

Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (57) styczeń – marzec 2008 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



Katedra św. Floriana na warszawskiej Pradze, arch. Józef Pius Dziekoński

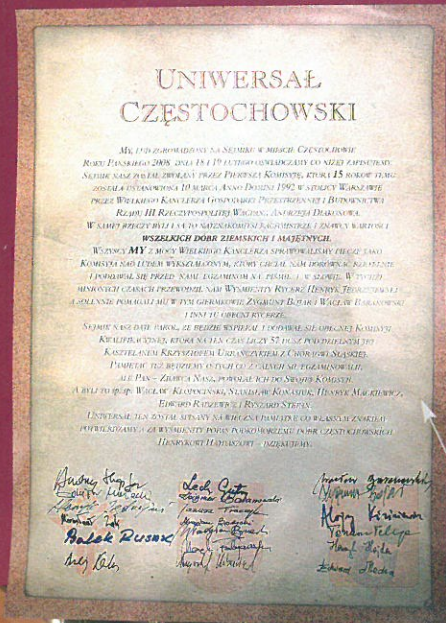
foto: Joanna Januszewska-Miśków

- *Budujmy dobre miasta – rozmowa z ministrem Olgerdem Dziekońskim* • *Zamówienia publiczne na usługi rzeczoznawców majątkowych* • *Stopa dyskontowa a koszt kapitału* • *Zgromadzenie Generalne TEGoVA* • *Profesjonalizm* • *Jubileusz XV-lecia Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej* • *Nowości wydawnicze* • *English Abstracts* • **PRAWO** • **STANDARDY I METODY WYCEN** • **RYNEK NIERUCHOMOŚCI** • **ZAGRANICA** • **STOWARZYSZENIA**

**JUBILEUSZ 15-LECIA
PIERWSZEJ KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ
ds. Uprawnień Zawodowych
18 i 19 lutego 2008 r.
Częstochowa**



Jasna Góra: wspólne zdjęcie w Sali Rycerskiej



Uniwersał podpisują (od prawej) Marian Borycki, Mirosław Żak, Janusz Traczyk, Alek Kiziniwicz i Henryk Jędrzejewski

Uniwersał Częstochowski podpisany przez „lud zgromadzony na sejmiku w mieście Częstochowie Roku Pańskiego 2008 dnia 18 i 19 lutego, zwołanym przez Pierwszą Komisjęj” po 15 latach



Wspominkowa gawęda Henryka Jędrzejewskiego



foto: Grzegorz Skowronek i Henryk Hajdasz

Sala Piramida w hotelu MERCURE PATRIA



Komisja po 15 latach

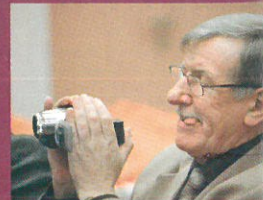
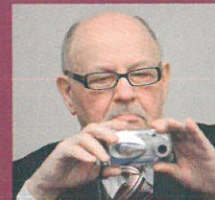
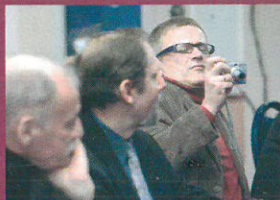
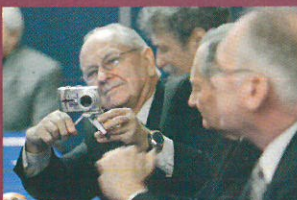
stoją od lewej: Zdzisław Matecki, Marek Fabijański, Mirosław Żak, Janusz Traczyk, Tomasz Telega, Marian Borycki, Lech Gutry, Edward Mecha, Zbigniew Baranowski, Alek Kiziniwicz, Henryk Hajdasz.
siedzą od lewej: Władysław Brzeski, Andrzej Kalus, Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Wacław Baranowski, Andrzej Hopfer, Bolesław Rusak



Wspólny toast



Jak zwykle uśmiechnięty Andrzej Kalus



Fotografowie: Edward Mecha, Alek Kiziniwicz, Zbyszek Baranowski, Janusz Traczyk



Drodzy Czytelnicy!

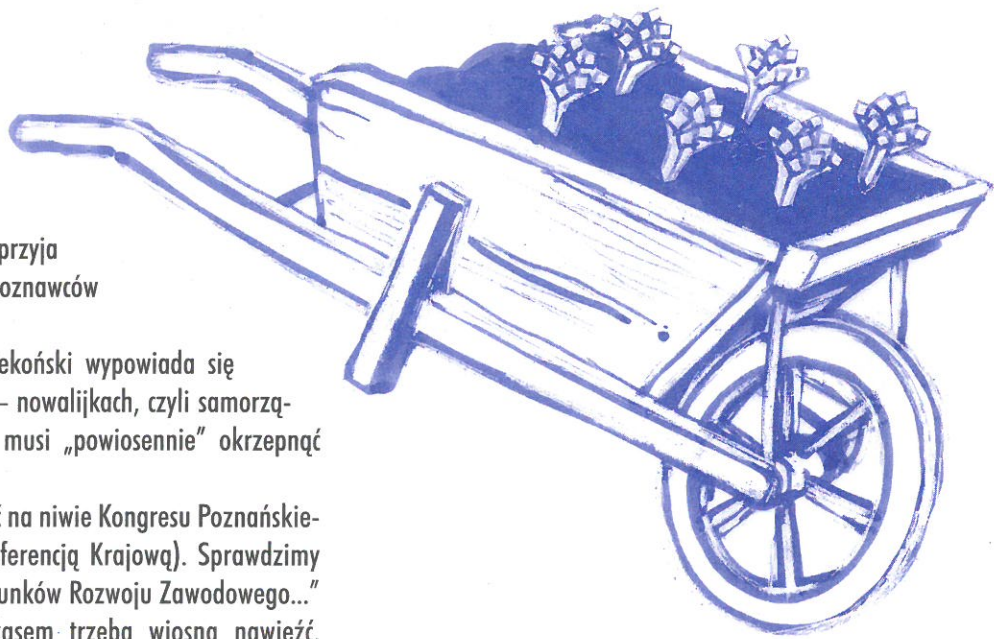
Witam na łamach pierwszego w tym roku numeru naszego kwartalnika. Zimy w tym roku nie było, a wiosna na razie była jaka, ale sprzyja budzeniu się do życia, także rzeczoznawców majątkowych.

Wprawdzie minister Olgierd Dziekoński wypowiada się oględnie o naszych – dla niego – nowalijkach, czyli samorządzenie zawodowym, ale on też musi „powiosennie” okrzepnąć na nowej posadzie.

My już wiemy, co ma nam urosnąć na niwie Kongresu Poznańskiego (poprzedzonego ciekawą Konferencją Krajową). Sprawdzimy i sprecyzujemy co z naszych „Kierunków Rozwoju Zawodowego...” chcemy szybciej wyhodować. Czasem trzeba wiosną nawieźć, by jesienią zebrać (wracając do rolniczej nomenklatury).

Oby ten plon udało nam się zebrać jeszcze tej jesieni!

A w tzw. międzyczasie zaczniemy korzystać z renomy naszej Federacji i TEGoVa i wręczymy pierwsze dyplomy Europejskiego Uznania



Zawodowego (REV). Uwaga – kto dba o treść swoich wizytówek, niech szybko je uzupełnia.

Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Rozmowa z podsekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierdem Dziekońskim 2

PRAWO

Raport NIK – Reprywatyzacja 5

Justyna Pawłowska

Zamówienia publiczne na usługi rzeczoznawców majątkowych w latach 2000-2007 8

Hanna Skóra

Kalendarz prawny 16

STANDARDY I METODY WYCEN

Mieczysław Prystupa

Stopa dyskontowa a koszt kapitału 18

Krzysztof Urbańczyk, Wojciech Ratajczak

Wdrażanie systemu uznania zawodowego 24

Z PRAC ZESPOŁU EKSPERTÓW

Opinia ZEZ 26

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik

Zgromadzenie generalne TEGoVA w Warszawie 29

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raporty Cushman & Wakefield 30

STOWARZYSZENIA

V symposium w Rosnówku k. Poznania 32

Jubileusz XV-lecia w Wielkopolsce 34

Debata „bankowa” w Poznaniu 36

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Profesjonalizm 37

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

Ranking stron internetowych stowarzyszeń 38

Nowości wydawnicze 39

X Narciarskie Mistrzostwa Rzeczoznawców 40

Wacław Baranowski, Henryk Hajdasz

15 lat minęło 42

Z życia Federacji 45

ENGLISH ABSTRACTS 50



BUDUJMY DOBRE MIASTA

rozmowa z podsekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierdem Dziekońskim.



Rzecznawca Majątkowy: Dziękując za możliwość spotkania, zaznajmijmy się od pana rodziny. Czy Józef Pius Dziekoński, słynny architekt, czynny w początku XX-wieku, autor projektu katedry św. Floriana na warszawskiej Pradze, to Pana krewny?

Minister Olgierd Dziekoński: Tak, to mój pradziadek, zmarł w 1927 roku. W mojej rodzinie jest wielu architektów. Moi rodzice też są architektami, projektowali bardzo dużo, m.in. wrocławską Rotundę.

Pan też jest czynnym architektem? Co pan projektował?

Już nie jestem aktywny w zawodzie. Jestem zadowolony z projektu osiedla Nadarzyn Kolonia koło Nadarzyna. Ma spójny charakter i – jak na czasy, w których projektowałem – wydaje mi się ciekawe.

Przechodząc do meritum – chcemy zapytać o priorytety ministerstwa infrastruktury w dziedzinie budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Mamy przygotowaną średnioterminową strategię działania, która składa się z trzech pakietów ustaw, które, oczywiście, korespondują z działaniami całego ministerstwa, zwłaszcza w odniesieniu do kwestii związanych z budownictwem kolejowym i drogowym.

Pierwszy pakiet ustaw związany jest z racjonalizacją procesu inwestycyjnego. Chodzi o zmiany w ustawach: prawo budowlane, o zagospodarowaniu przestrzennym, o gospodarce nieruchomościami, w części ustawy o ochronie środowiska, ustawy o ustroju rolnym, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, geodezji i kartografii. Jednym słowem: wszystko, co wiąże się z procesem inwestycyjnym. Warto zauważyć, że my działamy w ścisłej współpracy z Ministerstwem Środowiska, ze względu na potrzebę integracji procesu planowania przestrzennego i procesu inwestycyjnego z wymogami UE dotyczącymi ocen oddziaływania na środowisko nowych inwestycji, czyli tego wszystkiego, co nazywany zrównoważonym rozwojem.

Czy po opracowaniu tego pakietu ustaw możemy się spodziewać przyspieszenia procesu inwestycyjnego? Czy chodzi raczej o przerzucenie ciężaru na inwestorów?

Chodzi o racjonalizację tego procesu, usunięcie elementów zbędnych, ale jednocześnie o doprecyzowanie tego, co jest konieczne i wprowadzenie do polskiego prawa niektó-

rych rozwiązań unijnych. Polska jest w tej chwili bardzo wnikliwie oceniana przez agendy UE pod kątem wprowadzania w życie dyrektyw unijnych. Musimy to pilnie zrobić, bo inaczej czekają nas sprawy przed Europejskim Trybunałem Sprawiedliwości.

Samorządy terytorialne nie radziły sobie z przygotowaniem planów zagospodarowania przestrzennego. Czy ten pakiet ma to usprawnić?

Mitem jest twierdzenie o konieczności posiadania planu zagospodarowania miejscowego. Są kraje, w których planów nie ma. Plan miejscowy jest tylko jednym z narzędzi prowadzenia racjonalnej i dobrej gospodarki przestrzennej. Chcemy bardziej włączyć w ten proces inwestorów. Chcemy wykorzystywać także inne narzędzia urbanistyczne – takie jak zgłoszenia urbanistyczne, urbanistyczny plan realizacyjny, wsparcie formuły decyzji lokalizacji celu publicznego. Innymi narzędziami, które należy wykorzystywać, są mechanizmy parcelacji, tworzenia infrastruktury komunalnej. Mają one służyć budowaniu ładu przestrzennego. Jeśli określimy, że budować można tylko przy drodze, plan wtedy nie będzie potrzebny. Pytanie kto ma tę drogę budować, czy ma powstać w oparciu o plan miejscowy, czy wyłącznie o zatwierdzony plan sieci drogowej gminy?

Fundamentalne i podstawowe jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako plan zamierzeń rozwojowych gminy w sferze przestrzennej. To dokument zasadniczy dla lokalnej władzy. On formułuje cele i określa sposoby ich realizacji – propozycje zagospodarowania terenu, wskazanie, w których kierunkach gmina ma się rozszerzać, gdzie ma się rozwijać a gdzie nie, co ma być chronione, gdzie mają być postawione inwestycje celu publicznego.

Czy w związku z tym studium zyska wyższą rangę?

Nie ma takiej potrzeby, to dokument polityki przestrzennej. W wielu krajach europejskich nie jest on planem miejscowym w rozumieniu wiązania wszystkich instytucji. Powinien wiązać osoby trzecie. Studium jest robione dla całego obszaru gminy, uwzględnia wszystkie elementy, powinno być poddane prognozie strategicznej oddziaływania na środowisko. Zgodnie z prawem UE takie studium powinno także uwzględniać aspekty krajobrazu kulturowego, architektury. Unijne prawo wyraźnie zaznacza, że przedstawiając społeczeństwu plan lokalny należy wyraźnie określić na ile określone inwestycje wpływają na krajobraz kulturowy, na jakość dóbr kultury. Pytam – co zrobić by w praktyce rola studium była przez urzędników doceniana, szanowana.



A inne planowane pakiety legislacyjne?

Kolejny pakiet dotyczy wsparcia zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego. Bardzo ważne jest bowiem usprawnienie rozwoju i modernizacji, a także rewitalizacji miast, w których przeważa zorganizowane budownictwo mieszkaniowe. Chodzi nam o to, by także budownictwo indywidualne powstawało w oparciu o pewne całościowe projekty, aby planować racjonalny rozwój miast, tworzyć dobrą jakość środowiska miejskiego. Ponad 50 proc. budynków w Polsce w zeszłym roku to domy budowane indywidualnie, przez inwestorów fizycznych.

W tym pakiecie planujemy też zmiany w funkcjonowaniu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a także narzędzi, którymi dysponuje Bank Gospodarstwa Krajowego. Polityka to przecież nie tylko prawo, to także instytucje, informacja, środki i wiedza (know-how).

Skoordynowane zarządzanie miastami – to nasz cel zawarty w trzecim pakiecie. Planowanie i zarządzanie miastami musi uwzględniać aspekty środowiskowe, społeczne i gospodarcze. Czyli to wszystko, co zawarte jest w Agendzie Terytorialnej i Karcie Lipskiej UE. O tym w tej chwili się dyskutuje w Europie. A my często stoimy z boku nie mając śmiałości uczestniczyć w tej dyskusji.

Ten trzeci pakiet będzie powiązany z projektami pilotażowymi, które chcemy przeprowadzić w kilkunastu polskich miastach. Chcemy sprawdzić jak to zintegrowane zarządzanie będzie funkcjonowało.

Rozumiemy, że celem działań jest tworzenie warunków do rozwoju polskich miast w sposób nowoczesny, europejski.

Jeżeli nam się uda te pakiety zrealizować w ciągu najbliższych czterech lat, to będzie bardzo dużo. To program bardzo ambitny. Ten ostatni pakiet wykracza poza kadencję parlamentu. Chcielibyśmy, by został przyjęty do końca 2010 roku. W 2011 roku Polska będzie miała w UE prezydencję. Do tego czasu powinniśmy przedstawić nasze oczekiwania co do przyszłego kształtu polityki spójności UE, czyli inaczej mówiąc polityki, która potem – de facto, reguluje za pośrednictwem różnych priorytetów zasady wydawania środków unijnych. Tak jak my tą politykę proponujemy w odniesieniu do rozwoju terytorialnego, w taki sposób potem możemy

taką politykę rekomendować całej Unii. Oczywiście, wymagać to będzie zawiązywania koalicji z różnymi krajami. Krótko mówiąc – stworzenie zasad polityki spójności na przyszłą perspektywę finansową zadecyduje o tym na co dostaniemy pieniądze. Dlatego musimy do końca 2010 roku wiedzieć dokładnie jakie są nasze priorytety w rozwoju zagospodarowania przestrzennego, abyśmy te priorytety mogli przełożyć na cele polityczne, które będziemy mogli przedyskutować w czasie prezydencji, zarekomendować, zbudować dla nich koalicję polityczną innych krajów unii i w ten sposób potem mieć przygotowane zasady do alokacji środków finansowych w latach 2014-2020.

Bardzo jesteśmy zainteresowani powyższymi rozwiązaniami jako rzeczoznawcy majątkowi. Chcielibyśmy zapytać o pana zdanie na temat naszych wieloletnich starań o powołanie Samorządowej Izby Rzeczoznawców Majątkowych. W styczniu Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przesłała panu informację o korzyściach zorganizowania naszej korporacji zawodowej. Jakie jest pana zdanie na ten temat?



Kiedyś mój znajomy Irlandczyk z Królewskiego Stowarzyszenia Architektów powiedział mi: „Dawniej mieliśmy bardziej obligatoryjną formułę przynależności do stowarzyszenia, ale to jest bardzo niebezpieczne,

bo gdy nasi członkowie sami chcą przynależać do stowarzyszenia, musimy być bardziej kreatywni, aktywni, bardziej dostrzegani”.

Na czym polega samorząd? To przede wszystkim przymusowa obligatoryjność. Musimy pamiętać, że robimy to wszystko po to, by klient był zadowolony. Przynależność do RICS nie jest przecież obligatoryjna, ale „nikt nikomu nie zleci poza...”. Spróbujmy więc popracować nad tym, by i u nas nikt nie zlecił „poza”. Wiadomo, jakie są wymogi rynku.

Ubezpieczenia, kształcenie ustawiczne, podnoszenie jakości, wiarygodność czyli kodeks etyki zawodowej.....

Chcę zapytać o egzekwowanie tego kodeksu. Ile osób zostało usuniętych z poszczególnych stowarzyszeń ze względu na nieetyczne zachowanie? Nie wierzę, że wszyscy rzeczoznawcy są tacy wspaniali.



Jesteśmy silnie kontrolowani przez resort poprzez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, przez nasze organizacje poprzez Komisję Arbitrażową. Nasze środowisko powstało kilkanaście lat temu, RICS był dla nas wzorem. Pan był w Londynie i zna tamto środowisko.

Spotkałem ich pierwszy raz w 1989 roku w Berlinie na jednej z konferencji. Zauważyłem ich profesjonalne podejście do problematyki ekonomicznej w gospodarce przestrzennej. I nie chodzi tylko o wycenę nieruchomości, ale o bycie partnerem projektantów i deweloperów w procesie inwestycyjnym. Ważne, by Federacja szukała nowych obszarów działania. By wychodziła poza ścisły obszar wyceny nieruchomości, bo to zbuduje wiarygodność rzeczoznawców jako doradców majątkowych w zagospodarowaniu przestrzennym.

Pan nie uzależnia tego rozszerzenia od kwestii zgody na powołanie Izby?

Izba to obligatoryjność i wyłączność. Pytanie, czy ustawa obligatoryjność i wyłączność jest rzeczywiście potrzebna po to, aby realizować cele zawodu, interesy klienta. Moim zdaniem sprawa jest otwarta, wymaga dalszej dyskusji.

Kto będzie nadawał uprawnienia?

To także kwestia do wypracowania. W tej chwili jesteśmy w sytuacji przejściowej – uprawnienia nadaje administracja rządowa, ale środowisko na kształt tych uprawnień ma ogromny wpływ – poprzez mechanizm praktyk i egzaminów. Ma także wpływ na kontrolę. Czy ten mechanizm jest dostateczny? Czy formuła, w której rząd poprzez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej sprawdza działalność rzeczoznawców jest dobra?

Musimy się zapytać czy istnieje mechanizm projakościowy? Aby wycena jak najbardziej adekwatnie odzwierciedlała prawdopodobieństwo przyszłego zdarzenia rynkowego. To bardzo trudne, trochę jak wróżenie z fusów. Do tego służy działalność zawodowa.

A może trzeba by się odwołać do innych publicznych mechanizmów? Do kogo mam się, jako poszkodowany klient, zwrócić? Do ministerstwa? A może oskarżycielem publicznym powinien być Powiatowy Rzecznik Konsumentów, oczywiście po przebudowaniu jego dotychczasowych kompetencji? On jest w każdym powiecie, wybierany przez lokalne Rady powiatów.

Pan kiedyś wspomniał o problematyce odszkodowawczej, wycen dla potrzeb publicznych.

Dobrze, że pan o tym wspomniał. Kwestie związane z wartością rynkową nieruchomości a wartością odszkodowania powinny być wyraźnie oddzielone. Odszkodowanie wcale nie musi odzwierciedlać wartości rynkowej nieruchomości, bo może, ze względów polityki państwa, uwzględniać również inne aspekty, chociażby status społeczny człowieka. Weźmy na przykład taką sytuację: starsza osoba, mieszkająca w małym

rozwalającym się domu na peryferiach jest wywłaszczana na potrzeby budowy autostrady. W żadnych kategoriach nie jesteśmy w stanie zrekomensować jej tego miejsca na ziemi. Powinniśmy jej, jako społeczeństwo, zrekomensować utratę dotychczasowego statusu. Pryncypialnie to słuszne, ale jak przychodzi do konkretów – wygląda różnie.



Kiedyś były takie zapisy, że preferujemy

wartość rynkową, a gdzie nie można jej zastosować, to wartość odtworzeniową, jeżeli obie można zastosować, to wybieramy wyższą wartość. Pan minister mówi o trzeciej możliwości. To jest do pomyslenia. Zabieramy ci tyle metrów i dajemy ci tyle samo w podobnym standardzie.

Nie należy tego mieszać z wyceną. To jest odrębny mechanizm oceny. Tego oczekują ludzie.

Coraz częściej dyskutujemy o wycenie strat działalności gospodarczej miasta. Weźmy na przykład remont ulicy Nowy Świat w Warszawie. Obywatele są z niego zadowoleni, ale kupcy z tej ulicy już nie.

Kończąc, czekamy na życzenia Pana Ministra dla naszego środowiska zawodowego.

Życzę refleksji i oderwania się od pokus codzienności. Aby wszyscy rzeczoznawcy przemyśleli kim chcą być. Państwa działalność jest także służbą publiczną. Musicie więc umieć oderwać się od pokus. Życzę, aby owe pokusy nie zwyciężały nad poczuciem naszej misji.

Dziękujemy za rozmowę.

*Rozmawiali: Mieczysław Prystupa i Magdalena Jędrzejewska
foto M. Jędrzejewska*



RAPORT NIK

– WYKONYWANIE PRZEZ MINISTRA SKARBU PAŃSTWA I INNE ORGANY ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ ZADAŃ W ZAKRESIE REPRYWATYZACJI

6 lutego przedstawiono informację o wynikach kontroli NIK dotyczącej wykonywania zadań przez Ministra Skarbu Państwa i inne organy administracji rządowej w zakresie reprivatyzacji. Wyniki kontroli wskazują na brak całościowego uregulowania problemu zaspokajania roszczeń reprivatyzacyjnych. Zdaniem NIK, część niepowodzeń legislacyjnych wynikała z niedopracowania zgłaszanych projektów.

Nie osiągnięto ani zrekompensowania szkód wyrządzonych przez państwo obywatelom, ani nie zapewniono ochrony budżetu państwa przed nieprzewidywalnymi skutkami finansowymi dotychczasowego administracyjnego trybu dochodzenia roszczeń. Zaspokajanie roszczeń na istniejącej drodze prawnej jest utrudnione dla tych osób, którym brak czasu i środków na długotrwałe procedury administracyjne i sądowe w kraju i instytucjach europejskich.

Podjęmowane w przeszłości prace legislacyjne nad opracowaniem ustawy reprivatyzacyjnej zajęły 16 lat i były obciążone brakiem spójnej koncepcji reprivatyzacji.

Od 1991 r. w MSP powstawały liczne (ok. 25) projekty ustawowego uregulowania reprivatyzacji. Różniły się grupami podmiotów uprawnionych, formami zaspokojenia roszczeń i skali rekompensaty. Do roku 1995, projektem nie obejmowano roszczeń z tytułu gruntów warszawskich, w latach 1995-2001 włączono tę grupę do ustawy, a następnie wydzielono do odrębnego uregulowania. Roszczenia zabużan – do roku 2001 objęte projektami ustawy reprivatyzacyjnej – w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 19 grudnia 2002 r. i inicjatywą Senatu z 10 marca 2003 r. – zostały wyodrębnione i uregulowane odrębnie ustawami zabużańskimi.

Dotychczas został uregulowany ustawowo problem jednej grupy uprawnionych – zabużan, do czego przyczyniły się skargi obywateli do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu. W październiku 2005 r., Rząd skierował do Sejmu projekt ustawy regulującej większość problemów reprivatyzacji. Jednak brak wymaganego ustawą zbioru baz danych w systemie informatycznym spowodował, że dokonano wypłat w pilotażowym trybie na kwotę ponad 5 360,5 tys. zł, na rzecz zaledwie 75 osób. Potencjalna liczba uprawnionych jest szacowana na ok. 58 tysięcy. System informatyczny, wymagany przepisami tzw. „ustaw zabużańskich”, obsługujący rejestr centralny i rejestry wojewódzkie, nie powstał m.in. z powodu nierzetelnego przygotowania przez MSP postępowania przetargowego.

Uregulowanie sprawy gruntów warszawskich podjęto w 1989 r. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (MGPIB). Konferencja uzgadniająca projekt ustawy o uregulowaniu zobowiązań wynikających z przejęcia gruntów na obszarze m. st. Warszawy odbyła się 21 marca 1989 r. Rada Ministrów rozpatrując projekt ustawy, uzależniła jego przekazanie do Sejmu RP od wyników oszacowania skutków finansowych ustawy dla budżetu państwa, co nastąpiło 13 marca 1990 r. W związku z likwidacją funduszu gospodarki gruntami, którego środki miały służyć do wykupu obligacji emitowanych przez Radę Warszawy, w grudniu 1990 r. podjęto opracowywanie nowej wersji projektu ustawy dotyczącej nieruchomości warszawskich. „Założenia do projektu ustawy regulującej problem nieruchomości warszawskich,” Minister GPiB przekazał KERM dnia 12 sierpnia 1991 r.

Przedstawiono 8 wariantów rozwiązań problemu: od zwrotu całości dotychczas nie rozdysponowanego mienia i wypłaty odszkodowań w pozostałej części w postaci papierów wartościowych i w pełnej wartości rynkowej tych gruntów i budowli, poprzez odmowę zwrotu nieruchomości w ogóle i wypłatę odszkodowań w postaci papierów wartościowych w pełnej wartości rynkowej, do pozostawienia dawnym właścicielom prawa wyboru między zwrotem własności gruntów i budynków, a wypłatą odszkodowań. Oszacowano łączną wartość roszczeń na około 3 250 mln zł, w tym grunty 1 000 mln zł (po denominacji). W zależności od wariantu roszczenia oszacowano na 4 do 3 400 mln zł.

Uregulowania dotyczące gruntów warszawskich zostały włączone do projektów ustawy reprivatyzacyjnej w latach 1995-2000: począwszy od projektu, datowanego 9 maja 1995 r., ustawy o rekompensatach z tytułu utraty nieruchomości przejętych z naruszeniem prawa na podstawie przepisów wydanych w latach 1944-1962, aż po projekt z 21 września 2000 r., na podstawie którego Sejm RP w dniu 11 stycznia 2001 r. uchwalił ustawę o reprivatyzacji, zawetowaną skutecznie przez Prezydenta RP.

Najnowszy, przekazany do Sejmu RP w 2005 r., projekt ustawy o rekompensatach za przejęte przez państwo nieru-



chomości oraz niektóre inne składniki mienia, nie obejmuje problematyki gruntów warszawskich.

W sytuacji braku ustawy reprivatyzacyjnej, podejmowane były działania w celu zabezpieczenia materialnego potencjalnych roszczeń. Na podstawie *uchwały Nr 86 Rady Ministrów z 4 października 1993 r.* – właściwe organy państwa zobowiązane były do tworzenia rezerw mienia Skarbu Państwa na cele reprivatyzacji. 6 maja 2000 r. utworzony został Fundusz Reprivatyzacji, którego dysponentem jest Minister SP. Stan środków pieniężnych Funduszu wykazywał tendencję rosnącą, wynosząc na koniec 2006 r. – 1,854 mld zł, co stanowi ok. 15-18% potencjalnego zapotrzebowania. Jak wykazały kontrole NIK, środki Funduszu były pomniejszane przez obowiązujące wpłaty do budżetu, w 2004 r. odprowadzono z Funduszu Reprivatyzacji ponad 43 mln zł.

Krytycznie należy ocenić fakt niewykonywania polecenia Prezesa Rady Ministrów z 6 listopada 1997 r., dotyczącego zachowania na potrzeby reprivatyzacji nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP). W ocenie NIK, niewykonywanie decyzji Prezesa RM uszczupliło zasób gruntów, który potencjalnie mógł zostać wykorzystany do zaspokojenia roszczeń zabużańskich. Na zaspokojenie tych roszczeń ustawa z 8 lipca 2005 r. przewidziała ostatecznie nie mniej niż 400 000 ha gruntów należących do ZWRSP. Do 30 czerwca 2006 r. AWRSP, a następnie ANR sprzedała na rzecz zabużan 3 619 ha (co stanowiło 0,2% gruntów sprzedanych albo 0,9% gruntów przeznaczonych na zaspokojenie grupy roszczeń związanych z nieruchomościami rolnymi).

Skala roszczeń reprivatyzacyjnych nie została rozpoznana przez właściwe organy administracji z odpowiednią starannością. Nie zostały wiarygodnie określone zarówno liczba osób uprawnionych, jak również wartość potencjalnych roszczeń. Np. oszacowania poczynione przez MSP na potrzeby projektu ustawy reprivatyzacyjnej, wskazują na 54 500 wniosków, a wartość roszczeń reprivatyzacyjnych na 60 mld zł w cenach 2007 r. Tymczasem, roszczenia tylko w 127 sprawach znajdujących się w gestii Ministra Budownictwa, o odszkodowania od Skarbu Państwa z tytułu stwierdzenia naruszenia prawa w wyniku wydania w przeszłości decyzji administracyjnych (art. 160 Kpa), obejmujące sprawy sądowe, według stanu na 1 kwietnia 2006 r., dotyczyły odszkodowań na łączną kwotę 631 mln zł.

