



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (58) kwiecień – czerwiec 2008 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



foto: Joanna Januszevska-Miskow

Gospodarstwo agroturystyczne w Borównie

• *Polacy odebrali pierwsze w historii Certyfikaty REV* • *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie doskonalenia zawodowego* • *Standard KSWP 2, Noty Interpretacyjne NI 1, NI 2* • *Generalne Zgromadzenie TEGoVA w Warszawie* • *Identyfikacja* • *Nowości wydawnicze* • *Mistrzostwa Polski w Tenisie Ziemnym* • *English Abstracts* • **PRAWO** • **STANDARDY I METODY WYCEN** • **RYNEK NIERUCHOMOŚCI** • **ZAGRANICA** • **STOWARZYSZENIA**

Wręczenie Świadectw Uznania Zawodowego REV – Recognised European Valuer

30 maja 2008 r.
Warszawa, hotel Sheraton



Świadectwa wręczają prezydenci: TEGOVA Roger Messenger i PFSRM Andrzej Hopfer



Danuta Jędrzejewska-Szmek



Mieczysław Prystupa – nasz redaktor naczelny



Minister Dziekoński gratuluje uroczej rzeczoznawczymi



Gratulacje od Prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera



Grupa pierwszych w Polsce REV-owców



Inna grupa REV-owców



Uczestnicy spotkania po uroczystości wręczenia Certyfikatów



Dyplom uznania zawodowego REV w ręku min. Olgierda Dziekońskiego



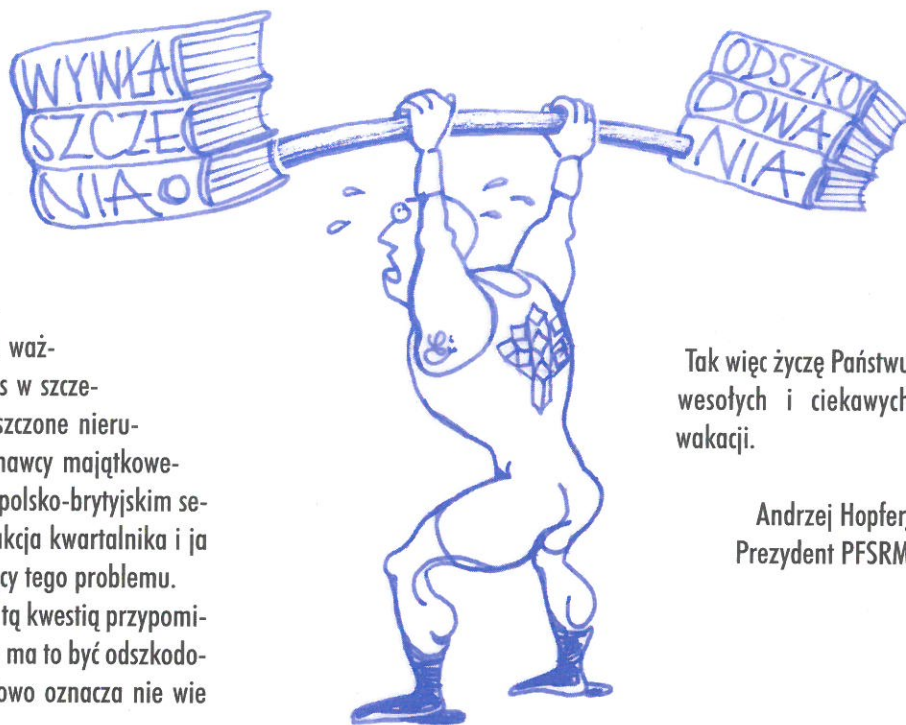
Członkowie Łódzkiego SRM prezentują odebrane Świadectwa REV



Drodzy Czytelnicy!

Witam Państwa u progu wakacji, a więc przed olimpiadą i prawie przed Kongresem. Wypoczywajcie Państwo i nabierajcie sił do pracy oglądając wyczyny atletów i myśląc o naszej przyszłości pokongresowej.

A jeśli chcielibyście Państwo przeznaczyć wakacje także na zastanawianie się nad coraz ważniejszym dla całego społeczeństwa, a dla nas w szczególności, problemie odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości, to w bieżącym numerze „Rzeczoznawcy majątkowego” znajdziecie Państwo krótką informację o polsko-brytyjskim seminarium na ten temat, a po wakacjach redakcja kwartalnika i ja obiecujemy Państwu szeroki materiał dotyczący tego problemu. Zachęcając Państwa do zastanowienia się nad tą kwestią przypominam, że na razie wiemy na pewno tylko to, że ma to być odszkodowanie SŁUSZNE (Konstytucja RP), a co to słowo oznacza nie wie w Polsce chyba nikt.



Tak więc życzę Państwu wesołych i ciekawych wakacji.

Andrzej Hopfer,
Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Polacy odebrali pierwsze w historii Certyfikaty REV – rozmowa z Tony Priorem i Rogerem Messengerem 2

PRAWO

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie stałego doskonalenia zawodowego 4

Hanna Skóra

Kalendarz prawny 7

STANDARDY I METODY WYCEN

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny 9

Jan Konowalczyk

Stan prac nad PKZW 18

Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szaraniec

Określanie wartości w zależności od ceny średniej 19

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Marta Jurek-Maciak, Łukasz Maciak

REIT – nowy europejski wehikuł inwestycji w nieruchomości 21

ZAGRANICA

Marta Górską

Recognised European Valuer 25

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Generalne Zgromadzenie TEGOVA w Warszawie 26

STOWARZYSZENIA

Adam Iller

Szkolenie w plockim oddziale PSRWN 27

Aleksandra Parol

XV Walne Zebranie ŚSRM 27

Aleksandra Parol

Spotkanie w Unieściu 28

XV-lecie PSRWN o/Łódź 29

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Identyfikacja 29

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 31

Wojciech Wiczkowski

Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym we Wrocławiu 32

Marta Górską

Z życia Federacji 34

ENGLISH ABSTRACTS 38



POLACY ODEBRALI PIERWSZE W HISTORII CERTYFIKATY REV

Rozmowa z Tony Priorem, przewodniczącym Komisji TEGoVA ds. Uznania Zawodowego Rzecznawców REV oraz z Rogerem Messengerem, prezydentem TEGoVA

Spotykamy się w warszawskim hotelu Sheraton w przeddzień historycznego, bo pierwszego, wręczenia grupie polskich rzeczoznawców certyfikatów Recognised European Valuer (REV) nadanego przez TEGoVA. Także po raz pierwszy Walne Zebranie TEGoVA odbywa się w Warszawie. Ostatnie w Polsce odbyło się w 1994 r. w Krakowie.

