



Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 4 (56) październik – grudzień 2007 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Dom z początku XX w., Stara Miłosna fot. M. Jędrzejewska

w numerze wkładka z tekstami uchwał
Rady Krajowej PFSRM
i nowymi standardami zawodowymi

- *Znów Ministerstwo Infrastruktury* • *Regulamin działania Komisji ds. Uznania Zawodowego* • *Optymalizacja podatkowa inwestycji w nieruchomości* • *XV-lecie Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych*
- *Kodeks Etyki Zawodowej* • *Lokuj w to, czego nie produkują* • *Nowości wydawnicze* • *English Abstracts* •

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

Szkolenie w skansenie

10.10.2007



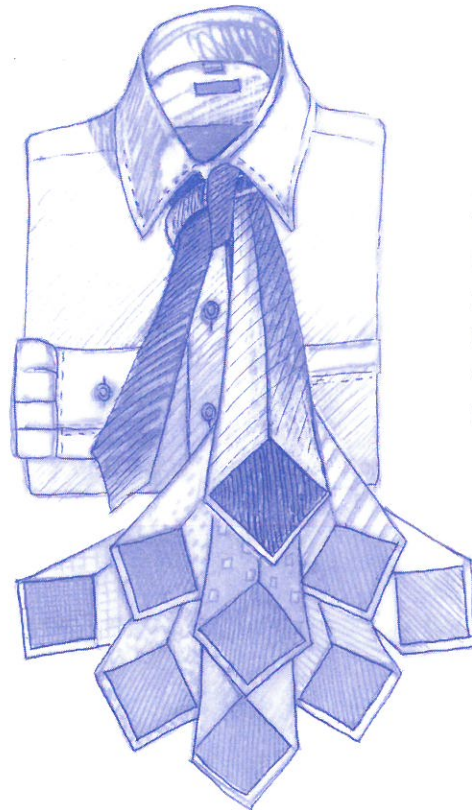
**Szkolenie rzeczoznawców
z Oddziału Płockiego PSRWN na terenie
Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu**





Droży Czytelnicy!

Znow nadszedł Nowy Rok, a z nim nadzieja na spełnienie życzeń, które pragnę złożyć czytelnikom „Rzeczoznawcy Majątkowego”. W nadchodzącym roku wydaje się, że spełnienie tych życzeń jest wyjątkowo realne – myślę tu o życzeniach „szczęścia zawodowo-środowiskowego”, jeśli takie pojęcie Państwo zaakceptujecie. W nadchodzącym roku, wraz z doroczną Konferencją Krajową w Poznaniu, odbędzie się pierwszy, historyczny Kongres Rzeczoznawców Majątkowych. Będzie to kolejny krok do dalszego uspołecznienia naszego ruchu zawodowego.



A ciąg dalszy tych życzeń, choć boję się go tu określić, wydaje się jeszcze bardziej realny, gdyż po raz pierwszy przedstawiciele rządu na nasze środowiskowe propozycje nie mówią „nie, bo nie”. Jednak właśnie w tym wypadku nie chcę precyzować czego możemy się spodziewać, aby nie zapeszyć.

Życzę więc wszystkim rzeczoznawcom i ich rodzinom Do Siego Roku!

Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

PRAWO

Znow Ministerstwo Infrastruktury	2
<i>Hanna Skóra</i>	
Kalendarz prawny	3

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Wojciech Ratajczak</i>	
Regulamin działania Komisji ds. Uznania Zawodowego	5
<i>Zdzisława Ledzion-Trojanowska</i>	
Ocena stanu realizacji „Kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”	6
<i>Lucyllia Głogowska</i>	
Ogólne zasady Kodeksu Etyki Zawodowej	7

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Marta Jurek-Maciak, Łukasz Maciak</i>	
Optymalizacja podatkowa inwestycji w nieruchomości	8
<i>Henryk Jankowski</i>	
Analiza rynku nieruchomości w 2007 roku w Gdańsku ..	11
<i>Jacek Śliwicki</i>	
Rynek nieruchomości powiatu puckiego	13
<i>Tomasz Grochalski</i>	
Rynek wtórny lokali mieszkalnych w Wejherowie	14

Halina Jaskulska

Sopot nadal atrakcyjny	16
<i>Jaromir Rajzer</i>	
Rozwój czy klęska zawodów rynku nieruchomości?	18

STOWARZYSZENIA

<i>Adam Iller</i>	
Rzeczoznawcy majątkowi w skansenie	21
Szkolenie w Unieściu k/Koszalin	21
15-lecie WSRM	22

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wojciul</i>	
Lokuj w to, czego już nie produkują	23

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze	25
<i>Piotr Nowak</i>	
Podstawowe narzędzie pracy rzeczoznawcy	26
Z prasy	27
Z życia Federacji	28

ENGLISH ABSTRACTS	34
-------------------------	----



ZNÓW MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY

opracowała Magdalena Jędrzejewska

W nowym rządzie PO-PSL pojawiło się znów Ministerstwo Infrastruktury. 16 listopada Rada Ministrów wydała rozporządzenie w sprawie jego utworzenia. Szefem resortu został Cezary Grabarczyk z PO. Za sprawy budownictwa i rynku nieruchomości odpowiada Podsekretarz Stanu Olgierd Dziekoński. Poniżej prezentujemy sylwetki obu ministrów.

29 listopada premier zatwierdził statut Ministerstwa Infrastruktury, w którym czytamy, że: „obsługę zadań ministra zapewniają w szczególności w zakresie administracji rządowej budownictwo, gospodarka przestrzenna, mieszkalnictwo: Departament Nieruchomości i Planowania Przestrzennego, Departament Rynku Budowlanego i Techniki, Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa”.

Nowym dyrektorem Departamentu Nieruchomości i Planowania Przestrzennego została mianowana pani Małgorzata Kutyla.

29 listopada odbyło się pierwsze spotkanie Zarządu PFSRM z ministrem Dziekońskim.

Cezary Grabarczyk – Minister Infrastruktury



Ma 47 lat. Absolwent Uniwersytetu Łódzkiego, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji. Odbył aplikację adwokacką w Okręgowej Radzie Adwokackiej w Łodzi. W latach 1988-1996 był asystentem w katedrze prawa konstytucyjnego na Uniwersytecie Łódzkim.

Pracował m.in. jako adwokat, w latach 1999-2001 był pierwszym wicewojewodą łódzkim, a wcześniej zastępcą prezesa Urzędu Zamówień Publicznych.

Pracował także w łódzkim oddziale ZUS, Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej Łódź-Bałuty oraz w Urzędzie Miasta Łodzi.

Działał jako harcerz, w latach 1967-1983 był członkiem Związku Harcerstwa Polskiego, był m.in. zastępcą komendanta hufca ds. programowych. W 1980 roku był współzałożycielem Niezależnego Zrzeszenia Studentów na Wydziale Prawa Uniwersytetu Łódzkiego.

Był posłem IV i V kadencji Sejmu. Obecnie jest posłem na Sejm VI kadencji. W Sejmie V kadencji był członkiem Komisji Obrony Narodowej oraz przewodniczącym Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka. Był też członkiem sejmowych komisji nadzwyczajnych, a w komisji nadzwyczajnej ds. zmian w kodyfikacjach pełnił funkcję zastępcy przewodniczącego.

Żonaty, dwoje dzieci.

Olgierd Dziekoński – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury



Ma 57 lat. Ukończył Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej. Jest absolwentem: Salzburg Seminar (wykładowca 1993 r.), Harvard Graduate School of Design. Asystent na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, w Instytucie Planowania Przestrzennego (1974-1984). Wiceprezydent Warszawy w latach 1990-1994 oraz

1999-2000. Współtworzył warszawską samorządność po demokratycznym przełomie w 1990 roku.

Twórca i pierwszy prezes Agencji Rozwoju Komunalnego, wspierającej samorządy w Polsce (ARKA) w latach 1994-1999. W latach 2000-2001 Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego i Budownictwa.

Ma ponad trzydziestoletnie doświadczenie w planowaniu, projektowaniu i zarządzaniu rozwojem miejskim oraz wdrażaniu publicznych projektów inwestycyjnych. Autor planów i projektów urbanistycznych, sporządzanych w ramach Spółdzielni Pracy Twórczej Architektów i Artystów Plastyków ESPEA.

Specjalizuje się w problematyce gospodarki przestrzennej i regionalnej, inwestycji komunalnych i planowaniu rozwoju. Posiada uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym i architektonicznym. Ekspert programów rozwoju lokalnego i regionalnego w Europie i na Bliskim Wschodzie.

Członek wielu organizacji zawodowych m. in.: Krajowej Rady Izby Architektów (wiceprezes 2002-), Zarządu Rady Architektów Europy (2004-), Zarządu Fundacji Małych i Średnich Przedsiębiorstw (1996-), Zarządu Unii Metropolii Polskich (1998-2006), Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN (1998-2005).



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z członkostwem Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 176, poz. 1238).
Ustawa weszła w życie z dniem 9 października 2007 r., z wyjątkiem art. 11 pkt 2 lit. b i c, który wejdzie w życie z dniem 25 grudnia 2007 r.
2. Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie i uchyleniu niektórych upoważnień do wydawania aktów wykonawczych z zakresu ochrony Środowiska i gospodarki wodnej (Dz. U. Nr 181, poz. 1286).
Weszła w życie z dniem 16 października 2007 r.
3. Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1287).
Wejdzie w życie z dniem 2 października 2008 r.
4. Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1288).
Weszła w życie z dniem 16 października 2007 r.
5. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 2 października 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadania statutu Głównemu Urzędowi Nadzoru Budowlanego (Dz. U. Nr 185, poz. 1312).
Weszła w życie z dniem 25 października 2007 r.
6. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 2 października 2007 r. w sprawie regulaminu postępowania przy rozpoznawaniu odwołań (Dz. U. Nr 187, poz. 1327).
Weszło w życie z dniem 12 października 2007 r.
7. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. Nr 187, poz. 1329).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.
8. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330).
Weszło w życie z dniem 27 października 2007 r.
9. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 187, poz. 1336).
Weszło w życie z dniem 27 października 2007 r.
10. Ustawa z dnia 5 września 2007 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. Nr 191, poz. 1361).
Weszła w życie z dniem 18 października 2007 r.
11. Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o czasowym posługiwaniu się dowodami osobistymi wydanymi przed dniem 1 stycznia 2001 r. (Dz. U. Nr 191, poz. 1363).
Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2007 r.
12. Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 191, poz. 1365).
Weszła w życie z dniem 19 listopada 2007 r.
13. Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 191, poz. 1371).
Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.
14. Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 1 lit. b, który wejdzie w życie z dniem 19 stycznia 2008 r.
15. Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 191, poz. 1374).
Weszła w życie z dniem 2 listopada 2007 r.
16. Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 192, poz. 1382).
Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2008 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 4 lit. c, pkt 6 lit. b i pkt 14 lit. b oraz art. 6, które weszły w życie z dniem 19 października 2007 r.
17. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 104 z dnia 2 października 2007 r. zmieniające zarządzenie



w sprawie nadania statutu Ministerstwu Budownictwa (M. P. Nr 71, poz. 768).

Weszło w życie z dniem 8 października 2007 r.

18. Rozporządzenie Ministra Transportu z dnia 15 października 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za przejazd po drogach krajowych (Dz. U. Nr 195, poz. 1412).

Weszło w życie z dniem 7 listopada 2007 r., z wyjątkiem § 1 pkt 5-7, które weszły w życie z dniem 6 grudnia 2007 r.

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2007 r. (M. P. Nr 76, poz. 815).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2007 r. (M. P. Nr 76, poz. 816).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2007 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2007 r. w stosunku do września 2001 r. (M. P. Nr 76, poz. 817).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2007 r. (M. P. Nr 76, poz. 818).

23. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 16 października 2007 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz kar za zniszczenie zieleni na rok 2008 (M. P. Nr 77, poz. 828).

24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 października 2007 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2007 r. (M. P. Nr 77, poz. 831).

25. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 24 października 2007 r. w sprawie protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz. U. Nr 202, poz. 1463).

Weszło w życie z dniem 15 listopada 2007 r.

26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 października 2007 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2008 (Dz. U. Nr 210, poz. 1521).

Weszło w życie z dniem 29 listopada 2007 r.

27. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 5 listopada 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 210, poz. 1528).

Weszło w życie z dniem 29 listopada 2007 r.

28. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2007 r. w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych (Dz. U. Nr 211, poz. 1541).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

29. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. Nr 214, poz. 1573).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

30. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury oraz zniesienia Ministerstwa Budownictwa, Ministerstwa Gospodarki Morskiej i Ministerstwa Transportu (Dz. U. Nr 216, poz. 1589).

Weszło w życie z dniem 20 listopada 2007 r. z mocą obowiązującą od dnia 16 listopada 2007 r.

31. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

Weszło w życie z dniem 20 listopada 2007 r. z mocą obowiązującą od dnia 16 listopada 2007 r.

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 223, poz. 1655).

33. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 listopada 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu usprawiedliwiania nieobecności w pracy oraz udzielania pracownikom zwolnień od pracy (Dz. U. Nr 227, poz. 1678).

Weszło w życie z dniem 7 grudnia 2007 r.

34. Rozporządzenie Ministra Transportu z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych w województwach dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, mazowieckim, pomorskim, śląskim, zachodniopomorskim (Dz. U. Nr 227, poz. 1679).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.



REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI DS. UZNANIA ZAWODOWEGO RZECZOSZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

1. Komisja rozpatruje wnioski o nadanie Świadectwa Uznania Zawodowego, o które może się ubiegać tylko rzeczoznawca majątkowy będący członkiem Stowarzyszenia sfederowanego w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).
2. Osoba, która uzyskała Świadectwo Uznania Zawodowego, może posługiwać się tytułem „Recognised European Valuer” (REV).
3. Komisja ds. uznania zawodowego powoływana jest przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na wniosek jej Zarządu.
4. Komisja działa w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz dwóch członków.
5. Posiedzenia robocze komisji zwołuje przewodniczący Komisji, a w razie jego nieobecności zastępca, w terminach zależnych od potrzeby rozpatrzenia wniosków, nie rzadziej jednak niż 4 razy w roku.
Komisja obraduje w składzie minimum trzyosobowym..
6. Czynności swoje Komisja realizuje dwuetapowo.
W pierwszym etapie sprawdza kompletność dostarczonej przez kandydata dokumentacji, a w etapie drugim opiniuje wnioski.
7. Komisja powiadamia pocztą elektroniczną kandydata o wszczęciu postępowania w celu nadania Świadectwa Uznania Zawodowego.
W przypadku niekompletności wniosków przekazuje się zainteresowanemu informację (pocztą elektroniczną) o konieczności ich uzupełnienia podając termin dokonania tej czynności.
8. Komisja opiniuje dostępną dokumentację osoby ubiegającej się o nadanie Świadectwa Uznania Zawodowego uwzględniając aktywność zawodową, stosowanie standardów PFSRM oraz postawę etyczną i przedstawia Zarządowi wnioski do sformułowania uchwały.
9. Ubiegający się o Świadectwo Uznania Zawodowego składa wniosek do Zarządu PFSRM na formularzu opracowanym przez Komisję ds. uznania zawodowego, załączając: opis przebiegu pracy zawodowej, kopię repertorium potwierdzającego co najmniej trzyletnią ciągłość w czynnym wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego w okresie ostatnich pięciu lat, oświadczenie o stosowaniu standardów zawodowych PFSRM, rekomendację Stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, którego jest członkiem oraz dowód opłaty.
10. Aktywność zawodową ocenia się na podstawie załączonego do wniosku opisu przebiegu pracy zawodowej oraz repertorium, które zawiera wykaz operatów szacunkowych, opinii dla sądów, ekspertyz, analiz i innych opracowań z zakresu czynności rzeczoznawcy majątkowego.
11. Stosowanie standardów zawodowych stwierdza się na podstawie oświadczenia ubiegającego się o nadanie Świadectwa, załączonego do wniosku.
12. Postawę etyczną ubiegającego się o nadanie Świadectwa ocenia komisja na podstawie informacji zawartych w rekomendacji stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, którego jest członkiem.
13. Dokonane czynności Komisja przedstawia w protokole, który zawiera wnioski potrzebne do sformułowania uchwały i przekazuje go Zarządowi PFSRM.
14. Zarząd PFSRM powiadamia wnioskodawcę o wyniku przeprowadzonego postępowania pisemnie, w formie elektronicznej, w terminie nie późniejszym niż 3 miesiące od daty wpływu do PFSRM wniosku wraz z załączoną kompletną dokumentacją.
15. Osoba, której wniosek o nadanie Świadectwa został rozpatrzony negatywnie, może złożyć odwołanie do Rady Krajowej PFSRM.
16. Osoba, której nadano Świadectwo Uznania Zawodowego, otrzymuje dwa egzemplarze dokumentu według wzoru TEGOVA: w języku polskim, podpisane przez Prezydenta PFSRM, oraz w języku angielskim, podpisane przez Prezydenta TEGOVA.
17. Świadectwo Uznania Zawodowego zostanie przesłane pocztą na adres do korespondencji wskazany przez osobę zainteresowaną we wniosku o jego nadanie.



18. Wykaz osób posiadających Świadczenie Uznania Zawodowego umieszczony zostaje na stronie internetowej PFSRM i stronie internetowej TEGOVA.
 19. Świadczenie Uznania Zawodowego jest ważne przez pięć lat od daty jego nadania uwidocznionej na dokumencie.
 20. W przypadku zawieszenia lub utraty uprawnień zawodowych oraz nie przestrzegania przez uprawnionego obowiązków wynikających z programu uznania zawodowego Świadczenie traci swoją ważność.
 21. Komisja wykonuje swoje czynności w udostępnionym do-raznie pomieszczeniu w siedzibie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Obsługę administracyjną Komisji zapewnia Biuro PFSRM.
 22. Opłatę związaną z postępowaniem o nadanie Świadczenia Uznania Zawodowego, w wysokości obowiązującej w terminie składania wniosku do Zarządu PFSRM, należy uiścić na konto PFSRM. Wysokość tej opłaty może być weryfikowana przez Zarząd PFSRM w formie uchwały każdorazowo, kiedy zmienia się okoliczności wpływające na koszty postępowania.
 23. W przypadku odrzucenia wniosku osobie ubiegającej się nie przysługuje zwrot opłaty w jakiegokolwiek części.
 24. Regulamin niniejszy wchodzi życie z dniem jego uchwalenia.
- Opracowano z uwzględnieniem uwag Rady Krajowej.
Wojciech Ratajczyk
Szef Komisji

OCENA STANU REALIZACJI „KIERUNKÓW ROZWOJU ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO”

opracowała Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Data spotkania: 30 listopada 2007 r.

Cel spotkania:

Celem spotkania była wstępna ocena stanu realizacji „Kierunków...”, która została przedstawiona na Radzie Krajowej w dniu 12 grudnia 2007r. Jednocześnie był to pierwszy etap pracy nad pełną oceną stanu realizacji postanowień tego dokumentu po dwóch latach jego obowiązywania. Ocena taka zostanie przekazana organom statutowym PFSRM i zaprezentowana środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Zaproszeni: Członkowie Rady Naukowo-Programowej i współautorzy Kierunków.

W spotkaniu udział wzięli: Andrzej Hopper, Jerzy Fili-
piak, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Ewa Kucharska-Sta-
siak, Iwo Betke, Jan Konowalczyk, Michał Kosmowski, Jaro-
sław Strzeszyński, Tadeusz Żurowski.

Program spotkania:

1. Powitanie uczestników spotkania i przekazanie bieżących informacji- Prezydent PFSRM- prof. Andrzej Hopper

2. Wprowadzenie. – Przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej Zdzisława Ledzion-Trojanowska
3. System Uznania Zawodowego
– prezentacja: pod nieobecność Wojciecha Ratajczaka –
Zdzisława Ledzion-Trojanowska
– Dyskusja
4. Standardy zawodowe. Sposób, warunki i tempo wdrożenia.
– Wprowadzenie: Jan Konowalczyk
– Dyskusja
5. Projekty zmian form organizacyjnych Federacji. Izba za-
wodowa a stowarzyszenie.
– Wprowadzenie: Jerzy Fili-
piak
– Dyskusja
6. Zmiany w ustawie o g. n i projekty rozporządzeń.
– Wprowadzenie: Zdzisława Ledzion-Trojanowska
– Dyskusja
7. Propozycja monitorowania działań związanych z realiza-
cją Kierunków.

Wnioski:

1. Zebrani pozytywnie ocenili działania zmierzające do wdrożenia systemu uznania zawodowego i nowe treści standardów.



2. Uznali, że konieczna jest szeroka dyskusja nad mocnymi i słabymi stronami obydwu form organizacji środowiska: Izbą i Stowarzyszeniem, i to nie tylko pod kątem korzyści dla środowiska, ale przede wszystkim ze względu na korzyści dla odbiorców naszych usług.
3. Wyrazili zaniepokojenie faktem wprowadzonych zmian w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156. ust. 1 i art. 157 ust. 3) Przypomnieli, że zgodnie z Kierunkiem nr 3 przyjętego dwa lata temu dokumentu, powinniśmy ograniczać ingerencję prawodawstwa w teorię i praktykę wyceny.
4. Zaproponowano, aby w ramach zespołu autorów Kierunków, każda z osób śledziła w sposób określony obszar działania zapisany jako „kierunek” i wynikające z niego zadania. Pozwoli to na szybką reakcję i ewentualną korektę przyjętych rozwiązań.
5. Ocena realizacji „Kierunków rozwoju zawodowego” zostanie opracowana, a następnie przedstawiona środowisku rzeczoznawców majątkowych.

OGÓLNE ZASADY KODEKSU ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Lucyllia Głogowska

Zgodnie z art. 175 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności związanych z określaniem wartości nieruchomości jak i opracowań i ekspertyz ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Zasady etyki zawodowej wynikają z ogólnych norm etycznych przystosowanych do zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu zaufania publicznego.

Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczników Majątkowych uchwalony został przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w dniu 9 września 2004 r. i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2005 r.

Kodeks w swoich rozdziałach obejmuje w szczególności;

- **Obowiązki ogólne rzeczoznawcy majątkowego,**
- **Obowiązki rzeczoznawcy majątkowego wobec klienta,**
- **Obowiązki rzeczoznawcy majątkowego wobec innych rzeczoznawców majątkowych.**

Naruszenie obowiązków, wynikających z zasad objętych Kodeksem, stanowi uchybienie godności zawodu, za które rzeczoznawca majątkowy odpowiada dyscyplinarnie.

Podstawowymi zasadami obowiązującymi rzeczoznawcę majątkowego są: rzetelność, uczciwość, szczególna staranność, bezstronność i zachowanie tajemnicy zawodowej.

Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest dbać o przestrzeganie zasad etyki również przez innych członków swojego środowiska zawodowego oraz przez swoich pracowni-

ków, ponadto winien rozwijać wiedzę zawodową w celu podnoszenia jakości świadczonych usług, w szczególności poprzez udział w szkoleniach i seminariach, w tym objętych programem szkolenia ustawicznego.

Przepisy Kodeksu obowiązują wszystkich rzeczoznawców majątkowych, niezależnie od formy działania i przynależności do organizacji zawodowej.

Podstawowe normy zostały zapisane w dziesięciu zasadach podstawowych.

Jako osoba zaufania publicznego:

1. **Działaj rzetelnie ze świadomością, że obowiązuje Cię zasada bezstronności i poszanowania prawa.**
2. **Postępuj uczciwie wobec klienta, aby mógł w pełni polegać na tym co robisz, przestrzegaj jego prawa do poufności.**
3. **Działaj otwarcie i przejrzysto, wykonując powierzone Ci zadanie w sposób czytelny i zrozumiały.**
4. **Bądź odpowiedzialny za powierzone Ci przez klienta zadanie, nie obiecuj więcej niż możesz i powinieneś wykonać.**
5. **Bądź świadomy swoich umiejętności – nie podejmuj się zadań wykraczających poza Twoje kompetencje i możliwości.**
6. **Bądź zawsze obiektywny – udzielaj uczciwych i niezależnych porad.**



7. Wykonuj czynności zawodowe według najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością.
8. Dbaj o godność zawodu, zarówno w działalności zawodowej, jak i w życiu prywatnym.
9. Miej odwagę reagować na negatywne zjawiska, szczególnie jeżeli przypuszczasz, że inny

rzecznik nie przestrzega zasad etyki zawodowej.

10. Bądź świadom wartości swojej pracy, nie proponuj wynagrodzenia niegodnego Twojego dzieła.

Lucyllia Głogowska – jest Przewodniczącą Komisji Etyki Zawodowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

OPTIMALIZACJA PODATKOWA INWESTYCJI W NIERUCHOMOŚCI

Marta Jurek-Maciak, Łukasz Maciak

Coraz częściej mówi się o strukturyzowanych produktach oferowanych przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych, które mają być antidotum na wysokie zobowiązania podatkowe towarzyszące inwestycjom w nieruchomości.

Tymi produktami są struktury oparte na funduszach inwestycyjnych zamkniętych, które poprzez spółki komandytowo-akcyjne zapewniają neutralną podatkowo konstrukcję, w której zarówno dochody z czynszu, jak i dochody ze sprzedaży nieruchomości nie są opodatkowane podatkiem dochodowym, ani na poziomie spółek celowych, ani na poziomie funduszu.

Neutralność podatkową na poziomie spółek celowych posiadanych przez fundusz zapewniają spółki komandytowo-akcyjne. Spółka komandytowo-akcyjna jest spółką osobową mającą na celu prowadzenie przedsiębiorstwa pod własną firmą, w której za zobowiązania spółki wobec wierzycieli co najmniej jeden wspólnik odpowiada bez ograniczenia (komplementariusz), a co najmniej jeden wspólnik jest akcjonariuszem. W prezentowanej powyżej strukturze akcjonariuszem, który nie odpowiada za zobowiązania spółki, jest fundusz, a komplementariuszem jest posiadana przez fundusz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komplementariusz oraz akcjonariusz uczestniczą w zysku spółki proporcjonalnie do ich wkładów wniesionych do spółki, chyba że statut stanowi inaczej. Co najważniejsze, spółka komandytowo-akcyjna nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, gdyż przepisów ustawy o podatku dochodowym nie stosuje się do spółek nie mających osobowości prawnej, w tym spółek komandytowo-akcyjnych.

Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, fundusze inwestycyjne zwolnione są z podatku dochodowego. W praktyce oznacza to, że podatek dochodowy nie obciąża bezpośrednio aktywów funduszy.

Obowiązek podatkowy występuje natomiast w odniesieniu do uzyskanych przez uczestników funduszu dochodów wynikających z osiąganych przez fundusz zysków. Podatek dochodowy należy odprowadzić od wypłaconej przez fundusz dywidendy, przy sprzedaży przez uczestnika funduszu certy-

fikatów na giełdzie, gdy uzyskana cena sprzedaży jest wyższa niż cena zakupu lub przy likwidacji funduszu, gdy podczas trwania funduszu wzrosła wartość aktywów netto i inwestor uzyska wzrost wartości inwestycji.

Gdy posiadaczami certyfikatów będą spółki zarejestrowane w krajach, w których nie odprowadza się podatku od zysków kapitałowych oraz, z którymi Polska podpisała umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania (np. spółki zarejestrowane na Cyprze) inwestor uzyskuje strukturę zupełnie neutralną podatkowo.

Trudność w zarządzaniu takimi funduszami polega na tym, że z jednej strony inwestor zyskuje na optymalizacji podatkowej, ale z drugiej strony ponosić musi szereg dodatkowych kosztów funkcjonowania takiej struktury.

Poniżej wymieniono kilka najważniejszych elementów, które należy wziąć pod uwagę przy implementacji takich rozwiązań:

1. **Funduszem inwestycyjnym zarządza towarzystwo funduszy inwestycyjnych, a nie inwestor.** Na rynku istnieje praktyka doradzania i wpływania na decyzję zarządu towarzystwa przez inwestorów, jednak ostateczna decyzja jest w rękach TFI. Ten stan rzeczy może uniemożliwić realizację inwestycji w nieruchomości w przypadku odrębnego postrzegania ryzyka przez inwestora i zarządzającego funduszem.
2. **Należy pamiętać, że funkcjonowanie funduszu inwestycyjnego kosztuje. Na koszty działania funduszu składać się mogą w szczególności:**



- a. Wynagrodzenie dla towarzystwa funduszy inwestycyjnych za zarządzanie aktywami funduszu, uzależnione zazwyczaj od wysokości zarządzanych aktywów oraz od ryzyka związanego z daną klasą aktywów. W przypadku, gdy działalność towarzystwa znacząco wpływa na wzrost wartości aktywów poprzez implementację specjalistycznej wiedzy oraz wykorzystanie szerszego dostępu do informacji, towarzystwo może pobierać dodatkowe wynagrodzenie uzależnione od wyników inwestycyjnych. Wysokość wynagrodzenia dla towarzystwa jest zawsze szczegółowo opisana w statucie funduszu.
- b. Koszty wyceny. Fundusz inwestycyjny zgodnie z ustawą o funduszach inwestycyjnych musi podlegać okresowej wycenie. W przypadku funduszu inwestycyjnego zamkniętego, który może m.in. inwestować we własność lub współwłasność nieruchomości gruntowych, budynków i lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz nabywać prawo użytkowania wieczystego gruntu, wycena tych aktywów musi odbywać się nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy, a także na miesiąc przed zawarciem umowy kupna aktywów. Ponadto, wyceny nieruchomości dokonuje się zawsze w sytuacjach, gdy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia znacznej zmiany w wartości nieruchomości spowodowanej zmianami na rynku nieruchomości. Wycena nieruchomości musi być dokonywana przez zespół co najmniej 3 rzeczoznawców majątkowych. Koszty wyceny funduszu, w tym wyceny nieruchomości posiadanych przez spółki celowe, są tym większe im częściej dokonywane są wyceny, im krótszy termin na wykonanie operatu szacunkowego, im bardziej rozdrobniony portfel funduszu oraz im bardziej skomplikowana struktura najmu nieruchomości.
- c. Koszty audytora funduszu. Funkcjonowanie funduszu inwestycyjnego wymaga badania i przeglądów jego sprawozdań finansowych. Obowiązkowemu badaniu podlegają roczne sprawozdania finansowe funduszu, ponadto przeglądane przez biegłego muszą być także półroczne sprawozdania. Na koszt sporządzenia badania i przeglądu wpływa zarówno reno i wielkość zespołu dokonującego badania, jak i stopień skomplikowania struktury korporacyjnej funduszu.
- d. Koszty depozytariusza. Depozytariusz wykonuje obowiązki określone w ustawie, w szczególności polegające na prowadzeniu rejestru aktywów funduszu inwestycyjnego i działa w celu ochrony interesów uczestników funduszu. Powstanie funduszu jest uzależnione od zawarcia z depozytariuszem umowy, która reguluje jego wynagrodzenie. Do zadań depozytariusza należy kontrola, aby wszystkie działania funduszu były zgodne z przepisami prawa i ze statutem funduszu, a w szczególności zapewnienie, aby wartość netto aktywów funduszu inwestycyjnego i wartość aktywów netto przypadających na certyfikat była obliczana zgodnie z przepisami prawa i statutem funduszu inwestycyjnego oraz by dochody funduszu inwestycyjnego były wykorzystywane w sposób zgodny z przepisami prawa i ze statutem funduszu. Zwykle koszty funkcjonowania depozytariusza, którym jest zazwyczaj bank, uzależnione są od jego reno, stopnia komplikacji statutu funduszu i wielkości jego aktywów.