W listopadzie 1991 r., kiedy pierwszy projekt ustawy o reprivatyzacji został złożony do Sejmu RP, do urzędów wojewódzkich i MRiOŚ wpłynęło około 15 tys. podań w sprawie rewindykacji, o wartości szacunkowej obliczonej według cen obowiązujących przy sprzedaży gruntów PFZ, wynoszącej ok. 580 mln zł, na zabezpieczenie roszczeń byłych właścicieli obiektów przetwórstwa rolnospożywczego niezbędna była kwota ok. 17,5 mln zł.

Oszacowane, z pominięciem uprawnień zabużańskich oraz gruntów warszawskich, założenia do projektu ustawy o rekompensatach z tytułu przejścia przez państwo nieruchomości, z 8 listopada 2002 r., z 26 listopada 2003 r. i aktualne, zestawiono w tabeli:

Wyszczególnienie	Założenia z 8 listopada 2002 r.	Założenia z 26 listopada 2003 r.	Założenia z 2005 r. – druk 133
Liczba wniosków reprivatyzacyjnych dotychczas otrzymanych	56 000	54 500	54 500
Wartość roszczeń z wniosków jw.	34,4 mld zł	35,6-40 mld zł	60 mld zł
Koszty techniczne wprowadzenia w życie projektowanej ustawy	83 mln zł	36 mln zł	220 mln zł

Koszty techniczne wprowadzenia w życie obecnie rozważanego w Sejmie projektu ustawy, szacuje się na około 220 mln zł, z czego szacowanie wartości mienia znacjonalizowanego (wyceny, ekspertyzy) – 200 mln zł, kampania informacyjna – 5 mln zł, koszty techniczne i organizacyjne plus koszty Centralnego Rejestru Uprawnionych – 13 mln zł, prowizja bankowa – za obsługę wypłat rekompensaty – 2 mln zł.

Wg założeń do projektu ustawy, przyjętych przez Radę Ministrów w dniu 2 marca 2004 r., dla którego koszty szacowano na ok. 36 mln zł, odpowiednie pozycje wynosiły: szacowanie wartości mienia przejętego przez państwo, opracowanie systemu tabel i wycen, opłat notarialnych – ok. 12 mln zł; akcja informacyjna w mediach – ok. 2 mln zł; koszty techniczne i organizacyjne (opracowanie wniosków, formularzy, instrukcji, ich powielenie i dystrybucja – ok. 6 mln zł; zorganizowanie w MSP Centralnego Rejestru Uprawnionych – ok. 6 mln zł; koszt rachunku zbiorczego bonów rekompensacyjnych prowadzonego przez 20 lat – 10 mln zł. Koszty wyceny nieruchomości z ZWR SP byłyby pokryte przez ANR.

W toku prac legislacyjnych nad ustawą zabużańską z dnia 12 grudnia 2003 r., w celu oszacowania skutków finansowych tej ustawy, korzystano z danych przekazanych przez Ministra Skarbu Państwa, dotyczących liczby złożo-

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąza 15

obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

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



nych wniosków o potwierdzenie uprawnień oraz wartości zgłoszonych roszczeń. Próby oceny skali roszczeń Ministerstwa Infrastruktury przyniosły oszacowanie łącznej wartości potwierdzonych uprawnień zabużan na 2 521,6 mln zł. Według danych zebranych poprzez ankietowanie starostów, na dzień 4 lutego 2003 r. liczba wydanych uprawnionym decyzji i zaświadczeń wynosiła 4 120, a liczba złożonych wniosków o wydanie decyzji – 82 740. Według stanu na dzień 16 listopada 2004 r. było to odpowiednio 5 764 oraz 52 357 wniosków złożonych, a nierozpatrzonych. Wartość roszczeń z wydanych decyzji i zaświadczeń szacowano na 3 000 mln zł, a wartość roszczeń z wniosków oczekujących na wydanie decyzji – 10 454 mln zł. Pracując nad ustawą z dnia 8 lipca 2005 r., Ministerstwo Infrastruktury zbierało i uaktualniało dane dotyczące skali roszczeń, gromadząc dane od wojewodów. Według stanu na dzień 16 listopada 2004 r. zgromadzono dane:

- liczba przejętych zaświadczeń i decyzji wydanych na podstawie przepisów do 30 stycznia 2003 r. – 5 764,
- liczba nierozpatrzonych wniosków 52 357, w tym niekompletnych – 44 008,
- liczba wydanych decyzji w trybie ustawy z 12 grudnia 2003 r. po dniu 30 stycznia 2004 r. – 254, w tym potwierdzających – 40,
- łączna wartość potwierdzonych uprawnień – 2 521 555,7 tys. zł.

Według znajdującego się w MSP zestawienia zaawansowania procedur realizacji uprawnień zabużających, sporządzonego na podstawie danych wojewodów na dzień 31 sierpnia 2006 r., liczba wydanych decyzji i zaświadczeń o uprawnieniach wynosiła 7 248 (wzrost o 3 128 uprawnionych, czyli o 76%). Liczbę wniosków określono na 68 441, tj. mniej o 18 299 (o 22%) niż w roku 2003. Decyzje odmowne, w liczbie 550, stanowiły 7,6% w stosunku do załatwionych po myśli wnioskujących zabużan.

Oszacowanie wartości uprawnień zabużających uczyniłoby bardziej precyzyjnym uprzednie uruchomienie przewidzianych ustawami zabużającymi rejestrów uprawnień zabużających. Jednym z nowych obowiązków Ministra Infrastruktury, nałożonych ustawą z dnia 12 grudnia 2003 r. było stworzenie i prowadzenie centralnej bazy danych dotyczących zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego. Niezbędne na ten cel środki, określane na etapie opracowywania budżetu na kwotę od 245,8 tys. zł do 452 tys. zł, nie zostały ujęte w ustawie budżetowej na 2004 r. Stworzenie centralnej bazy ewidencji uprawnień zabużających w Ministerstwie Infrastruktury zostało czasowo zawieszono, a po uchwaleniu ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej,

przypisane Ministrowi Skarbu Państwa, który koszt ich uruchomienia określił na 4 170 tys. zł. Rejestry do czasu kontroli nie funkcjonowały.

Załatwianie wniosków reprivatyzacyjnych zgłaszanych w oparciu o istniejące przepisy **odbywa się z naruszeniem terminów** określonych przepisami *Kodeksu postępowania administracyjnego*, np. strony postępowania nie są informowane o wyznaczeniu bądź wydłużeniu terminu rozstrzygnięcia sprawy. Kontrolerzy NIK stwierdzili przypadki drastycznego nieprzestrzegania terminów wydania decyzji administracyjnych, np. w Ministerstwie Budownictwa – ok. 11 miesięcy, w Ministerstwie Gospodarki – ok. 5 lat, w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi – 15 lat. Do połowy lat 90-tych miało miejsce nierzetelne wstrzymywanie przez MG oraz MRiRW wydawania decyzji w sprawach o wypłatę odszkodowań za mienie przejęte z naruszeniem prawa. Główną przyczyną długotrwałości załatwiania spraw była konieczność pozyskiwania dodatkowego materiału dowodowego, w tym archiwalnego, oraz zmieniające się orzecznictwo sądowe. Nieprzestrzeganie terminów Kpa wiązało się również ze zmianami organizacyjnymi związanymi z likwidacją i przekształcaniem ministerstw oraz rotacją pracowników. Powodowało to

„Założenia do projektu ustawy regulującej problem nieruchomości warszawskich” powstały w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa i przekazane KERM dnia 12 sierpnia 1991 r. Zawierały oszacowanie łącznej wartości roszczeń na około 3 250 mln zł, w tym grunty 1 000 mln zł.

nadmierne obciążenia w wydziałach zajmujących się rozpatrywaniem spraw reprivatyzacyjnych. W 2006 roku na jednego pracownika MRiRW zajmującego się orzecznictwem przypadało do załatwienia ponad 290 spraw. Niezgodnie z wewnętrzną instrukcją w MRiRW, w pierwszej kolejności załatwiano sprawy „pilnych przypadków”, w tym interwencje poselskie i senator-

skie. Zdaniem NIK, wskazywało to na nierówne traktowanie wnioskodawców i świadczyło o korupcyjnej dowolności postępowania administracji.

Miarą nieskuteczności działania organów administracji w sprawach reprivatyzacyjnych są wyniki orzekania sądów, badających, na wniosek stron, zgodność z prawem wydanych decyzji. W okresie objętym kontrolą NIK zaskarżonych zostało w postępowaniu sądowym i administracyjnym 446 decyzji administracyjnych Ministra Gospodarki. W latach 1992-2005 zaskarżono łącznie 1 397 decyzji Ministra RiRW. Część decyzji podejmowanych w sprawach reprivatyzacyjnych była weryfikowana przez organy sądowe jako nieprawidłowe (np. w Ministerstwie Gospodarki – 8,1%, w Ministerstwie Budownictwa 33,8 % w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi – 53,9 % rozstrzygnięć niekorzystnych dla organu).

Wyniki kontroli wskazują na potrzebę całościowego rozwiązania ustawowego reprivatyzacji mienia znacjonalizowanego przez państwo, z poszanowaniem ochrony praw własności i konstytucyjnej zasady równości wobec prawa.

Raport w całości dostępny jest na stronie NIK – www.nik.gov.pl



ZAMÓWIENIA PUBLICZNE NA USŁUGI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W LATACH 2000-2007

Justyna Pawłowska

Wstęp

Operaty szacunkowe wyceny nieruchomości sporządzane są na potrzeby różnych podmiotów. Istotną grupę tych podmiotów stanowią jednostki sektora finansów publicznych oraz inne państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. W przypadku tych podmiotów, umowy o sporządzenie operatów zawierane są z ich wykonawcami w oparciu o ustawę z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo zamówień publicznych¹ (dalej: ustawa Pzp), a także akty wykonawcze, które zostały wydane na jej podstawie.

W sytuacji opisanej powyżej, wielu rzeczoznawców majątkowych jest zainteresowanych aktualnymi problemami funkcjonowania rynku zamówień publicznych na operaty wyceny nieruchomości. Celem niniejszego artykułu jest omówienie kilku podstawowych aspektów ilościowych i jakościowych funkcjonowania tego rynku w latach 2000-2007.

1. Istota zamówienia publicznego

Każde zamówienie publiczne stanowi ciąg uporządkowanych w funkcji czasu czynności, a także związanych z nimi dokumentów². We wszystkich postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego można wyróżnić trzy fazy. Są to:

- faza przygotowania postępowania, która kończy się w momencie wszczęcia postępowania,
- faza prowadzenia postępowania, która kończy się w momencie udzielenia zamówienia publicznego,
- faza realizacji zawartej umowy.

Prawidłowe przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wpływa w zasadniczym stopniu na całe postępowanie, a więc tym samym na poprawność udzielenia zamówienia³. Sporządzenie przez zamawiającego w sposób poprawny opisu przedmiotu zamówienia jest podstawowym czynnikiem determinującym podjęcie przez wykonawców decyzji o udziale w postępowaniu. W fazie pierwszej zamawiający określa wartość zamówienia, a także opracowuje specyfikację istotnych warunków zamówienia (SIWZ). Przekazanie zainteresowanym wykonawcom przejrzystej, poprawnej formalnie i merytorycznie, wyczerpującej i spójnej wewnętrznie specyfikacji jest kolejną przesłanką sprawnego przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Jednym z najważniejszych elementów drugiej fazy postępowania jest zastosowanie przez zamawiającego procedury selekcyjnej. Procedura ta swoim zakresem obejmuje złożone w postępowaniu oferty, a jej celem jest doprowadzenie do wyboru najkorzystniejszej oferty, złożonej przez wykonawcę, który zdolny jest do realizacji zamówienia. Następnie ma miejsce zawarcie umowy pomiędzy zamawiającym oraz tym wykonawcą, którego oferta uznana została za najkorzystniejszą i rozpoczyna się faza realizacji tej umowy.

W przypadku zamówień publicznych na operaty szacunkowe wyceny nieruchomości poprawne przygotowanie postępowania, w tym opis przedmiotu zamówienia, określenie wartości zamówienia i opracowanie SIWZ, jest często zadaniem trudnym. Skomplikowane bywa również właściwe przeprowadzenie przez zamawiającego procedury selekcyjnej. W związku z powyższym, w praktyce dość często zdarza się, iż rzeczoznawcy majątkowi korzystają z przewidzianych w ustawie Pzp środków ochrony prawnej⁴, takich jak protesty, odwołania oraz skargi.

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego⁵. Jest ona też podstawowym dokumentem, na podstawie którego wykonawcy sporządzają swoje oferty. Specyfikacja ma tak istotne znaczenie dlatego, że w procedurach przetargowych uruchamianych na podstawie ogłoszenia nie jest możliwe określenie bezpośrednio w samym ogłoszeniu wszystkich warunków zamówienia. Charakter SIWZ wynika przede wszystkim z nazwy, ale też z istoty tego dokumentu. „Specyfikacja” oznacza bowiem wyliczenie (wymienienie) szczegółów, na które trzeba zwrócić uwagę opracowując ofertę, a także dopracowanie tych szczegółów. Istotą specyfikacji jest opracowanie szczegółowego wykazu istotnych warunków zamówienia, którego spełnienia zamawiający oczekuje od wykonawców. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia wskazuje zarówno warunki proceduralne jak i klauzule planowanej umowy. Warunki te są obiektywnie istotne, gdyż wynikają z obowiązujących przepisów. Co więcej, są one istotne podmiotowo, zależne od woli stron, a zwłaszcza zamawiającego – organizatora postępowania oraz zorientowane na ochronę interesu publicznego. W związku z powyższym, a także z uwagi na poszanowanie zasady równości i uczciwej konkurencji, muszą one być wyznaczone z góry⁶.



2. Statystyczna analiza rynku zamówień publicznych na operaty wyceny nieruchomości w latach 2000-2007

Obserwacja i analiza rynku zamówień publicznych na usługi rzeczoznawców majątkowych w latach 2000-2007 pozwala określić cechy szczególne tego rynku, dotyczące zarówno strony popytowej, jak i podażowej. Źródłem informacji do prezentowanej analizy rynku były ogłoszenia o wszczęciu postępowania oraz o zawarciu umowy publikowane w Biuletynach Zamówień Publicznych w latach 2000-2007.

Analiza **strony popytowej** omawianego rynku zamówień publicznych wskazała jednoznacznie na ogromną popularność trybu przetargu nieograniczonego. Okazało się bowiem, iż 98% postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na operaty wyceny nieruchomości, które zostały ogłoszone w badanym okresie, zostało wszczętych właśnie w tym trybie.

Ponadto, zauważyć można, iż w latach 2000-2002 na rynku zamówień publicznych na usługi rzeczoznawców majątkowych występowała wyraźna stagnacja. Dopiero od roku 2003 dało się zaobserwować znaczne ożywienie, którego wyrazem była rosnąca liczba postępowań, a także rosnąca wartość całkowita zamówień. Liczby postępowań w poszczególnych latach okresu 2000-2007 oraz orientacyjne wartości zamówień publicznych na omawianym rynku prezentuje tabela 1.

Tabela 1.
Liczba i orientacyjna wartość zamówień publicznych na wyceny nieruchomości wszczynanych w latach 2000-2007

Rok	Liczba postępowań	Orientacyjna wartość całkowita zamówień (w zł- ceny bieżące)
2000	23	5 480 800
2001	20	4 160 952
2002	23	1 542 857
2003	35	8 673 200
2004	49	9 433 428
2005	113	15 759 314
2006	129	8 202 800*
2007	448	3 273 142

* Orientacyjna wartość całkowita zamówień w latach 2006 i 2007 jest zaniżona. Liczono ją bowiem od podstawy jaką była wysokość żądanego wadium, natomiast w latach 2006-2007 liczba zamówień objętych obowiązkiem żądania wadium uległa zmniejszeniu na skutek nowelizacji ustawy Pzp.

Źródło: Opracowanie własne.

W latach 2000-2007 wyraźnie wzrosła liczba postępowań, w których stosowany był jednokryteriowy model oceny ofert, to znaczy jedynie cena. Podczas gdy w roku 2000 powyższy model stosowany był tylko w 4,35% postępowań, to w roku 2007 udział takich postępowań w ogólnej ich liczbie wyniósł aż 98 %. Inaczej mówiąc, dominującym kryterium oceny ofert na omawianym rynku była cena oferty, natomiast niecenowe kryteria oceny ofert stosowane były bardzo rzadko.

Stronę podażową rynku zamówień publicznych na usługi rzeczoznawstwa majątkowego stanowią wykonawcy ubiegający się o wykonanie zamówienia i składający swoje oferty w postępowaniach o zamówienia publiczne. Na omawianym rynku zaobserwować można było w latach 2000-2007 bardzo nierównomierną intensywność konkurencji. Początkowo, czyli w latach 2000-2003, konkurencja wykazywała istotne wahania, naprzemiennie rosnąc i malejąc, natomiast od roku 2003 zauważyć można wyraźną tendencję spadkową jej intensywności, która została zakłócona dopiero w roku 2007. Kształtowanie się wskaźników konkurencji wyrażonych średnią liczbą ofert złożonych przez wykonawców na jedno postępowanie przedstawia tabela 2. Z tabeli tej odczytać można również informacje na temat dyspersji cen ofertowych.

Tabela 2.
Intensywność konkurencji i dyspersja cen na badanym rynku w latach 2000-2007

Rok	Średnia ilość ofert na jedno postępowanie	Wskaźniki zróżnicowania cen*
2000	5,59 ofert	2,16
2001	7,13 ofert	5,80
2002	4,74 ofert	3,15
2003	6,41 ofert	2,69
2004	2,53 ofert	1,62
2005	1,33 ofert	1,66
2006	1,28 ofert	1,62
2007	2,70 ofert	1,73
Ogółem	2,56 oferty	1,80

* Wskaźnik zróżnicowania cen W_z liczony był według wzoru

$$W_z = \frac{\sum_{i=1}^n C_{\max}}{n C_{\min}}, \text{ gdzie } C_{\min}, C_{\max} \text{ to najniższa i najwyższa}$$

cena w danym postępowaniu, a n to liczba badanych postępowań.

Źródło: Opracowanie własne.

W omawianym okresie na rynku zamówień publicznych na usługi rzeczoznawców majątkowych zauważalne było dość wysokie zróżnicowanie cen ofertowych, szczególnie w latach 2001-2003. Po roku 2003 dyspersja cenowa zmalała i usta-



bilizowała się na niższym poziomie niż w okresie poprzednim, co można uznać za zjawisko pozytywne i świadczące o normalizowaniu się sytuacji na omawianym rynku zamówień publicznych.

Podsumowując, w omawianym okresie 2000-2007 na rynku zamówień publicznych na usługi rzeczoznawców majątkowych dało się zaobserwować ożywienie, którego przejawem była rosnąca liczba postępowań oraz rosnąca wartość całkowita zamówień, wyraźny był także wzrost popularności jednokryterialnego modelu oceny ofert oraz ceny, jako kryterium oceny ofert. Ponadto, zauważyć można zmniejszanie zbyt wysokiego zróżnicowania cen ofertowych (szczególnie w latach 2003-2006), co uznać trzeba za zjawisko pozytywne, jak również zmniejszenie po roku 2003 intensywności konkurencji, co z kolei jest zjawiskiem negatywnym.

3. Problem poprawnego opisu przedmiotu zamówienia

3.1. Wyniki analizy kompletności opisów

Wejście w życie z dniem 25 maja 2006 roku poprzedniej nowelizacji ustawy Prawo zamówień publicznych nałożyło na zamawiających obowiązek zamieszczania na stronach internetowych dokumentów, takich jak na przykład specyfikacja istotnych warunków zamówienia oraz ogłoszenie o zamówieniu. Zgodnie z art. 42 ust. 1 znowelizowanej ustawy Pzp „specyfikację istotnych warunków zamówienia udostępnia się na stronie internetowej od dnia zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych albo publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej do upływu terminu składania ofert”.

Celem przeprowadzonego badania była analiza treści zapisów dokonanych przez zamawiających w specyfikacjach istotnych warunków zamówienia na wycenę nieruchomości pod względem poprawności i kompletności opisu przedmiotu zamówienia. W celu oceny poprawności wymienionych elementów SIWZ analizie poddano specyfikacje odnoszące się do przetargów na usługi rzeczoznawców majątkowych, które zostały opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych w drugim półroczu 2006 roku oraz w roku 2007. Podjęta ocena obejmuje jedynie przetargi nieograniczone, ponieważ tylko w tym trybie udzielania zamówień publicznych zamawiający ma – zgodnie z obowiązującym po 25 maja 2006 roku stanem prawnym – obowiązek udostępniania SIWZ na stronie internetowej.

Dokonany przegląd adresów stron internetowych zawierających ogłoszenia o zamówieniu opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych pozwolił na określenie liczby przetargów nieograniczonych na wycenę nieruchomości. Okazało się, iż w omówionym okresie przeprowadzonych zostało 491 przetargów, natomiast do szczegółowej analizy kompletności i poprawności zapisów SIWZ w zakresie opisu przedmiotu zamówienia przyjęto 20 z nich. Przyjęte do analizy zamówienia miały charakter reprezentatywny w odniesieniu do całej badanej zbiorowości. W przypadku, gdy przetargi podzielone by-

ły na zadania częściowe, a zamawiający dopuszczali składanie przez wykonawców ofert częściowych, do analizy wybrane zostały opisy odnoszące się tylko do jednej z części. Ponadto, wybrane do analizy zamówienia zróżnicowane zostały pod względem rodzaju nieruchomości przeznaczonych do wyceny oraz pod względem podmiotów zamawiających.

Art. 29 ust. 1 Pzp stanowi, iż zamawiający ma obowiązek opisanie przedmiotu zamówienia „w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania oraz okoliczności, które mogą mieć wpływ na sporządzenie przez wykonawcę oferty”. Zapis ten służyć ma realizacji ustawowych zasad uczciwej konkurencji oraz zasady równego dostępu do zamówienia, opisanych w art. 7 ust. 1 ustawy. Co więcej, zgodnie z art. 29 ust. 2 Pzp, przedmiot zamówienia nie może zostać opisany w sposób, który utrudniałby uczciwą konkurencję.

Poprawny i dokładny opis przedmiotu zamówienia pozwala rzeczoznawcy majątkowemu oszacować nakład pracy niezbędny do dokonania wyceny, a tym samym poprawnie skalkulować cenę za tę usługę. Zamawiający ma więc obowiązek określić przedmiot zamówienia w sposób jasny i szczegółowy, powinien również uwzględnić indywidualne cechy fizyczne, użytkowe i uwarunkowania prawne nieruchomości przeznaczonej do wyceny.

Do elementów składających się na precyzyjny opis przedmiotu zamówienia na operat wyceny nieruchomości należą:

1. określenie rodzaju nieruchomości,
2. określenie celu sporządzania wyceny,
3. określenie prawa do nieruchomości podlegającego szacowaniu,
4. wskazanie rodzaju określanej wartości,
5. określenie lokalizacji nieruchomości,
6. wskazanie wielkości (powierzchni) nieruchomości,
7. przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
8. określenie liczby nieruchomości podlegających wycenie,
9. wskazanie rodzaju budynków i budowli zlokalizowanych na terenie nieruchomości zabudowanej,
10. oznaczenie obrębu geodezyjnego (ewentualnie numeru działki),
11. numer księgi wieczystej nieruchomości,
12. określenie szczegółowych terminów przekazywania poszczególnych nieruchomości do wyceny,
13. wskazanie szczegółowych terminów sporządzania operatów (lub jednego operatu, gdy zamówienie dotyczy wyceny jednej nieruchomości).

Zawarcie powyższych informacji w opisie przedmiotu zamówienia pozwala wykonawcy na wybór odpowiedniego sposobu wyceny, czyli na wybór metody i podejścia do szacowania wartości nieruchomości. Co więcej, elementy te umożliwiają wykonawcom określenie stopnia trudności wykonania wyceny, zapoznanie się z ograniczeniami czasowymi, oszacowanie niezbędnego nakładu pracy oraz, w konsekwencji, skalkulowanie realnej ceny usługi. Wyniki analizy opisów przedmiotu zamó-



wienia z wybranych 20 przetargów ujęte zostały w tabeli 3. Tabela ta pokazuje, czy dany opis zawiera każdy z wyróżnionych powyżej trzynastu elementów składających się na precyzyjny opis przedmiotu zamówienia. Kolejne wiersze tabeli odnoszą się do poszczególnych badanych zamówień, natomiast kolumny oznaczone liczbami od 1 do 13 oznaczają wyróżnione elementy opisu. Poza wyżej wymienionymi elementami składającymi się na precyzyjny opis przedmiotu zamówienia publicznego na operat wyceny w wyniku analizy treści badanych SIWZ wyodrębnione zostały również elementy, które nie powinny zostać uwzględnione przez zamawiających. Do tych elementów należą:

14. określenie przez zamawiającego, co powinien zawierać sporządzony przez wykonawcę operat szacunkowy,
15. wskazanie preferowanego przez zamawiającego podejścia do wyceny,
16. wskazanie konieczności zobowiązania się rzeczoznawcy do przestrzegania aktualnych standardów rzeczoznawców majątkowych oraz obowiązujących przepisów prawa,
17. narzucenie sposobu (szkoły) wyceny.

Przedstawione w tabeli 3 dane, które są wynikami analizy dwudziestu wybranych do badania opisów przedmiotu zamówienia, jednoznacznie wskazują na niekompletność tych opisów. W żadnym z badanych przypadków zamawiający wycenę nieruchomości nie dostarczyli wykonawcom wyczerpujących i szczegółowych informacji o przedmiocie zamówienia. Zdarzały się także sytuacje, iż dany element szczegółowego opisu uwzględniony został jedynie częściowo.

Pierwszym przykładem niekompletności opisu jest nieokreślenie przez wykonawców rodzaju nieruchomości podlegającej wycenie. W praktyce informacja ta jest niezbędna rzeczoznawcy majątkowemu, gdyż to między innymi od niej zależy wybór odpowiedniego sposobu wyceny. Innych metod i podejść będzie wymagała wycena nieruchomości niezabudowanej, a innych wycena nieruchomości, na której znajduje się kilka budynków. Ponadto, w drugim przypadku wycena będzie wiązała się z większym nakładem pracy.

W kilku przypadkach zamawiający, dokonując opisu nieruchomości, nie określili celu, dla którego sporządzana była

Tabela 3.

Popularność poszczególnych elementów opisu przedmiotu zamówienia

Kolejne opisy przedmiotu zamówienia	Elementy opisu przedmiotu zamówienia																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	+	+	+	-	+	+	nd	+	nd	+	+	-	+	-	+	+	-
2	-	+	-	+	•	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	+	+
3	+	+	+	+	+	+	-	+	-	+	+	-	+	-	-	+	-
4	+	+	+	-	+	+	+	+	nd	+	-	-	+	-	-	+	-
5	•	•	-	-	•	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-
6	+	+	-	-	•	+	+	+	nd	+	+	-	+	+	+	+	-
7	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+
8	+	+	-	+	•	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
9	+	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-
10	-	-	-	+	•	+	+	+	-	+	-	-	+	-	+	-	-
11	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	-	-	-
12	+	-	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-
13	+	+	+	-	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-	-	+	-
14	+	+	+	-	+	+	-	+	nd	+	+	-	-	-	-	-	-
15	-	+	+	-	-	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-	+	-
16	-	+	+	-	•	+	+	+	-	+	-	-	+	-	-	-	-
17	+	+	+	-	+	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
18	+	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+	nd	+	-	-	+	-
19	+	-	-	+	-	-	nd	•	-	-	-	-	+	+	-	+	-
20	+	+	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-

Oznaczenia:

- + element zawarty w danych opisie
- brak elementu w danych opisie
- element częściowo uwzględniony w opisie
- nd element nie dotyczący opisu danego przedmiotu zamówienia,

na przykład przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w przypadku lokali mieszkalnych, lub szczegółowe terminy przekazywania poszczególnych nieruchomości do wyceny -w przypadku, gdy zamówienie dotyczy wyceny tylko jednej nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie wybranych opisów przedmiotu zamówienia.



wycena. Element ten, podobnie jak rodzaj nieruchomości, uzasadnia wybór przez rzeczoznawców odpowiednich metod szacowania wartości, a tym samym ma wpływ na określaną w wyniku zastosowania tych metod wartość. Różne cele wyceny wymagają zastosowania odmiennych podejść, zatem bez ich znajomości wykonawcy nie mogą przewidzieć jakich czynności i dokumentów będzie wymagała wycena. W badanym zestawieniu aż w sześciu opisach przedmiotu zamówienia zamawiający nie wskazali celu wyceny.

Kolejnym elementem szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia jest określenie prawa do nieruchomości, którego wartość jest szacowana. Wyniki analizy pozwoliły ustalić, że w badanej grupie w ośmiu przypadkach zamawiający nie zawarli tej informacji w opisach przedmiotu zamówienia. Tymczasem wskazanie rodzaju wycenianego prawa ma zasadnicze znaczenie na przykład przy wyborze przez rzeczoznawcę transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny w przypadku zastosowania podejścia porównawczego. W sytuacji, gdy ilość transakcji rynkowych danym prawem jest mała lub istnieją trudności w uzyskaniu informacji rynkowych niezbędnych do wyceny, następuje zwiększenie pracochłonności wykonania usługi.