Certyfikacja REV to jeszcze bobas: ma dopiero kilka miesięcy....

Tony Prior: I dlatego nie jesteśmy pewni jej przyszłości.

Jaki jest cel certyfikacji REV?

TP: System ten powstał by podtrzymać, wzmocnić i zharmonizować standardy wyceny i zawód rzeczoznawcy w Europie. Przyznając status REV dajemy konkretnemu rzeczoznawcy – z kraju należącemu do TEGoVA – poświadczenie jego kwalifikacji i doświadczenia, a klientom zapewnienie, że mają do czynienia z profesjonalistami w wycenie.

Celem tej certyfikacji jest ustanowienie wysokiego standardu, takiej wspólnej platformy dla europejskich rzeczoznawców. Chciałbym, by ten certyfikat był wyznacznikiem wysokiej jakości usług świadczonych przez rzeczoznawców.

Czy możemy przez to rozumieć, że REV powstał raczej dla klientów, a nie dla profesjonalistów wyceny?

Zwiększająca się potrzeba bliższej współpracy, zwłaszcza ze środowiskiem inwestorów, instytucji finansowych, developerów, środowiskiem inżynierów budowlanych, wymaga jednakże – obok platformy jaką jest EVS – takiego zaświadczenia pokazywanego klientowi, które by go przekonały o wysokich kwalifikacjach rzeczoznawcy.

Dlatego postanowiliśmy przeprowadzić program pilotażowy (w Polsce i Francji), który zakończył się sukcesem i decyzjami o nadaniu certyfikatów REV.

Certyfikaty są dla rzeczoznawców, ale oni są w pewnym sensie zależni od swoich klientów. Jeśli klienci będą zadowoleni, to i rzeczoznawcy na tym skorzystają. Chciałbym doprowadzić w przyszłości do tego, by nasz REV został uznany przez Komisję Europejską za standard ogólnoeuropejski dla rzeczoznawców i aby KE uznała go za dobrą wspólną platformę zawodową. W tej dziedzinie trzeba jednak wykonać ogromną pracę.

Chciałbym jeszcze podkreślić, że w trakcie naszej „inspekcji” zwracaliśmy uwagę na takie kwestie jak: doświadczenie zawodowe, właściwy poziom wykształcenia (akademicki), gotowość do stałego podnoszenia swoich kwalifikacji w procesie

kształcenia ustawicznego oraz na standardy etyki zawodowej. Polscy koledzy, którzy znaleźli się w pierwszej grupie, wszystkie te kryteria spełnili.

Ile organizacji jest w tej chwili w systemie certyfikacji europejskiej Recognised European Valuer (REV)?

TP: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i francuska, która nazywa się IFEI. Mamy dwie kolejne organizacje, których członkowie już zapłacili za poddanie się certyfikacji, ale nie zostali jeszcze przez nas sprawdzeni: to Rosjanie i jedna z organizacji niemieckich. W lipcu wybieram się do Rosji by dokonać sprawdzenia jakości usług świadczonych przez tamtejszych rzeczoznawców.

Dotarły do mnie także wyrazy zainteresowania wejściem do systemu z Austrii i z Czech, a także z Wielkiej Bry-





tanii. Jest tam organizacja, która nazywa się Institute of Revenues, Rating and Valuation. W tym kraju działają trzy organizacje zrzeszające rzeczoznawców, które należą do TEGoVA: RICS, IRRE, CAAV (rzeczoznawcy wyceniający ziemię rolną).

Jakie są długofalowe plany związane z rozszerzeniem się certyfikacji europejskiej REV?

TP: Planujemy oczywiście przyjęcie wielu innych osób z organizacji zrzeszonych w TEGOVA. Dwie pierwsze certyfikowane organizacje pokazały nam jak wielki wysiłek administracyjny przed nami. Certyfikacja 233 polskich rzeczoznawców się skończyła, ale jeszcze czeka duża liczba Rosjan i Niemców, którzy już ustawili się w kolejce. Oprócz pierwszego francuskiego stowarzyszenia są jeszcze cztery kolejne, które wyraziły zainteresowanie wstąpieniem do systemu. Prawdopodobnie swój akces zgłoszą także kraje, które niegdyś należały do tzw. Bloku Wschodniego (Litwa, Łotwa, Estonia). Zobaczymy...



Roger, po co nam Europejskie Standardy Wyceny (EVS), skoro mamy Międzynarodowe (IVS), i krajowe?

Roger Messenger: Międzynarodowy charakter rynków nieruchomości, zwłaszcza w dzisiejszych czasach niepewności ekonomicznej, wymaga współpracy pomiędzy rzeczoznawcami. Jest to niezbędne dla wzmocnienia poczucia, że mamy tę samą świadomość i wiedzę, która pozwala oferować tak samo wysoki poziom usług w całej Europie.

Dotychczas TEGoVA osiągała te cele poprzez wykreowanie Europejskich Standardów Wyceny (EVS), których zadaniem było harmonizowanie standardów i umożliwienie rzeczoznawcom dostępu do najlepszych praktyk wyceny. Nowe wydanie EVS jest właśnie w trakcie opracowywania.

Międzynarodowe standardy IVS są dla globalnego rynku ogólnymi zasadami wyceny. Europa to specyficzny rynek, który rządzi się własnymi prawami. Chcę jeszcze raz podkreślić, że kraje europejskie mają swoje własne standardy wyceny, ale jako całość rynek europejski dość różni się od rynku azjatyckiego czy też amerykańskiego. Jest to dojrzały rynek nieruchomości, który niekoniecznie musi się oglądać na Azję czy Amerykę. Europejskie Standardy Wyceny (EVS) to zbiór najlepszych praktyk w Europie. To nie znaczy, że muszą one

konkurować ze standardami międzynarodowymi. W kwestii EVS bądźmy realistami – nie tworzymy przecież zasad, które są sprzeczne z IVS. Standardy europejskie są raczej uszczegółowioną wersją IVS przeznaczoną na rynek europejski – wzbogaconą o specyfikę tego rynku.

Można też spojrzeć na to w ten sposób: IVS to schemat ogólnoswiatowy, standardy europejskie to poziom kontynentalny, a krajowe – lokalny!