Fot. M. Jedrzejewska



- e. Koszty doradców. Jako że rynek funduszy inwestycyjnych nieruchomości jest dość młody, w wielu kwestiach zarówno inwestor, jak i towarzystwo funduszy nieruchomości muszą posilkować się opiniami doradców, w tym doradców finansowych, podatkowych, nieruchomości i prawnych.
3. W przypadku, gdy inwestor zamierza inwestować w nieruchomości poprzez fundusz inwestycyjny z kraju, w którym będzie mógł korzystać z dobrodziejstw umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, będzie zmuszony ponieść dodatkowe koszty utworzenia i zarządzania spółką posiadającą certyfikaty inwestycyjne funduszu. **Koszty założenia i funkcjonowania spółki zależą od lokalnego prawodawstwa.**
4. Okres inwestycyjny to okres budowania portfela zgodnego z polityką inwestycyjną funduszu opisaną w statucie i prospekcie, który wynosi 24 miesiące od dnia rejestracji funduszu, a w przypadku funduszu inwestycyjnego aktywów niepublicznych – 36 miesięcy. **Fundusz dysponuje zatem określonym okresem inwestycyjnym na zbudowanie bazowego portfela nieruchomości.** Inwestor nie może w dowolny sposób wymieniać i upłynniać lokat, w tym nieruchomości, a jedynie w taki sposób, aby nie naruszać limitów i obranej przez fundusz polityki. W końcu okres trwania funduszu inwestycyjnego zamkniętego jest zawsze ograniczony, zawsze nadchodzi taki dzień, w którym należy upłynnić wszystkie nieruchomości i zlikwidować fundusz, przy czym ustawa o funduszach inwestycyjnych nie nakłada maksymalnej długości okresu trwania funduszu.
5. **Limity ustawowe.** Fundusz inwestycyjny zamknięty nie może przeznaczyć więcej niż 25% wartości aktywów funduszu łącznie na nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, a zaangażowanie w jedną spółkę celową nie może być wyższe niż 20% aktywów funduszu. Ponadto, w przypadku funduszu nabywającego nieruchomości bezpośrednio liczba nabytych przez fundusz nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego nie może być mniejsza niż cztery. Nie jest zatem możliwe w prosty sposób skonstruowanie funduszu inwestycyjnego zamkniętego nieruchomości dla posiadania jednej nieruchomości.
- Na powyższym przykładzie widać, że polski rynek nieruchomości znalazł już rozwiązania pozwalające na doskonałą optymalizację podatkową umożliwiającą niepłacenie podatku dochodowego. Jednak lepszym, bardziej przejrzystym rozwiązaniem byłoby wdrożenie struktury REIT (Real Estate Investment Trust), która jest ostatnio bardzo popularna w krajach Europy Zachodniej. REIT mogą być określone jako spółki, których dochód pochodzi głównie z nieruchomości, innych aktywów lub przedsięwzięć związanych z nieruchomościami. Dochody te nie są opodatkowane podatkiem dochodowym, gdy większość dochodów netto jest dystrybuowana jako dywidenda udziałowcom REIT – podatek dochodowy pobierany jest na poziomie udziałowców. REIT mają

opcję – ale niekoniecznie obowiązek – bycia notowanymi na giełdzie i funkcjonowania wewnątrz specyficznych ram prawnych i pod nadzorem organów kontrolnych. Zatem z jednej strony REIT mają ograniczenia dotyczące prowadzonej działalności w zakresie nieruchomości, ale z drugiej strony posiadają zalety podatkowe, które zależą od szczegółowych uwarunkowań ustawodawców krajowych. Typowymi cechami funduszy typu REIT są: ograniczenie do inwestycji w nieruchomości (różne segmenty rynku nieruchomości), obowiązek wypłacania udziałowcom dywidendy, nieograniczona możliwość przenoszenia papierów wartościowych (notowanie na giełdzie), rozproszona struktura udziałowa.

W Europie struktury REIT jako pierwsze wprowadziła Francja (w roku 2003), następnie Wielka Brytania i Niemcy (2007). Jednak brak wspólnych uwarunkowań legislacyjnych w tym zakresie spowolnił działania, a przez to zahamował rozwój rynku nieruchomości w wielu krajach europejskich.

Ostatnio JPMorgan zaprezentował badanie „European REIT development”, pokazujące potencjał wzrostu podatko-efektywnych struktur REIT w Europie. Autorzy przewidują, że długookresowo o 140 miliardów euro wzrosną aktywa na europejskim rynku kapitałowym. Analitycy JPMorgan sądzą, że głównym czynnikiem prognozowanego wzrostu jest wprowadzenie prawodawstwa umożliwiającego tworzenie struktur REIT na największych europejskich rynkach oraz większa dostępność najwyższej jakości produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach z prywatnych funduszy nieruchomości, korporacji i organizacji rządowych.

Szacuje się, że rynek REIT będzie się rozwijał bardzo intensywnie w Europie. Jest to związane z faktem starzenia się społeczeństwa i powstawaniem na szeroką skalę towarzystw emerytalnych inwestujących w nieruchomości. Dlatego też drzemie w nich olbrzymi potencjał, a konstrukcja jednego pan-europejskiego ujednoliconego pomostu w zakresie REIT może przyczynić się do dalszego rozwoju rynku nieruchomości.

Na rynku polskim fundusze typu REIT nie zostały jeszcze wdrożone. Załącznikiem tej formy inwestowania są, w pewnym sensie, fundusze inwestycyjne działające na bazie polskiej ustawy o funduszach inwestycyjnych. Wprowadzenie funduszy typu REIT spowoduje ożywienie rynku nieruchomości, ale jest związane z koniecznością wdrożenia odpowiedniego systemu legislacyjnego, wliczając w to także uregulowania podatkowe.

Jaką drogą podążać będą inwestorzy rynku nieruchomości w Polsce zobaczymy już wkrótce, tymczasem pozostaje nam nadal śledzić poczynania polskich funduszy rynku nieruchomości.

Marta Jurek-Maciak, MRICS – Rzeczoznawca Majątkowy (numer uprawnień 4164), Senior Property Valuer w Polish Properties Sp. z o.o.

Łukasz Maciak, MRICS – Rzeczoznawca Majątkowy (numer uprawnień 4302), Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami (nr licencji 6896).



ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W 2007 ROKU W GDAŃSKU

Henryk Jankowski

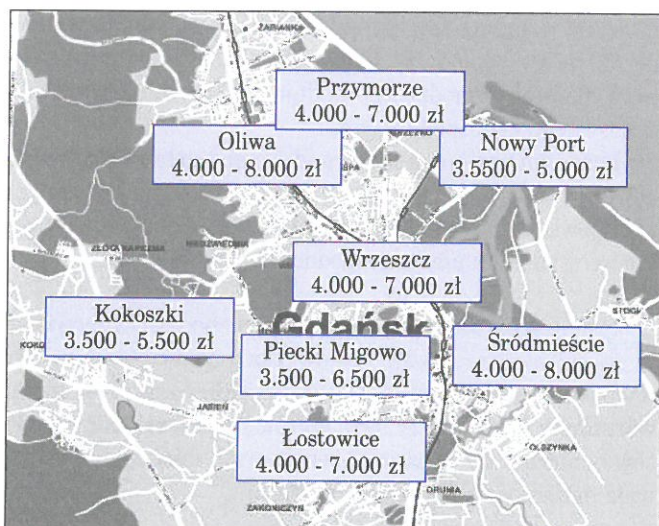
Najdynamiczniej rozwijają się ryki nieruchomości w dużych miastach Polski. Trójmiasto ze względu na: swoje nadmorskie położenie, dobrą dostępność komunikacyjną (m. in. port lotniczy, dogodne połączenia drogowe i promowe), duże pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz niski poziom bezrobocia, zanotowało w latach 2005 – 2007 znaczący wzrost popytu na rynku nieruchomości, a tym samym duży wzrost cen, dochodzący w przypadku atrakcyjnych nieruchomości lokalowych nawet do 100%.

Gdańsk jest integralną częścią aglomeracji trójmiejskiej, jednak sytuacja na gdańskim rynku nieruchomości różni się od sytuacji w Gdyni i Sopocie. Przede wszystkim ma na to wpływ większa podaż gruntów w Gdańsku – względy geograficzne oraz duże pokrycie terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe oddziałuje na rozwój budownictwa, a tym samym na sytuację na rynku nieruchomości.

W Gdańsku w pierwszym półroczu 2007 roku zanotowano wzrost cen lokali mieszkalnych w granicach 20 procent zarówno na rynku wtórnym jak i na pierwotnym. Najszybciej ceny rosły w dzielnicach: Śródmieście, Żabianka, Oliwa i Brzeźno. Wolniejsze tempo wzrostu cen miało miejsce na Chełmie i Osowej.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym



Ceny używanych lokali w Gdańsku na Przymorzu i we Wrzeszczu wahały się w 2007 roku od 4.000 zł/m² do 7.000

zł/m², taniej było w Nowym Porcie od 3.500 zł/m² do 5.000 zł/m², natomiast znacznie wyższe ceny osiągnano w Oliwie i Śródmieściu od (4.000 zł/m² do 8.000 zł/m²). W dzielnicy Piecki Migowo ceny oscylowały w granicach 3.500 – 6.500 zł/m².

W poniższej tabeli przedstawiono porównanie średnich cen lokali mieszkalnych sprzedanych przez deweloperów w okresie od stycznia do czerwca 2007 r.

Adres Inwestycji	Zakres cen śred. 1 m ² mieszkania w okresie od stycznia do czerwca 2007 r.
Królewskie Wzgórze Gdańsk Morena ul. Myśliwska	4 700 zł – 6 592 zł
Hynka Gdańsk Zasp ul. Hynka	6 200 zł – 6 800 zł
Arkońska Gdańsk Oliwa ul. Arkońska	7 300 zł – 8 500 zł
Zabytkowa Gdańsk Wrzeszcz ul. Zabytkowa ul. Partyzantów	7 000 zł – 8 300 zł
Willa Magna Gdańsk Matemblewo ul. Potokowa ul. Grudzińskiego	6 000 zł – 7 000 zł
Morena Park Gdańsk Migowo ul. Wołkowska	6 000 zł – 6 700 zł
Morenowe Wzgórze Gdańsk Morena ul. Myśliwska	5 000 zł – 6 300 zł

Jednak od połowy roku ceny mieszkań zatrzymały się, a miejscami nawet zaczęły spadać. Stabilizacja cen została spowodowana mniejszym popytem na nieruchomości mieszkalne ze względu na: zbyt wysokie ceny mieszkań w stosunku do płac, wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych oraz bardziej restrykcyjną politykę kredytową banków.

Zmniejszenie popytu w stosunku do podaży na nieruchomości lokalowe może spowodować w najbliższym czasie wzrost udziału w rynku nowych lokali dostępnych od ręki, a tym samym doprowadzić do obniżenia popytu



na lokale z rynku wtórnego, zwłaszcza położone w starszym budownictwie, chociaż te ostatnie częściej znajdują się w korzystnych lokalizacjach z dobrą dostępnością komunikacyjną.

W drugiej połowie roku zmniejszyło się zainteresowanie kupnem drogiej, dużych mieszkań. Jednak nadal chętnie kupowane były domy jednorodzinne, chociaż ich ceny też nieco się ustabilizowały. Ceny domów w dobrych lokalizacjach, blisko głównych tras komunikacyjnych wahały się w granicach 3.000 zł – 5.000 zł za m. kw. łącznie z działką o pow. od 500 do 800 m². W cenie do 3.000 zł/m² można było z powodzeniem nabyć dom w Osowej, gdzie oferta domów na sprzedaż jest stosunkowo bogata.

Rok 2007 to wzrost popytu na nieruchomości komercyjne: biura, lokale usługowo-handlowe i magazyny. Powyższe wynika z ożywienia popytu na rynku regionalnym, jak i rozwoju firm logistycznych, produkcyjnych i sieci handlowych.

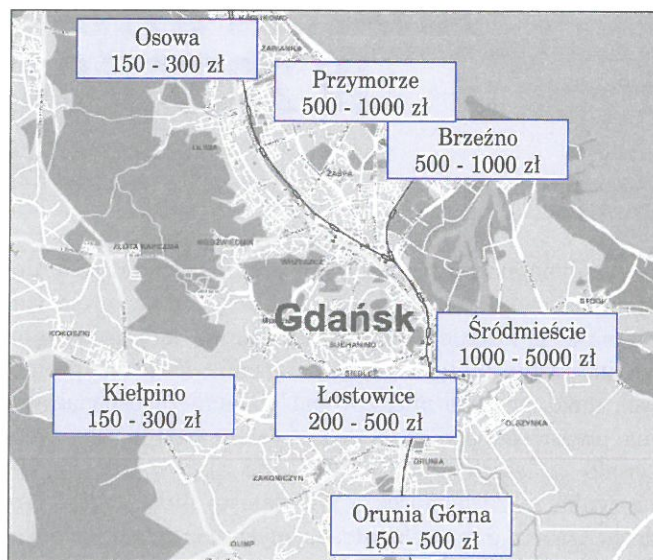
Zaobserwowano większe zainteresowanie Trójmiastem, jeśli chodzi o możliwości inwestycyjne. Ma na to wpływ między innymi: nadmorskie położenie (transport wodny), dobry dojazd do Warszawy, port lotniczy, siedziby wyższych uczelni oraz rozwój nowoczesnych technologii. Zwiększony popyt na powierzchnię biurową spowodował wzrost stawek czynszów – średnie stawki czynszu w Gdańsku to 15-25 EUR/m².

Obecnie w Gdańsku prowadzone są następujące inwestycje samorządowe i komercyjne: Gdańskie Centrum Muzyczne – Kongresowe – siedziba Polskiej Filharmonii Bałtyckiej, Trasa Sucharskiego – najważniejsza inwestycja drogowa w północnej Polsce, Arkońska Business Park na granicy Przymorza i Oliwy. Poza tym planowana jest budowa kompleksu biurowo – hotelowego Hanza Tower na Przeróbce, biurowca Echo Investment na terenach postoczniowych, hali sportowo-kongresowej i stadionu Baltic Arena na EURO 2012 oraz najwyższego budynku nad Bałtykiem (o nazwie Big Boy) dewelopera Hossa, który ma powstać do 2011 r. na Przymorzu – budynek będzie liczył 202 m wysokości i 51 kondygnacji.

Rozwój budownictwa i ceny mieszkań są uzależnione w dużej mierze od dostępności gruntów. Nadal występują ograniczenia w podaży działek budowlanych, co jest spowodowane niepełnym pokryciem Trójmiasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz długim czasem uzyskiwania koniecznej dokumentacji do rozpoczęcia budowy, tj. warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym, ceny gruntów wzrosły w 2007 roku. Największy wzrost, dochodzący do 70%, odnotowano w centrum i w atrakcyjnych dzielnicach miasta oraz w pasie nadmorskim, jak również poza miastem, w pobliżu ważnych tras komunikacyjnych (obwodnica trójmiejska, droga krajowa nr 7).

Średnia cena 1 m² działek budowlanych



W styczniu 2007 roku weszły w życie nowe przepisy podatkowe związane z obrotem nieruchomościami. Obecnie obowiązuje 19-procentowy podatek dochodowy liczony od dochodu. Podatku można uniknąć, jeśli nieruchomość sprzedawana jest po 5 latach, licząc od końca roku, w którym została nabyta lub też jeśli przed upływem 5 lat środki ze sprzedaży mieszkania zostaną przeznaczone w ciągu 2 lat na zakup nieruchomości mieszkalnej, również w sytuacji gdy sprzedający był zameldowany w na pobyt stały przez co najmniej 12 miesięcy w lokalu (tzw. ulga meldunkowa).

Wyjaśniła się w końcu sprawa podatku VAT w budownictwie mieszkaniowym. Została przyjęta ustawa, która precyzuje definicję budownictwa społecznego i na jej podstawie utrzymano 7-procentową stawkę podatku VAT na mieszkania i domy kupowane od deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych w przypadku mieszkań o powierzchni użytkowej do 150 m. kw. i domów do 300 m. kw. Zachowano ulgę remontową dla osób samodzielnie budujących lub remontujących, tzw. systemem gospodarczym.

Poza tym postępują prace nad zmianą ustawy Prawo budowlane, polegające na uproszczeniu procedur związanych z budową domów jednorodzinnych na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Najbliższe dwa lata na rynku nieruchomości zapowiadają się jako czasy klienta. Nadwyżka podaży nad popytem na nieruchomości zaowocuje tym, iż to klient zacznie stawiać warunki, a deweloperzy będą starali się przyciągnąć nabywców bonusami np. w postaci bezpłatnych miejsc garażowych bądź możliwością negocjacji ceny.

Henryk Jankowski – Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W OBRĘBIE PASA NADMORSKIEGO POWIATU PUCKIEGO

Jacek Śliwicki

Rynek ten obejmuje miejscowości Półwyspu Helskiego oraz teren administracyjny miast: Władysławowa i Pucka. Klientami kupującymi nieruchomości na tym specyficznym rynku są w około 90% osoby mieszkające poza regionem, w różnych częściach Polski, najczęściej w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i na Śląsku, gdzie panuje „moda” na posiadanie swojej nieruchomości lub apartamentu nad morzem. Koniunkturę na tym rynku zapewnia bliskość plaż Morza Bałtyckiego i Zatoki Puckiej, możliwość wypoczynku, czy też zarobienia pieniędzy na szeroko rozumianym rynku usług turystycznych, związanych z letnim sezonem wypoczynkowym. Zdecydowanie najwięcej transakcji zawieranych jest w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zarówno z prawem zabudowy jak i bez tego prawa. Zdecydowanie mniej transakcji obserwuje się w segmencie lokali mieszkalnych i apartamentów oraz nieruchomości zabudowanych jednorodzinnymi domami mieszkalnymi oraz pensjonatowymi, gdzie ceny kształtują się na poziomie od 500 tys. zł od 800 tys. zł. Zdarzają się także pojedyncze transakcje kupna – sprzedaży dużych ośrodków wypoczynkowych budowanych w latach 70-tych, oraz udziałów w tych ośrodkach. Ich ceny, w zależności od ilości miejsc noclegowych, powierzchni gruntu i standardu kształtują się przedziale 3 200 tys. – 10 000 tys. zł. Przez nabywców poszukiwane są domy jednorodzinne do remontu w cenach nie przekraczających 150 tys. – 200 tys. zł, działki z prawem zabudowy w odległości do 2 km od plaży oraz siedliska rolnicze w odległości do 4 – 6 km od plaży, ale podaż tego typu nieruchomości jest niewielka. Bardzo niewielka jest również podaż gruntów pod budownictwo wielorodzinne, które poszukiwane są przez deweloperów, głównie w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich. Obserwuje się gwałtowny trend wzrostowy cen, szczególnie w zakresie nieruchomości lokalowych o charakterze apartamentowym, jak i gruntów pod takie lokalizacje. Dodatkowym czynnikiem utrudniającym procesy inwestycyjne i podnoszącym poziom cen jest brak planów zagospodarowania przestrzennego dla większości miejscowości tego obszaru, co utrudnia i spowalnia procesy inwestycyjne.

Rynek nieruchomości w obrębie Półwyspu Helskiego jest dość ograniczony ze względu na bardzo małą podaż nieruchomości gruntowych. Sprzedaje się nieruchomości o bardzo niewielkiej powierzchni, ponieważ wolnych terenów z prawem zabudowy już praktycznie nie ma. Obserwuje się dość dużą aktywność deweloperów budujących apartamentowce, szczególnie w obrębie Juraty i Jastarni, gdzie poziom cen za 1/m² apartamentu osiągnął już ceny 14 000 – 18 000 zł/m². Dodatkowym czynnikiem, który

wywinduje ten poziom jeszcze wyżej jest uchwała Rady Gminy Miasta Jastarnia, która dla inwestycji deweloperskich ogranicza wykorzystanie powierzchni działki do 20%, a wysokość inwestycji tylko do dwóch kondygnacji. Najwyższa cena za grunt „developerski” uzyskana na przetargu organizowanym przez Urząd Miejski w Helu wyniosła 2189 zł/m².

Na terenie Helu nieruchomości gruntowe sprzedaje prawie wyłącznie gmina Hel, a ich ceny w przetargach kształtują się od 150 do 400 zł/m². Notuje się też sporadycznie transakcje dla nieruchomości lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach z wielkiej płyty. Ceny takich mieszkań kształtują się na poziomie 2500 – 3300 zł/m². Rynek helski jest specyficzny, do niedawna miasto to było enklawą na terenach wojskowych, co bardzo ograniczało ruch turystyczny. Jeszcze kilka lat temu na każdą transakcję wymagana była zgoda dowódcy garnizonu.

Na terenie Juraty, najmodniejszej miejscowości Półwyspu Helskiego, ceny są zdecydowanie najwyższe: nieruchomości gruntowe 500 – 3000 zł/m², apartamenty realizowane przez deweloperów i na rynku wtórnym osiągają ceny 8000 – 17 000 zł/m². W Jastarni i Kuźnicy notuje się niewiele transakcji, a ceny kształtują się dla nieruchomości gruntowych od 150 – 350 zł/m².

Na terenie Chałup nie notuje się praktycznie żadnych transakcji. Na obszarze miasta Władysławowa ceny gruntów budowlanych kształtują się na poziomie 100 – 350 zł/m², ceny mieszkań 2000 – 2800 zł/m². Przy ul. Hryniewieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie plaży, realizowany jest drugi etap apartamentowca „Velaves”; ceny zlokalizowanych w nim nieruchomości lokalowych, łącznie z miejscami postojowymi będą kształtować się na poziomie 9 000 – 12 000 zł/m².

Miejscowości wchodzące administracyjnie w skład miasta Władysławowa – Chłapowo, Jastrzębia Góra, Tupadły, Ostrowo i Karwia – mają zdecydowanie turystyczny charakter. W okresie letniego sezonu turystycznego tętnią życiem, a po jego zakończeniu mieszka w nich niewielu stałych mieszkańców. Na terenie Ostrowa i Karwi obserwuje się dużą podaż działek rolnych (bez prawa zabudowy) oferowanych na rynku jako „rekreacyjne” przez osoby zajmujące się handlem nieruchomościami, które kupiły je wcześniej od rolników i podzieliły na działki o wielkościach rzędu 400 – 600 m². Działki te są następnie zabudowywane różnego typu nietrwałymi obiektami o charakterze rekreacyjnym, bez jakiegokolwiek ładunku przestrzennego. Budowle te psują zdecydowanie obraz łąk nadmorskich, a wysiłki organów nadzoru budowlanego, które starają się ukrócić te działania, nie przynoszą widocznych rezultatów. Ceny tego typu nieruchomości



kształtują się na poziomie 10 – 30 zł/m². Ceny gruntów budowlanych na tych terenach kształtują się na poziomie 90 – 350 zł/m² przy czym najwyższe wartości z tego przedziału osiągane są w Jastrzębiej Górze i Karwi. Poziom cen uzyskany na tym rynku powinien wkrótce się obniżyć w związku z uchwaleniem nowych planów zagospodarowania przestrzennego i prognozowaną dużą podażą nowych działek budowlanych.

W Pucku, który nie jest tak popularny turystycznie jak inne miejscowości pasa nadmorskiego, nie notuje się dużego obrotu w zakresie nieruchomości gruntowych z prawem zabudowy. Oferowane na rynku lokalizacje, przeważnie na obrzeżu miasta, nie mają charakteru rekreacyjnego, służą raczej zaspokajaniu lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Ceny takich działek kształtują się w zakresie 60 – 300 zł/m². W mieście zrealizowano również kilka budynków wielorodzinnych, a ceny uzyskane przez deweloperów na rynku pierwotnym kształtowały się na pozio-

mie 3500 – 5900 zł/m² za lokale bez podłóg i tzw. białego montażu. Ceny mieszkań, na rynku wtórnym, w starym budownictwie, kształtowały się na poziomie 2700 – 3600 zł/m².

Na omawianych rynkach nie spotyka się powszechnie ofert na realizowane powierzchnie biurowe, produkcyjne lub handlowe, a stawki zanotowanych czynszów wiążą się przeważnie z niewielkimi powierzchniami handlowymi wzdłuż głównych ulic miejscowości nadmorskich, które w czasie letniego sezonu turystycznego stają się pasażami handlowymi. Ceny najmu za 1/m² powierzchni kształtują się na poziomie 200 – 1000 zł/m² (za cały okres sezonu turystycznego) w zależności od atrakcyjności lokalizacji i wielkości wynajmowanej powierzchni.

Jacek Śliwicki – Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

RYNEK WTÓRNY LOKALI MIESZKALNYCH W WEJHEROWIE

Tomasz Grochalski

Wejherowo jest 50-tysięcznym miastem położonym w bliskim sąsiedztwie Gdyni i Gdańska. Wraz z Redą i Rumią tworzą tak zwane „Małe Trójmiasto Kaszubskie”. Wejherowo, leżące przy głównej trasie łączącej Trójmiasto ze Szczecinem (droga krajowa nr 6), ma bardzo dobre połączenie komunikacyjne zarówno drogowe, jak i kolejowe. Lotnisko, port oraz terminal kontenerowy znajdują się w odległości 30 do 40 km od miasta. Na terenie Wejherowa działa ponad 3 tysiące różnych podmiotów gospodarczych: produkcyjnych, usługowych i handlowych. Pośród nich przeważają małe zakłady usługowe i handlowe, które dają zatrudnienie mieszkańcom miasta i okolicznych wsi położonych na terenie gminy. Znaczny wzrost liczby mieszkańców nastąpił w latach 70-tych i 80-tych. Za sprawą budowy elektrowni jądrowej „Żarnowiec” znaczna liczba gdynian uznała Wejherowo za idealne miejsce do zamieszkania. Wejherowo stało się wówczas zapleczem mieszkaniowym dla pracowników budowy przybyłych z najdalszych krańców kraju. Po wstrzymaniu budowy w większości zamieszkali oni na terenie miasta.

Rynek nieruchomości przedstawia powiązania pomiędzy popytem i podażą. Wyznacza cenę poszczególnych praw do nieruchomości, uzależniając je nie tylko od sił rynkowych, ale również od innych czynników, z których najważniejszym jest lokalizacja nieruchomości. Badanie rynku musi uwzględniać nie tylko sytuację obecną, ale również przyszłe tendencje i proporcje. Badanie i analiza rynku jest narzędziem wykorzystywanym m.in. w procesie podejmowania decyzji.

Charakterystyczną cechą gospodarek krajów uprzemysłowionych jest ich cykliczny rozwój. Składają się na niego ruchy cen produktów i usług, stóp procentowych oraz poziomu zatrudnienia. Gwałtowny spadek popytu nie wywoła szybkich reakcji dostosowawczych po stronie podaży. Procesy dostosowawcze na rynku spowodują spadek cen, spadek produkcji oraz wzrost bezrobocia. Cykliczność rozwoju rynku nieruchomości wywołują również ludzkie zachowania – podmioty rynku podejmują decyzje inwestycyjne na podstawie aktualnej wartości nieruchomości, a nie spodziewanych korzyści finansowych.

Z analizy rynku lokali mieszkalnych w Wejherowie wynika, że na terenie miasta istnieje dobrze rozwinięty rynek lokali mieszkalnych będących przedmiotem tak prawa własności, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych. Stwierdzono, że podaż lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, utrzymuje się na dość wysokim poziomie. Są to najczęściej lokale z lat 70-ych i 80-tych XX w. – wybudowane w technologii wielkiej płyty, położone na osiedlach mieszkaniowych oraz w technologii tradycyjnej, zlokalizowane głównie w Śródmieściu. W obrocie wtórnym notuje się zarówno lokale o niskim standardzie, przeznaczone do remontu, jak i te, których standard znacznie odbiega od przeciętnej.

Miasto posiada również lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych w latach przedwojennych, które położone są głównie w centralnej części miasta. Lokale te, ze względu na wiek budynków oraz ich stan techniczny, wymagają remontu i modernizacji.



zacji, zarówno pod względem stanu technicznego, jak i funkcjonalnego. Wielu nabywców takich lokali zmienia ich sposób użytkowania na cele handlowe, usługowe lub biurowe. Lokale takie, mimo często bardzo złego stanu technicznego, osiągają wysokie ceny sprzedaży w obrocie wolnorynkowym. Dotyczy to jednak tylko lokali położonych na parterze lub I piętrze budynku.