Jak wskazują dane zamieszczone w tabeli 3, duża część zamawiających nie określiła w opisach przedmiotu zamówienia rodzaju wartości nieruchomości. Aż w dwunastu z dwudziestu analizowanych opisów element ten nie został uwzględniony, pomimo iż często determinuje on wybór sposobu wyceny, czyli wybór podejścia, metody oraz techniki.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia powinien uwzględniać określenie lokalizacji nieruchomości. Lokalizacja umożliwi fizyczną identyfikację nieruchomości w terenie i jej określenie powinno być dokonane poprzez podanie danych adresowych takich jak: nazwa miejscowości, nazwa ulicy, numer budynku lub lokalu. Fizyczna identyfikacja daje wykonawcom możliwość zapoznania się z położeniem oraz otoczeniem nieruchomości oraz pozwala, na oszacowanie czasu dojazdu do nieruchomości, co niewątpliwie wpływa na koszt wykonania usługi. Analiza sposobu uwzględnienia przez zamawiających omawianego elementu opisu wskazuje, iż w większości przypadków lokalizacja wycenianych nieruchomości została określona w sposób niekompletny. Dla przykładu, w wielu opisach zamawiający podali jedynie nazwę powiatu lub powiatu i gminy, w której położona jest nieruchomość przeznaczona do wyceny. Z kolei w sytuacji, gdy nieruchomości zlokalizowane były w jednym mieście, określenie ich lokalizacji ograniczało się niekiedy do wskazania dzielnicy. Informacje o tak małym stopniu szczegółowości uniemożliwiają ubiegającym się o udzielenie zamówienia dokładne zapoznanie się z jedną z najbardziej indywidualnych cech nieruchomości, jaką jest lokalizacja.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na pracochłonność wykonania operatu szacunkowego, a zatem niezbędnym w opisie przedmiotu zamówienia, jest wielkość (powierzchnia) nieruchomości, czyli wielkość gruntu oraz wielkość ele-

mentów składowych nieruchomości. Praktyka pokazuje, iż element ten ma istotne znaczenie przy kalkulowaniu przez rzeczoznawców ceny za usługę szacowania wartości. Na podstawie badania wskazanej grupy opisów przedmiotu zamówienia ustalono, iż w ośmiu na dwadzieścia z nich zamawiający nie zamieścili informacji odnośnie wielkości nieruchomości, co przypuszczalnie utrudniło wykonawcom poprawne skalkulowanie cen ofertowych.

Uwzględnienie w opisie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) pozwala rzeczoznawcom uzyskać informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości, rodzaju zabudowy, mediów oraz ciężących na niej ograniczeń. Dane te mają z kolei znaczący wpływ na wybór metod szacowania wartości oraz ewentualnych utrudnień z tym związanych. Powyższe informacje, jak również ustalenia wynikające między innymi z przepisów dotyczących ochrony środowiska i ochrony zabytków, determinują trudność i skomplikowanie prawidłowego dokonania wyceny. W związku z tym, są one niezbędne dla rzeczoznawców ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego do oszacowania koniecznego nakładu pracy. W badanej grupie przetargów, z wyłączeniem dwóch dotyczących wyceny lokali mieszkalnych, aż w czternastu przypadkach zamawiający nie uwzględnili ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w opisach przedmiotu zamówienia.

Kolejnym elementem, mającym znaczenie dla poprawności opisu przedmiotu zamówienia, jest określenie liczby nieruchomości podlegających wycenie. Ilość koniecznych do sporządzenia operatów szacunkowych ma oczywisty wpływ na wielkość nakładu pracy potrzebnego do wykonania usługi rzeczoznawcy majątkowego. Jednak w praktyce zdarzają się przypadki pominięcia przez zamawiających tego elementu, co prowadzi często do protestów wykonawców. Również wśród badanej grupy opisów w jednym z nich brakowało powyższej informacji, w innym natomiast liczba ta podana była w przybliżeniu.

W sytuacji, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, zamawiający powinni dokonać w opisie przedmiotu zamówienia określenia rodzaju budynków i budowli zlokalizowanych na jej terenie. Rodzaj i ilość elementów składowych nieruchomości objętych zakresem wyceny jest jednym z czynników decydujących o pracochłonności usługi szacowania wartości. Zastosowania odmiennych podejść wymaga, przykładowo, wycena nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, niż wycena nieruchomości, na terenie której zlokalizowany jest zakład przemysłowy. Ponadto, sposoby szacowania wartości będą różne w przypadku dwóch nieruchomości zabudowanych podobnym budynkiem w sytuacji, gdy budynek na pierwszej nieruchomości będzie rozbudowywany, a na drugiej zostanie przeznaczony do rozbioru. Pomimo tak dużego znaczenia omawianego elementu opisu przedmiotu zamówienia, w analizowanej grupie opisów nie został on uwzględniony w większości przypadków.



Precyzyjny opis przedmiotu zamówienia powinien zawierać oznaczenie obrębu geodezyjnego (ewentualnie numer działki). Informacja ta umożliwi rzeczoznawcom dotarcie do danych geodezyjnych nieruchomości, które są jednym z elementów niezbędnych do jej jednoznacznego zidentyfikowania. Ponadto, jednym z najistotniejszych źródeł informacji o nieruchomości jest jej księga wieczysta, w której zawarte jest między innymi oznaczenie nieruchomości, oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, spis praw związanych z własnością, informacja o hipotekach oraz obciążeniach prawnych z nią związanych. Ogłaszający przetarg powinni zatem zamieścić w opisie przed-

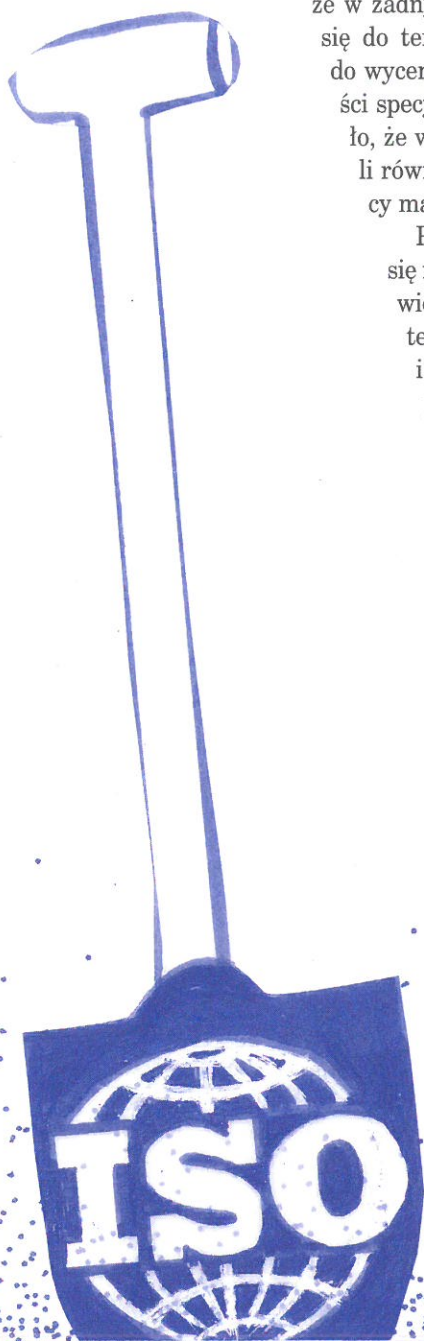
miotu zamówienia informacje o numerze księgi wieczystej nieruchomości, gdyż zapoznanie się rzeczoznawcy z sytuacją prawną nieruchomości daje możliwość oceny stopnia skomplikowania wyceny, co z kolei przekłada się prawidłowo skalkulowanie ceny ofertowej. Badanie dwudziestu opisów przedmiotu zamówienia wykazało, iż w analizowanej grupie zamawiający podali w SIWZ numer działki lub oznaczenie obrębu geodezyjnego w dwunastu przypadkach oraz jedynie w ośmiu – numer księgi wieczystej nieruchomości.

Chcąc realnie skalkulować cenę ofertową, rzeczoznawca majątkowy powinien poznać narzucone przez zamawiającego ograniczenia czasowe dotyczące wykonania usługi wyceny wartości nieruchomości. W związku z tym, niezbęd-

ne jest określenie przez zamawiających szczegółowych terminów sporządzania operatów. Poza umożliwieniem poprawnej kalkulacji ceny, element ten pozwala wykonawcom jeszcze przed przygotowaniem ofert ocenić, czy mają oni wystarczający potencjał i doświadczenie, aby wykonać wycenę w określonych terminach. W sytuacji, gdy przedmiotem wyceny jest więcej niż jedna nieruchomość, istotną informacją są również szczegółowe terminy przekazywania poszczególnych nieruchomości do wyceny. Dzięki tym danym, rzeczoznawcy mający możliwość wykonania wycen w sprecyzowanych przedziałach czasowych, mogą przewidzieć nakład pracy związany z terminowym wykonaniem wycen. W wyniku analizy dwudziestu opisów przedmiotu zamówienia okazało się, że w żadnym z nich nie znaleziono informacji odnoszących się do terminów przekazywania kolejnych nieruchomości do wyceny. Ponadto, badanie opisów oraz pozostałych części specyfikacji istotnych warunków zamówienia wykazało, że w siedmiu przypadkach zamawiający nie zamieścili również informacji o terminach, w których wykonawcy mają obowiązek dostarczyć im poszczególne operaty.

Poza omówionymi wyżej elementami, składającymi się na szczegółowy i precyzyjny opis przedmiotu zamówienia, w badanych opisach zamawiający zamieścili też wskazówki dotyczące sporządzania operatów i metod wyceny wartości nieruchomości. W trzech przypadkach opisy przedmiotu zamówienia zawierały wymagania zamawiających odnoszące się do konstrukcji operatów szacunkowych. Ogłaszający przetargi wskazywali na konieczność zamieszczenia przez rzeczoznawców poszczególnych elementów składających się na operat lub określali konkretne czynności, jakie muszą być przeprowadzone w toku sporządzania tego dokumentu. W czterech opisach przedmiotu zamówienia zamawiający wskazali na preferowane i oczekiwane przez nich podejście do wyceny nieruchomości, nakazując jednocześnie zamieszczenie uzasadnienia w przypadku zastosowania podejścia innego niż wskazane. Co więcej, w dwóch przypadkach narzucono wykonawcom konkretne szkoły wyceny i zamiesz-

czono





w załącznikach do SIWZ opracowania i instrukcje, z którymi rzeczoznawcy mieli się zapoznać przed przystąpieniem do szacowania wartości nieruchomości. W większości analizowanych opisów przedmiotu zamówienia zamawiający nakazali również wykonawcom wykonanie usługi zgodnie z aktualnymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Zamieszczenie przez zamawiających powyższych czterech elementów w opisie przedmiotu zamówienia nie jest konieczne, a nawet wykracza poza wymogi poprawnego i szczegółowego opisu. Dzieje się tak, ponieważ rzeczoznawcy majątkowi, dokonując wyboru odpowiednich podejść, metod i technik wyceny lub sporządzając operat szacunkowy, nie mogą kierować się zaleceniami zamawiających, lecz przepisami prawa. Do tych przepisów należy między innymi ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych⁷. Ponadto, przestrzeganie wymienionych przepisów prawa nie jest determinowane nakazami zamawiających, ale wynika z kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego⁸.

3.2. Opisy przedmiotu zamówień na operaty szacunkowe w wyrokach zespołu arbitrów

Czynności zamawiającego podejmowane w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego rodzą określone skutki prawne i, w związku z tym, są one niekiedy przedmiotem protestów, odwołań i skarg. Do tych czynności należą: ogłoszenie o zamówieniu publicznym, specyfikacja istotnych warunków zamówienia, wykluczenie wykonawcy z postępowania, ocena ofert, odrzucenie oferty, wybór oferty najkorzystniejszej oraz unieważnienie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Analiza trzech sporów arbitrażowych, jakie miały miejsce w 2006 roku, a których przedmiotem były niepoprawne zapisy specyfikacji istotnych warunków zamówień publicznych na operaty wyceny nieruchomości wykazała, iż spory te dotyczyły w szczególności opisu przedmiotu zamówienia lub warunków udziału w postępowaniu i dokumentów, jakich zamawiający może żądać od wykonawcy w celu potwierdzenia ich spełnienia. Odwołujący najczęściej zarzucali zamawiającym mało precyzyjny opis przedmiotu zamówienia, który nie określał cech charakterystycznych nieruchomości, a w związku z tym uniemożliwiał im oszacowanie nakładu pracy niezbędnego do sporządzenia operatów szacunkowych, a także dokonanie kalkulacji ceny ofertowej. Przykładowo, w jednym z analizowanych przypadków (Sygn. akt UZP/ZO/0-812/06) zamawiający określił w SIWZ, iż przedmiotem zamówienia było wykonanie operatów szacunkowych wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, skarbu państwa, osób fizycznych lub prawnych oraz jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz ograniczył się on do wskazania w tabeli i formularzu oferty jedynie grupy celów wyceny i przewidywanej dla niej ilości wycen bez podania jakichkolwiek informacji o nierucho-

mościach, które miały zostać wycenione. Zespół Arbitrów uznał, iż taki opis przedmiotu zamówienia stanowi naruszenie art. 29 ust. 1 ustawy Pzp, który nakazuje opisanie przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań i okoliczności mogących mieć wpływ na sporządzenie oferty. W związku z powyższym nakazano zamawiającemu poprawienie SIWZ poprzez określenie przedmiotu zamówienia zgodnie z ustawą Pzp.

W kolejnym przypadku (Sygn. akt UZP/ZO/0-1076/06) w toku postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego w przedmiocie udzielenia zamówienia publicznego na wykonanie 300 sztuk operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych, położonych na terenie Gminy Miasto Elbląg, wykonawca wniósł protest do zamawiającego wobec podjętych przez niego czynności, a następnie – wobec jego oddalenia – odwołanie. Uzasadniając swoje argumenty, odwołujący stwierdził, iż zamawiający opisał przedmiot zamówienia w sposób rażąco sprzeczny z nakazami art. 29 ust. 1 ustawy Pzp. Zdaniem odwołującego przedmiot zamówienia opisany został niejednoznacznie, pobieżnie, za pomocą ogólnikowych określeń, bez uwzględnienia podstawowych informacji, które były niezbędne do sporządzenia oferty. Zamawiający określił jedynie ilość operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz zabudowanych, nie podając informacji o nieruchomościach, które miały zostać wycenione. Wykonawca argumentował, iż informacje te są niezbędne do ustalenia ceny oferty w zakresie poszczególnego operatu szacunkowego dla poszczególnej nieruchomości, ponieważ istnieje szereg czynników wpływających na cenę operatu szacunkowego. Do czynników tych należą na przykład: położenie nieruchomości, wielkość lub rodzaj obiektu oraz stan prawny nieruchomości. Wada ta wskazuje również na naruszenie przez zamawiającego przepisów w zakresie art. 36 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy Pzp. Ponadto, tak opisany przedmiot zamówienia utrudnia uczciwą konkurencję w rozumieniu art. 29 ust. 2 oraz narusza art. 7 ust. 1 powyższej ustawy, który nakazuje zamawiającemu przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców. Co więcej, odwołujący podkreślił swoje niezrozumienie dla postanowień SIWZ, które nakładały na wykonawców obowiązek umieszczenia w operacie szacunkowym stosownych klauzul, potwierdzających jego aktualność, bez dodatkowego wynagrodzenia. Zdaniem wykonawcy, powyższe postanowienia umowy o dzieło zastrzegały nieuzasadnione korzyści dla zamawiającego w postaci dodatkowych świadczeń bez wynagrodzenia wykonawcy. Umowa w sprawie zamówienia publicznego jest umową o charakterze odpłatnym, więc brak jest podstaw do nakładania na wykonawców obowiązku wykonywania dodatkowych, darmowych usług na rzecz zamawiającego. Zawarte w umowie o dzieło zastrzeżenie możliwości zmniejszenia



liczby operatów i wielkości zamówienia uniemożliwiało również, według odwołującego, prawidłową kalkulację ceny jednostkowej, która będzie inna dla 300, a inna na przykład dla 150 operatów. W powyższym sporze Zespół Arbitrów uwzględnił odwołanie wykonawcy i nakazał zamawiającemu unieważnienie postępowania.

W ostatnim z analizowanych przypadków (Sygn. akt UZP/ZO/0-2762/06) przedmiotem sporu były niepoprawne zapisy SIWZ w zakresie opisu przedmiotu zamówienia, jak również w zakresie dokumentów żądanych od wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu. W przetargu na „Usługi w zakresie szacowania nieruchomości dla potrzeb gminy Wrocław” zarzucono zamawiającemu, iż przedmiot zamówienia został określony w sposób niejednoznaczny, nie wyczerpujący wszystkich aspektów przedmiotu zamówienia, zarówno co do meritum istoty zamówienia oraz ilości operatów mających wpływ na skalkulowanie ceny oferty, przy jednoczesnym wskazaniu, iż jedynym kryterium oceny ofert jest kryterium ceny. Według wykonawcy tezę tę potwierdza fakt nie dołączenia do SIWZ listy nieruchomości przeznaczonych do wyceny i inwentaryzacji oraz nie podanie danych niezbędnych do określenia wartości usługi z zakresu szacowania nieruchomości. Brak określenia elementarnych składników, mających wpływ na cenę operatu, uniemożliwia dokonanie kalkulacji ceny ofertowej. W związku z oddaleniem przez zamawiającego protestu, wykonawca wniósł odwołanie do Zespołu Arbitrów, który na podstawie zgromadzonego do postępowania dowodowego materiału uznał, iż postępowanie będące przedmiotem rozpatrzenia w omawianej sprawie obarczone było wadami, które skutkują koniecznością jego unieważnienia. Wyrok ten wynikał z faktu, iż SIWZ zawierała błędy dotyczące sposobu oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu, a zmiana specyfikacji w tym zakresie nie była możliwa ze względu na treść art. 38 ust. 5 ustawy Pzp. Co istotne, Zespół Arbitrów odniósł się do zarzutu, iż przedmiot zamówienia został określony w sposób niejednoznaczny i nieuwzględniający wszystkich wymagań określonych w art. 29 ust. 1 ustawy Pzp, uznając jego słuszność. Stwierdzono też, że zamawiający opisując przedmiot zamówienia poprzez jego podział na 24 zadania, dokonał opisu w sposób zbyt ogólny i nieuwzględniający niezbędnych danych mogących mieć wpływ na sporządzenie oferty. Arbitrzy odnieśli się, między innymi, do opisu przedmiotu zamówienia w zakresie zadania 15 i 16 – „lokale użytkowe i garaże” i podzieli stanowisko odwołującego, że wycena garażu ma niewielki stopień skomplikowania, natomiast wycena lokalu użytkowego wymaga znacznie więcej czasu w zależności, między innymi, od jego wielkości, lokalizacji i przeznaczenia. Tak przedstawiony opis zadania nie pozwala wykonawcy nawet na uśrednienie ceny jednostkowej, a zastosowany sposób pogrupowania nieruchomości w zadaniach uniemożliwia oszacowanie nakładu pracy dla konkretnych nieruchomości. W związku z tym, powyższy opis przedmiotu zamówienia nie odpowiada treści art. 29 ust. 1 ustawy Pzp.

Zakończenie

Jak wynika z danych zaprezentowanych w artykule, rynek zamówień publicznych na operaty szacunkowe wyceny nieruchomości, zwłaszcza w latach 2006-2007, dynamicznie się rozwijał. Intensywność konkurencji na tym rynku, wysoka w pierwszych latach badanego okresu, obecnie ustabilizowała się na stosunkowo niskim poziomie, natomiast niska i stabilna dyspersja cen wydaje się świadczyć, iż niekorzystne zjawiska, typowe dla tego rynku w minionych latach (np. dumping cenowy), zostały opanowane.

Istotny problem jakościowy, jakim jest poprawny i precyzyjny opis przedmiotu zamówień wymaga dalszego monitorowania, zwłaszcza że graniczna wartość zamówień, od której mogą być składane odwołania, na skutek ostatnich zmian w przepisach, wyraźnie wzrosła.

Przypisy

1. *Tekst jednolity: Dz. U. Nr 223 z 2007 roku, poz. 1655.*
2. *A. Borowicz: Zamówienia publiczne na usługi rzeczoznawców majątkowych od strony praktycznej, [w:] Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym, XV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Warszawa 21-23 września 2006, str. 263.*
3. *D. Koba, Zamówienia na dostawy i usługi. Poradnik., Urząd Zamówień Publicznych, Warszawa 2004, str. 20.*
4. *A. Borowicz: Zamówienia publiczne..., op. cit., str. 266.*
5. *Prawo Zamówień Publicznych. Komentarz, red. T. Czajkowski, Urząd Zamówień Publicznych, Warszawa 2004, str. 128.*
6. *Praktyczny przewodnik po procedurach zamówień publicznych, www.mgip.gov.pl.*
7. *Standard VII. 1 PFSRM, Zasady sporządzania operatu szacunkowego, Krajowa Rada Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2004r.*
8. *Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, Krajowa Rada Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2004 r.*

Artykuł powstał na podstawie pracy magisterskiej obronionej w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego pod kierunkiem naukowym prof. dr hab. Andrzeja Borowicza.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 22 października 2007 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2007 r. (M. P. Nr 79, poz. 846).
2. Obwieszczenie Ministra Budownictwa z dnia 31 października 2007 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 82, poz. 874).
3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 231, poz. 1700).
4. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 136 z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury (M. P. Nr 90, poz. 980).
Weszło w życie z dniem 4 grudnia 2007 r.
5. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2007 r. (M. P. Nr 90, poz. 984).
6. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 4 grudnia 2007 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. Nr 92, poz. 1008).
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie objęcia przepisami Prawa geologicznego i górniczego prowadzenia określonych robót podziemnych z zastosowaniem techniki górniczej (Dz. U. Nr 243, poz. 1781).
Weszło w życie z dniem 12 stycznia 2008 r.
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 grudnia 2007 r. w sprawie Nomenklatury Scalonej (Dz. U. Nr 243, poz. 1784).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.
9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. Nr 243, poz. 1785).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.
10. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 243, poz. 1790).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.
11. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie określenia rodzajów deklaracji, które mogą być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej (Dz. U. Nr 246, poz. 1817).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r., z wyjątkiem:
 - 1) § 1 pkt 33-44, które weszły w życie z dniem 1 kwietnia 2008 r.;
 - 2) § 1 pkt 45-61, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2008 r.;
 - 3) § 1 pkt 62-81, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.
12. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie struktury logicznej deklaracji i podań, sposobu ich przesyłania oraz rodzajów podpisu elektronicznego, którymi powinny być opatrzone (Dz. U. Nr 246, poz. 1820).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.
13. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 grudnia 2007 r. sygn. akt P 37/06, orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 48 ust. 2 pkt 1 lit. b i art. 48 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217 oraz z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665 i Nr 127, poz. 880), w częściach obejmujących wyrażenie „w dniu wszczęcia postępowania”. (Dz. U. Nr 247, poz. 1844).
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie określenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części (Dz. U. Nr 250, poz. 1873).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 250, poz. 1874).
Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2007 r.



16. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 250, poz. 1879).

Weszło w życie z dniem 1 lutego 2008 r., z wyjątkiem § 1 pkt 6 w zakresie dotyczącym Sądu Rejonowego w Olsztynie, pkt 7 w zakresie dotyczącym Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, pkt 11 i 13, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. Nr 251, poz. 1885).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. z 2008 r. Nr 11, poz. 66).

Weszło w życie z dniem 31 stycznia 2008 r.

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2008 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2007 r. (M. P. z 2008 r. Nr 5, poz. 65).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2007 r. (M. P. Nr 7, poz. 86).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2008 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2007 r. w stosunku do 2005 r. (M. P. Nr 7, poz. 88).

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2008 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2007 r. (M. P. Nr 8, poz. 102).

23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2008 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2007 r. (M. P. Nr 8, poz. 103).

24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przeprowadzania szkoleń oraz egzaminu dla osób ubiegających się o uprawnienie do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową (Dz. U. Nr 17, poz. 104).

Weszło w życie z dniem 15 lutego 2008 r.

25. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 stycznia 2008 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. Nr 9, poz. 105).

26. Komunikat Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 16 stycznia 2008 r. w sprawie wytycznych Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa (M. P. Nr 11, poz. 122).

27. Ustawa budżetowa na rok 2008 z dnia 23 stycznia 2008 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 117).

Weszła w życie z dniem 5 lutego 2008 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2008 r.

28. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie wzoru wykazu oraz wzorów zestawień zbiorczych nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego podlegających ujawnieniu w księgach wieczystych oraz nieruchomości zabudowanych niepozostających w posiadaniu ich właścicieli (Dz. U. Nr 23, poz. 143).

Weszło w życie z dniem 13 lutego 2008 r.

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 stycznia 2008 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25, poz. 150).

30. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie stawki odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych (M. P. Nr 13, poz. 134).

31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Nr 31, poz. 189).

Weszło w życie z dniem 27 lutego 2008 r.

32. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 lutego 2008 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. Nr 31, poz. 190).

Weszło w życie z dniem 27 lutego 2008 r.

33. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 lutego 2008 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Dz. U. Nr 33, poz. 195).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2008 r.

34. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 lutego 2008 r. w sprawie weryfikacji audytu energetycznego (Dz. U. Nr 33, poz. 196).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2008 r.



STOPA DYSKONTOWA A KOSZT KAPITAŁU

Mieczysław Prystupa

1. Wstęp

Stopy są podstawowym parametrem stosowanym przy wycenie nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym.

Mają także zastosowanie w polityce makroekonomicznej, mikroekonomicznej, jak również przy ocenie wariantów inwestycyjnych i innych rodzajów mienia. Stopy występują z różnego rodzaju określeniami, np. stopa dyskontowa, kapitalizacji, zwrotu, procentowa, zysku, podatkowa, itp. Wysokość stopy procentowej, stosowanej przez bank centralny, jest podstawowym narzędziem jego polityki.

Dla potrzeb wyceny, a także oceny wariantów inwestycyjnych, istotne znaczenie mają:

- stopa kapitalizacji,
- stopa dyskontowa,
- stopa zwrotu,
- wewnętrzna stopa zwrotu (IRR),
- wymagana stopa zwrotu,
- zrealizowana stopa zwrotu,
- koszt kapitału,

W literaturze przedmiotu często można spotkać kontrowersyjne stanowisko, że stopa dyskontowa i koszt kapitału są to pojęcia tożsame, synonimiczne. Temu zagadnieniu poświęcony jest niniejszy artykuł.

2. Stopa dyskontowa w procesie wyceny

W procesie wyceny w podejściu dochodowym wielkość stopy dyskontowej wpływa na szacowaną wartość. Im większa stopa, tym wartość jest mniejsza, a im mniejsza tym wartość szacowanego mienia jest większa.

Pomniejszanie danego kapitału nazywa się dyskontowaniem. Dyskontowanie oznacza bowiem potrącenie, pomniejszenia jakiejś ustalonej kwoty.

Z zasad matematyki finansowej wynika, że dyskontowanie jest działaniem odwrotnym do kapitalizacji (oprocentowania).

Zależność powyższa byłaby wprost wykorzystywana dla potrzeb wyceny, gdyby ryzyko sprowadzenia przyszłej wartości na wartość aktualną było równe zero.

Dla potrzeb wyceny pomniejszenie przyszłej wartości kapitału (przepływów pieniężnych) następuje z wykorzystaniem stopy dyskontowej r_d , która jest powiększana w stosunku do stopy procentowej o pewną wielkość mierzoną w procentach z tytułu ryzyka, w przypadku stopy realnej. W przypadku stopy nominalnej, składnikiem tej stopy jest także stopa inflacji.

Kapitał P włożony do banku na n lat i przy oprocentowaniu r będzie wynosił:

$$F = P(1 + r)^n$$

natomiast, jeśli szukamy wartości aktualnej P znając (prognozując) wartość F , – to z prostego przekształcenia wynika, że:

$$P = \frac{F}{(1 + r)^n}$$

Jak już jednak wspomniano, w procesie dyskontowania wprowadzamy czynnik ryzyka i , w związku z tym, poszukiwaną wartość aktualną P należy obliczyć korzystając ze stopy dyskontowej r_d , która zawierać będzie także pewien procent z tytułu ryzyka, czyli:

$$P = \frac{F}{(1 + r_d)^n}$$

Powyższy wzór znajdzie zastosowanie w metodzie wyceny zwanej metodą lub techniką dyskontowania przepływów pieniężnych (DCF). Skrót DCF pochodzi od angielskiej nazwy metody, która brzmi – discounting cash flow.

Słowo „dyskonto” z włoskiego „disconto” oznacza potrącenie, pomniejszenie pewnej kwoty nominalnej: weksli, czeków, papierów wartościowych.

Stopa dyskontowa jest więc ilorazem (wskaźnikiem) wielkości potrącenia z kwoty nominalnej w stosunku do tej kwoty w określonym przedziale czasu, którym najczęściej jest jeden rok.

Na wielkość stopy dyskontowej w dużym stopniu wpływa ryzyko nie otrzymania założonych dochodów czy przepływów.

Ryzyka te pogrupować można, w zależności od ich źródła, na **ryzyka systematyczne i specyficzne**.

Za **ryzyko systematyczne** przyjmuje się ryzyko wynikające z czynników zewnętrznych (zewnętrzne warunki makroekonomiczne) oddziałujących w równym stopniu na całą gospodarkę lub jej określone sektory.

Za **ryzyko niesystematyczne (specyficzne)** przyjmuje się ryzyko typowe dla inwestowania w określony rodzaj aktywów. Ryzyko to często określa się jako ryzyko dywersyfikowalne.

W ramach ryzyka systematycznego wyróżnić możemy następujące rodzaje ryzyka:

- **ryzyko inflacyjne,**
- **ryzyko stopy procentowej,**
- **ryzyko kursowe,**
- **ryzyko polityczne,**
- **ryzyko rynku.**



W ramach ryzyka specyficznego (niesystematycznego), właściwego dla wycenianego rodzaju mienia, wyróżnić możemy między innymi:

- **ryzyko kredytowe,**
- **ryzyko przedsiębiorstwa,**
- **ryzyko utraty płynności.**

Klasyfikacja przyczyn ryzyka nie oznacza jednak, że poszczególnym składnikom potrafimy przypisać odpowiednie wartości.

Dla konkretnego przedsiębiorstwa czy nieruchomości, jeśli miarą ryzyka jest zmienność przychodów, szacowane ryzyko nie jest sumą ryzyka systematycznego i niesystematycznego.

Określanie ryzyka, a zwłaszcza jego pomiar, służy rzeczoznawcom majątkowym do szacowania stóp dyskontowych wykorzystywanych w procesie wyceny.

Zakłada się, że stopa dyskontowa składa się ze stopy bezpiecznej (bazowej) oraz premii za ryzyko.