Czy jest związek między powstawaniem kolejnych wersji EVS i nowego prawa unijnego?

RM: W UE wiele prac legislacyjnych w najbliższych trzech latach będzie związana z rynkiem nieruchomości. Do takich należą m. in.: dyrektywy związane z termomodernizacją budynków, zagadnieniami na styku gospodarki nieruchomościami i ochrony środowiska. To są niewątpliwie kwestie europejskie, a nie ogólnoswiatowe. Każdy kraj – członek TEGoVa – może te normy ogólnoeuropejskie wprowadzić do standardów krajowych. Ale to,

co według nas jest najważniejsze, to ogólne zrozumienie, na wspólnej europejskiej płaszczyźnie, tych nowych regulacji prawnych.

Bez spójnych standardów europejskich inwestorzy nie mogą mieć pewności co do jakości prowadzenia swoich biznesów na rynkach europejskich. Nasze standardy są dla nich gwarantem, zabezpieczeniem ich interesów.

Dużo czasu zajmuje takie przetworzenie europejskiego prawa, by przybierało ono kształty, które wszyscy mogą ogarnąć, zrozumieć i wykorzystywać. Europejskie Standardy Wyceny adaptują nowe akty prawne, trzeba też wiedzieć, że niektóre z nich regulują kwestie dotyczące rynku ponadeuropejskiego, ogólnoswiatowego. Dlatego uważam, że znaczenie EVS będzie rosło coraz bardziej.

Wiele z tych nowych aktów legislacyjnych UE ma charakter prawa, które należy obowiązkowo wprowadzić do ustawodawstwa krajowego. My to już od jakiegoś czasu robimy. Można by rzec, że tym samym „wychodzimy przed szereg”. Rolą TEGoVa jest, by ten system działał sprawnie we wszystkich krajach członkowskich.

Dziękuję za rozmowę.

*Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska
Foto M. Jędrzejewska*



ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY ¹⁾

Z DNIA 17 KWIETNIA 2008 R.

w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości

Zgodnie z powyższym rozporządzeniem uległy zmianie wytyczne w sprawie stałego doskonalenia zawodowego. Spełnieniem obowiązku stałego doskonalenia zawodowego jest uczestnictwo w okresie rozliczeniowym, obejmującym jeden rok kalendarzowy, w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych w dowolnie wybranych formach tj.:

- seminarium,
- szkolenie,
- kurs specjalistyczny.

Nastąpiła więc likwidacja punktów za uczestnictwo w szkoleniach. Za pierwszy okres rozliczeniowy uznaje się rok kalendarzowy następujący po roku kalendarzowym, w którym rzeczoznawca otrzymał uprawnienia zawodowe.

Dokumentem potwierdzającym stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych jest zaświadczenie o ukończeniu seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego dotyczącego gospodarowania nieruchomościami i rynku nieruchomości, wydane uczestnikom szkolenia przez organizatora kształcenia w terminie 14 dni od dnia zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego, wg. wzoru stanowiącego załącznik do rozporządzenia.

Rejestr wydanych zaświadczeń będzie przesyłany do Ministra Infrastruktury w terminie 14 dni od dnia zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego. Osoba, która odbyła szkolenie zobowiązana jest do przechowywania zaświadczenia przez okres 3 lat licząc od początku roku następującego po roku, w którym zorganizowano seminarium, szkolenie lub kurs specjalistyczny.

Uczestnictwo w seminarium, szkoleniu lub kursie będzie udokumentowane przez wpis uczestników kształcenia na listę obecności prowadzoną przez organizatora kształcenia.

(Henryk Jankowski, www.ptm.com.pl)

Na podstawie art. 197 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm. ²⁾) zarządza się, co następuje:

- 3) kryteria oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) sposoby stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;
- 2) sposób dokumentowania spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ministrze – należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej;
- 3) ministerstwie – należy przez to rozumieć urząd obsługujący ministra;
- 4) osobie uprawnionej – należy przez to rozumieć osobę, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub



licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami;

- 5) organizacji zawodowej – należy przez to rozumieć stowarzyszenie lub związek stowarzyszeń osób uprawnionych;
- 6) uczestniku kształcenia – należy przez to rozumieć osobę uprawnioną biorącą udział w seminarium, kursie specjalistycznym lub szkoleniu w charakterze słuchacza.

Rozdział 2

Sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych

- § 3.1. Stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o których mowa w art. 175 ust. 2, art. 181 ust. 2, art. 186 ust. 2 ustawy, odbywa się przez udział osoby uprawnionej w seminarium, szkoleniach lub kursach specjalistycznych dotyczących gospodarowania nieruchomościami i rynku nieruchomości w zakresie uprawnień i licencji zawodowych posiadanych przez osobę uprawnioną oraz spełniających wymogi zawarte w art. 196 ust. 2 ustawy.
2. Seminarium nie może trwać krócej niż 4 godziny edukacyjne, szkolenie nie krócej niż 8 godzin edukacyjnych, a kurs specjalistyczny nie krócej niż 15 godzin edukacyjnych.
 3. Organizatorem seminariów, szkoleń oraz kursów specjalistycznych, o których mowa w ust. 1, zwanym dalej „organizatorem kształcenia”, może być w szczególności organizacja zawodowa.

Rozdział 3

Sposób dokumentowania spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych

- § 4.1. Dokumentację przebiegu kształcenia stanowią:
- 1) program seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego, w tym wymiar godzin poszczególnych części;
 - 2) lista obecności uczestników kształcenia, podpisana w sposób określony w § 5 ust. 2 i 3;
 - 3) prowadzony w formie elektronicznej rejestr wydanych zaświadczeń o ukończeniu seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.
2. Organizator kształcenia przechowuje dokumentację, o której mowa w ust. 1, przez okres 3 lat licząc od początku roku, następującego po roku, w którym zorganizowano seminarium, szkolenie lub kurs specjalistyczny. Dokumentacja jest udostępniana na żądanie ministra.
- § 5.1. Uczestnictwo w seminarium, szkoleniu lub kursie specjalistycznym jest dokumentowane poprzez wpis uczestnika kształcenia na listę obecności, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, prowadzoną przez organizatora kształcenia dla każdego seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.

2. Lista obecności zawiera:

- 1) nazwę organizatora kształcenia, termin i formę kształcenia oraz tytuł szkolenia, seminarium lub kursu specjalistycznego.
 - 2) imiona i nazwiska uczestników kształcenia wraz z numerem posiadanych przez nich uprawnień lub licencji zawodowych.
3. Na liście obecności uczestnik kształcenia składa własnoręcznie czytelny podpis wraz z datą dokonania podpisu.

