



# Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 2 (50) kwiecień – czerwiec 2006 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Królikarnia w Warszawie, fot. Magdalena Jędrzejewska

- *Poznaliśmy smak sukcesu i gorycz porażki – wywiad z prezydentem PFSRM* • *Co to jest dług gruntowy ?*
- *Wycena nieruchomości zabużańskich* • *Facility Management czyli zarządzanie nieruchomościami* • *PFSRM w zarządzie TEGOVA* • *Muzyka to moje życie* • *Home, sweet home* • *Relacje z posiedzeń Rady Krajowej* •

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



# POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ PFSRM 7 LIPCA 2006 r.

fol. Urszula Rymarowicz i Celina Hoffman



Obrady trwają



Członkowie Rady Krajowej kwitują  
odbiór kart do głosowania



Nowy Zarząd PFSRM wybrany na trzyletnią kadencję  
od lewej: Jerzy Filipiak, Andrzej Hopfer, Jerzy Adamiczka, Krzysztof Urbańczyk



Obrady trwają...



Zastłuchani  
Andrzej Kobes,  
przewodniczący  
Legnickiego SRM  
i Jerzy Adamiczka,  
wiceprezydent PFSRM



Przemawia prezydent PFSRM Andrzej Hopfer

Ogłoszenie wyników wyborów. Od lewej: przewodnicząca  
Zebrania Wyborczego Lucyllia Głogowska  
oraz Komisja SkrutacyjnoMandatowa w składzie:  
przewodniczący Stanisław Cegielski  
i członkowie: Anna Poszyler i Barbara Kowalska



Zastłuchani, zamyśleni i zmęczeni 30 stopniowym upałem  
uczestnicy posiedzenia





## Koleżanki i koledzy

Na kolejnych stronach znajdują Państwo przebieg rozmowy, jaką przed wyborami do władz Federacji przeprowadziłem z panią Magdaleną Jędrzejewską.

Między Polską z dnia rozmowy a Polską dnia dzisiejszego są spore różnice – jak one wpłyną na pozycję rzeczoznawstwa majątkowego jeszcze nie wiadomo, choć już jestem umówiony z Ministrem Antonim Jaszczakiem na spotkanie w trzecim tygodniu lipca. W jego wyniku chciałbym uzyskać na przykład wiedzę który z panów ministrów: A. Jaszczak czy P. Styczeń będzie nam patronował, a następnie chcę doprowadzić do kolejnego, liczniejszego co do składu i obudowanego dokumentacją spotkania, które powinno doprowadzić do znormalizowania relacji między „rządem” a rzeczoznawcami.

Myszę, że jest nawet szansa na zawarcie „paktu o nieagresji”.

Chciałbym, aby punktem wyjścia do tej drugiej rozmowy była lista rozbieżności między tym, co rząd



– poprzez zapisy ustawowe – winien czynić na naszą rzecz i wraz z nami, na rzecz rynku nieruchomości i gospodarowania nieruchomościami, a czego w ogóle lub prawie w ogóle nie podejmuje. Proszę mi pozwolić spróbować namówić Państwa na czas wakacji do przeczytania naszej ustawy i znalezienia w niej artykułów, ustępów i punktów, w których te zależności są zapisane, a nie z naszej winy nie realizowane.

Jeśli nam się to uda, to cała reszta, a więc i to o czym mówiłem w wywiadzie dla „Rzeczoznawcy Majątkowego” i to co zawarłem w moich „Tezach programu PFSRM na kadencję 2006–2009”, a zwłaszcza treść „Kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego” będą bardziej realne.

Życzę Państwu miłych i może nieco chłodniejszych wakacji i do zobaczenia we wrześniu podczas XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

Andrzej Hopfer  
prezydent PFSRM

## SPIS TREŚCI

### ROZMOWA RM

z *Andrzejem Hopferem*, prezydentem PFSRM  
Poznaliśmy smak sukcesu i gorycz porażki ..... 2

### PRAWO

Jest Ministerstwo Budownictwa! ..... 7

*Agnieszka Wójcicka*  
Co to jest dług gruntowy? ..... 8

*Hanna Skóra*  
Kalendarz prawny ..... 13

### STANDARDY I METODY WYCEN

*Jan Konowalczyk*  
Wycena nieruchomości zabużańskich ..... 15

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Warszawski rynek biurowy w I kwartale  
Badanie powierzchni biurowych w Europie ..... 28

*Krzysztof Bartus, Henryk Jankowski*  
Facility Management czyli zarządzanie  
nieruchomościami ..... 30

### ZAGRANICA

*Krzysztof Grzesik*  
PFSRM wybrana do zarządu TEGOVA ..... 32

*Zdzisław Biczkowski*  
VI Międzynarodowa Konferencja w Mińsku ..... 33

### STOWARZYSZENIA

Spotkanie rzeczoznawców majątkowych w Unieściu ..... 34

Warszawscy rzeczoznawcy na szkoleniu  
w Kazimierzu Dolnym ..... 35

Walne Zebranie w Gdańsku ..... 35

### PASJONACI

Muzyka to moje życie ... ..... 36

### RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

*Ewa Wojciul*  
Home, sweet home ..... 37

### INFORMACJE - WIADOMOŚCI

Jak skutecznie porozumiewać się  
w sytuacjach zawodowych? ..... 39

Patrząc w przyszłość – relacja ze szkolenia  
z Amerykankami ..... 40

Sprawozdanie z Posiedzeń Rady Krajowej ..... 44

Wyrok Urzędu Zamówień Publicznych ..... 46

Nowości wydawnicze ..... 47

Z życia Federacji ..... 48





# POZNALIŚMY SMAK SUKCESU I GORYCZ PORAŻKI

Wywiad z Andrzejem Hopferem, prezydentem PFSRM

## Co według pana było najtrudniejszym wyzwaniem minionej kadencji?

Takim wyzwaniem była niewątpliwie współpraca naszego środowiska z rządem. W czasie tej kadencji próbowaliśmy rozmawiać z każdą ekipą odpowiedzialną za sprawy budownictwa. Rozmawialiśmy ale niewiele z tego wynikało. Dla nas bezsporny jest fakt, że chcemy się od rządu nieco oddalić, usamodzielnic. Co potem – Izba Samorządowa, czy jakaś inna formuła organizacyjna – jeszcze nie zdecydowaliśmy. Uparliśmy się by dążyć do tego celu poprzez ustawę o zawodach zaufania publicznego i przez powołanie Izby Samorządowej. A może jest jakaś inna droga? Może gdybyśmy byli jednym, dużym Stowarzyszeniem byłoby lepiej?

## A inne wyzwania, którym nie sprościliście?

Mamy ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami, a państwo odwróciło się od nas plecami. Podam przykłady: nie uzgadnia z nami standardów zawodowych, zabrało nam organizację egzaminów. KOZ-a nie działa, bo nie ma standardów. Za chwilę władze dojdą do wniosku, że praktyki zawodowe są nielegalne, bo z ustawy nie wynika, że mają je prowadzić organizacje zawodowe. Urząd Mieszkalnictwa podpisał z Federacją Rynku Nieruchomości porozumienie nt. ustawicznego kształcenia. Kiedy my zaproponowaliśmy ministrowi Styczniewi podpisanie analogicznego porozumienia, nie zgodził się, motywując to brakiem delegacji ustawowej. A co gorsza, zerwał porozumienie z FRN! Sytuacja jest patowa: resort w tej sprawie nie robi nic i nam nie daje nic zrobić! My, jako federacja, opracujemy więc własny program ustawicznego kształcenia. Będziemy je robić po swojemu. Zależy nam na działaniu pozytywnym, zachęcaniu rzeczoznawców do nauki, doskonalenia swojego warsztatu zawodowego, chcemy być coraz lepsi, chcemy stworzyć rzeczoznawcom taką możliwość.

## W maju powstało Ministerstwo Budownictwa. Czy to daje nadzieję na poprawę naszych stosunków z resortem?

Byliśmy na rozmowie z ministrem Jaszczakiem, który nic konkretnego nam nie powiedział, ale i nie zniechęcał do dalszych rozmów. W najbliższym czasie podejmiemy próbę jakiegoś sformalizowania naszej współpracy. Nie chcemy zaczynać od walczenia np. o egzaminy. Ale zależy nam na rze-

czywistym udziale naszych ekspertów choćby na początek w tej dziedzinie, by mogli brać udział w procesie egzaminacyjnym. Mamy nadzieję, że nasza współpraca będzie pozytywna.

## Które osiągnięcia Zarządu PFSRM są godne podkreślenia?

Poznaliśmy zarówno smak sukcesu jak i gorycz porażek. Niewątpliwie takim osiągnięciem jest opracowanie i przyjęcie dokumentu pt. „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce”. Kolejnym sukcesem jest, moim zdaniem, fakt zmiany statutu, który spowodował większą demokratyzację przy podejmowaniu decyzji. Stowarzyszenia płacą składki proporcjonalnie do liczby członków, a głosy w Radzie Krajowej przydzielane są w zależności od ich liczebności. To oznacza, że powoli z federacji stowarzyszeń przekształcamy się w federację stowarzyszeń i rzeczoznawców.

Na zmianach w statucie najbardziej straciły małe stowarzyszenia, ale to też wymusza zmiany – łączą się one w większe, czego przykładem połączenie dwóch stowarzyszeń na Dolnym Śląsku.

Dalszym krokiem na tej drodze powinno być stworzenie kongresu, na który wybierani by byli przedstawiciele całego środowiska rzeczoznawców. Gdyby nam się udało pójść drogą RICS-u – stworzyć liczące się stowarzyszenie (niekoniecznie Izbę), bez „kagańca” rządowego, byłoby świetnie. Ale na to trzeba czasu. Rozwiązań może być wiele!

## A inne sukcesy zarządu?

Na pewno zmiana, przebudowa Kodeksu Etyki Zawodowej. Jest on teraz w miarę kompletnym spisem „grzechów”, których nie powinien popełniać rzeczoznawca. Jest też oczywiście kwestia egzekwowania zapisów kodeksu, nie mamy do tego narzędzi. Jedyne nasz sposób na „grzechy” to publiczne piętnowanie rzeczoznawców, których udało się „złapać” na grzechu. Na przykład Brytyjczycy publikują listę ukaranych w swoim periodyku.

Wydawało mi się, że stoimy na progu sukcesu – byliśmy o krok od podpisania porozumienia pomiędzy KOZ-a (ministerialną) naszą komisją Etyki Zawodowej i Komisji Arbitrażowej. Takie porozumienie o współdziałaniu nie doszło do formy finalnej. Miałoby ono zawierać informacje o tym za co i w jaki sposób karze KOZ-a, co ma do zrobienia KA i najważniejsza dla nas, Komisja Etyki Zawodowej.





fot. M. Jędrzejewska



### Jednym z wielkich wyzwań jest zapewne rozwiązanie kwestii dumpingu cenowego usług rzeczoznawców?

Do dzisiaj nie możemy tej sprawy rozwiązać tak, by zadowolić dwie strony, nie łamiąc prawa polskiego. W Kodeksie Etyki Zawodowej wyraźnie napisaliśmy, że dumping cenowy jest zakazany bo nieetyczny. Dumping bierze się z przetargów, a my walczymy ze źle organizowanymi przetargami. Nasze propozycje będą uwzględniane w nowelizacji ustawy o zamówieniach publicznych.

Kolejne niespełnione wyzwanie dotyczy bazy danych. Jesteśmy ciągle na początku drogi, nie wymyśliliśmy sposobu na to, by rzeczoznawca wykupił abonament, a potem spokojnie przeszukiwał ogólnopolską bazę transakcji. W USA rzeczoznawcy mają system MLS, i w swoich operatach powołują się na numer transakcji z tego systemu. W Polsce rejestry transakcji aktów notarialnych prowadzą powiatowe służby geodezyjne. Rozwiązaniem byłoby podpisanie porozumienia z tymi służbami. To jest wyzwanie dla nas na nową kadencję. Nam nie wystarczyło porozumienie z głównym geodetą, bo każdy powiat jest niezależny. Na pewno da się to sensownie rozwiązać, chcemy – jako rzeczoznawcy – też pomagać tym powiatom doskonalić to, co mają. Przypomnijmy, że w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami jest napisane,

że resort budownictwa ma przygotować analizy rynku, a do tego potrzeba danych. Minister Budownictwa powinien więc się postarać, by takie dane mieć. Gdyby to się udało załatwić, byśmy się „zeuropeizowali”.

### Jak zdynamizować pracę Federacji?

Gdybyśmy wprowadzili ustawiczne kształcenie, wraz z systemem szkoleń, a co za tym idzie jakichś stałych opłat za nie, dałoby to nam środki na rozwijanie i doskonalenie tego kształcenia w przyszłości. Można by też uruchomić zdalne szkolenia typu e-learning, pomyśleć o wydawnictwach szkoleniowych, skryptach. Moje pomysły na działanie następnej kadencji przedstawiłem Radzie Krajowej na posiedzeniu w dniu 12 czerwca i 7 lipca 2006 roku.

### Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała *Magdalena Jędrzejewska*

7 lipca Andrzej Hopfer został wybrany przez Radę Krajową na funkcję Prezydenta PFSRM na kolejną kadencję.





## TEZY PROGRAMU POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NA KADENCJĘ 2006–2009

Po raz kolejny ubiegam się o uzyskanie Państwa poparcia na stanowisko Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Jestem w sytuacji innej, nieco łatwiejszej niż 3 lata temu, bo po pierwsze mam za sobą 3 lata współpracy z Państwem i 3 lata doświadczeń podczas 4 kadencji władz Federacji, a po drugie, bo w mijającej kadencji wykonaliśmy wszyscy wielką wspólną pracę, która zakończyła się wspólnym poznawaniem zarówno smaku sukcesu jak i goryczy porażek, ale przede wszystkim opracowaniem niezwykle ważnego dokumentu pt: Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”.

Nie jestem oczywiście jego autorem, a co najwyżej, tak jak my wszyscy, współautorem, a główna zasługa leży po stronie zespołu inicjatorów i redaktorów tego opracowania, ale identyfikuję się merytorycznie i psychicznie z tym, co te kierunki zawierają.

Oznacza to, iż zamierzam za zgodą i przy poparciu Rady Krajowej Federacji, Stowarzyszeń i ich członków traktować je jako wytyczne mojej pracy jako Prezydenta Federacji. Chcę realizować „Kierunki Rozwoju” w całości, choć jednak niektóre z ich fragmentów chciałbym szczególnie preferować. A oto one:

### **Dbalność o tworzenie i rozwój cech rzeczoznawstwa majątkowego dowodzących jego możliwości jako zawodu zaufania publicznego**

Takie cechy jak: niezależność, bezstronność i odpowiedzialność w działaniu rzeczoznawcy majątkowego są możliwe do osiągnięcia w formule wolnego zawodu, a dalej zawodu zaufania publicznego. Oznacza to także mocniejsze niż dziś kreowanie cech rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby wykonującej zawód zaufania publicznego. Chciałbym, aby dobór osób do zawodu rzeczoznawcy majątkowego był poprzedzony ustaleniem modelowych predyspozycji i cech osobowościowych pożądaných w wykonywaniu takiego właśnie zawodu zaufania społecznego, głównie takich jak: spostrzegawczość, umiejętność dokonywania analiz, kultura osobista, właściwa postawa moralno-etyczna, rzetelność, odwaga w obronie własnych myśli, umiejętność komunikowania się z otoczeniem, współpracy w zespole, itp.

Będę dążył do zdecydowanego egzekwowania w praktyce Kodeksu Etyki Zawodowej, gdyż może to przyczynić się do eliminacji ze środowiska nierzetelnych rzeczoznawców, a tym samym przyczynić się do wzrostu autorytetu pozostałych rzeczoznawców majątkowych i prestiżu zawodu.

### **Zmiana relacji pomiędzy prawodawstwem a teorią i praktyką wyceny, w konsekwencji odzyskiwanie wpływu na kształt i doskonalenie prawa związanego**

### **z gospodarką nieruchomościami i wyceną nieruchomości**

Uważam, że przepisy prawa mogą określać na poziomie ogólnym najbardziej istotne elementy wyceny lub stanowić ograniczenia chroniące interes państwa, natomiast wskazania metodyczne, techniczne i technologiczne powinny być zawarte wyłącznie w normach zawodowych (standardach).

Ustawy i rozporządzenia z założenia powinny charakteryzować się stabilnością, natomiast normy zawodowe łatwiej zmieniać nadążając za zmieniającą się sytuacją na rynku.

W związku z tym przepisy prawne, których zmiana wiąże się z długotrwałym procesem legislacyjnym, mogą ograniczać, a nawet uniemożliwiać prawidłowe wykonanie wyceny.

Niezbędne jest więc zapewnienie udziału organizacji zawodowych w tworzeniu przepisów prawa kształtujących zasady i obszary wyceny oraz wdrożenie stałego monitoringu jakości przepisów już funkcjonujących. Pozycja ruchu zawodowego w tym zakresie powinna być utrwalana poprzez publiczne wypowiedzanie się we wszystkich istotnych kwestiach związanych z gospodarką nieruchomościami i wyceną mienia.

### **Wzmocnienie roli norm zawodowych**

Normy zawodowe (standardy, zasady, noty) nie powinny wskazywać rzeczoznawcy majątkowemu jedynie procedur wyceny, a powinny stanowić narzędzie służące do dochodzenia do wartości. Powinny być stanowione w jak najprostszej i najbardziej czytelnej formie nie rodzącej wątpliwości interpretacyjnych.

Będę dążył do zmiany aktualnej formy standardów zawodowych. Standard powinien być źródłem ogólnych wskazówek i zaleceń dotyczących reguł postępowania podczas realizacji procesu wyceny, a nie szczegółową instrukcją. Sposoby rozwiązań poszczególnych problemów powinny być ilustrowane w komentarzach i przykładach. Te nowe elementy norm zawodowych wskazywałyby podstawowe ścieżki dojścia do wartości, nie eliminując jednak innych możliwości i nie zamykając drogi do innowacyjnych rozwiązań zgodnych jednak z ogólnie sformułowanymi zasadami. Taka nowa orientacja w rozwoju standardów zawodowych byłaby zgodna z tendencjami europejskimi i światowymi, jednakże przy uwzględnieniu naszego, polskiego niezaprzeczalnego dorobku w tej dziedzinie.

### **Zachowanie zasady nadawania uprawnień zawodowych na czas nieokreślony oraz stworzenie warunków rozwoju zawodowego**

Jestem zdania, że uprawnienia zawodowe, tak jak dotychczas, powinny być nadawane na czas nieokreślony. Ma to znaczenie w utrwalaniu opinii o ciągłości wykonywania zawodu, co znacząco wpływa na jego prestiż. Są to bez wąpie-





nia czynniki, które sprzyjają uznaniu i poszanowaniu społecznemu zawodu.

Zasada ta powinna być wspomagana praktycznym stosowaniem kryteriów związanych z krytyczną oceną sposobu wykonywania zawodu (m.in. nie wypełnienia obowiązku ustawicznego kształcenia lub naruszenia zasad etyki) i wynikających stąd konsekwencji. Powinno to być w nadchodzącej kadencji jednym z głównych celów współdziałania Federacji i Ministerstwa. Rozważam jednak także możliwość – w przypadku dalszego oporu ze strony resortu – wprowadzenie naszego własnego systemu wykonywania reguł ustawicznego udoskonalenia zawodowego rzeczoznawców, łącząc go z możliwościami zdobywania nowych umiejętności. Widzę tu możliwość stosowania technik określanych mianem „e-learning” lub nauczaniom na odległość.

Pozwoli to na poszerzenie zakresu działania, a tym samym otworzy nowe możliwości współpracy ze zleceniodawcami.

#### **Wdrożenie systemu uznania kompetencji zawodowych**

Dla zapewnienia możliwości wzrostu prestiżu zawodu i roli organizacji zawodowych, a w szczególności skutecznego przeciwstawiania się zjawiskom negatywnym, konieczne jest posiadanie przez korporację zawodową odpowiedniego narzędzia.

Narzędziem takim może być system uznania kompetencji zawodowych, dający możliwość poddania się dobrowolnie nadzorowi organizacji zawodowych, co powinno gwarantować rzetelne i etyczne wykonywanie zawodu, zwłaszcza że narzędzie takie może być skuteczne także poza granicami kraju oraz jako element wzmacniający naszą pozycję w konkurencji z obcokrajowcami działającymi na terenie Polski. Realizację tego celu niewątpliwie ułatwi nam ostatnio uzyskane wejście Federacji w skład władz TEGOVA.

#### **6 – Promocja zawodu i osoby rzeczoznawcy majątkowego wobec zleceniodawcy**

W poszukiwaniu nowych obszarów działania dla rzeczoznawców majątkowych, niezbędna jest promocja zawodu w środowiskach potencjalnych odbiorców naszych usług. Konieczne jest promowanie osoby rzeczoznawcy majątkowego w sposób uświadamiający rolę, jaką może on odgrywać w gospodarce rynkowej. Promocja ta winna podkreślać jego przymioty zawodu zaufania publicznego i wolnego zawodu.

Powinno to także skutkować podwyższeniem atrakcyjności organizacji zawodowych dla ich członków.

Korporacja zawodowa powinna w ten sposób dawać swym członkom wymierne korzyści, także poprzez wpływanie na ich lepszą pozycję na rynku zleceń.

Można to osiągnąć przez odpowiednią promocję zrzeszonych rzeczoznawców majątkowych wśród instytucjonalnych zleceniodawców, jednak promocja taka wiązałaby się z podjęciem odpowiedzialności za efekty ich pracy.

Dla podnoszenia roli Stowarzyszeń w tej sprawie, autorzy powinni w swoich operatach wyraźnie zaznaczać swoją przynależność do Stowarzyszenia i Federacji.

#### **Przygotowanie nowej struktury organizacji zawodowej umożliwiającej realizację przedstawionych tutaj celów**

Struktura organizacyjna środowiska rzeczoznawców majątkowych powinna być dostosowana do misji zawodu. Należy zadbać o to, aby wszelkie wprowadzane zmiany były akceptowane przez środowisko, co wymaga podejmowania wszystkich ważnych decyzji przy zachowaniu zasad demokracji, wyrażanej także poprzez właściwą reprezentację organizacji stowarzyszeniowych i środowisk lokalnych rzeczoznawców majątkowych.

Postuluję przeprowadzenie debaty nad cechami dwóch głównych wariantów funkcjonowania ruchu zawodowego: Stowarzyszenia Rzeczoznawców, jako dobrowolnej organizacji zawodowej oraz Izby Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych.

Zaletą przynależności do Stowarzyszenia jest jej dobrowolność, ale tym samym znacznie ograniczona możliwość oddziaływania na działalność rzeczoznawców.

Jedną z cech Izby natomiast jest obowiązek przynależności do niej jako warunek wykonywania zawodu. Stwarza to pozory, ale i możliwość zamykania się środowiska i zewnętrznego widzenia tego jako dążność do ograniczania dopływu nowych rzeczoznawców, co wywołuje opór ze strony sfer rządzących.

Jednocześnie jednak poprzez Izbę wzrasta możliwość bezpośredniego oddziaływania na jej członków.

W mijającej kadencji zrobiliśmy poważny krok w kierunku przekształcenia środowiska rzeczoznawców w ruch rzeczoznawców a nie tylko ich stowarzyszeń. Pora teraz na dalsze kroki. Być może uda się znaleźć jeszcze jakieś wyjście pośrednie – polegające np. na nadawaniu większej siły medialnej i rynkowej rzeczoznawcom, dobrowolnie zorganizowanym, ale bardziej niż dotąd zjednoczonym w swoim sposobie funkcjonowania zawodowego. Można to być może nazwać przyspieszoną drogą upodabniania się nas do uznanych i cieszących się wielkim prestiżem organizacji takich jak brytyjski RICS czy amerykański Instytut Wyceny.

#### **Tworzenie, doskonalenie i wykorzystanie w wycenie baz danych o cenach transakcyjnych i nieruchomościach oraz profesjonalnych analiz rynku i technik informatycznych. Jest to ideowo i warsztatowo podstawowe zadanie – ale niestety jak dotąd niewiele tu osiągnęliśmy a i przyszłość nie rysuje się – w krótkim horyzoncie – obiecująco**

Uczestnicy rynku nieruchomości oceniają nasz zawód na podstawie własnych doświadczeń wynikających z kontaktów z rzeczoznawcami majątkowymi. Aby zawód nasz cieszył się prestiżem i był pozytywnie postrzegany, konieczne jest by każdy rzeczoznawca majątkowy był autorytetem dla swych klientów w zakresie wiedzy o rynku nieruchomości. Posiadanie wszechstronnej wiedzy o tym rynku wymaga korzystania z profesjonalnych baz danych o cenach transakcyjnych oraz z rzetelnych analiz rynku nieruchomości pozwalających





na ocenę obserwowanych na nim zjawisk i prognozowanie przyszłych zachowań rynku.

W procesie wyceny coraz bardziej potrzebne są badania rynkowe, analizy, opracowania i publikacje oparte na danych wynikających z rynku. W sprawach tych stowarzyszeni rzeczoznawcy winni być wspierani przez organizację zawodową.

Aktualnie środowisko nie dysponuje zbiorami informacji, które mogłyby być użyte do tych celów, choć w wielu miastach polskich funkcjonują grupy rzeczoznawców, które niekomercyjnie, na podstawie umów cywilno-prawnych tworzą profesjonalne bazy danych wykorzystywane bezpośrednio w procesie wyceny. Jest to inicjatywa niezwykle pożyteczna i wartościowa oraz warta rozprzestrzenienia we wszystkich regionach Polski.

Zadaniem PFSRM winno być wspieranie podobnych inicjatyw oraz pomoc merytoryczna i organizacyjna przy budowaniu narzędzi umożliwiających badanie masowej ilości informacji. Organizacja zawodowa winna pomagać swoim członkom w prezentowaniu wyników badań oraz ich publikowaniu. Celem takiego działania winna być podnoszenie prestiżu zawodu, kreowanie „na zewnątrz” rzeczoznawcy jako niezależnego eksperta obserwującego wnikliwie rynek nieruchomości i oceniającego niezależnie procesy zachodzące na rynku nieruchomości.

Dotychczas PFSRM wskazywała ramy teoretyczne i dogmaty, na podstawie których wycena winna być realizowana. Organizacja zawodowa nie brała na siebie współodpowiedzialności za praktyczne efekty stosowania tych założeń w wycenie.

Stopniowo PFSRM winna podjąć się współuczestniczenia w praktycznej części procesu wyceny. Winna dawać wytyczne jak badać rynek, jak go analizować oraz jak przygotowywać dane do wykonywania operatów szacunkowych. PFSRM winna wskazywać czym się różni dobra wycena od wyceny niedobrej oraz jak wygląda w praktyce dobrze zrobiony operat szacunkowy. Obecnie Komisja Arbitrażowa jest w stanie jedynie wskazywać błędy. Wciąż nie jest wiadome jak ich uniknąć i jak wygląda poprawna wycena.

Inne zagadnienia, które wprawdzie współgrają z ogólnymi myślami zawartymi w „Kierunkach rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”, ale nie są tam wyraźnie wyartykułowane, a na które także chciałbym zwrócić uwagę w pracy Federacji w najbliższej kadencji to przede wszystkim:

- dalsze racjonalizowanie gospodarki finansowej Federacji ze szczególnym zwróceniem uwagi na celowość pozyskiwania i wydatkowania środków gromadzonych przez Federację. Lista tych celów przedstawia się następująco:
- koszty członkostwa w organizacjach międzynarodowych (składki, uczestnictwo),
- pomoc prawna dla rzeczoznawców majątkowych dotycząca się podstawowych problemów funkcjonowania zawodu,
- zamawianie merytorycznych opracowań dotyczących funkcjonowania rzeczoznawstwa (np. opracowania pomocnicze dla nowych standardów),
- wspomaganie finansowe wydawnictw zaliczanych do „Bi-

blioteki Rzeczoznawcy”, szczególnie istotnych zawodowo (niskie nakłady) w niezbędnym zakresie utrzymywanie biura i siedziby Federacji, marketing zawodu.

Droga przygotowania do zawodu rzeczoznawcy, nie kontrolowane choć obowiązkowe ustawiczne kształcenie i liczne szkolenia tematyczne tylko częściowo zaspokajają potrzebę utrzymania wysokiego poziomu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a z całą pewnością nie zapewniają pełnej wiedzy i umiejętności praktycznych każdego z nas, zwłaszcza w przypadkach pojawiających się nowych celów wyceny, nowych zakresów działania rzeczoznawcy majątkowego i nowych technologii ich wykonywania.

Uważam iż powinny powstać centralne, a także tworzyć lub rozwijać się regionalne inicjatywy w zakresie doradztwa metodycznego przy stowarzyszeniach, do których zwracać by się mogli ze swymi problemami rzeczoznawcy, oczywiście w przypadkach gdy takiego szczególnego problemu nie będą mogli rozwiązać sami.

Wymienione wyżej zamierzenie służyć powinno ułatwieniu i doskonaleniu naszej pracy, ale także zmniejszeniu pól konfliktów, nieporozumień lub zastrzeżeń zgłaszanych ze strony naszych zlecniodawców.

Powinniśmy jednak w tym celu podejmować jeszcze inne działania. Należy m.in. szeroko rozważyć, omówić i zaprojektować formę i treść umów i innych formalnych aspektów relacji rzeczoznawca – klient. Kontynuować prace nad poprawą ustawy o Zamówieniach publicznych i chronić rzeczoznawców przed źle zorganizowanymi i źle przeprowadzanymi przetargami.

Żyjemy w stale zmieniającym się świecie – jak mówią znawcy – stałe i pewne jest tylko to że wszystko się zmienia. W Polsce istota tej pewności jest jeszcze pewniejsza niż gdzie indziej. Żyjąc więc w takim labilnym rynkowo, a zwłaszcza legislacyjnie i administracyjnie świecie, musimy starać się do niego dostosować i dobrze, a o ile to możliwe z wyprzedzeniem, określać nasze w nim miejsce, tzn. dostosować się do nich i z pożytkiem je wykorzystywać, doprowadzając do partnerskiego stosunku z istotnymi dla nas urzędami i instytucjami.

Wreszcie jeśli chodzi o naszą tzw. codzienność – Stowarzyszeniową i Federacyjną działalność i strukturę, proponuję, aby biorąc pod uwagę stan dotychczasowy ze wszystkimi jego zaletami i wadami, podczas pierwszego powyborczego posiedzenia Rady Krajowej, przeprowadzić poważną debatę nad tymi zagadnieniami, a następnie podjąć decyzje organizacyjne.

Chciałbym, aby w wyniku tych działań nastąpiło wyraźne zbliżenie między członkami Stowarzyszeń i ich władzami, Radą Krajową, Zarządem Federacji, tak abyśmy byli bardziej niż dotąd członkami wspólnego środowiska, wspólnej rodziny, a nie tylko organizacji zawodowej.

Tezy przedstawione przez Andrzeja Hopfera na Radzie Krajowej w dniu 12 czerwca br.





# JEST MINISTERSTWO BUDOWNICTWA!

5 maja Rada Ministrów powołała Ministerstwo Budownictwa. Przytaczamy treść Dziennika Ustaw nr 76 z 5 maja oraz skład i strukturę nowego resortu.