Zależność tę można przedstawić wzorem:

$$r = r_b + p_r$$

gdzie:

r – stopa dyskontowa,

r_b – stopa bezpieczna (bazowa),

p_r – premia za ryzyko.

Przekształcając podany wzór otrzymamy wzór na określenie wielkości premii za ryzyko w postaci:

$$p_r = r - r_b$$

Przyjmuje się, że stopy bazowe określa się na podstawie oprocentowania bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji gwarantowanych przez Skarb Państwa.

Obligacja jest papierem wartościowym o charakterze dłużnym. Emitent obligacji zaciąga pożyczkę u nabywcy obligacji (w przypadku obligacji skarbowych emitentem jest Skarb Państwa). Jednocześnie nabywca obligacji wie na jakich zasadach i kiedy zostaną mu zwrócone pieniądze, które zainwestował w obligacje oraz jak zostanie wypłacony „zysk” z tytułu nabycia obligacji (odsetki, które wypłaci budżet państwa). Celem obligacji emitowanych przez Skarb Państwa jest pozyskanie pieniędzy dla budżetu państwa (obligacje stanowią jeden z elementów przychodów budżetu państwa obok podatków i pożyczek zagranicznych, akcyz i ceł).

Obligacje Skarbu Państwa podzielić można na dwa rodzaje:

- **obligacje detaliczne przeznaczone dla nabywców indywidualnych,**
- **obligacje hurtowe przeznaczone dla nabywców instytucjonalnych.**

Obligacje detaliczne emitowane przez Skarb Państwa (obligacje skarbowe) nie budzą obaw o wypłacalność ich emitenta. Jedynym zagrożeniem, którego prawdopodobieństwo określane jest jako bliskie zeru, jest ogłoszenie upadłości przez Skarb Państwa. Sytuacja międzynarodowa i stan gospodarki Polski pozwalają twierdzić, że upadek Skarbu Państwa nie jest zdarzeniem prawdopodobnym. Emitentami ob-

ligacji mogą być również takie podmioty jak np. przedsiębiorstwa czy też jednostki samorządu terytorialnego. Przyjmuje się, że ryzyko związane z nabywaniem obligacji podmiotów innych niż Skarb Państwa, jest zazwyczaj większe.

Istotą obligacji skarbowych detalicznych¹ jest fakt, że ich nabywca z góry wie jakie korzyści będzie osiągał. Nabywca obligacji ma prawo do zwrotu zainwestowanego kapitału oraz uzyskiwania odsetek z tytułu oprocentowania obligacji. Możemy tu mieć do czynienia z dwiema sytuacjami:

- w przypadku obligacji o stałym oprocentowaniu emitent zobowiązuje się, że w określonym terminie będzie wypłacał nabywcy z góry określone odsetki (oprocentowanie jest z góry znane dla nabywcy obligacji, nie ulega ono zmianie przez cały okres żywotności obligacji),
- w przypadku obligacji o zmiennym oprocentowaniu emitent zobowiązuje się, że w określonym terminie będzie wypłacał nam odsetki, ale nie określa z góry ich wysokości, podając tylko na jakich zasadach zostaną nabywcy wypłacone odsetki. Nabywając takie obligacje znamy oprocentowanie tylko dla pierwszego okresu odsetkowego – dla kolejnych okresów odsetkowych znamy sposób wyliczenia oprocentowania oparty na jakiejś zmiennej (np. rentowność bonów skarbowych czy też inflacja – np. mierzona stopą wzrostu cen i usług konsumpcyjnych) powiększanej o marżę.

Dla potrzeb wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, które są inwestycjami długoterminowymi sensowne jest korzystanie z obligacji dziesięcioletnich. Obligacje dziesięcioletnie na podstawie listu emisyjnego nr 7/2008 Ministra Finansów z dnia 25 lutego 2008 roku oferowane są do sprzedaży osobom fizycznym, stowarzyszeniom, innym organizacjom społecznym i zawodowym oraz fundacjom wpisanym do rejestru sądowego, a w przypadku nierezydentów, również wpisanym do innego rejestru urzędowego.

Stopa procentowa dla danego rocznego okresu odsetkowego była obliczana na podstawie stopy wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, przyjmowanej dla 12 miesięcy i ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w miesiącu poprzedzającym pierwszy miesiąc danego okresu odsetkowego, powiększonej, w pierwszym okresie odsetkowym o marżę w wysokości 2,45%, zaś w następnych rocznych okresach odsetkowych o stałą marżę w wysokości 2,75%. W pierwszym okresie odsetkowym stopa procentowa wynosi 6,75% w skali roku.

Dla porównania można także korzystać z obligacji hurtowych. Obligacje hurtowe są kierowane głównie do instytucji finansowych i podmiotów gospodarczych. Jednak nie stoi na przeszkodzie, aby i te obligacje nabywały osoby fizyczne.

W przetargu na sprzedaż obligacji hurtowych mogą uczestniczyć tylko nieliczne podmioty (głównie banki i instytucje finansowe). Pozostali inwestorzy mogą brać udział w przetargu tylko i wyłącznie za pośrednictwem uczestników przetargu.

Na podstawie złożonych ofert przetargowych Minister Finansów określa ostateczną cenę po jakiej obligacje zostaną sprzedane na rynku pierwotnym. Może zaistnieć sytuacja, że



liczba złożonych ofert nie zaspokoi oferowanej puli obligacji – w takim przypadku emitent może zorganizować dodatkowe przetargi dla danych obligacji. Z drugiej strony może oferty z ceną równą najniższej określonej cenie przetargowej mogą być przyjęte w całości lub częściowo (redukcja ofert).

Stale notowana jest nominalna rentowność obligacji hurtowych (bez opodatkowania dochodów oraz bez uwzględniania inflacji), którą publikuje także dziennik Rzeczpospolita.

W dniu 31 marca 2008 średnia rentowność dla poszczególnych bonów skarbowych i obligacji wynosiła:

- **bonów skarbowych 52-tyg. 6,23%,**
- **obligacji skarbowych 2-let. 4,69%,**
- **obligacji skarbowych 5-let. 5,48%,**
- **obligacji skarbowych 10-let. 5,23%.**

Obligacje detaliczne, zwłaszcza te, które gwarantują pewien zysk powyżej inflacji ubiegłorocznej, spełniają postulat inwestycji, w której osiąga się tzw. zysk bez ryzyka. Pewien problem tkwi w tym, że mogą je kupować osoby fizyczne, a nie spółki i inne przedsiębiorstwa.

Część autorów publikacji² uważa, że właściwsze są obligacje krótkoterminowe jako najmniej ryzykowne. Dla potrzeb ustalenia r_b bada się także historyczne stopy zwrotu obligacji.

Analiza stóp zwrotu na rynku obligacji skarbowych tylko w sposób pośredni może być wykorzystywana do praktycznego ustalania stopy wolnej od ryzyka. Dla inwestorów mających dylematy gdzie zainwestować, istotna jest aktualna oferta obligacji o gwarantowanym wykupie przez rząd. Dla potrzeb wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, należy na bieżąco śledzić rynek obligacji. Na rynkach zachodnich przy wycenie przedsiębiorstw korzysta się zarówno z obligacji krótkoterminowych (np. rocznych), aż do obligacji o terminie wykupu do lat 30. Wybór rodzaju obligacji zależy czasami od charakteru wycenianego przedsiębiorstwa lub wycenianego biznesu. Stąd też wydaje się uzasadnione korzystanie z obligacji dziesięcioletnich lub o zbliżonych okresach wykupu. Trzeba także pamiętać, że w krajach o niskiej inflacji, do których to krajów dołączyła Polska, większość obligacji zakłada stałe nominalne oprocentowanie. Takie oprocentowanie nie zabezpiecza jednak przed ryzykiem wzrostu inflacji. Przed ryzykiem wzrostu inflacji zabezpieczają natomiast dzisiaj obligacje skarbowe dziesięcioletnie. W przypadku wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, które są inwestycjami długookresowymi, stopę zwrotu z walorów pozbawionych ryzyka (r_b) można, przyjmować na poziomie 1,5-2,0% – prognoza realnego oprocentowania (rentowności) dziesięcioletnich obligacji Skarbu Państwa.

Jest to stopa realna, uwzględniająca konieczność zapłacenia podatku 19% od nominalnego oprocentowania oraz uwzględniająca prognozę inflacji.

Przy szacowaniu premii za ryzyko należy przyjąć następujące założenia:

- premię za ryzyko wyrażamy w procentach,
- ryzyko systematyczne (przeciętne) dotyczy całej gospodarki danego kraju lub wyodrębnionego rynku,

- ryzyko niesystematyczne dotyczy konkretnego aktywu, waloru, jak np. danej nieruchomości,
- ryzyko niesystematyczne może być większe lub mniejsze od ryzyka systematycznego,
- przy kalkulacji stopy potrzebnej do konkretnej wyceny, używamy ryzyka niesystematycznego,
- wartość premii za ryzyko systematyczne oblicza się jako różnicę pomiędzy przeciętną stopą zwrotu z przedsięwzięć inwestycyjnych dla danego kraju lub rynku a wartością stopy bazowej,
- stopy zwrotu określane są najczęściej na podstawie efektywnego zwrotu kapitału wydatkowanego na inwestycje, to jest po wszelkich obciążeniach podatkowych,
- podstawą do obliczania przeciętnych stóp zwrotu są inwestycje giełdowe oraz inne badane przedsięwzięcia inwestycyjne,
- przeciętne stopy zwrotu mogą być obliczane dla różnych okresów od roku do kilku, lub więcej, lat,
- dla aktywu, waloru, który charakteryzuje się ryzykiem przeciętnym – stopa dyskontowa będzie sumą stopy bazowej oraz premii za ryzyko przeciętne,
- stopy dyskontowe, obliczane na podstawie rynku kapitałowego, są współmierne (właściwe) dla czystych sald przepływów pieniężnych (CF).

Premię za ryzyko szacować można kilkoma sposobami, które należy rozpatrywać łącznie, by ostatecznie określić jej wielkość.

Według badań instytutów amerykańskich, zależna jest ona od rodzaju rynku kapitałowego oraz od stopnia jego rozwoju.

Poniższa tabela przedstawia premie za ryzyko, które możemy wykorzystać przy określaniu stóp dyskontowych także przy wycenie nieruchomości.

Tabela Nr 1. Przekiętne rynkowe premie za ryzyko w różnych krajach, wyznaczone na podstawie długoltnich obserwacji przez instytuty amerykańskie

Charakterystyka rynku kapitałowego	Rynkowa premia za ryzyko
Rynki rozwijające się (emerging markets), np. w Ameryce Południowej, Azji, Europie Wschodniej	7,5% – 8,5%
Rynki rozwinięte z dużą liczbą notowanych spółek, np. USA, Japonia, Wielka Brytania	5,5% – 6,5%
Rynki rozwinięte z małą liczbą spółek, np. Niemcy, Szwajcaria	3,5% – 4,0%

Źródło: A. Duliniec, Struktura i koszt kapitału w przedsiębiorstwie, str. 94

Biorąc pod uwagę stan rozwoju naszego rynku, a także ze względu na liczbę przedsiębiorstw, niską inflację, aktualną przeciętną premię za ryzyko dla Polski można przyjmować, jak sędzę, na poziomie ok. 6-6,5%.



Bardzo przekonującym sposobem określania premii za ryzyko jest analiza stóp zwrotu z giełd papierów wartościowych, co obrazuje poniższa tabela nr 2.

Tabela nr 2 Stopa zwrotu wg. WIG

Lp.	Data	WIG	Wzrost WIG w stosunku do okresu poprzedniego	Wzrost WIG skorygowany podatkiem	Inflacja [%]	Obniżenie wartości pieniądza	Wzrost WIG skorygowany inflacją i podatkiem
1	1994-12-29	7 473,10	1,00	-	-	-	1,00
2	1995-12-29	7 585,90	1,02	1,02	21,6	0,82	0,83
3	1996-12-31	14 342,80	1,89	1,89	18,5	0,84	1,60
4	1997-12-31	14 668,00	1,02	1,02	13,2	0,88	0,90
5	1998-12-31	12 795,60	0,87	0,87	8,6	0,92	0,80
6	1999-12-29	18 083,60	1,41	1,41	9,8	0,91	1,29
7	2000-12-29	17 847,55	0,99	0,99	8,5	0,92	0,91
8	2001-12-31	13 922,16	0,78	0,78	3,6	0,97	0,75
9	2002-12-31	14 366,65	1,03	1,03	0,8	0,99	1,02
10	2003-12-31	20 820,07	1,45	1,45	1,7	0,98	1,42
11	2004-12-31	26 636,19	1,28	1,23	4,4	0,96	1,17
12	2005-12-30	35 600,00	1,34	1,27	0,7	0,99	1,26
13	2006-12-30	50 552,00	1,42	1,34	1,2	0,99	1,32
Średnia geometryczna							1,077
Średnia arytmetyczna							1,108

Biorąc pod uwagę stopy zwrotu z giełdy warszawskiej za ostatnie 12 lat (1995 – 2006), określane na podstawie indeksu giełdowego WIG, możemy obliczyć, że za ten okres średnioroczny wzrost cen akcji wyniósł **7,7%**. Jest to realna stopa zwrotu, uwzględniająca wprowadzany w 2003 roku podatek od wzrostu cen na giełdzie w wysokości 19% oraz roczne stopy inflacji.

Sposób obliczenia średniej stopy zwrotu uwzględnia fakt, że w trakcie notowań kursów na giełdzie ceny akcji nie tylko rosną, lecz także spadają. Procentowy wzrost ceny akcji z roku na rok nie oddaje rzeczywistej stopy zwrotu. Na potwierdzenie tego faktu można podać następujący przypadek.

Żałóżmy, że akcje pewnej spółki straciły na wartości w jednym roku 50%, by w następnym roku wzrosnąć od tego niskiego poziomu o 100%. Średnia arytmetyczna wyniesie w tym przypadku 25%. Sugerowałoby to, że w ciągu tych dwóch lat akcje spółki zyskały na wartości, gdy w rzeczywistości w ciągu tych dwóch lat stopa zwrotu wyniosła 0%.

W pierwszym roku bowiem od poziomu 1 cena spadła o 0,5, by po następnym roku wzrosnąć o 100%, lecz od poziomu 0,5, co da wzrost 0,5, a to pozwoli cenom akcji po dwóch latach wrócić do pierwotnego stanu, czyli do poziomu 1.

Dla określenia średniej stopy zwrotu można używać średniej arytmetycznej lub średniej geometrycznej. Średnia arytmetyczna, mimo że jest najprostsza w zastosowaniu ma swoje

wady gdyż duży wpływ na jej wartość mają wartości skrajne oraz rozkłady silnie asymetryczne. Średnia geometryczna jest pierwiastkiem n-tego stopnia z iloczynu n wartości. W przypadku notowań WIG-u, średnia geometryczna właściwiej oddaje zatem charakter zmian na giełdzie niż średnia arytmetyczna.

Na tej podstawie można przyjąć, że ryzyko systematyczne dla naszej gospodarki wyniesie ok. **6%**, gdyż od 7,7% należy odjąć rb w granicach 1,5-2%. Jak wiadomo, rok 2007 był okresem dalszego wzrostu WIG-u, natomiast początek roku 2008, charakteryzował się dużymi spadkami.

Innym sposobem przyjmowania poziomu ryzyka systematycznego jest odwołanie się do zewnętrznych instytucji, które dla różnych potrzeb, także dla potrzeb inwestorów, określają ryzyko dla różnych rynków i krajów.

Nieco kontrowersyjnym sposobem przyjmowania poziomu przeciętnego ryzyka, jest odwoływanie się do metodologii stosowanej przez firmy ratingowe szacujące ryzyko systematyczne dla różnych krajów. I tak, wg Aswatha Domadara³ przeciętne ryzyko dla Polski na styczeń 2007 zostało określone na poziomie 6,11%.

Obliczenie stopy dyskontowej na powyższej podstawie jako sumy:

$$r = r_b + p_r$$

dotyczy stopy przeciętnej dla całej gospodarki oraz właściwej dla czystego przepływu pieniężnego.

Dla potrzeb określenia stóp potrzebnych w wycenie nieruchomości, w przypadku braku możliwości określenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości, należy postępować według poniższej procedury:

- określić stopę bazową wolną od ryzyka,



- oszacować przeciętne ryzyko właściwe dla danej gospodarki,
- oszacować ryzyko specyficzne dla wycenianej nieruchomości jako większe lub mniejsze niż ryzyko przeciętne,
- określić stopę dyskontową właściwą dla przepływu pieniężnego,
- wprowadzić korektę stopy dyskontowej, która będzie współmierna do rodzaju dyskontowanego dochodu.

3. Czy stopę dyskontową można utożsamiać z kosztem kapitału

Koszt kapitału często bywa utożsamiany z pojęciem stopy dyskontowej i, przynajmniej w teorii, rzadziej w praktyce, stosowany do wyceny przedsiębiorstw. Jest to pogląd, w moim przekonaniu, bardzo kontrowersyjny.

Kapitał przedsiębiorstwa niezbędny do prowadzenia jego działalności gospodarczej dzielimy najczęściej na dwa rodzaje – kapitał własny i kapitał obcy. W spółce kapitałowej kapitał własny jest kapitałem powierzonym przedsiębiorstwu przez udziałowców lub przez akcjonariuszy.

Kapitał obcy natomiast pochodzi od zewnętrznych podmiotów. Źródłem kapitału obcego są kredyty bankowe, pożyczki lub papiery dłużne emitowane przez przedsiębiorstwo.

Koszt kapitału jest pojęciem umownym i nie jest mierzony, jak by sugerowała nazwa, kwotą gotówki lecz stopą nazywaną często stopą zwrotu. Jest to zwłaszcza uzasadnione wówczas gdy inwestor porównuje nabycie określonego waloru z innymi alternatywnymi inwestycjami.

Obliczenie średnio ważonego kosztu kapitału (WACC – weighed average cost of capital) następuje na podstawie struktury całego kapitału. Udział procentowy w całej strukturze kapitału własnego i obcego stanowią ich wagi:

$$WACC = K_1 \times U_1 + K_2 \times U_2 + \dots + K_n \times U_n$$

gdzie:

K_1 do K_n – koszt poszczególnych rodzajów kapitału mierzony stopą procentową,

U_1 do U_n – udział procentowy poszczególnych rodzajów kapitału w całości.

W przypadku wyceny całego przedsiębiorstwa niektórzy autorzy sugerują, że stopa dyskontowa używana do dyskontowania wolnych przepływów pieniężnych, powinna być równoznaczna ze średnio ważonym kosztem kapitału. Taki sposób wyceny wymaga określenia kosztu kapitału własnego oraz kosztu kapitału obcego.

Koszt kapitału własnego jest najczęściej rozumiany jako wymagana przez przedsiębiorcę wymagana stopa zwrotu, określana jako suma stopy wolnej od ryzyka i premia za ryzyko.

Koszt kapitału obcego w postaci zaciągniętego kredytu zależy od oprocentowania pożyczonego kapitału oraz od korzyści podatkowych wynikających z faktu, że spłata zadłużenia jest kosztem obniżającym podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym.

Czynniki kosztu kapitału obcego, pozyskanego z emisji obligacji, podobnie jak w przypadku kredytu, zależą od oprocentowania tych obligacji, korzyści podatkowych oraz – dodatkowo – od terminów wykupu i kosztów emisji.

Przez koszt kapitału obcego rozumie się także wielkość efektywnej stopy oprocentowania pozyskanego kredytu. Pomija się przy tym, niestety, fakt, że także kapitał obcy obciążony jest ryzykiem, często powiększonym o możliwość bankructwa.

W wielu publikacjach, które zawierają przykłady obliczania średnio ważonego kosztu kapitału, koszt kapitału obcego jest niższy od kosztu kapitału własnego. W tych przykładach, ilustrujących sposób określenia średnio ważonego kosztu kapitału, składnik kapitału obcego jest równoznaczny z oprocentowaniem zaciągniętych przez przedsiębiorstwo kredytów, pomija się natomiast, i to niesłusznie, inne składniki stopy dyskontowej jak dodatek za ryzyko oraz rentowność walorów pozbawionych ryzyka, czyli obligacji. Występuje w tych przykładach wyraźny brak symetrii w traktowaniu źródeł kapitału z wyraźną, nieuzasadnioną, preferencją dla kapitału obcego.

W konsekwencji, stopa wynikająca z obliczenia średnioważonego kosztu kapitału, będzie zawsze niższa niż oczekiwana stopa dyskontowa właściwa dla kapitału własnego. Takie rozumowanie oderwane jest od istoty teorii wartości pieniądza w czasie. Sugeruje, że najlepiej byłoby, gdyby przedsiębiorstwa realizowały swoją działalność w 100% przy pomocy długu.

Dla zilustrowania takiego podejścia przytoczyć można przykład określania stopy dyskontowej, którą posłużono się przy wycenie PKN Orlen SA. Przykład ten zamieszczony jest w publikacji pt. „Wycena i zarządzanie wartością firmy” pod redakcją a. Szablewskiego i R. Tuzimka, Wyd. Poltext, Warszawa 2006. – str. 188.⁴ W przykładzie tym koszt kapitału własnego k_w zgodnie z modelem CAPM określono na 11,36%:

$$k_w = 5,73\% + 0,9 \times 6,25\% = 11,36\%$$

gdzie:

5,73 – stopa wolna od ryzyka,

0,9 – wartość współczynnika,

6,25 – ryzyko przeciętne, systematyczne dla Polski.

Natomiast koszt kapitału obcego k_o , czyli koszt zadłużenia po opodatkowaniu określono na zaledwie 5,75%:

$$k_o = (5,73\% + 2,25\%) (1 - 0,28) = 5,75\%$$

gdzie:

5,73 – stopa wolna od ryzyka,

2,25 – premia za ryzyko wynikające z zadłużenia,

28% – stopa ówczesnego podatku dochodowego z roku 2002.

Ustalono ponadto, że kapitał własny Orlenu stanowił 79,08%, zaś kapitał obcy 20,92% w całej strukturze kapitału. Średni ważony koszt kapitału WACC określono więc jako:

$$WACC = 11,36\% \times 0,7908 + 5,75 \times 0,2092 = 10,18\%$$

Łatwo zauważyć, że Orlen korzystał w 100% z długu w swojej działalności, to stopa stosowana do obliczeń jego wartości wyniosłaby 5,75%, natomiast gdyby korzystał wyłącznie z kapitału własnego, stopa wyniosłaby 11,36%.



Orlen zadłużony w 100% posiadałby zatem ponad dwukrotnie większą wartość niż Orlen całkowicie pozbawiony obciążeń kredytowych. Jest to przecież oczywiste nieporozumienie.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że im mniejsza jest stopa dyskontowa, to przy tych samych przepływach pieniężnych, wartość wycenianego przedsiębiorstwa jest większa. Wynika to bezpośrednio z teorii wartości pieniądza w czasie.

W konsekwencji wartość zadłużonego przedsiębiorstwa, określana metodą dyskontowania przepływów pieniężnych, byłaby wyższa niż wartość przedsiębiorstwa o takich samych przepływach pieniężnych, lecz pozbawionego obciążeń kredytowych. Tak wynika z omawianego sposobu określania stopy dyskontowej, jako średnio ważonego kosztu kapitału, lecz kłóci się z logiką wyceny i analizą rzeczywistej sytuacji działających przedsiębiorstw. Jest przecież tak, że prognozowane przepływy pieniężne, niezależnie jaki kapitał zostanie użyty do ich wygenerowania, będą obciążone ryzykiem w zasadzie bardzo zbliżonym i to pod warunkiem, że pominiemy ryzyko bankructwa. Należy w tym miejscu zauważyć, że wyceniając przedsiębiorstwo metodą skorygowanej wartości aktywów netto, od rynkowej wartości aktywów odejmujemy pasywa obce czyli zadłużenie przedsiębiorstwa.

Ponadto kapitał obcy rzeczywiście dodatkowo kosztuje. Przedsiębiorstwo zaciągając kredyty na sfinansowanie części swojej działalności, efektami tejże działalności w postaci przepływów pieniężnych musi się podzielić z bankiem je kredytuującym. Gdyby mogło sfinansować swoją działalność wyłącznie z zysku, nie musiałoby się z nikim dzielić efektami tejże działalności. Koszt kapitału obcego można i trzeba także uwzględnić bezpośrednio w przepływach pieniężnych. W sprawozdaniach finansowych, dotyczących rachunku przepływów pieniężnych, uwzględnia się bowiem także przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej. Rejestruje się wydatki dotyczące m.in. spłat kredytów, odsetek, wykup dłużnych papierów wartościowych czy wypłatę dywidend. Prognozowane przepływy pieniężne powinny mieć taką samą strukturę, jak przepływy ujęte w sprawozdaniach finansowych. Analiza wartości historycznych przepływów pieniężnych dla wycenianego przedsiębiorstwa stanowi ważną przesłankę do określenia prognozy przepływów w latach następnych.

Zgodnie z teorią wartości pieniądza w czasie, pomniejszenie, czyli dyskontowanie wartości prognozowanych przepływów pieniężnych, powinno wynikać przede wszystkim z oceny stopnia ryzyka nie osiągnięcia założonych przepływów, oraz możliwości wykorzystania dzisiaj już posiadanej kwoty.

Koszt i struktura kapitału ma oczywiście istotny wpływ na wartość przedsiębiorstwa.

Badaniem wpływu struktury kapitału na wartość przedsiębiorstwa zajmowali się m. in. laureaci nagrody Nobla Modigliani i Miller. Model Modilianego Millera (MM), opisujący strukturę kapitału w przedsiębiorstwach, jest modelem, w którym przyjęto wiele upraszczających założeń. Zakłada się, między innymi, że zysk operacyjny jest stały oraz że nie występuje ryzyko niewypłacalności. W jednej z wersji modelu, tj. modelu bez podatków, zostało sformułowane twierdzenie, że wartość przedsiębiorstwa

jest niezależna od struktury kapitału, a w wersji modelu z podatkami – rośnie wraz z jego zadłużeniem. Twierdzenia powyższe odnoszą się jednak do modeli teoretycznych, które nie mają potwierdzenia w rzeczywistej sytuacji przedsiębiorstw.

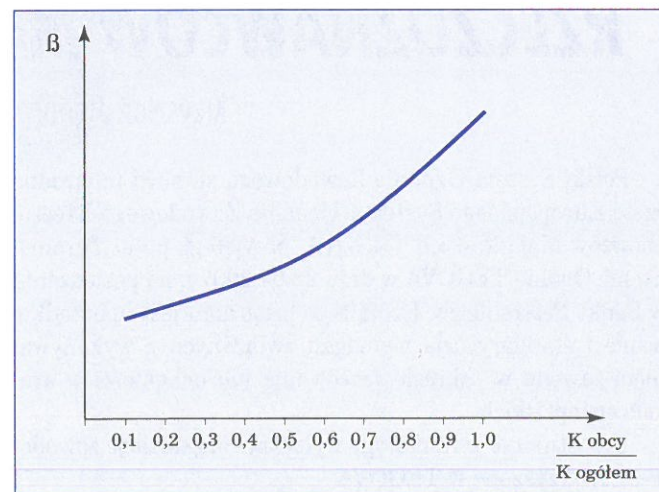
Współczesne teorie dotyczące struktury kapitału i jego wpływu na wartość przedsiębiorstw, takie jak teoria substytucji oraz teoria hierarchii źródeł finansowania, potwierdzają, że przedsiębiorstwo w pierwszej kolejności powinno finansować swoją działalność kapitałem własnym pochodzącym z wypracowanych zysków. Wypracowane przez przedsiębiorstwa dodatkowe nadwyżki pieniężne powinny być inwestowane w papiery wartościowe, które można zbyć w przypadku konieczności pokrycia zobowiązań lub sfinansowania nowych projektów inwestycyjnych. Analiza funkcjonujących przedsiębiorstw potwierdza oczywistą tezę, że najbardziej efektywne są przedsiębiorstwa najmniej zadłużone. Sens zaciągania kredytów i pożyczek przez przedsiębiorstwa wynika przede wszystkim z możliwości zwiększenia skali produkcji, co może bezpośrednio wpływać na powiększenia przepływów pieniężnych, pod warunkiem występowania zwiększonego popytu na dane towary. Zaciąganie kredytów nie zmniejsza jednak ryzyka działalności, a wręcz odwrotnie.

Analiza struktury kapitału jest oczywiście ważnym zagadnieniem ekonomicznym w procesie zarządzania przedsiębiorstwem, a zwłaszcza w procesie zarządzania jego finansami. Analiza taka jest wykorzystywana dla potrzeb zwiększania wartości przedsiębiorstwa.

Analizując problem optymalnego stopnia zadłużenia przedsiębiorstw mierzonego stosunkiem kapitału obcego do kapitału ogółem ($K_{\text{obcy}}/K_{\text{ogółem}}$) należy jak sądzę przyjmując następujące założenia:

- koszt zadłużenia zmniejsza prognozowane przepływy pieniężne, w porównaniu z sytuacją gdy przedsiębiorstwo swoją działalność może finansować kapitałem własnym,
- w przypadku wyceny przedsiębiorstwa przy pomocy modeli DCF i CAMP – przyrost zadłużenia powoduje wzrost współczynnika β , z uwagi na ryzyko bankructwa,

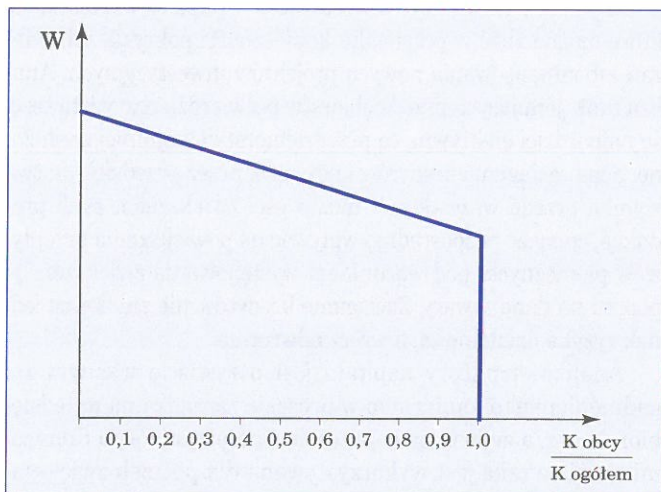
Wykres nr 1 – hipotetyczna zależność pomiędzy współczynnikiem β a poziomem zadłużenia.