§ 6.1. Dokumentem potwierdzającym stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych jest zaświadczenie o ukończeniu seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego wydane uczestnikom kształcenia przez organizatora kształcenia w terminie 14 dni od dnia zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego. Wzór zaświadczenia określa załącznik do rozporządzenia.

2. Rejestr wydanych zaświadczeń, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, organizator kształcenia przesyła drogą elektroniczną do ministerstwa w ciągu 14 dni od daty zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.
3. Rejestr wydanych zaświadczeń zawiera:
 - 1) numer kolejny zaświadczenia,
 - 2) numer programu, na podstawie którego zorganizowano kształcenie i który spełnia wymogi określone w art. 1196 ust. 2 ustawy,
 - 3) dane określone w § 5 ust. 2.

§ 7. Osoba uprawniona przechowuje zaświadczenia, o których mowa w § 6 ust. 1, przez okres 3 lat, licząc od początku roku, następującego po roku, w którym zorganizowano seminarium, szkolenie lub kurs specjalistyczny.

Rozdział 4

Kryteria oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych

- § 8.1. Spełnienie przez osobę uprawnioną obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oceniane jest przez ministra w następujących po sobie okresach rozliczeniowych, z których każdy obejmuje jeden rok kalendarzowy. Za pierwszy okres rozliczeniowy uznaje się rok następujący po roku, w którym osoba uprawniona uzyskała uprawnienia lub licencję zawodową.
2. Spełnieniem obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych jest uczestnictwo osoby uprawnionej w okresie rozliczeniowym w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych kształcenia w dowolnie wybranych formach, o których mowa w § 3 ust. 1.
 3. Ocena spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych następuje na podstawie:
 - 1) zaświadczeń, o których mowa w § 6 ust. 1, oraz



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2007 r. (M. P. Nr 19, poz. 201).

2. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z dnia 16 stycznia 2008 r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych (M. P. Nr 20, poz. 204).

3. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku (Dz. U. Nr 39, poz. 233).

Weszło w życie z dniem 22 marca 2008 r.

4. Obwieszczenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 marca 2008 r. zmieniające obwieszczenie w sprawie wykazu organizacji mających status organizacji pożytku publicznego na dzień 30 listopada 2007 r. (M. P. Nr 23, poz. 233).

5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz. U. Nr 48, poz. 284).

Weszło w życie z dniem 5 kwietnia 2008 r.

6. Ustawa z dnia 12 marca 2008 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 54, poz. 326).

Weszła w życie z dniem 15 kwietnia 2008 r.

7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 marca 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać pozyskane lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 54, poz. 328).

Weszło w życie z dniem 8 kwietnia 2008 r.

8. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 2 kwietnia 2008 r. w sprawie przedłużenia terminu do złożenia oświadczenia o spełnieniu warunków do zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych (Dz. U. Nr 59, poz. 361).

Weszło w życie z dniem 9 kwietnia 2008 r.

9. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 kwietnia 2008 r. sygn. akt K 6/05, orzekający o niezgodności z Konstytucją RP:

1) art. 136 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);

2) art. 137 ust. 2 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim uzależnia zwrot części wywłaszczonej nieruchomości niezagospodarowanej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu od istnienia możliwości zagospodarowania jej zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu złożenia wniosku o zwrot części nieruchomości, a w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo jeżeli przylega do nieruchomości stanowiącej własność osoby wnioskującej o zwrot;

3) art. 229a ustawy powołanej w punkcie 1;

4) art. 15 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z późn. zm.). (Dz. U. Nr 59, poz. 369).

10. Ustawa z dnia 18 marca 2008 r. o zmianie ustawy o rachunkowości (Dz. U. Nr 63, poz. 393).

Wejdzie z dniem 1 stycznia 2009 r. i ma zastosowanie po raz pierwszy do sprawozdań finansowych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2009 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 3 lit. a tiret pierwszy i drugi, pkt 4, pkt 19 oraz pkt 49 lit. a, które weszły w życie z dniem 2 maja 2008 r. i mają zastosowanie po raz pierwszy do sprawozdań finansowych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2008 r.;

2) art. 1 pkt 46, art. 2 ust. 1-4 oraz art. 4 ust. 2, które weszły w życie z dniem 2 maja 2008 r.

11. Ustawa z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 63, poz. 394).

Weszła w życie z dniem 2 maja 2008 r.

12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2008 r. (M. P. Nr 34, poz. 307).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2008 r. w sprawie wskaźnika



wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2008 r. w stosunku do marca 2002 r. (M. P. Nr 34, poz. 308).

14. Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2008 r. (M. P. Nr 34, poz. 309).

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 kwietnia 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie złóż wód podziemnych zaliczonych do solanek, wód leczniczych i termalnych oraz złóż innych kopaliny leczniczych, a także zaliczenia kopaliny pospolitych z określonych złóż lub jednostek geologicznych do kopaliny podstawowych (Dz. U. Nr 66, poz. 404).

Weszło w życie z dniem 7 maja 2008 r.

16. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 kwietnia 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzoru zgłoszenia o nabyciu własności rzeczy lub praw majątkowych (Dz. U. Nr 77, poz. 457).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2008 r.

17. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 80, poz. 475).

Weszło w życie z dniem 27 maja 2008 r.

18. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie kryteriów oceny wystąpienia szkody w środowisku (Dz. U. Nr 82, poz. 501).

Weszło w życie z dniem 29 maja 2008 r.

19. Ustawa z dnia 28 marca 2008 r. o zmianie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. Nr 86, poz. 522).

Weszła w życie z dniem 4 czerwca 2008 r.

20. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 maja 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (Dz. U. Nr 86, poz. 527).

Weszło w życie z dniem 20 maja 2008 r.

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 maja 2008 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 88, poz. 539).

22. Ustawa z dnia 25 kwietnia 2008 r. o zmianie ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy

publicznej oraz ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 93, poz. 585).

Weszła w życie z dniem 14 czerwca 2008 r.

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2007 r. (M. P. Nr 40, poz. 360).

24. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 maja 2008 r. w sprawie dokonywania dopłat ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (Dz. U. Nr 93, poz. 589).

Weszło w życie z dniem 14 czerwca 2008 r.

25. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 maja 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 93, poz. 590).