W latach 90-tych uczestnikami rynku nieruchomości lokali mieszkalnych były osoby, które szukają mieszkania po to, aby w nim zamieszkać, czyli osiągnąć podstawowe dobro, jakim jest posiadanie własnego lokum. Od dwóch lat obserwuje się inwestorów, którzy zakup lokalu mieszkalnego traktują jako lokatę kapitału. Jest ich jeszcze niewiele, ale zaznacza się stały wzrost tego typu uczestników lokalnego rynku nieruchomości.

Poniżej przedstawiono w formie tabelarycznej wzrost cen 1 m² lokali mieszkalnych w pierwszym półroczu 2007 r. w stosunku do pierwszego półrocza roku 2006:

Rodzaj lokali	Cena średnia I półrocze 2006 r.	Cena średnia I półrocze 2007 r.	Wzrost ceny w %
Średnia cena lokali mieszkalnych, stanowiących oddzielny przedmiot własności, położonych w Śródmieściu Wejherowa.	1.802 zł/m ²	3.543 zł/m ²	49
Średnia cena lokali mieszkalnych, stanowiących oddzielny przedmiot własności, położonych w osiedlach z wielkiej płyty.	2.470 zł/m ²	3.718 zł/m ²	34
Średnia cena własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych położonych w osiedlach z wielkiej płyty.	1.931 zł/m ²	3.356 zł/m ²	42

Do tak dużego wzrostu cen lokali mieszkalnych w roku 2007 niewątpliwie doprowadził fakt dużej dostępności kredytów bankowych oraz to, że na rynku pojawiło się więcej kupujących niż sprzedających. Banki prześcigały się w obniżaniu kosztów kredytu oraz różnego rodzaju promocjach kusząc przyszłych kredytobiorców atrakcyjnymi ofertami.

Zapewne każdy, kto jakiś czas temu kupował mieszkanie, zwłaszcza w celu jego ponownej sprzedaży, zadaje sobie pytanie, czy lokale mieszkalne będą drożały, czy też nastąpi stabilizacja cen lub nawet chwilowy spadek. Analitycy rynku nieruchomości

twierdzą, że aby w rozsądny sposób przewidzieć przyszłość na rynku nieruchomości muszą zaistnieć co najmniej dwa pełne cykle koniunkturalne. W naszym kraju od roku 1990 nastąpił jeden cykl i to w znacznym stopniu zachwiany poprzez różne czynniki wewnętrzne oraz przystąpienie Polski do Unii Europejskiej. W rezultacie przewidywanie przyszłości na tak młodym i niestabilnym rynku nieruchomości jest przysłowiowym „wrożeniem z fusów”. Można jednak pokusić się o wypunktowanie czynników, które mają szansę wpłynąć na wzrost cen lokali mieszkalnych oraz tych, które przemawiają za ich stabilizacją, a nawet chwilowym spadkiem.

Zjawiska przemawiające za wzrostem cen na rynku lokali mieszkalnych w Wejherowie:

- Wzrastająca zamożność mieszkańców miasta,
- Proinwestycyjna polityka władz miasta, która jest przyjazna dla deweloperów i inwestorów,
- Wzrost kosztów inwestycyjnych poprzez wzrost cen materiałów budowlanych, kosztów pracy, a także wzrost cen gruntów,
- Alternatywna lokalizacja w stosunku do Trójmiasta, gdzie ceny lokali mieszkalnych osiągają znacznie wyższe ceny,
- Pojawienie się w niedalekiej przyszłości na rynku osób z wyżu demograficznego z lat 80-tych, którzy poszukiwać będą dla siebie pierwszego mieszkania.

Za stabilizacją cen (a nawet ich korektą) przemawia:

- Systematyczny wzrost ilości nowych mieszkań oddawanych przez deweloperów oraz pojawienie się na rynku lokali kupowanych do niedawna w celu lokaty kapitału,
- Coraz mniejsza ilość osób posiadających zdolność kredytową ze względu na wysokie ceny mieszkań,
- Coraz większy rozwój budownictwa jednorodzinnego zwłaszcza w miejscowościach gminy Wejherowo,
- Zapowiadane od dawna wzrosty stóp procentowych, co spowoduje zwiększenie kosztów kredytu.

Niewątpliwie ważnym czynnikiem wpływającym na dalsze tendencje na rynku lokali mieszkalnych będzie miała polityka nowego rządu oraz ogólna sytuacja gospodarcza w krajach Unii Europejskiej i kondycja gospodarki USA, a także wzrost cen paliw i energii.

Podsumowując sądzę, że zahamowaniu ulegną ceny lokali położonych na osiedlach, w których przeważa budownictwo uprzemysłowione z lat 70-tych i 80-tych. Spodziewać się też można, że ceny lokali mieszkalnych w pozostałych lokalizacjach na terenie Wejherowa będą rosły nadal. Należy jednak mieć świadomość, że najwyższe ceny osiągną lokale w miejscach prestiżowych, położonych w centralnej części miasta lub w niedalekiej odległości od jego centrum w budynkach wybudowanych po roku 1990 w technologii tradycyjnej oraz te o podwyższonym standardzie wykończenia i wyposażenia. Ceny takich lokali najszybciej zrównają się z cenami europejskimi.

Tomasz Grochalski – Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.



SOPOT NADAL ATRAKCYJNY

Halina Jaskulska

Sopot od kilku lat przyciąga do siebie ludzi z zewnątrz, spoza Trójmiasta. Nabycie lokalu w Sopocie, najczęściej do czasowego w nim przebywania, staje się regułą osób o wysokim statusie społecznym. Najczęściej przedmiotem kupna stają się apartamenty w nowo wybudowanych budynkach lub w budynkach zazwyczaj objętych ochroną konserwatorską, z tak zwaną „duszą”. W tej grupie ceny lokali uzyskują największe wartości.

Co przyciąga do Sopotu potencjalnych nabywców lokali?

Małe miasto z prawie czterdziestoma tysiącami mieszkańców usytuowane w milionowej trójmiejskiej aglomeracji – Gdańsk, Gdynia, Sopot. Leży na południowo-zachodnim brzegu Zatoki Gdańskiej. Współrzędne miasta: 54° 27' N, 18° 34'. Powierzchnia miasta – 1731 ha, w tym lasy: 934 ha, tereny zurbanizowane 729 ha, parki i zieleńce na terenach zurbanizowanych 77 ha.

Zwyczajowo Sopot podzielony został na dwa obszary: Sopot Górny i Sopot Dolny.

Sopot Górny usytuowany jest pomiędzy Skarpą Sopocką a dolną krawędzią Wysoczyzny Gdańskiej. Obszar Górnego Sopotu leży na wysokości od ponad 10 m n.p.m. do ponad 60 m n.p.m. Rzeźba terenu stwarza tu niepowtarzalny urok.

Dolny Sopot, obejmujący tereny od brzegu Zatoki Gdańskiej do podnóża Skarpy Sopockiej wznosi się do 4 m n.p.m. Plaża, usytuowana w Sopocie Dolnym umożliwia, oprócz korzystania z kąpieli słonecznych, uprawianie sportów wodnych latem i w pozostałych sezonach także i w zimie.

Około 54% powierzchni miasta zajmują Lasy Oliwskie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Ukształtowanie terenów leśnych sprzyja uprawianiu sportów zimowych, w tym narciarstwa.

Tereny zielone w Sopocie przypadające na jednego mieszkańca (250 m²), wielokrotnie przekraczają średnią krajową dla miast (15 m²).

W Sopocie występują wody lecznicze, które wraz z pozostałymi walorami przyczyniły się do powstania miasta uzdrowiskowego, będącego obiektem zainteresowania nabywców apartamentów i innych lokali.

Do Sopotu przyciągają także zabytki jak: najdłuższe w Europie drewniane molo o długości 645 m, pochodzące z pierwszej połowy XIX wieku, dworek Sierakowskich i dworek Młynarza, pochodzące z drugiej połowy XIX w., kościół parafialny Św. Jerzego z końca XIX i początku XX w. liczne rezydencje willowo – parkowe, wille, pensjonaty z charakterystycznymi werandami otoczone ogrodami, secesyjny Zakład Balneologiczny, neobarokowy „Grand Hotel” z okresu międzywojennego. W Sopocie znajduje się także skansen archeologiczny Grodzisko – gród z IX-X w.

Sopot liczy obecnie niepełne czterdzieści tysięcy mieszkańców w tym około:

- 21 000 kobiet z tego:
 - ok. 5 300 w wieku od 0 -18 lat
 - ok. 12 000 w wieku od 19 – 60 lat
 - ok. 6 300 w wieku ponad 60 lat
- 17 800 mężczyzn z tego:
 - ok. 2 926 w wieku od 0 -18 lat
 - ok. 12 000 w wieku od 19 -65 lat
 - ok. 3 000 w wieku ponad 65 lat

W strukturze wykształcenia mieszkańców Sopot wyróżnia się na tle innych miast w Polsce. Posiada największy odsetek osób ze średnim wykształceniem – ponad 20%, 25% ludności to osoby z wyższym wykształceniem.

Sopot, w stosunku do innych miast w Polsce charakteryzuje także niewielki odsetek bezrobocia. Zarejestrowanych jest ok. 6000 podmiotów gospodarczych.

Ogółem zarejestrowanych jest ponad 38 800 tys. samochodów. Na około jednego mieszkańca przypada co najmniej jeden samochód osobowy.

Ograniczony w rozbudowie od strony południowej miastem Gdańsk, od strony północnej miastem Gdynia, od strony północno – wschodniej morzem, od strony południowo – zachodniej lasem, radzi sobie z nowymi inwestycjami poprzez rewitalizację struktury przestrzennej. Powstają nowe inwestycje jak i odnawiane są ponad stuletnie budynki.

Nowe inwestycje powstają m. in. w miejsce substandardowych starych wyburzonych obiektów lub na obszarach dotychczas niezabudowanych w oparciu o plany zagospodarowania przestrzennego.

Pierwsze trzy kwartały 2007 roku zniwelowały w zasadzie dysproporcje pomiędzy cenami transakcyjnymi za lokale mieszkalne w budynkach starych i w budynkach nowo wybudowanych.

Przeciętna cena lokalu mieszkalnego waha się w granicach 8500 tys. zł./m². p. u.

Na 167 transakcji rynkowych kupna sprzedaży nieruchomości lokalowych zaobserwowano:

- 7 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 2 001 – 3 000 zł za 1 m². p. u.
- 5 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 4 001 – 5 000 zł za 1 m². p. u.
- 18 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 5 001 – 6 000 zł za 1 m². p. u.
- 28 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 6 001 – 7 000 zł za 1 m². p. u.
- 40 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 7 001 – 8 000 zł za 1 m². p. u.
- 18 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 8 001 – 9 000 zł za 1 m². p. u.



- 12 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 9 001 – 10 000 zł za 1 m² p. u.
- 12 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 10 001 – 11 000 zł za 1 m² p. u.
- 16 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 11 001 – 13 000 zł za 1 m² p. u.
- 11 transakcji kupna-sprzedaży w przedziale 13 001 – 22 000 zł za 1 m² p. u.

Wykres rozkładu cen transakcyjnych w pierwszych trzech kwartałach 2007r.

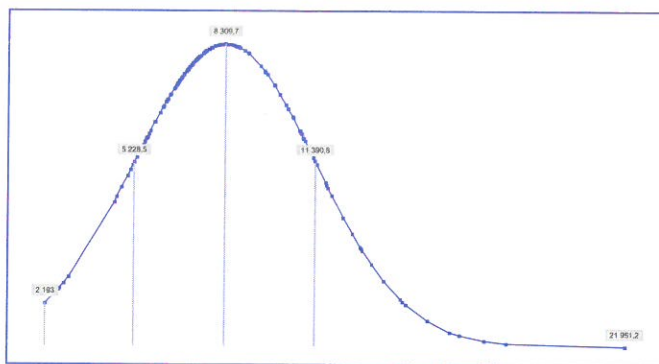
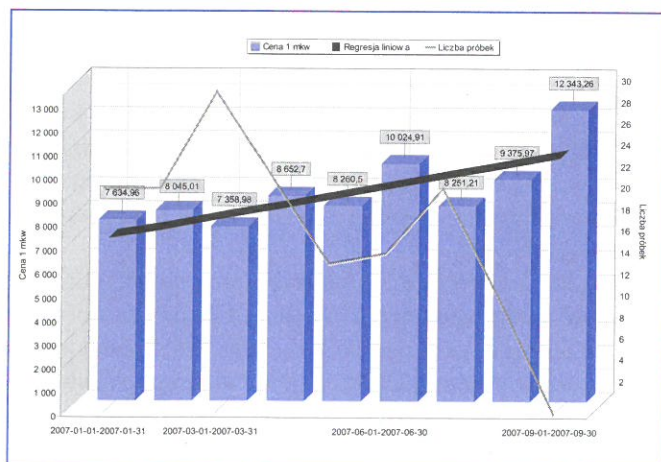


Tabela – Ceny lokali z uwzględnieniem powierzchni użytkowej

Powierzchnia	Cena minimalna	Cena maksymalna	Cena średnia	Ilość transakcji
do 30 m ² p. u.	7 000	16 300	11 000	8
od 31 m ² p. u. – 50 m ² p. u.	2 200	17 900	8 000	48
od 51 m ² p. u. – 70 m ² p. u.	4 800	22 000	8 600	50
od 71 m ² p. u. – 100 m ² p. u.	2 600	17 100	7 700	36
ponad 100	5 100	16 000	8 200	25

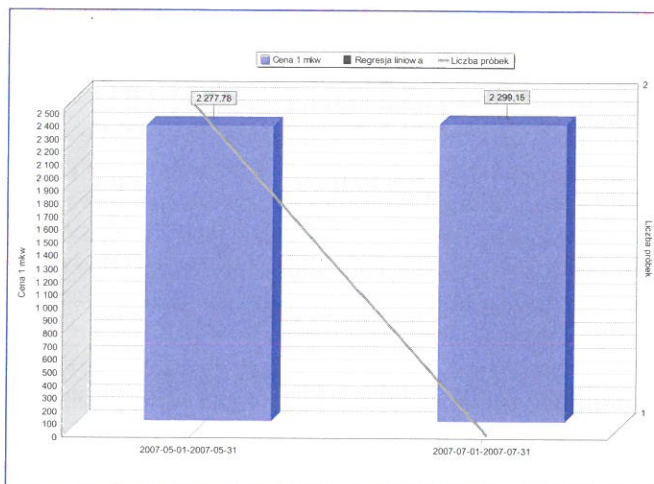
Na terenie Sopotu ceny za lokale nadal wykazują tendencje wzrostowe, co pokazuje poniższy wykres.



Grunty

Grunty w ciągu trzech kwartałów roku 2007 uzyskały cenę średnią ponad 2200 zł za 1 m².

Trend czasowy utrzymuje się na stałym poziomie



Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Ceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Sopocie ukształtowane zostały na zbliżonym poziomie. W tym segmencie rynku nieruchomościowego nie ma cen zbyt rozbieżnych. Ceny zawarły się w granicach 5000 zł – 7500 za 1 m² p. u.

Podsumowanie

Rynek nieruchomości lokali mieszkalnych w Sopocie nie wykazuje, na przestrzeni 2007 roku, znacznego zróżnicowania cen w zależności od lat eksploatacji budynku czy lokalizacji. Lokale o powierzchni do 30 m² p. u. uzyskały najwyższe ceny transakcyjne. Średnia ich cena ukształtowała się w wysokości ok. 11 000 zł za 1 m² p. u.

Dość dużym zainteresowaniem nabywców cieszyły się lokale o powierzchni powyżej 100 m² p. u. których cena 1 m² p. u. oscylowała w granicach 8200 zł.

Halina Jaskulska – Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku.

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąża 15

**obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzecznawców majątkowych**

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. (0-22) 671 26 06
kom. 0-510 114 275



ROZWÓJ CZY KLĘSKA ZAWODÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI? BILANS TERAŹNIEJSZOŚCI

Jaromir Rajzer

Wielu z nas, profesjonalnych uczestników rynku nieruchomości, regularnie powraca do postawionego w tytule pytania. Zastanawiamy się na jakim etapie rozwoju zawodowe jesteśmy, jaka może być, jaka będzie jego przyszłość? Aby konstruktywnie przemyśleć się do odpowiedzi na to pytanie należy zdiagnozować stan obecny i pokusić się o przewidywanie możliwych scenariuszy zdarzeń.

A bilans ten jest obecnie mało optymistyczny. Szczególnie w ostatnim czasie doświadczyliśmy wielu wstecznych działań, głównie na płaszczyźnie legislacyjnej. Zrozumieć to trudno, bo przecież każda rozwinięta gospodarka rynkowa dla właściwego wykorzystania roli i funkcji nieruchomości w gospodarce narodowej potrzebuje wykwalifikowanej kadry. To właśnie odpowiednio wykształcona kadra może zaspokoić jej potrzeby, decydować o tempie i kierunku rozwoju. Można zauważyć, że w krótkiej historii zawodów rynku nieruchomości wciąż daleko im do stabilizacji, szczególnie wyraźnej właściwym kierunkiem prawodawstwa, choć nie jest to jedyna płaszczyzna problemów.

Wydawało się, szczególnie po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z 22.09.2004r., dającej nam dodatkowe uprawnienia, wprowadzającej nowe perspektywy zawodowe, że osiągnęliśmy znaczący postęp. Ustalenie i ogłoszenie komunikatem Ministra Infrastruktury standardów zawodowych w dniu 28.04.2005 r. potwierdzało dodatkowo tą tezę. Coraz śmiało zaczęliśmy rozmawiać o „ustawie o zawodach”, chcąc w odrębnym akcie prawnym zawrzeć regulacje dotyczące nas: Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Zarządców Nieruchomości, Rzeczoznawców Majątkowych.

Podjęliśmy temat izb zawodowych. Dążyliśmy do stabilizacji zawodowej, do tego by ograniczyć ryzyko zmian przepisów prawnych dotyczących naszych zawodów przy okazji każdej zmiany uogn. Przygotowana została nawet robocza wersja takiego aktu prawnego (ustawy o zawodach). Jeszcze w końcówce 2006 roku wydawało się, że jest szansa by ujrzał on światło dzienne i że zostanie podjęta merytoryczna dyskusja. Niestety, jego miejsce jest gdzieś na dnie obszernych szaf ministerialnych. Mało kto z nas jednak przypuszczał, że pomimo braku postępu w rozwoju zawodów dojdzie do tak zdecydowanego odwrotu, do szkodliwej próby podważenia sensu jego istnienia. A przecież zauważamy, jak wiele się zdarzyło.

Wprowadzono najwyższą stawkę podatku VAT na usługi pośredników, podrażając tym samym koszt naszej usługi, regularnie straszni jesteśmy wprowadzeniem kas fiskalnych, sporym problemem może okazać się postępujące orzecznic-

two sądu antymonopolowego dotyczące klauzul abuzywnych, bo pamiętać należy, że na mocy art. 479 {45} kpc trafia ono do rejestru klauzul niedozwolonych. Już dziś dużej części z nas przytrafia się nie nadążać ze zmianami umów, a tym samym naruszać klauzule niedozwolone. Wkrótce okazać się może, że w ogóle niewiele postanowień będziemy mogli w naszych umowach zawrzeć, a zwłaszcza tych, które choć w części bronią naszych uzasadnionych interesów. Do tego przypomnieć należy utrudnienia naszej codziennej pracy poprzez wprowadzenie przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, o ochronie praw lokatora, ciągle zmiany podatkowe a to zlikwidowanie ulg mieszkaniowych czy wprowadzenie ulg „odsetkowych”, zmianę sposobu opodatkowania sprzedaży nieruchomości.

Odrębnym problemem jest niejednoznaczność opinii organów skarbowych i NSA przy opodatkowaniu podatkiem VAT sprzedaży nieruchomości, a zwłaszcza działek. Może dobrym pomysłem byłoby częstsze kierowanie zapytań do właściwych organów podatkowych? Należy też wspomnieć „zaczach na art. 198” z połowy marca bieżącego roku i realną możliwość zniesienia sankcji karnych za wykonywanie naszych zawodów bez odpowiednich uprawnień. Wielkim wysiłkiem sporej części środowiska zawodowego udało się do tej zmiany nie dopuścić, choć biorąc pod uwagę przepisy ustawy o swobodzie działalności gospodarczej można stwierdzić, iż nie wprowadziłyby to przełomowych konsekwencji.

Ostatnią istotną zmianą, powodującą wiele dyskusji środowiskowych, jest nowelizacja uogn z 24.08.2007 r. znosząca m. in.: egzaminy na pośredników i zarządców. Jakie skutki wywoła ta zmiana przepisów, przekonamy się już niebawem. Myślę, że dla dobrze zorganizowanych, mających wysoką pozycję rynkową firm nie ma to specjalnego, bezpośredniego znaczenia, ale czy dla całego rynku nieruchomości też? Szczerze wątpię. Biorąc pod uwagę potencjalny, duży wzrost liczby osób z uprawnieniami zawodowymi zdobytymi bez tak istotnego elementu jak końcowy egzamin, by jakość wykonywanych usług była w każdym przypadku na właściwym poziomie, a powszechna opinia o pośrednikach czy zarządcach nie ucierpiała.

Wątpliwą wartość mają prezentowane wobec ministerstwa argumenty niektórych uczelni wyższych kształcących w tym zakresie, twierdzących, iż dodatkowy egzamin jest niepotrzebnym powieleniem i podważaniem egzaminów na uczelni w toku studiów podyplomowych. Przecież uznając tą argumentację moglibyśmy znieść egzaminy końcowe dla bardzo wielu profesji, nie wyłączając prawników, lekarzy, itd.



Ale szczególnie niezrozumiałym jest zróżnicowanie dostępu do zawodu pomiędzy pośrednikami i zarządcami z jednej strony, a rzeczoznawcami z drugiej.

Czy istnieją jakieś racjonalne przesłanki takiego zróżnicowania? Jest to tym bardziej ciekawe gdy spojrzymy na dane statystyczne obrazujące nam dotychczasową liczbę osób uprawnionych do wykonywania zawodów rynku nieruchomości.

Liczba osób, które są wpisane do centralnego rejestru:

Rok	Rzeczoznawców majątkowych	Pośredników w obrocie nieruchomościami	Zarządców nieruchomości
1992	143		
1993	407		
1994	724		
1995	470		
1996	561		
1997	944		
1999	28	514	86
2000	75	617	3 435
2001	260	1 463	7 115
2002	287	1 178	2 236
2003	246	555	666
2004	158	458	335
2005	93	611	382
2006	99	1 120	351
2007	122	857	388
Ogółem	4 617	7 373	14 994

Dane na dzień 10.10.2007 r. Źródło: Ministerstwo Budownictwa

Powyższa tabela dobitnie pokazuje przyrost osób w poszczególnych profesjach, co w statystycznym zestawieniu kolejnych lat tym bardziej obrazuje poziom dostępu do zawodu.

Zastanawiające jest też to jak przy takiej dysproporcji reprezentantów powyższych zawodów możliwe było, iż tylko rzeczoznawcom udało się obronić przed wstecznymi dla rozwoju zawodu przepisami. Ponad 22 300 osób (pośredników i zarządców) nie było w stanie zbudować dostatecznie silnej i skutecznej argumentacji. Czy uznanie racji pojedynczych posłów przy wsparciu nielicznych uczelni i części kandydatów do zawodu oraz argumentacji „weryfikacji rynkowej”, wbrew przeważającym opiniom środowiska zawodowego, okazało się wystarczające w stosunku do właśnie jedynie tych zawodów? Czy też siła głosu tak licznych gremium okazała się niedostateczna? Mamy wiele organizacji zawodowych o zasięgu ogólnopolskim, skupiających, co prawda, jedynie pewną część uczestników rynku nieruchomości, ale przecież dysponujących ogromnym doświadczeniem i sporym zapleczem organizacyjnym. Mimo to, w ostatnim czasie jedynie organizacja rzeczoznawców potrafiła skutecznie kreować wizerunek zawodu i nie dopuścić do szkodliwych regulacji prawnych naruszających zawodowe racje. Czy mogą jednak liczyć w dłuższej perspektywie na trwanie takich dychotomicznych rozwiązań, czy też należy raczej przypuszczać, że ustawodawca zechce w przyszłości zrównać status wszystkich zawodów rynku nieruchomości?

Analiza danych z poniższej tabeli wskazuje, iż środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych jest jednolite i w większości reprezentowane (ok. 70%) poprzez jedną ogólnopolską organizację zawodową. Pośrednicy reprezentowani są tylko w niewielkim procencie (nie większym niż 25-30% osób zawodowo zajmujących się tą profesją) przez dwie ogólnopolskie organizacje, skupiające również zarządców, a zarządcy dopracowali się największego rozbitcia i obecni są w czterech federacjach, łącznie działających w imieniu ok. 35-45% środowiska. Porównując dane można zauważyć, że pomimo sporej różnicy w ilości pośredników i rzeczoznawców (50% więcej pośredników) to właśnie organizacja rzeczoznawców jest znacznie liczniejsza i ma wysoką legitymację do reprezentowania całego swojego środowiska zawodowego. Nasuwa się pytanie czy taki sposób reprezentacji nie ma również wpływu na osłabienie

Federacja	Deklarowana liczba stowarzyszeń i instytucji członkowskich	Deklarowana liczba członków w stowarzyszeniach
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	23	3354 (rzeczoznawcy)
Polska Federacja Rynku Nieruchomości	26	ok. 2000 – 2500 (pośrednicy i zarządcy)
Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości	15	1500 (zarządcy)
Polska Federacja Zarządców Nieruchomości	14	brak danych (zarządcy)
Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości	36 stowarzyszeń 14 organizacji	2732 członków stow. 1470 firm (zarządcy i pośrednicy)

Dane zgromadzone na podstawie danych od poszczególnych federacji. Wg deklarowanych informacji nie wszyscy wymienieni członkowie posiadają licencje i uprawnienia zawodowe.



głosu środowiska zarządców i pośredników? Nasuwa się też pytanie dlaczego tak duża część pośredników i zarządców pozostaje poza ogólnopolskimi federacjami?

Powody mogą być zapewne różne, ale niezaprzeczalnym faktem jest, iż w niektórych przypadkach federacje (np.: pośredników) świadomie nie chcą reprezentować wszystkich przedstawicieli swojego zawodu odmawiając niektórym lokalnym stowarzyszeniom możliwości przyjęcia w poczet członków.

Jakie problemy, ograniczenia i utrudnienia, poza sferą legislacyjną, występują w działalności zawodowej pośredników i zarządców w ostatnim czasie?

Można stwierdzić, że notujemy coraz większy wzrost wymagań a jednocześnie idący z tym w parze wzrost odpowiedzialności zawodowej. Przytoczyć wystarczy choćby zmieniające się wymagania dotyczące doskonalenia kwalifikacji zawodowych, przygotowany jest nowy projekt rozporządzenia w tym zakresie wprowadzający wyższe wymagania wobec naszych zawodów. Nie można też zapominać o coraz większej świadomości klientów a przez to i ich większych oczekiwaniach. Również liczba skarg rozpatrywanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej wzrasta choć ostatnio przede wszystkim wśród pośredników (przekroczyła już 300). Można stwierdzić, iż w przyszłości ilość skarg będzie jeszcze bardziej rosła, przede wszystkim z uwagi na obniżenie kryteriów dostępu do zawodu. Należy też zwrócić uwagę, że coraz więcej skarg kierowanych jest nie przez osoby prywatne, lecz przez organizacje zawodowe czy Inspekcję Handlową. Ta ostatnia przeprowadziła w 2006 roku 118 kontroli biur nieruchomości i w wielu przypadkach stwierdziła nieprawidłowości nakładając kary finansowe lub kierując sprawy do sądu lub ministerstwa. Nie zapominajmy, że skutecznie kontroluje nas też UOKiK, a pewne zapowiedzi w tym kierunku słyhać również ze strony GIODO. Wciąż aktualnym problemem, choć w coraz mniejszym zakresie, jest występowanie „szarej strefy” (podmiotów prowadzących działalność bez odpowiednich uprawnień), zarówno tej oficjalnej, jak i tej zachowującej pozory legalności, poprzez zatrudnianie osób z licencją na np.: 1/8 etatu, często z odległych miejscowości lub zatrudnionych na kilku takich etatach, sprawujących de facto fikcyjny nadzór nad działalnością biura. Swoistą zachętą w tym kierunku są z reguły niewielkie kary wymierzane przez IH. Nadal też zdarza się wiele przypadków wkraczania w kompetencje naszego zawodu osób z innych profesji. To wszystko wymagałoby uzasadnionej reakcji naszych federacji zawodowych. W końcu to im przypisywaliśmy pierwszoplanową rolę w kształtowaniu zawodów rynku nieruchomości. Można stwierdzić, że ich wpływ, zwłaszcza w ostatnim czasie, na tworzenie dotyczących nas przepisów jest niewystarczający. Czasy gdy organizowały one kursy kwalifikacyjne, organizowały postępowania kwalifikacyjne, gdy miały bezpośredni wpływ na kontrolę obowiązku doskonalenia zawodowego minęły. Próby ochrony zawodu poprzez propozycje nadawania własnych uprawnień nie są dobrym pomysłem w sytuacji, gdy istnieją w tym zakresie regulacje prawne po-

wszechnie obowiązujące. To na zmianie tych przepisów powinniśmy się koncentrować a nie pogłębiać i utrzymywać w ten sposób różnicę w środowisku.

Pośrednicy do dziś nie zdecydowali też jednoznacznie w ramach jakich umów pośrednictwa chcieliby pracować. Umowy „otwarte” – powszechnie krytykowane, lecz w zdecydowanej większości stosowane, umowy „na wyłączność” – ideał wciąż nie do osiągnięcia na większą skalę, umowy „bezpośrednie” – popularne i stosowane tylko w nielicznych regionach. W praktyce mamy różne opinie na ten temat, rynek nie ukształtował za nas, lub z naszą pomocą, jednoznacznych tendencji w tym zakresie, a oczekiwany wpływ systemów wymiany ofert czy federacji lub stowarzyszeń okazał się za słaby. Za słaby dla rynku jako całości, za słaby dla pośredników.