- wzrost współczynnika β zwiększa stopę dyskontową używaną do wyceny metodą zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych,
- wielkość zdyskontowanej sumy przepływów pieniężnych określającej wartość przedsiębiorstwa zadłużonego będzie miała tendencję malejącą, której tempo zależeć powinno od przyrostu zadłużenia,

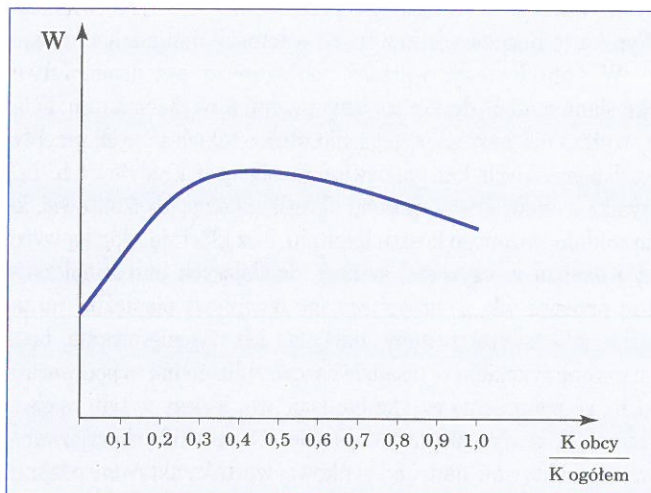
Wykres nr 2 – hipotetyczna zależność pomiędzy wartością przedsiębiorstwa a strukturą kapitału



- wielkość zaciągniętego długu (kapitału obcego) zależeć powinna od możliwości powiększenia wolumenu sprzedaży towarów lub usług, sfinansowanego dodatkowo kapitałem obcym, który zależy jest od popytu na dany rodzaj towarów czy usług,
- graniczny, maksymalny poziom zadłużenia powinien zostać wyznaczony z warunku, że przyrost sumy nominalnych przepływów pieniężnych zostanie zniweczony efek-

tem dyskontowania, czyli pomniejszenia przepływów w wyniku większej stopy dyskontowej, (wykres nr 3).

Wykres nr 3 – hipotetyczny optymalny poziom zadłużenia



Utożsamianie jednak stopy dyskontowej z kosztem kapitału i stosowanie go do wyceny przedsiębiorstw jest, w moim przekonaniu, niewłaściwe.

Przypisy

1. Informacje na temat obligacji można uzyskać np. na stronie internetowej www.mf.net.gov.pl/obligacje.
2. Copleland T., Koller T., Murrin J., Wycena: Mierzenie i kształtowanie wartości firm, WIG PRESS, Warszawa 1997.
3. Damodaran A., Country Default Spreads and Risk Premium, www.damodaran.com
4. Podobne przykłady określania stopy znaleźć można także w innych publikacjach np. Duliniec A., Struktura i koszt kapitału w przedsiębiorstwie, PWN, Warszawa, 1998.

WDRAŻANIE SYSTEMU UZNANIA ZAWODOWEGO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POLSCE

Krzysztof Urbańczyk, Wojciech Ratajczak

Polski System Uznania Zawodowego stanowi integralną część Europejskiego Systemu Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA, przyjętego przez Zgromadzenie Ogólne TEGOVA w dniu 28.04.2007 r. na posiedzeniu w Sankt Petersburgu. Istotą tego programu jest uporządkowanie i standaryzacja wymagań związanych z wykonywaniem zawodu w zakresie szacowania nieruchomości w krajach europejskich.

Uczestniczyć w nim mogą wyłącznie organizacje zawodowe stowarzyszone w TEGOVA.

O uznanie zawodowe, w tym systemie, ubiegać się mogą tylko rzeczoznawcy będący członkami takich organizacji. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która zrzesza stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych jest członkiem TEGOVA, i dlatego tylko rzeczoznawcy majątkowi będący członkami stowarzyszeń w niej sfederowanych mogą uzyskać Świadectwo Uznania Zawodowego.

Polska, Włochy oraz Francja zostały zaproszone do pilotażowego opracowania i wprowadzenia systemu.



Zasady Ogólne Polskiego Systemu Uznania Zawodowego

Zasady Ogólne Polskiego Systemu Uznania Zawodowego zostały opracowane, z inspiracji Rady Krajowej, przez zespół w składzie: Monika Nowakowska, Zdzisława Ledzion-Trojanna, Krzysztof Urbańczyk. Ostateczną wersję opracowanego przez zespół dokumentu przyjęła Rada Krajowa na posiedzeniu w Katowicach we wrześniu 2007 r.

W dokumencie tym wskazano cele wprowadzenia nowego systemu:

- osiągnięcie wysokiego poziomu profesjonalizmu
- propagowanie postaw etycznych
- zharmonizowanie zasad wykonywania zawodu w Unii Europejskiej.

Określono również procedurę przyznawania świadectwa uznania zawodowego. Ustalono, że szczegółowe zasady tej procedury zostaną określone w Regulaminie działania komisji ds. uznania zawodowego uchwalonym przez Radę Krajową. Udokumentowaniem pozytywnego wyniku postępowania jest przyznanie Świadectwa Uznania Zawodowego, które posiada dwie wersje językowe, polską podpisaną przez Prezydenta PFSRM i angielską podpisaną przez Prezydenta TEGOVA

Uchwałę o nadaniu Świadectwa podejmuje Zarząd PFSRM na podstawie wyników postępowania, które przeprowadza Komisja Uznania Zawodowego. Założono, że pierwsza grupa osób, wyłoniona zostanie w terminie umożliwiającym nadanie im Świadectwa pod koniec maja 2008 r.

Osobie posiadającej Świadectwo Uznania Zawodowego przysługuje status „Recognised European Valuer” i może ona korzystać ze skrótu REV przed lub po nazwisku. Ponadto wykaz osób posiadających Świadectwo Uznania Zawodowego zostanie umieszczony na stronach internetowych PFSRM i TEGOVA.

Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu w dniu 12.12.2007 r. podjęła uchwały o:

- przyjęciu Regulaminu działania Komisji Uznania Zawodowego
- wyborze Wojciecha Ratajczaka (SRMWW) na przewodniczącego Komisji
- wyborze członków tej Komisji w osobach: Anna Mysiak (PSRWN), Lech Gutry (ŚSRM), Andrzej Lesiński (ŚPSRM) i Janusz Okoński (ŁSRM).

Komisja Uznania Zawodowego ukonstytuowała się na swoim pierwszym posiedzeniu w dniu 28.01.2008 r. wybierając wiceprzewodniczącego Andrzeja Lesińskiego i sekretarza Annę Mysiak i rozpoczęła działania przygotowawcze do przeprowadzenia postępowania. Opracowano wzory wymaganych dokumentów uwzględniające zalecenia zawarte we wskazówkach do realizacji Europejskiego Systemu Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA oraz Zasadach Ogólnych Polskiego Systemu

Uznania Zawodowego oraz ustalono termin ich składania dla osób zainteresowanych kwalifikacją w pierwszej grupie na 10.03.2008 r.

Jako obowiązujące przyjęto następujące dokumenty:

- wniosek do Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o nadanie Świadectwa Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych
- wykaz opracowań kandydata wnioskującego o nadanie Świadectwa Uznania Zawodowego wykonanych w ramach prowadzonej działalności w zakresie szacowania nieruchomości, w miejsce obowiązującego dla osób, które będą posiadały Świadectwo, repertorium.
- oświadczenie kandydata o przestrzeganiu Kodeksu Etyki Zawodowej Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny PFSRM.
- opis przebiegu pracy zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości kandydata wnioskującego o nadanie Świadectwa Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych
- rekomendacja Stowarzyszenia kandydata wnioskującego o nadanie Świadectwa Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych.

Opracowane wzory wymaganych dokumentów przesłano do stowarzyszeń i umieszczono na stronie internetowej PFSRM.

Należy zwrócić uwagę na rolę stowarzyszenia w procedurze nadawania Świadectwa. W swojej rekomendacji potwierdza ono m.in. postawę etyczną oraz spełnianie wymogu ustawicznego kształcenia. Klauzula popierająca kandydata jest istotnym elementem postępowania.

Zaobserwowano, że część stowarzyszeń powołało komisje, które wypracowały zasady udzielania rekomendacji i podejmowała decyzję na podstawie rozmowy z kandydatem i stosownej dokumentacji.

Na kolejnym posiedzeniu w Komisji Uznania Zawodowego w dniach 18-19.03.2008 r. zdecydowano, że rozpatrzone zostaną wszystkie wnioski, które wpłynęły do Federacji do dnia 18.03.2008 r.

Termin dokonania tej czynności wyznaczono do 2.04.2008 r., powiadamiając indywidualnie osoby zainteresowane o stwierdzonych brakach.

Wyniki analizy dokumentów zostały przekazane Zarządowi PFSRM w celu przygotowania i podjęcia uchwały o nadaniu Świadectwa Uznania Zawodowego około 180 osobom.

Doświadczenie uzyskane podczas prac Komisji Uznania Zawodowego pozwala na sformułowanie spostrzeżenia, że sposób uzyskiwania w Polsce uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości sprawia, że polski rzeczoznawca majątkowy czynnie uprawiający zawód przestrzegający zasady etyki zawodowej i doskonalący swoją wiedzę poprzez uczestnictwo w szkoleniach spełnia kryteria merytoryczne ustalone przez TEGOVA dla nadania Świadectwa Uznania Zawodowego.



OPINIA

DOTYCZĄCA SPOSOBU POSTĘPOWANIA PRZY OKREŚLANIU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA CELÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 37 UST. 1, W ZWIĄZKU Z ART. 36 UST. 3 I ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ.U. NR 80 POZ. 717 ZE ZM.)

I. Przepisy regulujące problematykę objętą opinią

1. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zmian.).
3. Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.).

II. Zakres opinii

Opinia dotyczy sposobu postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu **obniżenia** wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego) lub jego zmianą oraz dla celu ustalenia wysokości opłaty z tytułu **wzrostu** wartości nieruchomości spowodowanego tymi zdarzeniami.

III. Sposoby postępowania

Sposoby postępowania przy określaniu wartości nieruchomości regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (ustawy o gn) oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (rozporządzenia w sprawie zasad wyceny).

Istotne znaczenie w sprawach objętych opinią ma art. 154 ustawy o gn w brzmieniu:

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Z w/w przepisu wynika, że sposoby postępowania przy określaniu wartości nieruchomości zależą, między innymi, od **celu wyceny**, a więc i od zasad regulujących ten cel, wynikających z właściwych przepisów prawnych, także innych niż ustawa o gn.

W sprawach objętych opinią, cel wyceny jest wymieniony w pkt. II.

Zasady regulujące w/w cel, wynikają z przepisów art. 36 ust. 3, art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Muszą być zatem uwzględnione przy określaniu wartości nieruchomości dla tego celu wyceny.

Zasady wynikające z przepisów prawnych właściwych dla danego celu wyceny mogą niekiedy wskazywać na potrzebę zastosowania odmiennych sposobów postępowania przy określaniu wartości nieruchomości, niż sposoby wynikające z przepisów ustawy o gn. Wymaga zatem rozstrzygnięcia, jak w takiej sytuacji należy postępować. Rozstrzygnięcie to wynika z art. 2 ustawy o gn., który stanowi, że ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a w szczególności jedenastu ustaw wymienionych imiennie w tym przepisie. I chociaż w w/w art. 2 ustawy o gn nie została wymieniona ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to użycie przez ustawodawcę zapisu „w szczególności” oznacza, że zamieszczony wykaz jest wykazem przykładowym (otwartym, niepełnym). Należy zatem przyjąć, że przepisy ustawy o gn nie naruszają żadnych innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a więc i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Oznacza to, że zasady wynikające z art. 36 ust. 3, art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **muszą** być uwzględniane przy określaniu wartości nieruchomości dla celu, o którym mowa w pkt. II opinii, nawet jeżeli wymaga to zastosowania innych sposobów postępowania, niż to wynika z ustawy o gn.

Z przepisów wyżej wymienionych wynikają następujące zasady:

1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu tej wartości.
2. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrośnie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera od właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, jednorazową opłatę w wysokości nie większej niż 30% wzrostu tej wartości.
3. Dla ustalenia wysokości odszkodowania oraz wysokości opłaty należy określić obniżenie albo wzrost wartości nieruchomości.
4. Wysokość odszkodowania oraz wysokość opłaty ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości przez jej właściciela albo użytkownika wieczystego (dokonanie sprzedaży jest warunkiem niezbędnym dla ustalenia odszkodowania albo opłaty), a więc i różnicę wartości (obniżenie albo wzrost) należy określić na dzień sprzedaży.
5. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu jej przeznaczenia obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a wartością tej nieruchomości określoną przy uwzględnieniu jej przeznaczenia obowiązującego przed zmianą planu miejscowego lub faktycznego sposobu jej wykorzystywania przed uchwaleniem planu.

Ustawodawca rozróżnia więc dwie sytuacje, w których stosuje się odmienne sposoby postępowania:

1. zmiana planu miejscowego – występuje wtedy, gdy plan istniał, a rada gminy dokonała jego zmiany,
2. uchwalenie planu miejscowego – występuje wtedy, gdy planu w ogóle nie było, a rada gminy dopiero dokonała jego uchwalenia.

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości dla celu, o którym mowa w pkt. II opinii, powinien zatem stosować **następujące sposoby**:

1. w sytuacji **zmiany planu** miejscowego określić:
 - wartość nieruchomości uwzględniającą jej **przeznaczenie** po zmianie planu,
 - wartość nieruchomości uwzględniającą jej **przeznaczenie** przed zmianą planu,

2. w sytuacji **uchwalenia planu** miejscowego określić:
 - wartość nieruchomości uwzględniającą jej **przeznaczenie** po uchwaleniu planu,
 - wartość nieruchomości uwzględniającą **faktyczny** sposób jej wykorzystywania przed uchwaleniem planu; przy czym za faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości uznaje się także sposób wynikający z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o wz i zt), jeżeli decyzja taka została wydana i obowiązywała w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

W związku z powyższym, w sytuacji drugiej **nie będzie miał zastosowania** przepis art. 154 ust. 2 ustawy o gn (w części nie dotyczącej decyzji o wz i zt), a także przepis § 50 ust. 1 rozporządzenia w sprawie zasad wyceny (w części nakazującej uwzględnianie **przeznaczenia** nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego) jako sprzeczny z przepisem ustawowym. Przed uchwaleniem tego planu brak było obowiązującego przeznaczenia terenu, o którym mowa w art. 37 ust. 1 zdanie drugie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też należy stosować przepis § 50 ust. 3 rozporządzenia w sprawie zasad wyceny nieruchomości:

§ 50 ust. 3. W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

Oprócz formalnego wyłączenia tych przepisów, wyłączenie jest uzasadnione również względami merytorycznymi. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium gminnego) są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Gdyby zatem w sytuacji uchwalenia planu miejscowego (gdy planu w ogóle nie było), określono wartość nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie na podstawie studium gminnego (tak jak to stanowi przepis art. 154 ust. 2 ustawy o gn i sugeruje przepis § 50 ust. 1 rozporządzenia w sprawie zasad wyceny), nie wystąpiła by **żadna** różnica wartości, a tym samym nie można by ustalić wysokości odszkodowania albo wysokości opłaty.

Zasady określone w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany wartości nieruchomości w następstwie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (odpowiednio do art. 58 ust. 2 i art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



IV. Inne kwestie związane ze zmianą planu miejscowego

Kwestie te dotyczą sposobu postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu jej wartości spowodowanej zmianą planu miejscowego (opłata planistyczna), w następujących sytuacjach szczególnych:

- W chwili wejścia w życie uchwały rady gminy w sprawie zmiany planu miejscowego, nieruchomość objęta tym planem składała się z **kilku** działek gruntu, przy czym po zmianie planu dokonano sprzedaży tylko części nieruchomości (jednej lub więcej istniejących działek, ale nie wszystkich).
- W chwili wejścia w życie uchwały rady gminy w sprawie zmiany planu miejscowego, nieruchomość objęta tym planem składała się z **jednej** działki gruntu ale zanim wystąpiły przesłanki do naliczenia „opłaty planistycznej” (zbycie nieruchomości lub jej części), nieruchomość została **podzielona** na kilka działek, a następnie po podziale dokonano sprzedaży części tej nieruchomości (jednej lub więcej działek ale nie wszystkich).

Istotne w sprawie jest rozstrzygnięcie, czy użyte w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęcie „sprzedaż nieruchomości” dotyczy wyłącznie sprzedaży **całej** nieruchomości czy także sprzedaży jej **części**.

Rozstrzygnięcia tego dokonał Naczelny Sąd Administracyjny uchwałą z dnia 17.05.1999 r. Nr. OPK 17/98 podjętą w składzie 5 sędziów, w odpowiedzi na pytanie prawne zadane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego (opłatę planistyczną) pobiera się również w przypadku zbycia **części** nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w następstwie zmiany planu miejscowego. Ponadto w uzasadnieniu uchwały Sąd wskazał, że pojęcie „nieruchomość” użyte w przepisach dotyczących planowania przestrzennego nie jest równoznaczne z pojęciem nieruchomości użytym w przepisach ustawy Kodeks cywilny i należy je rozumieć także jako część gruntu należącego do tego samego właściciela, objętą planem miejscowym i przeznaczoną w tym planie na określony cel, która po wyodrębnieniu geodezyjnym lub prawnym może być w rezultacie tego przeznaczenia samodzielnym przedmiotem obrotu cywilnoprawnego.

Powyższa uchwała dotyczy, co prawda, poprzedniej ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ale nowe przepisy zawarte w obowiązującej obecnie ustawie z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulują w sposób identyczny, co poprzednia ustawa, sprawę rekompensowania skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, a nawet są prawie identyczne co do numeracji artykułów i ich redakcji. Zatem stanowisko Na-

czelnego Sądu Administracyjnego jest także adekwatne do nowego stanu prawnego obowiązującego w tym zakresie. Z uwagi na to, że uchwała NSA została podjęta w składzie 5 sędziów jako odpowiedź na pytanie prawne, należy ją traktować jako **obowiązującą** interpretację prawa. Ustalenie sposobu postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą planu miejscowego (opłata planistyczna), musi uwzględniać w/w rozstrzygnięcie Naczelnego Sądu Administracyjnego.

W związku z powyższym przy ustalaniu tego sposobu postępowania należy kierować się następującymi zasadami:

Ad. 1

Sytuacja wymieniona w **pkt. 1** charakteryzuje się tym, że zarówno pod rządami „starego” planu miejscowego jak i pod rządami „nowego” (zmienionego) planu miejscowego nieruchomość składała się z tych samych kilku działek gruntu geodezyjnie wydzielonych i oznaczonych odrębnie w katastrze nieruchomości. Każda z tych działek była w obydwóch planach przeznaczona na ściśle określone cele. Nie ma więc żadnych przeszkód do określenia dla każdej z tych działek dwóch wartości, w tym jednej przy przeznaczeniu z planu „starego” oraz drugiej przy przeznaczeniu z planu „nowego”, a następnie określenia różnicy w/w wartości. Jeżeli zatem w ciągu 5 lat od zmiany planu nastąpi sprzedaż którejkolwiek z działek wchodzących w skład nieruchomości, to różnicę wartości określa się w powyższy sposób tylko dla tej działki (działek), która została sprzedana, przyjmując ceny na dzień sprzedaży.

Ad. 2

Sytuacja wymieniona w **pkt. 2** charakteryzuje się tym, że zarówno pod rządami „starego” planu miejscowego jak i w chwili w której zaczął obowiązywać plan „nowy” (zmieniony), nieruchomość składała się z **jednej** działki gruntu przeznaczonej w obydwóch planach na ściśle określone cele.

Następnie (już po zmianie planu) nieruchomość została podzielona geodezyjnie na działki gruntu oznaczone odrębnie w katastrze nieruchomości i wykazane na mapie podziału. Ze względu na to, że w/w działki nie istniały ani pod rządami „starego” planu miejscowego, ani w chwili w której zaczął obowiązywać plan „nowy” (zmieniony), dla ustalenia ich przeznaczenia w obydwóch planach należy „nałożyć” mapę podziału na rysunek zarówno planu „starego” jak i „nowego”. Po ustaleniu w w/w sposób przeznaczenia dla każdej z wydzielonych działek, nie ma żadnych przeszkód do określenia dla nich dwóch wartości, jednej przy przeznaczeniu z planu „starego” oraz drugiej przy przeznaczeniu z planu „nowego” a następnie określenia różnicy w/w wartości.

Jeżeli w ciągu 5 lat od zmiany planu nastąpi sprzedaż którejkolwiek z wydzielonych działek wchodzących w skład nieruchomości, to różnicę wartości określa się w powyższy sposób tylko dla tej działki (działek), która została sprzedana, przyjmując ceny z dnia sprzedaży.



Należy również wskazać w przedstawionej sytuacji na różne sposoby postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celu **opłaty adiacenckiej** z tytułu **podziału** nieruchomości oraz dla celu **opłaty planistycznej**.

Opłatę adiacencką właściwy organ może ustalić po dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości na działki gruntu stała się ostateczna, przyjmując wzrost wartości spowodowany **wyłącznie** podziałem nieruchomości

Natomiast opłatę planistyczną właściwy organ może ustalić po dniu dokonania sprzedaży jednej lub kilku **wydzio-**

nych już działek, przyjmując wzrost wartości spowodowany **wyłącznie** zmianą planu, przy czym wartość 1 m² gruntu określa się przyjmując stan z dnia wejścia w życie planu „nowego”, a więc stan nieruchomości przed jej podziałem.

Ze względu na to, że **przesłanki** do ustalania w/w opłat powstają w różnym czasie, a ponadto że ustala się je od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego różnymi przyczynami, a także z uwagi na to, że opłaty te nalicza się odrębnie, należy również **odrębnie** określać wzrost wartości nieruchomości (albo spowodowany podziałem nieruchomości albo spowodowany zmianą planu miejscowego).

ZGROMADZENIE GENERALNE TEGoVA W WARSZAWIE

Krzysztof Grzesik

Okolo 80 delegatów reprezentujących 40 organizacji rzeczoznawców majątkowych z 24 krajów Europy spotka się w Warszawie w dniach 30 i 31 maja 2008 r. na najbliższym zgromadzeniu generalnym Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców (TEGoVA).

W roku 1994 Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFVA) pierwszy raz gościła zgromadzenie generalne TEGoVA w Krakowie.

Warszawskie zgromadzenie zwiędza podwójny sukces prac TEGoVA nad dwoma głównymi projektami ostatnich lat, a mianowicie nad Europejskimi Standardami Wyceny 2008 (European Valuation Standards) oraz projektem uznania zawodowego rzeczoznawców majątkowych (Recognised European Valuer).

Ostatnie wydanie Europejskich Standardów Wyceny zwane także Niebieską Księgą (Blue Book) zostało opublikowane w 2003 roku. Od tego czasu zostało ono zapożyczony i zrewidowane w Międzynarodowych Standardach Wyceny z roku 2007 oraz w ostatnio opublikowanych Standardach Wyceny RICS (Czerwona Księga).

W odpowiedzi na zmiany w profesji rzeczoznawców majątkowych oraz europejskich dyrektyw w ostatnich kilku latach, TEGoVA wychodzi naprzeciw oczekiwaniom zmian i uaktualnień Europejskich Standardów Wyceny oraz zapewnienia ich spójności z Międzynarodowymi Standardami Wyceny.

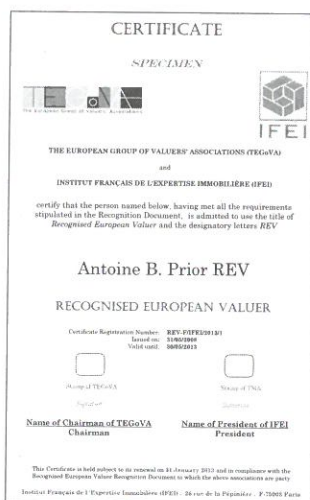
Nowy szkic Europejskich Standardów Wyceny 2008 zostanie pokazany podczas zgromadzenia generalnego TEGoVA w Warszawie. Wydarzenie to zapoczątkuje serię konsultacji, tak aby zdążyć z publikacją ESW do końca roku 2008. Z pomocą europejskich rzeczoznawców nowe standardy zawierać bę-

dą także komentarz do wielu europejskich dyrektyw, które przez lata wpływały na zasady wyceny, szczególnie w obszarze wycen na potrzeby zabezpieczenia kredytu oraz ubezpieczeń.

Na zgromadzeniu generalnym w Warszawie TEGoVA zainicjuje także projekt uznania zawodowego europejskich rzeczoznawców majątkowych (Recognised European Valuer), którego pilotażowy program został z powodzeniem wdrożony we Francji i w Polsce.

Od wielu lat TEGoVA działa w interesie publicznym zapewniając, że ich członkowie (stowarzyszenia zawodowe) nakładają na rzeczoznawców minimalne wymagania dotyczące wykształcenia i posiadanej wiedzy. Dziś TEGoVA idzie o krok dalej rozwijając projekt uznania zawodowego europejskich rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawcy w całej Europie, którzy osiągną określone wymagania dotyczące wykształcenia, dostarczą dowody na to, że prowadzą ciągłą praktykę w zakresie wyceny nieruchomości, doskonalą swoje umiejętności podczas szkoleń, seminariów i konferencji oraz szerzą i praktykują etyczne aspekty zawodu, będą mogli się ubiegać o „Uznanie” i używać tytułu „Uznany Europejski Rzeczoznawca Majątkowy”. Tytuł ten będzie podlegał weryfikacji co pięć lat.

Podczas zgromadzenia generalnego TEGoVA w Warszawie odbędzie się specjalna ceremonia i rozdanie dyplomów uznania zawodowego dla pierwszych francuskich i polskich rzeczoznawców, którzy pomyślnie przeszli postępowanie kwalifikacyjne.





RAPORTY CUSHMAN & WAKEFIELD



RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH

Na rynkach powierzchni przemysłowych i magazynowych w Europie Środkowej nadal utrzymuje się silny trend wzrostowy.

Tylko w zeszłym roku oddano do użytku ponad jedną czwartą łącznej wielkości nowoczesnej powierzchni przemysłowej i magazynowej w Europie Środkowej, co w przełożeniu na liczby oznacza **2,2 miliony mkw.** z łącznej liczby **8 milionów mkw.** nowoczesnej powierzchni przemysłowej i magazynowej. Prawie połowa nowoczesnej powierzchni przemysłowej i magazynowej została ukończona w zeszłym roku w Polsce (1.009.000 mkw.), oraz w Republice Czech (817.500 mkw.). Kolejne kraje to Słowacja (228.000 mkw.) oraz Węgry (123.000 mkw.).

Ferdinand Hlobil, Szef zespołu ds. powierzchni przemysłowej w Europie Środkowej firmy Cushman & Wakefield, powiedział: „Biorąc pod uwagę wielkość Polski, jej wiodąca rola nie powinna dziwić. W Republice Czech zaobserwowano niezwykle dynamiczny rozwój powierzchni przemysłowej i magazynowej, niemal dwukrotnie większy w porównaniu z 2006 r. Na rynku w Słowacji również zaobserwowano wzmożoną aktywność. W zeszłym roku deweloperzy oddali do użytku o 70% więcej powierzchni niż w 2006 r. Najmniejszą aktywność wykazują inwestorzy na Węgrzech, podejmujący decyzje z większą ostrożnością z uwagi na zachodzące zmiany polityczne”.

Pomimo szybkiego tempa rozwoju, jedynie około 6% nowoczesnej powierzchni przemysłowej i magazynowej pozostaje nie wynajęta w Republice Czech i jest to najniższy poziom w całej Europie Środkowej. W Słowacji wskaźnik ten wynosi około 8%, w Polsce 10%, a na Węgrzech prawie 18%. W Europie Zachodniej wskaźnik pustostanów utrzymuje się na poziomie średnio 10 -12%.” Należy zauważyć, że w zakresie powierzchni przemysłowych i magazynowych pomiędzy podażą i popytem panuje równowaga, szczególnie w Republice Czech. Silny popyt na powierzchnie ze strony najemców zachęca deweloperów do dalszych inwestycji budowlanych, zwiększając w ten sposób ofertę wolnej powierzchni pod wynajem, co z kolei stabilizuje stawki czynszowe.” – dodaje Ferdinand Hlobil

Najważniejsi deweloperzy w regionie

Prologis już od dawna jest największym deweloperem w zakresie powierzchni przemysłowych i magazynowych w Europie Środkowej. Prowadzi on aktywną działalność

we wszystkich czterech krajach Europy Środkowej i w ostatnim roku wynajął prawie 900.000 mkw. (około jedną trzecią łącznej powierzchni najmu). **Panattoni**, który obecnie działa jedynie w Republice Czech i w Polsce, zajmuje drugie miejsce pod względem wynajętej powierzchni – 400.000 mkw. **CTP**, który wynajął prawie 400.000 mkw., zajmuje trzecie miejsce i prowadzi działalność tylko w Republice Czech. Zarówno Panattoni, jak CTP planują ekspansję na inne kraje w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. „Wszyscy główni deweloperzy działający na rynkach przemysłowych i magazynowych w Europie Środkowej to spółki z kapitałem zagranicznym, co odróżnia ten region od krajów Europy Zachodniej” – mówi dalej Ferdinand Hlobil.

Najemcy

„Biorąc pod uwagę wykorzystanie powierzchni przemysłowej, w pobliżu aglomeracji miejskich obserwuje się wyraźną dominację sektorów logistycznych i magazynowych nastawionych na zaopatrywanie mniejszych miejscowości i dużych miast. Udział produkcji przemysłu lekkiego zwiększa się na obszarach o mniejszym zagęszczeniu ludności. Wytwórcy szukają rejonów o tradycjach przemysłowych w danym sektorze, co ułatwia im znalezienie wysoko wykwalifikowanej siły roboczej” – dodaje Ferdinand Hlobil.

Prognozy na przyszłość

„Biorąc pod uwagę aktywność, jaką odnotowano na początku na rynku powierzchni przemysłowych i magazynowych, wolumen transakcji w tym roku nie powinien ulec większym zmianom w stosunku do roku poprzedniego,” uważa Ferdinand Hlobil.