Weszło w życie z dniem 30 maja 2008 r.

26. Ustawa z dnia 25 kwietnia 2008 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. Nr 97, poz. 623).

Weszła w życie z dniem 21 czerwca 2008 r.

27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 maja 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu dyplomów, certyfikatów i innych dokumentów oraz tytułów naukowych potwierdzających posiadanie kwalifikacji zawodowych w dziedzinie architektury, które są uznawane w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 97, poz. 632).

Weszło w życie z dniem 6 czerwca 2008 r.

28. Ustawa z dnia 9 maja 2008 r. o Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (Dz. U. Nr 98, poz. 634).

Weszła w życie z dniem 24 czerwca 2008 r.

29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2008 r. (M. P. Nr 44, poz. 391).

30. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 99, poz. 642).

Weszło w życie z dniem 10 czerwca 2008 r.

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 czerwca 2008 r. w sprawie sposobu i trybu udostępniania materiałów archiwalnych znajdujących się w archiwach wyodrębnionych (Dz. U. Nr 107, poz. 679).

Weszło w życie z dniem 8 lipca 2008 r.



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY

Rada Krajowa, uchwałą nr 10/08 podjętą 10 czerwca br. rekomendowała do dyskusji środowiskowej projekty nowych uregulowań zawodowych: Standard KSWP2 – wartości inne niż wartość rynkowa oraz dwie noty interpretacyjne: I – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości i II – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, które publikujemy poniżej w wersji po poprawkach Zespołu ds. Standardów Zawodowych PFSRM z 2 lipca br.

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 2

KSWP 2 WARTOŚCI INNE NIŻ WARTOŚĆ RYNKOWA

1. Wprowadzenie

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie definicji wartości innych niż wartość rynkowa, a także wyjaśnienie podstawowych pojęć dotyczących tych wartości oraz ich zastosowania przy określaniu wartości nieruchomości w sytuacji, gdy cel wyceny wymaga określenia wartości innej niż wartość rynkowa.
- 1.2. Definicja wartości rynkowej oparta jest na założeniach, które zostały przedstawione w KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.
- 1.3. Niniejszy standard definiuje następujące rodzaje wartości:
 - bankowo-hipoteczną,
 - godziwą,
 - indywidualną (lub inwestycyjną),
 - katastralną,
 - odszkodowawczą,
 - odtworzeniową,
 - ubezpieczeniową,
 - dla wymuszonej sprzedaży.
- 1.4. Przedstawione regulacje niniejszego standardu, dotyczące wartości innych niż wartość rynkowa, uwzględniają odpowiednie regulacje zawarte w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC), w Europejskich Standardach Wyceny (EVS), opracowanych przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) i w dyrektywach Unii Europejskiej.
- 1.5. Przedstawione w niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości, w tym jego otoczenia instytucjonalno-prawnego.
- 1.6. Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości, tak aby wartość inna niż rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa.

1.7. W szczególnych przypadkach może zaistnieć konieczność określenia wartości, która nie została zdefiniowana w niniejszym standardzie. Sytuacja taka może mieć miejsce jeżeli wymagają tego przepisy prawa lub szczególny cel wyceny. W takim przypadku w opracowaniu sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego należy zamieścić stosowne wyjaśnienia.

2. Zakres stosowania standardu

KSWP 2 stosowany jest do określania innych rodzajów wartości nieruchomości niż wartość rynkowa.

Definicje oraz interpretacje wartości przedstawione w niniejszym standardzie mogą dotyczyć nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości, a także innych składników mienia (aktywów) szacowanych przez rzeczoznawców majątkowych.

3. Definicje wartości nierynkowych i ich interpretacje

3.1. Definicja wartości bankowo-hipotecznej

Wartość bankowo-hipoteczna – kwota pieniężna, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez ten bank.

3.1.1. Interpretacja definicji wartości bankowo-hipotecznej

Wartość bankowo-hipoteczną ustala bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy wykonanej zgodnie z odrębnymi przepisami regulującymi działalność banku hipotecznego.

3.1.2. Pojęcie, zakres i proces ustalania wartości bankowo-hipotecznej zdefiniowane są w odpowiednich przepisach prawa, w tym w szczególności w w przepisach o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

3.2. Definicja wartości godziwej

Wartość godziwa – kwota, za jaką dany składnik aktywów może być wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.

3.3.1. Interpretacja definicji wartości godziwej

Ten rodzaj wartości znajduje powszechne zastosowanie w przepisach o rachunkowości.

3.3.2. Szczegółowe omówienie i założenia wartości godziwej reguluje KSWP 2 „Wycena nieruchomości do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”.



3.3. Definicja wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej)

Wartość indywidualna (lub inwestycyjna) – kwota pieniężna określana dla konkretnego inwestora lub grupy inwestorów, którzy mają sprecyzowane oczekiwania i kryteria inwestowania oraz którzy zamierzają użytkować nieruchomość w określonym celu inwestycyjnym.

3.3.1. Interpretacja wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej)

Wartość indywidualna lub inwestycyjna określana jest na podstawie założeń wskazanych przez konkretnego inwestora lub grupę inwestorów, dotyczących m.in. ich wymagań lub zamierzeń w zakresie rozwoju nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może być wyższa lub niższa od wartości rynkowej.

3.3.2. Wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej) nie należy mylić z wartością rynkową nieruchomości inwestycyjnej.

3.4. Definicja wartości katastralnej

Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość katastralna gruntu oraz wartość katastralna jego części składowych i jest wartością zbliżoną do wartości rynkowej na tyle na ile to jest to możliwe do uzyskania przy zastosowaniu procedur typowych dla metod masowej wyceny.

3.4.1. Interpretacja wartości katastralnej

Wartość katastralna podlega ustaleniu w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

3.4.2. Pojęcie, zakres i proces ustalania wartości katastralnej zdefiniowane są w odpowiednich przepisach prawa, w tym w szczególności o gospodarce nieruchomościami. Wartości katastralnej nie można utożsamiać z wartością rynkową zdefiniowaną w KSWP 1.

3.5. Definicja wartości odszkodowawczej

Wartość odszkodowawcza – kwota pieniężna należna za poniesioną szkodę materialną.

3.5.1. Interpretacja wartości odszkodowawczej

Określając wartość odszkodowawczą należy mieć na uwadze, że szkodą jest wszelki uszczerbek dotyczący osobę bez prawnego uzasadnienia, wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem majątku poszkodowanego, jaki istniał i mógłby w normalnej kolei rzeczy istnieć, wytworzyć się, a stanem, jaki powstał skutkiem zdarzenia wywołującego zmianę.