To tylko wybrana część bieżących problemów środowiska zawodowego pośredników i zarządców. W ich rozwiązywanie musimy włączyć się wszyscy, którzy aktywnie uprawiamy te zawody. Czas pokazał, że pośrednicy nie mogą pozostawiać ważnych zagadnień jedynie reakcji ze strony federacji. Nasze lokalne stowarzyszenia to też pełnoprawne organizacje zawodowe. Ich regionalny, oddolny wpływ na kształtowanie i pozycję zawodu może być bardzo znaczący. Codzienna dbałość o właściwe stosunki z władzami miast, powiatów czy województw, współpraca z lokalnymi mediami, utrzymywanie stałych relacji z przedstawicielami parlamentu, informowanie ich o bieżących problemach środowiska to podstawowe, niezbędne zabiegi. Przede wszystkim jednak ciężka, staranna praca, wykonywanie usług na wysokim poziomie, przestrzeganie przepisów czy standardów zawodowych a w konsekwencji poprawa wizerunku naszej profesji. A ruch zawodowy?

Z pewnością dużym osiągnięciem i wartością byłoby utrzymanie jego jedności pod warunkiem, że ogólnopolska struktura wypełniałaby skutecznie pokładane w niej nadzieje, że chciałaby reprezentować wszystkich pośredników odzwierciedlając ich lokalne struktury takimi jakie są, że efektywnie realizowałaby zespołowo wypracowane cele, gdzie pojedyncze ambicje zawsze ustępowałyby wspólnym dążeniom, a społeczny zapał był źródłem wielu satysfakcji. W dzisiejszej sytuacji wydaje się to być jedynie mało realnym życzeniem. Można sądzić, że taki stan nie wytrzyma próby czasu, nadszedł czas na zmianę koncepcji organizacji, w innym razie należy spodziewać się reakcji pozostającej poza federacją zdecydowanej przeciw większości pośredników. Kreowanie polityki alienacji jest błędne i krótkowzroczne, w konsekwencji może doprowadzić do pluralizmu społecznych organizacji zawodowych o zasięgu ogólnopolskim.

Jaromir Rajzer prawnik, pośrednik, członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, wykładowca Wyższej Szkoły, Inżynieria – Ekonomicznej, redaktor naczelny Podkarpackiego Kuriera Nieruchomości.

Artykuł jest fragmentem materiałów z Konferencji, która odbyła się 13 grudnia 2007, zorganizowanej przez PTEiDRN. W trakcie spotkania powołano Powszechną Akademię Nieruchomości.



RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWI W SKANSENIE

Adam Iller

10 października Oddział Płocki Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości zorganizował na terenie Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu **seminarium na temat: „Szacowanie wartości roślin sadowniczych na plantacjach towarowych i upraw ogrodniczych dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie oraz dla potrzeb sprzedaży”**. Wykład prowadził oraz prezentację przedstawił dr Krzysztof Zmarlicki, pracownik Instytutu Sadownictwa i Kwiaciarnictwa w Skierniewicach, autor poradnika o podobnej tematyce wydanego w tym roku przez PFSRM. Wykładowca jest uznanym autorytetem w dziedzinie wyceny kultur wieloletnich. To, oraz lokalizacja zaproponowana przez organizatorów sprawiły, że w sali audiowizualnej w zabytkowym młynie zasiadł komplet słuchaczy. Po powitaniu uczestników przez prezesa Oddziału Płockiego PSRWN – Adama Illera, historię oraz rozmiar rozbudowy Skansenu przedstawił jego długoletni dyrektor – Jan Rzeszotarski. Seminarium zakończyła dyskusja na tematy nurtujące rzeczoznawców majątkowych, związane z wyceną roślin sadowniczych.

Program seminarium przewidywał nie tylko ucztę dla intelektu w postaci wykładu i prezentacji lecz także spacer po sierpeckim skansenie i ucztę dla podniebienia. Uczestnicy spotkania zwiedzili wiejskie zagrody, po czym wszystkich przybyłych na polanę przywitał chlebem i solą Pierwszy Karczmarz Rzeczpospolitej wraz z żoną. Karczma „Pohulanka” (znana między innymi z filmów „Pan Tadeusz”, „Ogniem i Mieczem” oraz „Szwadron”) przygotowała dla uczestników seminarium poczęstunek składający się z dań staropolskich (takich jak choćby bigos czy pajda chleba ze smalcem) i potraw z grilla.

Rzecznicy majątkowi przybyli między innymi z tak odległych miast, jak Wrocław, Warszawa, Bydgoszcz, Toruń, Kutno, Łęczyca, Gostynin, Płońsk. Zachęceni udanym pobytem w Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu, umówili się na kolejne spotkanie szkoleniowe w skansenie, wiosną 2008 r. Zarząd Oddziału Płock PSRWN, pragnie tą drogą podziękować dyrekcji Skansenu za zapewnienie bardzo dobrych warunków do szkolenia i wypoczynku.

(Fotoreportaż ze szkolenia na II stronie okładki)

SZKOLENIE W UNIEŚCIU k/KOSZALINA

www.ssrn.biz

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych od wielu lat jest organizatorem seminariów i szkoleń dla naszego środowiska. Coroczne spotkania rzeczoznawców w Unieście stały się już tradycją. Aktualna tematyka szkoleń i wysoki poziom wykładów przyciągają niezmiennie wiele osób chcących podnieść swoje kwalifikacje zawodowe. W ostatnim seminarium, które odbyło się w dniach 11-13 października br., uczestniczyło ponad 150 osób.

Z uwagi na ostatnie zmiany w przepisach na szkoleniu nie mogło zabraknąć omówienia ustawy o gospodarce nieruchomościami ze szczególnym uwzględnieniem nowelizacji



z sierpnia tego roku. W związku z tym w pierwszym dniu szkolenia wykładowcą był mgr inż. Henryk Jędrzejewski – niepodważony autorytet w tej dziedzinie.

W drugiej części dnia zorganizowano panel dyskusyjny, w którym uczestniczyli: mgr inż. Henryk Jędrzejewski, mgr inż. Zdzisław Małecki oraz mgr inż. Włodzimierz Jasiakiewicz jako prowadzący dyskusję. Rozmowa toczyła się nie tylko na temat „Rynku nieruchomości w Polsce i na świecie”, ale obejmowała również aktualną problematykę wyceny. Forma spotkania i możliwość wymiany doświadczeń bardzo spodobały się uczestnikom.

W kolejnych dniach szkolenia wykładowcą był mgr inż. Zdzisław Małecki. Szczegółowo zostały omówione czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego w świetle orzecznictwa.

Powszechnie wiadomym jest, że organizatorzy szkoleń w Unieście dbają również o dobrą kondycję uczestników. Po całym dniu nauki rzeczoznawcy bawili się przy dźwiękach znanej na Pomorzu orkiestry „Koszalin Show Band” na kolacji grillowej oraz w drugim dniu szkolenia – na balu rzeczoznawców majątkowych. Uczestnicy nie tylko tańczyli, ale brali również udział w konkursach organizowanych przez wodzireja zabawy.

Kolejne spotkanie w Unieście odbędzie się w maju. Pogoda pewnie dopisze i rzeczoznawcy spotkają się ponownie w licznym gronie.



15 LAT MINĘŁO...

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych

Kazimierz Rygiel

18 grudnia 2007 r. Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych obchodziło XV-lecie swojej działalności. Uroczystość odbyła się w Domu Technika NOT w Warszawie, na którą licznie stawili się członkowie naszego stowarzyszenia oraz zaproszeni goście. Stowarzyszenie swoje obchody uczciło koncertem w wykonaniu Kapeli Warszawskiej Staśka Wielanka.



Sprawy organizacyjne

Nasze Stowarzyszenie istnieje od 1992 roku, czyli już **15 lat!** Zostało zarejestrowane 27 listopada 1992 r. w Sądzie Wojewódzkim w Warszawie, ówczesnym VII Wydziale Cywilnym i Rejestrowym, pod poz. RSt-1956. Początkowo działaliśmy pod nazwą „Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości”. W 2000 r. dokonaliśmy nowelizacji statutu, zmieniając m.in. ostatni wyraz w nazwie Stowarzyszenia. Miało to na celu jej formalne dostosowanie do przeważającego składu osobowego WSRM oraz terminologii wprowadzonej oficjalnie przepisami ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

WSRM liczy 420 osób – członków zwyczajnych, w tym 349 rzeczoznawców majątkowych, tj. osób z uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości (wg stanu na dzień 1 grudnia 2007 r.).

Członkiem honorowym naszego Stowarzyszenia jest p. Henryk Jędrzejewski (*b. dyrektor departamentu w Ministerstwie Budownictwa*), a członkiem wspierającym – osoba prawna, Wyższa Szkoła Handlu i Finansów Międzynarodowych w Warszawie.

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych należy do związku stowarzyszeń – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, od powstania PFSRM.

Składka organizacyjna w WSRM wynosi 25 zł/mies. od osoby.

Skład osobowy statutowych organów Stowarzyszenia przedstawia się następująco (wg stanu na początek 2008 r.):

Zarząd WSRM

- Mieczysław Prystupa – przewodniczący,
- Leszek Cieciora – zastępca przewodniczącego
- Jolanta Przedlacka – skarbnik
- Jolanta Smolińska – regionalny Pełnomocnik ds. praktyk zawodowych
- Monika Nowakowska
- Kazimierz Rygiel
- Krzysztof Bratkowski

Komisja Rewizyjna

- Tomasz Kotrański- przewodniczący
- Krystyna Czarnecka
- Tomasz Bieliński
- Jolanta Rybak
- Jan Konieczny

Sąd Koleżeński

- Janusz Różycki – przewodniczący
- Anna Więckowska
- Teresa Stępień
- Franciszek Szymański
- Jan Pawłowski

Działalność zewnętrzna członków naszego Stowarzyszenia

Zarząd utrzymuje stałe, robocze kontakty z Ministerstwem Infrastruktury, z Mazowieckim Urzędem Wojewódzkim w Warszawie, z Urzędem M. St. Warszawy, jak również z Zarządem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Członkowie naszego Stowarzyszenia aktywnie uczestniczą w pracach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Monika Nowakowska jest Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej PFSRM, a Leszek Cieciora i Aldona Gózdź są arbitrami – członkami Komisji Arbitrażowej przy PFSRM. Przewodniczący Zarządu Stowarzyszenia, Mieczysław Prystupa, pełni społecznie funkcję redaktora naczelnego organu prawnego Federacji – kwartalnika „Rzecznik Majątkowy”.

Z prawdziwą satysfakcją należy również odnotować znaczący udział członków WSRM w składach Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, działających na podstawie art. 191 i 194 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). I tak:



W Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, w podkomisji ds. szacowania nieruchomości, pracuje dwóch naszych przedstawicieli. Są to następujące osoby: Mieczysław Prystupa i Wojciech Wilkowski.

Natomiast Waław Baranowski stoi na czele całej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości). Jego zastępcą – ds. kierowania sekcją dla rzeczoznawców majątkowych – jest również członek WSRM, Zbigniew Brodaczewski.

Ponadto członkami Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – sekcji dla rzeczoznawców majątkowych są nasi członkowie: Krzysztof Bratkowski, Jolanta Przedlacka i Kazimierz Rygiel.

Sprawy szkolenia i doskonalenia zawodowego członków naszego Stowarzyszenia

Tradycyjnie już nadajemy priorytet dla tego odcinka naszej działalności. Bardzo poważnie bowiem podchodzimy do zapisanego w ustawie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Nasz program szkoleń jest przydatny w pracy zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, pogłębia jej specjalistyczny i ekspercki charakter.

Szkolenia realizujemy zarówno systemem „zleconym”, jak i „gospodarczym” (tj. siłami własnymi).

Zamawiamy prelekcje osób nie będących członkami Stowarzyszenia – uznanych specjalistów w zakresie metodologii wy-

cen oraz nauk towarzyszących wycenie praw majątkowych.

Wykorzystujemy jednak także i dzielimy się pomiędzy sobą własną wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym. Wychozimy bowiem z założenia, że każdy rzeczoznawca majątkowy – członek WSRM opanował perfekcyjnie jakiś segment teorii lub praktyki wyceny, a swoje przemyślenia może i powinien przedstawić na forum zebrania szkoleniowego.

Tematykę szkoleń dostosowujemy do bieżących potrzeb wynikających ze specyfiki warsztatu pracy rzeczoznawcy majątkowego oraz ze zmian przepisów prawa i standardów zawodowych. Wycenę praw majątkowych traktujemy obszernie: w naszym programie szkolenia i doskonalenia zawodowego uwzględniamy – oprócz szacowania nieruchomości – także zagadnienia dotyczące wyceny środków trwałych oraz określania wartości zorganizowanych podmiotów gospodarczych (przedsiębiorstw).

Przy sporządzaniu programów szkoleń opieramy się na preferencjach członków WSRM, wyrażanych w ankietach. Ich wyniki obligują zarząd przy pracach nad kolejnymi programami szkolenia i doskonalenia zawodowego.

Zebrania szkoleniowe WSRM mają charakter otwarty, może wziąć w nich udział każdy. Członkowie Stowarzyszenia biorą udział w zajęciach nieodpłatnie.

Oprócz stałych, cyklicznych zebrań szkoleniowych organizujemy raz w roku kilkudniowe, wyjazdowe seminaria w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą, wspólnie z Warszawskim Ośrodkiem Szkoleniowym „Virtum”.

LOKUJ W TO, CZEGO JUŻ NIE PRODUKUJĄ...

Ewa Wojciul

– Synku, ty się znasz na finansach, może mi coś doradzisz? Mam po dziadku działkę budowlaną w Warszawie na Mokotowie. Chcę ją sprzedać i pieniądze jakoś ulokować. W co teraz najlepiej zainwestować? W ziemię, mamusi, w ziemię (podstuchane).

Mieszkam w Piastowie pod Warszawą w jednej z najmniejszych gmin w Polsce (trzecia od końca!). Jest to też gmina najgęściej zaludniona, a być może najmocniej zmotoryzowana. Z dojazdem do Warszawy Alejami Jerozolimskimi albo

Połączyńską, z SKM-ką, z dwoma autobusami warszawskimi. Piastów to nie Warszawa. Ale i tak posiadaczom nieruchomości nie jest tu źle. Z analizy aktów notarialnych wynika, że w Piastowie dobrze jest mieć działkę budowlaną (minimum 800 zł za metr, chyba że pod budownictwo wielorodzinne, wtedy i 1000 zł to za mało). Dobrze jest też mieć mieszkanie. Gdy jest w średnim stanie dostaniemy za nie 6-7 tysięcy za metr. Jeszcze lepiej jest mieć i działkę i mieszkanie. Ale fatalnie jest mieć działkę z powierzchnią mieszkalną z nią zespoloną w postaci niewielkiego domku jednorodzinnego

w stanie średnim. Bo jeśli za pustą działkę dostaniemy 800 tysięcy, to za zabudowaną na przykład 400... To jest tak, jakby koń z rżędem był tańszy od rżędu, wół z karetą tańszy od karety, kanarek z klatką tańszy od kanarka w garści... No i mamy pole do inwestycji. Kupujemy mały domek w średnim stanie. Rozbieramy domek. Sprzedajemy działkę. Zarabiamy na czysto jakieś 350 tysięcy wliczając opłaty i koszty rozbiórki. Złoty interes. Wystarczy drobne 450 tysięcy gotówką. Niestety, gotówka może okazać się niezbędna. Może Państwo mają bardziej pozytywne doświadczenia, ale w moim mniema-



niu do kredytu hipotecznego dochodzi się często drogą przez mękę. W opisanym wypadku zaś poza zwykłymi formalnościami trzeba jeszcze przekonać bank, że zabudowana nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie kredytu zostanie pozbawiona budynku, aby wzrosnąć na wartości. Nie wykluczam, że to możliwe. W związku z tym niniejszy gotowy business plan zostawiam Państwu w prezencji.

Inwestować w nieruchomości można praktycznie i sentymentalnie. Kiedyś jedna Pani zainwestowała praktycznie, acz niezbyt sympatycznie. Zaczęła budować dom w małej miejscowości o zdrowym mikroklimacie. Sąsiednia działka budowlana, ogromna i zalesiona od lat była przedmiotem sporu licznych spadkobierców. Jedni chcieli grunt sprzedać, inni sprzedać po wspólnej zabudowie, inni podzielić i sprzedać, inni splotać pozostałych i przejąć całość. Wobec 17 współwłaścicieli konsensus wydawał się odległy. Wspomniana Pani po rozpoczęciu swojej inwestycji wyszukała jednego z nich i odkupiła od niego ułamek współwłasności działki w wysokości bodajże 1/52. Nawet dobrze zapłaciła. Sprzedający odszedł zadowolony, że lekko i łatwo wszedł w posiadanie tego, co mu się należało. Pani też była zadowolona. - Może się to wydać bez sensu, mówiła, ale teraz jako współwłaścicielka mogę blokować każdą inwestycję. Trochę za to zapłaciłam, ale nikt nie zepsuje mi widoku za oknem na piękny, dziewiczy las. A i mój dom dzięki temu zyska malownicze tło. Jak widzimy, motyw był może i sentymentalny. Środek do celu trudno jednak uznać za subtelny i miły.

Na zakończenie coś bardziej budującego. W rodzinie rzemieślników z tradycjami prym wiedzie od kilkudziesięciu lat wielce szanowany dziadek uchodzący za przenikliwego przedsiębiorcę. Kiedyś jednak starszy pan wywołał wzburzenie w rodzinie. Zażądał likwidacji całej rodzinnej firmy zabawkarskiej i kupienia pustej, hałaśliwej działki na Okęciu, która nikomu się nie podobala.



A przecież wyniki finansowe przedsiębiorstwa były świetne, zamówienia sypały się jak z rogu obfitości, obroty rosły. Wszyscy byli przeciw, chcąc dalej prowadzić tak owocną działalność. Dziadek jednak się położył na szali cały swój od dawna budowany autorytet. Firmę zlikwidowano, działkę kupiono. Wtedy dziadek zarządził budowę niewielkiego biurowca. Nikomu pomysł nie przemówił do przekonania. Ale znowu po wielu dyskusjach stało na dziadkowym. Z ogromnym wysiłkiem całej rodziny budynek powstał. Kilka miesięcy później Polskę zalała gigantyczna chińska oferta zabawkarska. Biurowiec do tej pory jest podstawą bytu rodziny. Stara ludowa mądrość ostrzega, że tanio sprzedać, drogo kupić i źle się ożenić każdy potrafi. Patriarcha wspomnianego rzemieślniczego rodu z tradycjami postąpił dokładnie odwrotnie: sprzedał drogo, kupił tanio. Z tego, co wiem, jego wieloletnie małżeństwo też było przykładem niezwykle harmonijnego pożycia. W nawiązaniu do tytułu ostateczny morał z tej historii powinien brzmieć: Należy słuchać dziadka. Moim zdaniem myśl ta pasuje do okresu Bożego Narodzenia.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Ustawa o gospodarce nieruchomościami”

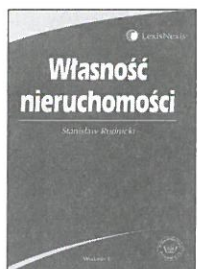
Tekst ujednolicony
Komentarz do nowelizacji ustawy
Poradnik Doradcy Majątkowego
Warszawa, październik 2007 r.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami w formie książkowej (wraz z komentarzem) pozwala zapoznać się ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173 poz. 1218).

Wprowadzone zmiany do ustawy dotyczą następujących zagadnień:

- zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego,
- podziałów nieruchomości,
- opłat adiacenckich,
- działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.

Książka posiada praktyczny układ, pozwalający porównać zapisy ustawy przed i po zmianie.



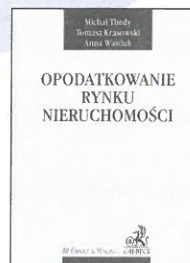
„Własność nieruchomości”

Stanisław Rudnicki

Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis
Wydanie I, Warszawa 2007 r.

Książka Stanisława Rudnickiego, wybitnego cywilisty, jest kompleksowym opracowaniem prawnej problematyki nieruchomości, ujętej z punktu widzenia nie tylko uprawnień właściciela, ale również ograniczeń i jego obowiązków. Opracowanie wyjaśnia wiele skomplikowanych zagadnień dotyczących nieruchomości. Autor omawia m.in. treść prawa własności w ujęciu Kodeksu cywilnego, nabywanie i ochronę własności, korzystanie z nieruchomości, rozporządzanie nią oraz prawo sąsiedzkie, któremu poświęcono szczególną uwagę. W ramach prawa sąsiedzkiego autor porusza takie zagadnienia, jak zakłócanie korzystania z nieruchomości, regulacje granic między sąsiadującymi nieruchomościami, rozgraniczenie nieruchomości, scalanie i wymianę gruntów, służebności gruntowe i osobiste.

Książka adresowana jest do prawników praktyków, pracowników organów administracji, a także osób zawodowo zainteresowanych nieruchomościami.



„Opodatkowanie rynku nieruchomości”

Michał Thedy, Tomasz Krasowski,
Anna Wasiluk

Ernst & Young
Wydawnictwo C.H. Beck Sp. z o.o.
Warszawa 2007 r.

Publikacja przedstawia zagadnienia podatkowe dotyczące polskiego rynku nieruchomości. Zostały w niej przedstawione kwestie związane ze sprzedażą i zakupem nieruchomości lub spółek posiadających nieruchomości, procesem budowlanym, wynajmem nieruchomości, finansowaniem działalności na rynku nieruchomości oraz planowaniem wydatków.

Omawiane zagadnienia przedstawione są w sposób jasny i przejrzysty oraz od strony praktycznego ich zastosowania, dlatego powyższa publikacja przydatna będzie dla inwestorów, deweloperów, firm budowlanych, jak również dla dyrektorów finansowych i księgowych.



„Pytania egzaminacyjne z odpowiedziami dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.”

Ustawa o gospodarce nieruchomościami
Kodeks cywilny
Prawo budowlane”

Nieruchomości
Wydawnictwo C.H. Beck Sp. z o.o.
Warszawa 2007 r.

Serię Nieruchomości stanowią poradniki prezentujące szeroko rozumianą, praktyczną stronę branży. Powyższa publikacja jest adresowana do osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Zawiera ona pytania egzaminacyjne podawane przez Ministerstwo Infrastruktury na stronie internetowej <http://www.mb.gov.pl>.

Te same pytania, wraz z odpowiedziami, były publikowane w latach 2005 – 2006 w formie dodatków tematycznych do miesięcznika Nieruchomości C. H. Beck. Niniejsze opracowanie zostało uzupełnione i poszerzone o treści aktów prawnych, będących podstawą poprawnych odpowiedzi.

Zamieszczone w książce pytania dotyczą kwestii: prawnych, ekonomicznych, cywilistycznych, rolnych i leśnych, budowlanych, administracyjnych, zawodowych.



PODSTAWOWE NARZĘDZIE PRACY RZECZOZNAWCY

Piotr Nowak

Już po publikacji pierwszego artykułu na temat bazy danych cen transakcyjnych pojawiło się konkretne zainteresowanie się tym tematem PFSRM. Powstała komisja ds. bazy danych przy federacji, której działania przyspieszył wybór nowego przewodniczącego – Jurka Krzempka z Bielska-Białej. Jurek jest rzeczoznawcą mającym duże doświadczenie w tworzeniu baz danych w oparciu o program WALOR. Jednocześnie jego cechy charakteru zdają się wskazywać, że jako szef komisji będzie jednoczyć, a nie dzielić, poszczególne środowiska. Pierwsze spotkanie członków komisji odbyło się dopiero 8 sierpnia w siedzibie federacji. W zebraniu udział wzięli: Krzysztof Urbańczyk – PFSRM, Ewa Banaś – SRMWW Poznań, Tomasz Cieślak – ŁSRM, Łódź, Jerzy Krzempk – ŚSRM Katowice, Grażyna Molska – PSRWN O/Szczecin, Piotr Nowak – PTRM Gdańsk, Halina Stankowska.

KOMISJA BAZY DANYCH I ANALIZY RYNKU

Zebranie rozpoczęło od przedstawienia aktualnej sytuacji w zakresie pozyskiwania danych transakcyjnych w ośrodkach geodezyjnych z punktu widzenia Głównego Geodety Kraju, które przybliżył przybyły celowo na to spotkanie Prezydent PFSRM Andrzej Hopper. Jako pilne, uznał określenie potrzeb środowiska rzeczoznawców majątkowych w zakresie kompletności baz danych o transakcjach nieruchomościowych, a następnie przedstawienie takich ujednoliconych zasad do realizacji przez odpowiednie wydziały służb geodezyjnych za pośrednictwem Głównego Geodety Kraju. Po dwugodzinnej dyskusji członkowie Komisji postanowili, że pomimo rezygnacji jej przewodniczącego praca tej Komisji będzie kontynuowana. Za najważniejsze cele uznano:

W zakresie baz danych tworzonych przez urzędy państwowe

1. Określenie i przedstawienie potrzeb i oczekiwań naszego środowiska zawodowego wobec tworzonych w Powiatowych Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, baz danych o transakcjach nieruchomościowych, w celu poprawy ich funkcjonalności i użyteczności, przy określaniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych.
2. Dane o transakcjach pozyskiwane są z aktów notarialnych, w których opisy przedmiotu transakcji – szczególnie w zakresie danych technicznych – są bardzo często niewystarczające z punktu widzenia kompletności tego opisu. Dlatego też, zasadnym wydaje się podjęcie próby wprowadzenia załącznika do aktu notarialnego. To właśnie dobry opis przedmiotu transakcji i dobre jego odwzorowanie w bazie danych może prowadzić do tworzenia kompletnej i użytecznej bazy danych dla rzeczoznawców majątkowych. Stworzenie takiego załącznika uznano za cel pierwszoplanowy, aby na jego podstawie można było zrealizować p. 1. Termin realizacji do 10 września 2007 r.

W zakresie baz danych tworzonych przez grupy rzeczoznawców.

1. Dokonać inwentaryzacji istniejących baz danych i ich obszarów pozyskiwania danych.

2. Wspierać dotychczasowe oddolne działania poszczególnych grup „bazy danych” skupiających łącznie ok. 400 – 500 osób.
3. Podjąć rozmowy w celu doprowadzenia do stworzenia możliwości wydawania cyklicznego, ogólnopolskiego raportu rynkowego, wygenerowanego na podstawie informacji z istniejących baz danych.

(Notatka po spotkaniu Komisji autorstwa J. Krzempka)

Celowo w całości przytoczyłem treść notatki, aby zainteresowani czytelnicy mogli się zapoznać z zamierzeniami pracy komisji, której jestem członkiem. W listopadzie odbyło się kolejne spotkanie komisji, gdzie zaprezentowano program komputerowy obejmujący bazę cen transakcyjnych tworzonych w ewidencjach gruntów w oparciu o dane z aktów notarialnych, ewidencji gruntów i planów zagospodarowania przestrzennego. Program ten, w założeniach, byłby idealny dla rzeczoznawców, gdyż nieruchomość będąca przedmiotem obrotu byłaby opisana na podstawie tych trzech źródeł. No, ale to dopiero przyszłość – byle nie odległa.

Komisja przygotowała wzory załączników do aktu notarialnego, których wypełnienie przez sprzedającego było by obowiązkowe. Wprowadzenie takiego obowiązku, do czego będziemy dążyć, znacznie poprawiłoby jakość danych zawartych w aktach notarialnych.

Wreszcie komisja będzie wspierać istniejące obecnie społeczne inicjatywy – bazy danych działające w oparciu o program WALOR i inne. Komisja będzie chciała nawiązać współpracę z istniejącymi bazami w celu stworzenia wspólnego ogólnopolskiego raportu rynkowego z rynku nieruchomości. Relację z listopadowego spotkania komisji przedstawiam na podstawie informacji uzyskanych od Jurka Krzempka. Środowisko zawodowe w osobach przedstawicieli komisji ds. bazy danych zaczyna wreszcie dbać, aby jakość informacji o transakcjach była możliwie wysoka i łatwo dostępna dla rzeczoznawcy, także on-line.

Piotr Nowak, Członek Komisji ds. Baz Danych i Analiz, PTRM Gdańsk.



Z PRASY

Fragment wywiadu z Olgierdem Dziekońskim, Wiceministrem Infrastruktury

Marcin Zwierzchowski

Rzeczpospolita 1-2 grudnia 2007 r.

Czy budował pan kiedyś samodzielnie dom?

Zbudowałem dom. Projektowałem też osiedle i zbudowałem je pod Warszawą. Mam doświadczenie zarówno jako projektant, jak i inwestor.

Jakie bariery pan napotkał?

W tamtych czasach to był brak materiałów budowlanych, ubóstwo technologii instalacyjnych. Ale to było przed 1990 rokiem, w zupełnie innej sytuacji. Bariery w budownictwie się zmieniły wraz ze zmianą systemu politycznego.

To jakie są teraz najważniejsze z nich?

Różne bariery dostrzegane są przez różnych inwestorów. Budownictwo mieszkaniowe to ok. 25 proc. całości budownictwa w Polsce, jeśli patrzymy na wartość. Jest jednak bardzo ważne z punktu widzenia społecznego. Tu bariery są inne niż w przypadku np. budownictwa przemysłowego.

Skupmy się na mieszkaniach.

Ale i tu bariery są różne, w zależności od tego, kto buduje. Tylko 50 proc. budownictwa mieszkaniowego to budownictwo indywidualne. Są budujący w dużych miastach albo na obszarach oddalonych od centrum miejskiego. W ostatnim przypadku podstawową barierą wciąż jest brak kanalizacji. Druga kwestia to, już po wybudowaniu domu, usługi. Szukamy szkoły, autobusu itd. Występujemy do gminy z uzasadnionymi pretensjami: dlaczego nie mamy usług komunalnych, które powinny być powiązane z budownictwem mieszkaniowym? To bardzo istotna bariera. Budownictwo w Polsce jest rozproszone. W mniejszym stopniu skoordynowane z planami rozwoju infrastruktury i funkcjonowania gmin.

Wróćmy jednak do samej budowy. Co z biurokracją?