## Kierownictwo resortu

Antoni Jaszczak

## Sekretarz Stanu

Piotr Styczeń

## podsekretarz stanu

Elżbieta Janiszewska-Kuropatwa

## p.o. Dyrektora Generalnego

Ludwik Zaremba

## Departamenty:

- Ładu Przestrzennego i Architektury
- Orzecznictwa
- Polityki Miejskiej
- Regulacji Rynku Nieruchomości
- Rynku Budowlanego
- Strategii i Rozwoju Mieszkalnictwa

## Dziennek Ustaw nr 76, poz. 535

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 maja 2006 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Budownictwa



22 maja br. – 40 jubileuszowa edycja konkursu na najlepsze prace z dziedziny budownictwa. Pierwszy od lewej: P. Styczeń, pierwszy z prawej A. Jaszczak, w środku laureat nagrody Ministra BiT

www.mtib.gov.pl

Na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz.U. z 2003 r. Nr 24, poz. 199 z późn. zmianami). zarządza się co następuje:

§ 1.1 Tworzy się Ministerstwo Budownictwa.

2. W skład Ministerstwa Budownictwa wchodzi komórki organizacyjne obsługujące sprawy działu budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, wydzielone z dotychczasowego Ministerstwa Transportu i Budownictwa po przekształceniu, o którym

mowa w § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 maja 2006 r. W sprawie utworzenia Ministerstwa Transportu i zniesienia Ministerstwa Transportu i Budownictwa (Dz. U. Nr 76, poz. 534) oraz pracownicy obsługujący ten dział.

§ 2 Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z mocą od dnia 5 maja 2006 r.

## BUDOWNICTWO W MINISTERSTWIE...

Zawitała do Nas wiosna. To bardzo dobra pora roku, zachęca do działania, podejmowania nowych wyzwań praktycznie w każdej sferze Naszego życia. No i dzieje się dużo w polityce, gospodarce i biznesie. Powołany został nowy koalicyjny Rząd RP. Analizując te zmiany zwłaszcza w sektorze gospodarki natknąłem się na pozytywne moim zdaniem zjawisko. Utworzono bowiem Ministerstwo Budownictwa. Dla mnie to dobra wiadomość, ponieważ przez ponad 15 lat funkcjonowania na polskim rynku nieruchomości i inwestycji miałem okazję już poznać to ministerstwo pod koniec lat 90 tych. Niestety, i Rozwoju Miast. By po latach znów zmienić nazwę resortu na Ministerstwo Infrastruktury, a następnie na Ministerstwo Transportu i Budownictwa obecnie Ministerstwo Budownictwa. Chciałbym jednak bardzo by przywrócono właściwe

znaczenie jednemu z najważniejszych sektorów gospodarki jakim jest rynek nieruchomości. Do pełni szczęścia brakuje mi zatem Ministerstwa Gospodarowania Nieruchomościami i Budownictwa. Taki resort gwarantowałby właściwy rozwój nie tylko mieszkalnictwa w Polsce ale i inwestycji. Budownictwo bez nieruchomości nie powstanie. Nieruchomości są podstawowym i niezbędnym składnikiem każdej inwestycji. Całe nasze życie spędzamy na nieruchomościach i wokół nieruchomości. Czas najwyższy by się tym profesjonalnie zająć. Nieruchomości są bowiem silnym elementem rynku kapitałowego i zwierciadłem gospodarki.

**Tomasz Bleszyński** jest doradcą rynku nieruchomości, prezesem Europejskiego Instytutu Gospodarczego.





# CO TO JEST DŁUG GRUNTOWY?

Agnieszka Wójcicka

**Rozwój rynku kredytowego powoduje wzrost poszukiwań nowych form zabezpieczenia wierzytelności. Dotychczas stosowana hipoteka nie w pełni spełnia wymagania nowoczesnego rynku. Być może już w bieżącym roku do polskiego systemu prawnego zostanie przywrócona instytucja długu gruntowego.**

Dług gruntowy jest ograniczonym prawem rzeczowym; formą zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości mogącą funkcjonować niezależnie od istnienia samej wierzytelności.

Zgodnie z założeniami projektu nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby (uprawnionego) prawem, na mocy którego uprawniony może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (dług gruntowy).<sup>1</sup> Długiem gruntowym może być obciążone nie tylko prawo własności nieruchomości, ale także udział współwłaściciela nieruchomości oraz prawo użytkownika wieczystego. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci długu gruntowego na prawie użytkownika wieczystego, obejmuje ono również budynki i inne urządzenia na gruncie, stanowiące własność użytkownika wieczystego.

Ustanowienie długu gruntowego następuje na mocy umowy o skutku rozporządzającym, zawartej pomiędzy uprawnionym z długu a właścicielem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Umowa taka musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Ponadto, do ustanowienia nowego prawa rzeczowego konieczny jest wpis do księgi wieczystej, który powinien określać osobę uprawnioną, oznaczenie sumy pieniężnej, w której dług został wyrażony oraz termin wygaśnięcia długu, jeżeli został zastrzeżony.

Wpis jest niezbędny również w przypadku przeniesienia długu gruntowego na inną osobę, zmiany długu gruntowego na hipotekę, zwykłego długu na listowy lub długu listowego na zwykły.

Ustawodawca przewidział możliwość ustanowienia długu gruntowego jeszcze przed powstaniem wierzytelności, co zdecydowanie przyspiesza procedurę przyznania kredytu, a wierzyciel nie ponosi ryzyka wypłaty środków przed uzyskaniem zabezpieczenia. Kredytobiorca może zaoferować dług gruntowy jako zabezpieczenie już na etapie prowadzenia rozmów z bankiem i podpisania umowy kredytowej. Gdyby w podobnej sytuacji zechciał do tego celu użyć hipoteki i w chwili prowadzenia negocjacji z kredytodawcą rozpoczął procedurę wpisu prawa do księgi wieczystej, bank wymagałby ubezpieczenia kredytu do chwili wpisu, co stanowi dodatkowe koszty dla pożyczkobiorcy, których może uniknąć zabezpieczając wierzytelność wcześniej ustanowionym długiem gruntowym.

Pomysłodawcy nie uwzględnili w projekcie nowych przepisów problematyki wysokości długu gruntowego. Wydaje się jednak, że maksymalna kwota, na jaką można ustanowić dług gruntowy nie powinna przewyższać wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności.

## Dług gruntowy jako prawo nieakcesoryjne

Zasadniczą cechą, która odróżnia dług gruntowy od hipoteki, jest jego nieakcesoryjność. Istota hipoteki, polega na jej ścisłym powiązaniu z zabezpieczaną wierzytelnością. W związku z powyższym nie można jej zastosować w procedurach kredytowych, dopuszczających zmiany zarówno podmiotów jak i przedmiotów wierzytelności w ramach już ustanowionego konkretnego zabezpieczenia. Stąd też nie można zabezpieczyć jedną hipoteką kredytu na zakup nieruchomości i dodatkowo na zakup samochodu. Natomiast dług gruntowy jest prawem samoistnym. Przejawia się to w trojaki sposób – dług gruntowy powstaje niezależnie od istnienia wierzytelności, funkcjonuje niezależnie od niej w obrocie, może istnieć dalej pomimo wygaśnięcia wierzytelności<sup>2</sup> – zupełnie inaczej niż ma to miejsce przy zabezpieczeniu hipotecznym. Dzięki tej cesze długu gruntowego może on służyć jako zabezpieczenie różnych zmieniających się wierzytelności. Kredytobiorca uniknie konieczności ustanawiania nowego prawa z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości. Raz wpisany do księgi wieczystej może zabezpieczać różnorodne kredyty i pożyczki udzielane przez różnorodnych wierzycieli. Obecnie jeżeli kredytobiorca zechce wziąć kredyt w innym banku na atrakcyjniejszych warunkach by spłacić nim stary, musi ponieść koszty wykreślenia hipoteki oraz wpisania nowej na rzecz nowego banku. Powstaje tu sytuacja problemowa dla obu stron umowy, gdyż trudności z przeniesieniem zadłużenia na inny bank wynikają z konieczności wpisania nowego wierzyciela do księgi wieczystej w miejsce uprawnionego, a to zmusza do poniesienia dodatkowych kosztów. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że w przypadku długu gruntowego taniej i łatwiej będzie można zmienić bank, co zdecydowanie ułatwi życie inwestorom i pozwoli szybciej uzyskać nowe środki na inwestycje. Istnieje jednak zagrożenie ze strony banków, że będą dążyły do przywiązania do siebie właścicieli obciążonych nieruchomości.

Zgodnie z zapisem zawartym w art. 112<sup>2</sup> ust. 1 projektowanej ustawy, nie jest dopuszczalne uzależnienie ustanowienia lub przeniesienia długu gruntowego od innego stosunku prawnego bądź wierzytelności. Z tych samych powodów, zgodnie z art. 112<sup>5</sup> ust. 2 proponowanych przepisów nie można także ustanowić, przenieść lub też zamienić długu gruntowe-





go z zastrzeżeniem warunku. Natomiast przepisy nie przewidują przeszkód, aby prawo to ustanowić na czas oznaczony.<sup>3</sup>

## Umowa zabezpieczająca

Z uwagi na nieakcesoryjność nowej instytucji powiązanie z wierzytelnością nie wynika z treści tego prawa, jednakże niewątpliwym jest, że pewien związek istnieje. Powiązanie z wierzytelnością może zostać wskazane w umowie obligacyjnej, nazywanej w piśmiennictwie umową zabezpieczającą.<sup>4</sup>

Umowa taka ma znaczenie dla określenia praw i obowiązków obu stron przy finalizowaniu konkretnych, przyszłych umów kredytu lub pożyczek w ramach istniejącego długu gruntowego ujawnionego w księdze wieczystej.<sup>5</sup> Niemniej, nie pozbawia ona instytucji długu gruntowego cech nieakcesoryjności odnośnie zabezpieczanej wierzytelności. Umowa zabezpieczająca powinna być zawarta w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

Właściciel nieruchomości obciążonej długiem gruntowym ma prawo żądać przeniesienia go na siebie bądź osobę trzecią (którą on wskaże). Może on także żądać wykreślenia siebie z księgi wieczystej, w sytuacji kiedy zobowiązania wynikające z umowy zostaną wykonane. Oprócz tego, ustawodawca wprowadził możliwość wykupienia długu gruntowego przez właściciela nieruchomości po upływie 30 lat od daty obciążenia jej tym prawem, chyba że zapisy wspomnianej umowy stanowią inaczej. W sytuacji kiedy dług gruntowy zostanie wykupiony, właściciel jest uprawniony do złożenia wniosku o wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej lub ujawnienie w niej siebie jako uprawnionego. Projektowane przepisy (art. 112<sup>6</sup> oraz 112<sup>7</sup> ust. 2 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) dotyczące tzw. prawa wykupu mają być instrumentami służącymi ochronie interesów właściciela jak również użytkownika wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem obciążenia długiem gruntowym.

## Przekształcenie długu gruntowego

Przepisy ustawy zakładają, że w zakresie obciążenia nieruchomości długiem gruntowym do jego ochrony stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące obciążenia nieruchomości hipoteką i jej ochrony.<sup>6</sup> Bez względu na różnice istniejące między tymi instytucjami, mianownikiem wspólnym jest dla nich zabezpieczanie wierzytelności na nieruchomości. Biorąc pod uwagę te okoliczności, pomysłodawcy projektu zdecydowali, że instytucje te mogą być wzajemnie przekształcane.

Do dokonania tych czynności nie jest wymagana zgoda uprawnionych wpisanych do księgi wieczystej w tej samej lub niższej kolejności. Wyjątek stanowi sytuacja, kiedy prawo które powstaje w konsekwencji zamiany miało być wpisane w zakresie szerszym, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa. Jednak na mocy art. 120<sup>1</sup> proponowanych przepisów nie można będzie zamienić na dług gruntowy hipotek ustanowionych przed wejściem w życie przepisów ustawy.

## Wygaśnięcie długu gruntowego

Fakt, że dług gruntowy jest prawem nieakcesoryjnym, sprawia że nie wygasa on automatycznie wraz ze spłatą wierzytelności, dla której stanowi zabezpieczenie – tak jak to się dzieje w przypadku hipoteki. Oznacza to, że właściciel nieruchomości po spłacie zobowiązania, będzie mógł nadal utrzymać zabezpieczenie i wykorzystać je później do zabezpieczenia kolejnych nowych wierzytelności. W projektowanych przepisach nie przewidziano jednak możliwości pierwotnego ustanowienia długu gruntowego przez właściciela na jego rzecz. Dodatkową zaletą tej instytucji jest to, że gdy zmienia się wierzytelność, istniejący już dług gruntowy nadal ją zabezpiecza, oczywiście do wysokości sumy, w której został wyrażony. Dług gruntowy funkcjonuje nawet wówczas, gdy wierzytelność zostanie sprzedana.

Warunkiem wygaśnięcia długu gruntowego jest zrzeczenie się przez uprawnionego i wykreślenie z księgi wieczystej, przy czym obie te przesłanki muszą być spełnione jednocześnie, a dodatkowo zrzeczenie się długu gruntowego wymaga zgody właściciela obciążonej nieruchomości.

Jeżeli zaś chodzi o zagadnienie wykreślenia długu gruntowego po upływie terminu, na który został ustanowiony, to następuje ono na podstawie wniosku właściciela obciążonej nieruchomości.<sup>7</sup>

Przywrócenie do polskiego porządku prawnego konstrukcji długu gruntowego ma na celu usprawnienie funkcjonowania systemów kredytowych poprzez rozszerzenie możliwości zabezpieczenia wierzytelności. Konstrukcja tej instytucji w zasadzie pozwala na nieograniczone zmiany zabezpieczanej wierzytelności w ramach raz ustanowionego zabezpieczenia, a także łatwiejszą zmianę kredytodawcy. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt wprowadzenia takich samych środków ochrony w przypadku nowego prawa jak i hipoteki. Dług gruntowy wydaje się interesującym rozwiązaniem dla osób chcących w przyszłości zabezpieczać swoje kredyty przy pomocy nowej instytucji, a to za sprawą niższych kosztów ustanowienia oraz większej w porównaniu do hipoteki elastyczności. Jednak dopiero przyszłość pokaże jaką popularnością będzie się cieszyła ta instytucja.

## Dług gruntowy w formie listowej

Dług gruntowy może być także ustanowiony w formie listowej, co niewątpliwie stanowi jego zaletę.

W odróżnieniu do rozwiązań przepisów prawa niemieckiego, gdzie forma listowa funkcjonuje zarówno w odniesieniu do długu gruntowego jak i hipoteki, nasi prawodawcy przyjęli tę formę jedynie w tym pierwszym przypadku. Także jeżeli chodzi o konstrukcję samego listu to istnieją pewne różnice pomiędzy uregulowaniami polskimi i niemieckimi. W prawie niemieckim list hipoteczny jest wydawany i wystawiany przez tę samą instytucję, którą jest wydział ksiąg wieczystych. W liście takim muszą być zawarte informacje dotyczące oznacze-





nia jako list hipoteczny, wartości pieniężnej hipoteki, a także oznaczenie obciążonej nieruchomości oraz musi być opatrzony podpisem i pieczęcią lub stemplem. W polskim projekcie następuje pewna rozbieżność, gdyż list długu gruntowego na formularzu urzędowym sporządza notariusz, zaś wydaje go wydział ksiąg wieczystych. Zapis taki rodzi pewne komplikacje, gdyż istnieje obowiązek wpisania w liście „daty jego wydania”, informacji tej nie może wpisać notariusz przy sporządzaniu listu, bo przecież nie zna daty wydania. Z tego wynika, że pomimo iż obowiązek sporządzania listu długu gruntowego został nałożony na notariuszy to i tak w wydziale ksiąg wieczystych trzeba będzie dokonywać wpisów.

W polskich przepisach, podobnie jak w prawie niemieckim, wpis listu długu gruntowego nie ma charakteru konstytutywnego, powstaje dopiero po wręczeniu listu. Z uwagi na fakt, że wpis do księgi wieczystej można zaskarżyć (w przeciwieństwie do regulacji niemieckich) polski prawodawca przyjął, że dług powstanie dopiero po uprawomocnieniu się wpisu z chwilą wydania listu uprawnionemu.

Projektowane przepisy nie określają kiedy uprawniony z długu gruntowego może się zaspokoić z obciążonego przedmiotu jeżeli umowa, o której stanowi projektowany art. 112<sup>6</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie została zawarta. Wspomniany przepis nie nakłada obowiązku zawarcia umowy, która określa cel ustanowienia długu gruntowego. Projekt również nie wprowadza wymogu, że dobrowolna zapłata przez właściciela obciążonej nieruchomości powinna nastąpić za wydaniem listu długu gruntowego (w przepisach niemieckiego kodeksu ma prawo odmowy zapłaty w przypadku nieprzedstawienia listu), podobnie jak nie określa, czy komornik powinien wydać list właścicielowi, gdy ten dokonał już zapłaty. Jest to dosyć znacząca wada projektowanej regulacji, szczególnie, że list długu gruntowego musi być przedstawiony w celu zaspokojenia w toku egzekucji prowadzonej przez innych wierzycieli.

## Sporządzenie i pozbawienie mocy prawnej listu długu gruntowego

Pomimo tego, że sądy rejonowe mają wydawać listy, to jednak na podstawie przepisów art. 79 pkt 1a projektu ustawy o notariacie sporządzanie oraz pozbawianie mocy prawnej listu długu gruntowego zaliczono do czynności notarialnych dokonywanych przez notariusza. List długu gruntowego ma być sporządzony na formularzu urzędowym przez notariusza, a będzie wydawany przez sąd wieczystoksięgowy. To notariusz ma obowiązek przesłania listu załączając wypis aktu notarialnego, który zawiera wniosek o wpis listu do księgi wieczystej. Natomiast sędzia musi list podpisać i sporządzić protokół z tej czynności. List długu gruntowego sporządzany jest tylko w jednym egzemplarzu. W przypadku zaś kiedy akt notarialny zawiera zmianę treści listu długu gruntowego, bądź zamianę listu długu gruntowego na dług gruntowy zwykły albo listu długu gruntowego na hipotekę

– na notariusza nałożono obowiązek przesłania z urzędu wypisu aktu notarialnego wraz z pozbawionym mocy prawnej listem do sądu prowadzącego księgę wieczystą.

List długu gruntowego powinien być sporządzony na określonym przez Ministra Sprawiedliwości w drodze rozporządzenia, formularzu urzędowym i zawierać, zgodnie z art. 112<sup>15</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece, następujące elementy: napis „list długu gruntowego”, oznaczenie sądu wydającego list, miejsce i datę sporządzenia, oznaczenie obciążonej nieruchomości, oznaczenie sumy pieniężnej w jakiej dług został wyrażony, oznaczenie uprawnionego oraz termin wygaśnięcia długu, jeżeli został ustalony.

Do przeniesienia długu gruntowego w formie listowej niezbędne jest wydanie dokumentu oraz oświadczenie zbywającego o przeniesieniu tego prawa. Wspomniane oświadczenie powinno być złożone na odwrotnej stronie listu z podpisem notarialnie poświadczonym. W sytuacji, gdy na rewersie listu zabraknie miejsca na wpis, do notariusza należy załączenie dodatkowych połączonych ze sobą kart, z których każda powinna mieć numer i parafę. Nie ma obowiązku każdorazowego ujawniania tych czynności w księdze wieczystej, jednak posiadacz litu może zażądać ujawnienia swojej osoby w księdze wieczystej. Na mocy art. 112<sup>20</sup> projektu ustawodawca wprowadza domniemanie, że uprawnionym z długu gruntowego jest posiadacz listu, którego prawo wynika z nieprzerwanego szeregu oświadczeń o przeniesieniu długu gruntowego.<sup>8</sup>

W art. 112<sup>24</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece zapisane zostało, że w przypadku zniszczenia, zaginięcia lub uszkodzenia listu długu gruntowego stosuje się przepisy dekretu z dnia 10 grudnia 1946 roku o umarzeniu utraconych dokumentów, z tym że w przypadku zaginięcia listu długu gruntowego odstępuje się od zasady wydawania dokumentu zastępczego.<sup>9</sup> W takiej sytuacji podstawą do wpisania zmiany długu gruntowego w formie listowej na dług „księgowy” jest wypis prawomocnego postanowienia o umorzeniu zagubionego listu łącznie z wnioskiem uprawnionego, a więc osoby wpisanej do księgi wieczystej. Nasuwa się jednak pytanie dlaczego w przypadku zaginięcia listu długu gruntowego nie może być wydany list zastępczy, choć taka możliwość istnieje w przypadku zniszczenia dokumentu.

## Funkcjonowanie długu gruntowego w niemieckim systemie prawnym (Grundschuld)

Aby łatwiej było zrozumieć istotę wprowadzanych zmian, nieodzowne jest przedstawienie zasad funkcjonowania instytucji długu gruntowego u naszych zachodnich sąsiadów, na których to wzorowali się pomysłodawcy polskiego projektu.

Przepisy niemieckiego kodeksu cywilnego w artykule 1191 stanowią, że dług gruntowy uprawnia do żądania zapłaty określonej sumy pieniężnej, łącznie z odsetkami oraz dodatkowymi świadczeniami, z obciążonej nieruchomości. Dług gruntowy z reguły występuje jako tzw. dług listowy oraz niezmiernie rzadko występujący dług księgowy, w zależności od tego





czy do jego powstania – poza wpisem do księgi wieczystej – niezbędne jest wystawienie także listu długu gruntowego.

Powiązanie długu gruntowego oraz zabezpieczonej nim wierzytelności następuje w umowie zobowiązującej, określającej cel zabezpieczenia. Jak stanowią przepisy par. 1196 niemieckiego kodeksu cywilnego, dług gruntowy może zostać ustanowiony nie tylko przez umowę, lecz także w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela na swoją rzecz. Właściciel może go następnie przenieść na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, co w wypadku istnienia listu długu gruntowego jest szczególnie ułatwione, ponieważ nie wymaga wpisu do księgi wieczystej lecz wydania listu wierzycielowi.<sup>10</sup> Nieco bardziej złożona jest kwestia zapłaty przez właściciela obciążonej nieruchomości na rzecz uprawnionego, gdyż może ona zostać zapisana w dwojaki sposób, tzn. albo na poczet zabezpieczonej wierzytelności, albo na dług gruntowy.

Instytucja długu gruntowego nie jest prosta w swej konstrukcji, gdyż zrywa z tradycyjnym przyzwyczajeniem, że prawa zastawnicze muszą być nieodłącznie związane z wierzytelnością, którą zabezpieczają. Wśród naukowców niemieckich zajmujących się tą tematyką od lat trwa polemika co do istoty tego samodzielnego ograniczonego prawa rzeczowego. Spór odnosi się zarazem do tego czy instytucję długu gruntowego można zaliczyć do katalogu praw rzeczowych czy też jest instytucją prawną zupełnie innego rodzaju, jak np. „obligacja realna” czy też „urzeczowione zobowiązanie”. Dyskusja dotyczy wielu zagadnień szczegółowych, w tym także problematyki zakresu stosowania przy przeniesieniu tego prawa przepisów o hipotece, dotyczących przelewu wierzytelności, czy też charakteru prawnego tzw. długu gruntowego właścicielskiego.<sup>11</sup> Przepisy niemieckiego kodeksu cywilnego nie są zbyt obszerne, z uwagi na fakt, że do długu gruntowego stosuje się przepisy o hipotece. Definicja instytucji długu gruntowego w systemie prawa niemieckiego brzmi następująco: „Grunt można obciążyć w ten sposób, że temu na czyją rzecz następuje obciążenie, należy zapłacić z gruntu pewną oznaczoną sumę pieniędzy<sup>12</sup> (dług gruntowy)”

Zgodnie z przeważającym przekonaniem w piśmiennictwie niemieckim, dług gruntowy jest prawem zastawniczym i, podobnie jak hipoteka, jest tzw. prawem spieniężenia, a więc uprawniony z tytułu długu gruntowego nie może żądać zapłaty od właściciela nieruchomości, ale jedynie dochodzić swoich praw w sądzie.

Cechą charakterystyczną prawa długu gruntowego jest brak rzeczowego powiązania z innym prawem podmiotowym, zarówno co do powstania, zakresu zaspokojenia jak i treści. Nieakcesoryjność omawianej instytucji nie wyklucza jednak wykorzystania jej do zabezpieczania wierzytelności. Właśnie z takim zamiarem od samego początku było wprowadzenie przepisów o długu gruntowym do systemu prawa pruskiego, ustawą z dnia 5 maja 1872 roku.<sup>13</sup> Powiązaniu temu ma służyć umowa powiernicza, powszechnie zwana umową zabezpieczającą, określająca zasady powiązania długu gruntowego z wierzytelnością. Podstawową postacią niemieckiego długu grunto-

wego jest tzw. dług listowy, będący prawem inkorporowanym w dokumencie, a wówczas obrót tym prawem zastawniczym na nieruchomości odbywa się zasadniczo pozaksiegowo.

## Wady i zalety długu gruntowego

W literaturze niemieckiej dotyczącej długu gruntowego znajdziemy uwypuklenie następujących jego zalet, które spowodowały, że w praktyce instytucja ta wyparła prawie zupełnie hipotekę. Do zalet tych zliczyć możemy:

- Łatwość ustanowienia i przeniesienia długu gruntowego oraz niższe koszty z tym związane – szczególnie jeżeli chodzi o dług gruntowy w formie listowej.<sup>14</sup>
- Możliwość ustanowienia długu gruntowego przed zacięgnięciem kredytu, co powoduje szybsze uzyskanie kredytu w przyszłości, a także zmniejsza jego koszty (gdyż nie trzeba ubezpieczać kredytu na czas oczekiwania na wpis zabezpieczenia do księgi wieczystej).
- Sposobność zabezpieczenia długiem gruntowym różnych wierzytelności, unikając konieczności dokonywania nowych wpisów w księdze wieczystej.

Zwróćmy teraz uwagę na słabe strony zabezpieczenia nieakcesoryjnego. Charakterystyczne jest, że pewne cechy długu gruntowego mogą być postrzegane jako wady, jak i zalety.

Dla przykładu przyjmijmy, że kredyt zabezpieczony długiem gruntowym został już spłacony, a właściciel nieruchomości chciałby kupić np. samochód na raty i zabezpieczyć wierzytelność długiem. Wydawać się może, że wystarczy przenieść istniejący dług gruntowy na nowy bank. W rzeczywistości mogą tu wystąpić problemy, gdyż banki niemieckie zwykle zastrzegają sobie, że ustanowiony dług gruntowy będzie zabezpieczał przyszłe wierzytelności banku wobec właściciela nieruchomości. Wówczas właściciel nieruchomości ma bardzo utrudnione skorzystanie z oferty innego banku. Właściciel nieruchomości w pewnym sensie staje się zakładnikiem swojego banku.

## Koszty ustanowienia długu gruntowego

Po dokonaniu analizy kosztów ustanowienia długu gruntowego w porównaniu z kosztami ustanowienia hipoteki okazało się, że ustanowienie zabezpieczenia nieakcesoryjnego wiąże się z większymi opłatami administracyjnymi. Co prawda ustanowienie instytucji długu gruntowego podlega tej samej stawce opłaty sądowej co hipoteka, ale już przy następnych opłatach widać znaczącą różnicę. W projekcie określono wysokość podatku od czynności cywilnoprawnych za ustanowienie długu gruntowego na 0,1% kwoty długu gruntowego, jednak nie więcej niż 1000 złotych. Trudno to uznać za kwotę atrakcyjną biorąc pod uwagę, że ustanowienie hipoteki kaucyjnej wynosi 19 złotych.

Nie bez znaczenia pozostanie kwestia tego czy dług gruntowy będzie można wpisać do księgi wieczystej na podstawie aktu notarialnego, czy też znajdzie tu zastosowanie art. 95 Prawa





bankowego. Możemy rozpatrywać następujące przypadki: dług gruntowy musi zostać ustanowiony w formie aktu notarialnego, a notariusz pobierze takse w pełnej wysokości. Sytuacja druga: co prawda dług gruntowy zostaje ustanowiony w formie aktu notarialnego, ale notariusz pobierze takse w wysokości 1/4 pełnej stawki – tak jak obecnie w przypadku hipoteki. Sytuacja trzecia: zgodnie z zasadą ogólną dług gruntowy musi zostać ustanowiony w formie aktu notarialnego, ale ustanawiany na rzecz banku będzie korzystał z przywileju art. 95 ustawy Prawo bankowe<sup>15</sup>.

**Przypisy**

- 1 Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw, druk nr 3433, art. 112<sup>1</sup> ust. 1 projektu ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
- 2 A. Drewicz-Tułodziecka, A. Grygorowicz. 2005: Dług gruntowy jako uzupełnienie katalogu zabezpieczeń na nieruchomościach. Prawo Bankowe nr 3 (91), s. 37
- 3 Projekt ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 112<sup>5</sup>, ust. 3
- 4 A. Dubicka. 2004: Dług gruntowy – nowe ograniczone prawo rzeczowe. Rejent nr 10. s. 104
- 5 R. Szytk. 2003: Dług gruntowy w praktyce notarialnej. Rejent nr 12. s. 226
- 6 R. Szytk. 2003: Dług gruntowy w praktyce notarialnej. Rejent nr 12. s. 226

- 7 Projekt ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 112<sup>23</sup> ust. 2
- 8 Projekt ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 112<sup>20</sup>
- 9 Dekret z dnia 10 grudnia 1946 r. o umarzaniu utraconych dokumentów, art. 11
- 10 J. Pisuliński. 2003: Dług gruntowy czyli nowy rodzaj zabezpieczenia. Rzeczpospolita z 3.04.2003 r.
- 11 J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz. 2005 Akcesoryjny dług gruntowy a problem jawności i odpowiedzialności. Przegląd Prawa Handlowego. nr 5
- 12 A. Bieranowski. 2004: Dług gruntowy (uwagi na tle projektowanej regulacji). Rejent nr 10. s. 74
- 13 J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz. 2005: Akcesoryjny dług gruntowy a problem jawności i odpowiedzialności. Przegląd Prawa Handlowego. nr 5. s. 17
- 14 J. Pisuliński. 2003: Dług gruntowy, czyli nowy rodzaj zabezpieczenia. Rzeczpospolita. z 3.04.2003 r.
- 15 A. Drewicz-Tułodziecka, A. Grygorowicz. 2005: Dług gruntowy jako uzupełnienie katalogu zabezpieczeń na nieruchomościach. Prawo Bankowe nr 3 (91), s. 42.

**Agnieszka Wójcicka** jest absolwentką Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie.

## Z PRASY

### Rzeczpospolita, 8 lipca Rosną ceny ziemi

**Nieruchomości rolne**

Specjaliści z Agencji potwierdzają, że gwałtowny popyt na ziemię rolną to efekt wejścia Polski do Unii. W ostatnich pięciu latach cena polskiej ziemi się podwoiła. Ziemia w Wielkopolsce (2500 euro/ha) jest droższa niż w Szwecji (ok. 2100 euro/ha w 2004 r.) i najdroższa (poza ziemią w Słowenii) wśród nowych członków Unii Europejskiej. Polska szybko goni kolejny kraj unijnej „15” – Francję (ok. 3800 euro/ha w 2004 r.).