„Nowy trend w postaci projektów „zielonych budynków” zapoczątkowany w zachodniej Europie powoli zaczyna być także widoczny w tym regionie. Wiodący deweloperzy rozpoczynają wprowadzanie niezwykle złożonych strategii w celu wykorzystania nowoczesnych technologii dla ograniczenia zużycia energii w budynkach”.

Dalsze informacje dotyczące rynku powierzchni przemysłowych i magazynowych dostępne są na stronie: www.czech-industrial.com; www.industrial.pl



POWIERZCHNIE BIUROWE NA ŚWIECIE 2008

Czynsze, które stanowią dużą część kosztów najmu, w dziesięciu najdroższych lokalizacjach powierzchni biurowej świata wzrosły w ubiegłym roku średnio o 40% – podaje globalny raport *Office Space Across the World 2008 (Powierzchnie biurowe na świecie 2008)* opublikowany przez firmę doradczą w zakresie nieruchomości Cushman & Wakefield.

W tegorocznym rankingu Londyn zachował pozycję światowego lidera pod względem kosztów najmu powierzchni biurowej, przy cenie jednego metra kwadratowego powierzchni w najlepszej lokalizacji w londyńskim West Endzie na poziomie 2.277 euro rocznie (312 USD za stopę kw.), co oznacza wzrost czynszów o 30% w walucie lokalnej w stosunku do roku ubiegłego. Na drugim miejscu znalazł się Hong Kong, gdzie czynsze w walucie lokalnej wzrosły o 40% w porównaniu z rokiem ubiegłym do poziomu 1.745 euro.

W raporcie porównano koszty najmu powierzchni biurowej w 203 najważniejszych lokalizacjach w rekordowej liczbie 58 państw na całym świecie. Wśród nowych lokalizacji ujętych w globalnym rankingu znalazły się Kijów na Ukrainie (16. miejsce) i Miasto Ho Chi Minh w Wietnamie (17. miejsce).

Spośród 203 lokalizacji w ubiegłym roku wzrost czynszów wystąpił w 79% lokalizacji, w 20% czynsze utrzymały się na tym samym poziomie, a tylko w przypadku 1% lokalizacji spadły (w porównaniu z 6% rok wcześniej). W 2007 r. czynsze w świecie wzrosły ogólnie o 14% w porównaniu z 10% wzrostem w 2006 r.

Elaine Rossall, Szef Działu Badań i Doradztwa w zakresie Powierzchni Biznesowych z firmy Cushman & Wakefield w krajach EMEA (Europa, Bliski Wschód i Afryka), prognozuje, że „pełne skutki obecnego kryzysu kredytowego dla głównych lokalizacji powierzchni biurowej świata poznamy prawdopodobnie dopiero w dalszych miesiącach 2008 r. Tymczasem przewidujemy dobre warunki rozwoju rynków oferujących właściwy produkt we właściwej lokalizacji, zwłaszcza na bardziej prężnych rynkach Azji i Pacyfiku, jednak oczekuje się, że w bieżącym roku wzrost czynszów nie będzie tak duży jak w ubiegłym”.

Największe skoki w tegorocznym rankingu

W pierwszej dziesiątce globalnego rankingu, wśród państw odnotowujących największy skok znalazł się Singapur, który awansował o 10 miejsc na 7. pozycję. W ubiegłym roku stawki czynszów w najlepszych lokalizacjach wzrosły w Singapurze o 78% w walucie lokalnej i wspólnie z dobrymi wynikami, między innymi, dla Indii i Wietnamu przyczyniły się do największego wzrostu regionalnego w Azji i Pacyfiku, gdzie czynsze w 2007 r. wzrosły o 23%.

Arsh Chaudhry, Dyrektor Zarządzający Cushman & Wakefield w Azji Południowo-Wschodniej, powiedział: „Do wzrostu

czynszów w Singapurze przyczynił się przede wszystkim silny popyt ze strony sektora bankowego i usług oraz bardzo ograniczona podaż powierzchni biurowej wysokiej jakości. Popyt wśród firm z większości sektorów przemysłu będzie nadal wysoki w 2008 r., natomiast podaż będzie wciąż niewielka aż do 2010 r. Z tego względu przewidujemy utrzymanie się tendencji wzrostowych dla czynszów, aczkolwiek tempo wzrostu będzie mniejsze niż w 2007 r.”

Tymczasem Moskwa awansowała o dwa miejsca, dołączając po raz pierwszy do pierwszej piątki w rankingu, z kosztami najmu w najlepszych lokalizacjach obecnie wyższymi niż w Paryżu, który został również wyprzedzony przez Mumbai. Elaine Rossall, Szef Działu Badań i Doradztwa w zakresie Powierzchni Biznesowych z firmy Cushman & Wakefield w krajach EMEA, stwierdziła: „Ta zmiana w rankingu oznacza rzeczywisty awans Moskwy i Mumbai, zważywszy na fakt, że czynsze w paryskim Centralnym Obszarze Biznesu (COB) wzrosły w ubiegłym roku o 12%”.

Największy skok w globalnym rankingu odnotowało Oslo, które awansowało o 14 miejsc, by znaleźć się na 11 pozycji. Helge Mork, Dyrektor Generalny Mork & Partners, Biura Stowarzyszonego firmy C&W w Norwegii, zauważył: „Wysokie ceny ropy naftowej i niskie stopy procentowe przyczyniały się w ostatnich latach do boomu gospodarczego w kraju eksportującym ropę, jakim jest Norwegia. Przełożyło się to na wyższe czynsze za powierzchnię biurową w najlepszej dzielnicy Oslo, gdyż popyt przewyższa podaż. Jednak w przyszłości oczekujemy, że czynsze za najlepszą powierzchnię biurową będą wzrastać w znacznie mniejszym tempie, ponieważ swój wpływ zaczną wywierać wyższe stopy procentowe”.

Warszawa znalazła się o pięć punktów wyżej w rankingu, przechodząc z pozycji 27 na 22. Jakub Marszałek z działu Powierzchni Biurowych polskiego oddziału Cushman & Wakefield powiedział: „W Warszawie w roku 2007 zaistniała sytuacja znacznego niedoboru wolnej powierzchni biurowej, a popyt zdecydowanie przewyższył podaż. W związku z tym w 2007 roku czynsze osiągnęły rekordowy jak dotąd poziom. Spodziewana wielkość podaży w 2008 roku będzie największa, jaka pojawiła się na rynku od początku lat 90-tych. Jednak tylko 11% powierzchni powstanie w centrum Warszawy. W związku z tym przewidujemy, że w roku 2008 cena wynajmu może jeszcze wzrosnąć, szczególnie w centrum stolicy i nieznacznie w innych lokalizacjach pozacentralnych. Sytuacja na rynku biurowym w centralnej części Warszawy zacznie się stabilizować dopiero w 2010 roku, gdy zwiększy się podaż nowych budynków. Natomiast w tym czasie możemy się spodziewać wzrostu współczynników pustostanów na terenie obszarów poza centrum”.



V SYMPOZJUM W ROSNÓWKU

Jan Żurawski

Kiedy w ubiegłym roku kończyło się IV Sympozjum poświęcone wycenie odszkodowań w ochronie przyrody i środowiska – wydawało się, że sprawy odszkodowań są wyjaśnione i warsztatowo nie powinny nastęczać trudności parającym się tymi zagadnieniami. Mało kto przypuszczał, że wejdzie w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nabiorą tempa prace związane z realizacją obiektów związanych z przygotowaniem EURO 2012, czyli, że wystąpią dwa elementy mające istotny wpływ na działania rzeczoznawców majątkowych: z jednej strony uwarunkowania prawne, z drugiej – dynamiczny rozwój infrastruktury oddziałującej z reguły niekorzystnie na wszystkie elementy środowiska naturalnego.

Stąd Aktualne uwarunkowania prawne i warsztatowe szacowania nieruchomości, opłat planistycznych i adiacenckich oraz odszkodowań w inwestycjach liniowych i ochronie środowiska i przyrody stały się tematem V Sympozjum, które odbyło się w Rosnówku w dniach 4-6 października 2007 r.

Uczestniczyło w nim 130 zainteresowanych, którzy przez trzy dni zgłębiali problematykę na wykładach, warsztatach tematycznych i dyskusjach.

Dzień pierwszy poświęcony został analizie zmian przepisów prawnych w zakresie gospodarki nieruchomościami, planowania przestrzennego, budownictwa oraz ochrony przyrody i środowiska, w zakresie ich wpływu na warsztat rzeczoznawcy majątkowego. Wykład przygotował i przeprowadził niekwestionowany autorytet w tej dziedzinie – Zdzisław Małecki, który od początku Sympozjów, czyli od 2002 r., dzieli się swoim doświadczeniem i wiedzą z uczestnikami. Skupił się głównie na zmianach w ustawie o gospodarce nieruchomościami, na ustawie o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz ustawie o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie. Z charakterystyczną swobodą, wynikłą z doskonałej znajomości tematu i dużymi umiejętnościami



Fot. Ewa Bogdańska



oracyjnymi, potrafił w zajmujący sposób przedstawić istotne elementy ustaw, które niewprawy czytelnik może czasem pominąć.

Drugi dzień przeznaczony został na warsztaty tematyczne.

Michał Kosmowski i Janusz Andrzejewski dzielili się doświadczeniami z zakresu odszkodowań w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Krzesinach pod Poznaniem.

Służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej wnikliwie przedstawił pełnomocnik do spraw szkoleń SRMWW Jerzy Dąbek. Zapoznał nas z rodzajami i statusem prawnym urządzeń przesyłowych,



trybami pozyskiwania praw do nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej, pokazał jak określać wartość szkód powstałych przy ich budowie oraz odszkodowań za ustanowione służebności i bezumowne korzystanie.

Elżbieta Jakubiec i Janusz Walczak omówili skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego oraz zadania rzeczoznawcy niezbędne do określenia kwoty opłaty planistycznej i adiacenckiej. Uwarunkowania prawne zilustrowali przykładami opracowań tematyki dla wybranych terenów powiatu poznańskiego.

Wycena wód i obiektów stawowych, 'wsparta autorytetem prof. dr hab. Jerzego Mastyńskiego, została naświetlona przez eksperta, nie tylko w tej dziedzinie, Mariana Witczaka.

Po południu, zagadnienia praktyczne z zakresu służebności gruntowej na konkretnym przykładzie ze swojej praktyki zawodowej objaśniała Monika Szapiro – Nowakowska, bez której trudno sobie wyobrazić poznańskie sympozja, które od początku zaszczyca swoją obecnością.



Fot. Ewa Bogdańska

prac Komisji Standardów oraz projekt Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Dyskusja i odpowiedzi wykładców na pytania zebranych zakończyły V Sympozjum Poznaniu.

Na uroczystej kolacji oraz biesiadzie można było (smakując efekty pracy wielkopolskich kucharzy) wymienić doświadczenia, nawiązać i odnowić znajomości, a przede wszystkim zyskać chwile odpoczynku, na który zwykle brak czasu w nawale pracy i mozołe codziennych wycen.

V sympozjum przygotowane i przeprowadzone zostało w przeważającej części siłami SRMWW Pokazało potencjał intelektualny i możliwości wielkopolskich rzeczoznawców, dowiodło umiejętności organizacyjnych Przewodniczącego i Rady Stowarzyszenia, było doskonałym sprawdzianem przed tegoroczną Krajową Konferencją Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu.



Ostatni dzień oddany został do dyspozycji zaproszonym gościom Zygmuntovi Bojarowi i Janowi Konowalcukowi. Pierwszy wnikliwie przedstawił problematykę wyceny gruntów przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne, począwszy od uwarunkowań historycznych zapisów prawnych, poprzez obowiązujące przepisy – po możliwości i sugestie interpretacyjne.

Z nowymi regulacjami prawnymi dotyczącymi standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych zapoznał zebranych Jan Konowalcuk. Pokazał kierunki i harmonogram





JUBILEUSZ XV-LECIA W WIELKOPOLSCE

Jan Żurawski

Początki najnowszego ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w Wielkopolsce wiążą się ściśle z przemianami ustrojowymi i pojawieniem się rynku nieruchomości opartego na cenach rynkowych. Zmierzch gospodarki socjalistycznej, przemiany własnościowe, likwidacja cen urzędowych a zwłaszcza konstytucyjna gwarancja własności – stworzyły potrzebę wyłonienia specjalistów zajmujących się profesjonalnie wyceną nieruchomości, którymi od 1992 r. stali się rzeczoznawcy majątkowi.



Jubileusz X lecia ruchu stowarzyszeniowego rzeczoznawców majątkowych wielkopolski, Poznań 2002 r.

Pierwsi do nowego zawodu weszli (wcześniej działający) biegli sądowi oraz biegli z list wojewodów do spraw wyceny nieruchomości. To oni tworzyli zręby nowego zawodu i nowego ruchu zawodowego.

10 lutego 1992 r. zostało zarejestrowane przed Sądem Wojewódzkim w Poznaniu Stowarzyszenie Biegłych i Rzeczoznawców w Zakresie Ustalania Wartości Nieruchomości z siedzibą w Poznaniu. Inicjatorem i jedynym przewodniczącym do czasu rozwiązania był Zdzisław Małecki.

Wkrótce powstały:

- Oddział Terenowy Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Poznaniu, którego kolejnymi prezesami byli: Włodzimierz Woźniak, Adam Futro i Ewa Bogdańska;
- Konińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Koninie – prezes Andrzej Janicki;
- Oddział Terenowy Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Pile z prezesem Wacławem Tuchołką;
- Oddział Terenowy Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lesznie. Kolejnymi prezesami byli: Leonard Janik i Franciszek Halec;
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Kaliszu.

Możliwość konsolidacji tak rozdrobnionego środowiska pojawiła się w 2000 r. głównie dzięki inicjatywom Zdzisława Małeckiego, Adama Futro i pierwszego przewodniczącego nowopowstałego stowarzyszenia Michała Kosmowskiego, która doprowadziła w lutym 2001 r. do połączenia stowarzyszeń z Poznania, Leszna, Konina i Piły w działające do dziś Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Pierwszą Radę Stowarzyszenia tworzyli:

- Michał Kosmowski – przewodniczący,
- Adam Futro i Teresa Prył – wiceprzewodniczący,
- Anna Stuligrosz – skarbnik,
- Ewa Bogdańska – sekretarz Rady,
- Wojciech Ratajczak, Justyna Maciejowska, Zbigniew Jedliński, Andrzej Janicki – członkowie Rady.

9 kwietnia 2003 r. Walne Zebranie Członków wyłoniło następną Radę Stowarzyszenia, w skład której weszli: Adam Futro – przewodniczący; Michał Kosmowski i Jerzy Dąbek – wiceprzewodniczący, Ewa Banaś – skarbnik, Ewa Bogdańska – sekretarz Rady, Teresa Prył, Wojciech Ratajczak, Marian Witczak, Marian Zawadka – członkowie Rady.

Kolejne Walne Zebranie Członków, w dniu 12 kwietnia 2006 r., wybrało obecną Radę Stowarzyszenia, którą tworzą: Anna Poszyler – przewodnicząca; Janusz Andrzejewski i Marian Witczak – wiceprzewodniczący, Ewa Jakóbiec – skarbnik, Ewa Bogdańska – sekretarz Rady, Jerzy Dąbek, Michał Kosmowski, Wojciech Ratajczak, Grzegorz Szczurek – członkowie Rady.



Rada Krajowa PFSRM, Warszawa 2003 r.

Dzisiaj SRMWW należy do najliczniejszych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i w roku jubileuszu XV-lecia grupuje 238 członków, którzy – w miarę swoich możliwości i potrzeb – uczestniczą w szkoleniach



odbywających się przed każdym zebraniem członków, konferencjach i spotkaniach.

Od maja 2001 r. ukazuje się Biuletyn SRMWW, który stanowi kontynuację powstałego w Wielkopolsce Rzeczoznawcy Majątkowego – obecnie kwartalnika wydawanego przez PFSRM, a którego pierwszą Redakcją tworzyli: Mariusz Gertner, Zdzisław Małecki, Dobrosław Wojciechowski i Jerzy Żębal. Biuletyn ukazuje się w miarę potrzeb, zwykle cztery razy w roku i nie tylko promuje członków i propaguje dobry wizerunek rzeczoznawcy, ale również publikuje opracowania przydatne w codziennej działalności zawodowej. Towarzyszy także ważnym dla środowiska wydarzeniom. We wrześniu 2007 r. ukazał się kolejny – 16 numer, w którym zamieszczona została informacja o XVII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbędzie się w Poznaniu w dniach 25-27 września 2008 r. w salach Centrum Kultury Zamek.

Temat roboczy konferencji ma dotyczyć problematyki, którą środowisko poznańskie para się od przynajmniej kilku lat i która przewijała się przez kolejne Sympozja, które na trwałe wpisały się o ogólnopolski program szkoleń, organizowanych corocznie od 2004 roku w Kiekrzu i (ostanie w roku 2007) w Rosnówku. Temat przewodni Konferencji związany będzie z obszarami po części nowymi dla rzeczoznawców i gromadził będzie zagadnienia skoncentrowane wokół inwestycji liniowych i całej problematyki z nimi związanej – od wyceny gruntu – po odszkodowania; oraz z szeroko pojętą ochroną środowiska – w zakresie dotyczącym rzeczoznawców majątkowych.

Dorobek środowiska stanowi sumę sukcesów jego członków. Rzeczoznawcami majątkowymi zrzeszonymi w naszym Stowarzyszeniu są przedstawiciele środowisk naukowych Poznania – z profesorami: Marią Trojanek, Andrzejem Skarzyńskim i Witoldem Wielickim.

Zdzisław Małecki, obecnie Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych, był członkiem Prezydium Tymczasowej Komisji Porozumiewawczej Stowarzyszeń Regionalnych, która doprowadziła do powstania PFSRM. Współtworzył pierwszy jej Statut.

Wielu naszych członków uczestniczy w życiu politycznym regionu, aktywnie działa na rynku nieruchomości jako deweloperzy i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, a część współtworzy uwarunkowania rzeczoznawstwa jako delegaci i reprezentanci SRMWW do prac w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej; Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Komisji Arbitrażowej, Komisji Szkoleń, Komisji Legislacji, Komisji Arbitrażowej, Komisji ds. Wydawnictw, Komisji Współpracy Międzynarodowej, Komisji Odznaczeń, Komisji ds. Bazy Danych i Analiz, Komisji ds. Biegłych Sądowych i w Radzie Redakcyjnej „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Rzeczoznawcy wielkopolscy stanowią także awangardę ruchu dążącego do utworzenia samorządu zawodowego.

XV-lecie to jubileusz stowarzyszenia – organizacji powstałej po przemianach ustrojowych, a przecież korzenie zawodu są starsze. Michał Kosmowski widzi uniwersalne jego

Pobyty delegacji polskich rzeczoznawców w Londynie w 2002 roku



Spotkanie robocze



Wizyta w Londynie – przed siedzibą RICS



Wizyta w RICS – bankiet na tarasie siedziby

początki w starożytności. Metody dochodowe i porównawcze stosowali rzeczoznawcy w II Rzeczypospolitej, a okres Polski Ludowej to czas metody odtworzeniowej. Wydaje się, że przyszłość zmierzać będzie do rozwoju zawodu w jego europejskim kształcie i żadne dziejowe czy polityczne figle nie staną temu procesowi na przeszkodzie.

Nasi przedstawiciele aktywnie uczestniczyli w budowaniu zawodu rzeczoznawcy na poziomie międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przypominają o tym historyczne zdjęcia.



DEBATA „BANKOWA” W POZNANIU

Jan Żurawski

Wielkopolska debata nad opracowanym standardem wyceny dla zabezpieczenia wiarygodności zgromadziła 23 października 2007 r. w Poznaniu 47 rzeczoznawców majątkowych zainteresowanych problematyką. Oprócz prowadzących: Magdaleny Małeckiej Pilujskiej reprezentującej członków zespołu opracowującego standard, Jerzego Adamiczki – przewodniczącego zespołu opracowującego standard i Jana Konowalczuka – Przewodniczącego Komisji Standardów PFSRM spotkanie zaszczyli obecnością zaproszeni goście: Iwo Betke – Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM i Zdzisław Małecki z Komisji Ekspertów PFSRM.

Zebranych przywitała Przewodniczą Rady SRMWW Anna Poszyler, a Michał Kosmowski zapoznał ze sprawami organizacyjnymi debaty i kierował dyskusją.

Jerzy Adamiczka swoje wystąpienie rozpoczął od przedstawienia stanu prac nad standardami. Wyjaśnił powód ich aktualizacji, wynikający z konieczności dostosowania wymagań międzynarodowych do realiów rynku polskiego na obecnym etapie jego rozwoju, a w stosunku do standardu wyceny dla zabezpieczenia wiarygodności – koniecznością ujednolicenia sposobu patrzenia na wartość przez banki krajowe i zagraniczne.

Szczegółową prezentację standardu przedstawiła **Magda Małecka-Pilujska** koncentrując się na strukturze, odniesieniu do innych standardów, zagadnieniach kluczowych, nowościach i różnicach. Zwróciła uwagę na konieczność dostosowania polskich standardów do międzynarodowych, wynikającą również z postępującej globalizacji i coraz częstszych transakcji transgranicznych, w których głos doradcy winni mieć polscy rzeczoznawcy na zasadach równych z rzeczoznawcami europejskimi.

Nastąpi to jednak jedynie wtedy, gdy efekt pracy polskiego rzeczoznawcy będzie dawać inwestorom możliwość porównania efektywności inwestycji, a bankom – możliwość porównania stabilności finansowej opartej na jednolitych, przejrzystych zasadach.

Najwięcej emocji wśród uczestników wzbudziły:

- modyfikacja definicji wartości rynkowej; rozumianej jako najbardziej prawdopodobna cena dla optymalnego sposobu użytkowania i rozumienie terminu „optymalny sposób użytkowania”;
- uwzględnianie wymagań i wewnętrznych instrukcji wierzycieli;
- ujawnianie okoliczności ograniczających przydatność nieruchomości dla ustanowienia zabezpieczenia.

Powodów do emocji należy upatrywać w zwiększeniu nakładów pracy nad operatem i w podnoszeniu poziomu wymagań

w stosunku do rzeczoznawcy, widzianych przez pryzmat opłacalności poczynić.

W dyskusji, która dotyczyła możliwych interpretacji wartości rynkowej, zwłaszcza w połączeniu z wizją inwestora, uczestnicy podkreślali:

- trudności w zaprezentowaniu właściwego optymalnego sposobu użytkowania, zwłaszcza na małych lokalnych rynkach;
- niebezpieczeństwa zbliżenia się do wartości indywidualnej;
- odpowiedzialność za przyjęte założenia oraz brak pomocnych analiz i opracowań.

Zwiększone wymagania standardu w stosunku do rzeczoznawców i dostosowanie do polskich realiów twórcy standardu zilustrowali wymaganiami TEGOVA i zawartymi w Międzynarodowych Standardach Wyceny, które zawierają formuły rozszerzone i pokazują kierunek dalszych zmian.

Podsumowaniem dyskusji było wystąpienie Zdzisława Małeckiego, który oceniając wysoko pracę zespołu, podziękował autorom opracowania za wkład pracy i czas poświęcony na udział w debatach. Zwrócił również uwagę na błędy merytoryczne i wniósł uwagi do formy i treści zapisów, zwłaszcza w dostosowaniu wymagań do możliwości wykonawców i precyzji sformułowań wykluczających dowolność interpretacji.

Iwo Betke również dziękował zespołowi, podkreślał rangę opracowania, wysokie wymagania stawiane przez standard rzeczoznawcom majątkowym.

Podsumowanie dyskusji przez Przewodniczącą SRMWW Annę Poszyler zakończyło poznańską debatę.

Pomimo minorowej atmosfery i ogólnego twierdzenia, że „dobrze to już było” może warto spojrzeć nieco optymistycznie w przyszłość i uwierzyć, że wykonywanie zleceń za minimalną płacę musi się kiedyś skończyć i nadejdą czasy godziwych zarobków za dobrze wykonaną pracę. A do tego czasu – róbmy swoje.



PROFESJONALIZM

Ewa Wojciul

Mój syn, jako przewodniczący komisji wyborczej przy okazji wyborów do sejmu i senatu, stanął wobec problemu związanego ze stemplowaniem kart do głosowania. Każdy wyborca otrzymywał wtedy dwie wielostronicowe książeczki, których każda strona wymagała stempelka. Syn szybko obliczył, że przy maksymalnej mobilizacji komisja skończy stemplowanie tuż przed północą, jako że należało uwzględnić wszystkie karty, także te nie wykorzystane przez wyborców. Nie wiele się pomylił, jeśli chodziło o wszystkie inne komisje. U nich wszystko przebiegło inaczej. Otóż po południu zgłosiła się do pracy w komisji kolejna jej członkini. Ta – gdy wytłumaczono jej problem – zabrała się energicznie do pracy. Brała kolejne stosy kart, umiejętnie układała, a potem stemplowała z szybkością niepojętą, aż kartki furkotały. Skończyła pracę do 18 – tej. W międzyczasie wyjaśniła zachwyconym kolegom, że od 30 lat pracuje na poczcie.



Gdy na ulicy koło naszego bloku wykonywano roboty związane z instalacjami, usłyszałam taką kwestię. Wygłosił ją jeden z pracowników do praktykanta zasypującego wykop:

– Pod rurą zostawiłeś pustą przestrzeń, to trzeba poprawić, z boku wysypałeś sam śnieg, gdy stopnieje, utworzy się pustka, zasypywać trzeba systematycznie od boków do środka. Facet od łopaty też musi pracować inteligentnie i porządnie.

Obie scenki przekornie korespondowały ze stereotypami z mojej młodości, gdy pracę na poczcie czy przy łopacie niektórzy podawali nam jako przykłady zajęć łatwych a bezmyślnych. Nikt, kto to kiedykolwiek robił w rzeczywistości, nie popełniłby takiego błędu.

Wycena, o której piszę, mogła budzić w rzeczoznawcy uczucia ambiwalentne. Każdy lubi długi termin i bogatą dokumentację. I nikt nie lubi kwestii spornych, a o to tu chodziło. Pani zależało na weryfikacji odszkodowania za wywłaszczenie. Miała wątpliwości, czy kwota zaoferowana za jej działkę jest rzetelna. Czasu było dość, więc pracowało mi się luksusowo. Tyle że należało dwukrotnie

pojechać na drugi koniec Polski. Wycenę oddałam w terminie. Przy tej okazji przeprowadziłam długą rozmowę z klientką. Powiedziałam, że odszkodowanie za wywłaszczenie jest prawidłowo określone, że ceny na rynku lokalnym są zasadniczo znacznie niższe, ale ona za swą bardzo dobrą działkę dostaje bardzo dobry ekwiwalent (10% powyżej ceny maksymalnej z tych, jakie w ogóle wystąpiły na rynku za tego typu nieruchomości).

Pani wtedy wyjaśniła, że jej osobista opinia była taka sama, że już jeden znajomy rzeczoznawca w nieformalnej poradzie powiedział jej to samo, co ja, ale chciała się już tak do końca upewnić. Rozstałyśmy się w atmosferze obustronnej pełnej satysfakcji.

Za kilka dni klientka zadzwoniła do mnie rozżalona i oburzona. Oświadczyła, że nikt jej dotąd tak nie oszukał jak ja... Że poczuła się tak skrzywdzona, iż ciężko odchorowała całą sprawę... Że wyzulałam jej dzieci z należnego im dziedzictwa. Otóż jej znajoma powiedziała jej, że ja ją oszukałam, że wyceniłam za nisko, że nie poinformowałam jej ponadto, iż przy wywłaszczeniu

należy się targować. Przy targowaniu zyskałaby jeszcze dodatkowo dwieście – trzysta tysięcy, a gdyby wytłumaczyła, że jest w ciężkiej sytuacji i musi wyposażyć dzieci, to nawet więcej. Jeśli ja jej tego nie uświadomiłam, to jestem rzeczoznawcą niefachowym i nieprofesjonalnym, a ona poniosła przez to niepowetowaną stratę, bowiem pod wpływem mojej opinii już przyjęła propozycję odszkodowania.



Spytałam, na jakiej podstawie uważa, że zaniżyłam wartość działki, oraz że targowanie się z państwową instytucją o odszkodowanie znacznie przewyższające wartość rynkową da tak piorunujący efekt. Podstawą była jednak wyłącznie opinia owej znajomej. Spytałam więc, kim jest ta pani. Usłyszałam, że to „uczciwa i wyjątkowo szlachetna osoba, no i taki niezwykły człowiek”. Trudno walczyć z takimi argumentami.

Każdy ciężko pracujący człowiek szanuje swój profesjonalizm. I ceni sobie dobrą opinię o własnym. Ale przekonałam się, że lepiej nie być w tym zakresie przewrażliwionym, bo „uczciwa i wyjątkowo szlachetna osoba, no i taki niezwykły człowiek” czuwa, patrzy nam na ręce i zawsze może wygłosić kontropinię.

A tak przy okazji przypomina mi się „Kabaret Olgi Lipińskiej”. W jednym

z odcinków panna Basieńka zgubiła kupon loterii, na który został wylosowany samochód. Kupon był składkowo nabyty przez załogę kabaretu. Wszyscy byli wstrząśnięci. Ale panna Basieńka poszła do organizatora loterii i wróciła samochodem. Okazało się, że tłumaczenia początkowo nic nie dawały, więc – jak to określiła – musiała trochę popłakać. I to zadziałało. Polecam do negocjacji.

RANKING STRON INTERNETOWYCH STOWARZYSZEŃ

Przedstawiamy ranking stron www sfederowanych stowarzyszeń.

Jest to raczej próba wskazania i nagrodzenia tych stowarzyszeń, które wykazują dbałość o swoich członków, a jednocześnie budują pozytywny wizerunek zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Trudno nam było jednoznacznie wskazać wygranych, dlatego wybraliśmy pięć najlepszych stron stowarzyszeń (alfabetycznie).

Zespół oceniający strony w składzie: Marta Górską (rzeczoznawca majątkowy), Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), Andrzej Hołownia (rzeczoznawca majątkowy i redaktor naczelny miesięcznika Nieruchomości C.H. Beck) i Michał Belka (informatyk) brał pod uwagę zarówno **budowę strony**, jak i jej **zawartość merytoryczną, łatwość nawigacji, oprawę graficzną**. Pracom jury patronował wiceprezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk.