3.5.2. Szkada może przejawiać się w dwóch postaciach, tzw. szkody rzeczywistej, jak i utraconych korzyści. Określenie wartości odszkodowawczej następuje po uprzednim określeniu przez zlecającego rodzaju i zakresu szkody. Określenie wartości odszkodowawczej winno

nastąpić z uwzględnieniem właściwych przepisów prawa. W szczególnym przypadku sposób ten może wynikać z postanowienia sądu lub ugody stron.

3.6. Definicja wartości odtworzeniowej

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

3.6.1. Interpretacja wartości odtworzeniowej

Szczegółowe założenia wartości odtworzeniowej zawarte są w KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.

3.7. Definicja wartości ubezpieczeniowej

Wartość ubezpieczeniowa – kwota pieniężna przedmiotu ubezpieczenia określona stosownie do zasad przewidzianych w stosownych przepisach prawa oraz w ogólnych warunkach dla danego rodzaju ubezpieczenia towarzystwa ubezpieczeniowego.

3.7.1. Interpretacja wartości ubezpieczeniowej

Ustalenie wartości ubezpieczeniowej odnosi się jedynie do przedmiotu ubezpieczenia, dla którego jest możliwe określenie wartości przedstawionej kwotą pieniężną.

3.7.2. Wartość ubezpieczeniową stanowić mogą różne rodzaje wartości zdefiniowane w odpowiednich przepisach prawa lub w ogólnych warunkach dla danego rodzaju ubezpieczenia z towarzystwa ubezpieczeniowego.

3.7.3. Jeżeli wartość ubezpieczeniowa jest tożsama z wartością rynkową lub wartością odtworzeniową w rozumieniu KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, to przy jej określaniu należy stosować zasady tam zawarte.

3.8. Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w warunkach nie spełniających wymogów zawartych w definicji wartości rynkowej zawartych w KSWP 1.

3.8.1. Interpretacja wartości dla wymuszonej sprzedaży

Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.

3.8.2. Skrócony czas ekspozycji jest istotnym czynnikiem wpływającym na określaną wartość i powinien wynikać z zamówienia.

4. Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji

W sporządzanym opracowaniu należy bezpośrednio odnieść się do definicji i interpretacji wartości innych niż wartość rynkowa, podanych w niniejszym standardzie oraz przytoczyć wszystkie istotne uwarunkowania i założenia wyceny.



Nota Interpetycyjna nr 1 NI 1 ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

1. Wprowadzenie

Celem niniejszej noty jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych zasad dobrej praktyki w zakresie stosowania podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości.

2. Przedmiot i zakres stosowania noty

- 2.1. Niniejszą notę stosuje się do określania wartości rynkowej, jak również wartości nierynkowych odpowiednio do regulacji standardów KSWP1 i KSWP2.
- 2.2. Nota określa zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego przy użyciu metod:
 - porównywania parami,
 - korygowania ceny średniej.
- 2.3. Przedstawione w niniejszej notcie zasady odnoszą się do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Przy wycenie innych zbywalnych praw do nieruchomości rozwiązania niniejszej noty stosuje się odpowiednio.
- 2.4. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze stosuje się do wyceny gruntu bez jego części składowych.

3. Założenia ogólne i definicje

- 3.1. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie.
- 3.2. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
- 3.3. Podejście porównawcze stosuje się wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dwóch lat poprzedzających datę, na którą określa się wartość rynkową.
- 3.4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na słabo rozwiniętych rynkach, dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata.
- 3.5. Jeżeli z przepisów prawa wynika potrzeba określenia wartości nieruchomości na datę wcześniejszą niż data sporządzenia wyceny, to w przypadku braku danych o ce-

nach transakcyjnych sprzed tej daty, do porównań mogą być przyjęte ceny transakcyjne jakie występowały na rynku po dacie na którą tę wycenę się sporządza.

- 3.6. Rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych.
- 3.7. Rzeczoznawca majątkowy odpowiednio przedstawia charakterystykę właściwego rynku nieruchomości, przedstawiając w szczególności:
 - a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp.),
 - b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina),
 - c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok).
 - d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które rzeczoznawca uzna za istotne.
- 3.8. Charakterystyka rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi.
- 3.9. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m. in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne, użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.
- 3.10. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen zawartych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania do wyceny.
- 3.11. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury).
- 3.12. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych (wagi cech rynkowych).
- 3.13. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych, stanowiących podstawę wyceny.
- 3.14. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy wyznacza się w zależności od stanu rynku uwzględniając:
 - a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
 - b) analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
 - c) badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.



4. Metoda porównywania parami

- 4.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
- Porównywanie dokonuje się na podstawie cech rynkowych. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
- 4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.
- 4.2.1. Utworzenie zbioru transakcji nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.
- 4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej).
- 4.2.6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką.
- 4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

5. Metoda korygowania ceny średniej

- 5.1. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

- 5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
- 5.2.1. Utworzenie zbioru transakcji nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.
- 5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5.2.4. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej).
- 5.2.5. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- 5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- 5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].
- 5.2.11. Obliczenie wartości rynkowej jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i – oznacza wielkości i - tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.
- 5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6. Uwagi dodatkowe

- 6.1. Podejście porównawcze wykorzystuje w procesie określania wartości zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej posiada oceny cech najgorsze na danym rynku, a nieruchomość o cenie maksymalnej oceny najlepsze, a ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.
- 6.2. W przypadku gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub



- gorsze od nieruchomości od ceny najniższej, stosuje się zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.
- 6.3. W przypadku gdy nieruchomość o cenie minimalnej posiada niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.
- 6.4. Przy zastosowaniu metod omówionych w niniejszym standardzie można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

- 6.5. Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (np.: nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe, itp.) a także w przypadku gdy stanowią one przedmiot innych praw niż własność należy dodatkowo uwzględnić zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.

7. Odejścia od noty

- 7.1. Zasad wyceny przedstawionych w niniejszej notcie nie należy traktować jako jedynych możliwych do zastosowania sposobów wyceny nieruchomości przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, a ponadto prezentowane rozwiązania nie obejmują także wszystkich sytuacji z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.
- 7.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od zasad określonych w niniejszej notcie. Zastosowane odstępstwa należy jednoznacznie wskazać i uzasadnić.
- 7.3. Nie są dopuszczalne odstępstwa od noty powodujące niezgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz pozostałymi zasadami dobrej praktyki zawartymi w odrębnych regulacjach PKZW.