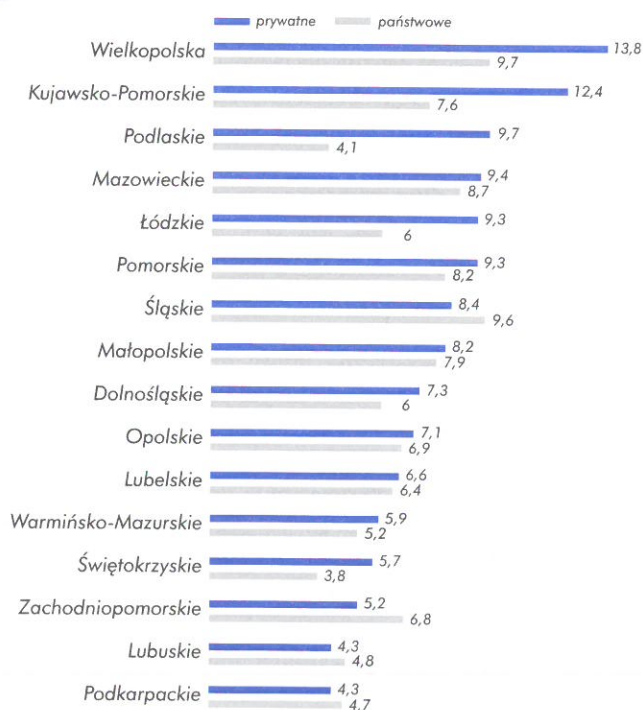
Jak pokazują doświadczenia irlandzkie, wzrost ceny ziemi po wejściu do Unii to proces nieodwracalny. Gdy kraj ten wstępował do Wspólnoty (1973 r.), cena ziemi wynosiła tam 500 euro/ha. W ciągu trzydziestu lat urosła do prawie 18,5 tys. euro/ha (wzrost o 3700 procent).

Nie potwierdziły się natomiast prognozy wykupu polskiej ziemi przez cudzoziemców. Od naszego wejścia do Unii ANR sprzedawała spółkom rolnym z kapitałem zagranicznym i cudzoziemskim dzierżawcom około tysiąca ha. Nie wiadomo tylko, ile ziemi prywatnej znajduje się obcym posiadaniu. Ale i tu szacunki mówią raczej o skromnych zakupach.

W państwowych zasobach jest jeszcze pół miliona wolnej ziemi, z czego połowa nadaje się pod rolnicze uprawy. Najwięcej – w olsztyńskim oddziale ANR (obejmuje tereny Warmii, Mazur i Suwalszczyzny) – ponad 90 tys. ha. Jest to jednak w większości ziemia słabej klasy, w trudnym terenie.

Jednak i tutaj, od wejścia Polski do Unii Europejskiej, popyt na grunty rolne wzrósł kilkakrotnie.

**Ceny gruntów rolnych na rynku prywatnym i państwowym w IV kwartale 2005 r., w tysiącach zł za hektar**







# KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

**1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 16 marca 2006 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 49, poz. 353).**

*Weszło w życie z dniem 27 marca 2006 r., z wyjątkiem przepisów:*

*§ 1 pkt 5 lit. b, pkt 7 lit. b i d, pkt 9 lit. a, pkt 11 lit. d, pkt 16 lit. b, pkt 17 lit. b, pkt 20 lit. b, pkt 22 lit. a, pkt 26 lit. b, pkt 29 lit. b, pkt 32 lit. a i c, pkt 37 lit. a, pkt 38 oraz pkt 45 lit. b, które wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2006 r.;*  
*2) § 1 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a i b, pkt 4, pkt 8, pkt 10 lit. d, pkt 11 lit. e, pkt 17 lit. a, pkt 18 lit. b, pkt 20 lit. a, pkt 25 lit. c, pkt 28 lit. a, pkt 30, pkt 31 lit. a, pkt 33 lit. a, pkt 36 lit. b oraz pkt 39 lit. a, które wejdą w życie z dniem 1 czerwca 2006 r.;*  
*3) § 1 pkt 1 lit. a, pkt 7 lit. a i c, pkt 9 lit. b, pkt 10 lit. a i c, pkt 13, pkt 14 lit. a, pkt 15 lit. a i d, pkt 20 lit. d i f, pkt 23 lit. a, pkt 24 lit. a, pkt 25 lit. a, pkt 27 lit. a, pkt 28 lit. b, pkt 32 lit. b, pkt 42, pkt 43 lit. a oraz pkt 45 lit. a, które wejdą w życie z dniem 1 września 2006 r.*

**2. Ustawa z 24 lutego 2006 r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 50, poz. 360).**

*Wejdzie w życie z dniem 29 czerwca 2006 r.*

**3. Ustawa z 4 lutego 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 50, poz. 362).**

*Weszła w życie z dniem 27 kwietnia 2006 r.*

**4. Rozporządzenie Ministra Finansów z 28 marca 2006 r. w sprawie kas rejestrujących (Dz. U. Nr 51, poz. 375).**

*Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2006 r., z wyjątkiem przepisów § 4 pkt 4-7, które wejdą w życie z dniem 1 września 2006 r.*

**5. Ustawa z 23 marca 2006 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Nr 53, poz. 385).**

*Weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2006 r.*

**6. Ustawa z 17 lutego 2006 r. o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 64, poz. 447).**

*Weszła w życie z dniem 18 kwietnia 2006 r.*

**7. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 10 kwietnia 2006 r. sygn. akt SK 30/04 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 1 pkt 81 lit. a w związku z art. 9**

**ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz.U. Nr 6, poz. 70) w zakresie, w jakim odnosi się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy. (Dz. U. Nr 64, poz. 456).**

**8. Ustawa z 17 lutego 2006 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 66, poz. 466).**

*Weszła w życie z dniem 6 kwietnia 2006 r.*

**9. Ustawa z 23 marca 2006 r. o zmianie ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. Nr 66, poz. 474).**

*Weszła w życie z dniem 6 kwietnia 2006 r.*

**10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2006 r. (M. P. Nr 29, poz. 318).**

**11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 kwietnia 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2006 r. (M. P. Nr 29, poz. 319).**

**12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 kwietnia 2006 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2006 r. w stosunku do marca 2000 r. (M. P. Nr 32, poz. 353).**

**13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5 maja 2006 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Transportu oraz zniesienia Ministerstwa Transportu i Budownictwa (Dz. U. Nr 76, poz. 534).**

*Weszło w życie z dniem 6 maja 2006 r., z mocą od dnia 5 maja 2006 r.*

**14. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5 maja 2006 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Budownictwa (Dz. U. Nr 76, poz. 535).**

*Weszło w życie z dniem 6 maja 2006 r., z mocą od dnia 5 maja 2006 r.*

**15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 5 maja 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 76, poz. 537).**

*Weszło w życie z dniem 6 maja 2006 r., z mocą od dnia 5 maja 2006 r.*





**16. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 5 maja 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu (Dz.U. Nr 76, poz. 541).**

*Weszło w życie z dniem 6 maja 2006 r.,  
z mocą od dnia 5 maja 2006 r.*

**17. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 72 z dnia 11 maja 2006 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Transportu (M.P. Nr 33, poz. 357).**

*Weszło w życie z dniem 17 maja 2006 r.,*

**18. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 4 maja 2006 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2006 r. (M.P. Nr 36, poz. 403).**

**19. Ustawa z 7 kwietnia 2006 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. Nr 79, poz. 551).**

*Weszła w życie z dniem 25 maja 2006 r.*

**20. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 80, poz. 563).**

*Weszło w życie z dniem 19 maja 2006 r.*

**21. Rozporządzenie Ministra Transportu i Budownictwa z 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 83, poz. 578).**

*Weszło w życie z dniem 31 maja 2006 r.*

**22. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 9 maja 2006 r. sygn. akt P 4/05 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 9 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.) oraz o niezgodności § 2 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. Nr 156, poz. 1817) z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 84, poz. 587).**

**23. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 17 maja 2006 r. sygn. akt K 33/05 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 8a ust. 5 w zakresie, w jakim nie określa kryteriów zasadności podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, art. 8a ust. 6 pkt 1, art. 8a ust. 7 pkt 1 w zakresie, w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3 % i więcej wartości odtworzeniowej lokalu z pominięciem przepisów art. 8a ust. 1-6, art. 8a ust. 7 pkt 2, art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw**

**lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 86, poz. 602)**

*Art. 8a ust. 6 pkt 1 i art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006 r.*

**24. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 17 maja 2006 r. w sprawie regulaminu postępowania przy rozpatrywaniu odwołań (Dz.U. Nr 87, poz. 603).**

*Weszło w życie z dniem 25 maja 2006 r.*

**25. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 19 maja 2006 r. w sprawie kwot wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Oficjalnych Publikacji Wspólnot Europejskich (Dz.U. Nr 87, poz. 604).**

*Weszło w życie z dniem 25 maja 2006 r.*

**26. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 19 maja 2006 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz.U. Nr 87, poz. 605).**

*Weszło w życie z dniem 25 maja 2006 r.*

**27. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 19 maja 2006 r. w sprawie protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz.U. Nr 87, poz. 606).**

*Weszło w życie z dniem 25 maja 2006 r.*

**28. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 19 maja 2006 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu od odwołania oraz szczegółowych zasad rozliczania kosztów w postępowaniu odwoławczym (Dz.U. Nr 87, poz. 608).**

*Weszło w życie z dniem 25 maja 2006 r.*

**29. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 22 maja 2006 r. w sprawie wzorów ogłoszeń przekazywanych Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych (Dz.U. Nr 87, poz. 609).**

*Weszło w życie z dniem 25 maja 2006 r.*

**30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 16 maja 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 89, poz. 625).**

**31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 17 maja 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. Nr 90, poz. 631).**





**32. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 24 maja 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz. U. Nr 92, poz. 646).**

*Weszło w życie z dniem 16 czerwca 2006 r.*

**33. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 86 z 31 maja 2006 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Budownictwa (M. P. Nr 37, poz. 419).**

*Weszło w życie z dniem 7 czerwca 2006 r.*

**34. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 maja 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2005 r. (M. P. Nr 37, poz. 423).**

**35. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z 11 kwietnia 2006 r. w sprawie wykażu norm zharmonizowanych (M. P. Nr 38, poz. 424).**

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUŻAŃSKICH

Jan Konowalczuk

### 1. Przesłanki i podstawowe regulacje zasad wyceny

7 października 2005 roku zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418) – nazywana dalej „ustawą”.

Ustawa wprowadzona została w sytuacji przymusowej, w związku z wyrokiem Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu (ETPCz) z dnia 22 czerwca 2004 r. (nr 31443 w sprawie Broniowski przeciwko Polsce) i wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego<sup>1</sup> (TK) z dnia 15 grudnia 2004 r. dotyczącego oceny poprzednio obowiązujących przepisów regulujących odszkodowania za mienie zabużańskie.

Dla rozważanej problematyki wyceny istotne jest rozstrzygnięcie wyroku ETPCz w zakresie zasad ustalania kwoty rekompensaty. Z treści wyroku wynika, że kwota rekompensaty winna być **rozsądnie związana z wartością mienia**<sup>2</sup>, przy czym w wyroku nie wskazano jaki jest „rozsądny” poziom rekompensaty.

W takiej sytuacji wydawać się może, że w nowej ustawie zawarto regulacje umożliwiające pełne i ostateczne zrealizowanie prawa do rekompensaty przez osoby wypędzone, lub osoby, które na skutek innych okoliczności związanych z wojną rozpoczętą w 1939 r., były zmuszone opuścić byłe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Być może, z punktu widzenia zasad ogólnych związanych z realizacją prawa do rekompensaty, spełniono wszystkie wymogi, jednak w kwestiach związanych z zasadami określania wartości nieruchomości wprowadzone przepisy ocenić należy jako niejasne, a także stwarzające pole do nadużyć lub niesprawiedliwego ograniczania wartości nieruchomości stanowiącej podstawę od ustalenia wysokości rekompensaty. Wartość nieruchomości ma kluczowe znaczenie dla kwoty uzyskiwanej jako rekompensata,

gdyż zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dokonuje się w wysokości równej 20 % wartości tych nieruchomości, to samo dotyczy wysokości świadczenia pieniężnego. Jak widać, w stosunku do poprzedniej regulacji „rozsądek” wzrósł z 15% do 20% i dodatkowo zrezygnowano z maksymalnej kwoty rekompensaty, która wynosiła poprzednio 50 tys. zł.

Wobec powszechnego charakteru i dużej ilości roszczeń związanych z realizacją prawa do rekompensaty niejednoznaczne i niekompletne przepisy dotyczące zasad określania wartości nieruchomości mogą utrudniać dochodzenie roszczeń. Przepisy te mają zasadnicze znaczenie dla sprawnego przeprowadzenia procedury administracyjnej, a także stanowią gwarancje dla ustalania prawa do rekompensaty na poziomie słusznego odszkodowania, co jest podstawowym prawem obywateli.

Z omówienia wyroku (TK) z dnia 15 grudnia 2004 r. wynika, że osoby starające o rekompensatę mają w szczególności prawo do równej ochrony praw majątkowych oraz skrupulatnej i rozważnej decyzji ustawodawcy, co wymaga uwzględnienia wpływu czasu i odmiennych warunków w jakich utracono mienie<sup>3</sup>. W związku z tym niedopuszczalne jest ograniczanie wymiaru odszkodowania w sposób arbitralny.

Bez względu na sposoby uregulowania kwestii zasad wyceny przez przepisy prawa, określanie wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej jest zadaniem bardzo trudnym głównie z powodów:

- braku możliwości dokonania oględzin nieruchomości na datę wyceny (datę wypędzenia lub opuszczenia) i konieczności oparcia się przy ustalaniu ich stanu nieruchomości na bardzo ogólnych dowodach świadczących o pozostawieniu nieruchomości, w których figurują najczęściej jedynie ogólne dane o rodzaju i powierzchni tych nieruchomości;





- konieczności ustalenia wartości tych nieruchomości wg aktualnych cen rynkowych kształtujących się z zupełnie innych warunkach społecznych i ekonomicznych – w innym otoczeniu ekonomicznym.

Taka sytuacja spowodowała, że ustawa wprowadza szczególne zasady wyceny nieruchomości, które być może w zamiarze miały odpowiadać nietypowym warunkom, w jakich sporządza się te opinie o wartości. Intencje być może dobre ale efekt jest przeciwny do zamiaru. Przepisy określające zasady wyceny nieruchomości są z punktu widzenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych niejasne, a ich szczegółowa analiza wskazuje, że bez zmiany części przepisów oraz dodatkowych regulacji w postaci standardu zawodowego trudno będzie spełnić wymogi staranności, bezstronności, rzetelności i obiektywności opinii oraz unikać spornych lub nietrafnych wycen. Regulacje właściwe dla standardu zawodowego nie są jednak w stanie „poprawić” błędnych przepisów prawa regulujących zasady wyceny.

Można sformułować tezę, że oprócz niejasności niektóre przepisy są sprzeczne z konstytucyjną zasadą słusznego odszkodowania. Wobec kontekstu wyroków, jakie legły u podstaw uchwalenia przepisów tej ustawy, rozwiązania w zakresie zasad wyceny nieruchomości ocenić należy krytycznie. Zasady wyceny nieruchomości nie spełniają wymogów wyroków ETPCz i TK, a niektóre regulacje dotyczące zasad wyceny stanowią niedopuszczalną, arbitralną ingerencję ustawodawcy powodującą ograniczanie wymiaru odszkodowania.

Wartość nieruchomości na potrzeby niniejszej ustawy określać będą rzeczoznawcy majątkowi traktowani jako osoby zaufania publicznego. Pomimo zachowania przez nich zasad szczególnej staranności i bezstronności, niektóre regulacje ustawy nie pozwalają, aby w każdej sytuacji można było oszacować poprawną wartość nieruchomości. To znaczy taką, która stanowiła właściwą podstawę do ustalenia rozsądnej kwoty rekompensaty.

Metodyka wyceny nieruchomości regulowana przez przepisy ustawy dotyczy dwóch celów wyceny gdzie określa się:

- wartość nabytych nieruchomości,
- wartość pozostawionych nieruchomości.

W obu przypadkach sporządzany jest operat szacunkowy zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, z drobnymi odstępstwami w zakresie sporządzania wy ciągu i zasad aktualizacji (art. 10 ustawy).

W zakresie określania wartości ustawa definiuje dwa rodzaje nieruchomości: pozostawione i nabyte.

**Nieruchomości pozostawione** – zlokalizowane są poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a prawo rekompensaty przysługuje wyłącznie właścicielom tych nieruchomości, którzy zostali z nich wypędzeni lub je opuścili. Osoby posiadające inne prawa rzeczowe lub obligacyjne nie mają prawa do rekompensaty. Wynika z tego, że wycena nieruchomości pozostawionych dotyczy wyłącznie prawa własności, bez uwzględniania innych praw do nieruchomości<sup>4</sup>. Określanie prawa własności nieruchomości pozostawionych

stanowi główny cel wycen realizowanych na podstawie przepisów ustawy.

**Nieruchomości nabyte** – zlokalizowane są na terenie obecnych granic Rzeczypospolitej Polskiej. Nieruchomości te zostały nabyte w poprzednich latach na podstawie odrębnych przepisów, w ramach realizacji prawa do rekompensaty. Nieruchomości nabyte to:

- prawo własność nieruchomości gruntowych,
- prawo własności nieruchomości lokalowych (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej),
- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków i innych urządzeń,
- użytkowanie wieczyste nieruchomości niezabudowanych.

Wartość nieruchomości nabytych pomniejsza ustalone kwoty prawa do rekompensaty. Wycena dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy wartość nieruchomości nabytej nie zaspokoila w pełni prawa do rekompensaty.

W kwestiach zasad ogólnych związanych i realizowaniem prawa do rekompensaty zauważyć należy, że respektowane są prawa osób, które posiadają zaświadczenia lub decyzje potwierdzające prawo do rekompensaty wydane na podstawie odrębnych przepisów i nie zrealizowały tego prawa (art. 7 ust. 3 ustawy). Oznacza to, że w tym samym czasie obowiązują różne zasady, na podstawie których ustala się wartość nieruchomości do celów związanych z realizacją prawa do rekompensaty. Może to powodować istotne i niczym nie uzasadnione różnice w wartościach podobnych nieruchomości dla których ustalane jest prawo do rekompensaty. Warto przy tym uwzględnić, że wartość nieruchomości pozostawionej jest waloryzowana na dzień wydania decyzji potwierdzającej prawo do rekompensaty. Może to powodować występowanie istotnych różnic pomiędzy faktycznymi wskaźnikami zmian cen (i kosztów) na lokalnych rynkach nieruchomości (stosowanymi przez rzeczoznawców w wycenach), a wskaźnikami waloryzacji stosowanymi zarówno do nieruchomości pozostawionych jak i nieruchomości nabytych (art. 8 ust. 1 pkt. 2 ustawy). Na lokalnych rynkach nieruchomości dla pewnych rodzajów nieruchomości zauważalne są także tendencje spadku cen rynkowych, podczas gdy wskaźniki waloryzacji oparte o dane ogólne GUS w skali kraju nie zauważają takich zależności. Biorąc pod uwagę, że większość nieruchomości pozostawionych stanowi użytki rolne, należy zwrócić uwagę na bardzo duży wzrost cen nieruchomości rolnych w ostatnich kilku latach. Z tego powodu należy krytycznie ocenić przydatność przyjętej zasady waloryzacji<sup>5</sup>, ponieważ nie rekompensują one zmian cen nieruchomości. Może to powodować istotne różnice w wysokościach ustalonej kwoty prawa do rekompensaty w zależności tylko od daty sporządzenia wyceny nieruchomości.

## 2. Określanie wartości nieruchomości nabytych

Określanie wartości nabytych nieruchomości będzie miało charakter sporadyczny, ponieważ dotyczy to sytuacji, gdy osoba uprawniona nabyła (na własność albo w użytkowanie





wieczyste) nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów w ramach realizacji prawa do rekompensaty. Należy jednak mieć na względzie, że wyceny do tego celu nie dotyczą nieruchomości nabytych jako prawo do rekompensaty po dniu 1 stycznia 1998 r. W tych przypadkach zamiast wyceny wartość nieruchomości przyjmowana jest na podstawie zwaloryzowanej ceny nieruchomości ustalonej w umowie przeniesienia własności nieruchomości. W przypadku, gdy w ramach prawa do rekompensaty prawo użytkowania wieczystego nabyto po dniu 1 stycznia 1998 r. zasadę waloryzacji stosuje się do opłat oraz ceny sprzedaży budynków, innych urządzeń albo lokali.

Przy sporządzaniu operatu szacunkowego do celu związanego z określaniem wartości nabytych nieruchomości nie występują tak duże utrudnienia związane z ustalaniem stanu i stosowaniem cen rynkowych jak dla nieruchomości pozostawionych. Zasadą wynikającą z art. 12 ust. 1 jest określanie wartości nieruchomości nabytych według:

- stanu na dzień nabycia,
- cen albo kosztów odtworzenia na dzień sporządzenia wyceny.

W przypadku nieruchomości nabytych mamy do czynienia wyłącznie z określaniem wartości według stanu sprzed dnia 1 stycznia 1998 r. i według aktualnych cen. Sytuacja zdecydowanie korzystniejsza, niż w przypadku nieruchomości pozostawionych, bo czas jaki upłynął od daty na jaką ustala się stan nieruchomości nie jest długi. Ponadto, wycena nieruchomości nabytych opierać się będzie na lustracji nieruchomości (wizji) oraz badaniu wszelkich niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomości zawartych m.in. w księdze wieczystej, ewidencji gruntów, planach miejscowych<sup>6</sup>. Daje to możliwość wiarygodnego ustalenia stanu szacowanej nieruchomości pomimo upływu wielu lat od nabycia. Jednak szacowanie nieruchomości nabytych wg aktualnych cen i stanu sprzed co najmniej 8 lat powoduje istotne utrudnienia ponieważ pojęcie stanu nieruchomości<sup>7</sup> obejmuje:

- stan szacowanej nieruchomości (w tym stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy),
- stan otoczenia nieruchomości (w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości w której nieruchomość jest położona).

Warto także brać pod uwagę, że otoczenie nieruchomości nie może być utożsamiane wyłącznie w elementami fizycznymi, ponieważ w zakres tego pojęcia wchodzi także otoczenie ekonomiczne, w tym tak podstawowe parametry charakteryzujące cechy rynkowe jak: bezrobocie, poziom dochodów ludności, aktywność gospodarcza przedsiębiorstw i ich dochody, inwestycje infrastrukturalne, moda na określone lokalizacje, planowanie przestrzenne w gminach, zmiany preferencji nabywców nieruchomości. Znaczenie otoczenia ekonomicznego widoczne jest w skali lokalnej dla różnych rodzajów nieruchomości. Także w skali krajowej można wskazać na przykład nieruchomości rolne, których wartość z powodu zmiany otoczenia makroekonomicznego gospodarstw rolnych rośnie,

a także między innymi w związku z tym zmieniają się istotnie preferencje nabywców.

Omówione pojęcie stanu nieruchomości nie obejmuje wszystkich czynników, jakie należy wziąć pod uwagę przy określaniu wartości nieruchomości nabytych, ponieważ uwzględnić należy przepisy art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>8</sup>. Biorąc pod uwagę regulację podstawową (art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i uzupełniającą (art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) przy ocenie stanu nieruchomości nabytej uwzględnić należy:

- rodzaj,
- położenie,
- przeznaczenie w planie miejscowym (lub przeznaczenie ustalone na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości) – zgodnie art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania,
- ceny nieruchomości podobnych
- dochody z nieruchomości podobnych.

Analiza przepisów ustawy dotyczących zasad wyceny nieruchomości nabytych wskazuje, że w zakresie przeznaczenia nieruchomości uwzględniać należy przeznaczenie w planie miejscowym lub, w przypadku jego braku, faktyczny sposób użytkowania na dzień nabycia nieruchomości. **Zmiany przeznaczenia nieruchomości** (wg planu miejscowego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) lub zmiany faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości po dacie nabycia, nie są uwzględniane w wycenie, podobnie jak zmiany w otoczeniu nieruchomości. Oczywistym jest także nieuwzględnianie w wycenie nieruchomości nabytych zmiany stanu spowodowanych nakładami (np. remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy) dokonanymi na nieruchomości po dacie nabycia.

Przeprowadzona analiza przepisów prawa prowadzi do wniosku, że wartość nabytych nieruchomości szacowana jest:

- według stanu na dzień nabycia,
- według przeznaczenia lub faktycznego sposobu użytkowania na dzień nabycia,
- według cen albo kosztów odtworzenia na dzień sporządzenia wyceny.

Wycena prowadzi do określenia wartości rynkowej lub odtworzeniowej. W zakresie wyboru podejść, metod i techniki wyceny rzeczoznawcę majątkowego obowiązują zasady ogólne wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>9</sup>. Warto zwrócić uwagę, że pierwszeństwo mają sposoby wyceny prowadzące do określania wartości rynkowej (podejścia porównawcze, dochodowe, mieszane), a przesłanki po-





zwalające na określenie wartości odtworzeniowej wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Art. 150. ust. 3. „Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie **nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego**, a także jeżeli wymagają tego przepisów szczególne.

Wobec braku obowiązku stosowania wartości odtworzeniowej (nie wymaga tego przepis szczególny) możliwości wykorzystania podejścia kosztowego do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości nabytej zależy jedynie od stanu rynku nieruchomości podobnych w zakresie cen transakcyjnych i dochodów<sup>10</sup>.

Analizując przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące określania wartości odtworzeniowej, należy zwrócić uwagę na używane pojęcia „obrotu rynkowego” (art. 150 ust. 3) i „obrotu” (art. 135. ust). Wykorzystując przepis art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>11</sup> pojęcie obrotu rozumieć należy bardzo szeroko, jako czynności: sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywania jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Z obrotem rynkowym mamy do czynienia w przypadku, gdy transakcji towarzyszy cena rynkowa (przepływ gotówki) spełniająca wymogi art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Warto w tym miejscu dokonać wyraźnego oddzielenia kategorii „obrotu” i „obrotu rynkowego” od węższej pojęciowo kategorii „zbywania” ograniczonej do przeniesienia własności nieruchomości lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste<sup>12</sup>. Będzie to miało istotne znaczenie przy omawianiu zasad wyceny nieruchomości pozostawionych.

### 3. Określanie wartości nieruchomości pozostawionych

Określanie wartości nieruchomości pozostawionych stanowi podstawowy cel wynikający z ustawy. Przy sporządza-

niu operatu szacunkowego do celu związanego z określaniem wartości nieruchomości pozostawionych występują specyficzne ograniczenia nie pozwalające na ustalenie stanu nieruchomości w sposób pozwalający na pełny opis cech rynkowych. Nieruchomość pozostawioną należy oszacować wg aktualnych cen rynkowych, to znaczy w zupełnie innym otoczeniu społeczno-ekonomicznym. Zasadą wynikającą z art. 11 ust. 5 i 6 jest określanie wartości według:

- stanu na dzień ich pozostawienia,
- cen albo kosztów odtworzenia na dzień sporządzenia wyceny.

Przepisy ustawy w sposób bardzo ogólny regulują problematykę związaną z zebraniem w trakcie postępowania administracyjnego dowodów świadczących o stanie nieruchomości pozostawionej. Wobec braku możliwości dokonania lustracji nieruchomości (wizji) oraz ustalenia jej stanu na podstawie dokumentów samodzielnie gromadzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, dowody zgromadzone

w trakcie postępowania administracyjnego stanowią jedyne i wyłączne źródło informacji

o stanie prawnym, stanie techniczno-użytkowym i stanie zagospodarowania nieruchomości pozostawionej. W tym zakresie rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek własnych ustaleń (w tym przyjmowania oświadczeń lub dokumentów), w szczególności wykraczających poza ustalenia poczynione przez organ tj. dowody zebrane zgodnie z art. 6 ust. 4 i 5 ustawy. Postępowanie administracyjne określone przepisami ustawy jest wyraźnie

ukierunkowane na kwestie związane z zebraniem dowodów pozwalających na stwierdzenie prawa do rekompensaty, a sprawy związane z ustaleniem stanu nieruchomości ograniczone są do ustalenia „rodzaju i powierzchni nieruchomości” (art. 6 ust. pkt. 1) poprzez zebranie dowodów świadczących o pozostawieniu nieruchomości. **Niestety, tak ukształtowane przepisy powodują, że postępowanie dowodowe kończy się wiarygodnie ustalonym prawem do rekompensaty bardzo ogólnie (niestyarczająco) opisaną nieruchomości.** Często zakres opisu jest na tyle ogólny, że brak podstawowych parametrów nieruchomości – np. powierzchni i kubatury budynków. Powoduje to istotne utrudnienia w wycenie, a niekiedy może







powodować brak możliwości dokonania wiarygodnej wyceny nieruchomości pozostawionej. Przepisy ustawy w zakresie ustalania stanu nieruchomości pozostawionej nie obligują organów do zebrania dowodów wystarczających do szczegółowego ustalania stanu nieruchomości. Nie wyklucza to jednak prowadzenia postępowania dowodowego w tych sprawach zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego. Jednak brak w ustawie (a także poprzednio obowiązujących przepisach regulujących odszkodowania za mienie zabużańskie) szczególnych regulacji obligujących do bardziej starannego i precyzyjnego ustalania stanu nieruchomości doprowadził do ukształtowania złej praktyki i marginalizacji tych kwestii. Właściwie przeprowadzone postępowanie administracyjne powinno prowadzić do zgromadzenia dowodów pozwalających na obiektywne i bezstronne ustalenie przed organem stanu nieruchomości, co ma zasadnicze znaczenie dla wiarygodności wyceny.

Ustawa w sposób specyficzny reguluje metodykę wyceny nieruchomości, ponieważ wprowadza:

- szczególnie i ograniczony w stosunku do zasad ogólnych sposób określania wartości rynkowej z obowiązkiem wyceny na wskazanych (w art. 11 ust. 2. ustawy) rynkach porównywalnych województw lub miast wydzielonych,
- obligatoryjną metodę wyceny nieruchomości „stanowiących lasy lub plantacje kultur wieloletnich”,
- warunki w jakich można stosować podejście kosztowe w zakresie budynków, budowli lub lokali (części budynków),
- zasadę mnożenia każdej oszacowanej wartości (rynkowej, odtworzeniowej) przez współczynniki wymienione w art. 11 ust. 2. ustawy,

Przepisy ustawy w tym zakresie wymagają szczegółowej analizy i interpretacji, ponieważ regulacje dotyczące wyceny nieruchomości pozostawionych są sformułowane w sposób niejasny. Przede wszystkim trudno nazwać wynik wyceny, ponieważ po pomnożeniu przez współczynniki (art. 11 ust. 2) nie jest to z pewnością wartość rynkowa ani też wartość odtworzeniowa, zarówno w odniesieniu do współczesnej teorii wyceny jak i regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wynik takiej wyceny można nazwać jedynie „wartością nieruchomości określoną zgodnie z 11 art. ustawy ...”.

### 3.1. Określanie wartości rynkowej

Na potrzeby związane z określaniem wartości rynkowej nieruchomości pozostawionych ustawa wraz §48 aktualnie obowiązującego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>13</sup>, tworzą szczególne procedury wyceny. Bardzo ważnym ograniczeniem przy określaniu wartości rynkowej jest wyłączenie możliwości stosowania podejścia dochodowego lub mieszanego. Taki wiosek wynika wprost z przepisu art. 11. ust. 1, który pozwala na wykorzystanie do określania wartości rynkowej „cen transakcyjnych uzyskanych za **nieruchomości podobne**,

**zbywane**”. Nie wykorzystuje się cen z obrotu (czy obrotu rynkowego), co jest pojęciem znacznie szerszym<sup>14</sup>, a wyłącznie ceny za nieruchomości podobne zbywane. Zbycie rozumiane może być zgodnie art. 4 pkt. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami jako: „dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje **przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości** gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste”.

