coraz częściej decydują się na budowę luksusowych budynków? Na takich mieszkaniach najłatwiej zarobić – przekonują fachowcy. Ceny rosną również dlatego, że przez dwa lata znacznie podskoczyły ceny gruntów.

Żeby inwestycja przyniosła zysk, firmy budowlane podnoszą standard budynków i mieszkań. Dzięki temu mogą żądać więcej od klientów. Ci zaś, którzy chcą mieszkać w takich ekskluzywnych apartamentowcach, są w stanie zapłacić naprawdę dużo. W zamian jednak żądają wyjątkowej lokalizacji, wysokiego standardu wykończenia i doskonałej architektury. – I klienci, i deweloperzy przywiązują do niej coraz większą wagę. Ludzie nie chcą już mieszkać w brzydkich i źle zaprojektowanych budynkach – mówi architekt Maciej Miłobędzki.

– Jeśli tendencja się utrzyma, to w 2007 r. apartamenty będą stanowić nawet 15 proc. całego rynku mieszkań w stolicy – przewiduje Paweł Szejter. Prognozy wskazują, że będą też rosły ceny i za dwa lata za m kw. w mieszkaniu o wysokim standardzie zapłacimy 8-9 tys. zł. To ok. 2 tys. zł więcej niż dzisiaj.

Plusy i minusy globalizacji koniunktury mieszkaniowej

Agnieszka Mitraszewska 22 czerwca

Dzisiejszy boom mieszkaniowy dotyczy całego świata – pisze „The Wall Street Journal”. W ciągu ostatnich trzech lat wartość mieszkań podskoczyła średnio o 48 proc. we Francji, 33 proc. w Brazylii, podwoiła się w Republice Południowej Afryki. Tylko w ciągu ubiegłego roku podniosła się o 19 proc. w Hongkongu i o 48 proc. w Bułgarii. Mieszkaniowy boom trwa także w Chinach, Australii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii, choć tu i ówdzie zaczyna już spowalniać.

Amerykane kupują pałacyki we włoskiej Umbrii, londyńczycy zaś posiadłości na plaży w Bułgarii. Obywatele Unii Europejskiej znajdują swoje wymarzone domy pod Durbanem nad Oceanem Spokojnym. Tymczasem Golden Land w Hongkongu zaledwie osiem lat po załamaniu w nieruchomościach reklamuje nowe osiedle, obiecując otoczenie tak „kapiące bogactwem, że nawet w snach trudno to sobie wyobrazić”.

Oczywistą lokomotywą tej koniunktury są niskie stopy procentowe. Nie jest to jednak jedyna przyczyna. Istotną rolę odgrywa także zwiększony przepływ kapitału na świecie, agresywna konkurencja na rynku bankowym i gorączkowe poszukiwania inwestycji dających wyższy zwrot niż akcje i obligacje. „WSJ” zwraca też uwagę na nowy czynnik na światowych rynkach – swobodniejszy przepływ nie tylko kapitału, ale i ludzi. Grupa bogatych, mobilnych konsumentów rośnie w siłę. Pod koniec 2004 roku na całym świecie było aż 8,3 mln osób posiadających aktywa o wartości przekraczającej 1 mln dol.

Ekonomiści od Bangkoku po Boston zadają sobie teraz coraz częściej pytanie, czy globalne mechanizmy, które przyczyniły się do boomu w nieruchomościach, mogą przynieść na tym rynku także krach. Jeśli doszłoby do spadku cen mieszkań na skalę światową, stanowiłoby to nie lada wyzwanie dla systemu finansowego, bo banki i inwestorzy połkali nieruchomości i kredyty hipoteczne w wielkich ilościach. Wpłynęłyby to rów-



niez na poziom wydatków konsumentów, gdyż gros wartości ich majątku stanowią obecnie nieruchomości.