Oczywistą barierą są uciążliwości związane z procesem biurokratycznym. Szczególnie tam, gdzie nie ma planów miejscowych. Można zadać pytanie, po co tyle zezwoleń. Raz urbanistyczne, czyli decyzja o warunkach zabudowy. Później decyzja o zezwoleniu budowlanym. No i jest trzecia decyzja przy zgłoszeniu skończonego już budynku. Czy one są potrzebne? Niekoniecznie. Jeśli będziemy mieli dobrze przygotowaną decyzję urbanistyczną lub planistyczną, w której uczestniczą wszyscy zainteresowani, to ona jest wystarczająca.

Do tego trzeba jednak zmienić prawo budowlane.

Tak. Chodzi głównie o przeniesienie odpowiedzialności na tych, którzy przygotowują plan i wykonują inwestycję. Oni muszą brać na siebie odpowiedzialność finansową, a nawet karną za budowę. Nadzór powinien się pojawiać tylko w uzasadnionych sytuacjach. Gdy inwestor uzna, że coś jest nie tak z planem. Albo ten, kto odpowiada za plan, stwierdzi, że nie jest on realizowany. Dopiero w takich sytuacjach powinien być wzywany niezależny nadzór. Do tego jednak potrzeba zmiany sposobu myślenia. Dzisiejsze rozwiązania są nieskuteczne. Wystarczy przywołać zawałoną halę w Katowicach.

Ile czasu potrzeba na takie zmiany?

Pół roku to okres, w którym powinny być gotowe. Gotowe, ale i uzgodnione z różnymi środowiskami. Nie tak jak było ze specustawą ministra Barszcza, w której nie wzięto pod uwagę np. interesów samorządów terytorialnych. Prawo, żeby było skuteczne, nie może być przeciwko komuś. Musi służyć wszystkim, dlatego musi uwzględniać potrzeby i uwagi różnych środowisk.

A co z planami zagospodarowania?

Nie jestem zwolennikiem nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Lepiej usunąć mankamenty z tej istniejącej. Gminy zgłaszają uwagi, że nie zawsze i nie wszędzie opracowywanie planu ma ekonomiczne uzasadnienie. Zgadzam się z tym. Lepszym rozwiązaniem w wielu miejscach są standardy architektoniczne. I, jeśli nie ma planu, kierowanie się nimi.

Analitycy zajmujący się rynkiem budowlanym ostrzegają, że wielu małych deweloperów może w najbliższym czasie zbankrutować. Powinno się chyba pomyśleć o lepszym zabezpieczeniu interesów osób kupujących gotowe mieszkania?

Tak, i stosowna ustawa powinna się pojawić jak najszybciej. Ale trzeba pozostawić klientom wybór. Czy chcą nieco tańsze mieszkanie, ale obciążone ryzykiem, czy też wolą więcej zapłacić, aby zabezpieczyć swoje pieniądze. Wydaje się jednak, że sam rachunek powierniczy nie wystarczy. Powinno się też pojawić obligatoryjne ubezpieczenie inwestycji przez deweloperów. To zagwarantuje, że klient w razie upadłości inwestora nie będzie miesiącami czy latami czekał na swoje pieniądze.

Nie wszystkich jednak stać na kupowanie u deweloperów. Jak zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe najuboższych?

Nie ma jednego, genialnego panaceum. Trzeba wykorzystywać różne, często już dostępne, środki. Usprawnić np. działanie TBS. Dobrym pomysłem są też długoterminowe umowy wynajmu przez gminy mieszkań budowanych przez deweloperów. Te lokale gmina może potem, dopłacając część czynszu, udostępniać mieszkańcom.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Marta Górka

PAŹDZIERNIK

4 października – spotkanie ze Związkiem Banków Polskich

W siedzibie PFSRM odbyło się spotkanie przedstawicieli PFSRM i Związku Banków Polskich. Tematem spotkania były szkolenia z zakresu wycen nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy. Inicjatorem zmian dotyczących szeroko rozumianej tematyki szkolenia rzeczoznawców w powyższym zakresie był ZBP. Przedstawiciele Związku przedstawili stanowisko, w którym podkreślili, że dotychczasowe szkolenia organizowane przez PFSRM w zakresie wyceny dla potrzeb bankowych nie spełniały oczekiwań banków, co do programu, jak również nie stanowiły gwarancji dobrej jakości wycen sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych kończących powyższe szkolenie. Szkolenie ich zdaniem nie obejmuje w całości tematyki dotyczącej zagadnień, które uległy istotnej zmianie w ostatnim czasie.

Przedstawiciele ZBP stają na stanowisku, że zmiana dotychczasowej formuły szkolenia jest konieczna, zwłaszcza w kontekście wykonywania wycen zgodnie z zasadami nowego standardu zawodowego „Wycena dla celów zabezpieczenia wierzytelności”, który będzie obowiązywał z początkiem 2008 r. Podkreślili, że standard ten oddaje zasady wyceny wymagane zarówno przez Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVSC), Bazylea II, Zieloną Księgę, jak również spełnia wymogi dzisiejszego rynku.

Przedstawiciele obu organizacji zgodzili się, że istnieje konieczność zmiany formuły szkolenia, tak aby sporządzane wyceny spełniały rygorystyczne wymogi stawiane przez ich odbiorców (banki).

Uzgodniono, że forma prowadzenia, tematyka oraz zaliczenie szkolenia będą opracowane wspólnie przez powołane zespoły przedstawicieli PFSRM i ZBP, a szkolenie będzie firmowane przez obie te organizacje na równorzędnych zasadach. Przedstawiciele ZBP zobowiązali się, że będą promować/rekomendować wszystkie osoby, które ukończą i zaliczą szkolenie z wynikiem pozytywnym.

Szkolenie – w tej samej formie – kierowane będzie również do pracowników bankowych, którzy w trakcie swoich czynności służbowych mają do czynienia z wyceną nieruchomości oraz dokumentami sporządzanymi przez rzeczoznawców majątkowych. Przedstawiciele ZBP widzą konieczność promowania szkolenia wśród pracowników bankowych, tak aby zrozumienie zasad sporządzania wycen dla tych potrzeb było jednolite dla obydwu środowisk. Powyższe podniesie kwalifikacje odbiorców wycen, jak również doprowadzi

do nawiązania ściślejszego dialogu pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi a pracownikami banków, tak aby obie strony były świadome obowiązków i wymaganego zakresu sporządzanych wycen. Ponadto obowiązek przeszkolenia pracowników banków z zakresu zagadnień zabezpieczenia w formie nieruchomości został nałożony m.in. Rekomendacją S wydaną w 2006 r.

Rozmowy dotyczyły również opracowania systemu potwierdzania zaliczenia szkolenia z wynikiem pozytywnym. Uzgodniono, (było to wyraźne życzenie ZBP) że szkolenie, ze względu na wagę zagadnienia, powinno być zakończone egzaminem i certyfikatem, odnawianym co kilka lat.

Poruszono także problem tzw. list bankowych, z których aktualnie korzystają niektóre banki. Zaproponowano, żeby lista, dotychczas funkcjonująca, obowiązywała jeszcze przez okres 5 lat lub w ogóle nie będzie likwidowana. Natomiast „nowa” lista będzie promowana przez obydwie środowiska, jako lista osób przeszkolonych według nowych zasad wyceny i współpracy z bankami.

5 października – 10-lecie Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów

Prezydent PFSRM uczestniczył w obchodach 10-lecia Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów połączonych z uroczystością Dnia Budowlanych organizowaną przez Związek Zawodowy Budowlanych. Uroczystość odbyła się w dniu 5.10.2007r. w obecności przedstawicieli Ministerstwa Budownictwa, Ministerstwa Pracy, Ministerstwa Transportu oraz Głównego inspektora Pracy.

Odnaczenia państwowe „Za zasługi dla budownictwa” członkom Federacji Zarządców i Administratorów wręczyli: Minister Budownictwa Mirosław Barszcz i Minister Elżbieta Janiszewska Kuropatwa.

Na uroczystości dokonano także wręczenia odznaczeń Federacyjnych w formie symbolicznej statuetki „Drzewa dębu” pięciu grupom osób, wśród których w grupie pierwszej był Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Andrzej Hopfer.

8 października – Posiedzenie Komisji ds. Zamówień Publicznych

Odbyło się posiedzenie Komisji ds. Zamówień Publicznych, w którym udział wzięli członkowie Komisji oraz Wiceprezydent Federacji, Jerzy Filipiak, który zaprezentował wniosek z XVI Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, dotyczący opracowania wzorcowej specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W nawiązaniu do skierowanej pismem z dnia 01.08.2007 r. prośby Przewodniczącej



Komisji Etyki Zawodowej o ustosunkowanie się względem treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego z dnia 12.09.2006 r. na aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zorganizowanego przez Prezydenta Miasta Katowice członkowie Komisji d/s Zamówień Publicznych wymienili swoje spostrzeżenia pod względem określenia przedmiotu zamówienia, zakresu zorganizowanego przez organ przetargu, podniesiono kwestię przekazania przez organ danych osobowych podmiotowi nieuprawnionemu, zgodności z prawem treści ww. specyfikacji, poddano pod wątpliwość czy udział rzeczoznawcy majątkowego w tak zorganizowanym przetargu jest zgodny z zasadami Kodeksu Etyki Zawodowej, zarówno w zakresie wykonania operatów szacunkowych, jak i przeprowadzenia całości postępowania w (m. in. zasada niezależności i obiektywizmu).

31 października – spotkanie ze Związkiem Banków Polskich

W siedzibie PFSRM odbyło się kolejne spotkanie przedstawicieli PFSRM i Związku Banków Polskich dotyczące szkolenia dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności bankowych, które zacznie się odbywać w nowej formie począwszy od 2008 r.

Spotkanie miało na celu ustalanie podstawowych kwestii związanych ze szkoleniem i jego organizacją. Podkreślono konieczność powołania rady programowej szkolenia, która będzie czuwać nad tematyką szkolenia oraz zakresem godzinowym.

Kolejną diskutowaną kwestią była organizacja szkolenia. Uzgodniono, że organizatorem szkolenia będzie PFSRM. Omówiono sprawy dotyczące godzinowego zakresu oraz trybu przeprowadzania szkolenia i egzaminu. Obie strony omówiły wstępne propozycje zagadnień, które powinny być poruszone podczas szkolenia.

Uzgodniono, że szkolenia powinny ruszyć niezwłocznie. Najbardziej prawdopodobny termin na początek szkoleń określono na luty 2008 r.

LISTOPAD

13 listopada – spotkanie środowiska biegłych sądowych w Ministerstwie Sprawiedliwości

W siedzibie Ministerstwa Sprawiedliwości odbyło się drugie spotkanie przedstawicieli biegłych sądowych z Panem Mattiasem Rent'em – przewodniczącym stowarzyszenia biegłych sądowych w Austrii. Biegli ze strony polskiej reprezentowali kilka stowarzyszeń: Polskie Towarzystwo Psychiatryczne, Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Polską Izbę Inżynierów Budownictwa, Stowarzyszenia Biegłych Sądowych Ekonomicznych i PFSRM.

Spotkanie było związane z projektem unijnym realizowanym przez Austrię pod nazwą „Wzmocnienie polskiego systemu sprawiedliwości”. Na poprzednim spotkaniu (w lipcu

2008 r.) strona polska odpowiadała na ok. 100 pytań przygotowanych przez przedstawicieli austriackiego wymiaru sprawiedliwości oraz biegłych.

Tym razem przedstawiono rekomendacje dla polskiego systemu odnośnie biegłych sądowych, w tym m.in.:

- bardziej skuteczne sprawdzanie kwalifikacji kandydatów na biegłych pod kątem sądowym i merytorycznym – wprowadzenie egzaminów komisyjnych z udziałem przedstawicieli organów sprawiedliwości i specjalistów danej branży;
- kształcenie doskonalące biegłych z udziałem sędziów i prokuratorów oraz biegłych z dużym doświadczeniem sądowym;
- wspieranie ekspertów w organizowaniu ich reprezentacji zawodowej – stworzeniu jednego stowarzyszenia biegłych sądowych
- stworzenie list biegłych o jednolitej strukturze w całym kraju;
- zwiększenie informacji zawartych na listach biegłych;
- prowadzenie list w sądach, ale także utrzymanie elektronicznej listy biegłych w Ministerstwie Sprawiedliwości;
- marginalizacja powołań „ad hoc”;
- bieżące informowanie biegłego o dotyczącym specyfiki ich zawodu orzecznictwie i rozwoju prawa;
- rygorystyczne przestrzeganie terminów;
- stworzenie kodeksu etyki biegłych.
- możliwość zamieszczenia we wpisie linku odsyłającego do strony biegłego;
- wprowadzenie elektronicznego dowodu biegłego z podpisem elektronicznym;
- wprowadzenie odpowiedzialności osobistej cywilnoprawnej za wydaną opinię oraz zawarcie stosownego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej;
- wprowadzenie szczególnej ochrony karno – i cywilnoprawnej biegłego;

Ponadto, zarówno przedstawiciele Ministerstwa jak i biegłych sądowych byli zgodni, że należy powołać organizację skupiającą wszystkich biegłych. Byłoby to korzystne nie tylko dla samych biegłych, ale także dla wymiaru sprawiedliwości, znacznie ułatwiłoby kontakt z biegłymi w kwestiach kształcenia i doskonalenia zawodowego, a także uzgadniania i opiniowania inicjatyw ustawowych dotyczących biegłych.

Przedstawiciele Zespołu Biegłych Sądowych przy PFSRM negatywnie ustosunkowali się do ewentualnego wprowadzenia odpowiedzialności cywilnoprawnej biegłego i certyfikacji w sytuacji, gdy posiadamy uprawnienia państwowe rzeczoznawców majątkowych. Ponadto poruszyli także inne kwestie boleśnie dotykające biegłych tj. nie załatwienie kwestii VAT, powszechne cięcie wynagrodzeń biegłych, niechęć sądów do współpracy z przedstawicielami biegłych.

29 listopada – spotkanie w Ministerstwie Infrastruktury

Członkowie zarządu PFSRM spotkali się z: Podsekretarzem Stanu Olgierdem Dziekońskim, Dyrektorem Departamentu



mentu Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Małgorzatą Kutylą, Koordynatorem Pionu Planowania Przestrzennego Marią Szwałko.

Zarząd PFRSRM przekazał ministrowi Olgierdowi Dziekońskiemu gratulacje z okazji objęcia stanowiska oraz wnioski:

- o powołanie samorządu zawodowego w rozumieniu artykułu 17 Konstytucji RP
- poważne ograniczenie rozwiniętej ponad rzeczywiste potrzeby Państwa szczegółowej ingerencji przepisów prawa w działalność zawodową
- oraz ograniczenie zbyt daleko idącego ubezwłasnowolnienia ruchu zawodowego i odpowiedzialności za jakość pracy rzeczoznawców majątkowych.

Obie strony zadeklarowały chęć uczestnictwa w opracowaniu analizy stanu gotowości zawodu rzeczoznawcy majątkowego do wprowadzenia samorządu zawodowego i uzasadnienia zawierającego symulację diagnozy obszarów problemowych i innych zagadnień związanych ze statusem zawodu rzeczoznawcy i prawnymi rozwiązaniami formuły organizacyjnej korporacji. Strony potwierdziły, że głównym celem zmian powinno być wzmocnienie ochrony odbiorców usług rzeczoznawców majątkowych.

Minister zaprosił Zarząd PFRSRM do współpracy w zakresie określenia zasad odszkodowania w procesie wywłaszczenia oraz pojęcia „ceny społecznie uzasadnionej” oraz szeroko pojętej gospodarki nieruchomościami i planowania przestrzennego.

Strony zgodnie postanowiły przystąpić pilnie do opracowania i uzgodnienia standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd PFRSRM wyraził wolę, aby działająca przy ministrze Państwowa Rada Nieruchomości aktywnie uczestniczyła w promowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

29 listopada – posiedzenie Zarządu

Zarząd PFRSRM postanowił powołać pięć zespołów roboczych, którymi będą kierować członkowie Zarządu:

- Zespół opracowujący argumentację dotyczącą powołania Samorządu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych z uwzględnieniem doświadczeń wiodących krajów europejskich. Kierujący zespołem – Andrzej Hopfer,
- Zespół ds. ogłoszenia w Dzienniku Ministra komunikatu o uzgodnieniu Standardów Zawodowych. Kierujący zespołem – Jerzy Adamiczka,
- Zespół ds. nowelizacji rozporządzenia w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (aktualizacja przewidziana w najbliższych zamierzeniach resortu). Kierujący zespołem – Jerzy Filipiak,
- Zespół do ponownego przeglądu konsultowanych w październiku br. czterech rozporządzeń związanych z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami (Rozporządzenie w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości,

ści, Rozporządzenie w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, Rozporządzenie w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami). Kierujący zespołem – Krzysztof Urbańczyk,

- Zespół ds. opracowania uwag środowiska rzeczoznawców majątkowych do aktualnego kształtu ustawy o planowaniu przestrzennym. Kierujący zespołem – Jerzy Adamiczka.

GRUDZIEŃ

6-8 grudnia – obrady Komisji Standardów

Komisja Standardów przyjęła na posiedzeniu treści trzech wdrażanych standardów. Teksty uwzględniają konsultacje środowiskowe i debaty odbyte w okresie ostatnich 6 miesięcy. Są to wersje, które zostały zaprezentowane na RK 12-13 grudnia 2007 r.

12-13 grudnia – obrady Rady Krajowej

Tematem przewodnim było przyjęcie kolejnych standardów. I tak po wielogodzinnej dyskusji podjęto uchwałę o przyjęciu po okresie wdrożenia i włączeniu do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) następujących standardów zawodowych:

- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) „Operat szacunkowy”,
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSW 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

Wyżej wymienione standardy wraz z dwoma zatwierdzonymi wcześniej (tj.: Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 1.1 (KSW 1.1) „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”, Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2 (KSW 2) „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”) uzyskują status obowiązujących standardów zawodowych od dnia 1 marca 2008 roku. Do tej daty zaleca się jako noty interpretacyjne.

Ponadto podjęto uchwałę o nadaniu statusu tymczasowych not interpretacyjnych włączonych do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) następującym standardom zawodowym wraz z komentarzami do nich opublikowanymi przez PFRSRM w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2004, wydanie VIII poszerzone:

- III. 3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- III. 4 Zasady ustalania zużycia,
- III. 6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego,



- III. 7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- IV. 1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- IV. 4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny,
- V. 3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- V. 4 Wycena nieruchomości rolnych,
- V. 6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- V. 7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni,
- V. 8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- VI. 1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Pozostałe standardy zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych zawarte w wydaniu VIII poszerzonym Warszawa 2004, zostają uchylone i nie będą włączone do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) w zakresie standardów zawodowych zawierają obowiązkowe reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego; noty interpretacyjne, są zalecane do stosowania rzeczoznawcom majątkowym i stanowią zasady dobrej praktyki

zawodowej. Stosowanie, przy wycenie nieruchomości, zasad innych niż zawarte w notach interpretacyjnych wymaga uzasadnienia; natomiast tymczasowe noty interpretacyjne wykorzystywane mogą być dobrowolnie rzeczoznawców całości lub części przez rzeczoznawców majątkowych, w zakresie dobrej praktyki zawodowej, bez konieczności uzasadniania zastosowanych odstępstw.

Rada Krajowa podjęła uchwałę o przekazaniu wszystkich pięciu standardów do zatwierdzenia Ministrowi Infrastruktury.

Do kolejnych ważniejszych spraw znajdujących się w sferze zainteresowań uczestników Rady był projekt zorganizowania Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych. Postanowiono, że I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych odbędzie się 27 września 2008 r. w Poznaniu, a tematem jego będzie kierunek zmian systemu organizacyjnego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Ponadto, podjęto uchwałę o wdrożeniu regulaminu działania Komisji Uznania Zawodowego a zarazem zatwierdzono skład tej Komisji: Wojciech Ratajczak (przewodniczący), Andrzej Lesiński, Janusz Okoński, Lech Gutry, Anna Mysiak.

18 grudnia – XV-lecie WSRM

W sali NOT ponad 100 rzeczoznawców uczciło jubileusz podczas spotkania oplatkowego. Był koncert najbardziej warszawskiej Kapeli Staśka Wielanka (fotoreportaż III strona okładki).

PIERWSZY RANKING STRON INTERNETOWYCH STOWARZYSZEŃ

Już w następnym numerze naszego kwartalnika przedstawimy pierwszy ranking stron www sfederowanych stowarzyszeń.

Dlaczego dobra strona internetowa stowarzyszenia jest taka ważna?

- ułatwia kontakt ze stowarzyszeniem rzeczoznawcom, mieszkającym w różnych miastach,
- pozwala na szybki dostęp do aktualności z życia stowarzyszenia
- utrwała pozytywny wizerunek i markę stowarzyszenia na rynku.

Wasza strona musi być na tyle ciekawa i przyjazna, aby przywiązali się do niej użytkownicy, na których Wam zależy. Układ strony powinien być funkcjonalny i przejrzysty, a umieszczone na niej informacje – aktualne, oraz istotne z punktu widzenia jej użytkownika. Podstawową zasadą jest pogrupowanie informacji na odpowiednich podstronach (działach), tak aby zawsze łatwo można było odnaleźć to, czego szukamy.

Strona powinna być źródłem informacji o stowarzyszeniu, nie może więc zabraknąć na niej danych kontaktowych, pozycji na rynku, doświadczeń i rekomendacji. Przydadzą się pliki graficzne i zdjęcia – uatrakcyjnią stronę i uczynią przekaz bardziej wiarygodnym. Na stronie nie powinno być za dużo grafiki, ponieważ bardzo wydłuży to czas ładowania (wyświetlania) strony. Aby ułatwić wyszukiwanie danych, warto umieścić na stronie wyszukiwarkę. Ważna jest rozdzielczość, w której wyświetla się witryna (w zależności od parametrów konkretnego monitora).

Chcielibyśmy, aby nasz ranking przyczynił do podniesienia jakości istniejących stron WWW stowarzyszeń. Na co będziemy zwracać uwagę przy ocenie stron?

Od strony technicznej m.in. na: **budowę strony**: poprawność kodu html, arkuszy stylów, dostępność serwisu dla różnych przeglądarek, w tym używanych przez osoby niepełnosprawne oraz technikę wykorzystaną do budowy strony (style, tabelki, ramki); **pozycję strony**: ilość linków do strony w najpopularniejszych wyszukiwarkach.

Od strony merytorycznej m.in. na: **zawartość strony** – informacje dla użytkowników serwisu, **łatwość nawigacji, stronę graficzną.**

Strony internetowe oceniać będzie zespół w składzie: Marta Górska, Magdalena Jędrzejewska, Andrzej Hołownia, Michał Belka. Z ramienia Zarządu PFSRM w skład zespołu wchodzi wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk.



WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA I KWARTAŁ 2008 R.

24-25 stycznia	Wycena mienia zabużańskiego
04-06 lutego	WARSZTATY PRZEDEGZAMINACYJNE
14-15 lutego	Wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych – warsztaty cz. II
10-11 marca	Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości
18-19 marca	Wycena przedsiębiorstw cz. I

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych i na stronie internetowej.

Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

tel; 022/ 627 11 42, fax; 022/ 627 07 79

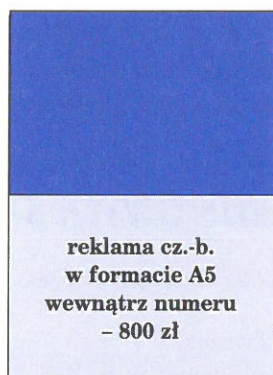
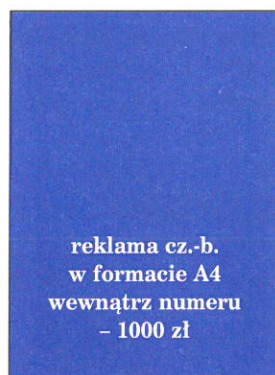
e-mail; szkolenia@pfva.com.pl

Szczegóły dotyczące programów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!



Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji: e-mail: pfva@pfva.com.pl, telefon: 022-627-07-17

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfva.com.pl

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	022-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	022-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		022-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		022-627-07-79



Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2008

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

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

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 słownie (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

Skład druk: NALCOMP
tel. (0 prefiks 22) 8152 70 39

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 słownie (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy

Skład druk: NALCOMP
tel. (0 prefiks 22) 8152 70 39



Resolutions and motions taken on National Council meeting on 12-13th December 2007.

Resolution No 26/07

National Council of the Polish Federation of Valuers' Associations undertakes the resolution to accept and include into the General National Valuation Rules collection, after the period of putting into practice, the following professional standards:

- 1) National Basic Valuation Standard no 1 (KSWP 1) "Market Value and Replacement Value"
- 2) National Basic Valuation Standard no 3 (KSWP 3) "Valuation Report"
- 3) National Specialistic Valuation Standard no 3 (KSWP 3) "Valuation for loan security purposes"

The above mentioned standards and the standards accepted by PVFA National Council on 12 December 2007

- 1) National Specialistic Valuation Standard no 1.1 (KSWP 1.1) "Valuation of property left outside actual borders of Poland for execution of the right to compensation"
- 2) National Specialistic Valuation Standard no 2 (KSWP 2) "Valuation for the purpose of the financial reporting according to the accounting act",

gain the status of being in force since 1 March 2008. Until this date they are recommended as guidance notes.

Resolution No 27/07

National Council of the Polish Federation of Valuers' Associations undertakes the resolution to give the status of temporary guidance notes included in the General National Valuation Rules collection to the following professional standards with commentaries published by PFVA in Professional Valuation Standards, Warsaw 2004, VIII+:

- 1) III.3 Establishment of legal title of valued property,
- 2) III.4 Assessment of depreciation,
- 3) III.6 Valuation of real property: income capitalization approach,
- 4) III.7 Valuation of real property : sales comparison approach,
- 5) IV.1 The impact on environmental factors on the valuation of real property,
- 6) IV.4 The chosen limited property and liability rights. The rules of valuation,
- 7) V.3 Valuation of historical buildings,
- 8) V.4 Valuation of agricultural properties,
- 9) V.6 Valuation of real property with forest, bushes and woods,

- 10) V.7 Valuation of land placed on mineral deposits,
- 11) V.8 Valuation of damages caused by underground and ground infrastructure,
- 12) VI.1 Valuation of plant and machinery permanently attached to the real estate.

Remaining Valuation Professional Standards included in Professional Valuation Standards, Warsaw 2 004, VIII+ are repealed and are not included in the General National Valuation Rules collection.

Resolution No 28/07

National Council of the Polish Federation of Valuers' Associations undertakes the resolution concerning the rules of application the General National Valuation Rules (PKZW) containing the Professional Valuations Standards, Guidance Notes and Temporary Guidance Notes.

The Professional Valuations Standards included in the General National Valuation Rules (PKZW) contain the obligatory rules of proceedings for property valuers.

Guidance Notes are recommended to apply and present the rules of good professional practice.

The application of other rules than those presented in Guidance Notes requires justification.

Temporary Guidance Notes may be applied partly or wholly according to the valuer choice and the rules of good professional practice, departure from them do not require justification.

Resolution No 29/07

According to art.175 par.6 Act of 21 August 1997 on Real Estate Management (uniform text 2004 . Journal of Laws No 261, pos. 2603, with later changes) National Council of the Polish Federation of Valuers' Associations undertakes the resolution to submit the following standards from the General National Valuation Rules (PKZW) to be agreed :

- 1) National Basic Valuation Standard no 1 (KSWP 1) "Market Value and Replacement Value"
- 2) National Basic Valuation Standard no 3 (KSWP 3) "Valuation Report"
- 3) National Specialistic Valuation Standard no 1.1 (KSWP 1.1) "Valuation of property left outside actual borders of Poland for execution of the right to compensation"
- 4) National Specialistic Valuation Standard no 2 (KSWP 2) "Valuation for the purpose of the financial reporting according to the accounting act",
- 5) National Specialistic Valuation Standard no 3 (KSWP 3) "Valuation for loan security purposes".



Property Valuers' Code of Ethics

Property Valuers' Code of Ethics was passed by National Council of the Polish Federation of Valuers' Associations on 9th September 2004 and came into life since 1st January 2005.

The violation of duties resulted from the rules included in Code of Ethics creates the departure from the profession dignity which involves the disciplinary responsibility. The basic rules obligatory for property valuers' are: reliability, honesty, special care, impartiality, professional secrecy.

Property valuer is obliged to take care for the following the code of ethics rules by other members of his professional community and his employees, moreover he has to develop his professional knowledge in order to upgrade the level of his services, especially through the participation in trainings and seminars, including continuous professional development program.

The rules of Code of Ethics are obligatory for all property valuers, regardless of forms of the activity and the participation in association. The basic rules were written down in ten basic regulations; As a public confidence person:

Act fairly with the awareness, that you have to follow the rules of impartiality and observance of the law.

Act honestly towards the client so that he will be able to rely fully on you, observe his right to confidence.

Act openly and transparently, carrying your task in eligible and understandable way.

Be responsible for the task entrusted by the client, do not promise more than you can do and should do.

Be aware of your skills – do not take the tasks exceeding your competence and possibilities.

Always be objective – give the honest and independent advice.

Perform your professional activities according to the best knowledge and will, with the appropriate accuracy and care.

Take care about professional dignity as well in professional activity as in private life.

Have the courage to react to negative phenomena, especially if you presume that another property valuer does not observe the rules of Code of Ethics.

Be aware of the value of your job, do not propose professional fee undeserving your work.

Lucyllia Głogowska
Chairperson, Professional Ethics Committee

CONTENTS NO 56

Law

- Ministry of Infrastructure again
- *Hanna Skóra*: Legal Calendar

Standards and Valuations Methods

- *Wojciech Ratajczak*: Regulations on activities of Professional Recognition Commission
- *Zdzisława Ledzion-Trojanowska*: Opinion on "The property valuer profession development directions" realization
- *Lucyllia Głogowska*: General rules of the Property Valuers Code of Ethics

Real Estate Market

- *Marta Jurek-Maciak, Łukasz Maciak*: Tax optimalization of real property investment
- *Henryk Jankowski*: Analysis of real estate market in Gdańsk in 2007
- *Jacek Śliwicki*: Real estate market at the seaside strip of the administrative unit of Puck
- *Tomasz Grochalski*: Secondary residential market in Wejherowo
- *Halina Jaskulska*: Sopot still attractive
- *Jaromir Rajzer*: Development or defeat of the real estate professions?