Oczywistą kwestią, omawianą wielokrotnie przy zasadach wyceny do aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, jest brak możliwości wykorzystania transakcji oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jako nieruchomości podobnych. Ponadto, wobec szacowania nieruchomości pozostawionych wyłącznie jako przedmiotu prawa własności, możliwość wykorzystania transakcji z przeniesienia prawa użytkowania wieczystego jest bardzo problematyczna i powinna być uregulowana w standardzie.

Pozostają więc transakcje rynkowe przeniesienia własności tj. transakcje sprzedaży. Wobec braku możliwości wykorzystania innych cen transakcyjnych jak tylko ze sprzedaży, nie ma podstaw do stosowania podejścia dochodowego. W zakresie możliwości stosowania podejścia mieszanego jest ono wykluczone, zarówno wobec braku możliwości wykorzystania podejścia dochodowego, jak i braku wyraźnej dyspozycji przepisów ustawy, co do możliwości stosowania „mieszania” podejścia porównawczego i kosztowego.

Ograniczeniem dla stosowania wariantu „mieszania” podejścia porównawczego i kosztowego są, oprócz przepisów, względy praktyki wyceny związane z brakiem możliwości dokonania szczegółowej oceny stanu nieruchomości, która to ocena jest konieczna w sytuacji, gdy dokonywane były nakłady na nieruchomość. Reasumując: przy określaniu wartości rynkowej wyłączone są podejścia dochodowe i mieszane (w tym metoda wskaźników szacunkowych), a stosowanie podejścia porównawczego jest odmienne od zasad ogólnie stosowanych a określonych w standardzie III. 7.

Na podstawie regulacji ustawy stwierdzić należy, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości pozostawionej uwzględnić należy:

- nieruchomości podobne,
- położone na obszarze porównywalnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej,
- przeciętne ceny transakcyjne (uzyskane za nieruchomości podobne),
- zbywane w miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porównywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym do miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, położonej na obszarze województwa lub miasta wydzielonego, o którym mowa w ust. 2,

Wyjaśnienia tych szczegółowych kryteriów zawiera tabela 1.





Tabela 1

Lp	Kryterium	Definicja – wyjaśnienie
1	Nieruchomość podobna	Art. 4. pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami: nieruchomość podobna – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
2	Położenie na obszarze porównywalnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej	Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawa określa właściwe rynki lokalne, na których dokonuje się analizy cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne.
3	Uwzględnia się przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne	<p>Do wyceny wykorzystywać należy nieruchomości podobne w zakresie głównych cech rynkowych przy konieczności obligatoryjnego uwzględnienia następujących cech:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• położenia,</li> <li>• stanu prawnego<sup>15</sup>,</li> <li>• przeznaczenia<sup>16</sup> i sposobu korzystania.</li> </ul> <p>Ponadto ustawa wskazuje na powszechnie stosowaną w praktyce wyceny zasadę odrzucenia przy wyborze nieruchomości podobnych cen transakcyjnych znacznie odbiegających od przyjętej średniej np. średniej ważonej, dominanty, średniej windsorskiej czy mediany, w zależności od charakterystyki i rozkładu badanego szeregu czasowego. Taka zasada jest także związana z brakiem możliwości dokładnego opisu stanu szacowanej nieruchomości z punktu widzenia cech rynkowych, co dodatkowo uzasadnia konieczność eliminowania ze zbioru nieruchomości podobnych transakcji znacznie odbiegających od cen przeciętnych. Pojęcie „przeciętnych cen” rozumieć należy wyłącznie jako kryterium wg którego dokonuje się wyboru nieruchomości podobnych w warunkach ograniczonych informacji o cechach rynkowych nieruchomości pozostawionej. Po dokonaniu tego wyboru na zasadach ogólnych stosować należy właściwą metodę wyceny tj. metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej. Stosowane w ustawie pojęcie „przeciętnych cen” w żadnym zakresie nie uprawnia do stosowania swoistych metod wyceny polegających na określaniu wartości nieruchomości jako wybranej średniej określonego rodzaju.</p>
4	Zbywane w miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porównywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym	Wobec braku możliwości oceny stanu nieruchomości są to dodatkowe obligatoryjne czynniki wskazujące właściwy dla danej nieruchomości rynek lokalny na którym dokonujemy wyboru nieruchomości do porównań. Dodatkowo uwzględnić należy §48 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zakresie przyjmowania charakterystyki miejscowości właściwej dla nieruchomości podobnej i utraconej sprzed 1939 r.

Przy wycenie nieruchomości pozostawionych podejściem porównawczym stosować także należy (w sposób nie sprzeczny z regulacjami ustawy) w miarę możliwości wszelkie inne zasady stosowania podejścia porównawczego określone w:

- przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami np. w zakresie korygowania cen ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniać zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu,

- przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego np. w zakresie konieczności znajomości cen transakcyjnych i cech nieruchomości podobnych oraz stosowania właściwych metod wyceny tj. metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej,
- standardach zawodowych w zakresie standardu III. 7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia





porównawczego oraz standardów właściwych dla danego rodzaju nieruchomości, np. dla nieruchomości rolnych należy stosować standard V.4. Wycena nieruchomości rolnych; podobnie dla nieruchomości zabytkowych lub nieruchomości leśnych.

Kwestie szczegółowe dotyczące ustalenia w jakim zakresie regulacje ustawy powodują możliwość (i konieczność) odejścia od zasad ogólnych właściwych dla podejścia porównawczego, określonych w przepisach prawa i standardach zawodowych, powinny obejmować standard dotyczący zasad wyceny tzw. „mienia zabużańskiego”.

### 3.2. Zasady określania wartości nieruchomości stanowiących lasy lub plantacje kultur wieloletnich

Ustawa wprowadziła jedną i obligatoryjną metodę wyceny nieruchomości „stanowiących lasy lub plantacje kultur wieloletnich” prowadzącą do określenia wartości odtworzeniowej: *Art. 11. ust. 3. Wartość nieruchomości stanowiących lasy lub plantacje kultur wieloletnich określa się jako sumę wartości gruntu i odpowiednio wartości drzewostanu albo kultur wieloletnich. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów, a przy określaniu wartości drzewostanu i kultur wieloletnich stosuje się przepisy art. 135 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*

Sposób wyceny wydaje się jasny. Wycena gruntów poprzez wskaźniki szacunkowe przy uwzględnieniu regulacji §48 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wydaje się być prosta, chociaż pozostają wszelkie krytyczne uwagi sformułowane do tej pory do tej metody wyceny. Podobnie przedstawiają się kwestie wyceny części składowych tych nieruchomości w postaci drzewostanu leśnego lub drzew innych roślin stanowiących plantacje wieloletnie. Ustawa odsyła do metod wyceny powszechnie stosowanych przy wyłączeniu nieruchomości. Diabeł nie tkwi więc tutaj w szczególności, ale w definicjach podstawowych.

**Po pierwsze** – rzuca się w oczy pominięcie w ustawie zasad metodycznych wyceny roślin innych niż drzewostan leśny lub plantacje wieloletnie. Pozostawiając na chwilę kwestie drzew i innych roślin ozdobnych, które w praktyce wobec braku szczegółowych opisów mogą być trudne do wyceny, pozostaje całość zasiewów gruntów ornymi roślinami jednorocznymi. Biorąc pod uwagę, że przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości zakres wyceny powinien obejmować także części składowe w postaci roślin jednorocznych. Dotyczy to oczywiście przypadków gdzie dokonano ustalenia, że w dniu wypędzenia lub opuszczenia stan nieruchomości obejmował także zasiewy jednoroczne. Wobec braku regulacji szczególnych w ustawie, ale biorąc pod uwagę, że wycena dotyczy celu odszkodowawczego, do wyceny roślin jednorocznych stosować należy regulacje art. 135 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Można także rozważyć wykorzystanie zasad ogólnych wyceny roślin stanowiących

zasiewy i uprawy jednoroczne podanych w Standardzie V.4 – Wycena nieruchomości rolnych. Jednak wobec powołania przez ustawodawcę do wyceny innych roślin, zasad wyceny stosowanych przy wyłączeniach, także w zakresie roślin jednorocznych, należy korzystać z tych zasad tj. art. 135 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Przy określaniu wartości gruntu** stosować należy zasady ogólne wynikające art. 11 ust. ustawy co **wyklucza zastosowanie metody wskaźników szacunkowych do wyceny gruntów z częściami składowymi w postaci roślin jednorocznych**<sup>17</sup>.

Wartość nieruchomości z zasiewami jednorocznymi stanowić będzie sumę wartości gruntu (określona w podejściu porównawczym zgodnie art. 11 ust. 1.) i wartości zasiewu określonej zgodnie z art. 135 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość nieruchomości uwzględniać będzie stan z dnia pozostawienia i aktualne ceny (i koszt), a zgodnie z art. 11 ust. 5 wymaga także przemnożenia przez wskaźniki określone art. 11. ust. 2. W mojej ocenie zasady wyceny roślin w ustawie są niekompletne i wymagają uzupełnienia.

**Po drugie** – w ustawie jednoznacznie sformułowano do jakiego rodzaju nieruchomości należy stosować zasady wyceny przewidziane w art. 11 ust. 3. **Przepis ten ma charakter obligatoryjny** tzn. w przypadku gdy: nieruchomość stanowi las lub plantację kultur wieloletnich to wartość określona może być tylko jednym sposobem jako suma wartości gruntu (wg wskaźników szacunkowych) i odpowiednio wartości drzewostanu albo kultur wieloletnich.

Problem polega na tym, że nieruchomość zawsze stanowi grunt, a las lub kultura wieloletnia stanowią jedynie części składowe nieruchomości takiej nieruchomości. Ustawa operuje własnym pojęciem „nieruchomości stanowiącej lasy” i „nieruchomości stanowiącej plantację kultur wieloletnich” bez doprecyzowania tej definicji. Ważne jest, że klasyfikacji nieruchomości jako „lasu” lub „plantacji kultur wieloletnich” musimy dokonać przede wszystkim w stosunku do stanu nieruchomości pozostawionej wg ówczesnego rozumienia tego pojęcia a następnie obliczyć wartość wg aktualnych realiów społecznych i ekonomicznych. Trudno bowiem przyjąć bezkrytycznie, że definiować będziemy nieruchomość pozostawioną wg aktualnie stosowanych kryteriów dla lasów czy plantacji kultur wieloletnich.

Niestety, w celu doprecyzowania tych swoistych pojęć z ustawy, nie można korzystać ze znanych z innych aktualnych przepisów definicji np. „lasu” z ustawy o lasach<sup>18</sup>, ponieważ trudno przyjąć, że do wyceny szkółki leśnej czy gruntów zajętych pod urządzenia turystyczne stosować będziemy wskaźniki szacunkowe gruntu. Gdyby nie pozostałe wątpliwości, to w zakresie definicji lasu z ustawy o lasach można by wykorzystać część definicji np. „grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi)”. Brak w ustawie własnej definicji i brak możliwości wykorzystania innych legalnych definicji powodują, że kierować się należy znaczeniem lasu w powszechnym rozu-





mieniu np. wg słownika języka polskiego na datę opuszczenia nieruchomości.

Wtedy już tylko zostaje „drobne” ustalenie od ilu drzew i jakiej jakości zaczyna się las i możemy wyceniać. Niestety, oczywistym jest, że popularne i powszechne pojęcie lasu nie może stanowić dokładnego kryterium wyodrębniania tego rodzaju nieruchomości do celów wyceny.

Podobnie przedstawia się kwestia plantacji kultur wieloletnich. Warto od razu zaznaczyć, że plantacja kultur wieloletnich to nie tylko sad, a także inne rośliny wieloletnie (inne niż drzewa i krzewy), a stanowiące np. krzewinki i byliny. W ten sposób mamy pewność, że wobec takiego stanu rzeczy nie można korzystać wyłącznie z definicji sadu zawartej np. w aktualnych w przepisach dotyczących ewidencji gruntów, ograniczającej pojęcie do obszaru powyżej 0,1000 ha i obsady drzew minimum 6000 szt./ha lub 2000 krzewów/ha.

Problematiczne przepisy ustawy dotyczące zasad wyceny lasów i plantacji kultur wieloletnich nie powinny być jednak rozwiązywane poprzez próby lepszego zdefiniowania tych pojęć. Błąd podstawowy nie tkwi bowiem w precyzji (dokładności) definicji a w błędnej koncepcji wyceny przyjętej w ustawie.

Podstawa teorii wyceny nieruchomości oparta jest na założeniu użyteczności i trwałości gruntu (dla racjonalnego sposobu wykorzystania) a ulepszenia gruntu, w tym rośliny, zwiększają bądź obniżają jego wartość. W ustawie założono zupełnie inną koncepcję: wartość nieruchomości zależy od części składowych (roślin), a grunt to niejako dodatek do nich, którego wartość można określić w bardzo uproszczony sposób, gdyż nie ma on istotnego znaczenia dla wartości nieruchomości.

W takiej sytuacji proszę sobie wyobrazić sad, plantację truskawek czy malin położone w ogrodnictwie w centrum Lwowa, Wilna czy choćby powiatowego miasta. Czy jest do przyjęcia wycena gruntu wskaźnikami szacunkowymi? Czy wartość takiej nieruchomości zależy od ulepszeń roślinami?

Takie same przykłady można także podać dla lasów.

Podstawy prawne metodyki wyceny nieruchomości z częściami składowymi w postaci drzewostanów leśnych lub plantacji kultur wieloletnich, wprowadzone jako obligatoryjne i bezwzględnie obowiązujące zasady, ocenić należy krytycznie, ponieważ w wielu przypadkach mogą one powodować bezpodstawne ograniczenie wysokości odszkodowania.

Poza tym, podobnie jak dla roślin jednorocznych, drzewostany (drzewa, krzewy i inne rośliny) nie stanowiące lasów nie mają w ustawie określonych zasad wyceny. Dotyczy to na przykład ogrodów ozdobnych. Do wyceny tych roślin wykorzystywać należy zasady jak przy odszkodowaniach (wylaszczeniach) pamiętając, że nie można bezkrytycznie stosować podejścia kosztowego i w każdej sytuacji ustalać wartość odtworzeniową. Przy wycenie roślin nie stanowiących lasów i plantacji kultur wieloletnich przesłanką do określania ich wartości odtworzeniowej jest brak możliwości określenia ich wartości rynkowej<sup>19</sup>. Dopiero wynik analizy właściwego lokalnego rynku nieruchomości (brak nieruchomości

podobnych) daje możliwość stosowania podejścia kosztowego, co w praktyce oznacza odrębną wycenę gruntu i części składowych, w tym drzew i innych roślin ozdobnych. Grunt nie może być szacowany podejściem mieszanym metodą wskaźników szacunkowych, a jedynie podejściem porównawczym co wynika art. 11 ust. 1 ustawy.

Wobec braku możliwości dokonania pełnej oceny stanu szacowanych nieruchomości nie należy zupełnie negować możliwości wyceny lasów i plantacji kultur wieloletnich w sposób podany w art. 11. ust. 3, jednak nie może być to jedyny i obligatoryjny sposób wyceny tego rodzaju nieruchomości, ponieważ może to prowadzić do bezpodstawnego ograniczania wysokości odszkodowania.

### 3.2. Warunki stosowania podejścia kosztowego do określania wartości odtworzeniowej nieruchomości

Regulacje ustawy dotyczące warunków w jakich rzeczoznawca majątkowy może określać wartość odtworzeniową są niekompletne i sformułowane bardzo lakoniczne: *art. 11 ust. 4. W przypadku braku cen transakcyjnych, o których mowa w ust. 1, przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków określa się ich wartość odtworzeniową.*

Wartość odtworzeniową może być określana tylko w przypadku, gdy analiza właściwego rynku lokalnego (w miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porównywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym położonej na obszarze województwa lub miasta wydzielonego) wykaże brak cen transakcyjnych ze sprzedaży nieruchomości podobnych. Nie należy rozumieć warunku „braku” jako zupełnego nie występowania cen transakcyjnych, a jako brak wystarczającej ich ilości do zastosowania właściwej metody wyceny. W przypadku małych miejscowości analiza nie może dotyczyć dosłownie jednej miejscowości. Powinna być przeprowadzona w kilku podobnych miejscowościach.

Jeśli poprawnie przeprowadzona analiza rynku nie doprowadzi do znalezienia nieruchomości podobnych, to będzie można dokonać:

- odrębnej wyceny gruntu jako przedmiotu prawa własności (traktowanego jako niezabudowany),
- odrębnej wyceny budowli i budynków,
- odrębnej wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych,
- odrębnej wyceny drzew i innych roślin nie stanowiących lasu lub plantacji kultur wieloletnich.

Ustawa w art. 11 ust. 4. wskazuje jedynie na określanie wartości odtworzeniowej budowli, budynków i lokali<sup>20</sup> (części budynków). Jednak brak jest podstaw do wyłączenia z wyceny pozostałych części składowych np. maszyn i urządzeń oraz drzew i innych roślin, nie stanowiących lasów lub plantacji kultur wieloletnich.

Kłopotliwe w podejściu kosztowym mogą być jednak tak specyficzne części składowe nieruchomości jak kopaliny lub wody zbiornikach, ponieważ nie ma możliwości określenia ich odrębnej wartości odtworzeniowej. W ten sposób dochodzimy do wniosku, że niektóre nieruchomości np. z kopalinami lub





wodami nie mogą być szacowane wg wartości odtworzeniowej, a to oznacza bezwzględny wymóg szacowania ich wartości rynkowej wg regulacji art. 11. ust. 1. Wobec braku możliwości stosowania podejścia dochodowego i mieszanego wycena tego rodzaju nieruchomości może być niezwykle trudna, jeśli będziemy mieć na uwadze, że należy uwzględniać przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne. Dla tego rodzaju nieruchomości wydawać się może, że brak możliwości stosowania podejścia dochodowego jest błędem legislacyjnym. Jednak biorąc pod uwagę ogólne zasady wyceny, tj. wg stanu z dnia pozostawienia i aktualnych cen, można brać uwagę dużą skalę subiektywności przy ocenie wysokości dochodów z tego rodzaju nieruchomości. Wydaje się więc, że bardziej wiarygodna będzie wycena w podejściu porównawczym oparta wprost na cenach podobnych nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, że dla specyficznych nieruchomości nie będzie można znaleźć nieruchomości podobnych, a wtedy okazuje się, że nie można oszacować ich wartości odtworzeniowej. W takiej sytuacji rozwiązania ustawy w zakresie metodyki uznać należy za niekompletne.

Ponadto ustawa nie reguluje bardzo istotnych kwestii metodycznych związanych z określaniem wartości odtworzeniowej, która ma stanowić podstawę dla ustalania kwoty rekompensaty. Wartość odtworzeniowa określana jest dla stanu na datę pozostawienia i wg aktualnych kosztów. Podstawowy problem polega na zmianie warunków społecznych i ekonomicznych, w jakich opisana jest nieruchomość pozostawiona (stan nieruchomości), w stosunku do aktualnych kosztów i technologii w budownictwie. Upływ kilkudziesięciu lat spowodował kompletną zmianę standardów w budownictwie, co ma odniesienie do stosowanych materiałów, technologii i techniki, ale także zmiany parametrów użytkowych obiektów. Wystarczy wziąć pod uwagę następujące przykłady obiektów: typowego budynku mieszkalnego w gospodarstwie rolnym, typowego

wego budynku młyna, typowej obory krów mlecznych. W tym ostatnim przypadku w związku z przepisami sanitarnymi nie można obecnie w ogóle produkować mleka spożywczego, a w budynku młyna współczesne maszyny młynarskie zupełnie zmieniają parametry budynku. Podane przykłady wskazują, że właściwym sposobem wyceny byłoby powszechne stosowanie metody kosztów zastąpienia przy ograniczeniu możliwości uwzględniania zużycia funkcjonalnego. W takiej sytuacji koszty odtworzenia dotyczyłyby: budynku mieszkalnego dla rodziny 5 osobowej (wg aktualnych standardów przy wykorzystaniu ustalonej powierzchni), budynku młyna z maszynami i urządzeniami o wydajności 3 t/ dobę, typowego budynku inwentarskiego w gospodarstwie rolnym.

### 3.4. Zasada mnożenia każdej oszacowanej wartości przez współczynniki

Przepisy ustawy oprócz wskazania właściwych rynków lokalnych wykorzystywanych przy określaniu wartości rynkowej nakazują, aby każdą oszacowaną wartość przemnożyć przez współczynniki określające różnice w poziomie rozwoju gospodarczego wskazanych rynków lokalnych.

Współczynniki te przyjęte zostały na następujących poziomach (art. 11 ust. 2 – patrz tabela poniżej).

Brak jasnych kryteriów i adekwatności danych, na których oparto obliczenie tych współczynników, to pierwszy problem. Zakładając jednak, że przedstawione współczynniki odzwierciedlają poziom rozwoju gospodarczego, a w ten sposób poziom cen na lokalnych rynkach nieruchomości w tamtym okresie, pojawia się pytanie w jakim zakresie można i należy stosować te współczynniki do:

- kosztów w budownictwie służących do obliczania wartości odtworzeniowej,
- kosztów i dochodów służących do obliczania wartości nieruchomości stanowiących lasy lub plantacje kultur wieloletnich.

#### Wykaz przyjętych współczynników

	woj. przedwojenne	woj. obecne	współczynnik
1)	woj. lwowskie	województwo podkarpackie	1,00
2)	woj. tarnopolskie	województwo małopolskie	0,67
		województwo podkarpackie	0,76
3)	woj. stanisławowskie	województwo małopolskie	0,74
		województwo podkarpackie	0,84
4)	woj. wołyńskie	województwo lubelskie	0,84
		województwo świętokrzyskie	1,02
5)	woj. poleskie	województwo podlaskie	0,71
6)	woj. wileńskie	województwo podlaskie	0,64
		województwo mazowieckie	0,41
7)	woj. nowogródzkie	województwo podlaskie	0,80
		województwo mazowieckie	0,52
8)	woj. białostockie	województwo podlaskie	1,00
9)	Miasto Lwów	miasto Kraków	1,00
10)	Miasto Wilno	miasto Lublin	1,00





Dla zobrazowania problemu można podać przykład nieruchomości gruntowej zabudowanej specjalistycznym budynkiem (np. restauracją z magazynem hurtowym) co spowodowało brak możliwości określenia wartości rynkowej. Rzeczoznawca majątkowy szacuje w takim przypadku wartość odtworzeniową. Jeśli nieruchomość położona była w woj. nowogrodzkim to przyjąć można jako właściwy rynek woj. podlaskiego lub mazowieckiego. Przy prawidłowym doborze lokalnego rynku tj. miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porównywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym wartość gruntów będzie zbliżona, podobnie będzie z kosztami budowy. Stąd przy przyjęciu wartości odtworzeniowej na poziomie 1 000 000 zł po przemnożeniu przez współczynniki właściwe dla wskazanych województw otrzymujemy wartość:

- województwo podlaskie, współczynnik 0,80 x 1000000 = 800 000 zł
- województwo mazowieckie, współczynnik 0,52 x 1000000 = 520 000 zł.

Łatwo obliczyć różnice w świadczeniu pieniężnym na poziomie 56 000 zł.

Proszę dodatkowo wyobrazić sobie, że wobec sąsiedztwa tych województw, właściwe lokalne rynki stanowiły sąsiadujące powiaty – każdy z innego województwa, ale sąsiadujące ze sobą. Czyżby wartość miała zależeć od woli rzeczoznawcy majątkowego?

### 3. Wnioski

1. Przedstawione uwagi do regulacji metodyki wyceny i zasad waloryzacji pozwalają na sformułowanie wniosku, że część przepisów ustawy ma charakter arbitralny i nie gwarantuje uzyskania słusznego odszkodowania w kontekście równości obywateli wobec prawa.
2. Przepisy ustawy w zakresie wyceny nieruchomości ocenić należy jako niejasne, niejednoznaczne, niekompletne, co może utrudniać dochodzenie roszczeń przez osoby uprawnione, ponieważ wyceny mogą mieć charakter sporny. Przepisy ustawy w części dotyczącej metodyki wyceny wymagają zmian i uzupełnień w szczególności art. 11 ust. 2–6. W przypadku braku możliwości dokonania pilnych zmian w ustawie niezbędne jest uzyskanie stanowiska właściwego ministerstwa (Ministerstwa Skarbu Państwa) w kwestii możliwości interpretacji poszczególnych spornych przepisów.
3. W zakresie zasad wyceny nieruchomości stanowiących lasy i plantacje kultur wieloletnich (zgodnie z art. 11 ust. 3) oraz stosowania współczynników (zgodnie z art. 11 ust. 6) do wartości odtworzeniowej budynków, budowli i innych części składowych niezbędne są zmiany przepisów, gdyż rozwiązania ustawy są błędne i wymagają zmiany.
4. Po uzyskaniu stanowiska właściwego ministerstwa, lub po zmianie ustawy, konieczne jest uregulowanie szczegó-

łowych kwestii metodycznych w standardzie zawodowym, który po uzgodnieniu z Ministrem Budownictwa traktowany byłby na równi z przepisami prawa. Standard zawodowy regulowałby szczególne zasady stosowania podejścia porównawczego i kosztowego. Dotyczyłoby to przede wszystkim kwestii podstawowych: np. poprzez wprowadzenie zasady nie uwzględniania otoczenia ekonomicznego przy ustalaniu stanu nieruchomości lub nie uwzględniania zużycia funkcjonalnego. W kwestiach szczegółowych związanych ze stosowaniem podejścia porównawczego lub kosztowego, standard wprowadzić powinien podstawową zasadę dopuszczającą odstępstwo od regulacji zawartych w poszczególnych standardach zawodowych. Każdorazowo rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę warunki wykonywania operatu szacunkowego wskazuje przyczyny i zakres odstąpienia od wymogów innych standardów, np. dla nieruchomości rolnej niezabudowanej zakres odstępstwa standardu III. 7 i standardu V. 4.

5. Należy dokonać stosowanych uzgodnień z wojewodami i Ministrem Skarbu Państwa w celu uwrażliwienia tych organów na właściwe przeprowadzanie postępowania administracyjnego w zakresie gromadzenia dowodów pozwalających na obiektywne i bezstronne ustalenie stanu nieruchomości.

Kwestie rekompensat za mienie zabużańskie po ustaniu możliwości załatwienia ich poprzez osadnictwo na ziemiach odzyskanych są od kilkudziesięciu lat rozwiązywane w przepisach prawa<sup>21</sup>. Warto pamiętać, że uprawnienia do rekompensat mają nie tylko osoby, które zostały wypędzone w czasie wojny lub zaraz po jej zakończeniu, a także osoby, które opuściły swoje nieruchomości (położone wtedy w ZSSR) na przełomie lat 50 i 60-tych<sup>22</sup>. Przy ustalaniu stanu nieruchomości pozostawionej mamy więc do czynienia z okresem ponad 20 lat, część nieruchomości została dotknięta skutkami działań wojennych, a inne radzieckim komunizmem lat 40 i 50 tych.

Realizacja przez zabużan praw do rekompensaty po repatriacji na aktualne terytorium Polski odbywała się już w gospodarce socjalistycznej. Wobec braku gospodarki rynkowej rekompensaty związane były głównie z nabywaniem przez osoby fizyczne nieruchomości o charakterze mieszkalnym. W tych czasach o rekompensaty nie występowali np. właściciele ziemscy. Rola i znaczenie rekompensat za mienie zabużańskie zmieniła się i znacznie wzrosła po zmianach ustrojowych na początku lat 90-tych, a po wejściu Polski do Unii Europejskiej zabużanie uzyskali dodatkowe argumenty prawne.

Obecne przepisy regulujące prawo do rekompensat za mienie zabużańskie dla zapewnienia kontynuacji muszą uwzględniać zmieniające się w trakcie kilkudziesięciu lat zasady ustalania odszkodowań, w tym zmieniające się zasady wyceny nieruchomości. Ma to istotne znaczenie dla poprawnego określania wartości nieruchomości nabytych. Ponadto przepisy te muszą odpowiadać na podstawowe pytanie: Jak porównać wartość nieruchomości utraconej kilkadziesiąt lat temu w zupełnie innych warunkach społecznych i ekono-





micznych z nieruchomościami funkcjonującymi aktualnie w gospodarce rynkowej?

W mojej ocenie ustawa nie reguluje w sposób właściwy i wystarczający kwestii podstawowych, a dodatkowo zawiera błędnie regulacje w zakresie części dotyczącej szczegółowych zasad wyceny.

Zasadne wydaje się więc zaproponowanie, aby przy zmianie przepisów ustawy zrezygnować z regulacji szczegółowych dotyczących zasad wyceny, ograniczając regulacje ustawy do ustalenia podstawowych zasad – pryncypiów wyceny. Kwestie metodyczne regulowane powinny być w standardzie zawodowym uzgadnianym z właściwym ministrem.

#### Przypisy:

- 1 Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego K2/04, OTK-A 2004, z. 11, poz. 117.
- 2 [http://www.trybunal.gov.pl/omowienia/documents/K\\_2\\_04\\_PL.pdf](http://www.trybunal.gov.pl/omowienia/documents/K_2_04_PL.pdf) – omówienie wyroku TK z dnia 25 grudnia 2004 r. k 2/04 Prawo do zaliczenia wartości mienia zabużańskiego.
- 3 *ibidem*.
- 4 Kwestią bezsporną jest więc zakres wyceny obejmujący zawsze prawo własności nieruchomości. Praktyką z tym związaną stało się nie uwzględnianie w wycenie obciążeń nieruchomości to zarówno w zakresie hipoteki jak i innych ograniczonych praw rzeczowych oraz praw zobowiązaniowych. Ustawa jednak nie daje jednoznacznych podstaw do takiego postępowania. Regulacje ustawy (art. 2) dotyczą podmiotu uprawnionego do rekompensaty – właściciela nieruchomości, stąd wnioski, że osoby posiadające inne prawa do nieruchomości nie mają prawa do rekompensaty. W celu usunięcia wątpliwości przepisy ustawy w części dotyczącej zasad wyceny powinny być uzupełnione o regulacje jasno stanowiące o nie uwzględnianiu w wycenie nieruchomości pozostawionych jakichkolwiek ciężarów, długów i ograniczeń.
- 5 przepis art. 8 ust. 2 ustawy odsyłają do regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami – art. 5. Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
- 6 Zgodnie z art. 155 ust. ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 7 Art. 4. pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.
- 8 Biorąc pod uwagę, że określanie wartości nieruchomości nabytych związane jest z szeroko rozumianym celem odszkodowawczym rozważać można także uwzględnienie posilkowo i uzupełniająco regulacji dotyczących zasad określania wartości rynkowej nieruchomości stosowanych przy wywłaszczeniach, w szczególności w zakresie czynników jakie należy uwzględnić wg art. 134 ust. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Katalog tych czynników jest otwarty i nie wnosi nowych elementów w stosunku do art. 154.
- 9 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. nr 261 z 2004 r., poz. 2603 z późniejszymi zmianami) wraz z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109) ze zmianą wynikającą z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- 10 Można tu także posilkowo wykorzystać przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące zasad określania wartości odtworzeniowej nieruchomości przy wywłaszczeniach tj. 135. ust. 1. „Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową”.
- 11 Art. 13. 1. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.
- 12 Ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 4 pkt. 3b) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.
- 13 Zmianą wynikającą z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- 14 Porównaj omówienie w rozdziale 2.
- 15 Wycena dotyczy wyłącznie prawa własności bez uwzględniania praw obciążających (por. przypis nr 4), stąd nieruchomości podobne powinny stanowić własność bez obciążeń.
- 16 Rozumianej zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 17 Metoda wskaźników szacunkowych gruntu zaliczona jest do podejścia mieszanego, stąd także w przypadku jakichkolwiek innych gruntów poza „stanowiącymi plantacje kultur wieloletnich i lasy” nie można jej stosować.
- 18 Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach – art. 3. Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:
  - 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:
    - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
    - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
    - c) wpisany do rejestru zabytków,
  - 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi,





szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykonywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

- 19 Przy określaniu wartości rynkowej drzewa i inne rośliny ozdobne mogą być oszacowane jako część składowa nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej. Właściwym sposobem wyceny jest wyłącznie podejście porównawcze, a występowanie na nieruchomości drzew i innych roślin ozdobnych traktować można jako cechę rynkową – atrybut nieruchomości.
- 20 Wartość odtworzeniowa lokali może faktycznie dotyczyć wartości odtworzeniowej nieruchomości lokalowej, gdzie należy uwzględnić wartość prawa własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej. Faktycznie czynności obliczenia wartości odtworzeniowej lokalu obejmują obliczenie wartości odtworzeniowej całej nieruchomości jako sumy wartości rynkowej gruntu i wartości odtworzeniowej budynku oraz innych urządzeń (trwale związanych). Wartość odtworzeniowa lokalu jest równa wartości odtwo-

rzeniowej nieruchomości przemnożonej przez udział w nieruchomości wspólnej.