Nota Interpretacyjna nr 2 NI 2 ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA DOCHODOWEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

1. Wprowadzenie

- 1.1. Celem niniejszej noty jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych zasad dobrej praktyki w zakresie stosowania podejścia dochodowego do określania wartości nieruchomości.
- 1.2. Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości, które generują dochód bądź stwarzają możliwość osiągnięcia dochodu, a jednocześnie dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość.
- 1.3. W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągnięcia dochodu z nieruchomości.

2. Zakres stosowania noty

- 2.1. Niniejsza nota używana jest do określania wartości rynkowej, jak również wartości nierynkowych, stosując odpowiednio regulacje standardów KSWP1 i KSWP2.
- 2.2. Niniejsza nota odrębnie precyzuje zasady stosowania podejścia dochodowego do określania wartości rynkowej

(Rozdział 4) i wartości nierynkowych (Rozdział 5).

- 2.3. Przedstawione w niniejszej notcie zasady odnoszą się do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, stąd przy wycenie innych praw do nieruchomości prezentowane rozwiązania stosować należy odpowiednio.

3. Definicje

3.1. Dochód z nieruchomości

- 3.1.1. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe.
- 3.1.2. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości dla plansz reklamowych, anten telefonii komórkowych, bankomatów, dochody z parkingów itp.
- 3.1.3. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych może być także część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.
- 3.1.4. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.
- 3.1.5. Przyjęty przez rzeczoznawcę majątkowego sposób obliczania dochodu z nieruchomości decyduje o wyborze i warunkuje zastosowanie metody wyceny.

3.2. Metody wyceny

- 3.2.1. Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny:



- a) **Metoda inwestycyjna**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę inwestycyjną są obiekty: biurowe, logistyczne, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. W tego rodzaju obiektach wpływy odnoszą się do gruntu i jego części składowych stanowiących na przykład budynki i budowle.
- b) **Metoda zysków**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności – dochód ten stanowi odpowiednik wpływów czynszowych. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. W tego rodzaju obiektach wpływy uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

3.2.2. W przypadku konieczności wykorzystania do wyceny nieruchomości obu sposobów obliczania dochodów można stosować równocześnie obie metody – metodę inwestycyjną i metodę zysków.

3.3. Techniki wyceny

- 3.3.1. Stosowane w ramach metod (rozdział 3.2). techniki wyceny przedstawiają procedury obliczeniowe, służące do przekształcania dochodu z nieruchomości w wartość.
- 3.3.2. Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest kapitalizacją dochodu.
- 3.3.3. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:

- a) **Kapitalizację prostą**, w której wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.
- b) **Dyskontowanie strumieni dochodów**, w której wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

3.4. Stopy zwrotu

3.4.1. Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednio stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową.

3.4.2. Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału.

3.4.3. Stopa dyskontowa odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość.

3.5. Wydatki operacyjne

- 3.5.1. Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie.
- 3.5.2. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak dochody, na koniec okresu rocznego.
- 3.5.3. Wydatki operacyjne mogą obejmować: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo.
- 3.5.4. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średnioroczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia, które występują z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat i są uzasadnione wymogami rynkowymi.

4. Wskazówki metodyczne określania wartości rynkowej

4.1. Zasady stosowania metody inwestycyjnej

- 4.1.1. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika.
- 4.1.2. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.
- 4.1.3. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniowymi i rzeczowymi mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć kwestii czasu trwania umów, sposobu rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), to skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.
- 4.1.4. W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:
- a) Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości,
- b) Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo



jak i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.

- c) Dochód Operacyjny Netto – (DON) obliczany jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych.

4.1.5. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto.

4.1.6. Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:

- a) odpisów amortyzacyjnych,
- b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek,
- c) nakładów na remonty, wykraczające poza bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem 3.5.4,
- d) podatku dochodowego.

4.1.7. Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do zróżnicowania ich przyszłych poziomów.

4.1.8. Dla potrzeb określenia wartości rynkowej niezbędna jest analiza obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych oraz znajomość zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.

4.1.9. Analiza umów i decyzji administracyjnych, o których mowa w pkt. 4.1.8., ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

4.1.10. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.

4.1.11. Określony w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości na dzień określania wartości z uwzględnieniem zasad rozdziału 4.1.3.

4.1.12. W przypadku gdy wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, do wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

4.2. Zasady stosowania metody zysków

4.2.1. Dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych, określone są jako część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika.

4.2.2. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości.

4.2.3. Dochód z nieruchomości obliczany jest na podstawie Przychodu Użytkownika z działalności operacyjnej, pomniejszonego o Koszty Operacyjne Użytkownika i Wydatki Operacyjne.

4.2.4. W metodzie zysków wyróżnia się następujące poziomy i zasady określania dochodów:

- a) Przychód Użytkownika (PU) wyznaczany na podstawie wpływów osiąganych z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości,
- b) Dochód Brutto Użytkownika (BDU) obliczany jako różnica Przychodów Użytkownika i Kosztów Operacyjnych Użytkownika.
- c) Dochód Operacyjny Netto Użytkownika (DONU) obliczany jako różnica Dochodu Brutto Użytkownika (DBU) i Wydatków Operacyjnych (WO).
- d) Dochód Operacyjny Netto (DON) właściciela nieruchomości obliczany jako udział właściciela nieruchomości w Dochodzie Operacyjnym Netto Użytkownika (DONU). Udział ten wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

4.2.5. Do kapitalizacji dochodu preferuje się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto (DON).

4.2.6. Do przychodów użytkownika zalicza się wpływy z działalności operacyjnej bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej.

4.2.7. Do Kosztów Operacyjnych Użytkownika zalicza się wszelkie wydatki, związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych przychodów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp.

4.2.8. Do Kosztów Operacyjnych Użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.

4.2.9. Do wyceny przyjmuje się dochody z działalności gospodarczej ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec okresu rocznego.

4.2.10. Dochód z nieruchomości obliczany jest przy uwzględnieniu Wydatków Operacyjnych na zasadach określonych jak dla metody inwestycyjnej. Przy obliczaniu wynagrodzenia użytkownika prowadzącego działalność na nieruchomości należy odzwierciedlić typowe dla danego rynku zasady jego ustalania. Należy przy tym uwzględnić, że dla różnych rodzajów działalności sposób ustalania wynagrodzenia użytkownika może być zróżnicowany.