„The Economist” podkreśla, że dzień sądu na rynku nieruchomości zbliża się nieuchronnie. Zdaniem brytyjskiego tygodnika to, w jaki sposób zakończy się obecny boom na rynku mieszkaniowym, może zadecydować o dalszym rozwoju ekonomicznym całego świata w najbliższych kilku latach. Jest to bowiem koniunktura o bezprecedensowym zasięgu – nie tylko obejmuje najwięcej krajów w historii, ale także wiąże się z największymi przyrostami cen mieszkań.

Kolejną analogią pomiędzy obecnym boorem i bańką dot. comów jest to, że inwestorzy kupują domy, nie zważając na to, że opłaty z wynajmu nie wystarczą na spłatę odsetek od kredytu. Spodziewają się bowiem dużego zysku ze wzrostu wartości samego kapitału. Istotna różnica pomiędzy akcjami i mieszkaniami polega jednak na tym, że ludzie znacznie chętniej korzystają z kredytów na zakup domu niż na zakup papierów wartościowych. W większości krajów boom w nieruchomościach związany jest ze wzrostem poziomu zadłużenia gospodarstw domowych. Z tej przyczyny bańki mydlane na tym rynku są znacznie bardziej niebezpieczne dla gospodarki niż ich giełdowe odpowiedniki. Co więcej, okres stagnacji następujący po za-

łamaniu trwa dłużej i według badań MFW wiąże się z blisko dwukrotnie większym spadkiem produktu krajowego niż kryzysy giełdowe.

Najgorsze jest to, że przy tak niskim jak obecnie poziomie stóp procentowych na świecie możliwości walki z kryzysem są znacznie bardziej ograniczone. Po załamaniu dot. comów można było nie tylko ciąć stopy procentowe, ale i korzystać ze znacznej nadwyżki budżetowej. Dziś ogromny deficyt w Stanach wyklucza właściwie redukcję podatków. Nieco optymistycznie patrzy na to „The Wall Street Journal”. Zdaniem gazety wstrząs związany z pogorszeniem koniunktury na rynku nieruchomości, nawet jeśli nastąpi równocześnie w wielu krajach, zostanie zamortyzowany przez światowy wzrost gospodarczy. Globalizacja tego trendu może nawet przyczynić się do złagodzenia jego skutków.

Historia uczy nas, że finansowe bańki mydlane – czy to w nieruchomościach, czy na giełdach – zwykle rozzymają się znacznie dłużej, niż to się wydaje możliwe na zdrowy rozum. W wielu krajach świata, ostrzega „The Economist”, już teraz ceny mieszkań osiągnęły rekordowy poziom w relacji do cen wynajmu i dochodów. Nie da się, niestety, przewidzieć, kiedy nastąpi zwrot. Ale z pewnością nastąpi.

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"/>
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 „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



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

KWIECIEŃ

☛ **2 kwietnia** w Koszalinie odbyło się Walne Zgromadzenie Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych połączone z uroczystymi obchodami 10-lecia tego stowarzyszenia. Gościem honorowym uroczystości był prezydent Federacji Andrzej Hopfer. (Relacja na str. 34)

☛ **14 kwietnia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym omówiono plan realizacji uchwał Rady Krajowej podjętych na posiedzeniu w dniu 31 marca. Zarząd podjął w porozumieniu z przewodniczącą zespołu ds. zmiany statutu Elżbietą Schmidtke, uchwałę o powołaniu członków tego zespołu. Zarząd powołał także pełnomocników ds. praktyk i omówił program posiedzenia Rady Krajowej w dniach 21-22 czerwca. W trakcie posiedzenia Zarząd spotkał się z kierownictwem Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości – prezesem Andrzejem Kalem i wiceprezesem Szymonem Sędkiem.

☛ W dniach **14-15 kwietnia** roku odbyła się w Popowie konferencja zorganizowana przez Ministra Sprawiedliwości i Prokuratora Generalnego na temat „Biegli w sprawach karnych gospodarczych”. Uczestnikami szkolenia byli przede wszystkim prokuratorzy oraz sędziowie z całego kraju, policja, przedstawiciele agencji rządowych. Biegli stanowili znikomy procent publiczności. Wśród tego grona można było wyróżnić biegłych księgowych oraz rewidentów, biegłych z zakresu prawa własności przemysłowej, biegłych z zakresu badań dowodów elektronicznych. Relacja Małgorzaty Skąpskiej na stronie 37.