- 21 W latach 60-tych prawo to ukształtowane zostało jako prawo do zaliczania wartości mienia pozostawionego przez osoby repatriowane na poczet pokrycia ceny lub opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości państwowych (art. 17 ust. 1 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach – Dz. U. z 1969 roku Nr 22, poz. 159 – tekst jednolity 9 ([http://www.msp.gov.pl/index\\_msp.php?dzial=49&id=753&poz=4](http://www.msp.gov.pl/index_msp.php?dzial=49&id=753&poz=4)).
- 22 Na podstawie umowy z dnia 25 czerwca 1957 roku zawartej pomiędzy Rządem PRL i Rządem ZSRR w sprawie terminu i trybu dalszej repatriacji ze Związku Radzieckiego osób narodowości polskiej.

mgr **Jan Konowalczuk** jest pracownikiem naukowym Wyższej Szkoły Biznesu w Dąbrowie Górniczej, członkiem Śląskiego SRM.

## Z PRASY

### Gazeta Wyborcza, 6 czerwca Amerykańskie agencje nieruchomości w Polsce

Tym, czym w usługach gastronomicznych jest McDonald's, w usługach dotyczących nieruchomości są Century 21 i Coldwell Banker. Te dwie potężne amerykańskie sieci franczyzowe, działające na rynkach nieruchomości w niemal 50 krajach, właśnie wkraczają do Polski.

O tej pierwszej głośno zrobi się najpewniej po 21 czerwca, gdy oficjalnie ogłosi rozpoczęcie działalności. W poniedziałek dowiedzieliśmy się, że pod marką Century 21 wystąpią początkowo dwie duże warszawskie firmy nieruchomościowe – Korporacja Polanowscy oraz K&G Partners. Z kolejnymi agencjami prowadzone są negocjacje. Dołączą one do sieci, w której jest już niemal 8 tys. podobnych firm w 46 krajach.

Każda firma prowadzi działalność na własny rachunek – podkreśla Wiktor Kubiak, który jest właścicielem firmy mającej licencję na budowę sieci franczyzowej Century 21 w Polsce. Kubiak to biznesmen, który do tej pory był znany głównie w branży muzycznej (m. in. producent musicalu Metro), ale ostatnio próbował też sił w deweloperce (uczestniczył w budowie m.in. biurowca Wiśniowy Business Park). Z kolei sieć Coldwell Banker rozkręca Marek Stelmaszak, namówiony do współpracy przez polskich i amerykańskich wspólników warszawski pośrednik w obrocie nieruchomościami. To specjalista, który wcześniej wiele lat pracował w Australii, a do niedawna był prezydentem Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Co ciekawe, właścicielem obu marek jest amerykański koncern Cendant. Po co mu w Polsce dwie sieci? Stelmaszak sięga po przykład marek samochodowych: Skoda

i Audi. Obie należą do Grupy Volkswagena. – Mimo to mają osobne salony, bo każde z tych aut jest adresowane do innej grupy odbiorców – wyjaśnia. Według niego marka Coldwell Banker skierowana jest do bardziej zamożnych klientów. – To właśnie takie „audi” na rynku nieruchomości – mówi.

**Co pośrednikom daje przynależność do danej sieci?** Szef Korporacji Polanowscy Adam Polanowski wyjaśnia, że np. duże oszczędności w kosztach reklamy. – Pojedynczych pośredników na ogół stać jedynie na ogłoszenia w prasie lokalnej. Scentralizowanie tych wydatków umożliwi przeprowadzenie kampanii w wielu mediach, także w telewizji – mówi Polanowski. I dodaje, że może też liczyć na nowych klientów, np. cudzoziemców, którzy znają markę Century 21. Z punktu widzenia agencji ważne jest też wsparcie marketingowe, szkolenia, a także niższe koszty zakupu telefonów, komputerów i mebli oraz usług ubezpieczeniowych i kredytowych. Ponadto agencje działające pod marką Century 21 lub Coldwell Banker będą korzystały z najnowszych technologii w zakresie telekomunikacji i wymiany danych. – System franczyzowy łączy w ten sposób zalety małej przedsiębiorczości i korporacyjnej siły wielkich organizacji gospodarczych – przekonuje Kubiak. A co z tego będą mieli klienci? Przede wszystkim unifikację standardu i jakości obsługi (a la McDonald's). Jednak prowidzję trzeba będzie w dalszym ciągu negocjować, bo w tej kwestii agencje zachowają autonomię. Ponadto dla każdego klienta ma pracować armia pośredników (wystarczy podpisać umowę z jedną agencją skupioną w sieci). I, co ważne, na tych nierzetelnych będzie bat, bo system – jak zapewnia Kubiak – ma wymusić raportowanie, którego celem jest ich wyeliminowanie z sieci.



**ING Bank Śląski poszukuje kandydatów  
do pracy w Departamencie Sprzedaży Detalicznej  
na stanowisko:**

# **SPECJALISTA ds. ZABEZPIECZEŃ**

**Miejsce pracy: Katowice**

**Nr ref. DSD/PKH/06**

**Osoba zatrudniona na tym stanowisku będzie odpowiedzialna za weryfikowanie dokumentów pod względem formalno-prawnym oraz ocenę wartości zabezpieczeń.**

**Wymagania:**

- wykształcenie wyższe,
- uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (lub w trakcie nabywania),
- bardzo dobra znajomość obsługi komputera (Pakiet MS Office),
- biegła znajomość systemów informatycznych Microsoft Access,
- zdolności analityczne,
- sumienność i cierpliwość,
- umiejętność samodzielnego podejmowania decyzji,
- łatwość w nawiązywaniu kontaktów,
- umiejętność pracy pod presją czasu.

Wszystkich zainteresowanych prosimy o przesłanie c.v. oraz listu motywacyjnego z podanym numerem referencyjnym na kopercie lub w tytule maila w terminie do 30.07.2006 na adres:

**ING Bank Śląski S.A.  
Departament Zarządzania Zasobami Ludzkimi,  
ul. Sokolska 34, 40- 086 Katowice  
e-mail: [praca@ingbank.pl](mailto:praca@ingbank.pl)**

Prosimy o dołączenie oświadczenia następującej treści:

„Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w mojej ofercie pracy dla potrzeb niezbędnych do realizacji procesu rekrutacji (zgodnie z Ustawą z dnia 20.08.1997r. o Ochronie Danych Osobowych Dz.U. nr 133,poz.883)

**Zastrzegamy sobie możliwość odpowiedzi tylko na wybrane oferty.**



**ING  BANK ŚLĄSKI**




**CUSHMAN &  
WAKEFIELD®**

See beyond the expected.

## WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY W I KWARTALE

Warsaw Research Forum opublikował dane dotyczące warszawskiego rynku powierzchni biurowych za I kwartał 2006 r. Przygotowywane wspólnie przez zespół dane rynkowe dotyczą zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych obiektów oddanych do użytku, ilości i wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej dla dwóch głównych rynków Warszawy: Centrum Miasta i lokalizacji Poza Centrum. Aby bardziej szczegółowo zanalizować trendy rynkowe, wydzielone zostały dodatkowo strefy w ramach lokalizacji: Centrum Miasta i Poza Centrum.

Poniższa tabela przedstawiają opracowane przez Warsaw Research Forum podsumowanie danych za I kwartał 2006 r.

- W pierwszych trzech miesiącach 2006 r. zostało wynajęte ponad 82 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego 8,15% stanowiły transakcje w budynkach przeznaczonych na potrzeby własne właścicieli (6 700 m<sup>2</sup>). Odnotowano wzrost transakcji powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.
- Nowe umowy najmu miały największy udział na rynku (80% wszystkich umów), natomiast renegecje stanowiły tylko 7,5% podpisanych umów.

- W I kwartale 2006 r. miało miejsce znaczące zwiększenie podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Zostało oddanych do użytku sześć budynków, których łączna powierzchnia biurowa wyniosła około 99 000 m<sup>2</sup> (w całym roku 2005 łączna oddana powierzchnia biurowa wyniosła 120 200 m<sup>2</sup>). W Centrum największy projekt to budynek Rondo 1 o powierzchni 56,000 m<sup>2</sup>, natomiast na Mokotowie dominującymi budynkami są Trinity Park I, Topaz oraz Domaniewska Office Park Alpha, których łączna powierzchnia wynosi 34 800 m<sup>2</sup>.
- Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie na koniec 1 kwartału wynosił 8,7% i nieznacznie wzrósł w stosunku do poziomu z poprzedniego kwartału (8,2%). Wskaźnik powierzchni niewynajętej wynosi odpowiednio 12,6% w Centrum (12,2% na koniec 2005 r.) oraz 6,00% (5,4% na koniec 2005 r.) w lokalizacjach Poza Centrum.

Warsaw Research Forum (WRF) – to grupa specjalistów ds. badań rynku nieruchomości z pięciu firm CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff Tie Leung, Jones Lang LaSalle i Colliers International, którzy zobowiązali się do wspólnej koordynacji danych w celu ujednolicenia podstawowych informacji o rynku powierzchni biurowych.

### Warszawski rynek powierzchni biurowych – 1Q 2006

Strefa	Zasoby (m <sup>2</sup> )	Ilość powierzchni niewynajętej	Wskaźnik powierzchni niewynajętej	Powierzchnia oddana do użytku	Sumaryczna wielkość transakcji najmu
Centrum	1 014 600	127 700	12,6%	58 700	39 200
Poza Centrum	1 448 200	86 400	6%	40 500	43 000
Suma	2 462 800	214 100	8,7%	99 200	82 200

Źródło: Warsaw Research Forum (CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff Tie Leung, Jones Lang LaSalle, Colliers International)

## BADANIE POWIERZCHNI BIUROWYCH W EUROPIE

Kancelarie prawnicze zapewniają swoim pracownikom więcej metrów kwadratowych powierzchni biurowej na osobę (nieco powyżej 17 m<sup>2</sup>) niż jakkolwiek inny kluczowy sektor gospodarki w Europie. Na następnych miejscach znalazł się sektor bankowości (15 m<sup>2</sup>), IT (14 m<sup>2</sup>) oraz call centres (8 m<sup>2</sup>) – wynika z badania przeprowadzonego przez firmę Cushman & Wakefield.

Badanie również ukazuje szybko rosnącą popularność pracy na tzw. przestrzeni otwartej (open space). Ponad 40% respondentów planuje zwiększyć wykorzystanie takiej powierzchni w ciągu następnych 12 miesięcy, a kolejne 20% spodziewa się wdrożyć bardziej elastyczne zasady pracy, np. pracę w systemie mobilnych stanowisk pracy (hot-desks) lub pracę z innej lokalizacji.





Powyższe informacje znalazły się w raporcie pt. „Business Briefing on Landlords & Tenants” (Informacje biznesowe na temat wynajmujących i najemców) przygotowanym przez Cushman & Wakefield. Raport ten sporządzono na podstawie badania przeprowadzonego w całej Europie – od Portugalii po Rosję – niekiedy różniących się opinii wynajmujących i najemców na temat posiadanych lub wynajmowanych budynków biurowych, trendów mogących wpłynąć na sposób wykorzystania powierzchni, w tym praktyk pracy, IT oraz społecznej odpowiedzialności biznesu.

Europejska średnia liczba metrów kwadratowych powierzchni biurowej przypadających na jednego pracownika wynosi 14 m<sup>2</sup>. Obecnie dwie trzecie badanych firm stosuje system mieszany, łącząc plan otwarty z wydzielonymi pomieszczeniami, 22% firm stosuje wyłącznie powierzchnię otwartą i tylko 9% firm ma wyłącznie pomieszczenia wydzielone.

Najważniejsze informacje na podstawie opinii wynajmujących i najemców w Europie:

- coraz większy odsetek wynajmujących uważa centrum miasta za „idealną” lokalizację, natomiast najemcy najczęściej wybierają obrzeża centrum miast;
- ponad połowa najemców twierdzi, że wolałaby być wyłącznym najemcą niż wynajmować budynki lub parki biznesowe z innymi najemcami; dla porównania – w chwili obecnej zaledwie 20% najemców jest wyłącznymi najemcami;

Opinii wynajmujących i najemców wynajmujących i najemców na temat czynników związanych z lokalizacją:

- najważniejsze różnice pomiędzy wynajmującymi a najemcami ujawniają się w zakresie kryteriów projektu budynku. Wynajmujący w szczególności kładą większy nacisk na parking i wygląd budynków, natomiast dla najemców ważniejszy jest kontrolowany dostęp do holu wejściowego oraz kwestie zdrowia i bezpieczeństwa;
- pod względem projektu budynku czynniki IT nie znalazły się na wysokich pozycjach w rankingach wynajmujących i najemców. Ponadto tylko 2% respondentów rozważało infrastrukturę bezprzewodową, przewidując przyszłe zmiany w informatyce lub w celu dostosowania wszystkich sieci w budynku do protokołu internetowego;
- ponadto połowa najemców preferuje najem na okres 3-5 lat, natomiast 40% wynajmujących dąży do zawierania umów najmu na 5-10 lat, a kolejne 30% – na okres dłuższy niż 10 lat.

### Inne ważne wyniki badania:

- oczekuje się, że firmy brytyjskie będą najbardziej aktywnie przenosić funkcje zaplecza do lokalizacji o niższych kosztach;
- jedna na sześć firm rozważa relokację lub outsourcing do innego kraju w ciągu następnych dwóch lat – preferowany region to Europa Środkowowschodnia;
- w ponad połowie badanych firm funkcjonuje program społecznej odpowiedzialności biznesu;
- jedna trzecia wszystkich respondentów twierdzi, że „poprawa reputacji firmy” jest główną przyczyną wdrażania programu społecznej odpowiedzialności biznesu”.

### Czynniki, które mogą mieć największy wpływ na ilość powierzchni w ciągu następnych pięciu lat

	Ranking czynników wg wynajmujących	Ranking czynników wg najemców
Programy oszczędnościowe	1	1
Konsolidacja dotychczasowych budynków	3	2
Przeniesienie funkcji zaplecza do lokalizacji o niższych kosztach	2	3
Redukcja powierzchni przypadającej na jednego pracownika	4	4
Przejsie do technologii bezprzewodowej	5	=5
Praca z domu częstszym rozwiązaniem	6	=5

Badanie zawiera opinie 200 respondentów oraz dodatkowo 20 wywiadów pogłębionych. Przeprowadzono je w styczniu 2006 r. w następujących krajach:  
Austria, Belgia, Bułgaria, Czechy, Dania, Estonia, Finlandia, Francja, Niemcy, Grecja, Węgry, Irlandia, Włochy, Norwegia, Polska, Portugalia, Słowacja, Hiszpania, Szwecja, Szwajcaria, Holandia i Wielka Brytania.





# FACILITY MANAGEMENT CZYLI ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

*Jest to cykl czterech konferencji zorganizowanych przez polski oddział IFMA przy współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Pierwsza z konferencji odbyła się w Krakowie, kolejne we Wrocławiu, trzecia w Gdańsku a ostatnia zaplanowana na 30 listopada w Poznaniu. Przedstawiamy relacje uczestników, którzy reprezentowali PFSRM.*

## Międzynarodowe Targi Inwestycji i Zarządzania „PROPERT-INVEST.pl”

Odbyły się w Krakowie w dniach 31 maja – 2 czerwca. Skoncentrowane one były na usługach Facility Management i Property Management. Wśród wystawców dominowały aktywne gminy i miasta z ofertami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych a także ogólnopolskie portale internetowe ze swoją ofertą konferencyjną. Częścią tych targów były konferencje tematyczne.

31 maja odbyła się konferencja „**Facility management czy zarządzanie nieruchomościami**”, która rozpoczęła się od panelu dyskusyjnego „Działania integrujące lokalne środowiska Facility Management, Zarządzania Nieruchomościami oraz Rzeczoznawców Majątkowych”. W panelu brali udział Bartosz Soroczyński, Prezes IFMA Polska, Henryk Rand, Wiceprezes Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości w Krakowie, Tadeusz Żurowski, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości oraz Krzysztof Bartuś, w imieniu PFSRM. Dyskusja skoncentrowała się oczywiście wokół aktualnych problemów zawodu zarządcy nieruchomości. Słuchacze panelu w liczbie ok. 100 osób mogli od razu dostrzec skutki silnego rozbitcia organizacyjnego zarządców nieruchomości, którzy posiadają dwie federacje, a także organizację IFMA Polska (International Facility Management Association) aspirującą również do roli ogólnopolskiej organizacji zarządców.

Podczas konferencji scharakteryzowano definicję zawodu rzeczoznawcy majątkowego, obszar działania i zakres odpowiedzialności, a także rolę doradcy jaką coraz częściej pełni rzeczoznawca majątkowy dla właściciela nieruchomości i facility managera. Przykła-

dem obszaru współpracy rzeczoznawcy majątkowego i facility managera jest takie zarządzanie nieruchomością, aby jej wartość rynkowa rosła w czasie, z czym związana jest konieczność bieżącego monitorowania i analiza rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.

*Krzysztof Bartuś*

## Facility Management w Gdyni

**W dniu 22 czerwca w Gdyni, w budynku Prokom Software odbyła się konferencja pod tytułem „Facility Management czy Zarządzanie Nieruchomościami”.**

Pierwszą część konferencji stanowił panel dyskusyjny, w którym wzięli udział:

- Henryk Jankowski, Prezes Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych,
- Jarosław Zieliński – Prezes Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości z Gdańsku,
- Elżbieta Pawlak, Wiceprezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Członek Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości.

W roli moderatora wystąpił Marek Thau, Członek Zarządu IFMA Polska.

Dyskusję rozpoczęto od przytoczenia definicji zawodu facility manager, zarządcy nieruchomości i rzeczoznawcy majątkowego. Następnie porównano obszary działania poszczególnych zawodów i omówiono zakres współpracy pomiędzy nimi.

Uczestnicy dyskusji wypowiedzieli się na temat roli trzech zawodów w życiu społeczno – gospodarczym oraz zgodnie stwierdzili, że pożądana jest ścisła współpraca pomiędzy zawodami zarówno organizacyjna jak i szkoleniowa.

W dalszej części konferencji omówiono:

*Polski oddział IFMA powołano do życia 15 stycznia 2002 r. Zarówno w polskim oddziale IFMA, jak i na świecie członkami Stowarzyszenia są profesjonalni zarządcy dużych zespołów nieruchomości, dyrektorzy administracyjni przedsiębiorstw, właściciele zespołów nieruchomości, architekci, inżynierowie, finansisci związani z zarządzaniem infrastrukturą i nieruchomościami, wykładowcy z tych dziedzin, a także, jako członkowie wspierający, przedstawiciele firm dostarczających usługi i produkty w tym zakresie oraz studenci pokrewnych kierunków studiów.*





Konferencja w Gdyni

- sposoby zarządzania i zasady eksploatacji budynku biurowego na przykładzie budynku przy ul. Podolskiej 21, należącego do Prokomu,
- zagadnienia prawne dotyczące nieruchomości,
- usługi Facility Management w obiektach przemysłowych,
- system inteligentnego sterowania oświetleniem na przykładzie systemu LightMaster Modular firmy Philips,
- system optymalizacji kosztów zarządzania nieruchomościami.

*Henryk Jankowski*

## Z PRASY

### Rzeczpospolita, 13 lipca Pieniądże zmarnowane na kataster

Nie ma podstaw do budowy Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN), na który wydaliśmy już ponad 150 mln zł, a kolejne 770 mln zł czeka na rozdysponowanie - twierdzi Główny Urząd Geodezji i Kartografii. - Nie została uchwalona ustawa o katastrze, nie ma więc potrzeby budowy takiego systemu mówi Jerzy Albin z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Kataster jest potrzebny, by od stycznia 2007 roku, jak planowano, zaczął obowiązywać zróżnicowany podatek od nieruchomości. Ma on zastąpić dotychczasowy, obliczany od powierzchni posiadanej nieruchomości. Wysokość podatku katastralnego będzie zależeć od wartości nieruchomości. Podatek katastralny istnieje w krajach UE, ale Unia nie wymaga wprowadzenia go we wszystkich krajach członkowskich.

Polska zobowiązała się już w 1998 roku, w dokumencie unijnym "Partnerstwo dla członkostwa z Polską", do takich

zmian w prawie, by możliwe było prowadzenie ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości).

Do tej pory jednak, choć wydaliśmy przez pięć i pół roku 151,2 mln zł na budowę ZSIN, nie wiadomo, jak system będzie wyglądał i czy będzie odpowiadał na zapotrzebowanie przewidziane w ustawie o katastrze. Po przeprowadzonej pod koniec 2005 roku kontroli, NIK negatywnie ocenił budowę systemu. Stwierdził, że Główny Urząd Geodezji nie był do tego przedsięwzięcia przygotowany, a swoje zadania realizował nierzetelnie. NIK miał wówczas zastrzeżenia do ministra infrastruktury, który zdaniem izby nie sprawował właściwego nadzoru. Termin uruchomienia pełnego ZSIN, pierwotnie zaplanowany na 2010 rok, przesunięto wówczas o 8-9 lat.

Na budowę systemu informacji o nieruchomościach mamy przeznaczyć jeszcze ok. 770 mln zł, w tym 530 mln zł właśnie na utworzenie katastru. Reszta ma być wydana na informatyzowanie ksiąg wieczystych oraz ewidencji podatkowej nieruchomości.

## CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

### Dla stałych ogólnodawców 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](mailto:pfva@qdnnet.pl), telefon: 022-627-07-17





## **POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WYBRANA DO ZARZĄDU TEGOVA**

Krzysztof Grzesik



29 kwietnia w Atenach na generalnym zgromadzeniu TEGoVA, Polska Federacja została wybrana po raz pierwszy do zarządu tej organizacji. Federacja jest członkiem Tegova od 1994 roku.

W zjeździe uczestniczyli delegaci reprezentujący około 45 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z całej Europy.

PFSRM będzie reprezentował Krzysztof Grzesik, który został wybrany razem z: Rogerem Messengerem (Wielka Brytania, IRRV), Frankiem Merk (Holandia, NVM), Bertrandem Wasels (Francja, SNPI) oraz Eliasem Ziogasem (Grecja, SOE).

Dołączą oni do pozostałych członków starego zarządu w tym: przewodniczącego Alfons'a Metzgera (Austria, OII), Alexandra Benedetti (Włochy, ISIVI) i Wolfganga Kalberer (Niemcy, VDP).

Nowopowstały zarząd wybrał z pośród siebie Bertranda Wasels jako wiceprzewodniczącego, Alexandra Benedetti jako sekretarza generalnego i Rogera Messenger jako skarbnika.

Przez następne dwa lata zarząd będzie miał za zadanie wydanie nowej edycji Europejskich Standardów Wyceny oraz wprowadzenie w życie systemu Uznania Zawodowego, który zastąpi poprzedni system certyfikacji oparty na Euro Normie 45013.

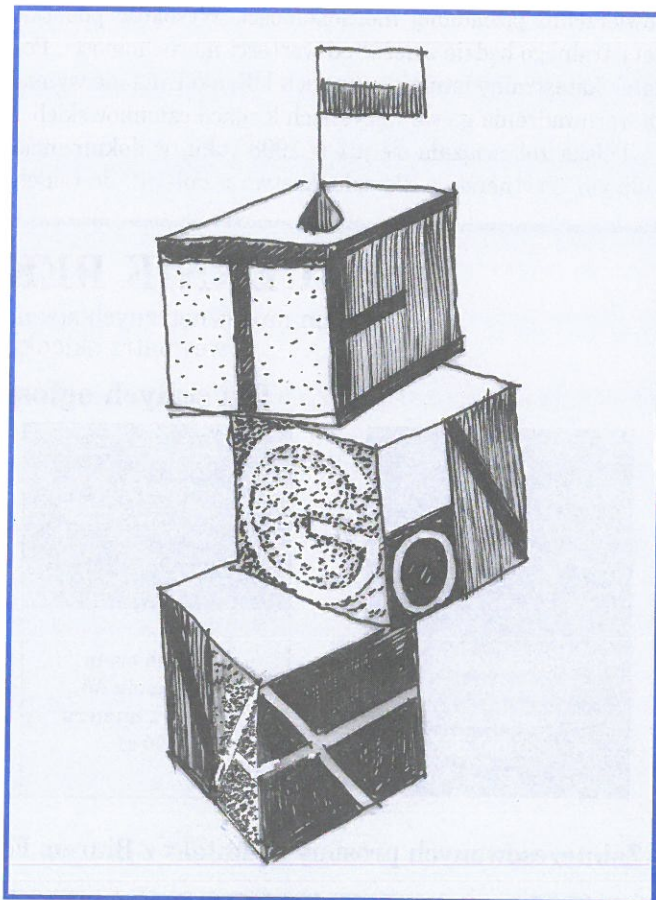
Rogerowi Messengerowi i Krzysztofowi Grzesikowi zostało powierzone zadanie czuwania nad procesem opracowa-

nia Europejskich Standardów Wyceny (EVS), które zastąpią dotychczasowe wydane w 2003 roku.

Zgodzono się, aby Francja, Włochy i Polska przetestowały nowy system Uznania Zawodowego w projekcie pilotażowym, zanim zostanie on wprowadzony w życie w pozostałych państwach europejskich.

Podczas zgromadzenia toczyła się dyskusja dotycząca promowania w Komisji Europejskiej zintegrowanej procedury udzielania kredytów hipotecznych. W związku z tym TEGoVA przyjęła zaproszenie Komisji do pomocy przy tworzeniu sekcji dotyczącej wyceny nieruchomości w następnym etapie projektu.

Dyskutowano także na temat obecnie ważnych kwestii dotyczących wyceny dla sprawozdań finansowych i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), jak również nad nową definicją Wartości Godziwej, która może się ukazać w nowej edycji MSSF.







# VI MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA W MIŃSKU 18–19 MAJA

Zdzisław Biczkowski

VI Międzynarodową Konferencję w Mińsku – „Wycena w warunkach transformacji ekonomicznej” rozpoczął profesor Mikołaj Trifonow, prezydent Białoruskiego Stowarzyszenia Taksatorów, jubileuszowym wystąpieniem nt. „Dziesięciolecie wyceny na Białorusi”. Oprócz gospodarzy udział w konferencji wzięli przedstawiciele: Kazachstanu, Mołdawii, Litwy, Polski, Rosji i Tadżykistanu, którzy wygłosili 17 referatów. Na konferencję w Mińsku nie przybyli zaproszeni przedstawiciele z Niemiec i Wielkiej Brytanii. Środowisko polskich rzeczoznawców majątkowych reprezentował Zdzisław Biczkowski.



Wśród prezentowanej problematyki dominowały dwa nurty. Poruszany przez prelegentów białoruskich szeroki wachlarz zagadnień wyceny na potrzeby państwowej gospodarki i instytucji, m.in. wycena i przece-  
na środków trwałych, środków transportowych, wyceny na rzecz sądownictwa. W interesujących wystąpieniach omówiono standaryzację wyceny na Białorusi, automatyzację analizy rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny i zarządzania nieruchomościami, a także wykorzystanie wartości katastralnej gruntu w wycenie wartości rynkowej.

Prezydent Rosyjskiego Stowarzyszenia Taksatorów Swietłana Tabakowa wygłosiła referat nt. „Samoregulacja zawo-

dowej wyceny” oraz przywiozła w prezencie dla białoruskich rzeczoznawców kilka egzemplarzy pierwszego wydania po rosyjsku „Międzynarodowych Standardów Wyceny” (MSW). O możliwościach zastosowania MSW w krajach Europy Wschodniej mówił rosyjski członek Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC). Również w referatach innych przedstawicieli Wspólnoty Niepodległych Państwo nawiązano do Międzynarodowych Standardów Wyceny, przyjmując je jako ważny merytorycznie i nobilitujący układ odniesienia. W dyskusji jednakże okazywało się, że odnośnienie do MSW ma charakter jedynie postulatywny. W sytuacjach, gdy brak lub gdy przyjęto tylko nieliczne krajowe standardy wyceny, na pytanie zadane wprost o horyzont czasowy stosowania MSW odpowiadano: „w niedalekiej przyszłości”, a w języku rosyjskim brzmi to wdzięcznie.

Wygłosiłem referat nt. „Wycena nieruchomości na rozwijających się rynkach nieruchomości”. Niespodziewanie żywe zainteresowanie uczestników konferencji wywołały informacje o zastosowaniu w polskiej metodyce wyceny wskaźników wartości jako substytutów cen rynkowych nieruchomości.

Imprezą towarzyszącą konferencji była koleżeńska kolacja oraz prezentacja w siedzibie Rady Miasta perspektywicznego planu rozwoju Mińska z elementami zagospodarowania przestrzennego na okres 2005–2020.

Temat naszej XV Krajowej Konferencji „Rola rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu sądowym i administracyjnym” białoruscy rzeczoznawcy ocenili jako interesujący i atrakcyjny. Niektórzy zadeklarowali chęć uczestnictwa.

Podsumowując trzeba podkreślić wspomnianą postulatywność gdy się mówi, że organizuje się lub stosuje, to oznacza to dość często, iż tylko się mówi. Należy zauważyć także wysoką odmienność uwarunkowań metodycznych wyceny od znanych polskim rzeczoznawcom, np. regułą są nieprawdziwe ceny transakcyjne wykluczające stosowanie podejścia porównawczego oraz powszechność regulacji wykonywanych przez administrację.



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





## SPOTKANIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W UNIEŚCIU

Aleksandra Parol

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych przez ponad 10 lat swojej działalności nieustannie pomaga rzeczoznawcom doskonalić swoje kwalifikacje. Tradycją stało się już organizowanie dwa razy do roku trzydniowych seminariów. Tematy wykładów każdorazowo dostosowane są do aktualnych problemów, z jakimi borykają się w swojej pracy rzeczoznawcy majątkowi.