Associations

- *Adam Iller*: Property valuers in heritage park
- Seminar in Unieście near Koszalin
- XVth Anniversary of Warsaw Realtors Association

Informations-news

- *Piotr Nowak*: The basic tool of property valuer
- Publishing novelties
- From the Press
- Ranking of the Associations web pages



Rzeczoznawca
Majątkowy
Vol 4-2007 (56)

Official quarterly of the Polish Federation of Valuers Association.
Published from 1994.

Editor-in-Chief: prof. Mieczysław Prystupa. **Vice Editor-in-Chief:** Magdalena Jędrzejewska. **Translation:** Maria Rymarowicz.

Drawings: A. Fijałkowska-Stachowiak.

Office: Nowogrodzka 50, 00-695 Warsaw, Poland, www.pfva.com.pl
Submitted to print in January 2008.



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.Andrzej Hoppera) – 40 zł
8. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
9. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz. IV, V IDM`05 – 30 zł/szt
10. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
11. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
12. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd.II. IDM – 35 zł
13. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
14. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
15. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
16. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
17. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
18. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
19. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
20. Rzeczoznawca Majątkowy 13;15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28; 29; 31/01 – po 2 zł/szt.
21. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
22. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
23. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
24. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt.
25. Rzeczoznawca Majątkowy 49-52/06 – 25 zł/szt.
26. Rzeczoznawca Majątkowy 53-56/07 – 25 zł/szt.
27. Prenumerata Rzeczoznawcy Majątkowego na rok 2007 – 100 zł+6 zł koszt przesyłki.
28. Wycena przedsiębiorstw – Andrzej Jaki – 39 zł
29. Wycena przedsiębiorstw – Halina Zadora – 45 zł
30. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – K. Zmarlicki 25 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. Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6 zł

„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@pfva.com.pl, www.pfva.com.pl

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. **Zdjęcia:** Magdalena Jędrzejewska, Joanna Januszewska-Miśków, Adam Jankowski, archiwum stowarzyszeń.
Numer oddano do druku 2 stycznia 2008 r.

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



STANDARDY ZAWODOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Spis treści:

- Uchwały Rady Krajowej PFSRM, podjęte w dniach 12-13 grudnia 2007 r., regulujące status norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych II
- Informacja Komisji Standardów o stanie i zasadach stosowania od 1 stycznia 2008 r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) III
- Nowe standardy:
 - KS WP 1 – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” VI
 - KS WP 3 – „Operat szacunkowy” IX
 - KS WS 1.1 – „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na potrzeby realizacji prawa do rekompensaty” XI
 - KS WS 2 – „Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości” XV
 - KS WS 3 – „Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności” XXI

Uwaga! Teksty ww. standardów będą poddane korekcie technicznej i językowej.



UCHWAŁY RADY KRAJOWEJ

Uchwała nr 26/07

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych podejmuje uchwałę o przyjęciu po okresie wdrożenia i włączeniu do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) następujących standardów zawodowych:

- 1) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
- 2) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) „Operat szacunkowy”,
- 3) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSWP 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

Wyżej wymienione standardy oraz standardy uchwalone przez Krajową Radę PFSRM w dniu 12.12.2007 r.:

- 1) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 1.1 (KSWP 1.1) „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”,
- 2) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2 (KSWP 2) „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”,

uzyskują status **obowiązujących standardów zawodowych od dnia 1 marca 2008 roku. Do tej daty zalecane są jako noty interpretacyjne.**

Uchwała nr 27/07

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych podejmuje uchwałę o **nadaniu statusu tymczasowych not interpretacyjnych włączonych do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)** następującym standardom zawodowym wraz z komentarzami do nich opublikowanymi przez PFSRM w Standardach Zawodowych Rzeczników Majątkowych Warszawa 2004, wydanie VIII poszerzone:

- 1) III. 3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- 2) III. 4 Zasady ustalania zużycia,
- 3) III. 6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego,
- 4) III. 7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- 5) IV. 1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- 6) IV. 4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny,
- 7) V. 3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- 8) V. 4 Wycena nieruchomości rolnych,
- 9) V. 6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- 10) V. 7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,

- 11) V. 8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- 12) VI. 1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Pozostałe standardy zawodowe Rzeczników Majątkowych zawarte w wydaniu VIII poszerzonym Warszawa 2004, **zostają uchylone i nie są włączone do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.**

Uchwała nr 28/07

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych podejmuje uchwałę w sprawie zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), obejmujących standardy zawodowe, noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) w zakresie standardów zawodowych zawierają obowiązkowe reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Noty interpretacyjne zalecane są do stosowania rzeczoznawcom majątkowym i stanowią zasady dobrej praktyki zawodowej. Stosowanie przy wycenie nieruchomości zasad innych, niż zawarte w notach interpretacyjnych, wymaga uzasadnienia.

Tymczasowe noty interpretacyjne mogą być wykorzystywane dobrowolnie w całości lub części przez rzeczoznawców majątkowych, w zakresie dobrej praktyki zawodowej, bez konieczności uzasadniania zastosowanych odstępstw.

Uchwała nr 29/07

Zgodnie z art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych podejmuje uchwałę o skierowaniu do uzgodnienia następujących standardów ze zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW):

- 1) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
- 2) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) „Operat szacunkowy”,
- 3) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 1.1 (KSWP 1.1) „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”,
- 4) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2 (KSWP 2) „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”,
- 5) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSWP 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.



INFORMACJA KOMISJI STANDARDÓW O STANIE I ZASADACH STOSOWANIA OD 1 STYCZNIA 2008 R. POWSZECHNYCH KRAJOWYCH ZASAD WYCENY (PKZW)

Od 1 stycznia 2008 r. obowiązują w ramach PKZW nowo opracowane standardy (symbole KSWP i KSWs) oraz część dotychczasowych (starych) standardów (symbole np. I. 1, III. 6, V. 4).

Status norm zawodowych jest zróżnicowany:

- Standardy nowe (symbole KSWP i KSWs) wchodzi w życie od 1 stycznia 2008 r. z okresem przejściowym do 1 marca 2008 r. W okresie przejściowym (1.01. – 29.02.2008 r.) standardy nowe są wykorzystywane do wyceny w charakterze not interpretacyjnych, a od 1.03. 2008 r. posiadają status standardów zawodowych.
- Standardy dotychczasowe – stare (symbole np. I. 1, III. 6, V. 4.) – obowiązują tylko wskazane poniżej standardy, które mają charakter tymczasowych not interpretacyjnych (część starych standardów została wycofana ze stosowania).

OBOWIĄZUJĄCE STANDARDY OPRACOWANE (NOWE):

KRAJOWE STANDARDY WYCENY – PODSTAWOWE (KSWP)

- KSWP 1** „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”
KSWP 3 „Operat szacunkowy”

KRAJOWE STANDARDY WYCENY – SZCZEGÓŁOWE (KSWs)

- KSWs 1** „Standardy wyceny dla celów publicznych”:
KSWs 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”
KSWs 2 „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”
KSWs 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

STATUS – Nowe regulacje obowiązują w charakterze standardów od 1 marca 2008 r. – od tej daty należy je traktować jako obowiązkowe reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Do tej daty (od 1 stycznia 2008 r. do 29 lutego 2008 r.) zalecane są do stosowania jako noty interpretacyjne, w tym okresie stanowią zasady dobrej praktyki zawodowej. Zaznaczyć należy, że stosowanie w wycenie nieruchomości zasad innych, niż zawarte w notach interpretacyjnych, wymaga uzasadnienia.

OBOWIĄZUJĄCE STANDARDY DOTYCHCZASOWE (STARE):

Zgodnie z uchwałą nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z 13 grudnia 2007 r. włączono do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) następujące dotychczasowe (stare) standardy zawodowe wraz (z komentarzami do nich) opublikowane przez PFSRM w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2004, wydanie VIII poszerzone:

- 1) III. 3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- 2) III. 4 Zasady ustalania zużycia,
- 3) III. 6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego,
- 4) III. 7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- 5) IV. 1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- 6) IV. 4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny,
- 7) V. 3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- 8) V. 4 Wycena nieruchomości rolnych,
- 9) V. 6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- 10) V. 7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni,
- 11) V. 8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- 12) VI. 1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

STATUS – dotychczasowe (stare) obowiązują od 1 stycznia 2008 r. jako tymczasowe noty interpretacyjne. Tymczasowe noty interpretacyjne wykorzystywane mogą być dobrowolnie przez rzeczoznawców majątkowych w całości lub części, w zakresie dobrej praktyki zawodowej, bez konieczności uzasadniania zastosowanych odstępstw. Tymczasowy charakter not interpretacyjnych wskazuje, że zawarte w nich zasady wyceny będą sukcesywnie zastępowane przez nowe noty interpretacyjne.

STANDARDY ZAWODOWE I NOTY INTERPRETACYJNE (NI) W OPRACOWANIU

KSWP 2 „Wartości inne niż rynkowa”, NI „Podejście kosztowe”, NI „Podejście porównawcze”, NI „Podejście dochodowe”.

Nr i nazwa standardu z wydania VIII +	Status w PKZW	PKZW obowiązujące od 1 stycznia 2008 r.	Daty	Uwagi
I.1 <i>Zasady stosowania standardów zawodowych</i>	NIE WŁĄCZONY DO PKZW	NIE		Nie obowiązuje od 1.01.2008 r.
II.1 <i>Rzeczoznawca Majątkowy</i>	NIE WŁĄCZONY DO PKZW	NIE		Nie obowiązuje od 1.01.2008 r.
III.1 Wartość rynkowa jako podstawa wyceny	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony standardem KSWP 1	KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa	Od 1.03.2008 r. jako standard, do tego czasu posiada status noty interpretacyjnej	Nota interpretacyjna podejścia kosztowego w opracowaniu
III.2 Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony standardem KSWP 1			
III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	Tymczasowa nota interpretacyjna	III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
III.4 Zasady ustalania zużycia	Tymczasowa Nota interpretacyjna	III.4 Zasady ustalania zużycia	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	Nota interpretacyjna w opracowaniu (podejście kosztowe)
III.5 <i>Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych</i>	NIE WŁĄCZONY DO PKZW	NIE		Nie obowiązuje od 1.01.2008 r.
III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego	Tymczasowa nota interpretacyjna	III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	Nota interpretacyjna w opracowaniu
III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego	Tymczasowa nota interpretacyjna	III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	Nota interpretacyjna w opracowaniu
IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	Tymczasowa nota interpretacyjna	IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
IV.2 <i>Wycena mienia położonego za granicą</i>	NIE WŁĄCZONY DO PKZW	NIE		Nie obowiązuje od 1.01.2008 r.
IV.3 Wycena nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony przez KSWP 1.1	KSWP 1.1 Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty	KSWP 1.1. uchwalony 13.04. 2007 r. ze statusem noty interpretacyjnej do czasu uzgodnienia, do 29.02. 2008 r. nadal jako nota interpretacyjna, a od 1.03.2008 r. standard zawodowy.	



V.1	Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wierzycielności kredytodawcy	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony standardem KSWP 3	KSWP 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzycielności	Od 01.03.2008 r. jako standard, do tego czasu posiada status noty interpretacyjnej	
V.2	Wycena nieruchomości pod autostradą	NIE WŁĄCZONY DO PKZW	NIE	Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.	
V.3	Wycena nieruchomości zabytkowych	Tymczasowa nota interpretacyjna	V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.4	Wycena nieruchomości rolnych	Tymczasowa nota interpretacyjna	V.4 Wycena nieruchomości rolnych	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.5	Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne	NIE WŁĄCZONY DO PKZW	NIE	Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.	
V.6	Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	Tymczasowa nota interpretacyjna	V.6. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.7	Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin	Tymczasowa nota interpretacyjna	V.7. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.8	Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej	Tymczasowa nota interpretacyjna	V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.10	Zasady wyceny na potrzeby spółdzielni mieszkaniowych	NIE WŁĄCZONY DO PKZW	NIE	Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.	
V.11	Zasady wyceny dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	NIE WŁĄCZONY DO PKZW Zastąpiony przez standard KSWP 2.	KSWP 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	KSWP 2 uchwalony 13.04. 2007 r. ze statusem noty interpretacyjnej do czasu uzgodnienia, do 29.02. 2008 r. nadal jako nota interpretacyjna, a od 1.03.2008 r. standard zawodowy.	
VI.1	Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	Tymczasowa nota interpretacyjna	VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	Od 1.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
VII.7.1	Zasady sporządzania operatu szacunkowego	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony przez standard KSWP 3	KSWP 3 Operat szacunkowy	KSWP 3 od 01.03.2008 r. jako standard, do tego czasu posiada status noty interpretacyjnej	
VII.7.2	Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony przez standard KSWP 3			



Krajowy Standard Wyceny Podstawowy

KS WP 1 **WARTOŚĆ RYNKOWA** **I WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA**

1. Wprowadzenie

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie definicji wartości rynkowej i odtworzeniowej, a także wyjaśnienie podstawowych pojęć i wymagań dotyczących wspomnianych definicji oraz ich zastosowania w wycenie nieruchomości w sytuacji, gdy cel wyceny wymaga określenia wartości rynkowej i/lub odtworzeniowej.
- 1.2. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji, prezentowanej w niniejszym standardzie. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.
- 1.3. Definicje wartości rynkowej oraz wartości odtworzeniowej wraz z ich interpretacjami, przedstawione w niniejszym standardzie stanowią integralną całość.
- 1.4. Przedstawione regulacje niniejszego standardu dotyczące wartości rynkowej uwzględniają odpowiednie regulacje zawarte w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC), w Europejskich Standardach Wyceny (EVS) opracowanych przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TE-GoVA) i w dyrektywach Unii Europejskiej.
- 1.5. Przedstawione w niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości w tym do otoczenia instytucjonalno-prawnego.
- 1.6. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.
- 1.7. Wybór sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.
- 1.8. Analiza wariantów sposobów użytkowania nieruchomości stanowi przedmiot odrębnego opracowania. W uzgodnieniu z zamawiającym operat szacunkowy może jednak zawierać taką analizę.
- 1.9. Jeśli cel wyceny wymaga dodatkowych interpretacji określonej wartości rynkowej (dotyczących np. sprawoz-

dań finansowych, podatków, opłat publiczno-prawnych, wywłaszczeń) to w operacie szacunkowym należy zamieścić dodatkowe wyjaśnienia dotyczące w szczególności przyjętych uwarunkowań prawnych i założeń wyceny.

- 1.10. Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.
- 1.11. W szczególnych przypadkach, przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości i stanu rynku nieruchomości, wartość odtworzeniowa określona w wyniku zastosowania podejścia kosztowego może być wykorzystana do celów, dla których powinna być określona wartość rynkowa – jeżeli realizacja metod i procedur przewidzianych dla tego podejścia oparta będzie na danych i relacjach rynkowych, zarówno w odniesieniu do wartości rynkowej gruntu jak i kosztów budowy oraz występującego zużycia. Wartość odtworzeniowa nieruchomości nie może jednak być utożsamiana z jej wartością rynkową, gdyż wartości te oznaczają odrębne kategorie ekonomiczne.
- 1.12. Przyjęcie wartości odtworzeniowej zamiast wartości rynkowej może dotyczyć nieruchomości zabudowanych oraz nieruchomości z innymi odtwarzalnymi częściami składowymi. Odnosić się to może do wycen na potrzeby rynkowe (np. sprzedaż, aport) nieruchomości niewystępujących lub rzadko występujących w obrocie rynkowym, dla których nie ma liczby danych rynkowych wystarczających do określenia wartości rynkowej. Warunkiem koniecznym jest przyjęcie do wyceny gruntu oraz zużycia jego części składowych parametrów opartych na danych rynkowych.
- 1.13. Wykorzystując podejście kosztowe do określenia wartości odtworzeniowej zamiast wartości rynkowej należy szczegółowo uzasadnić takie postępowanie. W operacie szacunkowym należy jednoznacznie wskazać, że wynikiem wyceny jest wartość odtworzeniowa i podać przyjęte uwarunkowania prawne i założenia wyceny oraz omówić dane, na podstawie których została ona określona.
- 1.14. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Zakres stosowania standardu

KS WP 1 stosowany jest do określania wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości.

Definicje oraz interpretacje wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości mogą dotyczyć także innych składników mienia szacowanych przez rzeczoznawców majątkowych.



3. Definicja wartości rynkowej (WR) i jej interpretacja

3.1. Definicja wartości rynkowej

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

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

3.2. Interpretacja definicji wartości rynkowej

3.2.1. Pojęcie *najbardziej prawdopodobna jej cena* oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

3.2.2. Pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku* oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

3.2.3. Pojęcie *w dniu wyceny* stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

3.3. Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę powinny być spełnione następujące warunki:

3.3.1. *strony umowy są od siebie niezależne* – to strony, których nie łączy konkretny lub szczególnie stosunek mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

3.3.2. *nie działają w sytuacji przymusowej* – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący jak i sprzedający nieruchomości działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie. Przyjąć należy, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o sta-

nie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje działając we własnym interesie oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

3.3.3. *kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy* – to osoba, która chce i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku.

Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nie-realnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.

3.3.4. *sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy* – to osoba, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ *sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy* oznacza typowego właściciela.

3.3.5. *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku* – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość.

3.4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.

3.5. Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.



- 3.5.1. Pojęcie *użytkowanie fizycznie możliwe* oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie optymalnego sposobu użytkowania. Ograniczenia fizyczne wynikające w szczególności z takich czynników jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość może być nieprzydatna dla rozważanego dla niej użytkowania.
- 3.5.2. Pojęcie *prawnie dopuszczalne* oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.
- 3.5.3. Analizy *możliwości fizycznych* użytkowania i *zgodności z prawem* poprzedzają analizę *opłacalności ekonomicznej* w rozumieniu pkt 3.5.5.
- 3.5.4. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub nie jest dopuszczalny prawnie nie może być rozważany jako sposób optymalnego użytkowania.
- 3.5.5. Pojęcie *opłacalności ekonomicznej* oznacza w szczególności, że nieruchomość dla przyjętego do wyceny sposobu użytkowania może przynosić dochód równy lub wyższy od sumy potrzebnej do pokrycia wydatków operacyjnych i zwrotu zaangażowanego kapitału.
- 3.5.6. Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.
- 3.5.7. Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości może być rozpatrywany oddzielnie dla gruntu analizowanego jako niezabudowany i możliwy do przystosowania do danego sposobu użytkowania oraz oddzielnie dla nieruchomości analizowanej jako nieruchomość zabudowana.
- 3.5.8. Przyjmując do wyceny optymalny sposób użytkowania inny niż aktualny należy przedstawić w operacie założenia w szczególności, dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić podstawowe warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania.

4. Definicja wartości odtworzeniowej (WO) i jej interpretacja

4.1. Definicja wartości odtworzeniowej

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

4.2. Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej

- 4.2.1. *Wartość odtworzeniowa* może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.
- 4.2.2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.
- 4.2.3. Przez *koszt nabycia gruntu* rozumieć należy jego wartość rynkową.
- 4.2.4. Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.
- 4.2.5. *Koszt odtworzenia* to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu przy zastosowaniu takiej samej technologii i materiałów, rozwiązań przestrzennych, jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.
- 4.2.6. *Koszt zastąpienia* to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie stanowią części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.
- 4.2.7. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.
- 4.2.8. Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz wpływu innych czynników zewnętrznych powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.
- 4.2.9. Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu.
- 4.2.10. Przy określaniu wartości odtworzeniowej dane porównawcze z rynku muszą odnosić się zarówno do cen rynkowych gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych jak i do wpływu ich zużycia na użyteczność nieruchomości.
- 4.2.11. Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się bez uwzględniania dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.

5. Wartość rynkowa określana przy przyjęciu szczególnych założeń

- 5.1. Wartości określone przy przyjęciu założeń, wynikających w szczególności z przepisów prawa i przedstawione poniżej nie stanowią odrębnych podstaw wyceny. Wywodzą się one z definicji wartości rynkowej.



- 5.1.1. Ze względu na cel wyceny rzeczoznawca majątkowy może określić wartość rynkową przy przyjęciu *aktualnego* bądź *alternatywnego* sposobu użytkowania.
- 5.1.2. Wartość przy założeniu *aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości* oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży.
- 5.1.3. Wartość przy założeniu *alternatywnego sposobu użytkowania* oznacza wartość rynkową przy założeniu, że nieruchomość jest i że będzie w przyszłości użytkowana we wskazanym innym, niż aktualny, sposobie.
- 5.1.4. W przypadku określania wartości przy założeniu alternatywnego sposobu użytkowania rzeczoznawca opiera się na informacjach wskazujących na możliwość lub konieczność zmiany użytkowania nieruchomości. Określenie alternatywnego sposobu użytkowania będzie zastosowane w przypadku, gdy wynikać to będzie z przepisów prawa lub, gdy wyniki analiz różnych wariantów zagospodarowania nieruchomości nie dadzą jednoznacznych podstaw do wskazania któregoś ze sposobów użytkowania jako optymalnego.

6. Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji

W operacie szacunkowym należy bezpośrednio odnieść się do definicji i interpretacji wartości rynkowej lub odtworzeniowej podanych w niniejszym standardzie oraz przytoczyć wszystkie istotne uwarunkowania i założenia wyceny.

7. Opracowanie i obowiązywanie Standardu

- 7.1. Założenia do Standardu przygotowali Sabina Żróbek i Jan Konowalczyk z wykorzystaniem materiałów przygotowanych przez Ewę Kucharską Stasiak na zamówienie PFSRM. Opracowanie Standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński, Sabina Żróbek.
- 7.2. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek przyjęła ostateczną wersję Standardu.
- 7.3. Standard został uchwalony do wdrażania przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2007 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Ostateczna treść niniejszego standardu została przyjęta na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 13 grudnia 2007 r.
- 7.4. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r. a od 1 stycznia 2008 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

8. Klauzula o uzgodnieniu

Stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2004 nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) niniejszy Standard w dniu... został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1

KS WP 3 OPERAT SZACUNKOWY

1. Wprowadzenie

Z uwagi na kluczową rolę, jaką spełnia operat szacunkowy w przekazywaniu wyników wyceny osobom korzystającym, celem niniejszego standardu jest:

- omówienie wymagań dotyczących operatu szacunkowego, zgodnych z zasadami dobrej praktyki zawodowej,
- podanie treści, które powinny się znaleźć w operacie szacunkowym.

2. Zakres

Wymagania przedstawione w niniejszym standardzie dotyczą wszystkich operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

3. Definicje

- 3.1. Operat szacunkowy – dokument stanowiący pisemną, autorską opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości przedmiotu wyceny, uwzględniający założenia oraz warunki ograniczające, leżące u podstaw wyceny, zawierający istotne informacje uzyskane podczas szacowania nieruchomości.
- 3.2. Pieczęć zawodowa – pieczęć o wzorze ustalonym w załączniku do niniejszego standardu.

4. Wymagania standardu

- 4.1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi, zasadami dobrej praktyki zawodowej, powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny – w sposób, który umożliwi korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczna interpretację.
- 4.2. Operat szacunkowy powinien zawierać w szczególności:
 - a) stronę tytułową,
 - b) wyciąg z operatu szacunkowego,
 - c) określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny,
 - d) określenie celu dokonywanej wyceny,



- e) określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości,
 - f) określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
 - g) opis stanu przedmiotu wyceny,
 - h) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
 - i) analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisującą rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres czasu objęte analizą,
 - j) przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości,
 - k) określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń, niezbędnych obliczeń,
 - l) wynik końcowy wraz z uzasadnieniem,
 - m) klauzule,
 - n) podpis autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej,
 - o) ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest uzasadnione.
- 4.3. Zawartość i układ treści operatu szacunkowego mogą być dostosowane do specyfiki wyceny.
- 4.4. Zamówienie stanowiące podstawę wykonania operatu szacunkowego może, w zakresie zgodnym z przepisami prawa, określać odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego za sporządzony operat szacunkowy.
- 4.5. Zaleca się, aby zamówienie, o którym mowa w pkt 4.4. miało formę pisemnej umowy i obejmowało w szczególności: przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny, cel wyceny a także aby zamówienie w uzasadnionych przypadkach wskazywało na dokumenty przekazane przez Zamawiającego i wykorzystane przy sporządzeniu operatu szacunkowego.

5. Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji

- 5.1. W przypadku gdy wycena wykonywana jest przez rzeczoznawcę majątkowego powiązanego z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym, ma on obowiązek ujawnić istnienie i charakter tych powiązań w operacie szacunkowym w klauzuli zamieszczonej bezpośrednio pod wynikiem końcowym wyceny.
- 5.2. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy, podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną wykonywał lub wykonuje inne czynności zawodowe względem wycenianej nieruchomości w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca, powinien ujawnić ten fakt w klauzuli zamieszczonej bezpośrednio pod wynikiem końcowym wyceny.
- 5.3. Zasady, o których mowa w punktach 5.1 i 5.2, stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie wyceny.
- 5.4. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez więcej niż jednego rzeczoznawcę majątkowego dopusz-

czalna jest klauzula o częściowej odpowiedzialności w zakresie dotyczącym czynności wykonywanych odrębnie przy szacowaniu nieruchomości przez poszczególnych autorów operatu szacunkowego.

Stosowanie klauzuli o częściowej odpowiedzialności nie może dotyczyć określonej wartości nieruchomości z wyjątkiem sytuacji w których jeden operat szacunkowy obejmuje wycenę kilku funkcjonalnych części nieruchomości szacowanych samodzielnie przez poszczególnych autorów.

6. Aktualizacja

- 6.1. Przez aktualizację operatu szacunkowego rozumie się czynności rzeczoznawcy majątkowego, dotyczące operatu szacunkowego wcześniej sporządzonego przez tego samego rzeczoznawcę, mające na celu określenie aktualnej wartości nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego nie stanowi aktualizacji w rozumieniu niniejszego standardu.
- 6.2. Rzeczoznawca majątkowy może dokonać aktualizacji w szczególności w związku ze:
- a) zmianami cen na rynku,
 - b) zmianami dokonanymi na nieruchomości lub w otoczeniu nieruchomości, po opracowaniu operatu szacunkowego.
- 6.3. Nie dokonuje się aktualizacji operatu szacunkowego, jeżeli:
- a) upłynął okres ponad 2 lat od jego sporządzenia,
 - b) zaistniały okoliczności, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego powodują konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego.
- 6.4. W przypadku wykonania aktualizacji należy na stronie tytułowej operatu szacunkowego, sporządzonego na potrzeby tej aktualizacji zamieścić pod nazwą „operat szacunkowy” słowo „aktualizacja”.
- 6.5. Integralną częścią „operatu szacunkowego – aktualizacji” jest aktualizowany operat szacunkowy. Klauzulę o odpowiedniej treści należy zamieścić w „operacie szacunkowym – aktualizacja”
- 6.6. Nie wykonuje się aktualizacji „operatu szacunkowego – aktualizacji”
- 6.7. Wykonując aktualizację rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany, do ponownego zbadania stanu i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Nie dotyczy to wycen wykonywanych przy założeniach szczególnych.
- 6.8. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez więcej niż jednego rzeczoznawcę majątkowego powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

7. Sprostowania i uzupełnienia

- 7.1. W przypadku stwierdzenia błędów w treści operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy może dokonać pisemnego sprostowania. Takie sprostowania rzeczoznawca zobowiązany jest dostarczyć niezwłocznie zamawiającemu w liczbie odpowiadającej liczbie przekaza-



nych egzemplarzy operatu szacunkowego. Błędy pisarskie, z wyjątkiem błędów obliczeniowych i błędów w kwotach określających wartość/wartości mogą być korygowane również bezpośrednio w operacie i zaparafowane przez autora/autorów operatu szacunkowego. Korekty te, nie mogą być wykonywane poprzez zamazywanie lub przerabianie.

7.2. Rzeczoznawca majątkowy może uzupełnić operat szacunkowy w trybie przewidzianym w punkcie 7.1.

8. Odejście od standardu

8.1. Niedozwolone jest odejście od wymagania, aby każdy operat szacunkowy zawierał jednoznacznie podaną wartość oraz od wymagania, aby ujawniał wszystkie założenia i warunki ograniczające, które mają wpływ na wycenę i na określaną wartość.

8.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Odstępstwa wymagają uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu nie mających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Rzeczoznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji standardu w przypadkach, w których mogłoby to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub spowodować odejście od zasady szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej. Nie są dopuszczalne odstępstwa powodujące niezgodność z przepisami prawa.

9. Opracowania i obowiązywanie Standardu

9.1. Założenia do standardu przygotował Radosław Gaca, a opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński, Sabina Żróbek przy współpracy z Mariuszem Bilskim.

9.2. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek przyjęła ostateczną wersję Standardu.

9.3. Standard został uchwalony do wdrażania przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2007 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Ostateczna treść niniejszego standardu została przyjęta na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 12 i 13 grudnia 2007 r.

9.4. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r. a od 1 stycznia 2008 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

10. Klauzula o uzgodnieniu.

Stosownie do art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU 2004 r., nr 141, poz. 1492 z późn. zmian.) niniejszy standard w dniu... został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 1

KSWS 1.1 STANDARDY WYCENY DO CELÓW PUBLICZNYCH

WYCENA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAWIONYCH POZA OBECNYMI GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ NA POTRZEBY REALIZACJI PRAWA DO REKOMPENSATY

Niniejszy standard dotyczy określania wartości nieruchomości do celów wynikających z Ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, nazywanej w dalszej części standardu „ustawą”.