☛ **19 kwietnia** w Centrum Konferencyjnym Wojska Polskiego w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury odbyło się XVI Walne Zgromadzenie Związku Banków Polskich. Władze Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych reprezentowała Monika Nowakowska. Tematem głównym spotkania była „Rola i warunki udziału banków w finansowaniu rozwoju gospodarczego w tym w realizacji Narodowego Planu Rozwoju”. Po uroczystym powitaniu gości, w tym: posłów, przedstawicieli Rządu, wyższych uczelni oraz środowiska bankowego miało miejsce wystąpienie Krzysztofa Pietraszkiewicza – Prezesa Związku Banków Polskich. Premier Marek Belka podkreślił trudności w działaniu naszych banków po wejściu Polski do Unii Europejskiej oraz wskazał, że ubiegły rok był najlepszy w polskiej bankowości, a także omówił problemy związane z planami naszego wejścia do unii walutowej, problemy bezrobocia, szanse na uchwalenie ustawy reprivatyzacyjnej i planowane wejście na nasz ry-

nek inwestorów zachodnich. Następnie miały miejsce odczyty ilustrowane tabelami dotyczące sytuacji w bankowości, w tym m.in. informacjami o tzw. złych kredytach oraz o tym, że w 2004 było otwartych w Polsce 25 mln rachunków a vista oraz o obsłudze ponad 5mln klientów bankowych przez internet. Po prelekcji odbyła się krótka dyskusja z udziałem gości i przedstawicieli środowisk bankowych.

☛ **27 kwietnia** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie wiceprezydenta Jerzego Filipiaka z powołanym przez Zarząd zespołem w składzie: Monika Nowakowska, Małgorzata Skąpska i Zdzisław Małecki. Zespół został stworzony w celu poprawy komunikacji między biegłymi sądowymi z zakresu wyceny nieruchomości a organami sprawiedliwości. Koordynatorem zespołu została Małgorzata Skąpska. Katalog prac zespołu jest następujący:

- prowadzenie monitoringu spraw dotyczących biegłych sądowych, nawiązanie współpracy z organami procesowymi, reagowanie w przypadku niekorzystnych zjawisk,
- współpraca z sądami w zakresie opiniowania rzeczoznawców majątkowych na potrzeby tworzonej listy biegłych sądowych (zgodnie z ust. 2 §3. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 roku w sprawie biegłych sądowych),
- wypracowanie nowego modelu systematycznego kształcenia rzeczoznawców na biegłych sądowych, w tym udoskonalenie dotychczas prowadzonego przez PFSRM seminarium, wprowadzenie nowych tematów z zakresu socjotechniki łącznie z warsztatami symulacji sytuacji na sali sądowej w procesach cywilnych i karnych,
- stworzenie ram organizacyjnych dla środowiska biegłych sądowych wewnątrz PFSRM, w celu lepszej komunikacji między nimi,
- stworzenie propozycji współpracy z sędziami, prokuratorami w zakresie podnoszenia wiedzy tych środowisk z zakresu podstaw wyceny nieruchomości.

Katalog jest oczywiście otwarty na propozycje rzeczoznawców. Jednocześnie apelujemy do wszystkich stowarzyszeń o przygotowanie i przesłanie na adres Federacji list biegłych sądowych zrzeszonych w stowarzyszeniach, z uwzględnieniem danych adresowych, mailowych, oraz informacji przy jakim sądzie jest powołany biegły i od kiedy pełni tę funkcję. Informujemy jednocześnie o nowym Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (opublikowanym w Dz.U. nr 15 poz. 133).