Tegoroczne seminarium majowe odbyło się po raz kolejny w Unieściu k/Koszaliny. Tym razem przez trzy kolejne dni poruszane były następujące tematy:

- „Praktyczne problemy wyceny nieruchomości leśnych i zadrzewionych” – wykładowca prof. Andrzej Nowak,
- „Ostanie zmiany przepisów prawnych w zakresie dotyczącym działalności rzeczoznawców majątkowych” – wykładowca mgr inż. Henryk Jędrzejewski,
- „Wycena nieruchomości rolnych” – wykładowca mgr inż. Jan Konowalczuk.

Powyższe zagadnienia cieszą się dużym zainteresowaniem rzeczoznawców. Świadczy o tym duża frekwencja uczestników – w seminarium uczestniczyło ponad 140 osób.

Coraz więcej z nich podejmuje się wyceny nieruchomości rolnych, które dla osób bez rolniczego wykształcenia mogą być dość trudne. Często w skład w/w nieruchomości wchodzi



również grunty sklasyfikowane jako Ls lub Lz. Stąd też pojawił się kolejny temat, który przybliżył rzeczoznawcom zasady wyceny drzewostanów. Liczne pytania, które zadawali uczestnicy zajęć po wykładach świadczą o trafności w wyborze tematów seminarium.

Oczywiście na szkoleniu nie mogło zabraknąć omówienia aktualnych zmian w przepisach prawnych dotyczących naszej działalności. Dzięki Panu Jędrzejewskiemu stały się one mniej zawiłe dla naszego środowiska.

Ponieważ wypoczęty umysł lepiej może chłonąć wiedzę, organizatorzy seminarium zadbali również o część rozrywkową spotkania. Podobnie jak w poprzednich latach na zakończenie

pierwszego dnia wykładów, czyli 11 maja 2006 r. odbył się bal rzeczoznawcy majątkowego. Wszyscy uczestnicy wspaniale się bawili przy wspólnej kolacji i dźwiękach muzyki. Orkiestra spisała się na medal, ponieważ na parkiecie ciężko było znaleźć więcej wolnego miejsca. Dobry humor dopisywał również uczestnikom kolejnego wieczoru. Tym razem rzeczoznawcy tańczyli na „deskach” sceny przy grillu i ognisku.

Przez wszystkie dni seminarium dopisywała rzeczoznawcom pogoda. Majowe słońce zachęcało do spacerów nad morzem. Wielu z uczestników zostało do końca weekendu korzystając z okazji atrakcyjnego wypoczynku.

## WSPÓŁPRACA RZECZOZNAWCÓW Z EKONOMISTAMI

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie dąży do stałego podnoszenia kwalifikacji zawodowych swoich członków. W związku z tym mając na uwadze zbieżność statutowych celów działalności i zainteresowań swoich członków Zarządy Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego Oddział w Koszalinie podpisały w dniu 22 czerwca 2006 r. porozumienie o współpracy.

W ramach tego porozumienia strony będą współdziałać w:

- organizowaniu konferencji, wykładów, odczytów i konsultacji,
  - prowadzeniu działalności szkoleniowej,
  - prowadzeniu działalności konsultacyjno – doradczej,
  - opracowywaniu ocen, opinii i ekspertyz ekonomicznych dla jednostek samorządu terytorialnego, organów administracji państwowej i gospodarczej oraz innych instytucji.
- Realizując wymienione zadania strony porozumienia:
- korzystać będą wzajemnie z kadry wykładowców i specjalistów z prowadzonych wykładów, odczytów i innych form szkoleń,
  - udostępniać będą sobie wzajemnie publikacje, analizy, re-

feraty, opracowania i inne materiały informacyjne będące przedmiotem zainteresowania drugiej strony,

- umożliwią korzystanie na zasadach wzajemności z pomieszczeń, zbiorów bibliotecznych i innych zasobów służących realizacji celów statutowych ŚSRM i PTE.

Zawarte porozumienie zaowocowało już w czerwcu br. szkoleniem dla rzeczoznawców majątkowych prowadzonym przez członka PTE – mgr Miroslawę Kaczyńską. Tematem szkolenia była wycena środków trwałych przedsiębiorstw w świetle ustawy o rachunkowości. Spotkanie cieszyło się dużym zainteresowaniem naszych członków. W najbliższym czasie Zarząd tutejszego Stowarzyszenia planuje kolejne szkolenie w ramach współpracy z PTE – tym razem na temat wyceny przedsiębiorstw.

W dniach 19–21 października 2006 roku odbędzie się Seminarium Rzeczoznawców Majątkowych w Unieściu k/Koszaliny.

Temat seminarium: „Efektywność inwestowania w nieruchomości i ustalanie stóp kapitalizacji – dyskonta oraz interpretacja wybranych przepisów prawnych”.

Wykładowcami będą: prof. Ewa Kucharska-Stasiak oraz mgr inż. Zdzisław Malecki.

Szczegóły na stronie internetowej ŚSRM: [www.ssrn.biz](http://www.ssrn.biz)





## WARSZAWSKY RZECZOZNAWCY NA SZKOLENIU W KAZIMIERZU DOLNYM

Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych i Warszawski Ośrodek Szkoleniowy Virtum zorganizowały w dniach 23-25 czerwca 2006 r. trzydniowe seminarium w Kazimierzu Dolnym. Tematem przewodnim seminarium były wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości specjalnych oraz aktywów dla potrzeb sprawozdań finansowych. Aktualne zagadnienia oraz przepiękna okolica zgromadziła w Zajeździe Piastowskim – 5 km od centrum Kazimierza ponad 50 uczestników z całej Polski.

Seminarium otworzył Przewodniczący WSRM prof. Mieczysław Prystupa wykładem nt. Wyceny aktywów dla potrzeb sprawozdań finansowych na podstawie polskich i międzynarodowych standardów wyceny oraz Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowych (MSSF).

Drugi dzień seminarium poświęcony został uwarunkowaniom prawnym gospodarki nieruchomościami na obszarach chronionych jak lasy parki krajobrazowe. Druga część dnia upłynęła pod znakiem wyceny nieruchomości zabytkowych – tę tematykę przybliżyła słuchaczom pani prof. Krystyna Czarnecka



Po zakończeniu pierwszego i drugiego dnia seminarium odbyły się imprezy towarzyszące: pierwszego dnia grill i ognisko, a drugiego dnia uroczysta kolacja, która jak zwykle sprzyjała integracji środowiska i wymianie zawodowych doświadczeń. A później był już tylko taniec i zabawa do późnych godzin nocnych. Faktycznie, ostatnia noc była krótka, ale o godz. 9.15 uczestnicy stawili się w sali konferencyjnej

na wykład pani Moniki Nowakowskiej. Wykład dotyczył wyceny słuszności osobistej a wyceny prawa dożywocia. Temat został omówiony szczegółowo i poparty przykładami.

Nie można nie wspomnieć o imprezach, które odbywały się w samym sercu Kazimierza. Wśród zabytkowych kamieniczek krytych gontem

przy pięknej słonecznej pogodzie można było posłuchać ludowych kapel z różnych zakątków Polski (i nie tylko z Polski), zobaczyć jak powstają m.in. koronkowe obrusy, gliniane garnki, czy przepięknie zdobione pisanki.

Organizatorzy tegorocznego seminarium zapraszają do Kazimierza Dolnego już za rok.

*Renata Komor*

## WALNE ZEBRANIE W GDAŃSKU

4 kwietnia 2006 roku odbyło się Walne Zebranie Członków Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku.

Ponieważ było to zebranie sprawozdawczo-wyborcze, ustępująca koleżanka prezes Halina Jaskulska złożyła szczegółowe sprawozdanie z ostatnich trzech lat działalności i z uczuciem wyczuwalnej w głosie ulgi (zakończyła w tym dniu drugą i ostatnią kadencję) przekazała prowadzenie dalszej części zebrania koledze Andrzejowi Zakrzewskiemu.

Przewodniczący zebrania po dyskusji zarządził głosowanie w wyniku którego wybrano nowy Zarząd w składzie 10 osób w tym: Henryk Jankowski – Prezes, Izabela Osińska – wiceprezes, Sławina Kosmulska – sekretarz, Wojciech Frankowski – skarbnik oraz Komisję Rewizyjną i Komisję Etyki Zawodowej.

Na Walnym podjęto pięć uchwał, lecz najważniejszą było opracowanie i zatwierdzenie w terminie do 15 czerwca nowego

statutu PTRM, ponieważ poprzedni uchwalony w 2001 roku, nie przystawał do obecnej rzeczywistości.

W dniu 7 czerwca 2006 roku udało się doprowadzić do kolejnego Walnego, na którym przy znacznej frekwencji (na stan 167 członków obecnych było 86 a 36 przekazało upoważnienia do głosowania) zatwierdzono nowy statut oraz regulaminy działania Komisji Etyki Zawodowej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Arbitrażowej.

W wyniku głosowania, spośród rzeczoznawców majątkowych o dużym doświadczeniu zawodowym, wybrano 7 osobowy skład Komisji Arbitrażowej.

Liczny i aktywny udział rzeczoznawców majątkowych w Walnych Zebraniach może świadczyć, że przyszłość naszego stowarzyszenia nie jest dla żadnego z członków PTRM obojętna.

*Henryk Jankowski*





# MUZYKA TO MOJE ŻYCIE...

rozmowa z Jurkiem Mercikiem

## Dlaczego śpiewasz i komponujesz piosenki? Czym jest dla ciebie własna twórczość?

Dlaczego śpiewam – nie wiem. Podobno śpiewam od zawsze. Moi rodzice również nie wiedzieli. Mając 4 lata, w czasie jazdy autobusem Jelcz na wczasy do Jastrzębiej Góry zaśpiewałem „przyjedź mamu na przysięgę” około 420 razy. Współpasażerowie byli u kresu wytrzymałości. Tak już miałem, że jak wkręciłem sobie jakiś numer – nie umiałem przestać. Na poważnie zabawa z komponowaniem i pisanie tekstów zaczęła się jakieś 15 lat przed zdobyciem uprawnień państwowych. Pierwsze próby były oczywiście tragiczne w skutkach, przeto nie dziwi mnie początkowy brak akceptacji moich twórczych poczynań, z którym się wówczas spotkałem. Potem już jakoś było bardziej z górki, co nie znaczy że lekko i przyjemnie. Dlaczego śpiewam i komponuję dziś? Też właściwie nie wiem. Dźwięki i odległości muzyczne wyznaczają granicę terenu, po którym poruszam się dość swobodnie. Piosenka jako forma zachwyca mnie możliwością opowiadania pomiędzy wierszami. Własna twórczość jest dla mnie zatem jakimś zapisem tego co widzę i czego doświadczam z zewnątrz. W miarę bezpieczną formą zapisu, gdyż statystyczny odbiorca krajowy słyszy niewiele więcej poza C-durem. Łatwo się o tym przekonać obserwując rodzime ogniska piwne. Dowolna grupa pięćdziesięciu osób w wieku starszym po paru piwach śpiewa „szła dziewczeczka do laseczka”. W miarę rozkręcania się idą w bardziej metalowe klimaty i kończą „hej sokołami”. Grupa w wieku średnim odpowiednio zaśpiewa „przeżyj to sam”, a młodzież „konika na biegunach”. Opowiadałem więc w swoich piosenkach dźwiękiem to co chcę i na ogół nikt się nie czepia. Lubię swoje piosenki.

## Skąd bierzesz natchnienie? Jakie są twoje muzyczne korzenie, jaka muzyka cie ukształtowała?

Jakbym wiedział skąd się pobiera natchnienie, pisałbym miliony piosenek. Coś w tym natchnieniu jednak jest. Pisa-

łem już w różnych stanach emocjonalnych. Piosenka na zamówienie powstaje zwykle w tydzień i jest fatalnie wymęczona. Robota się nie klei. Kolejne napisane dźwięki czy słowa nie dają kopa do znalezienia następnych. Wychodzi paw, który trzeba poprawiać, łątać – a na koniec się go nie lubi. Te piosenki, które lubię najbardziej powstały w 15 minut. To jest tak, że siadasz i piszesz. Prawie bez poprawek. Trudno mi odpowiedzieć jaka muzyka mnie ukształtowała, bo słuchałem dużo i wszystkiego. Led Zeppelin, Davies’a, Marleya, Beatelsów, Nirvany, The Rolling Stones, AC/DC, Vivaldiego,

Janis Joplin. Grechuty, Janerki, Demarczykowej, Tymańskiego, Mielczarkowej. Ci, którzy próbują moje piosenki do czegoś na siłę porównać – na ogół nie trafiają w żadną z wymienionych nazw czy nazwisk.

## Jak często koncertujesz?

Ale kto koncertuje? Zagraliśmy – owszem – z moim odwiecznym kompanem Darkiem Duszą kilka sztuk po klubach. To były piosenki z „Psa od Luizy” – płytki wydanej przed kilku laty. Akustyczne formy nie za bardzo nadawały się jako dodatek do elektrycznych koncertów innych zespołów. Na solowe występy duetu przyszło by może z 10 osób. W sumie ja-

kichś publicznych wykonań było może trzy – pięć. Teraz szuka się nieco mocniejsze zadęcie. W końcu sierpnia zagramy na festiwalach alternatywnych w Ostródzie i Bielawie jako DiM (Dusza i Mercik). Co będzie dalej – zobaczymy. Bycie gwiazdą rock’n’rolla nie jest moim nadrzędnym celem. Z tego co wiem – Darka też nie.

## He płyt nagraliście i jakie? Ja mam jedną – „Pies od Luizy”

No to masz wszystkie. Z początkiem tego roku wypuściliśmy dwa single promocyjne. Na pierwszym znalazła się piosenka „Spóźniam się”. Drugi singiel wraz z teledyskiem do piosenki „Nie wracam dziś do domu” stoi właśnie na interii i onecie ([www.interia.pl](http://www.interia.pl) > muzyka > teledyski >> DiM „Nie wracam dziś do domu”; [www.ontet.pl/www.ontet.pl](http://www.ontet.pl/www.ontet.pl) >



Oktadka jedyne go CD





muzyka > teledyski > jw.), gdzie systematycznie zbiera cięgi. Z kolejną płytą nam się nie spieszy. Bardziej nas kręci granie, niż nagrywanie.

## Twoje marzenie jako twórcy...

Moje marzenia są tu wyjątkowo zbieżne z marzeniami rzeczoznawczymi. Chciałbym, żeby nieliczna grupka osób, które rozumieją, słyszą i kupują, to co piszę – była większa. Staram się nie pisać operatów i piosenek discopolo.



J. Mercik (w środku) z kolegami z zespołu

### Jerzy Robert Mercik

Lat 40, żonaty, dwoje dzieci (Katarzyna – 9 lat, Mateusz – 16 lat)

Rzeczoznawca majątkowy, Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości i inwestycji. W projekcie Uni Centrum Wiceprezes Zarządu spółki inwestora; Dyrektor Działu Komercjalizacji odpowiedzialny za: terminowe ukończenie inwestycji, komercjalizację obiektu, wygenerowanie znacznych oszczędności.

Absolwent: Akademii Wychowania Fizycznego we Wrocławiu; Politechniki Śląskiej w Gliwicach, Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie, Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Studia doktoranckie (mikroekonomia i zarządzanie nieruchomościami).

Od 1993 właściciel firmy Bertland w Gliwicach.

Od 1997 roku Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach; redaktor naczelny kwartalnika „Nieruchomość” wydawanego przez ŚSRM w Katowicach

## HOME, SWEET HOME

Ewa Wojciul

Felietony (i wszystko inne) najczęściej pisze ze mną jedna z naszych kotek. Zwykle leży mi na kolanach wytrwale utrudniając dostęp do klawiatury, jeśli jednak korzystam z rozłożonych notatek, od czasu do czasu przenosi się na nie i siada na środku czytanego tekstu. Nie wiem, jak koty rozpoznają, który akapit właśnie się czyta.

Moja asystentka jest srebrzysta w czarne paski i ma srebrne oczy. Córka przyniosła ją z ulicy jako czterotygodniowe kociątko niemal w stanie przedagonalnym. Teraz zaś, jest to siedmioletnie, bardzo pewne siebie i bardzo pogodne zwierzątko świetnie usadowione w naszym domu. Z dramatycznych przejść w dzieciństwie pozostała jej jedna cecha – nie przyjmuje do wiadomości całej reszty świata istniejącej poza ścianami naszego mieszkania. Nigdy nie wystawia łapki za próg, nawet gdy drzwi są szeroko otwarte. Czasem wyjdzie na chwilę

na balkon, nie dalej niż na kilka kroków, popatrzy na zewnętrzny świat i szybko wraca. Dom jest prawdziwy. Wszystko inne to jakiś koszmar, do którego nie chce się wracać.

Inne koty trzeba nieustannie pilnować. cenią sobie cykliczne samotne wyprawy i wolą ryzykować, przeżyć czasem coś niezwykłego, zaznać nawet niebezpiecznej przygody niż grzecznie i spokojnie siedzieć w domu. Potrzebny im ten haust wolności od czasu do czasu. To nasze zwierzątko jest wyłącznie domowe z własnej i nieprzymuszonej woli. Wolność to dla niej prawo wyboru pozostawania w zamkniętej i ściśle określonej przestrzeni.

Raz jeden próbowaliśmy wynieść ją z domu na czas remontu, ale jeszcze prędzej przynieśliśmy ją z powrotem. Pierwszy raz w życiu widziałam wtedy kota zupełnie zdrętwiątego z grozy, z serduszkami bijącym w tak oszałamiającym tempie, że

chyba za chwilę dostałaby zawału.

Ten uraz rozciąga się na naszych gości. Kotka akceptuje tych, którzy przychodzą do nas najczęściej i to od siedmiu lat. Są to zaledwie cztery osoby. Inni naszej drugiej kotki nie widują. Starsza – złotoookie, kapryśne, rozpieszczone stworzonko wzięte z przyjaznego kotom domu – włazi gościom na kolana gdy ma ochotę, bezczelnie domaga się pieczęci i po kociemu pełni honory domu. Zaś srebrzysta znajduje się błyskawicznie i skutecznie. Wśród naszych krewnych i znajomych krąży opinia, iż mamy dwie kotki – złotą prawdziwą i srebrną wirtualną.

Wartość naszego mieszkania – wymierna na rynku – dla naszej kotki ma wartość życia. Gdyby miała coś do powiedzenia, nie sprzedałaby go nawet za miliony.

Miałam koleżankę w pracy, której kilkuletnia siostrzenica czasem bawiła się sama na podwórku. Było





ono czyste i bezpiecznie ogrodzone, z ładnym placem zabaw i miłymi koleżankami. Nigdy też nie wydarzyło się nic niepokojącego. Jednego dnia mama nie mogła jednak przez dłuższy czas znaleźć córki. Nie było jej w małym drewnianym domku, malutkim wagoniku tramwajowym ani drewnianej kolorowej łódeczce. Zanim poszukująca wpadła w panikę usłyszała dziecięcy szczebiot dobiegający z niedokładnie zamkniętej altanki śmietnikowej. Niewinne dziecko ślicznie bawiło się w śmieciach.

Naturalnie dziecina została wykąpana, jej ubranka uprane, a potem pozostała najważniejsza rzecz – obrzydzenie małej śmietnika. Wytłumaczono jej, że śmietnik jest złym miejscem do zabawy, gdyż tam mieszkają szczury.

Perswazja odniosła niespodziewany skutek. Dziecię doszło do wniosku, że w takim ładnym i frapującym miejscu może mieszkać tylko wyjątkowo miłe i mądre zwierzątko i zapałało ogromną sympatią do szczurów. Zamęczało dorosłych pytaniami o wygląd, charakter i zwyczaje uwielbianego gryzonia i na nic zdwały się próby obrzydzenia. Dziewczynka pokochała szczury i już.

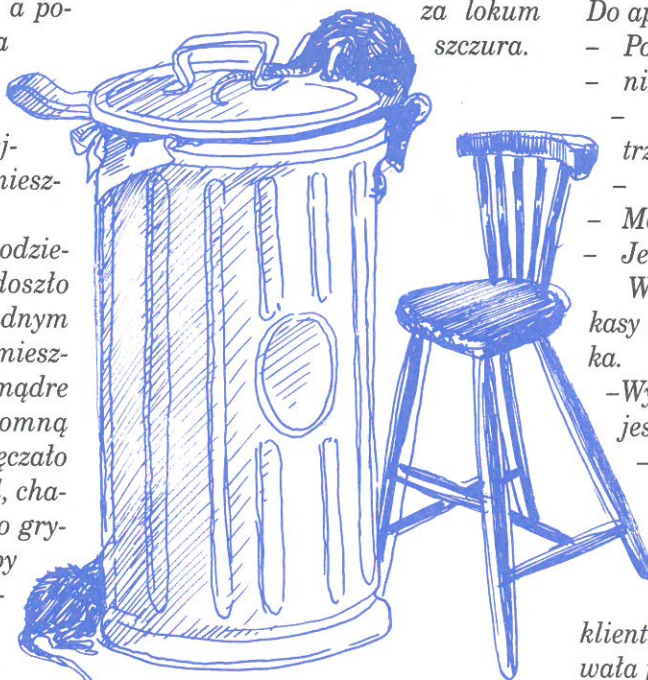
Po dłuższych rozterkach moja koleżanka wymyśliła rozwiązanie. Postanowiła wykorzystać szczura w celach dydaktycznych. Ponieważ trochę umiałam rysować, poprosiła mnie o systematyczne przygotowanie rysunków do kolorowania. Rysunki przedstawiały szczura przy codziennych czynnościach. Wszystkie były chwalebne. Szczur kilka razy dziennie szorował ząbki (dlatego miał takie śliczne), zawsze mył łapki przed posiłkiem, bardzo starannie sprzątał pokój, jadał pyszne i zdrowe jarzynki itd.

Dziecko w domu z entuzjazmem kolorowało te rysunki, a przy tym

było odpowiednio edukowane. No i coraz cieplejszymi uczuciami darzyło takie czystuśkie, miłe stworzenie.

Gdy jej rodzice przeprowadzili się do własnego domu, długi czas mieli problem z zaadaptowaniem się córki w nowym miejscu. Tu nie mogła wieczorami wyglądać przez okno na najmiłą w świecie altankę śmietnikową, w której mieszkał jej przyjaciel. Zalet domu długo nie dostrzegala i była smutna, że szczurek za nią tęskni.

Zapewne – gdyby mogła – bez załul sprzedałaby domostwo rodziców za lokum szczura.



Moi rodzice przygotowując przeprowadzkę do nowego mieszkania obiecali nam – mi i mojej siostrze – że będziemy w nim miały własny pokój, specjalnie dla dzieci. Ucieszyłam się bardzo. Byłam pewna, że pokój dla dzieci ma jakieś uciążliwe proporcje, jest malutki, przytulny i niziutki, żeby dziecko dobrze się w nim czuło. I o takim pokoju marzyłam. Niestety – na początku przeżyłam ogromne rozczarowanie. W nowym mieszkaniu rodzice pokazali mi wielką – w oczach pięciolatki – komnatę z sufitem umieszczo-

nym na niebotycznej wysokości 2,5 metra. To był normalny pokój, a nie specjalnie dla dzieci! Dopiero z czasem oswoiłam się z nową obszerniejszą przestrzenią i większą ilością światła (czym tak bardzo różniło się nowe lokum od poprzedniego mieszkanek z dwoma małymi oknami wychodzącymi na północ).

Doprawdy, dorośli powinni bardziej zastanawiać się nad odczuciami dzieci, bo skutki mogą być długofalowe. Ostatni przykład dotyczy już innej branży.

Moja siostra – farmaceutka była świadkiem następującej scenki. Do apteki weszła starsza pani:

– Poproszę plasterki jakiegostam.

– nie ma

– Na pewno? Bardzo mi potrzebne.

– Mówię, że nie ma.

– Może jednak pani sprawdzi.

– Jestem pewna, że nie ma.

W tym momencie od sąsiedniej kasy odezwała się druga farmaceutka.

– Wydaje mi się, że trochę zostało jeszcze w tej drugiej szufladzie.

– Na pewno nie ma, sprawdzałam.

Mimo to druga pani podeszła i otworzyła szufladę.

Plasterki były. Poprosiła klientkę do swojej kasy, zainkasowała pieniądze. Klientka wyszła.

Powiedz, co ci się stało? Dlaczego nie chciałaś klientce sprzedać tych plasterków?

– Jakiej klientce? Ty wiesz, co to była za klientka?

– Właśnie nie wiem, znasz ją?

– Jak byłam w przedszkolu, to ona nigdy nie pozwalała mi wyjadać wisienek z kompotu.

– Ależ to było 40 lat temu!

– No to co? Wszystkie panie z kuchni dawały mi te wisienki, jak poszłam i poprosiłam, a ona zawsze kazała mi wychodzić.

Ot, siła dziecięcej traumy.





# JAK SKUTECZNIE POROZUMIEWAĆ SIĘ W SYTUACJACH ZAWODOWYCH?

Opracowała Elżbieta Czuczman

Szkolenie na powyższy temat zorganizowane w Sopocie w dniu 19 czerwca br. przez Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku poprowadził Krzysztof Lechowicz, socjolog z Łodzi. Sądzę, że temat jest na tyle ciekawy, że warto podzielić się wiadomościami ze szkolenia, które dodatkowo pogłębiłam materiałami wyszukanymi w internecie. Mogą one okazać się pomocne rzeczoznawcom majątkowym w codziennym życiu, nie tylko zawodowym.

Podczas spotkania z partnerem czy klientem, szefem czy podwładnym, osobą bliską czy kimś obcym czujemy potrzebę skutecznego porozumiewania się. Jedyne ok. 8% przekazu oddajemy słowami, czyli w sposób werbalny. Ok. 55% odczuć i reakcji przekazywanych jest w sposób niewerbalny tzw. mową ciała, czyli gestami, mimiką, postawą ciała. Słowami można manipulować łatwiej niż zachowaniami niewerbalnymi. Aby prawidłowo odczytać reakcję drugiej osoby, należy przeanalizować jak najwięcej aspektów jej zachowania. Na co zwracać uwagę? Oto kilka przykładów:

## 1. Twarz i głowa

- osoba, usiłująca coś ukryć lub mówiąca nieprawdę, stara się unikać kontaktu wzrokowego,
- osoba, która jest znudzona, rozgląda się wokół,
- przenikliwe spojrzenie jest oznaką agresji lub dominacji,
- osoba, która stara się zrozumieć co do niej mówimy, często przechyla głowę, niejako „nadstawiając ucho”, by lepiej usłyszeć,
- skinienie lub potakiwanie jest oznaką akceptacji,
- uśmiech i utrzymywanie kontaktu wzrokowego jest oznaką uczciwości i akceptacji.

## 2. Ułożenie ciała

- wyprostowane lub pochylone w kierunku rozmówcy ciało jest oznaką akceptacji i otwartości,
- częściowo wyprostowane ciało, skierowane bokiem do rozmówcy oznacza przyjęcie postawy obronnej lub zamknięcie się w sobie,
- ciało odchylone do tyłu oznacza brak zainteresowania lub niezgodę,
- przechylenie ciała z jednej strony na drugą jest wyrazem nerwowości, braku pewności siebie lub wątpliwości.

## 3. Ramiona

- rozchylone ramiona oznaczają akceptację i otwartość,
- skrzyżowane ramiona są znakiem zamknięcia się w sobie oraz przyjęcia postawy obronnej.

## 4. Dłonie

- stopień rozchylenia – otwarte oznaczają akceptację, zaciśnięte lub schowane sugerują agresję lub niezgodę,

- dotykanie innych części ciała: nosa, ust, uszu – oznacza zdenerwowanie i niepewność,
- niekontrolowane ruchy, np. uderzanie palcami w stół, oznacza zdenerwowanie albo znudzenie.

## 5. Nogi

- nogi założone jedna na drugą sygnalizują przyjęcie postawy obronnej albo zamknięcie się w sobie,
- nogi ułożone swobodnie, spoczywające na podłodze są oznaką zainteresowania i akceptacji.

Warunkiem skutecznego komunikowania się jest stosowanie pewnych zasad, z których podstawowa brzmi: mów tak, aby inni chcieli cię słuchać; słuchaj tak, aby inni chcieli do ciebie mówić. A jak osiągnąć ten cel?

- Okazuj szacunek dla partnera.
- Mów jasno i rzeczowo, sprawdzaj czy jesteś rozumiany.
- Aktywnie słuchaj – potwierdzaj kontakt, zadawaj pytania, notuj.
- Pamiętaj, że sens wypowiedzi partnera jest ważniejszy od jej formy.
- Bądź gotów przyznać się do pomyłki.
- Krytykę wyrażaj w sposób nieobraźliwy i konstruktywny, krytykuj przedmiot, a nie osobę.
- Nie formułuj przedwczesnych ocen.

## Zachowania asertywne

Zachowanie asertywne to umiejętność, dzięki której ludzie otwarcie wyrażają swoje myśli, preferencje, uczucia, przekonania, poglądy, wartości, bez odczuwania wewnętrznego dyskomfortu i nie lekceważąc rozmówców. W sytuacjach konfliktowych, umiejętności asertywne pozwalają osiągnąć kompromis, bez poświęcania własnej godności i rezygnacji z uznanych wartości. Ludzie asertywni potrafią powiedzieć „nie”, bez wyrzutów sumienia, złości czy lęku.

Trening asertywności dostarcza uczestnikom szeregu technik i umiejętności otwartego i stanowczego, a równocześnie uprzejmego wyrażania własnych opinii i emocji, egzekwowania swoich praw oraz podejmowania decyzji. Asertywność to umiejętność niezwykle przydatna zarówno w relacjach osobistych jak i kontaktach zawodowych, dla wielu osób stanowi też inspirujący sposób na kształtowanie własnej osobowości.

Najczęstszym powodem, dla którego ludzie z poczucia przymusu robią coś, na co nie mają ochoty, są trudności z odmawianiem. Asertywna odmowa jest stanowcza, bezpośrednia i uczciwa. Wprost mówimy, co nam się nie podoba, naturalnym i spokojnym tonem głosu, utrzymując dobry kontakt





wzrokowy, przyjmując postawę otwartą, bez napięcia, ale i bez nadmiernego luzu. Ważnym jest wycucie odpowiedniego momentu czasowego i stosowanie właściwego języka. Asertywna odmowa jest stanowcza, bezpośrednia i uczciwa. Powinny się znaleźć w niej trzy elementy: słowo „nie” na początku zdania, określenie, czego nie mamy zamiaru zrobić oraz krótkie i prawdziwe uzasadnienie naszej odmowy.

Żeby być gotowym do asertywności, dobrze jest ćwiczyć przed lustrem sytuacje, rozmowy, ruchy ciała, przewidywać różne warianty przebiegu rozmowy. Próbujemy doskonalić zachowania asertywne twierdząc odpowiadając na pytania: czy chcemy się zmienić, czy wierzymy w siebie w i innych, czy jesteśmy chętni do stawiania sobie rozsądnych celów i podejmowania sensownego ryzyka, czy jesteśmy chętni do podjęcia wysiłku i cierpliwego budowania nowych umiejętności? Poznajmy kolejne etapy nauki asertywnego zachowania:

- ocena własnych zasobów asertywności,
- doskonalenie umiejętności bezpośredniej, uczciwej i otwartej komunikacji,
- trening wyrażania swoich opinii w sposób stanowczy i łagodny,
- rozwój zdolności ekspresji emocji i potrzeb – za pomocą ciała i głosu,
- nauka wyrażania uczuć negatywnych bez ranienia innych,
- rozwój umiejętności egzekwowania własnych praw bez poczucia winy,
- pogłębienie rozumienia siebie w interakcjach z ludźmi.