Małopolskie SRN Kraków
www.msrm.org.pl

Duży plus za estetykę strony. Jest jasna i przejrzysta, rzeczoznawcy znajdują tam dużo informacji (standardy, akty prawne – dostęp do treści aktów). Uwagi – brak informacji, na której stronie jesteście. Nieprzygotowana dla wyszukiwarek. Długa lista rzeczoznawców.

Pomorskie TRM w Gdańsku
www.ptm.com.pl

Baaardzo dużo informacji dla RzM (prawo, standardy, analizy rynku, artykuły). Strona przemyślana, przejrzysta, łatwa w nawigacji. Zawiera wyszukiwarkę rzeczoznawców.

SRM Województwa Wielkopolskiego
www.srmww.pl

Strona czytelna, ładna, estetyczna, układ czytelny, łatwa nawigacja i dużo pomocy (po zalogowaniu). Wiadomości są przedstawione w przejrzysty sposób. Menu zawiera kategorie i podkategorie. Dzięki temu można z dowolnej strony przejść na inną, oraz bez przechodzenia między podstronami poznać strukturę serwisu. Minusem są długie listy rzeczoznawców.

SRM we Wrocławiu
www.srm.wroclaw.pl

Bardzo przydatna wyszukiwarka, informacje są logicznie ułożone. Czytelna i łatwa w nawigacji. Dużo informacji przydatnych dla rzeczoznawców.

Śląskie SRM
www.srm.com.pl

Strona bardzo ładna i klarowna, ale brak pomocy do pracy dla rzeczoznawców. Plus za czytelne menu główne, przejrzysta grafika i ułożenie treści, jest wyszukiwarka, w dodatku uzupełniana na bieżąco.

Wyróżnienia

Karkonoskie SRM Jelenia Góra – Wałbrzych
www.ksrm-jg-wch.eu

Ładna, schludna, czytelna strona, dla RzM – są aktualne standardy, ale brak innych pomocy prawnych (np. aktualnych aktów prawnych, opinii, analiz itp.)

Łódzkie SRM
www.lsrn.lodz.pl

Strona czytelna, niezły pomysł układu, ale mało treści, są aktualne standardy. Niektóre grafiki mają 1Mb....

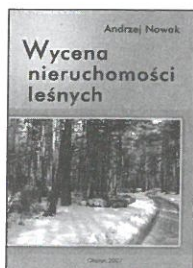
PSRWN Zarząd Główny
www.psrwn.pl

Kopalnia wiedzy i pomocy dla RzM, ale nie posegregowane. Główna strona jest przesycona linkami i informacjami. Grafika w topie strony mało czytelna. Nawigacja ułatwia poruszanie się po stronie.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



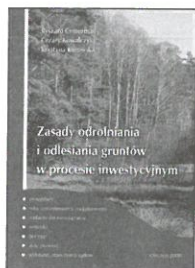
„Wycena nieruchomości leśnych”

Andrzej Nowak

Wydanie III poprawione i uzupełnione
Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o.
Olsztyn, 2007 r.

Wydanie III poprawione i uzupełnione stanowi podstawową publikację z zakresu wyceny nieruchomości leśnych. Opracowanie przedstawia wybrane elementy gospodarki zasobami leśnymi: słownik pojęć leśnych, podstawy leśnictwa, zalesianie gruntów, dokumentację urządzeniowo-leśną, opis taksacyjny lasu, metody określania miąższości drzewostanów. Najważniejsze rozdziały książki poświęcone są procedurom wyceny gruntów leśnych, drzewostanów i pojedynczych drzew.

Praktyczną pomocą dla rzeczoznawców majątkowych są zamieszczone tabele przeliczników wartości drzewostanów na 1 hektar oraz przykładowe operaty szacunkowe z zastosowaniem różnych metod i technik szacowania.



„Zasady odrolniania i odlesiania gruntów w procesie inwestycyjnym”

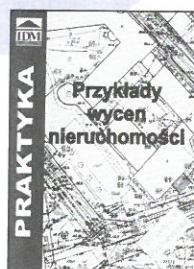
**Ryszard Cymerman,
Cezary Kowalczyk,
Krystyna Kurowska**

Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o.
Olsztyn, 2008 r.

W podtytule książki zawarte zostały następujące dodatkowe informacje stanowiące tematykę opracowania: procedury, rola rzeczoznawcy majątkowego, zadania do rozwiązania, wnioski, decyzje, akty prawne i wybrane orzeczenia sądów.

Autorzy omówili procedury zamiany gruntów rolnych i lasów na inne użytki, przedstawili cele szacowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zamieścili zadania dotyczące powyższej tematyki, pytania sprawdzające oraz odpowiedzi.

Załącznikami do książki są: ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu, wyroki i orzeczenia sądów oraz przykładowe decyzje dotyczące wyłączania gruntów rolnych i leśnych z produkcji.



„Przykłady wycen nieruchomości”

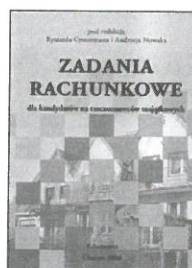
Praca zbiorowa

Instytut Doradztwa Majątkowego
Baranowski i Wspólnicy Sp. z o.o.
Warszawa, luty 2008 r.
Wydanie V

Zaprezentowano autentyczne operaty szacunkowe wykonane przez rzeczoznawców majątkowych w latach 2005 – 2007 przy zastosowaniu podejść, metod i technik, dla różnego rodzaju nieruchomości: lokalowych, gruntowych, gruntowych zabudowanych, leśnych i budynkowych.

Na końcu książki podano przykładowe obliczenie trendu zmiany cen w czasie, obliczenia wagi cechy nieruchomości oraz przedstawiono przykładowe załączniki do operatu szacunkowego.

„Przykłady wycen nieruchomości” mogą stanowić materiał pomocniczy dla osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości, jak również dla rzeczoznawców majątkowych prowadzących praktyki zawodowe, jako materiały szkoleniowe.



„Zadania rachunkowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych”

**Praca zbiorowa pod redakcją
Ryszarda Cymermana
i Andrzeja Nowaka**

Wydawca EDUCATERRA Sp. z o.o.
Olsztyn, 2008 r.
Wydanie II poprawione i uzupełnione

Kolejne wydanie „Zadań rachunkowych”, poprzednie ukazało się w 2007 roku. Jak pisze we wstępie Ryszard Cymerman, dobre przygotowanie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego wymaga przygotowania teoretycznego i praktycznego. Przygotowanie praktyczne to także umiejętność rozwiązywania różnych problemów, o znacznym stopniu trudności. Biorąc powyższe pod uwagę, autorzy przygotowali zbiór zadań oraz przedstawili sposób ich rozwiązania.

Zadania zostały podzielone na wprowadzające i egzaminacyjne.

Praca jest adresowana nie tylko do kandydatów na rzeczoznawców majątkowych i praktyków zajmujących się wyceną, ale również i do osób zajmujących się zarządzaniem i pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.



X NARCIARSKIE MISTRZOSTWA W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

Maryla Jaworska

W dniach 2-05 marca 2008 odbyły się X Narciarskie Mistrzostwa Polski Ręczonoznawców Majątkowych w Szklarskiej Porębie – Jakuszycach.

Slalom gigant rozegrał się na stokach Szrenicy, na Hali Szrenickiej. Bieg narciarski na najlepszych w Europie trasach biegowych, na Polanie Jakuszyckiej. Zakwaterowanie w Hotelu „SZRENICA” w Szklarskiej Porębie.

Slalom Gigant – 3 marca, Hala Szrenicka. W slalomie gigancie udział wzięło 54 ręczonoznawców majątkowych.

A oto wyniki:

Slalom gigant kobiet – klasyfikacja ogólna

- I miejsce – Magda Małecka – Pilujska z Poznania
- II miejsce – Katarzyna Puterko z Wrocławia
- III miejsce – Maria Jaworska z Jeleniej Góry

Slalom gigant kobiet – I grupa wiekowa (dojrzałość i doświadczenie):

- I miejsce – Maria Jaworska z Jeleniej Góry
- II miejsce – Maria Gruszczałak z Łęczycy
- III miejsce – Elżbieta Kosiorek z Olsztyna

Slalom gigant kobiet – II grupa wiekowa (wdzięk i bezpretensjonalność):

- I miejsce – Magda Małecka – Pilujska z Poznania
- II miejsce – Katarzyna Puterko z Wrocławia
- III miejsce – Małgorzata Kowalczyk z Kutna

Slalom gigant mężczyzn – klasyfikacja ogólna:

- I miejsce – Jerzy Adamiczka z Wrocławia
- II miejsce – Michał Majchrzycki z Poznania
- III miejsce – Szymon Besuch z Rybnika

Slalom gigant mężczyzn – I grupa wiekowa (dojrzałość i doświadczenie):

- I miejsce – Krzysztof Lewandowski z Radomia
- II miejsce – Krzysztof Józak z Pizsa
- III miejsce – Ryszard Przybylski ze Świdnicy

Slalom gigant mężczyzn – II grupa wiekowa (wytrwałość i praca):

- I miejsce – Jerzy Adamiczka z Wrocławia
- II miejsce – Michał Majchrzycki z Poznania
- III miejsce – Jacek Śliwicki z Pucka

III grupa wiekowa (fantazja i odwaga)

- I miejsce – Szymon Besuch z Rybnika
- II miejsce – Radosław Węgrzyn z Bochni
- III miejsce – Tomasz Murawski z Białegostoku

Biegi Narciarskie – Polana Jakuszycka 4 marca

W biegach narciarskich w stylu dowolnym udział wzięło 52 ręczonoznawców majątkowych.

Bieg narciarski – kobiety:

- I miejsce – Ksemena Chrystowicz z Wrocławia
- II miejsce – Maria Jaworska z Jeleniej Góry
- III miejsce – Marzenna Mikołajczak ze Słupska

Bieg narciarski mężczyzn:

- I miejsce – Jerzy Karpiński z Bystrzycy Kłodzkiej
- II miejsce – Michał Majchrzycki z Poznania
- III miejsce – Lech Tarnawski z Jeleniej Góry

Zjazd Artystyczny:

W konkurencji udział wzięło 16 osób.

- I miejsce – Janusz Linkowski z Białegostoku (Hare Kryszna),
- II miejsce – Krzysztof Urbańczyk i Szymon Besuch z Rybnika (Josin z Bazin)
- III miejsce – Maria Gruszczałak z Łęczycy (Kleopatra)

Ponadto w konkurencji tej zaprezentowała się grupa „subkulturowa” (Ela Pilarczyk, Maryla Jaworska, Alek Kiziniwicz, Lech Tarnawski, Olek Sosnowski i Henryk Krupiński), wspomagający zespół „Ivana Mladka” Tomek Ostrowicki, „Małżeństwo Doskonałe” w wykonaniu Marzenny Mikołajczak, Ela Kosiorek jako Kurdyjka, „Uznanie Zawodowe” w wykonaniu Jarka Czerskiego, Zakonnica Tatiana Korniak, Andrzej Kopczyński jako biały zakonnik.

Zawody w strzelaniu z broni pneumatycznej (1/2 biathlonu):

W konkurencji udział wzięło 21 zawodników.

- I miejsce – Tomasz Murawski z Białegostoku
- II miejsce – Aleksander Sosnowski z Andrychowa
- III miejsce – Janusz Linkowski z Białegostoku

Statuetki Alberto – nagroda Prezesa Klubu Narciarskiego Ręczonoznawców Majątkowych, trafiła tym razem do osób, które uczestniczyły we wszystkich dziesięciu Narciarskich Mistrzostwach Polski Ręczonoznawców Majątkowych (Szklarska Poręba 1999, 2000, 2002, 2003, Karpacz 2001, Ustroń -2004, Szczyrk 2005, Krynica 2006, Rytro 2007, Szklarska Poręba – Jakuszyce 2008): Alicji Majewskiej z Jeleniej Góry, Tomka Murawskiego i Janka Linkowskiego – obaj z Białegostoku.

Wyróżnienie dla debiutanta w zawodach odebrała Marzena Mazurczyk z Sokółki.

Nagrode dla najlepszego kibica otrzymała Elżbieta Leciejska z Gorzowa Wielkopolskiego.



Mimo bardzo złych prognoz meteo, mimo szalejącej w sobotę i niedzielę Emmy, mimo zwątpienia wielu osób, mistrzostwa narciarskie odbyły się w warunkach prawdziwie zimowych. Dodatkową atrakcją było wejście od stacji pośredniej na Halę Szrenicką w butach narciarskich, aby wziąć udział w slalomie gigancie w poniedziałek 3 marca 2008 r.

Odcinek 2,5 km, przewyższenie 330 m. (Emma uszkodziła wyciąg).

W poniedziałek w godzinach popołudniowo – wieczornych odbyło się seminarium poprowadzone przez Wojtkę Nurkę z Gliwic i Lecha Tarnawskiego z Jeleniej Góry ma temat: „Analiza porównawcza Międzynarodowych Standardów Zawodowych i Krajowych Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych”.

Również śnieżną szatą przywitała nas następnego dnia Polana Jakuszycka. Na chwilę z uczestnikami biegi narciarskiego spotkał się gospodarz Polany Jakuszyckiej Pan Julian Gozdowski – Komandor Biegu Piastów zaliczanego do Światowej Ligi Biegów Narciarskich Worldlopped.

Po zakończeniu zawodów w biegach narciarskich przeprowadzona została konkurencja „biegozjazdu” artystycznego, a następnie odbył się chrzest nowych uczestników mistrzostw, po czym jak co roku została złożona przysięga narciarska przed Prezesem Klubu Narciarskiego Rzecznawców Majątkowych.

Uczestnicy X Mistrzostw Narciarskich (za plecami organizatorów?) przygotowali wspaniałą, ogromny tort w kształcie Szrenicy, z ustawionym na niej slalomem i z nartami, dla uczczenia Jubileuszu X-lecia Klubu Narciarskiego i 10 lat narciarskich spotkań.

Organizatorzy sześcioro edycji narciarskich zmagani – Maryla Jaworska i Lech Tarnawski z Jeleniej Góry, zostali uhonorowani przez Społeczność Narciarską Rzecznawców Majątkowych przepiękną, oryginalną, szklaną statuetką.

Za wspaniałą postawę sportową, wielki hart ducha, wspaniałą rywalizację, wielkie gratulacje dla wszystkich zawodników.

Ciupaga Przechodnia powędrowała w ręce organizatora następnych XI Mistrzostw Narciarskich – Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu.

Dziękuję bardzo wszystkim, którzy wspierali mnie w trudzie przygotowania tej imprezy: między innymi Lechowi Tarnawskiemu, Olkowi Sosnowskiemu, Marysi Osekwskiej, Wojtkowi Nurkowi i innym, którzy w mniejszym czy większym stopniu przyczynili się do tego, aby to spotkanie było niezapomniane i radosne.

Maryla Jaworska – Prezes Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Jelenia Góra – Wałbrzych.

KOMENTARZE UCZESTNIKÓW

Bardzo wielkie, wielkie dzięki za wspaniałą kolejną imprezę. To co robicie to mistrzostwo, do którego doszłście ciężką pracą, ale w jaki sposób zaczarowaliście pogodę tego to już nikt nie wie. Z przyjemnością przyjadę jeszcze (mam nadzieję) nie raz.

Krzysztof Urbańczyk

Przeszacowny Panie Prezesie.

Wróciłem co dopiero ze szkolenia w Szklarskiej i czym prędzej spieszę donieść, co nowego. Otóż, szkolenie było o Standardach. Jeden taki cieńszy mówił, że nowe Standardy, to OK. Drugi, z męską posturą, wykrzykiwał się na nie, grymasił, czał ostentacyjnie i w końcu powiedział, że założy nowe Stowarzyszenie i wyda własne Standardy, o półtora nieba lepsze niż te, co teraz nam maszczą. Mało co się nie pobili, ale jakoś udało się w końcu uspokoić obu.

Po szkoleniu mieliśmy pojeździć coś na nartach, ale Organizatorzy chcąc nam urozmaicić pobyt, wpadli na pomysł, żeby urządzić balet na śniegu. Eksperyment się udał, bo aktorami byli widzowie (taka teraz to moda w sztukach teatralno-wodewilowych). Niby nudne to było trochę jak japoński teatr, ale fragmenty scenarii wywoływały szczery entuzjazm. Aktorzy znakomicie wczuli się w swoje role i pokazali wiele nowatorskich i prekursorskich figur, łącząc w spójną całość elementy śniegu, wychudzonych nart, górki i zakrętu, dając tym samym niepowtarzalny wyraz sztuce i pomysłowości.

Wspomnę jeszcze o koleźce Krzysztofie Ows. z Poznania, który dokonał niewiarygodnego wyczynu. Mianowicie, na długości nie większej niż 300 m udało mu się złamać dwa kijki (jak Bieg Piastów, nikomu się to dotąd jeszcze nie udało). Samo to już potwierdza wyjątkową fantazję uczestników. To tyle w skrócie, reszta, czyli plotki jakie o Panu usłyszałem, przekazać na ucho (nie śmiałybym przecież tego napisać).

Przesyłam ukłony i łączę pozdrowienia

Kursant B

Ps I. W załączeniu to już nie figury, ale fi-góry

Ps II. Z tego co wiem, był i nasz konkurent z innego Stowarzyszenia – widziałem go schowanego za drzewem. – 06.03.2003 (Leszek Kaczor)

Gratulacje za perfekcyjną organizację no i „układy” w sferach niebiańskich (pogoda).

W środę zaliczyłem na koniec pobytu halę Szrenicką – Śnieżynkę – Puchatka.

Lorobrigidę i FIS zostawiam na przyszły rok. Jeśli jest możliwość – proszę sprawdzić na którym miejscu zakończyłem moje pierwsze w życiu zawody w narciarstwie biegowym....

Piotr Linda

A ja, a my, nie zdążyliśmy jeszcze Ci powiedzieć że bardzo dziękujemy za te Mistrzostwa, że było po prostu wspaniale, że dawno nigdzie tak się świetnie nie czułam i że wszystko działało jak w szwajcarskim zegarku, że przygotowałaś to na tip top i ogromnie dziękujemy i gratulujemy i jesteście wspaniali. Hotel też się spisał na medal, pokoje, jedzonko, obsługa imprez doskonała.

Zawody fajne. Atmosfera niepowtarzalna. Także naprawdę warto było drzeć przez całą Polskę żeby Was i wszystkich zobaczyć ale też pobawić się tak doskonale. Buziaki za to od nas.

Ela Kosiorek – 10.03.2008

Jeszcze raz dziękuję bardzo, za te kilka wspaniałych spędzonych dni, za wasze starania, czar i wdzięk w organizacji wszystkiego.

Jurek Adamiczka



15 LAT MINĘŁO...

Wacław Baranowski i Henryk Hajdasz

Z inicjatywy Wacława Baranowskiego i Henryka Hajdasza zorganizowane zostało koleżeńskie jubileuszowe spotkanie członków Pierwszej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw Uprawnień Zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, na które przyjechało 18 członków z 30 osobowej grupy powołanej w dniu 10 marca 1992 r. przez ówczesnego Kierownika Ministerstwa Budownictwa i Gospodarki Przejrzynnej Andrzeja Diakonowa.

Jubileuszowe, bo minęło 15 lat od jej powołania.

Spotkanie odbyło się w dniach 18 i 19 lutego w Częstochowie. Postanowiliśmy spotkać się w tym mieście z wielu względów. W Częstochowie odbyła się w dniach 7 i 8 grudnia 1992 r. pierwsza Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, na której podjęte zostały ważne uchwały o rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego, o konieczności tworzenia stowarzyszeń zawodowych oraz o podjęciu działań w celu powołania federacji stowarzyszeń i dalszego rozwoju i doskonalenia pracy komisji kwalifikacyjnej. Wreszcie, jest to święte miejsce, Jasna Góra i Czarna Madonna Królowa Polski, przed którą chcieliśmy złożyć ukłon i podziękowania za dotychczasową opiekę.

Organizacja spotkania znalazła się w dobrych rękach Henryka Hajdasza, „podkomorzego” dóbr częstochowskich. Popas został zorganizowany w Hotelu Mercure Patria i w nim, w Sali Kolumnowej, zaczęliśmy „koleżeński sejmik”.

Na wstępie Henio Hajdasz powitał zebranych. Odczytał listy, które nadesłali Teresa Łaguna, Bogdan Grzechnik, Ryszard Żróbek, Krzysztof Grzesik, Tadeusz Jankiewicz i Leszek Zajączkowski. List okolicznościowy przysłał również Stanisław Kluska. Ważne sprawy służbowe i rodzinne przeszkodziły im w spotkaniu. Ale bardzo ciepło nas obecnych i nieobecnych pozdrowili.

Andrzej Śliwowski usprawiedliwił swoją nieobecność z uwagi na sędziwy wiek (skończył 87 lat), ale zapewnił nas, że jest z nami sercem i duchem, i z rozrzewnieniem i satysfakcją wspomina pracę w Komisji.

Następnie Wacław Baranowski odczytał „Uniwersał Częstochowski” specjalnie na to spotkanie napisany, w którym jest trochę o historii, ale również o współczesności Komisji Kwalifikacyjnej. W nim też uwieczniono tych, co na ZAWSZE ODESZLI, a byli to: Wacław Kłopociński, Stanisław Konasiuk, Henryk Mackiewicz, Edward Radzewicz i Ryszard Stepan. Uczciliśmy Ich pamięć chwilą ciszy.

Z kolei zabrał głos Henryk Jędrzejewski, pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej dla rzeczoznawców majątkowych, który we wspaniałej wspominkowej gawędzie opowiedział o powstaniu Komisji oraz o początkach jej działalności i zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Wspomniał o pierwszej grupie fachowców, tzw. Grupie Inicjatywnej, z której powstała później Komisja.

Pierwsze spotkanie tej grupy miało miejsce w Miedzeszynie, w dniach 11-12 stycznia 1992 roku. Podczas spotkania omawiano problemy związane z nadawaniem przez MGPIB uprawnień zawodowych w zakresie szacowania

nieruchomości oraz z powołaniem pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Spotkanie miało charakter narady plenarnej oraz dyskusji w grupach tematycznych. Atmosfera spotkania była przeziębiona entuzjazmem i bezinteresownością, koleżeństwem i solidną pracą. Każdy dzielił się swoją wiedzą, a wspólne ustalenia wykuwały się w ogniu dyskusji.

Obecni byli: Zygmunt Bojar, Władysław Brzeski, Zbigniew Baranowski, Bogdan Grzechnik, Krzysztof Grzesik, Lech Gutry, Andrzej Hopfer, Stanisław Kluska, Aleksander Kiziniwicz, Wacław Kłopociński, Andrzej Kalus, Edward Mecha, Zdzisław Małecki, Bolesław Rusak, Ryszard Stepan, Tomasz Telega, Ryszard Żróbek, Mirosław Zak, Henryk Jędrzejewski.

Drugie spotkanie odbyło się w Olsztynie i Olsztynku (7-8 luty 1992 r.) Do 19-stki wymienionej powyżej dołączyło pięć nowych osób: Marian Borycki, Henryk Hajdasz, Tadeusz Jankiewicz, Janusz Traczyk i Leszek Zajączkowski. Celem spotkania było opracowanie założeń do projektów aktów prawnych oraz innych dokumentów związanych z nadawaniem





niem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz z działaniem Komisji Kwalifikacyjnej ds. tych uprawnień. Uczestnicy pracowali w zespołach tematycznych, które opracowały projekty pytań egzaminacyjnych, projekty zadań praktycznych, regulamin działania Komisji, zasady jej finansowania, wykaz przepisów prawnych, które będą obowiązywały podczas egzaminów, oraz programy nauczania na kursach specjalistycznych i studiach podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości. Opracowano także zakres tematyczny postępowania kwalifikacyjnego dla uzyskania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Podjęto także decyzję o potrzebie wydania poradnika dla osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień zawodowych.

10 marca 1992 roku Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa powołał Zarządzeniem nr 2 Państwową Komisję Kwalifikacyjną w skład której weszły osoby biorące udział w naradach (Warszawa Miedzeszyn, Olsztyn, Olsztynek) oraz siedem dodatkowych osób, które w międzyczasie zostały włączone do Grupy Inicjatywnej: Waclaw Baranowski, Marek Fabijański, Stanisław Konasiuk, Teresa Łąguna, Henryk Maciekiewicz, Edward Radzewicz i Andrzej Śliwowski. Oficjalne rozpoczęcie działalności pierwszej PKK nastąpiło w dniu 8 czerwca 1992 roku i było połączone z wręczeniem przez MGPIB powołań do składu Komisji oraz nadaniem ostatecznego brzmienia i przyjęciem przez Komisję projektów dokumentów opracowanych podczas w/w dwóch narad.

*„W tamtych latach pierwsza PKK była w zasadzie jedy-
nym gronem fachowym, na którym mógł opierać się MGPIB
podejmując oficjalne działania (także legislacyjne) dla two-
rzenia zasad i podstaw prawnych funkcjonowania zawodu
rzeczoznawstwo majątkowe. PKK w składzie 30 pionierów,
udoskonalila i rozwinęła pierwsze opracowania, które po-
wstały w wyniku dwóch narad poprzedzających powołanie
Komisji. Trzeba pamiętać, że w tym czasie dopiero tworzyły
się pierwsze stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, nie
było jeszcze Federacji, nieliczne wyższe uczelnie dopiero za-
częły się zajmować tym tematem. Nie było opracowań autor-
skich problematyki rzeczoznawstwa. warto o tym przypominać
„reformatorem”, którzy obecnie próbują dezawuować do-
konania ostatnich 15 lat” – mówił Henryk Jędrzejewski
podczas swojego wystąpienia.*

Nieocenioną rolę w rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego odegrała pani minister Barbara Blida. Uczciliśmy Jej pamięć.

Po wystąpieniu Henryka, Andrzej Hopfer wznosił toast za Jego zdrowie mówiąc: „bez Henryka nie byłoby Komisji i nas na tym spotkaniu”. I za zasługi zebrani wręczyli Mu figurę samuraja z mieczem jako symbol walki o zawód rzeczoznawcy majątkowego.

Po toaście i wręczeniu samuraja nastąpił akt podpisania „Uniwersału”. Organizacją podpisania wszystkich egzemplarzy zajął się Edek Mecha, który był twórcą części formalnej czynności wykonywanych przez członków komisji przed, w czasie i po egzaminie.

Rozpoczął się bankiet, w czasie którego koledzy wspominali różne zdarzenia z czasu pracy w komisji. Mirek Żak przypomniał najślawniejszy toast „Niech żyje miłość”, który został przyjęty z aplauzem. Wacek Baranowski opowiedział jak zrodziła się pierwsza „wacetubka” – koperta z podpisami członków Komisji, którą otrzymywała najlepiej zdająca osoba. Angrzej Kalus opowiadał różne ciekawostki od początku spotkań organizacyjnych do uformowania Komisji i pierwszego okresu jej działania. Wspominali też Zbyszek Baranowski i Janusz Traczyk z dowcipem i humorem oraz inni.

Wspomnieniom i rozmowom nie było końca do późnych godzin wieczornych.

Na nasze spotkanie oprócz Członków Pierwszej Komisji Kwalifikacyjnej zaprosiliśmy:

- Stanisława Kluskę – Przewodniczącego działających wówczas dwóch podkomisji dla geodetów i rzeczoznawców majątkowych,
- Krzysztofa Urbańczyka – obecnego Wiceprzewodniczącego Podkomisji do spraw szacowania nieruchomości,
- Andrzeja Babłoka – Prezesa Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.

W spotkaniu uczestniczyły również małżonki pp. Jędrzejewskiego, Fabijańskiego i Małeckiego, które bardzo chwaliły nalewki z piwnicy Waclawa.

Wszystkim zebrany zostały wręczone: podpisany „Uniwersał Częstochowski”, duplikat Rozporządzenia Ministra o powołaniu Pierwszej Komisji Kwalifikacyjnej, okolicznościowy długopis z imieniem, nazwiskiem i nr uprawnień.

Zebrani uznali, że po jednym podpisanym egzemplarzu „Uniwersału” przekażą na wieczną pamiątkę Federacji oraz Śląskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych.

Uznaliśmy, że wspólnym wysiłkiem wydamy w formie elektronicznej i książkowej historię pierwszej komisji kwalifikacyjnej.

Na drugi dzień uczta duchowa.

Zwiedziliśmy Klasztor Jasnogórski, a w nim bibliotekę klasztorną za specjalnym zezwoleniem Przeora, który w swoim piśmie podkreślił osobowość członków Komisji. Byliśmy w muzeum, arsenale, w baszcie św. Rocha oraz na murach obronnych.

Na zakończenie wizyty na Jasnej Górze uczestniczyliśmy w zastąpieniu Obrazu Pani Jasnogórkiej dziękując za możliwość spotkania i za łaski, których nam udziela.

Po powrocie spotkaliśmy się ponownie w Sali Kolumnowej hotelu, aby dokończyć wspomnienia i porozmawiać trochę o aktualnych problemach naszego zawodu. Po obiedzie odjechaliśmy w rodzinne strony zachowując w sercu pamięć tych wspaniałych chwil, których doznaliśmy w czasie KOLEŻEŃSKIEGO SEJMIKU – JUBILEUSZU 15 LECIA PIERWSZEJ KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ.

Fotoreportaż ze spotkania na II stronie okładki.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



oraz



STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

zapraszają na **XVII KONFERENCJĘ**

**na temat: Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska jako
szczególne obszary działania rzeczoznawcy majątkowego**

Celem Konferencji jest identyfikacja, poznanie i próba rozwiązania problemów dotyczących budowy i użytkowania infrastruktury liniowej, ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości oraz ograniczeń wynikających z ochrony środowiska i przyrody.

Bloki tematyczne Konferencji:

Sesja I Uwarunkowania prawne budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Sesja II Problemy związane z realizacją urządzeń infrastruktury

Sesja III Strefy ochronne, zasady określenia i ich skutki

Sesja IV Skutki odszkodowawcze realizacji inwestycji liniowych

Sesja V Ochrona środowiska i przyrody a czynności rzeczoznawcy

Poznań, 25-26 września 2008 r.