1. Przedmiot i zakres stosowania standardu

Standard dotyczy:

- a) nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej,
- b) nieruchomości nabytych na podstawie odrębnych przypisów, w ramach realizacji prawa do rekompensaty, których wartość określa się do celów wynikających z przepisów ustawy

2. Słownik podstawowych pojęć

Nieruchomość pozostawiona – nieruchomość pozostawiona poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., dokonanej na podstawie:

- układu z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego a rządem Białoruskiej Socjalistycznej Republiki Rad dotyczącego ewakuacji obywateli polskich z terytorium BSRR i ludności białoruskiej z terytorium Polski;
- układu z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego a rządem Ukraińskiej Socjalistycznej Republiki Rad dotyczącego ewakuacji



obywateli polskich z terytorium USRR i ludności ukraińskiej z terytorium Polski;

- układu z dnia 22 września 1944 r. pomiędzy Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego a rządem Litewskiej Socjalistycznej Republiki Rad dotyczącego ewakuacji obywateli polskich z terytorium LSRR i ludności litewskiej z terytorium Polski;
- umowy z dnia 6 lipca 1945 r. między Tymczasowym Rządem Jedności Narodowej Rzeczypospolitej Polskiej i rządem Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich o prawie zmiany obywatelstwa radzieckiego osób narodowości polskiej i żydowskiej, mieszkających w ZSRR i o ich ewakuacji do Polski i o prawie zmiany obywatelstwa polskiego osób narodowości rosyjskiej, ukraińskiej, białoruskiej, rusińskiej i litewskiej, mieszkających na terytorium Polski i o ich ewakuacji do ZSRR;

a także nieruchomości pozostawione przez osoby, które, na skutek innych okoliczności związanych z wojną rozpoczętą w 1939 r., były zmuszone opuścić byłe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Nieruchomość nabyta – nieruchomość Skarbu Państwa nabyta na własność lub w użytkowanie wieczyste w ramach realizacji prawa do rekompensaty.

Rynek porównywalny – rynek nieruchomości określonego rodzaju, funkcjonujący aktualnie na obszarze miejscowości znajdującej się w porównywalnym województwie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy, która to miejscowość pod względem liczby mieszkańców, stopnia urbanizacji i charakteru administracyjnego w dacie pozostawienia nieruchomości była porównywalna do miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona. Określenie **rynek porównywalny** stosuje się odpowiednio do rynku nieruchomości danego rodzaju, funkcjonującego obecnie na obszarze porównywalnego miasta wydzielonego.

3. Zasady wyceny nieruchomości pozostawionych

3.1. Czynności wstępne rzeczoznawcy majątkowego

3.1.1. Czynności związane z opisem i ustalaniem stanu nieruchomości pozostawionej poprzedzane są analizą postanowienia wojewody, o którym mowa w art. 7 ustawy, oraz dokumentów i innych materiałów uznanych za dowody przez organ prowadzący postępowanie. Czynności te mają na celu w szczególności:

- a) identyfikację nieruchomości pozostawionej w zakresie niezbędnym do potrzeb wyceny, w tym rodzaj i powierzchnię nieruchomości;
- b) ustalenie dat istotnych dla wyceny, w tym: daty pozostawienia nieruchomości oraz dat umożliwiających określenie wieku budynków i budowli, plantacji kultur wieloletnich i drzewostanów.

3.1.2. W przypadku, gdy dane, o których mowa w pkt. 3.1.1, są niewystarczające do sporządzenia wyceny lub rozbieżne, rzeczoznawca majątkowy powinien domagać się od zamawiającego wycenę uzupełnienia doku-

mentacji o wskazane braki lub usunięcia rozbieżności. Dokumenty uzupełniające sporządzane są na wniosek strony postępowania w trybie przewidzianym w k. p. a. W przypadku nieuzupełnienia braków lub nieusunięcia rozbieżności, rzeczoznawca majątkowy odstępuje od sporządzenia operatu szacunkowego.

3.1.3. Przy wycenie nieruchomości pozostawionej nie przeprowadza się oględzin tej nieruchomości.

3.2. Ustalanie stanu nieruchomości pozostawionej i jej opis

3.2.1. Czynności związane z ustaleniem stanu nieruchomości powinny obejmować: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, faktyczny sposób użytkowania lub przeznaczenie, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość była położona.

3.2.2. Stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania i faktyczny sposób użytkowania nieruchomości pozostawionej przyjmowany jest przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie badania dokumentów i innych materiałów uznanych za dowody przez organ prowadzący postępowanie.

3.2.3. Przy ustalaniu i ocenie parametrów i cech rynkowych nieruchomości pozostawionej rzeczoznawca majątkowy przyjmuje kryteria właściwe dla stanu i stopnia rozwoju stosunków społecznych i gospodarczych panujących przed 1939 r.

3.2.4. Stan otoczenia nieruchomości pozostawionej ustala rzeczoznawca majątkowy zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt. 3.2.3, wykorzystując dostępne informacje w tym zakresie.

3.2.5. Opis stanu prawnego nieruchomości obejmuje tytuł prawa własności nieruchomości w chwili jej pozostawienia, datę pozostawienia nieruchomości przez jej właściciela oraz wyszczególnienie osoby lub osób, którym przysługują prawa do rekompensaty.

3.2.6. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości, stanu jej zagospodarowania, a także faktycznego sposobu użytkowania, w tym charakterystykę gruntu i części składowych, sporządzić należy w stopniu szczegółowości wynikającym z dostępnych materiałów (dowodów i innych materiałów uznanych za dowody), dostosowanym do rodzaju nieruchomości pozostawionej i potrzeb wynikających z zastosowanej metodyki szacowania nieruchomości.

3.3. Opis miejscowości i otoczenia nieruchomości pozostawionej

Opis miejscowości, w której położona była nieruchomość pozostawiona, powinien przedstawiać jej charakterystykę geograficzną, gospodarczą i społeczną, w odniesieniu do okresu sprzed 1939 r. W przypadku nieruchomości położonych na terenach wiejskich (miejscowości o statusie wsi lub osady) opis ten powinien dotyczyć obszaru gminy



lub powiatu oraz usytuowania tej miejscowości (wsi lub osady) na tym obszarze. Opis miejscowości powinien obejmować w szczególności:

- a) województwo, powiat, gminę;
- b) liczbę mieszkańców;
- c) stopień urbanizacji miejscowości, gminy lub powiatu;
- d) charakter administracyjny;
- e) połączenia komunikacyjne (drogowe i kolejowe);
- f) inne cechy istotne ze względu na rodzaj nieruchomości pozostawionej.

3.4. Wybór i opis porównywalnego rynku lokalnego funkcjonującego obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej

3.4.1. Wybór porównywalnego rynku lokalnego obejmuje w pierwszej kolejności przyjęcie, zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy, porównywalnego miasta wydzielonego albo jednego porównywalnego województwa położonego w Rzeczypospolitej Polskiej.

3.4.2. Na terenie województwa porównywalnego rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego obszaru porównywalnego rynku lokalnego poprzez przyjęcie:

- a) dla nieruchomości pozostawionej, położonej przed 1939 r. na terenie miejscowości o statusie miasta, rynku lokalnego jednego wybranego miasta;
- b) dla nieruchomości pozostawionej, położonej przed 1939 r. w miejscowości o statusie wsi lub osady, rynku lokalnego gmin lub powiatów.

3.4.3. W przypadku braku na wybranym porównywalnym rynku lokalnym wystarczającej liczby transakcji pozwalających na określenie wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy może poszerzyć obszar rynku odpowiednio na podobne miasta, gminy lub powiaty, zlokalizowane na obszarze wybranego województwa porównywalnego.

3.4.4. Przy wyborze porównywalnego rynku lokalnego dla miasta (gmin lub powiatów) uwzględniać należy podobieństwo w zakresie charakterystyki miejscowości, w której znajdowała się nieruchomość pozostawiona i charakterystyki wybranego miasta (gmin lub powiatów), przyjmując na zasadzie współmierności podobne rodzajowo dane z okresu sprzed 1939 r.

3.5. Metodyka wyceny

3.5.1. Zazwyczaj przy wycenie nieruchomości pozostawionej rzeczoznawca określa jej wartość przy założeniu, że stanowiła ona przedmiot prawa własności nieobciążony jakimikolwiek innymi prawami, w szczególności ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami zobowiązaniami. Ograniczone prawa rzeczowe oraz prawa zobowiązaniowe ustanowione na nieruchomości rzeczoznawca uwzględnia w wycenie w przypadku, gdy mają one wpływ na wartość nieruchomości, a ich istnienie wynika bezpośrednio z dokumentów i innych dowodów, o których mowa w pkt. 3.2.2 standardu.

3.5.2. Wartość nieruchomości określa się wg stanu na dzień jej pozostawienia w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r.

3.5.3. O ile dzień pozostawienia nieruchomości nie wynika z postanowienia wojewody bądź dokumentów i innych materiałów uznanych za dowody przez organ prowadzący postępowanie, rzeczoznawca majątkowy może przyjąć dzień pozostawienia nieruchomości na podstawie pisemnego oświadczenia zamawiającego.

3.5.4. Na potrzeby wyceny rzeczoznawca majątkowy uwzględni faktyczny sposób użytkowania nieruchomości pozostawionej. W przypadku, gdy na podstawie dokumentów, o których mowa w pkt. 3.1.1, możliwe jest określenie przeznaczenia nieruchomości różniące się od faktycznego sposobu użytkowania, przeznaczenie to uwzględnia się w wycenie.

3.5.5. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości pozostawionych dokonuje rzeczoznawca majątkowy, przedstawiając uzasadnienie dokonanego wyboru w operacie szacunkowym.

3.5.6. Wartość nieruchomości szacowanej przy uwzględnianiu przeciętnych cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne na porównywalnym rynku lokalnym rzeczoznawca majątkowy określa przy zastosowaniu zasad podejścia porównawczego, zawartych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.5.7. Nieruchomością podobną dla nieruchomości pozostawionej jest nieruchomość, która jest zlokalizowana na porównywalnym rynku (w porównywalnym województwie lub mieście wydzielonym) oraz jest porównywalna z nieruchomością pozostawioną ze względu na położenie na właściwie dobranym rynku lokalnym, o którym mowa w pkt. 3.2.4 przy uwzględnieniu: stanu zagospodarowania, stanu techniczno-użytkowego, faktycznego sposobu użytkowania lub przeznaczenia oraz innych cech wpływających na jej wartość.

3.5.8. Podobieństwo położenia dotyczy w szczególności miejscowości położonej na obszarze porównywalnego rynku lokalnego funkcjonującego obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej charakteryzującej się podobnym stopniem urbanizacji, charakterem administracyjnym i zbliżoną liczbą mieszkańców z okresu sprzed 1939 r. Ponadto uwzględnić należy, w miarę dostępnych danych, położenie nieruchomości w podobnej funkcjonalnie strefie miejscowości oraz sąsiedztwo wynikające z charakteru i funkcji zabudowy oraz stanu zagospodarowania.

3.5.9. Cechy nieruchomości pozostawionej oceniać należy z punktu widzenia stanu i stopnia rozwoju stosunków społeczno-gospodarczych przed 1939 r., a cechy nieru-



chomości podobnej – zgodnie ze stanem i stopniem rozwoju stosunków społeczno-gospodarczych na dzień wyceny.

- 3.5.10. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów zastąpienia. Odstępstwo od tej zasady i przyjęcie jako podstawy wyceny metody kosztów odtworzenia wymaga uzasadnienia.
- 3.5.11. Przy określaniu wartości odtworzeniowej uwzględnia się zużycie techniczne budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.
- 3.5.12. Wartość nieruchomości, których częściami składowymi są drzewa i inne rośliny niestanowiące lasów lub plantacji kultur wieloletnich, określa się w podejściu porównawczym lub podejściu kosztowym. W szczególności dotyczy to nieruchomości, których częściami składowymi są: zasiewy i inne zbiory jednoroczne, sady i ogrody przydomowe, ogrody ozdobne oraz parki.
- 3.5.13. W przypadku gdy nieruchomość pozostawiona charakteryzuje się znacznym obszarem i jednocześnie ma złożony charakter wynikający w szczególności ze zróżnicowanych sposobów użytkowania i różnorodności części składowych, to określanie jej wartości może nastąpić poprzez dokonanie podziału na funkcjonalne części podlegające odrębnej wycenie.
- 3.5.14. Bez względu na obszar i stopień złożoności nieruchomości pozostawionej zawsze podlegają wyodrębnieniu funkcjonalne części tej nieruchomości stanowiące lasy i plantacje kultur wieloletnich.
- 3.5.15. Wartość nieruchomości pozostawionej szacowanej przy wykorzystaniu podziału na funkcjonalne części określa się jako sumę poszczególnych wartości
- 3.5.16. Wartość udziału we współwłasności nieruchomości pozostawionej określa się jako iloczyn wartości nieruchomości i ułamekowego udziału.
- 3.5.17. Wartość nieruchomości pozostawionej, w tym również wartość określoną jako sumę wartości jej części składowych lub funkcjonalnych, mnoży się w operacie szacunkowym przez współczynnik właściwy dla przyjętego porównywalnego województwa
- 3.5.18. W przypadku gdy nieruchomość pozostawiona położona była na terytorium więcej niż jednego województwa lub miasta wydzielonego, sporządza się odrębne operaty szacunkowe dla każdego województwa lub miasta wydzielonego.

4. Zasady wyceny nieruchomości nabytych

- 4.1. Przy określaniu wartości nieruchomości nabytych zakres wyceny obejmuje prawo własności lub współwłasności nie-

ruchomości albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności położonych na niej budynków, a także innych urządzeń albo lokali.

- 4.2. Operaty szacunkowe sporządza się dla nieruchomości nabytych przed dniem 1 stycznia 1998 r.
- 4.3. Wartość nieruchomości nabytej określa się według stanu na datę (dzień) jej nabycia oraz według cen albo kosztów odtworzenia na dzień sporządzenia wyceny.
- 4.4. Wartość nieruchomości nabytej określa się według jej przeznaczenia na datę (dzień) nabycia, a w przypadku braku możliwości ustalenia przeznaczenia należy uwzględnić faktyczny sposób jej użytkowania na datę nabycia.
- 4.5. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości nabytych, które ze względu na sposób użytkowania lub przeznaczenie w dacie nabycia są lub mogą być przedmiotem obrotu.
- 4.6. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości nabytych, które ze względu na sposób użytkowania lub przeznaczenie w dacie nabycia nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego.

5. Wymogi dotyczące ujawniania

- 5.1. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek wskazać w operacie źródła danych, z których korzystał, a w szczególności wskazać dane przyjęte na podstawie oświadczeń oraz ustalenia przyjęte samodzielnie, wskazując, jakie cechy nieruchomości ustalone zostały na podstawie dokumentów, a jakie na podstawie innych źródeł.
- 5.2. W przypadku kiedy dzień, na który określona została wartość nieruchomości pozostawionej na podstawie oświadczenia, o którym mowa w art. 3.5.3 standardu, rzeczoznawca winien ujawnić ten fakt w operacie, wskazując, czy w świetle dokumentów zawartych w aktach sprawy przyjęcie innej daty miałyby znaczenie dla oszacowania wartości.

6. Odejście od standardu

W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu niemających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od standardu powodujące brak zgodności z przepisami prawa. Rzeczoznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji standardu w przypadku, gdyby mogło to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub powodować odejście od zasad szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej.



Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2

KSWS 2

WYCENA DO CELÓW SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH W ROZUMIENIU USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze opracowanie jest aktualizacją standardu V. 11 „Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”, przyjętego przez RK PFSRM w dniu 21.04.2004 r. – uwzględniającą uwagi Ministerstwa Finansów zgłoszone dnia 13.01.2005 r.

1. Przedmiot wyceny i zakres stosowania standardu

1.1. Standard dotyczy wyceny nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, zaliczanych do środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz inwestycji w nieruchomościach, jednostek w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 z późniejszymi zmianami, dalej zwana ustawą o rachunkowości.

1.2. Rzeczoznawcę majątkowego w trakcie wyceny obowiązuje ustawa o rachunkowości. W przypadku spraw w niej nieuregulowanych rzeczoznawca, kierując się przyjętymi w jednostce zasadami (polityką) rachunkowości, stosuje krajowe standardy rachunkowości. W przypadku braku odpowiedniego standardu krajowego rzeczoznawca kieruje się ustaleniami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Do wycen na potrzeby sprawozdań finansowych spółek giełdowych, banków i emitentów papierów wartościowych oraz niektórych ubezpieczycieli stosuje się regulacje wynikające z międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej/ międzynarodowych standardów rachunkowości (dalej w skrócie: MSFF/MSR).

Regulacje MSR/MSFF stosować można także fakultatywnie w przypadku wycena na potrzeby jednostek ubiegających się o status spółek giełdowych oraz jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych, w których jednostka dominująca jest zobowiązana je stosować.

Wykonując dyspozycje ww. uregulowań, rzeczoznawca jest zobowiązany kierować się niesprzecznymi z nimi zasadami i metodami wyceny, wypracowanymi na gruncie rzeczoznawstwa majątkowego, podanymi w przepisach prawa i standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

1.3. Standard został opracowany dla stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia standardu przez Radę Krajową PFSRM.

W przypadku zmian ustawy o rachunkowości oraz MSFF/MSR należy stosować znowelizowane przepisy tych aktów oraz ich oficjalne interpretacje ze wskazanymi w nich datami wejścia w życie.

- 1.4. Niniejszy standard ma zastosowanie w szczególności do:
- określania wartości początkowej środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjętych do używania nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny lub wymiany na inną pozycję aktywów niepieniężnych;
 - aktualizacji wyceny środków trwałych wynikającej z ich trwałej utraty wartości, gdy nie można ustalić ich ceny sprzedaży netto;
 - określania wartości nieruchomości jako środków trwałych w budowie, w tym wycenę niedokończonych prac budowlanych oraz przeprowadzania inwentaryzacji i obmiaru wykonanych robót;
 - określania kosztu wytworzenia części składowych nieruchomości jako środka trwałego w przypadku, gdy nie można go ustalić na podstawie kosztu historycznego lub ceny sprzedaży netto;
 - okresowego określania wartości nieruchomości inwestycyjnych stanowiących lokatę kapitału, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości stanowiących lokatę zakładów ubezpieczeń na życie lub innych podmiotów działających w podobnym sektorze,
 - określenia wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych spółki, przejętej przy połączeniu spółek metodą nabycia;
 - określenia wartości gruntu, a także aktywów biologicznych z nim związanych.

1.5. Standard służy wyłącznie jako podstawa do wycen do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości. W szczególności standard nie może być podstawą do wycen w sprawozdaniach finansowych służących celom podatkowym. Wycena powinna odzwierciedlać stan na dzień bilansowy.

1.6. Przedmiotem wyceny są nieruchomości jako przedmiot praw, tj. własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe oraz prawa zobowiązaniowe, które ewidencjonowane są w sprawozdaniach finansowych w szczególności jako następujące aktywa: rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości jako inwestycje długoterminowe. W przypadku gdy z przyjętej metodyki wyceny lub definicji nieruchomości wynika, że wraz z nieruchomością szacowane są także ruchomości ewidencjonowane w szczególności jako aktywa trwałe, rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyodrębnienia z oszacowanej wartości: wartość nieruchomości oraz wartość ruchomości, a także określa wartość poszczególnych rodzajów aktywów. Przy wykonywaniu wycen nieruchomości wraz z ruchomościami rzeczoznawca majątkowy powinien posiadać niezbędną wiedzę i umiejętności z zakresu takich wycen.

2. Słownik podstawowych pojęć stosowanych w standardzie

2.1. Środki trwałe są to niezaliczone do inwestycji (patrz pkt. 2.3) rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, kontrolowane przez jednostkę o przewidywanym okresie



ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdadne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Zalicza się do nich w szczególności:

- a) nieruchomości – w tym grunty własne, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- b) maszyny, urządzenia, środki transportu i inne rzeczy;
- c) ulepszenia w obcych środkach trwałych;
- d) inwentarz żywy.

Środki trwale oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze zalicza się do aktywów trwałych jednej ze stron umowy, zgodnie z warunkami określonymi art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości.

2.2. Środki trwale w budowie są to zaliczane do aktywów trwałych środki trwale w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

2.3. Inwestycje, to aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści. W przypadku emitentów papierów wartościowych, zakładów ubezpieczeń na życie i podmiotów działających w podobnych sektorach przez inwestycję rozumie się lokaty, w tym lokaty w nieruchomości. Obowiązek zakwalifikowania nieruchomości do środków trwałych lub nieruchomości inwestycyjnych należy do jednostki zamawiającej wycenę.

2.4. Trwała utrata wartości zachodzi wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizacyjnego doprowadzającego wartość tego składnika, wynikającą z ksiąg rachunkowych, do ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku do ustalenia w inny sposób wartości godziwej.

2.5. Cena (wartość) sprzedaży netto aktywów, to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży składnika aktywów, bez podatku od towarów i usług, podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, a powiększona o należną dotację przedmiotową. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto danego składnika aktywów, należy w inny sposób określić jego wartość godziwą na dzień bilansowy.

2.6. Cena nabycia jest ceną zakupu składnika aktywów, obejmującą kwotę należną sprzedającemu bez podlegającego odliczeniu podatku od towarów i usług oraz podat-

ku akcyzowego, a w przypadku importu powiększona o obciążenia o charakterze publicznoprawnym oraz powiększona o koszty bezpośrednie związane z zakupem składnika aktywów i dostosowaniem go do stanu zdadnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, łącznie z kosztami transportu, załadunku i wyładunku oraz składowania, a obniżona o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów – a w szczególności przyjętego nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny – jego wyceny dokonuje się wg ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu.

2.7. Koszt wytworzenia aktywów trwałych obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym aktywem trwałym oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich związanych z wytworzeniem tego aktywu. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, koszty pozyskania i przetworzenia związane bezpośrednio z wytworzeniem i inne koszty poniesione w związku z doprowadzeniem aktywów trwałych do postaci i miejsca, w jakich się znajduje w dniu wyceny.

Do kosztów wytworzenia aktywów trwałych nie zalicza się kosztów:

- a) będących konsekwencją niewykorzystanych zdolności produkcyjnych i strat produkcyjnych;
- b) ogólnego zarządu, które nie są związane z doprowadzeniem aktywów trwałych do postaci i miejsca, w jakich się znajduje na dzień wyceny;
- c) kosztów sprzedaży.

Jeżeli nie jest możliwe ustalenie kosztu wytworzenia środka trwałego, jego wyceny dokonuje się wg cen sprzedaży netto takiego samego lub podobnego, pomniejszonej o przeciętnie osiągnięty przy sprzedaży zysk brutto ze sprzedaży, a w przypadku środka trwałego w budowie – także z uwzględnieniem stopnia jego wytworzenia.

2.8. Aktywny rynek jest rynkiem, który spełnia wszystkie następujące warunki:

- a) pozycje będące przedmiotem obrotu na rynku są jednorodne,
- b) zazwyczaj w dowolnym momencie można znaleźć zainteresowanych nabywców i sprzedawców,
- c) ceny są podawane do wiadomości publicznej.

Tak określone pojęcie rynku aktywnego, wprowadzone przez międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR), odpowiada ekonomicznemu pojęciu rynku prawie doskonałego.

2.9. Wartość godziwa jest to kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązаныmi ze sobą stronami. W przypadku aktywnego rynku, wartość ta określona jest przez cenę sprzedaży netto. W przypadku braku takich danych, wartość godziwą oszacowuje się za pomo-



ca metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne, określających najbardziej prawdopodobną cenę rynkową sprzedaży netto.

- 2.10. Wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, to wartość rynkowa nieruchomości jako środka trwałego, przy założeniu kontynuacji obecnego sposobu jej użytkowania, w przypadku gdy na rynku możliwa jest jej sprzedaż przy obecnym sposobie użytkowania. Jako obecny sposób użytkowania należy rozumieć możliwości wykorzystania nieruchomości na cele zbliżone lub pokrewne do realizowanych przed jednostką. Wartość tę należy wyraźnie odróżnić od wartości działającej jednostki, która uwzględnia także inne czynniki niezwiązane z nieruchomością (strategię jednostki, umiejętność kadry zarządzającej, środki finansowe i materialne, wartości niematerialne, wartość firmy itp.).
- 2.11. Wartość użytkowa jest to bieżąca, szacunkowa wartość przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania danego składnika aktywów oraz jego zbycia na zakończenie okresu użytkowania (patrz także pkt 4.7 niniejszego standardu).
- 2.12. Składniki mienia szczególnego przeznaczenia, to składniki, które rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu na rynku ze względu na swój specjalistyczny charakter, projekt budynku, układ, wielkość, lokalizację lub inne czynniki. Za wyjątkiem sytuacji sprzedaży takich składników w ramach przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.
- 2.13. Zamortyzowany koszt odtworzenia, to bieżący koszt odtworzenia lub zastąpienia składnika aktywów pomniejszony o zużycie fizyczne, funkcjonalne lub techniczne oraz ekonomiczne lub spowodowane czynnikami zewnętrznymi, powodujące jego przestarzałość lub zmniejszenie użyteczności.
Zamortyzowany koszt odtworzenia jest stosowany do wyceny nieruchomości szczególnego przeznaczenia w sytuacji braku danych rynkowych potrzebnych do określenia wartości rynkowej.
Zasady ustalenia kosztu odtworzenia bazują na zasadzie substytucji.
- 2.14. Zasada substytucji stanowi, że zainteresowana osoba nie zapłaci za składnik aktywów więcej, niż wyniósłby koszt nabycia równie satysfakcjonującego substytutu, w sytuacji braku czynników komplikujących sprawę, takich jak czas, większe ryzyko lub niedogodność.
- 2.15. Rentowność progowa to test, który powinien być zastosowany przez podmiot gospodarczy w celu ustalenia jego rentowności (nadwyżki przychodów nad poniesionymi kosztami) odniesionej do całości aktywów posiadanych przez ten podmiot lub jednostkę generującą strumienie pieniężne. Spełnienie testu warunkuje wykorzystanie w sprawozdaniach finansowych jednostki gospodarczej, zamortyzowanego kosztu odtworzenia. Przeprowadzenie testu należy do obowiązków podmiotu gospodarczego.

- 2.16. Aktywa biologiczne, to zwierzęta znajdujące się w hodowli lub w chowie i rośliny uprawne.
- 2.17. Jednostka, to podmioty i osoby mające siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określone w art. 2 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

3. Uwarunkowania realizacji wycen objętych standardem

- 3.1. W wycenach na potrzeby sprawozdań finansowych rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek przeprowadzenia analizy sposobu i zakresu sprawowanej kontroli przez jednostkę nad wycenianym składnikiem aktywów. Analiza ta obejmuje w szczególności ustalenie rodzaju praw przysługujących jednostce oraz ustalenie faktycznego stanu władania rzeczą. W przypadku stwierdzenia, że stan władania nie odpowiada przysługującym prawom, niezbędne jest wskazanie tych rozbieżności poprzez zamieszczenie odpowiedniej informacji w operacie szacunkowym. Istnienie tych rozbieżności nie przesądza o braku możliwości sporządzenia wyceny składnika aktywów.
- 3.2. W procesie określania wartości poszczególnych składników aktywów, a w szczególności nieruchomości i ich części składowych, rzeczoznawca uwzględnia charakter i specyfikę działalności jednostki. Podczas wyceny nie należy analizy wartości opierać wyłącznie na danych pochodzących od analizowanego podmiotu. Należy także uwzględnić tendencje ogólnego rozwoju i konkurencyjności branży oraz uwarunkowania regionalne. Dane pochodzące z jednostki powinny być analizowane na podstawie dostępnych informacji historycznych i opierać się na realistycznych przesłankach, w tym uprawdopodobnionych prognozach.
- 3.3. Rzeczoznawca majątkowy uwzględnia w wycenie w szczególności zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innych praw miejscowych, a także praw dotyczących ochrony środowiska i zasobów naturalnych związanych z działalnością jednostki i składników jej majątku.
- 3.4. Rzeczoznawca majątkowy w wycenie na potrzeby sprawozdań finansowych stosuje metody wyceny zbieżne z zasadami wycen przyjętymi w polityce rachunkowości jednostki, stosując zasadę ciągłości oraz stosując ogólne wytyczne ustawy o rachunkowości i odpowiednio międzynarodowych standardów rachunkowości. Jednostka może stosować wycenę w wartości godziwej, jeżeli zasadne jest przyjęcie założenia kontynuowania przez nią działalności.
- 3.5. W sytuacji braku bezpośrednich danych rynkowych przyjmuje się, że zamortyzowany koszt odtworzenia jest akceptowaną metodą określenia wartości specjalistycznych aktywów. W metodzie tej rzeczoznawca majątkowy uwzględnia pochodzące z rynku informacje o wartości gruntu, przy uwzględnieniu ewentualnych ograniczeń wynikających np. ze sposobu użytkowania gruntu, z ist-



niejących nakładów i planu miejscowego oraz informacje rynkowe, które mogą mieć wpływ na ocenę stopnia zużycia wycenianego aktywu.