By nauczyć się asertywnego przyjmowania ocen, dokonywanych pod naszym adresem odwołajmy się do praw, które

według specjalisty ds. public relations Herberta Fenterheima są prawami każdego człowieka:

- Masz prawo do robienia tego, co chcesz – dopóki twoja działalność nie rani kogoś innego.
- Masz prawo do zachowania swojej godności poprzez asertywne zachowanie – nawet jeśli rani to kogoś innego – dopóki twoje intencje nie są agresywne, lecz asertywne.
- Masz prawo do przedstawiania innym swoich próśb – dopóki uznajesz, że druga osoba ma prawo odmówić.
- Istnieją takie sytuacje między ludźmi, w których prawa nie są oczywiste. Zawsze jednak masz prawo do przedyskutowania i wyjaśnienia problemu z drugą osobą.
- Masz prawo korzystania ze swoich praw. Jeśli z nich nie korzystasz, to godzisz się na odebranie ich sobie.

Tych pięć zasad stanowi podstawę trenowania umiejętności asertywnych.

Podsumowując, asertywność jest to stanowczość, która nie rani. Tego stylu zachowania możemy użyć w każdej, mniej lub bardziej poważnej sytuacji konfliktowej. Asertywność to najlepsza droga do sukcesu w komunikacji międzyludzkiej, to umiejętność wyrażania własnych opinii przy poszanowaniu opinii innych. Tak naprawdę nie stanie się nic strasznego, gdy ujawni się rozbieżność zdań. Nie trzeba uzgadniać wspólnej opinii. Jesteśmy różni, a bogactwo naszych przeżyć, doznań i poglądów wzbogaca świat. Wymiana opinii, nawet bardzo odmiennych, to wartość sama w sobie. Pozwala nam spojrzeć na świat oczami innych ludzi i może nasze widzenie wzbogacić.

## **PATRZĄC W PRZYSZŁOŚĆ** **DOŚWIADCZENIA AMERYKAŃSKIE W BUDOWANIU STRATEGII SUKCESU** **ORGANIZACJI ZAWODOWYCH ZWIĄZANYCH Z RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI**

Małgorzata Petry-Węclawowicz

W maju 2006 r., w Warszawie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowała po raz piąty we współpracy ze Stowarzyszeniem Realtorów Północnej Wirginii warsztaty na temat tworzenia skutecznego planu strategicznego stowarzyszenia.

Tegoroczne warsztaty prowadzone były przez Christine Todd – Dyrektora Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii oraz Wiceprezydenta IRPF – Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości, JoAnne Johnson – Ambasadora Prezydenta NAR ds. kontaktów z Polską oraz Sue Bowers – członka Zarządu Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii, rzeczoznawcę majątkowego.

Program warsztatów koncentrował się na dwóch sprawach. Pierwsza dotyczyła próby sformułowania strategii

działania Federacji na najbliższe lata korzystając z doświadczeń amerykańskich, druga dotyczyła rzeczoznawstwa majątkowego w północnej Wirginii oraz prezentacji sporządzonych tam wycen.

### **Analiza sytuacji zawodu**

Punktem wyjścia warsztatów była analiza sytuacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego przeprowadzona przez Komisję Rozwoju Zawodu PFSRM, która ujawniła słabe elementy oraz obawy o jego przyszłość konkludując, iż konieczne są zmiany. Wynikiem pracy powołanego przez Federację zespołu jest raport „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Wymienia on główne cele i kierunki do realiza-





cji. Panie Todd, Johnson i Bowers otrzymały przetłumaczony raport, by na jego bazie, uwzględniając postulaty uczestników szkolenia wypracować skuteczny plan strategiczny federacji. Dla przypomnienia główne punkty raportu.

## Cele PFSRM

1. Kształtowanie prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
2. Zapewnienie kompleksowości usług rzeczoznawstwa majątkowego.
3. Wzrost roli organizacji zawodowej jako organizacji pozarządowej dbającej o wysoką jakość usług rzeczoznawstwa majątkowego.

## Kierunki działania PFSRM

1. Dbłość o zachowanie cech rzeczoznawstwa majątkowego jako wolnego zawodu i zawodu zaufania publicznego.
2. Kreowanie cech rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby wykonującej zawód zaufania publicznego.
3. Ograniczenie ingerencji prawodawstwa w teorię i praktykę wyceny.
4. Uzyskanie zasadniczego wpływu na kształt przepisów prawa.
5. Wzmocnienie roli norm zawodowych.
6. Wykreowanie pojęcia wyceny jako procesu dochodzenia do wartości, a nie realizacji procedur.
7. Zmiana sposobu postrzegania roli wartości nieruchomości w procesach decyzyjnych.
8. Zachowanie zasady nadawania uprawnień zawodowych na czas nieokreślony oraz stworzenie warunków rozwoju zawodowego.
9. Wprowadzenie specjalności i specjalizacji w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.
10. Opracowanie i wdrożenie systemu uznania kwalifikacji zawodowych.
11. Promocja zawodu i osoby rzeczoznawcy majątkowego wobec zleceniodawcy.
12. Zapewnienie atrakcyjności organizacji zawodowych dla ich członków.
13. Nowa struktura organizacyjna i promocja organizacji zawodowej umożliwiająca realizację celów.
14. Wykorzystanie w wycenie baz danych o cenach transakcyjnych i nieruchomościach, profesjonalnych analiz rynku i technik informatycznych.

Ponadto raport podkreślał, że rzeczoznawcy winni sprostać nowym wyzwaniom, związanym z wejściem do Unii Europejskiej oraz międzynarodowym przepływem kapitału. Istnieje pilna potrzeba ujednoczenia zasad wyceny w skali międzynarodowej. Dlatego niezbędne jest rozpoczęcie procesu mającego na celu znaczne ograniczenie regulacji zasad wyceny w przepisach prawa oraz jednocześnie wzmocnienie roli standardów zawodowych jako metodologicznych podstaw wyceny.

Według prowadzących warsztaty Amerykanek, skuteczny plan stowarzyszenia zależy od umiejętności osób pełniących funkcje społeczne i pracowników stowarzyszenia, funduszy przeznaczonych na jego realizację oraz gotowości członków

do zaangażowania się w obronę wspólnych interesów. Program powinien być jasny i czytelny oparty na znajomości bieżącej sytuacji zawodu, zarówno w aspekcie prawnym, ekonomicznym i społecznym, a dotyczyć powinien konkretnych spraw. Rozproszenie działań nie jest wskazane.

W ramach rozpoznania stanu aktualnego zawodu w trakcie spotkania starano się odpowiedzieć między innymi na następujące pytania:

W zakresie zagadnień politycznych i legislacyjnych: Jakie przepisy prawne są niekorzystne dla rzeczoznawców lub działają wbrew ich interesom? Jakie przepisy i uregulowania wpływające na działalność rzeczoznawcy majątkowego trzeba zmienić? Czy politycy Sejmu i Senatu RP znają problemy PFSRM?

W zakresie zagadnień ekonomicznych: Kto jest największym zleceniodawcą dla rzeczoznawców majątkowych? Gdzie rzeczoznawcy uzyskują większość informacji z rynku nieruchomości? Czy globalizacja ma wpływ na działalność rzecz-



Dyrektor biura PFSRM Maria Rymarowicz wraz z tłumaczem przedstawia prowadzących seminarium Christie Todd, JoAnne Johnson i Sue Bowers

fot. M. Węclawowicz

znawcy majątkowego?

W zakresie zagadnień dotyczących odbioru społecznego: Czy przeciętny Polak wie czym zajmują się rzeczoznawcy i z kim konkuruje na rynku pracy?

W zakresie zagadnień dotyczących organizacji rzeczoznawców: Jaki jest najważniejszy powód przystąpienia do stowarzyszenia? Cześć pytań pozostała bez odpowiedzi.

Grono osób biorących udział w warsztatach sformułowało szereg opinii, takich jak: niekorzystne przepisy prawa dla rzeczoznawców to głównie Ustawa o ochronie danych osobowych i Ustawa o zamówieniach publicznych; trudności w pracy rzeczoznawcy wynikają z braku dostępu do wiarygodnych danych (Dostęp do informacji urzędowych nt. podatków, katastru nieruchomości, danych urzędów skarbowych weryfikujących dane z aktów notarialnych, brak internetowego dostępu do ksiąg wieczystych); braku spójności ustaw; brak współpracy pomiędzy rzeczoznawcami a pośrednikami, brak instrukcji dla notariusza jak opisywać stan techniczno-użytkowy składników budowlanych nieruchomości. Zmianie powinna ulec Ustawa o notariacie, Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami – tak by procedury wyceny zna-





lazły się w standardach, Ustawa o ochronie danych osobowych, Ustawa o zamówieniach publicznych.

Podnoszenie prestiżu organizacji zawodowych może nastąpić przez utworzenie samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Istnieje projekt ustawy o samorządzie zawodowym stworzony w PFSRM. Aktualnie uważa się że pilnie należy powrócić do podjętej inicjatywy. Trzeba uruchomić lobbing w zakresie współpracy z rządem na poziomie centralnym i lokalnym. Inicjatywy legislacyjne wychodzące z ministerstwa powinny być przez federację opiniowane. Trzeba przekonać ministerstwo do spraw ważnych dla środowiska, a później lobować w parlamencie za ich uchwaleniem. Pierwszy krok to znalezienie poparcia i zrozumienia dla inicjatyw federacji w ministerstwie.

Tak więc zarząd federacji, we współpracy z zarządami stowarzyszeń budując swój program działania powinien przede wszystkim przeanalizować: jaką część budżetu możemy przeznaczyć na program współpracy z władzami oraz czy chcemy wejść w koalicję z innymi organizacjami lub zawodami?

Pierwszym krokiem do zdefiniowania adresata strategii musi być precyzyjne określenie problemu do rozwiązania, który jest przedmiotem podjętych działań lobbystycznych. Krokiem drugim – „przypisanie” tego problemu tej osobie bądź strukturze decydenckiej, w której kompetencji on się znajduje. Następnie zdefiniowanie wszystkich istotnych środowisk opiniotwórczych, potencjalnie pozytywnie bądź negatywnie nastawionych do sposobu rozwiązania problemu, jaki zamierzamy zaproponować decydującemu.

## Jaki jest cel końcowy strategii

Kluczowym elementem każdej strategii działania jest precyzyjne zdefiniowanie tzw. celu końcowego, czyli zakładanego (ale realnego do osiągnięcia) końcowego efektu kampanii lobbingsowej. Drogą do jego zdefiniowania może być wcześniejsze określenie momentów kluczowych, czyli decydujących etapów procedury decyzyjnej bądź legislacyjnej.

Po wykonaniu tych działań możliwe jest przystąpienie do opracowania planu strategicznego. Jego nieodłącznymi i podstawowymi elementami muszą być: precyzyjny harmonogram działań, uwzględniający różne warianty rozwoju sytuacji, w zależności od niekorzystnych zmian w otoczeniu. Pomocne jest tu zazwyczaj określenie tzw. celów pośrednich, które w części mogą pokrywać się z tzw. momentami kluczowymi. Z całą pewnością określanie celów pośrednich jest tożsame z dokładną identyfikacją adresatów podejmowanych działań.

Osiągnięcie (bądź nie) któregoś z celów pośrednich jest zazwyczaj momentem wyboru któregoś z wariantów działania, zdefiniowanych w planie strategicznym. Rzecz jasna, twórczy charakter podejmowanych działań oraz wielość zmiennych otoczenia uniemożliwia przygotowanie takiego planu strategicznego, który mógłby zostać zrealizowany od początku do końca bez jakichkolwiek modyfikacji. W istocie plan strategiczny jest dokumentem roboczym, stale aktu-

alizowanym, w zależności od postępów prowadzonej kampanii lobbingsowej.

## Lobbing jako sztuka

Trzeba też wyraźnie stwierdzić, iż nie istnieje jeden wzorcowy model działania w kampanii lobbingsowej. Dlatego zresztą lobbing jest sztuką, w której obok doświadczenia, wkładu pracy i użytych środków finansowych decydujące znaczenie ma kreatywność lobbysty oraz jego sprawność w korzystaniu z możliwych narzędzi. Jednym z najbardziej oczywistych i podstawowych narzędzi lobbysty jest tzw. interes społeczny. Każdy niemal problem, w taki sposób uzasadniony, przy kampanii lobbingsowej prowadzonej z pozycji tzw. szarego obywatela może stosunkowo szybko zostać rozstrzygnięty w pożądanym sposób. Nieodzownym narzędziem lobbysty jest tzw. lista argumentów. Precyzyjnie zdefiniowane wszystkie możliwe argumenty „za” i „przeciw” winny być uszeregowane według hierarchii ich obiektywnej ważności i społecznej oraz środowiskowej nośności.

Przy wyborze celu uczestnicy warsztatów rozważali następujące możliwości: wyłączyć rzeczoznawcę, jako reprezentującego zawód zaufania publicznego, z ustawy o zamówieniach publicznych i z ustawy o ochronie danych osobowych, udoskonalić dostęp do wiarygodnych danych poprzez zmianę ustawy o notariacie (notariusz musi zawrzeć w akcie notarialnym dane techniczne składników budowlanych), umożliwić rzeczoznawcom dostęp do informacji urzędowych dotyczących podatków, katastru nieruchomości, danych urzędów skarbowych weryfikujących dane o cenach z aktów notarialnych, umożliwić internetowy dostęp do ksiąg wieczystych. Podsumowując: sformułowano następujące zdania przyjmując je jako cele możliwe do osiągnięcia: PFSRM jest silną organizacją zawodową wpływającą na prawo dotyczące zawodu rzeczoznawcy majątkowego posiadająca, skuteczny system lobbingu obejmujący odpowiednie kontakty z przedstawicielami ministerstw. Federacja tworzy wspólny front działania z innymi organizacjami zawodowymi na rynku nieruchomości, w szczególności z Polską Federacją Rynku Nieruchomości reprezentującą głównie interesy pośredników.

Jeśli znajdzie się inne grupy zawodowe, które mają podobne cele, słuszne jest połączenie działań. Należy zacząć cykliczne spotkania w celu poznania wzajemnych problemów i stworzenia systemu wspólnego lobbingu. Wielu rzeczoznawców majątkowych jest pośrednikami i zarządcami nieruchomości stąd wydaje się słusznym stworzenie systemu wspólnych szkoleń, czy też możliwości zaliczania punktów za szkolenia dla zawodów pokrewnych w systemie szkolenia ustawicznego.

## Doświadczenia amerykańskie

Jesteśmy bardzo silną organizacją. Mamy 1,3 milionów członków. Charakteryzuje nas dbałość o dobrą współpracę z rządem na płaszczyźnie legislacji. Współpracujemy z profesjonalnymi lobbystami. W USA najwięcej pieniędzy ze skła-





dek członkowskich idzie na lobbing. Gdy władze stanowe chciały podnieść podatki od sprzedaży i kupna nieruchomości zmobilizowaliśmy ludzi do wysłania tysięcy listów drogą elektroniczną do legislatorów, co przyniosło szybki rezultat w postaci rezygnacji z niepopularnych społecznie planów – mówią Amerykanie. Struktura Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii przedstawia się następująco – 10% to rzeczoznawcy, a 90% to pośrednicy. Przy czym rzeczoznawcy różnią się między sobą rodzajem posiadanej licencji. Certyfikaty zezwalające na wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego uzależnione są w USA od wartości wycenianych nieruchomości; pierwszy – dotyczy zezwolenia na wyceny nieruchomości mieszkaniowe o wartości do 1 mln. USD, drugi – nieruchomości mieszkaniowe bez limitu wartości, trzeci (najszerzy) zezwala także na wycenę nieruchomości komercyjnych.

Praca rzeczoznawcy w USA jest dużo łatwiejsza niż w Polsce. Rzeczoznawcy mają pełny dostęp do wszystkich transakcji wraz z ich opisem, zdjęciem i lokalizacją nieruchomości w terenie. Stowarzyszenie korzysta z programu komputerowego firmy ALAMODE. Program ten zawiera bazę wszystkich transakcji, które zaszły w agencjach nieruchomości. Rzeczoznawca korzysta także z danych urzędowych związanych z obrotem i podatkami, a także z baz danych władz lokalnych takich jak Metropolitan Regional Information System Inc. Program ALAMODE (<http://www.alamode.com/products/Appraiser>), ma wiele formularzy w zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca opracowuje wycenę po wizji, na której ma obowiązek dokonania pomiarów. W wycenie umieszcza się zdjęcia frontu i tyłu budynku oraz zdjęcia jego wnętrza, a także widok ulicy. Dokumentacja fotograficzna stanowi potwierdzenie wizji. W wycenie przedstawia się obliczenia. Raport przesyłany jest głównie w formie elektronicznej, a z formy drukowanej korzysta się sporadycznie. Przy szacowaniu korzysta się z trzech podejść: kosztowego, dochodowego i porównawczego. Raport z wyceny jest aktualny jedynie przez 6 miesięcy.

W metodzie porównawczej liczba jednostek porównawczych jest bogatsza niż przyjmowana w Polsce. Szczególną uwagę zwraca uwzględnienie praw do nieruchomości, warunków finansowania, cech ekonomicznych i elementów wartości nie związanych z nieruchomością. Zawsze należy uwzględniać w analizie porównawczej:

- rodzaj zbywanego prawa do nieruchomości, np. prawo własności, prawo własności obciążone najmem bądź służebnością,
- warunki finansowania,
- warunki sprzedaży, odzwierciedlające motywacje kupującego i sprzedającego,
- stan rynku, obejmujący zmiany wywołane inflacją lub deflacją, zmianami regulacji podatkowych, fluktuacją w popycie i w podaży,

- lokalizację,
- cechy fizyczne nieruchomości,
- cechy ekonomiczne,
- wykorzystanie,
- elementy wartości nie związane z nieruchomością.

Na cenę transakcyjną wpływ wywierają również nierynkowe warunki finansowania, np. płatność ratalna oraz umowy sprzedaży, w których nabywca spłaca regularnie raty sprzedawcy, ale nabywa prawo własności dopiero po całkowitym wypełnieniu kontraktu. Rzeczoznawca zawsze musi w tych warunkach dokonać korekty liczbowej, sprowadzając rynek transakcji do rynkowych warunków finansowania. Elementem porównawczym są również cechy ekonomiczne nieruchomości. Są one uwzględniane przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód. Obejmują atrybuty nieruchomości, które wpływają na poziom dochodu operacyjnego netto, takie jak: koszty eksploatacyjne, jakość zarządzania, dobór najemców, ulgi czynszowe, warunki najmu, daty wygaśnięcia umów najmu, możliwość przedłużenia umów.

Należy zwrócić uwagę na techniki przeprowadzenia korekt. Wyróżnia się wiele korekt ilościowych i jakościowych. Do korekt ilościowych należą: analiza porównywania parami, analiza statystyczna rynku, analiza graficzna, analiza trendów rynkowych, analiza kosztowa i analiza danych pomocniczych.

Do technik jakościowych należą: analiza porównania względnego, analiza posługująca się rankingiem i analiza polegająca na przeprowadzeniu osobistych rozmów z uczestnikami rynku. Zasadą jest, by każdy podstawowy element porównawczy był sprawdzony za pomocą co najmniej jednej z wymienionych powyżej technik, w celu określenia czy konieczna jest korekta.

Wyróżnienie tak wielkiej liczby sposobów dokonywania korekt, w porównaniu z przyjętymi w Polsce, może stanowić inspirację do dalszego rozwoju podejścia porównawczego.

Inspirację tym bardziej uzasadnioną, że znalezienie dwóch prawie identycznych nieruchomości, na czym opiera się metoda porównywania parami, zdarza się niezmiernie rzadko. Amerykanie podkreślają, że rzeczoznawca wyprowadza wartość korekty na podstawie obliczeń logicznych, ale sucha matematyka **niepowinna** całkowicie kierować opinią rzeczoznawcy. Mówią, że szacowana wartość nie jest określana jedynie przez zestaw precyzyjnych kalkulacji. Szacowanie ma aspekt kreatywny, w którym rzeczoznawca stosuje własny osąd w celu analizy i interpretacji danych ilościowych.

The image shows a screenshot of a software-generated appraisal report. The title is 'Individual Condominium Unit Appraisal Report'. It contains several sections with data entry fields, including 'Property Information', 'Physical Characteristics', and 'Market Data'. There are also tables for 'Comparable Sales' and 'Market Statistics'. The report is presented in a structured, grid-like format typical of professional appraisal software.

Przykładowa strona wydruku amerykańskiego „operatu szacunkowego”

dr inż. **Małgorzata Petry-Węclawowicz** jest rzeczoznawcą majątkowym z Krakowa.





# SPRAWOZDANIE Z POSIEDZEŃ RADY KRAJOWEJ

Wojciech Nurek

## Rada Krajowa w dniu 12 czerwca

Posiedzenie składało się z dwóch części. W pierwszej części omówiono sprawy bieżące natomiast część druga przeznaczona została na prezentacje programów przez kandydatów na Prezydenta PFSRM.

Prezydent **Andrzej Hopfer** oraz Wiceprezydent **Jerzy Filipiak** omówili wizytę u Ministra Budownictwa **Antoniego Jaszcza**ka mianowanego na to stanowisko 5 maja 2006 r. Wizyta miała na celu zaprezentowanie środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych oraz zasygnalizowanie głównych środowiskowych problemów.

Po raz kolejny nawiązano kontakt z Krajową Radą Notarialną. Celem rozmów jest przekonanie środowiska notariuszy do ujawniania w aktach notarialnych tych cech nieruchomości, które mają istotny wpływ na cenę.

Na poprzedniej Radzie **Lucyllia Głogowska** – Przewodnicząca Komisji Szkoleń i Egzaminów Kwalifikacyjnych omawiała projekt Porozumienia pomiędzy MTiB a PFSRM w sprawie kontroli obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. W projekcie tym zaplanowano, że proces kontroli ma być zarządzany przez system informatyczny administrowany przez PFSRM i zasilany przez organizatorów szkoleń informacjami o odbytych szkoleniach. Projektowano by system zapewniał stały dostęp do informacji o realizacji obowiązku doskonalenia kwalifikacji przez rzeczoznawców majątkowych. Główne idee porozumienia zostały przedstawione na minionej Radzie Krajowej w dniu 7 kwietnia 2006 r. Ministrowi **Piotrowi Styczniewi** – Sekretarzowi Stanu ds. budownictwa, Pełnomocnikowi Rządu ds. Rządowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego, Pełnomocnikowi Rządu ds. Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach przez **Lucyllię Głogowską**. Minister Syczeń otrzymał wówczas treść projektu porozumienia.

Tym samym środowisko rzeczoznawców majątkowych nawiązało do porozumienia, które kierownictwo Ministerstwa podpisało z Polską Federacją Rynku Nieruchomości.

Z ostatnich informacji wynika, że MTiB odstąpi o podpisanie porozumienia z PFSRM oraz wypowiedziało wcześniej zawarte porozumienie z PFRN. Nie jest też znany plan MTiB rozliczania poszczególnych środowisk zawodowych z wywiązywania się z ustawowego obowiązku ustawicznego kształcenia.

W związku z zaplanowaną na 21-23 września 2006 r. XV Krajową Konferencją Rzeczoznawców Majątkowych „Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym” Zarząd PFSRM wystąpił do wielu instytucji publicznych z propozycją przyjęcia członkostwa w Honorowym Komitecie Konferencji.

Dotychczas na propozycję tę pozytywnie odpowiedział Wiceprezes Rady Ministrów, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – **Andrzej Lepper**.

Przedstawiciele Zarządu PFSRM omówili sytuację, która powstała w KOZ po rezygnacji dotychczasowego Wiceprewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Szefa Sekcji Rzeczoznawców Majątkowych – **Kazimierza Rygła**. Zarząd PFSRM rekomendował na to stanowisko **Piotra Walczyka** natomiast kandydatem MTiB jest **Beata Szykulska**.

Z informacji uzyskanych od kierownictwa Ministerstwa Transportu i Budownictwa wynika, że intensywne prace nad nowelizacją ustawy to gospodarce nieruchomościami ruszą we wrześniu 2006 r.

## Kandydatury do władz PFSRM

W drugiej części posiedzenia przedstawione zostały kandydatury do zarządu PFSRM oraz do Komisji Rewizyjnej PFSRM.

Na stanowisko Prezydenta PFSRM zgłoszono jednego kandydata. PSRWN rekomendowało na tą funkcję dotychczasowego Prezydenta – prof. **Andrzeja Hopfera**.

Obecna sytuacja nie przesądza o wyborze nowego prezydenta. Zgodnie ze statutem PFSRM wybór kandydata wymaga odpowiedniej większości głosów członków Rady Krajowej. Podobna sytuacja dotyczy kandydatów na wiceprezydentów oraz członków Komisji Rewizyjnej.

Na stanowisko wiceprezydenta lokalne środowiska rekomendowały następujących kandydatów:

- **Jerzy Adamiczka** – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu,
- **Zbigniew Baranowski** – Warszawskie SRM,
- **Jerzy Filipiak** – Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości,
- **Krzysztof Urbańczyk** – Śląskie SRM.

Do Komisji Rewizyjnej PFSRM lokalne środowiska rekomendowały następujących kandydatów:

- **Bogusława Szczepaniak** – Podkarpackie SRM,
- **Monika Nowakowska** – Warszawskie SRM,
- **Wiesława Szandrowska** – Śląskie SRM,
- **Mirosław Osiński** – Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych.

Kandydat na prezydenta **Andrzej Hopfer** omówił tezy swojego programu, które zostały przekazane w wersji elektronicznej członkom Rady Krajowej na tydzień przed posiedzeniem. Rada Krajowa ustaliła, że termin przesyłania uwag i propozycji zmian do przedstawionego programu upływa dnia 26 czerwca 2006 r. Posiedzenie sprawozdawczo-wyborcze Rady Krajowej PFSRM zapowiedziano na 7 lipca 2006 r.





Na koniec czerwca 2006 r. przewidziano ostateczny termin nadsyłania kandydatur do honorowego odznaczenia *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* oraz złotej i srebrnej odznaki PFSRM.

## Rada Krajowa w dniu 7 lipca – posiedzenie sprawozdawczo-wyborcze

Prowadzenie posiedzenia powierzone zostało **Lucylli Głogowskiej** – Prezes Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych. W skład Komisji Skrutacyjno-Mandatowej powołano: **Stanisława Cegielskiego** (SRM Wielkopolski Płd. w Kaliszu), **Annę Poszyler** (SRM Województwa Wielkopolskiego) oraz **Barbarę Kowalską** (Toruńskie SRM).

Na wstępie przedstawiciele Zarządu omówili sprawozdanie przesłane uprzednio członkom Rady Krajowej PFSRM w formie elektronicznej. Do przedstawionego sprawozdania nie wnoszono uwag. Nie dyskutowano nad jego treścią.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej **Henryk Czajkowski** omówił sprawozdanie Komisji, z którymi członkowie Rady Krajowej mieli okazję zapoznać się wcześniej. Dodatkowo wyjaśnione zostały te wątki sprawozdania, do których Zarząd PFSRM w międzyczasie przekazał członkom KR materiały uzupełniające. Zauważalny akcent sprawozdania położono na kwestię wysokiego kosztu funkcjonowania biura Pełnomocnika ds. Praktyk Zawodowych, w tym także honorarium wypłaconego Pełnomocnikowi przez Zarząd. Komisja Rewizyjna negatywnie odniosła się do faktu wynagradzania przez Zarząd PFSRM pełnomocnika, który jest jednocześnie członkiem Zarządu. **Jerzy Adamiczka** – pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych omówił funkcjonowanie biura oraz przepływy finansowe związane z praktykami zawodowymi. **Jerzy Filipiak** przedstawił podłoże decyzji Zarządu o przyznaniu pełnomocnikowi honorarium.

Członkowie Rady Krajowej nie wnosili uwag i pytań do sprawozdania Komisji Rewizyjnej. Następnie w głosowaniu udzielono Zarządowi PFSRM absolutorium.

W przeciwieństwie do minionych kadencji Zarządów PFSRM, członkowie ustępującego Zarządu PFSRM nie zostali uhonorowani nagrodami pieniężnymi. Decyzja taka powzięta została między innymi w związku ze stanem finansów PFSRM. Z chwilą przejścia organizacji egzaminów państwowych przez Ministerstwo Infrastruktury (obecnie Ministerstwo Budownictwa) wpływy Federacji uległy raptownemu obniżeniu.

Dyskusję na temat szczegółowych wątków sprawozdania Komisji Rewizyjnej przeniesiono na następne posiedzenia Rady Krajowej. Elementy sprawozdania odnoszące się szczegółowo do zasad funkcjonowania PFSRM oraz Zarządu mają być wytycznymi dla przyszłych zmian po szerszej środowiskowej dyskusji.

W kolejnej części posiedzenia, zgodnie z regulaminem, odbyły się tajne wybory Zarządu PFSRM oraz Komisji Rewizyjnej.

Warunkiem koniecznym do przeprowadzenia wyborów była obecność 2/3 członków zwyczajnych Rady Krajowej. Warunek ten został spełniony, ponieważ w posiedzeniu uczestniczyli wszyscy członkowie RK z wyjątkiem przedstawiciela Koszalińskiego SRM. Kolejnym regulaminowym warunkiem był fakt uzyskania przez kandydata powyżej 50% głosów.

W skład Zarządu wybrano: na stanowisko prezydenta PFSRM **Andrzeja Hopfera** (głosy: za – 75, przeciw – 5, nieważnych głosów – 1); na stanowisko wiceprezydenta: **Jerzego Filipiaka** (głosy: 58 – za, 23 – przeciw); **Krzysztofa Urbańczyka** (głosy: 68 – za, przeciw – 13); **Jerzego Adamiczkę** (głosy: 61 – za, 20 – przeciw).

W skład Komisji Rewizyjnej wybrano:

**Krzysztofa Mączewskiego** (50 głosów),

**Monikę Nowakowską** (76 głosów),

**Wiesławę Szandrowską** (52 głosów),

**Elżbietę Schmidtke** (49 głosów),

**Stefana Tomczaka** (50 głosów).

Następna część posiedzenia Rady Krajowej poświęcona została na omówienie kandydatur do odznaczeń (srebrnej i złotej odznaki PFSRM) przez Przewodniczącego Komisji Odznaczeń **Michała Kosmowskiego**. Przedstawił on szeroką listę osób, które z formalnego punktu widzenia mogą otrzymać odznaczenia. Członkowie Rady Krajowej uznali, że masowe odznaczanie, idące w dziesiątki rocznie, powoduje deprecjonowanie rangi odznaczenia. Postanowiono wstrzymać się w bieżącym roku z nadawaniem odznaczeń i przystąpić do zmiany regulaminu.

Następnie Rada Krajowa głosowała nad przyznaniem honorowego odznaczenia PFSRM – medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”. Po raz pierwszy w historii tego odznaczenia Rada Krajowa głosowała jednogłośnie przyznając to odznaczenie dr **Zdzisławie Ledzion-Trojanowskiej**.

Na koniec posiedzenia Rady Krajowej **Henryk Czajkowski** podziękował członkom Rady Krajowej i Zarządowi PFSRM za dotychczasową współpracę informując o decyzji wycofania się z czynnego uczestnictwa w pracach PFSRM. Przez 14 lat związany był blisko z Federacją jako wiceprezydent PFSRM, prezes Pomorskiego Towarzystwa Rzeczników Majątkowych w Gdańsku oraz przez dwie ostatnie kadencje jako Przewodniczący Komisji Rewizyjnej. Pozostaje liczyć na to, że na miejscu **Henryka Czajkowskiego** pojawią osoby, które podobnie jak on będą potrafiły w sposób szczery i bezkompromisowy wyrażać swoje poglądy. Osoby te muszą jednak wziąć pod uwagę, że postawa taka, choć wskazana, nie jest źródłem sympatii i uwielbienia ze strony różnych ciał organizacyjnych. Mimo tego – Wielkie Dzięk!