☛ **28 kwietnia** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Rady Redakcyjnej kwartalnika „Rzecznik Majątkowy”, w którym uczestniczyli: przewodniczący Rady Andrzej Hop-



fer, redaktor naczelny Mieczysław Prystupa, sekretarz redakcji Magdalena Jędrzejewska, członek Rady Henryk Janowski oraz kierownik biura PFSRM Maria Rymarowicz.

MAJ

5 maja w siedzibie Biura Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie odbyło się spotkanie przedstawicieli Agencji Nieruchomości Rolnych i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Ze strony Agencji w spotkaniu uczestniczyli: Aleksander Andryszak – dyrektor Zespołu Gospodarowania Zasobem, Roland Perycz – zastępca dyrektora, Tomasz Ciodyk – doradca i Małgorzata Wesołowska – główny specjalista, natomiast ze strony Federacji prezydent PFSRM Andrzej Hopfer i przewodniczący Komisji Arbitrażowej przy PFSRM Iwo Betke. Ogólnym tematem spotkania były zagadnienia związane z wyceną nieruchomości, zwłaszcza rolnych, wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Agencja. (Patrz artykuł Tomasza Ciodyka na str. 14-18)

W dniach 11-12 maja prezydent Andrzej Hopfer reprezentował Federację na konferencji w Nowym Sączu dotyczącej wyceny nieruchomości rolnych i polityki Agencji Nieruchomości Rolnych w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej.

16 maja w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym m.in. Krzysztof Grzesik przedstawił sytuację w TEGOVA związaną z pracami nad certyfikacją europejską, Jerzy Adamiczka przedstawił wnioski dotyczące kierunków działań i podejmowania nowych przedsięwzięć przez Radę Krajową i Zarząd PFSRM wynikających z wyjazdu studialnego do Anglii. Zarząd przyjął, iż zagadnienia, które należy pilnie porządkować to standardy i arbitraż. Zarząd przyjął uchwałę dotyczącą praktyk zawodowych oraz omówił liczną sprawę bieżące biura.

17 maja prezydent Andrzej Hopfer spotkał się w Toruniu z członkami Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

W dniach 19-21 maja w Krakowie odbyła się V Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA 2005 „Sacrum”. Relacja Lucyllia Głogowskiej z Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych na str. 11, a fotoreportaż na II str. okładki.

W dniach 26-28 maja 2005 roku w Sopocie odbyły się XI Mistrzostwa Tenisowe Rzeczoznawców Majątkowych. Fotoreportaż na III str. okładki. Informacja – obok w ramce.

W dniach 26-29 maja w Bratysławie odbyła się wiosenna sesja TEGOVA, na której Federację reprezentował prze-

XI MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE

Przy wspaniałej pogodzie i dość liczным uczestnictwie odbywały się w Sopocie w dniach 26 i 27 maja (tradycyjnie w Boże Ciało) XI Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie, których organizatorami byli tym razem Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku oraz Oddział Gdańsk PSRWN. Po zaciętych i sypiących niespodziankami meczach, wieczorem 27 maja przy udziale Prezydenta PFSRM prof. Andrzeja Hopfera rozdano nagrody. A oto wyniki:

Turniej główny indywidualnie

1. Waldemar Ochocki – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.
2. Krzysztof Kuźmiński – Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.
3. Ryszard Borek – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.
4. Wojciech Frankowski – Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku

Turniej deblowy

1. Krzysztof Kuźmiński – Józef Rolewicz – Toruń
2. Wojciech Frankowski – Andrzej Kopczyński – Gdańsk /Warszawa
3. Krzysztof Babski – Stanisław Swora – Szczecin
4. Janusz Jasiński – Krzysztof Furman – Olsztyn/Piła
W Finale B Krzysztof Furman z Piły pokonał Krzysztofa Babskiego ze Szczecina.

Drużynowo

1. Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.
3. Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku
4. Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie

Do zobaczenia w przyszłym roku, być może u drużynowych zwycięzców, na pięknych kortach Goplanii w Inowrocławiu.

Wojciech Frankowski



wodniczący Komisji Współpracy Międzynarodowej Krzysztof Grzesik. Jego relacja ze spotkania na str. 29-30.