Konferencja odbędzie się w Centrum Kultury Zamek w Poznaniu.

**Zgłoszenia uczestnictwa przyjmuje biuro Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań, ul. Gronowa 20 p. 407**

tel. 061 827 18 39 • www.srmww.pl/konferencja.php • e-mail srmww@neostrada.pl



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Marta Górka

STYCZEŃ

7 stycznia – spotkanie w Ministerstwie Infrastruktury

Przedstawiciele Zarządu PFSRM: prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak spotkali się w Ministerstwie Infrastruktury z dyrektorem Departamentu Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Małgorzatą Kutylą oraz Pawłem Duciakiem z Wydziału Wycen i Rynku Nieruchomości.

Przedmiotem spotkania było omówienie głównych zasad i kierunków współpracy Departamentu i Federacji, związanej z doskonaleniem i rozwojem zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz jego rolę w procesie regulacji rynku nieruchomości w Polsce.

W szczególności omówiono:

- zakres wspólnych prac nad nowymi rozporządzeniami do ustawy o gospodarce nieruchomościami (w szczególności rozporządzeń w/s doskonalenia zawodowego i wyceny nieruchomości);
- procedury współdziałania w zakresie uzgodnienia nowych standardów;
- możliwe kierunki prac nad powołaniem samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych;
- zapewnienie większego wpływu członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej z obszaru rzeczoznawstwa majątkowego na tworzenie banku pytań.

Przedstawiciele Zarządu PFSRM przedłożyli Departamentowi przyjęte na ostatnim posiedzeniu rady Krajowej Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz poinformowali o planowanym w maju posiedzeniu Zarządu TEGoVA w Polsce i mającym się odbyć we wrześniu tego roku pierwszym Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych.

10 stycznia – posiedzenie Zarządu PFSRM

Odbyło się posiedzenie Zarządu Federacji, podczas którego omówiono realizację uchwał Rady Krajowej podjętych na posiedzeniu w grudniu 2007 r. oraz kwestie bieżących spraw dotyczących standardów zawodowych.

Ponadto postanowiono podjąć działania mające na celu uaktywnienie informacji o zawodzie rzeczoznawstwa majątkowego.

Ze spraw ważniejszych, w związku z mającym się odbyć Kongresem Rzeczoznawców Majątkowych, Zarząd powołał do pracy Zespół Merytoryczny Kongresu (przewodniczący Andrzej Hopfer) oraz Zespół Organizacyjny Kongresu (przewodniczący Jerzy Filipiak).

Realizując wniosek z ostatniego posiedzenia Rady Krajowej PFSRM Zarząd omówił działania Zespołu Ekspertów Zawodowych i zdecydował, iż na najbliższym posiedzeniu Rady

Krajowej Prezydent Federacji przedstawi stanowisko Zarządu dotyczące działalności ZEZ oraz zaprosi przewodniczącego Zespołu, aby przedstawił sposób realizacji tego stanowiska.

Ponadto dyskutowano o uwagach do projektu rozporządzeń w sprawie doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych i współdziałania z Ministerstwem Infrastruktury w zakresie wydania dalszych rozporządzeń w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. W związku z powyższym powołano zespół do spraw opracowania zmian do rozporządzenia w składzie: Jerzy Filipiak, Leszek Cieciora, Jarosław Strzeszyński, Michał Kosmowski i Zdzisław Małecki. Jarosław Strzeszyński i Jerzy Filipiak zostali poproszeni o reprezentowanie Federacji i prezentację ustaleń w/w zespołu w rozmowach z kierownictwem Ministerstwa Infrastruktury.

Podczas obrad Jerzy Dąbek omówił proponowane tematy szkoleń, jakie prowadzone będą w Federacji oraz regionalnych Stowarzyszeniach Rzeczoznawców Majątkowych.

Zarząd zapoznał się z koncepcją szkolenia bankowego realizowanego wspólnie ze Związkiem Banków Polskich upoważniając wiceprezydenta Jerzego Adamiczkę do dalszej reprezentacji Federacji w powyższej sprawie.

Zarząd omówił prace nad zmianami w Statucie pozwalające na organizację Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych. W związku z tym powołano zespół do spraw zmian w statucie w następującym składzie: Elżbieta Schmidtke, Stanisław Kolanowski (przewodniczący), Andrzej Bablok, Anna Poszyler, Henryk Jankowski.

W związku z umową podpisaną z TEGoVA Zarząd zdecydował, iż rzeczoznawca majątkowy składając wniosek o nadanie certyfikatu wpłaca kwotę w wysokości 1200 zł na wyodrębnione konto. Wysokość podanej kwoty dotyczy tylko pierwszej transzy chętnych do certyfikacji (certyfikaty nadane podczas

Z wielkim żalem żegnamy Kolegę

inż. Mieczysława Dawidziuka

który w dniu 17 stycznia 2008 roku zmarł tragicznie.

Był członkiem Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie.
Był powszechnie lubianym i szanowanym rzeczoznawcą majątkowym.

W Zmarłym tracimy wspaniałego Kolegę oraz fachowego rzeczoznawcę majątkowego.

Wyrazy głębokiego współczucia Rodzinie Zmarłego składają

Zarząd, koleżanki i koledzy z Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie



Zarządu TEGoVA w Warszawie w maju 2008 r.). Zarząd podjął decyzję iż w okresie przejściowym osoby ubiegające się o certyfikat przedstawiały wykaz wykonanych operatów, ekspertyz i opinii za 2006 i 2007 rok, natomiast od 1.01.2008 r. należy w tym celu prowadzić repertorium wykonywanych opinii według wzoru przedstawionego przez Komisję Uznania Zawodowego.

☛ 22 stycznia – spotkanie w Ministerstwie Sprawiedliwości

W siedzibie Ministerstwa Sprawiedliwości odbyło się uroczyste zakończenie projektu „Wsparcie polskiego systemu sprawiedliwości. Biegły sądowy. Analiza porównawcza systemów prawnych: polskiego, brytyjskiego, hiszpańskiego, francuskiego i austriackiego”, realizowanego przez polskie Ministerstwo Sprawiedliwości we współpracy z austriackim Ministerstwem Sprawiedliwości w ramach projektu unijnego PL/06/IB/JH/02/TL.

PFSRM reprezentowała przewodnicząca zespołu ds. biegłych sądowych Małgorzata Skąpska.

Omówiono najważniejsze elementy projektu oraz sformułowano rekomendacje w kierunku ulepszania procedur w ramach współpracy z biegłymi sądowymi.

W trakcie spotkania zaprezentowano m.in. wyniki ankiety, jaką rozesłano do 48 sądów okręgowych. Odpowiedzi udzielali Prezesi sądów oraz sędziowie. Poniżej przytoczono ciekawsze pytania i odpowiedzi.

Odnośnie oceny pracy biegłych: 92% respondentów oceniło fachowość jako średnią, tylko 6% jako wysoką. Podobne oceny spotkał sposób prezentacji opinii przed sądem, zdolność komunikatywna i dydaktyczna.

88% sędziów oceniło opinie biegłych jako średnie pod kątem możliwości zrozumienia, 12% wysoko. Jako przyczynę niedociągnięć jakościowych w opiniach biegłych wskazano w 54% niedostateczne dokształcenie, 28% wady w procedurze wpisywania na listę biegłych, 13% brak odpowiedniego wynagrodzenia. Tylko 21% sędziów jest zadowolonych z okresu oczekiwania na opinię biegłego. 96% sędziów uważa za sensowne sprawdzanie fachowości biegłego dla sporządzania opinii dla sądu poprzez certyfikację i 83% uważało, że sensowna jest także recertyfikacja, czyli okresowe sprawdzanie umiejętności biegłego. 80% sędziów uznało za sensowne stworzenie jednej organizacji polskich biegłych sądowych,

Powstanie nowego systemu wpisu na listy biegłych sądowych, certyfikacji i recertyfikacji oraz stworzenia jednej organizacji skupiającej wszystkich biegłych sądowych wymaga utworzenia nowych ram prawnych, oraz wymaga czasu. W Polsce jest przeszło 16 000 biegłych. Samo sprawdzenie ich umiejętności może zająć rok lub dłużej. Dlatego też na razie nie należy spodziewać się zmian w tym temacie. Natomiast będzie wspierana każda inicjatywa powołania organizacji biegłych. Na razie trwają starania o utworzenie klubów biegłych przy stowarzyszeniach. Niestety w wielu ośrodkach, w tym w Warszawie nie udało się otrzymać list biegłych z zakresu szacowania nieruchomości z uwagi na ustawę o ochronie danych osobowych. Zwrócono się do Ministerstwa z prośbą o rozwiązanie tej kwestii.

LUTY

☛ 7 lutego – spotkanie w Ministerstwie Infrastruktury w sprawie funkcjonowania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

W Ministerstwie Infrastruktury spotkali się: przewodnicząca Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej prof. Ewa Kucharska-Stasiak, dyrektor Małgorzata Kutyla, naczelnik Jolanta Mierzejewska, oraz Wiceprzewodniczący PKK Krzysztof Urbańczyk. Tematem spotkania były sprawy związane z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, podkomisji ds. szacowania nieruchomości. Najważniejszą była kwestia pytań egzaminacyjnych (testy). Ponieważ weryfikacja pytań już stosowanych jest niezmiernie trudna, dlatego postanowiono, że zestaw pytań zostanie opracowany od nowa. Pytania opracują członkowie PKK, co – po pierwsze ukróci zarzuty o to, że pytania opracowuje Ministerstwo, a po drugie pozwoli na mniej konfliktowe przeprowadzenie egzaminu pisemnego. Zaplanowano wstępnie, aby pierwszy egzamin na bazie nowych pytań odbył się już w czerwcu b.r.

☛ 22 lutego – posiedzenie Zarządu PFSRM

Zarząd wysłuchał przedstawiciela Zespołu Ekspertów Zawodowych Zdzisława Małeckiego omawiającego sprawozdanie z prac Zespołu oraz projekt regulaminu prac Zespołu, który będzie przedstawiony Radzie Krajowej na najbliższym posiedzeniu. Wiceprezydent Jerzy Filipiak przedstawił sposoby finansowania ZEZ dotyczące braku odpłatności za działania dla członków stowarzyszeń i odpłatne działania ZEZ dla osób prawnych i fizycznych „z zewnątrz”. Potwierdzono także możliwość zapraszania do współpracy specjalistów nie będących członkami Zespołu Ekspertów Zawodowych. W kontekście pracy Zespołu Ekspertów Zawodowych, Zarząd omówił propozycje przesyłania opracowań Zespołu i stosownych wniosków zarówno do przewodniczącego Komisji Arbitrażowej jak i członków tej Komisji.

Zarząd wysłuchał przedstawicieli Zespołu powołanego do opracowania zamian w Statucie dotyczących organizacji Pierwszego Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych, Stanisława Kolanowskiego, Anny Poszyler i Andrzeja Babłok. Stanisław Kolanowski przedstawił i omówił dwa dokumenty: projekt zmian w statucie (zmiany dotyczyły tylko organizacji I Kongresu), oraz projekt zasad zwołania I Kongresu.

Zarząd powołał Komitet organizacyjny Kongresu i zaproponował przedstawienie jego składu na najbliższym posiedzeniu Rady Krajowej: Jerzy Filipiak (przewodniczący Komitetu), Anna Poszyler, Michał Kosmowski, Ewa Książkowska oraz dwie osoby z Poznania, których nazwiska zostaną podane w terminie późniejszym. Zarząd powołał także Komitet merytoryczny Kongresu i zaproponował przedstawienie składu na najbliższym posiedzeniu Rady Krajowej: Andrzej Hopfer (Przewodniczący Komitetu), Anna Poszyler, Stanisław Kolanowski, Elżbieta Schmidtke, Andrzej Babłok, Henryk Jankowski.



Następnie omówiono temat konferencji w Poznaniu we wrześniu br. i delegowano do pracy w Radzie Programowej Konferencji wiceprezydenta PFSRM Krzysztofa Urbańczyka oraz zaproponowano wystąpienie do Ministra Olgierda Dziekońskiego o przyjęcie propozycji współpracy w Radzie Programowej Konferencji.

Zarząd wysłuchał relacji wiceprezydenta Jerzego Filipiaka – przewodniczącego Zespołu ds. prac nad zmianami do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w/s wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – z pracy Zespołu i przygotowania zmian. Zarząd PFSRM zaprobował przedstawione zmiany i zalecił ich przekazanie do Ministerstwa Infrastruktury w dniu 26 lutego.

Wiceprezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk omówił prace Komisji Uznania Zawodowego nad przygotowaniem odpowiednich dokumentów dotyczących Uznania Zawodowego omawiając również ogólny stan przygotowania do nadania świadectw, wywołując krótką dyskusję dotyczącą kryteriów stosowanych przy wydawaniu rekomendacji przez macierzyste Stowarzyszenia. Stwierdzono, że sprawa kryteriów stosowanych przy wydawaniu rekomendacji – zgodnie z ideologią TEGOVA – jest sprawą indywidualną poszczególnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, które jako najbliższe rzeczoznawców ma o nich najlepszą wiedzę.

Na końcu Zarząd omówił wniosek, z którym zwrócił się do Prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierd Dziekoński, dotyczący zgłoszenia przedstawiciela Federacji do Państwowej Rady Nieruchomości. Zarząd podjął decyzję o zgłoszeniu do Państwowej Rady Nieruchomości Prezydenta PFSRM profesora Andrzeja Hopfera.

MARZEC

☞ **2-5 marca** – Odbyły się **X Mistrzostwa Narciarskie**
Odbyły się X Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Szklarskiej Porębie. Relacja na str. 40.

☞ **17 marca 2008 r. – posiedzenie Zarządu PFSRM**

Zarząd omówił propozycje organizacji jednodniowego polsko-brytyjskiego seminarium nt. odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości i zaproponował, aby poza Ministerstwem Infrastruktury współorganizatorami tego szkolenia byli: RICS, Uniwersytet Łódzki – Katedra Inwestycji i Nieruchomości oraz PFSRM. Omówiono sprawy dotyczące organizacji seminarium oraz zagadnienia merytoryczne z nim związane.

Zarząd omówił stan prac organizacyjnych zbliżającego się Zgromadzenia Ogólnego Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA, którego organizatorem w bieżącym roku jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Przyjęto propozycję zaproszenia na spotkanie z uczestnikami Zgromadzenia, Prezydenta Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz, jak również Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierda Dziekońskiego.

W przededniu podjęcia czynności weryfikacyjnych przez Komisję Uznania Zawodowego nadesłanych przez rzeczoznawców około 180-ciu wniosków, Zarząd omówił stan prac przygotowawczych do nadania Świadectw.

Przedyskutowano także dotychczasowy przebieg uzgadniania Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych złożonych w Ministerstwie Infrastruktury w dniu 18 lutego br. W celu dalszego sprawnego prowadzenia procesu uzgodnienia Zarząd zdecydował o podjęciu dodatkowych rozmów z ministrem Olgierdem Dziekońskim.

„WROCLAW 2008” – MISTRZOSTWA W TENISIE ZIEMNYM

Zgodnie z przyjętą zasadą, że drużynowy zwycięzca ostatnich mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym podejmuje się organizacji kolejnych zawodów, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu organizuje XIV Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym „WROCLAW 2008”.

Zawody zostaną przeprowadzone w dniach 22-23.05.2008 r. (tradycyjnie w Boże Ciało) w pięknym ośrodku Centrum Sportowym GEM przy ul. Baudouina de Courtenay 16 we Wrocławiu na ośmiu kortach ziemnych.

Organizatorzy przewidują rozegranie:

- turnieju indywidualnego; w przypadku zgłoszenia się odpowiedniej liczby uczestników zostaną rozegrane dwa turnieje indywidualne: w kategorii open i w kategorii wiekowej powyżej 55 lat;
- turnieju deblowego;
- turnieju pocieszenia.

Organizatorzy zapewniają świetną zabawę sportową i kulturalną dla wszystkich uczestników zawodów, dla osób towarzyszących i kibiców. Dla zwycięzców przewidziane są puchary, dyplomy oraz atrakcyjne nagrody.

Noclegi dla uczestników zostaną zarezerwowane w Centrum Sportowym GEM oraz ewentualnie w pobliskich hotelikach.

Ośrodek posiada osiem kortów ziemnych oraz halę tenisową z trzema kortami. Do dyspozycji Gości jest kryta pływalnia, sauna, solarium, jacuzzi, siłownia, boiska sportowe oraz restauracja i sale konferencyjne.

Szczegóły organizacyjne zostaną przesłane drogą elektroniczną na adresy poszczególnych Stowarzyszeń, a także można je uzyskać na stronie internetowej SRM we Wrocławiu (www.srm.wroclaw.pl).

Serdecznie zapraszamy!



WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II KWARTAŁ 2008 R.

18-19 kwietnia	Warsztaty komputerowe (EXEL)
21-22 kwietnia	Wycena przedsiębiorstw cz. I
12-14 maja	Wycena przedsiębiorstw cz. II
19-21 maja	Studium sądowe cz. I
2-4 czerwca	WARSZTATY PRZEDEGZAMINACYJNE
11-12 czerwca	Wycena przedsiębiorstw cz. III
16-17 czerwca	Studium sądowe cz. II

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfva.com.pl.

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

Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

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

Adres PFSRM:

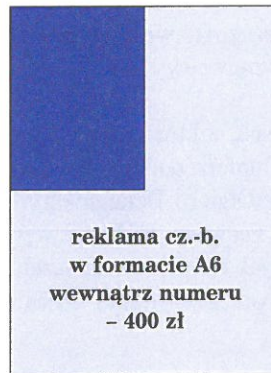
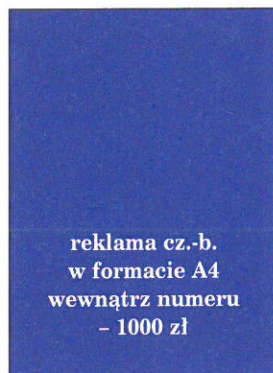
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
tel: (022) 627 11 42, fax: (022) 627 07 79

Szczegóły dotyczące programów i terminów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl, e-mail: szkolenia@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

(Uwaga, zmiana rachunku!)

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta P L N kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Świadk. druk. KALCOMP
BK 10 Parafka 521 012 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

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

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta P L N kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Świadk. druk. KALCOMP
BK 10 Parafka 521 012 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Next TEGoVA General Assembly in Warsaw

Chris Grzesik

Some 80 delegates representing 40 Valuers Associations from 24 countries in Europe will meet in Warsaw on 30/31 May 2008 for the next General Assembly of The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). The meeting, which will be held at the Sheraton Hotel, marks a return of the General Assembly to Poland after 14 years. In 1994 the Polish Federation of Valuers Associations (PFVA) first hosted a TEGoVA General Assembly in Krakow.

The Warsaw Assembly will mark the successful culmination of TEGoVA's work on two main projects namely, European Valuation Standards (EVS) 2008 and the Recognised European Valuer (REV) Scheme.

The last EVS, the so called Blue Book, were last published in 2003. Since then they have been overtaken by revised International Valuation Standards (IVS) 2007 and the latest RICS Valuation Standards (Red Book)

In response to changes in valuation practice and European directives over the last few years, TEGoVA has recognised the need to streamline and update its EVS whilst ensuring that they continue to be consistent with IVS.

The new draft EVS 2008 will be tabled at the Warsaw General Assembly ahead of a consultation period and publication towards the end of the year. Of most help to valuers in Europe will be new commentary on the various EU Directives which over the years have impinged on property valuations particularly in the areas of bank lending and insurance.

At the Warsaw Assembly, Tegova will also the launch its „Recognised European Valuer” scheme following the successful completion of pilot projects in France and Poland.

For many years, TEGoVA, acting in the public interest, has sought to ensure, that its member associations subscribe to defined minimum educational standards for its valuers. TEGoVa has now taken a step further with the development of the „REV” scheme. Valuers across Europe who meet the minimum educational standards, provide evidence that they continue to actively practice valuation, and who meet minimum lifelong learning and ethical requirements will be able to apply for „Recognition” and use of the title „Recognised European Valuer”. Such recognition will be subject to renewal every five years.

At a special ceremony during the General Assembly in Warsaw the first „recognition” diplomas will be awarded to French and Polish valuers who have tested the scheme as part of an initial pilot project.

15 years has gone

Wacław Baranowski and Henryk Hajdasz

The jubilee meeting of friends - members of First Qualification Committee for state license of property valuation was organized on Wacław Baranowski and Henryk Hajdasz initiative.

18 from the group of 30 called up on 10 March 1992 by the then Director of Ministry of Construction and Spacial Planning Andrzej Diakonow showed up.

The jubilee – because 15 years has gone from it's calling into existence.

The meeting was held on 18-19 February in Częstochowa. There were many reasons to choose this place. First National Conference of Real Property Valuers was held in Częstochowa on 7-8 December 1992 bringing resolutions which were very important for the profession development, creating regional associations and undertaking activities to call into existence federation of associations and further development of qualification committee.

As well this is the saint place, Jasna Góra and Black Madonna the Queen of Poland an we wanted to express our thanks for her protection.

The meeting organization was in fit hands of Henryk Hajdasz, hosting the meeting as Częstochowa resident. We stayed at Hotel Mercure Patria and there we held our meeting.

Henryk Hajdasz welcomed the meeting participants and read the letters sent by some of those who could not attend.

Next Wacław Baranowski read the „UNIwersał CZĘSTOCHOWSKI” especially written on the meeting occasion, in which there was a lot of history of the Committee but also some contemporary problems. The names of members who have gone for ever – Wacław Kłopotowski, Stanisław Konasiuk, Henryk Mackiewicz, Edward Radzewicz, Ryszard Stepan – were immortalized in this paper and their memory celebrated by a minute of silence.

Then Henryk Jędrzejewski spoke, the first chairman of the Committee. In his wonderful reminiscence chat he told about founding the Committee, the beginning of its activities.

He reminded about the first group of professionals, so called „Initiative Group” being the body from which the Committee originated later on. The first meeting of this group was held in Miedzeszyn on 11-12 January 1992. The problems connected with professional



qualifications for property valuation to be given by Ministry of Spatial Planning and Construction and first Qualification Committee were discussed in plenary session and topic teams.

The atmosphere was very enthusiastic, friendly, disinterested and of hard work. Everybody shared his knowledge with others and common arrangements were settled after hot discussion.

On 10 March 1992 Minister of Spatial Planning and Construction called by Regulation No 2 the State Qualification Committee consisting of the following specialists taking part in meetings (in Warsaw, Miedzeszyn, Olsztyn, Olsztynek) – Zygmunt Bojar, Władysław Brzeski, Zbigniew Baranowski, Bogdan Grzechnik, Krzysztof Grzesik, Lech Gutry, Andrzej Hopfer, Stanisław Kluska, Aleksander Kiziniewicz, Waclaw Kłopociński, Andrzej Kalus, Edward Mecha, Zdzisław Małcki, Bolesław Rusak, Ryszard Stepan, Tomasz Telega, Ryszard Źróbek, Mirosław Żak, Henryk Jędrzejewski and seven additional people, who in meantime were included to Initiative Group: Waclaw Baranowski, Marek Fabijański, Stanisław Konasiuk, Teresa Łaguna, Henryk Mackiewicz, Edward Radzewicz and Andrzej Śliwowski.

Official beginning of first Qualification Committee activities was held on 8 June 1992 together with presenting the members of the Committee official calls to it.

The final version of documents elaborated during previous meetings was officially accepted.

Invaluable part in profession development was played by Minister of Spatial Planning and Construction, late Barbara Blida. Her memory was celebrated by the meeting participants.

During banquet there were reminiscences chats and talks till the late evening. Everybody received the copy of "Uniwersał Częstochowski", duplicate of regulation calling the first Qualification Committee, and occasional pen with name and number of state licence.

The meeting participants decided to pass a copy of Uniwersał to Federation and to Silesian

Association of Property Valuers. The also decided to publish the history of first Qualification Committee in electronic and paper form.

CONTENTS NO 57

Interview

- A talk with Minister Olgierd Dziekoński from Ministry of Infrastructure

Law

- Report of Supreme Chamber of Control – Reprivatization
- *Justyna Pawłowska*: Public procurement for property valuers services in 2000-2007
- *Hanna Skóra*: Legal Calendar

Standards and valuation methods

- *Mieczysław Prystupa*: Discount rate and cost of capital

Experts Team

- Opinion of the Experts Team

Abroad

- *Krzysztof Grzesik*: Next TEGoVA General Assembly in Warsaw

Real Estate Market

- Cushman & Wakefield reports

Associations

- V Symposium in Rosnówek near Poznań
- XV Years Jubilee in Wielkopolska - region
- The banking debate in Poznań

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*: Professionalism

Information - News

- Associations webpages ranking
- Publishing novelties
- X Ski Championship of Property Valuers
- *Waclaw Baranowski, Henryk Hajdasz*: 15 Years has gone
- From the Federation Life



Rzeczoznawca

Majątkowy

Vol 1-2008 (57)

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 April 2008.



Do kupienia w biurze Federacji

1. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM – 40 zł
Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
Informacje w wycenie nieruchomości (pod red. Prof. Andrzeja Hoppera) – 40 zł
Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
2. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
3. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
4. Rzeczoznawca Majątkowy 33-35/02 – 5 zł/szt.
5. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
6. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
7. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt
8. Rzeczoznawca Majątkowy 49/06 – 25 zł
9. Rzeczoznawca Majątkowy 50/06 – 25 zł
10. Rzeczoznawca Majątkowy 51/06 – 25 zł
11. Rzeczoznawca Majątkowy 52/06 – 25 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 53/07 – 25 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 54/07 – 25 zł
14. Rzeczoznawca Majątkowy 55/07 – 25 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 56/07 – 25 zł
16. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2008 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki.
17. Wycena przedsiębiorstw – Andrzej Jaki – 39 zł
18. Wycena przedsiębiorstw – Halina Zadora – 45 zł
19. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – K. Zmarlicki – 25 zł.
20. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
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 6,00 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. Minerska 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, Grzegorz Skowronek, Henryk Hajdasz, Ewa Bogdańska.

Numer oddano do druku 8 kwietnia 2008 r.

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

X

NARCIARSKIE MISTRZOSTWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM

2 – 5 marca 2008 r.

na stokach Szrenicy (Hala Szrenicka)
i na Polanie Jakuszyckiej
w Szklarskiej Porębie - Jakuszytach



Uczestnicy biegu narciarskiego



Wejście Snieżynką na Halę Szrenicką



Kronikarz filmowy



W oczekiwaniu na start w slalomie gigancie



Slalom gigant – start



Uczestnicy slalomu giganta



Pół-biathlon (samo strzelanie)



Narciarski chrzest



Julian Gozdowski – Komandor Biegu Piastów



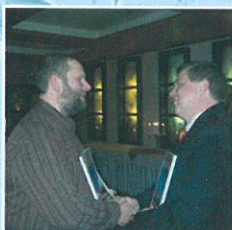
Te biegi to niezła jazda



Walka na jakuszyckich trasach



Szkolenie



Wyróżnieni za profesjonalizm – Wojtek i Mirek



Uczestnicy biegu artystycznego



Kasia, co na mecie Janka witała



Impreza w chacie grillowej pod hasłem "Panki, hippisi i inne subkultury"

autorzy zdjęć: Elżbieta Kosiorek, Leszek Kaczor, Henryk Krupński, Marija Jaworska, Lech Tarnawski

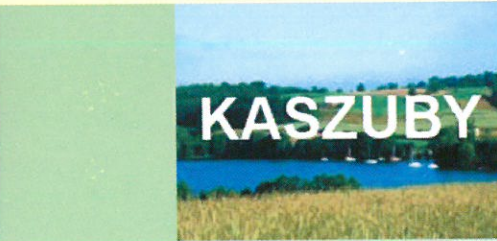
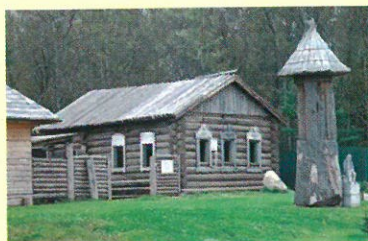


POMORSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W GDAŃSKU
ZAPRASZA NA KONFERENCJĘ

Pod Patronatem Przewodniczącego Sejmiku Woj. Pomorskiego
prof. dr hab. Brunona Synaka

**„WYMAGANIA I WPŁYW OBSZARÓW CHRONIONYCH
NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI REKREACYJNYCH”**

W DNIACH 12 – 14 CZERWCA 2008 r.



PROGRAM KONFERENCJI

PIERWSZY DZIEŃ – 12.06.2008 r.

Miejsce spotkania: DOM TECHNIKA w Gdańsku

- Otwarcie konferencji i powitanie uczestników
- W ramach spotkania przedstawienie:
 - Stanu bazy agroturystycznej w woj. pomorskim
 - Zasad uwzględniania bazy turystycznej na terenie parków krajobrazowych i obszarów chronionych w opracowaniach planów zagospodarowania przestrzennego
 - Przykładów wpływu produktów turystycznych na wartość bazy agroturystycznej
 - Wpływu stanu środowiska i jego ochrony na wartość nieruchomości

Następnie:

- Przejazd autokarem do Ostrzyc i zakwaterowanie w pensjonatach „U Maryli” i „Zielony Młyn”
- Wieczór integracyjny w gospodarstwie agroturystycznym „U Maryli” w Ostrzycach

DRUGI DZIEŃ – 13.06.2008 r.

- Zwiedzanie Centrum Edukacji i Promocji Regionu w Szymbarku
- Wycena nieruchomości rekreacyjnych – warsztaty, prezentacja wyceny gospodarstwa agroturystycznego podejściem dochodowym, przedstawienie wyceny nieruchomości rekreacyjnej podejściem porównawczym oraz ogrodu działkowego podejściem mieszanym
- Kaszubska Noc „U Chłopa” w Chmielnie

TRZECI DZIEŃ – 14.06.2008 r.

- Dyskusja środowiskowa dotycząca zawodu rzeczoznawcy majątkowego
- Zakończenie konferencji
- Wyjazd do Gdańska

Szczegółowy program konferencji oraz pozostałe informacje dostępne są na stronie internetowej Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku www.ptrm.com.pl
telefonicznie: 058 321 72 56 oraz mailowo: wycena@ptrm.com.pl