**Wojtek Nurek** jest pełnomocnikiem zarządu PFSRM ds. PR.





## WYROK URZĘDU ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH Z 24 MARCA

Zespół Arbitrów w składzie: Przewodniczący Zespołu Arbitrów Włodzimierz Tadeusz Szafranski, Arbitrzy: Zbigniew Jan Kowaluk, Alicja Dominika Caban, Protokolant Wioletta Wierzejska po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 marca 2006 r. w Warszawie odwołania wniesionego przez A. C. Valor Dr inż. Robert Zygmunt, Kraków, od oddalenia przez zamawiającego Gmina Miejska Kraków, Urząd Miasta Krakowa, Oddział Zamówień Publicznych, protestu z dnia 2 marca 2006 r. orzeka:

1. *Uwzględnia odwołanie i nakazuje poprawienie SIWZ poprzez określenie przedmiotu zamówienia zgodnie z przepisem art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz skorygowanie projektu umowy w zakresie § 2 ust. 2.*

2. Kosztami postępowania obciąża Gminę Miejską Kraków, Urząd Miasta Krakowa, Oddział Zamówień Publicznych, Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4 i nakazuje:

1) zaliczyć na rzecz Urzędu Zamówień Publicznych koszty w wysokości 2 935 zł 79 gr (słownie: dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy)

z kwoty wpisu uiszczonego przez **A. C. Valor Dr inż. Robert Zygmunt, Kraków,**

2) dokonać wpłaty kwoty **5 375 zł 79 gr** (słownie: **pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy**)

przez **Gminę Miejską Kraków, Urząd Miasta Krakowa, Oddział Zamówień Publicznych, Kraków, na rzecz A. C. Valor Dr inż. Robert Zygmunt, Kraków.**

3) dokonać wpłaty kwoty **0 zł 00 gr** (słownie: **xxx**) przez **xxx** na rzecz Urzędu Zamówień Publicznych na rachunek środków specjalnych UZP

4) dokonać zwrotu kwoty **1 808 zł 21 gr** (słownie: **jeden tysiąc osiemset osiem złotych dwadzieścia jeden groszy**)

z rachunku środków specjalnych Urzędu Zamówień Publicznych na rzecz **A. C. Valor Dr inż. Robert Zygmunt, Kraków.**

### Uzasadnienie

W proteście z dnia 2.03.2006 r. Robert Zygmunt z Krakowa prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą A. C. Valor zarzuciła Zamawiającemu – Miastu Kraków naruszenie przepisów art. 7 ust. 1, art. 29 ust. 1 i 2, art. 22 ust. 2, art. 30, art. 36 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy – prawo zamówień publicznych, a także art. 175 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Protestującego w SIWZ zamówienia publicznego na wykonanie operatów szacunkowych wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, skarbu państwa, osób fizycznych lub prawnych oraz jednostek nie posiadających osobowości prawnej, brak jest opisu przedmiotu zamówienia. Zamawiający podaje jedynie cele wykonania wyceny, a także stawia warunek ograniczający możliwość składania oferty na wszystkie części zamówienia poprzez ustalenie warunków udziału w zależności od wielkości przychodu jaki firma uzyskała w roku poprzedzającym.

Zamawiający protest oddalił poprzez nierozpatrzenie go w ustawowym terminie.

W odwołaniu z dnia 12.03.2006 r. Odwołujący podtrzymał zarzuty zawarte w proteście. Nadto oświadczył, iż przystąpił w dniu 8.03.2006 r., w ciągu dwóch dni od otrzymania zawiadomienia o wniesieniu protestu przez innego wykonawcę, do tego protestu i podtrzymuje zarzuty sformułowane w proteście, do którego przystąpił.

Zespół Arbitrów po przeprowadzeniu rozprawy, po wysłuchaniu oświadczeń stron oraz po zapoznaniu się ze SIWZ zważył, co następuje.

Bezspornym w sprawie jest, że firma Magrapol Maciej Grabowski nie złożyła odwołania od oddalenia protestu, a także, że protest złożony przez tę firmę oraz przyłączenie się do tegoż protestu przez Odwołującego zostało złożone w terminie. Z tych względów Zespół Arbitrów uznał za zasadne zbadanie zarzutów zgłoszonych w obydwu protestach. Tym bardziej, że według oświadcza Zamawiającego zarzuty zgłoszone w obydwu protestach są tożsame.

Odwołanie należało uznać za zasadne. W SIWZ w pkt 3 określono, że przedmiotem zamówienia jest wykonanie operatów szacunkowych wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, skarbu państwa, osób fizycznych lub prawnych oraz jednostek nie posiadających osobowości prawnej. W tabeli oraz formularzu oferty Zamawiający ograniczył się do wskazania grupy celów wyceny i przewidywaną dla niej ilość wycen bez podania jednak jakichkolwiek informacji o nieruchomościach, które mają być wyceniane, ograniczając się do podania ich liczby. Tak sprecyzowany opis przedmiotu zamówienia niewątpliwie nie wyczerpuje dyspozycji art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo zamówień publicznych. Zamawiający zobowiązany jest do szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia pozwalającego na sporządzenie prawidłowej oferty. Za niezasadnione, w ocenie Zespołu Arbitrów, należy uznać zarzut naruszenia przez Zamawiającego warunków udziału w postępowaniu poprzez żądanie wykazania się określonym przychodem. W ocenie Zespołu Arbitrów zapis ten jest prawidłowy i nie narusza prawa.

Za nieuzasadnione również uznał Zespół Arbitrów żądanie Odwołującego wykreślenia w projekcie umowy zapisu § 2 ust. 1, gdyż istnieje możliwość w kalkulowaniu tego kosztu w cenę wynagrodzenia za usługę. Za nieuprawniony należy uznać zapis § 2 ust. 2 żądający uczestnictwa wykonawcy w rozprawach administracyjnych oraz przed organami odwoławczymi na własny koszt, bowiem tego typu żądanie narusza zasadę uczciwej konkurencji.

Wobec powyższego Zespół Arbitrów orzekł jak w sentencji.

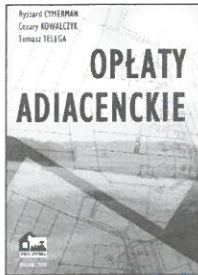
O kosztach orzeczono stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 191 ust. 5 i 6 ustawy – Prawo zamówień publicznych. Zespół Arbitrów uznał za uzasadnione koszty zastępstwa procesowego Odwołującego w wysokości 2.440,00 złotych.





# NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



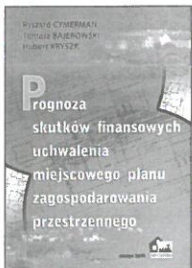
## „Opłaty adiacenckie”

Ryszard Cymerman, Cezary Kowalczyk, Tomasz Telega  
Wydawnictwo Educaterra  
Olsztyn 2006 r.

Jedną z grup opłat od nieruchomości są opłaty adiacenckie ustalane w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Autorzy przedstawili warunki konieczne do zaistnienia opłaty adiacenckiej oraz omówili zasady wnoszenia opłat adiacenckich i określania wartości do ustalenia tych opłat.

W części końcowej opracowania zamieszczono zestawienie orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego związanego z opłatami adiacenckimi.

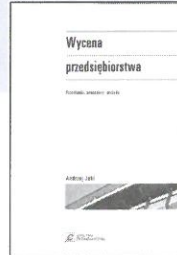


## „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”

Ryszard Cymerman, Tomasz Bajeroski, Hubert Kryszk  
Wydawnictwo Educaterra  
Olsztyn 2006 r.

W procesie gospodarowania przestrzennego niezbędna jest ścisła współpraca urbanistów, rzeczoznawców majątkowych i samorządów gminnych. Występują tu związki, które powstają w trakcie sporządzania opracowań planistycznych w tym głównie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie prognozy skutków finansowych przez rzeczoznawcę majątkowego staje się podstawą ustalenia stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, bądź też w przypadku obniżenia wartości, powoduje konieczność zapłacenia przez gminę właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu rekompensaty pieniężnej.

W książce poruszone zostały następujące zagadnienia: gospodarka przestrzenna na obszarze gminy, zmiany wartości nieruchomości w procesie inwestycyjnym, teoretyczne podstawy prognozowania, prognozowanie zmian wartości przestrzeni planistycznej, prognozowanie skutków finansowych zmian wartości przestrzeni planistycznej. Ustalenie trendu skutków finansowych oraz czasu na jaki będzie określana prognoza obciążeń i dochodów gminy, jest bardzo trudne i wymaga prawidłowego zbadania rynku.



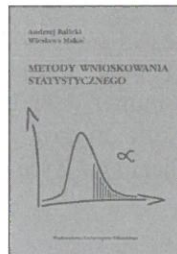
## „Wycena przedsiębiorstwa. Przesłanki, procedury, metody.”

Andrzej Jaki  
Wydawnictwo  
Oficyna Ekonomiczna  
Wydanie III, Kraków 2006 r.

W treści książki omówiono następujące tematy:

- prezentacja przedsiębiorstwa jako obiektu wyceny,
- uwarunkowania i elementy wyceny przedsiębiorstwa,
- metody wyceny przedsiębiorstw, w tym między innymi: systematyka metod wyceny, metody majątkowe, metoda dochodowa, wartość reputacji w mieszanych metodach wyceny, syntetyczne ujęcie metod wyceny – rachunek pomiaru i oceny wartości przedsiębiorstwa, ewolucja zakresu wykorzystania i znaczenia wyceny przedsiębiorstw.

Autor, będący pracownikiem naukowym Akademii Ekonomicznej w Krakowie, wykorzystał swoje doświadczenie dydaktyczne, wynikające z prowadzenia wykładów i seminariów z problematyki wyceny przedsiębiorstw.



## „Metody wnioskowania statystycznego”

Andrzej Balicki, Wiesława Makać  
Wydawnictwo Uniwersytetu  
Gdańskiego  
Wydanie II, Gdańsk 2006 r.

Książka stanowi kontynuację wydanego w 2004 roku podręcznika „Metody opisu statystycznego” autorstwa Wiesławy Makać i Danuty Urbanek-Krzysztofia.

W podręczniku wcześniej wydanym omówiono statystyczne metody badania prawidłowości charakteryzujących badane zjawiska, między innymi: miary położenia (średnia arytmetyczna, dominanta, mediana), miary dyspersji (odchylenie standardowe).

W „Metodach wnioskowania statystycznego” omówiono podstawowe pojęcia rachunku prawdopodobieństwa, dokonano przeglądu podstawowych rozkładów zmiennych losowych, zaprezentowano zagadnienie estymacji statystycznej, omówiono metody weryfikacji hipotez statystycznych.

Tematyka tych książek może być pomocna dla rzeczoznawcy majątkowego przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku w podejściu porównawczym.

**Henryk Jankowski** jest prezesem Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.





## Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

### KWIECIEŃ

W dniach **6-7 kwietnia** w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, na którym m.in.:

- Rada omówiła proponowane zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowane przez Komisję Legislacji w związku z sugestią Ministerstwa Transportu i Budownictwa, aby je pilnie przekazać. Punktem wyjścia był dokument „Koncepcja z zakresu regulacji prawnych” przygotowany przez członków zespołu, który opracował „Kierunki rozwoju zawodu”.
- Rada przyjęła zmiany w Regulaminie Komisji Arbitrażowej, których istotnym novum jest wprowadzenie procedur polubownych. Stronami procesu polubownego nie będą rzeczoznawcy, a odbiorcy operatów szacunkowych, które stały się przedmiotem sporu. Postępowanie będzie prowadzone przez mediatorów, a operaty podlegające mediacji muszą być kompletne i sporządzone prawidłowo.
- Przedstawiciele Komisji ds. zmiany ustawy Prawo zamówień publicznych: Teresa Bersińska i Robert Zygmunt omówili odwołany przetarg zorganizowany przez Urząd Miasta Krakowa. (sprawa była opisana w numerze Nr 1 (49) „Rzeczoznawcy Majątkowego” w artykule „Wygrany przetarg w Krakowie”). Obecnie dysponujemy już wyrokiem, który publikujemy na str. 46.
- Rada przyjęła zmiany w Kodeksie Etyki.
- Omówiono porozumienie w sprawie ustawicznego szkolenia, którego projekt wręczono obecnemu na posiedzeniu sekretarzowi stanu w Ministerstwie Budownictwa Piotrowi Styczniewi.
- Rada upoważniła przewodniczącego Komisji Współpracy Międzynarodowej i pełnomocnika ds. integracji z Unią Europejską Krzysztofa Grzesika do zgłoszenia kandydatury PFSRM do Zarządu TEGoVA oraz przyjęła propozycję TEGoVA do uczestniczenia PFSRM w projekcie pilotażowym dotyczącym wdrażania uznania zawodowego.

Na posiedzeniu Rada pożegnała ustępujące przewodniczącą Stowarzyszeń – Zdzisławę Ledzion-Trojanowską z Łódzkiego SRM oraz Halinę Jaskulską z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych. Powitano nowo wybranego przewodniczącego – Henryka Jankowskiego w PTRM.

**29 kwietnia** w Atenach na walnym zgromadzeniu TEGoVA Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych została po raz pierwszy wybrana do Zarządu tej organizacji.

Relacja Krzysztofa Grzesika na str. 32.

### MAJ

**12 maja** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym przyjęto harmonogram i zasady przygotowania sprawozdania Zarządu i Komisji Rady Krajowej Federacji za okres 2003-2006. Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Nr 5/2006 z dnia 7 kwietnia 2006 r. Zarząd zapoznał się z ostateczną wersją propozycji PFSRM do przygotowywanej przez Ministerstwo Budownictwa zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po dyskusji i zgłoszeniu uwag członkowie zarządu zaakceptowali ostateczną wersję propozycji i zdecydowali o przesłaniu jej do Ministra Budownictwa.

W dniach **18-19 maja** w Mińsku odbyła się Konferencja Wyceny organizowana przez Białoruskie Towarzystwo Rzeczoznawców, na której Federację reprezentował Zdzisław Biczkowski. Jego relacja na str. 33.

W dniach **20-21 maja** odbyła się w Warszawie na Torwarze kolejna edycja Targów Mieszkaniowych „Nowy DOM, Nowe MIESZKANIE” organizowanych przez firmę Murator Expo. Federacja, już po raz kolejny, wsparła inicjatywę Muratora Expo organizującego największe w Warszawie targi nieruchomości mieszkaniowych, udzielając targom honorowego patronatu. W uroczystym otwarciu targów z ramienia Federacji uczestniczyła Maria Rymarowicz, która zaprosiła gości targów do skorzystania z bezpłatnych konsultacji i porad z zakresu wyceny nieruchomości na stoisku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podkreślając, że w ten sposób rzeczoznawcy majątkowi służą mieszkańcom Warszawy.

**20 maja** na stoisku dyżurowali rzeczoznawcy z Oddziału Warszawskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości: Maciej Cichocki, Danuta Jędrzejewska-Szmek i Bożena Gawlikowska, a 21 maja rzeczoznawcy z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych: Andrzej Piotrowski, Krzysztof Jasiński, Janusz Różycki, Wojciech Munnich, Maria Duciak, Teresa Stępień i Franciszek Szymański. Należą im się podziękowania za poświęcenie wolnego czasu na te dyżury, które pośrednio służą całemu zawodowi. Bezpłatne porady, których zakres wykraczał poza wycenę nieruchomości i obejmował szeroko pojęte doradztwo w zakresie rynku nieruchomości, cieszyły się dużym powodzeniem wśród gości targów, a możliwość ich bezpłatnego uzyskania od ekspertów na targach, tworzy w odbiorze społecznym pozytywną aurę wokół rzeczoznawców majątkowych.





Federacja objęła **Patronatem Wspierającym** cykl konferencji: „Facility Management czyli Zarządzanie Nieruchomościami”, które odbyły się kolejno:

- **31 maja** w Krakowie (Konferencja IFMA w Krakowie towarzysząca Międzynarodowym Targom Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami – „PROPERTY.pl” w dniach 31.05-2.06 2006),
- **8 czerwca** we Wrocławiu,
- **22 czerwca** w Gdyni, w siedzibie firmy Prokom Software S.A.
- 30 listopada odbędą się w Poznaniu.

Organizatorem jest: firma SCC – Seminars Conferences Consulting. Patronat Honorowy i Merytoryczny objęło Stowarzyszenie IFMA Polska – International Facility Management Association.

Dzięki patronatowi wspierającemu Federacji, lokalne środowiska rzeczoznawców majątkowych mogą zaistnieć na konferencjach w każdorazowo uzgodnionej formie (np. udział przedstawiciela w panelu), a rzeczoznawcy uzyskują zniżkę w opłacie za udział w konferencji. W programie konferencji poruszone zostały tematy, które odnoszą się do aktualnego rynku facility management w województwach dolnośląskim, małopolskim, wielkopolskim i pomorskim.

Na konferencji reprezentowali Federację – w Krakowie Krzysztof Bartuś, we Wrocławiu Jerzy Adamiczka, w Gdyni Henryk Jankowski. Relacja z konferencji na str. 30.

**23 maja** prezydent Andrzej Hopfer spotkał się w siedzibie Federacji z członkiem Appraisal Institute z USA, Viktorią Cassens Zillioux oraz przedstawicielem GE Money Banku Mieszkaniowego. Spotkanie odbyło się na prośbę Viktorii Cassens Zillioux, rzeczoznawcy amerykańskiego, przygotowującej raport na temat wyceny nieruchomości mieszkaniowych w Polsce dla swego klienta GE Money Banku Mieszkaniowego. Prezydent Hopfer przedstawił gościom metody wyceny stosowane w Polsce, szczególnie te służące zabezpieczeniu kredytów mieszkaniowych, sposób uzyskiwania uprawnień i kwalifikacje polskich rzeczoznawców majątkowych. Goście opuszczali siedzibę Federacji w pełni usatysfakcjonowani, stwierdzając, że polscy rzeczoznawcy są lepiej wykształceni od amerykańskich i posiadają szerszy zakres uprawnień.

W dniach **29 maja – 1 czerwca** maja odbyły się w siedzibie Federacji dwa szkolenia prowadzone przez gości ze Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii dotyczące tworzenia planu strategicznego stowarzyszenia. Pierwsze z nich zorganizowane było dla rzeczoznawców majątkowych, drugie dla pośredników w obrocie nieruchomościami.

Relacja Małgorzaty Petry-Węclawowicz na str. 40-43.

## CZERWIEC

**1 czerwca** odbyło się spotkanie prezydenta Andrzeja Hopfera i wiceprezydenta Jerzego Filipiaka z nowo miano-

wanym Ministrem Budownictwa Antonim Jaszczakiem. W trakcie spotkania omówiono podstawowe aktualne problemy związane z funkcjonowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Minister A. Jaszczak przyjął honorowy patronat nad XV Krajową Konferencją Rzeczników Majątkowych na temat: Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym.

**6 czerwca** zostało zawarte nowe porozumienie pomiędzy Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Porozumienie w imieniu Federacji podpisali: prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak, a w imieniu Stowarzyszenia Księgowych – prezes prof. dr hab. Zbigniew Messner i Sekretarz Generalny Adam Kęsik. Porozumienie dotyczy współpracy:

- w zakresie wzajemnej informacji o reprezentowanych środowiskach,
- w zakresie organizacji szkoleń i systemu doskonalenia zawodowego,
- w zakresie opracowania i aktualizacji standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych dotyczącego wycen dla celów księgowych,
- w zakresie utrwalenia wzajemnego dorobku współdziałania.

**12 czerwca** odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, podczas którego kandydujący na kolejną kadencję Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer przedstawił główne tezy programu działania PFSRM na kadencję 2006-2009. (Wywiad z kandydatem na str. 2-3, Tezy str. 4-6).

Na posiedzeniu powitano nowych członków Rady Krajowej – nowo wybranych szefów stowarzyszeń – Andreja Zarychtę z Łódzkiego SRM, Barbarę Stasiak z Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, Annę Poszyler z SRM Województwa Wielkopolskiego i Romana Małkiewicza z SRM w Słupsku. Witamy na pokładzie i życzymy powodzenia!

Dziękujemy za współpracę ustępującym koleżankom i kolegom: Elżbiecie Schmidtke, Adamowi Futro i Kazimierzowi Nowakowi. Relacja Wojciecha Nurka na str. 44-45.

**13 czerwca** w siedzibie Federacji spotkała się Komisja Rewizyjna w pełnym składzie: Henryk Czajkowski przewodniczący, Lech Gutry, wiceprzewodniczący, Monika Nowakowska, sekretarz, Stanisław Cegielski i Roman Szwarec, członkowie. Komisja zajęła się przygotowaniem sprawozdania na koniec kadencji obecnych władz Federacji.

W dniach **15-16 czerwca** w Inowrocławiu odbyły się XII Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziarnym „Inowrocław 2006” zorganizowane przez Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych.





20 zawodników wystartowało w turnieju indywidualnym, byli to rzeczoznawcy z: Wałbrzycha, Białegostoku, Szczecina, Olsztyna, Warszawy, Rybnika, Inowrocławia, Piły, Kielc, Gdyni, Chojnic, Dzierżoniowa.

Wyniki:

Pierwsze miejsce – Bogdan Szczepański,

Drugie miejsce – Ryszard Borek,

Trzecie miejsce – Tomasz Murawski,

Czwarte miejsce – Andrzej Kopczyński.

W turnieju deblowym zgrało 8 par. Wygrała para gospodarzy z Inowrocławia Kuźmiński-Rolewicz. Kolejne miejsca zajęli: II – Murawski-Kopczyński, III – Dyrda-Frankowski, IV – Borek-Ochocki.

Wszystkim zwycięzcom gratulujemy.

Fotoreportaż na III stronie okładki.

☞ **24 czerwca** w Regionalnym Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie odbyło się walne zebranie sprawozdawczo-wyborcze, na którym wybrano Przewodniczącego Stowarzyszenia – Zbigniewa Januszewskiego oraz czterech członków zarządu.

Zarząd ukonstytuował się następująco: zastępca przewodniczącego – Janusz Czajewski, sekretarz – Teresa Janicka, skarbnik – Dorota Barańska, członek – Jarosław Leszczyński.

Gratulujemy i życzymy powodzenia.

#### LIPIEC

☞ **7 lipca** odbyło się sprawozdawczo-wyborcze posiedzenie Rady Krajowej Federacji.

Relacja Wojciecha Nurka na str. 44-45.

## WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II PÓŁROCZE 2006 ROKU

miesiąc	
<b>wrzesień</b>	Warsztaty przedegzaminacyjne
<b>październik</b>	Warsztaty przedegzaminacyjne Seminarium bankowe
<b>listopad</b>	Warsztaty przedegzaminacyjne Seminarium finansowe cz.II Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury na cudzych nieruchomościach Seminarium skarbowo-podatkowe
<b>grudzień</b>	Warsztaty przedegzaminacyjne Seminarium bankowe Seminarium planowania i zagospodarowania przestrzennego

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.**

Adres PFSRM: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50  
tel. 022 627 11 42, fax 022 627 07 79

Szczegóły dotyczące programów szkoleń znajdują się na stronie [www.pfva.com.pl](http://www.pfva.com.pl), e-mail: [j.korbien@qdnet.pl](mailto:j.korbien@qdnet.pl)

## Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

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

022-627-07-17

Sekretariat

e-mail: [pfva@qdnet.pl](mailto:pfva@qdnet.pl)

022-627-11-42

Szkolenia

e-mail: [j.korbien@qdnet.pl](mailto:j.korbien@qdnet.pl)

022-627-11-37

Wydawnictwa, Pieczętki

e-mail: [wydawnictwa@qdnet.pl](mailto:wydawnictwa@qdnet.pl)

022-627-07-79

Fax czynny całą dobę





**Przypominamy, że są w sprzedaży  
Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005 (IVSC)  
cena 95 zł**

**Rzeczoznawca Majątkowy  
w prenumeracie na rok 2006 – cena 100 zł**

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**0000 4010 3012 0973**

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

kwota: \_\_\_\_\_

tytułem: \_\_\_\_\_

zleceniodawca: \_\_\_\_\_

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**0000 4010 3012 0973**

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

kwota: \_\_\_\_\_

tytułem: \_\_\_\_\_

zleceniodawca: \_\_\_\_\_

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 słowna (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Skład i druk: NALCOMP  
tel. (0) prefiks 22) 812 70 39

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

\* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 słowna (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Skład i druk: NALCOMP  
tel. (0) prefiks 22) 812 70 39

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

\* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy





## Do kupienia w biurze Federacji

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie PFSRM – 95 zł
2. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A.Hopfer, R.Cymerman, PFSRM – 42 zł
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd.VIII poszerzone 2004 r., PFSRM – 80 zł
4. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd.II + Suplement, PFSRM – 80 zł
5. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM 10 zł
6. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof.E.Kucharska-Stasiak, Twigger – 60 zł
7. Informacje w wycenie nieruchomości. /pod red. Prof.Andrzeja Hoppera/ – 40 zł
8. Wycena nieruchomości rolnych, wyd.II. PFSRM, 40 zł
9. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
10. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM
11. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz.IV,V IDM`05 – po 30 zł/szt
12. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
13. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
14. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd.II. IDM – 35 zł
15. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
16. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
17. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
18. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
19. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
20. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
21. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3(38) wrzesień 2003 – 10 zł
22. Rzeczoznawca Majątkowy 13-15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28-31/01 – po 2 zł/szt.
23. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
24. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
25. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
26. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt
27. Rzeczoznawca Majątkowy 48/05 – 25 zł
28. Rzeczoznawca Majątkowy 49/06 – 25 zł
29. Rzeczoznawca Majątkowy 50/06 – 25 zł
30. Podziały Nieruchomości – Zygmunt Bojar – 89 zł

### WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

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

### „RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Redakcja: Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**), Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**).

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 022 627 07 17, fax 022 627 07 79, e-mail: pfva@qdnnet.pl, www.pfva.com.pl

Skład i druk: NAJ-COMP, 04-506 Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 022 812 70 39, fax 022 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Magdalena Jędrzejewska, Urszula Rymarowicz, archiwum redakcji, stowarzyszeń.

Numer oddano do druku 14 lipca 2006 r.

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



# XII

# TENISOWE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZODZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

15-16 czerwca 2006 INOWRODZKA



Przed turniejem



Rozpoczęcie turnieju



Po otwarciu



Graliśmy na 5 kortach



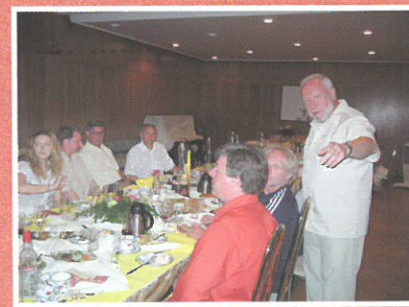
Mistrzowie debla w akcji



Mistrz i wicemistrz singla



Na trybunach...



Na bankiecie



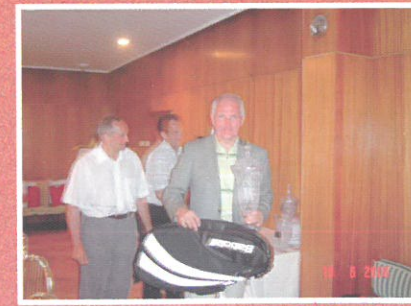
Nie tylko graliśmy



Puchary i nagrody rzeczowe



Podczas wręczania nagród



Wicemistrz z nagrodami



# Nowa strona internetowa Federacji



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

» Sklep

» Forum

» Czat

- 01 Aktualności
- 02 Kalendarz
- 03 Organizacja
- 04 Bibliografia
- 05 Warsztat
- 06 Kontakt

www.PFVA.com.pl

The Polish Federation  
of Valuers' Associations

english version »

Kliknij, aby uaktywnić i używać ten formant.



Aktualności

## Logowanie rzeczoznawcy

użytkownik:

hasło:

Zaloguj

## Subskrypcja

podaj e-mail jeśli chcesz być  
powiadamiany o nowościach

Zapisz

## Wycena Nieruchomości

www.wycena-nieruchomosci.pl

2006-06-28

ING Bank Śląski poszukuje pracownika

ING Bank Śląski poszukuje kandydatów do pracy w Departamencie Sprzedaży Datalicznej na stanowisko SPECJALISTA ds. ZABEZPIECZEŃ

Miejsce pracy: Katowice

dołączone pliki: szczegóły

2006-06-03

XV KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

## Co nowego na stronie:

**SKLEP**, który posiada wszelkie wykorzystywane funkcje, w tym:

Klient dzięki wyszukiwarce może szukać towaru wpisując w odpowiednie miejsce nazwę produktu lub jej fragment. Każdy klient ma możliwość wyboru sposobu zapłaty za przesyłkę. Płatność ta może nastąpić za pobraniem, przelewem jako przedpłata lub jako mTransfer. Można zamawiać prenumeraty i płacić kartami kredytowymi za pośrednictwem PolCard lub eCard, dwóch wiodących w Polsce systemów obsługi kart kredytowych.

**CHAT MODEROWANY** – dzięki niemu może w trybie rzeczywistym dyskutować z nieograniczoną liczbą rzeczoznawców, dodatkowa funkcja chatu moderowanego pozwala na dyskusje z gościem chatu, wygląda to tak, że zaproszony gość odpowiada na pytania uczestników, moderacja pozwala filtrować zadawane pytania, czyli aby dyskusja była uporządkowana moderator wpuszcza pytania w dogodnym momencie, gość nie jest zasypany pytaniami, odpowiada na nie w kolejności.

**LISTA RZECZOZNAWCÓW** – to baza danych z dostępem poprzez rozbudowany panel administracyjny. Na stronie internetowej użytkownik ma możliwość wyświetlenia tylko interesujących go danych np. wg lokalizacji.

W momencie dopisywania rzeczoznawcy do listy tworzony jest automatycznie jego profil. Umożliwi mu to logowanie, edycję własnych danych, dostęp do lepszych cen w sklepie internetowym, na szkolenia itd. Ze względów bezpieczeństwa wymagane jest osobne logowanie do witryny, osobne do forum i osobne do sklepu.

**SZKOLENIA - BAZA SZKOLEŃ** – edytowalna lista planowanych szkoleń oraz propozycji szkoleń. Mamy możliwość zapisania się na szkolenie poprzez Internet, na bieżąco widać ile jest jeszcze wolnych miejsc, można podglądać kto już zapisał się na dane szkolenie itd.

**FORUM DYSKUSYJNE** – rozbudowana aplikacja umożliwia tworzenie dowolnej liczby forów, rejestracji użytkowników, pełną kontrolę nad publikowaną treścią. Jest to narzędzie do prowadzenia dyskusji w Internecie, posiada wiele funkcji ułatwiających i systematyzujących dyskusję, co sprawia że nie jest ona chaotyczna i nie wymyka się spod kontroli.

Autorem strony jest firma PC Service, która przygotowała wcześniej dla Federacji aplikację do obsługi praktyk PraktykiOnLine. Od ponad pół roku korzystają z niej pełnomocnicy ds. praktyk z całej Polski. Wszystkie praktyki zawodowe, jakie prowadzi PFSRM, są umieszczone właśnie w tej aplikacji (obecnie w aplikacji jest 1181 kandydatów).