W dniu **31 maja** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone głównie przygotowaniu programu posiedzenia Rady Krajowej w dniach 21-22 czerwca 2005 roku.

CZERWIEC

W dniach **3-5 czerwca** w Szczyrku odbył się XI Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, na którym Federację reprezentował wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk.

W dniach **4-5 czerwca** w Kielcach odbyło się Walne Spotkanie Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, w którym uczestniczył prezydent Andrzej Hopfer. Relacja str. 30-31.

W dniu **5 czerwca** Walne Zebranie Toruńskiego SRM wybrało na prezesa panią Barbarę Kowalską. Władze PFSRM podziękowały dotychczasowemu prezesowi Andrzejowi Lesińskiemu za pracę na rzecz ruchu stowarzyszeniowego.

W dniach **16-17 czerwca** w Białowieży odbyło się Walne Zgromadzenie Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości połączone z obchodami 10-lecia Oddziału PSRWN w Białymstoku.

17 czerwca odbyło się Walne Zebranie Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych (Relacja Henryka Jankowskiego na str. 32-33).

21 czerwca obradowało Walne Zebranie Sprawozdawczo-Wyborcze Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Jego prezesem ponownie został prof. Mieczysław Prystupa. Pozostali członkowie Zarządu to: Monika Nowakowska, Jolanta Przedlacka, Jolanta Smolińska, Leszek Cieciora, Krzysztof Bratkowski i Kazimierz Rygiel.

W dniach **21-22 czerwca** odbyło się w Warszawie w siedzibie Federacji posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Szczegółowa relacja Wojtki Nurka na str. 46-47.

Wstępny plan szkoleń PFSRM

na II półrocze 2005 r.

wrzesień	5-7	Warsztaty przedegzaminacyjne
	14-16	Seminarium bankowe
październik	5-7	Warsztaty przedegzaminacyjne
	19-21	Seminarium skarbowo-podatkowe
	24-25	Seminarium finansowe
	26	Problematyka dotycząca oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali
listopad	2-4	Warsztaty przedegzaminacyjne
	15	Zachowanie asertywne w pracy biegłego sądowego
	16-18	Studium sądowe cz. I
	22-24	Seminarium planowania i zagospodarowania przestrzennego
	28-30	Studium sądowe cz. II
grudzień	1-3	Wycena nieruchomości na tle znowej ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i innych przepisów
	7-9	Warsztaty przedegzaminacyjne
	14-16	Seminarium bankowe

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@qdnet.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50 www.pfva.com.pl

0 (prefiks) 22 627-07-17

Sekretariat

e-mail: pfva@qdnet.pl

0 (prefiks) 22 627-11-42

Szkolenia

e-mail: j.korbien@qdnet.pl

0 (prefiks) 22 627-11-37

Wydawnictwa, Pieczętki

e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl

0 (prefiks) 22 627-07-79

Fax czynny całą dobę



Lada chwila w sprzedaży Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005

Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC)

Cena detaliczna 95 zł. Wpłatę prosimy 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

ik 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

Słowo (tytuł) NAUCOMP
tel. (0) prefixu 22 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

ik 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

Słowo (tytuł) NAUCOMP
tel. (0) prefixu 22 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

W SPRZEDAŻY:

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie PFSRM – **95zł**
2. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM – **42zł**
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VIII poszerzone 2004 r., PFSRM – **80zł**
4. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, PFSRM – **80zł**
5. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E. Kucharska-Stasiak, Twigger – **60zł**
6. Arkusz Aktualizacyjny standardów zawodowych rm wydania ósmego AA6, PFSRM – **10zł**
7. Wycena nieruchomości, wyd. pl (The Appraisal of Real Estate), PFSRM – **85zł**
8. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, PFSRM – **20zł**
9. Wycena nieruchomości rolnych, wyd. II. PFSRM, **40zł**
10. Określanie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości.
K. Zmarlicki, PFSRM – **10zł**
11. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – **40zł**
12. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM – **10zł**
13. Materiały Konferencyjne XII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Koszalin 2003 – **45zł**
14. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 2 + CD, Wacetob – **60zł**
15. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 3 + CD, Wacetob – **60zł**
16. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 4 + CD, Wacetob – **35zł**
17. Kodeks Cywilny (pytania i odpowiedzi), zeszyt 5 + CD – Wacetob – **60zł**
18. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. I, II, III, IV, V IDM`05 – po **30zł/szt**
19. Podstawy budownictwa. IDM – **35zł**
20. Jak kupić nieruchomość? IDM – **10zł**
21. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – **35zł**
22. Wycena nieruchomości zabudowanych – podejście kosztowe. IDM – **20zł**
23. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – **20zł**
24. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – **20zł**
25. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – **51zł**
26. Krawat jedwabny z logo PFSRM – **45zł** (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
27. Znaczek srebrny logo PFSRM – **8zł**
28. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – **244zł** (opłata za 12 miesięcy)
29. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3 (38) wrzesień 2003 – **10zł**
30. Rzeczoznawca Majątkowy 12-15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28-31/01 – po **2zł/szt.**
31. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – **5zł/szt.**
32. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – **10zł/szt.**
33. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – **22zł/szt.**
34. Rzeczoznawca Majątkowy 45-46/05 – **25zł/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 3kg do 14dni.
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).

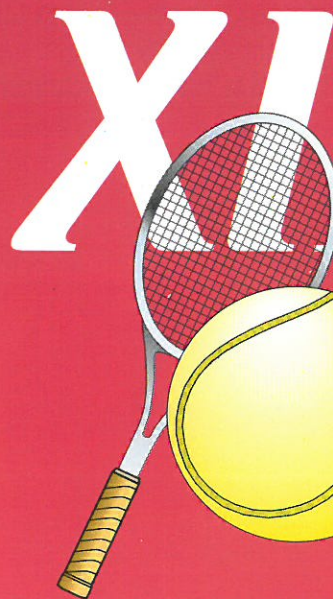
Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 627 07 17, fax 627 07 79, e-mail: pfva@qdn.net.pl

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: archiwum, stowarzyszenia, Magdalena Jędrzejewska.

Numer oddano do druku 30 czerwca 2005 r.