4. Podstawy wyceny i zasady ich wyboru

- 4.1. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny uwzględniając warunki, o których mowa w pkt. 3, stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa i standardach zawodowych. Przyjęte procedury wyceny powinny być zgodne z regulacjami zawartymi w ustawie o rachunkowości lub w krajowych standardach rachunkowości a w razie braku takich uregulowań należy oprzeć się na międzynarodowych standardach rachunkowości (MSR). W przypadku jednostek, które zgodnie z ustawą o rachunkowości są zobowiązane do stosowania przy sporządzaniu sprawozdań finansowych MSSF/MSR lub skorzystały z fakultatywnego upoważnienia do stosowania tych standardów, przyjęte procedury wyceny powinny być zgodne z międzynarodowymi standardami rachunkowości.
- 4.2. W szczególności rzeczoznawca majątkowy przy określaniu podstaw i sposobów wyceny kieruje się następującymi, podanymi niżej zasadami i uregulowaniami wynikającymi z przepisów rachunkowości:
 - a) podstawową zasadą wyceny wg ustawy o rachunkowości jest koszt historyczny. Prowadzi on do początkowego ujęcia aktywów trwałych opartych na cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W procesie użytkowania cenę nabycia pomniejszają odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegające na przebudowie, rozbudowie i modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przez ten środek wartość użytkową w chwili przyjęcia do użytkowania, mierzoną okresem użytkowania, zdolnością wytwórczą, jakością uzyskiwanych produktów, kosztami eksploatacji lub innymi miarami. Wartość początkowa i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne mogą na podstawie odrębnych przepisów podlegać aktualizacji wycen;
 - b) w odniesieniu do wyceny niektórych rodzajów aktywów ustawa o rachunkowości dopuszcza lub nakazuje stosowanie innych wartości, aniżeli cena nabycia lub koszt wytworzenia, Są nimi: cena sprzedaży (art. 28 ust. 5), wartość godziwa (art. 28 ust. 6), cena sprzedaży netto (art. 28 ust. 1 pkt 6, ust. 2 oraz ust. 3);
 - c) wartość godziwą gruntów, budynków i budowli oraz wartość godziwą maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem stanowi zazwyczaj ich wartość rynkowa ustalana na podstawie wyceny rzeczoznawców;
 - d) szczegółowe zasady wyceny wyprowadzane są z podstawowych reguł i procedur rachunkowych, zwanych
- nadrzędnymi zasadami rachunkowości. Zalicza się do nich między innymi: zasadę memoriału (art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości), zasadę współmierności kosztów do przychodów (art. 6 ust. 2, art. 39, art. 41), zasadę kontynuacji działalności (art. 5 ust. 1), zasadę ostrożności (art. 7 ust. 1), zasadę istotności (art. 4 ust. 3, art. 8 ust. 1), zasadę ciągłości/porównywalności (art. 5 ust. 1, art. 8 ust. 2) oraz zasadę indywidualnej wyceny (art. 7 ust. 3).
- 4.3. Kierując się regulacjami dotyczącymi rachunkowości, rzeczoznawca majątkowy stosuje w konkretnym przypadku określone w pkt. 4.2 zasady wyceny i dobiera do nich odpowiednią metodę i technikę wskazaną przez przepisy prawa i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
- 4.4. Przy prezentacji procedury i wyników wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien wykazać związek pomiędzy stosowanymi pojęciami warsztatowymi wypracowanymi przez rzeczoznawstwo majątkowe i pojęciami stosowanymi w rachunkowości. W szczególności wykazać należy, że sposób rozumienia wartości godziwej i proces jej wyznaczenia są zgodne z wymaganiami ustawy o rachunkowości oraz że są zbieżne z zasadami wyceny przyjętymi w jednostce.
- 4.5. W szczególności do wycen na potrzeby rachunkowości stosuje się podejścia, metody i techniki wyceny uregulowane przepisami prawa i standardami zawodowymi wraz z notami interpretacyjnymi Jako zasadę przyjąć należy wycenę nieruchomości uwzględniającą aktualny sposób użytkowania. W uzgodnieniu z Zamawiającym możliwe jest dokonywanie wycen przy założeniu alternatywnego lub optymalnego sposobu użytkowania, co może mieć związek z planowaną zmianą profilu działalności. Na życzenie Zamawiającego rzeczoznawca może także określić wartość dla warunków sprzedaży wymuszonej (np. dla syndyka lub podczas przeprowadzania restrukturyzacji majątkowej). W zależności od celu sporządzania wyceny i rodzaju składnika aktywów możliwe jest następujące postępowanie:
 - a) dla gruntów, w tym również gruntów traktowanych jako lokata kapitałowa (nieruchomości inwestycyjne) określa się wartość rynkową, stosując podejście porównawcze lub – w warunkach określonych przez przepisy prawa – podejście mieszane. Przyjęcie założenia alternatywnego lub optymalnego wykorzystania wymaga sprawdzenia braku sprzeczności z przeznaczeniem gruntu;
 - b) dla pozostałych nieruchomości inwestycyjnych wartość rynkową określa się w zasadzie w podejściu porównawczym lub w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną (projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych szacunkach, uwzględniających w szczególności: rynkowe ceny najmu obiektów podobnych, tak samo zlokalizowanych i będących



w takim samym stanie; określanie stóp kapitalizacji i stóp dyskonta z uwzględnianiem rynkowego stopnia ryzyka dla danego typu nieruchomości). Możliwe odstępstwa od tych zasad są określone w międzynarodowym standardzie rachunkowości nr 40 „Nieruchomości inwestycyjne”;

- c) w przypadku nieruchomości jako środków trwałych, mogących podlegać samodzielnemu obrotowi na rynku, określa się wartość rynkową uwzględniając aktualny sposób użytkowania przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Dla nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowane są naniesienia przeznaczone do rozbiórki, można, po odpowiednim uzasadnieniu, zastosować podejście mieszane.

4.6. Dla określenia trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na dzień bilansowy należy określić wartość użytkową (patrz słownik, pkt 2 niniejszego standardu) wg szczegółowej procedury określonej w międzynarodowym standardzie rachunkowości nr 36 „Utrata wartości aktywów”, § 27-56 (prognozy przepływu środków pieniężnych wynikające z użytkowania danego składnika o okresie nie dłuższym niż 5 lat, oszacowanie wpływów z tytułu ostatecznego zbycia tegoż składnika, stopa dyskontowa przed opodatkowaniem określająca bieżącą cenę wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko wiążące się z danym składnikiem aktywów).

4.7. W wycenie, która w przypadku określonym w pkt. 3.5 opiera się na zamortyzowanym koszcie odtworzenia, rzeczoznawca majątkowy;

- a) określa w podejściu porównawczym wartość gruntu, traktowanego jako niezabudowany, uwzględniając aktualny sposób użytkowania;
- b) określa w podejściu kosztowym bieżącą wartość kosztu odtworzenia składnika aktywów brutto.

4.8. Ustalone w podejściu kosztowym stopnie zużycia mogą albo w sposób całościowy uwzględniać wszystkie rodzaje zużycia, albo uwzględniać odrębnie zużycie fizyczne, funkcjonalne i ekonomiczne.

Wskaźnik obejmujący łącznie wszystkie rodzaje zużycia traktuje się tak, jak wielkość umorzenia amortyzacyjnego stosowaną w metodzie zamortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC).

4.9. Rzeczoznawca majątkowy, podejmując decyzje o wykorzystaniu metody zamortyzowanego kosztu odtworzenia, nie ma obowiązku przeprowadzania testu rentowności progowej/potencjału usługowego ani badania, czy test taki został wykonany.

Jest jednak zobowiązany do zamieszczenia w operacie informacji o tym, że korzystał z metody zamortyzowanego kosztu odtworzenia i że wartość ta może być wykorzystana w sprawozdaniach finansowych jednostki gospodarczej tylko wtedy, gdy spełnione są kryteria testu rentowności/potencjału usługowego.

5. Podział wartości między grunt a jego części składowe

5.1. Grunt jako środek trwały jest traktowany w przepisach rachunkowości jako odrębny obiekt inwentarzowy, oddzielony od wzniesionych na nim budynków, budowli, urządzeń i od związanego z nim potencjału biologicznego. Grunt, z wyjątkiem gruntów służących wydobywaniu kopalni metodą odkrywkową, nie podlega amortyzacji. W przypadku gdy dysponujemy łączną wartością nieruchomości, obejmującą grunt i jego części składowe, istnieje zawsze potrzeba określenia kwoty, która odpowiada wartości gruntu.

5.2. Podział wartości nieruchomości między grunt a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny. Podział ten może być przeprowadzany wg jednej z poniższych procedur, stosowanych konsekwentnie we wszystkich okresach obrachunkowych:

- a) przez odjęcie od wartości nieruchomości, obejmującej grunt wraz z częściami składowymi, wartości gruntu traktowanego jako niezabudowany określonego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, które winno uwzględniać aktualny sposób użytkowania,
- b) w przypadku gdy nie można przeprowadzić procedury jak w punkcie a, rozdziału wartości nieruchomości dokonuje się poprzez określenie wartości odtworzonej części składowych i jej odjęcie od wartości nieruchomości.

6. Zasady współdziałania rzeczoznawców majątkowych z kierownictwem jednostek i biegłymi rewidentami oraz źródła danych do wyceny

6.1. Wyceny składników aktywów do celów sprawozdań finansowych rzeczoznawca majątkowy dokonuje przy współpracy z kierownictwem jednostki i – w razie potrzeby – z biegłym rewidentem badającym sprawozdanie finansowe jednostki a także innymi specjalistami.

6.2. Współpraca ta ma na celu:

- a) zapoznanie się z polityką i zasadami rachunkowości firmy, w tym z przyjętymi w niej metodami wyceny w zakresie, w jakim ustawa o rachunkowości pozostawia jednostkom prawo wyboru;
- b) zapoznanie się z aktualną sytuacją ekonomiczną jednostki oraz przyjętą przez nią strategią rozwojową;
- c) określenie celu zamawianych wycen, uwarunkowań ich wykonywania oraz dat istotnych dla procesu wyceny określonych w przepisach prawa i standardach zawodowych.

6.3. Przy sporządzaniu wyceny na potrzeby sprawozdań finansowych rzeczoznawca majątkowy winien wykorzystać wszelkie dostępne źródła informacji o szacowanych aktywach i rynku, w szczególności przewidziane w przepisach prawa i standardach zawodowych, a ponadto powinien zapoznać się z:



- a) sprawozdaniami z działalności jednostki sporządzonymi zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości za ostatnie 3 – 5 lat;
- b) przyjętą przez jednostkę polityką i zasadami rachunkowości, szczególnie w zakresie zasad wyceny, metod i stawek amortyzacyjnych;
- c) planami rozwojowymi jednostki istotnymi dla procesu wyceny na okres nieprzekraczający 5 lat, uwzględniając jedynie udokumentowane, realistyczne zamierzenia planistyczne jednostki;
- d) bieżącymi kosztami i wynikami działalności gospodarczej jednostki, istotnymi dla procesu wyceny.

Dostęp rzeczoznawcy majątkowego do źródeł informacji wymienionych w pkt. od a do d zobowiązane jest zabezpieczyć kierownictwo jednostki. Rzeczoznawca majątkowy może oprzeć wycenę na wiarygodnych informacjach przedstawionych przez kierownictwo jednostki, a dotyczących stanu szacowanych aktywów. Zakres informacji pochodzących od kierownictwa jednostki i wykorzystany w wycenie powinien być jednoznacznie ujawniony w opinii.

6.4. Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe jednostki ma prawo zażądać od rzeczoznawcy majątkowego informacji o materiałach źródłowych, na których oparł wycenę.

7. Prezentacja wyników wyceny

7.1. Jeżeli wycenie podlega wartość rynkowa i/lub wartość odtworzeniowa nieruchomości, i/lub odpowiednio wartość maszyn, i urządzeń trwale związanych z gruntem, należy sporządzić opinię w formie operatu szacunkowego zgodnie z wymogami przewidzianymi dla tego rodzaju opinii w przepisach prawa i standardach zawodowych. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy powinien przedstawić sposób rozumienia używanych pojęć i procedur oraz wskazać na ich zgodność z przepisami o rachunkowości i zasadami wycen przyjętymi w polityce rachunkowości firmy.

7.2. Jeśli wymagania zamawiającego wycenę nie dają się pogodzić z formą operatu szacunkowego, rzeczoznawca przedstawia wynik wyceny w formie opinii mającej przejrzystą strukturę i zawierającej co najmniej:

- a) warunki określone w zamówieniu, zakres opracowania, definicję wycenianych wartości, datę i cel wyceny;
- b) podstawy opracowania obejmujące dane formalne, materialnoprawne oraz wskazujące źródła danych;
- c) stan i klasyfikację nieruchomości oraz sposób jej wykorzystywania;
- d) daty istotne dla wykonywanych czynności wyceny;
- e) opis istniejącego stanu nieruchomości, jej przeznaczenia i sposobu wykorzystania (linie produkcyjne, maszyny, urządzenia, potencjał usługowy);
- f) wszelkie szczególne założenia i ograniczenia;

- g) zastosowane metody wyceny i ich zgodność z przepisami rachunkowości oraz zasadami wycen przyjętych w polityce rachunkowości firmy;
- h) prezentację procedur obliczeniowych i ostateczny rezultat wyceny.

7.3. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykorzystania wszystkich danych uzyskanych w związku z otrzymanym zleceniem z zachowaniem zasady poufności.

8. Odejście od standardu

W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu niemających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od standardu powodujące brak zgodności z regulacjami prawnymi dotyczącymi rachunkowości i z polityką rachunkowości przyjętą w jednostce. Rzeczoznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji standardu w przypadku, gdyby mogło to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub powodować odejście od zasad szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej.

9. Opracowanie i obowiązywanie standardu

9.1. Założenia i opracowanie merytoryczne standardu V. 11, na którym oparto niniejsze opracowanie, wykonał zespół: Jerzy Filipiak (kierujący pracami zespołu), Jerzy Dydenko, Anna Beer-Zwolińska, Agnieszka Ostaszewicz (Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, członek Komitetu Standardów Rachunkowości), Elżbieta Mączyńska, Stefan Czerwiński (Stowarzyszenie Księgowych w Polsce), Celina Hoffman, Jan Konowalczyk. Standard ten został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 21.04.2004 r.

9.2. Standard powstał przy ścisłej współpracy ze Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce. W ostatecznej redakcji standardu uwzględniono uwagi Ministerstwa Finansów, do którego standard został skierowany przez Ministerstwo Infrastruktury

9.3. Propozycje znowelizowanej wersji standardu opracował Jerzy Filipiak, wykorzystując uwagi zgłoszone przez Jana Konowalczyka i Jerzego Dydenko. Pozostali członkowie zespołu nie wnieśli uwag.

9.4. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek rozpatrzyła zmiany i przyjęła znowelizowaną wersję standardu.

9.5. Znowelizowana wersja standardu została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM w dniu 13 kwietnia 2007 r. i włączona jako krajowy standard wycen specjalnych nr 2



(KSW 2) do nowego zbioru standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych tzw. „Powszechnych krajowych zasad wyceny” (PKZW).

9.6. Standard obowiązuje od dnia... Do daty wejścia w życie standard posiada status zalecanego do stosowania.

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3

KSWS 3 WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

1. Wprowadzenie i zakres

- 1.1. Standard stosuje się ilekroć nieruchomość stanowi lub będzie stanowiła zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu finansowego.
- 1.2. Zasady niniejszego standardu mogą być stosowane odpowiednio również wówczas, gdy wycena wykonywana jest w celu zabezpieczenia jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego zaistnieć w przyszłości pomiędzy dowolnymi podmiotami.
- 1.3. Niniejszego standardu nie stosuje się do określania bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości chyba że przy ustalaniu bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości wykorzystywana jest wartość rynkowa.
- 1.4. Zasady przedstawione w niniejszym standardzie można stosować odpowiednio do szacowania innych składników mienia, w przypadku gdy mają stanowić zabezpieczenie wierzytelności. Wykonując wycenę w celu zabezpieczenia wierzytelności, zawsze określa się wartość rynkową i uwzględnia się odrębne wymagania, właściwe dla przedmiotu wyceny.

2. Definicje i założenia

Ilekroć w niniejszym standardzie używa się w szczególności takich pojęć jak: fizycznie możliwe, operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, wartość odtworzeniowa, wartość rynkowa, należy przez nie rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawa, a w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz standardach zawodowych.

- 2.1. Ilekroć w niniejszym standardzie użyte jest pojęcie „wartość nieruchomości” – należy przez to rozumieć wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

10. Klauzula o uzgodnieniu

Stosownie do art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym Ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2004 r. nr 141, poz. 1492) niniejszy standard w dniu... został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

- 2.2. Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, określa się dodatkowo wartości nierynkowe¹ lub wartość odtworzeniową.
- 2.3. Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości, tak aby wartość nierynkowa lub wartość odtworzeniowa nie były błędnie rozumiane jako wartość rynkowa.

3. Stosunek do standardów rachunkowości

Ze względu na odmienne cele wyceny operaty szacunkowe, sporządzane na potrzeby sprawozdań finansowych, nie mogą być wykorzystywane dla zabezpieczenia wierzytelności.

4. Zastosowanie standardu

- 4.1. Przeprowadzając wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do wymagań udostępnionych przez wierzyciela, a w szczególnym wypadku stwierdzić, które z tych wymagań nie będą uwzględnione i zaznaczyć to w operacie szacunkowym.
- 4.2. Stosując zasady wynikające ze standardu KSWP 3 „Operat szacunkowy”, rzeczoznawca majątkowy powinien także ujawnić w operacie szacunkowym poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.
- 4.3. Określanie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Szczegółowa interpretacja i analiza ryzyka, związanego z przedmiotem zabezpieczenia, może być dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkową czynnością lub przedmiotem odrębnego opracowania, nie stanowiącego operatu szacunkowego. Ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.

5. Wymagania szczegółowe

- 5.1. Nieruchomości, stanowiące zabezpieczenie wierzytelności, mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny. Wycenę można prze-

¹ Do czasu uchwalenia standardu KWSP 2 należy w tym zakresie opierać się na zapisach zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) - MSW 2 – Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny, opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów (IVSC).



prować zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami stosowanymi przez wierzycieli, o ile uregulowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa i PKZW.

- 5.2. Przy szacowaniu nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności mogą wystąpić w szczególności, przypadki wskazane w punktach od 5.3 do 5.6.
- 5.3. Nieruchomości inwestycyjne, zdefiniowane jako nieruchomości, które właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów i/lub które utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości (definicja ta nie obejmuje nieruchomości zajmowanych przez właściciela), szacuje się odrębnie. W przypadku portfela takich nieruchomości, przedmiotem wyceny może być dodatkowo nieruchomość traktowana tak, jakby miała być sprzedawana jako część portfela inwestycyjnego. W takim przypadku należy wyjaśnić różnicę pomiędzy uzyskaną wartością nieruchomości, wycenionej jako odrębny przedmiot wyceny, a wartością nieruchomości potraktowanej jako część portfela inwestycyjnego.
- 5.4. Nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia jako wolna (niezajęta przez właściciela). Wszelkie korzyści niezwiązane z nieruchomością, a wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela, powinny być oddzielone od wartości nieruchomości.
- 5.5. Nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju (w tym grunt, na którym ma być lub na którym jest realizowana inwestycja lub nieruchomość podlegająca rozbudowie, ulepszeniu, itp.) podlegają wycenie z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości zagospodarowania. Założenia dotyczące możliwości określonego zagospodarowania muszą być fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym, a ich przyjęcie odbywa się po uzgodnieniu z wierzycielem.
 - 5.5.1. Należy ustalić, czy finansowany przez wierzyciela będzie zakup gruntu niezabudowanego, czy późniejszy rozwój nieruchomości. Sprawdzenia, zidentyfikowania i opisanie wymaga etap, na jakim znajduje się rozpoczęta lub planowana inwestycja na nieruchomości. W szczególności, czy posiadane są odpowiednie pozwolenia i uzgodnienia przewidziane prawem (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje dotyczące pozwolenia na budowę). Wszelkie uwagi i ujawnione zastrzeżenia przedstawia się w operacie szacunkowym.
 - 5.5.2. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości:
 - według stanu i cen na dzień wyceny i / lub odpowiednio:
 - według stanu techniczno – użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju

ju i cen na dzień wyceny (przy założeniu rozwoju w proponowanym kształcie w określonym czasie).

Różnica pomiędzy wyżej wymienionymi wartościami nie może być utożsamiana z kosztami niezbędnymi do poniesienia w celu zakończenia procesu rozwoju.

- 5.5.3. Na żądanie wierzyciela lub gdy wymaga tego przyjęty sposób wyceny należy oszacować koszty niezbędne do poniesienia, aby zakończyć proces rozwoju, któremu ma podlegać nieruchomość. Kalkulacja kosztów powinna być oparta na dokumentacji wykonawczej, technicznej i/lub przetargowej inwestora, jeśli taka dokumentacja istnieje. W każdym przypadku kalkulacja powinna być adekwatna do realiów rynku lokalnego.
- 5.5.4. W przypadkach, gdy wycenie podlega nieruchomość w trakcie budowy lub rozwoju, rzeczoznawca majątkowy może, na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, w miarę posiadanych kompetencji, w ramach dodatkowej usługi, wykonać analizę wrażliwości. Analiza pozwoli na pełniejszą ocenę ryzyka przyjęcia konkretnej nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności. W ramach tej analizy należy przedstawić wrażliwość wartości nieruchomości wycenianej na zmiany parametrów wejściowych, wpływających na tę wartość.
- 5.6. Nieruchomości zwykle wyceniane na podstawie ich potencjału gospodarczego, takie jak: hotele, stacje paliw, szpitale/przychodnie, nieruchomości wykorzystywane w celach wypoczynkowych/rekreacyjnych, mogą być wyceniane na podstawie ostrożnej oceny możliwości utrzymania dochodów na poziomie wynikającym z danych o dochodach uzyskiwanych z działalności prowadzonej na nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny i z nieruchomości podobnych. Nie uwzględnia się elementu określanego jako goodwill, który związany jest z operatorem posiadającym większe, niż przeciętne, umiejętności zarządcze. W przypadku szacowania tego rodzaju nieruchomości należy zaznaczyć w operacie szacunkowym możliwość zaistnienia różnicy w wartościach w sytuacji, gdy kontynuowana będzie działalność gospodarcza, a sytuacji, w której:
 - a) działalność zostanie zakończona,
 - b) zostają cofnięte lub zagrożone licencje/atesty/certyfikaty, umowy franczyzingu, zezwolenia itp.,
 - c) pojawią się inne okoliczności mające negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.
- 5.7. Rzeczoznawca majątkowy
Z powodu szczególnego charakteru wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności szczególnie ważne jest to, aby rzeczoznawca majątkowy był osobą niezależną i aby miał odpowiednie doświadczenie w wycenie tego rodzaju nieruchomości.
- 5.8. Sprzedaż wymuszona lub ograniczony okres eksponowania na rynku
W przypadku wymogu określenia wartości, przy założeniu sprzedaży wymuszonej lub przeprowadzenia likwidacji



cji, lub w przypadku ograniczenia dotyczącego okresu, w którym ma dojść do zbycia nieruchomości będącej zabezpieczeniem wierzytelności, należy postępować zgodnie z zasadami opisanymi w standardzie KSWP 2².

6. Odejście od standardu

6.1. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Odstępstwa wymagają uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu niemających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Rzeczoznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji standardu w przypadkach, w których mogłoby to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub spowodować odejście od zasady szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej.

6.2. Do wyceny na potrzeby niniejszego standardu nie mają zastosowania zapisy pkt. 1.11. KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.

7. Opracowania i obowiązywanie Standardu

7.1. Założenia standardu przygotował Jerzy Adamiczka, a opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Magdalena Małecka – Piluj-

ska, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek oraz zespołu ZBP w składzie: Tomasz Gryn, Jan Mickiewicz, Jan Robert Nowak, Michał Wydra.

7.2. Standard powstał przy ścisłej współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ze Związkiem Banków Polskich.

7.3. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek przyjęła ostateczną wersję Standardu.

7.4. Standard został uchwalony do wdrażania przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2007 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSW 3) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Ostateczna treść standardu została przyjęta na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 12 grudnia 2007 r.

7.5. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r. a od 1 stycznia 2008 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

8. Klauzula o uzgodnieniu

Stosownie do art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz U z 2004 r., nr 141, poz. 1492 z późn. zmian.) niniejszy standard w dniu... został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.



² Do czasu uchwalenia standardu KWSP 2 należy w tym zakresie opierać się na zapisach zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) - MSW 2 – Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny, opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów (IVSC).



NOTATKI

XV

LECIE

18.12.2007

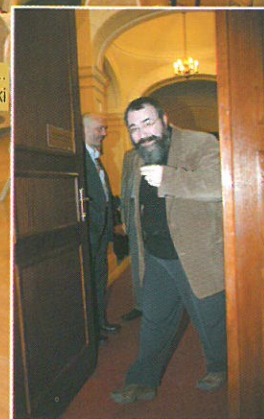
WARSZAWSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



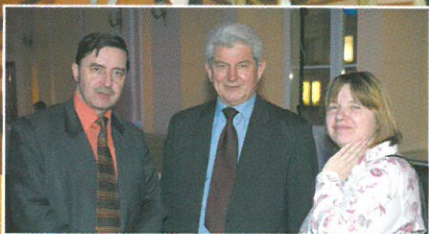
Zyczenia z okazji jubileuszu i zbliżających się świąt Monice Nowakowskiej składa Renata Komor



Następne pokolenie z Anią Radomską Dłutek na czele...



Wchodzę ... Tomasz Kotrański



Redakcję „RzM” zapraszamy na kolejne jubileusze (od lewej Kazimierz Rygiel, Wacław Baranowski, Magda Jędrzejewska)



Przewodniczący WSRM Mieczysław Prystupa odbiera gratulacje oraz honorową legitymację Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości od prezesa oddziału warszawskiego Małgorzaty Skąpskiej



Kapela Warszawska Staśka Wielanka (Bal na Gnoinej był...)



(i Hanka też ...)



Do następnego spotkania (Cezary Słupik i Marta Górską)



Nasza kochana Lidia Wójcik z Tomkiem Ukleją (pamiętamy, pamiętamy)



Czasu zatrzymać się nie da, ale zrobić zdjęcia jak najbardziej – w roli fotografa Artur Szczeciński



Jest czas na miłą pogawędkę (od lewej Teresa Stępień, Mieczysław Cyran)



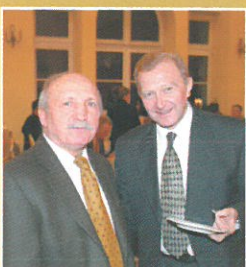
Warto rozmawiać (od lewej Cezary Słupik i Zbigniew Brodaczewski)



Rozmowy w toku (od lewej panie Marta Antosik i Magdalena Burdzy)



Cóż to był za koncert... (od lewej Jerzy Pindelski, Ewa Swiniarska, Jan Klimkowski, Barbara Baszynska)



Do następnego jubileuszu pozostało tylko... 1827 dni (od lewej wiceprezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych „Polonia” Ryszard Dmowski i zastępca przewodniczącego WSRM Leszek Cieciora



15 lat minęło jak jeden dzień ... (od lewej Jolana Przedlacka, Jolanta Smolińska, Krzysztof Bratowski)

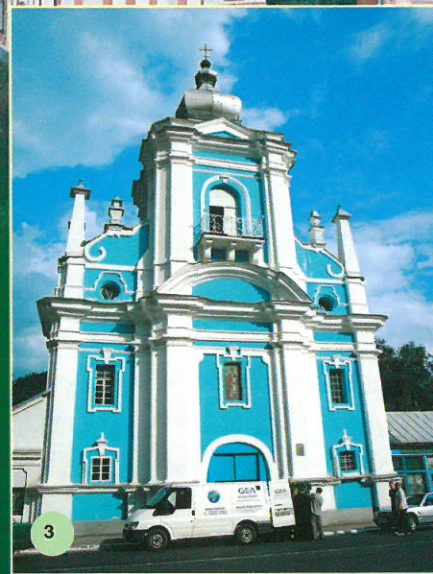
Krzemieniec



1



2



3

foto: Joanna Januszewska-Miśków

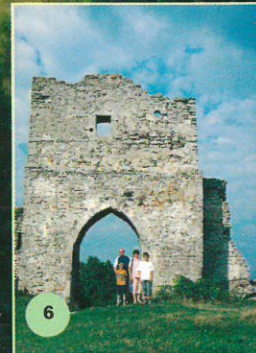
4



5



1. Zabudowania dawnego Liceum Krzemienieckiego - obecnie Wyższej Szkoły Pedagogicznej im. Tarasa Szewczenki. Gimnazjum, a następnie Liceum Krzemienieckie, zostało założone przez Tadeusza Czackiego w 1805 roku, zajęło zabudowania dawnego kolegium jezuitów. Centralna część gmachów została wybudowana w latach 1731-53 dla zakonu jezuitów. Fundatorami byli ostatni z rodu Wiśniowieckich - Michał Serwacy i Janusz Antoni. Okazały, barokowy kościół (obecnie cerkiew - w remoncie) i budynki kolegium, zaprojektował architekt ks. Paweł Giżycki. Po kasacji zakonu w 1773 roku w budynkach kolegium mieściła się m.in. szkoła wydziałowa, archiwum i kancelaria powiatowa.
2. Grób Salomei Słowackiej-Becu - matki Juliusza Słowackiego i jej rodziców. Empirowy obelisk na cmentarzu tunickim z około 1850 roku.
3. Sobór św. Mikołaja u podnóża góry Bony - zajmujący gmach pofranciszkańskiego kościoła fundacji ks. Wiśniowieckich i Zbaraskich z I połowy XVIII wieku
4. 6. Ruiny zamku na górze Bony - zajmujący gmach pofranciszkańskiego kościoła fundacji ks. Wiśniowieckich i Zbaraskich z I połowy XVIII wieku. Zamek był wielokrotnie zniszczony, odnawiany i przebudowywany m.in. w 1536 roku przez królową Bonę. W 1648 roku, podczas wojen kozackich, zamek został zdobyty i zburzony przez Maksyma Krzywonosą i po tej klęsce ostatecznie przestał pełnić funkcje obronne.
5. Dworek rodziny Słowackich, wybudowany przez Euzebiusza Słowackiego najprawdopodobniej w 1809 roku w stylu XVIII wiecznych dworów. Słowaccy mieszkali w nim bardzo krótko, tylko do 1811 roku, tj. do czasu przeprowadzki do Wilna, gdzie Euzebiusz otrzymał posadę wykładowcy wymowy na tamtejszym uniwersytecie. Po II wojnie światowej mieściła się w nim biblioteka, a obecnie, po gruntownym remoncie, od 2004 roku muzeum Juliusza Słowackiego.



6