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

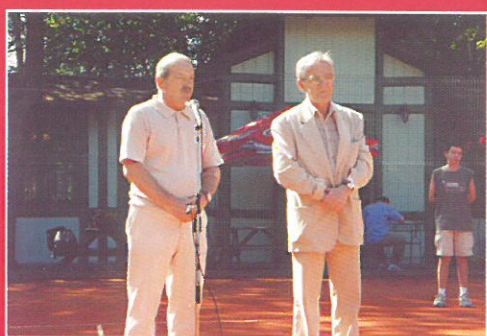


XI MISTRZOSTWA TENISOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

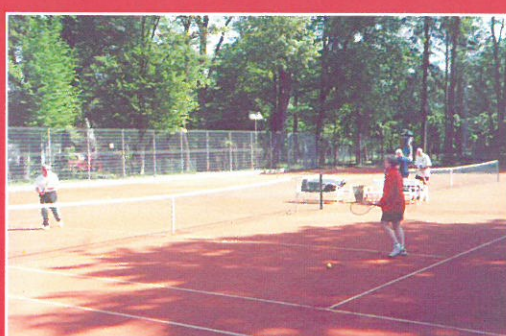
26-27 maja 2005 r. Sopot



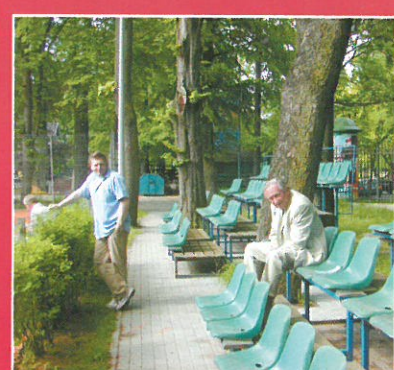
Wspólne fotografie



Uczestników mistrzostw witają Henryk Czajkowski i Wojciech Frankowski



Nareszcie grymy



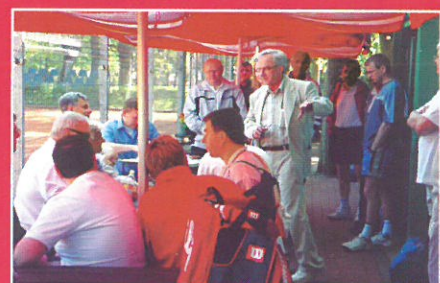
Prezydent kibicem



Zgrana ekipa



Nareszcie grymy



Omawiamy strategię zawodców przed wyjściem na korty.



Turniej debłowy - I miejsce Krzysztof Kuźmiński oraz Józef Polewicz



Turniej debłowy - II miejsce Wojciech Frankowski oraz Andrzej Kopczyński



Turniej debłowy - III miejsce Krzysztof Babski oraz Stanisław Sfora



Mistrz Waldemar Ochocki - I miejsce



Krzysztof Kuźmiński - II miejsce indywidualnie



Ryszard Borek - III miejsce indywidualnie.

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

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

Honorowy patronat: Wojewoda Lubelski i Prezydent Miasta Lublina

Koszt uczestnictwa w Konferencji wynosi:

- 800 zł od osoby przy wpłatach do 31 lipca 2005 roku
- 900 zł od osoby przy wpłacie po 31 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 dokonali wpłaty 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 wpłaty. Ze względu na ograniczoną liczbę miejsc, o przyjęciu zgłoszenia decydować będzie jego kolejność.

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. Wszystkie informacje związane z Konferencją dostępne są również na specjalnej stronie internetowej www.14konferencja.pl, e-mail: stowarzyszenie@valuers.pl, www.valuers.pl



PROGRAM KONFERENCJI

8 września (czwartek) – Sala Kongresowa

- 15:00 Otwarcie konferencji
15:30 Sesja plenarna (cz. I) Referat programowy „Rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach” – prof. dr hab. Andrzej Hopfer
16:30 Przerwa
17:00 Sesja plenarna (cz. II) Referat programowy „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego” – dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska
19:30 Koncert zespołu Braci Cugowskich (podczas koncertu gościnnie zaśpiewa Krzysztof Cugowski)
20:30 Bal w foyer Centrum Kongresowego AR

9 września (piątek) – Centrum Kongresowe

- 9:00 Sesja plenarna - Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego
11:00 Przerwa

- 11:30 Sesje plenarne - Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego
12:30 Debata: O znaczeniu i kierunkach zmian zasad arbitrażu oraz zakresu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych
13:30 Przerwa obiadowa
14:30 Sesja plenarna - Rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach
16:30 Przerwa
17:00 Sesje panelowe – Prezentacje nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach
18:00 Debata: O potrzebie i możliwości stworzenia wspólnej bazy danych cen transakcyjnych we współpracy urzędów, banków i rzeczoznawców majątkowych
20:00 Koncert Grupy MoCarta pt. „Cztery strony świata”
20:30 X-lecie RSRM w Lublinie – bankiet w foyer Filharmonii Lubelskiej

10 września (sobota) – Sala Kongresowa

- 8:00 Specjalna sesja panelowa (Lista dyskusyjna PFSRM – znaczenie opiniotwórcze listy dla całego środowiska rzeczoznawców majątkowych)
9:00 Sesja plenarna cz. I - Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego
10:30 Przerwa
11:00 Sesja plenarna cz. II - Udział i rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach
12:30 Przedstawienie i przyjęcie wniosków konferencyjnych
Zamknięcie obrad
13:00 Obiad
14:30 Zwiedzanie z przewodnikiem Starego Miasta i Zamku Lubelskiego

W imieniu Organizatorów serdecznie zapraszamy

Przewodnicząca Komitetu Organizacyjnego
Beata Szykulska

Przewodniczący RSRM w Lublinie
Piotr Walczyk