4.2.11. Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości uwzględnia się wyniki z działalności prowadzonej



na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku.

4.2.12. Nieruchomości wyceniane metodą zysków mają często złożoną postać fizyczną i ekonomiczną co powoduje, że występują w obrocie jako funkcjonujące obiekty, obejmujące zróżnicowane aktywa niezbędne do prowadzenia działalności. Oprócz nieruchomości obiekty takie obejmują także ruchomości (meble, wyposażenie i urządzenia) oraz wartości niematerialne i prawne, a także tzw. zbywalny *goodwill*, który stanowi składnik wartości niematerialnych i prawnych związany z posiadaniem marki, reputacji, zaufania klientów itp., a który jest przenoszony na nabywcę w przypadku obrotu takim obiektem.

4.2.13. Wartość określona metodą zysków może obejmować oprócz nieruchomości także inne składniki majątku. W przypadku, gdy cel wyceny wymaga ustalenia odrębnej wartości nieruchomości oblicza się ją jako różnicę wartości określonej metodą zysków i wartości rynkowej innych składników majątku.

4.2.14. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków nie uwzględnia się tzw. osobistego *goodwillu*, który wpływa na dochody użytkownika, ale nie jest związany z nieruchomością lecz z osobą prowadzącą działalność. Przez osobisty *goodwill* należy rozumieć szczególne cechy określonego użytkownika, które powodują uzyskiwanie dochodu odmiennego od poziomu rynkowego.

4.2.15. Określany w wycenie poziom dochodu z nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny.

4.2.16. Przy wykorzystaniu metody zysków odpowiednio wykorzystuje się zasady przewidziane dla metody inwestycyjnej opisane w rozdz. 4.1.3, uwzględniając dodatkowe obciążenia wynikające z charakteru prowadzonej działalności.

4.3. Technika dyskontowania strumieni dochodów

4.3.1. Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, dla której w pewnym okresie, zwanym okresem prognozy, zakłada się zmienny poziom strumieni dochodów, a założenie o zmienności dochodów wynika z prowadzonych lub planowanych działań na nieruchomości, bądź umów obciążających nieruchomość. Oznacza to, że zmienność poziomu strumieni dochodu nie wynika z przewidywanych w przyszłości zmian zachodzących na rynku i w otoczeniu nieruchomości.

4.3.2. W ramach tej techniki wartość nieruchomości równa jest sumie zdyskontowanych strumieni dochodów z nieruchomości występujących w każdym z okresów objętych prognozą, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości (RV). Długość okresu prognozy wyznacza liczba lat, w których przewidywane dochody są zmienne.

4.3.3. Wartość rezydualna wyznaczona jest jako wartość nieruchomości na koniec okresu prognozy. Dla określania wartości prawa własności nieruchomości przyjmuje się nieskończenie długi okres osiągnięcia dochodu. W szczególnych sytuacjach, uzasadnionych stanem nieruchomości, przy szacowaniu wartości rezydualnej można nie przyjmować założenia nieskończenie długiego okresu osiągnięcia dochodu.

4.3.4. W technice dyskontowanych strumieni dochodów wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON_1 \frac{1}{(1+r)^1} + DON_2 \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + DON_n \frac{1}{(1+r)^n} + RV \frac{1}{(1+r)^n}$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

$DON_{1..n}$ – oznacza dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy,

r – stopa dyskontowa,

RV – wartość rezydualna.

4.3.5. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej (r).

4.3.6. Stopę dyskontową wyznaczyć można poprzez korektę rynkowych stóp kapitalizacji ze względu na spodziewany wzrost dochodów (czynszów) i (lub) cen nieruchomości. W przypadku wzrostu spodziewanych dochodów i wartości rezydualnej nieruchomości stopa dyskontowa będzie wyższa od stopy kapitalizacji używanej w technice kapitalizacji prostej.

4.3.7. Przy wyznaczaniu poziomu stopy dyskontowej bierze się pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia dochodów z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz nieruchomości dla których wyznaczono odpowiednie stopy dyskontowe. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na poziom ryzyka są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu, wielkość i rodzaj funkcji budynku, ochrona konserwatorska. Czynniki te uwzględnia się w przyjętym poziomie stopy dyskontowej.

4.3.8. W przypadku, gdy na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych rynkowych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie stopy dyskontowej w oparciu o wyniki analizy poziomu stóp zwrotu z wolnych od ryzyka inwestycji na rynku kapitałowym nie oznacza, iż pomiędzy stopami zwrotu na rynku kapitałowym oraz na rynku nieruchomości występuje korelacja. Przyjęcie jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieru-



chomości powinien w długim okresie czasu być wyższy od poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka o poziom wymaganej premii za wyższe ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w wycenianą nieruchomość.

4.3.9. Przyjęty do określania wartości rynkowej poziom stopy dyskontowej odzwierciedla, podobnie jak dochody, jej poziom w ujęciu realnym a nie nominalnym.

4.4. Technika kapitalizacji prostej

4.4.1. Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadnym jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie czasu. Możliwe zmiany poziomu dochodu wynikające ze zmian na rynku nieruchomości uwzględnia się w stopie kapitalizacji.

4.4.2. W ramach techniki kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa się jako iloczyn Dochodu Operacyjnego Netto ustalonego z uwzględnieniem zasad opisanych w rozdziałach 4.1 i 4.2 niniejszej noty i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.

Wartość rynkową nieruchomości określoną w technice kapitalizacji prostej wyznacza wzór:

$$W_R = DON * \frac{1}{R} \quad \text{lub} \quad \dots \quad W_R = DON * W_K$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

W_K – współczynnik kapitalizacji.

4.4.3. Preferowanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku i rynkowej ceny nieruchomości.

4.4.4. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu, w wycenianej nieruchomości, (do skreślenia) wielkość budynków i rodzaj funkcji budynku, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględnić ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

5. Wskazówki metodyczne do określania wartości nierynkowych

5.1. Przy zastosowaniu podejścia dochodowego do określania wartości nierynkowych można przyjąć odmienne założenia i zasady ustalania dochodów z nieruchomości od założeń przyjmowanych dla określania wartości rynkowych. W szczególności może to dotyczyć: czynszów, wpływów pozaczynszowych, przychodów użytkownika, wydatków operacyjnych, kosztów operacyjnych użytkownika, i stóp zwrotu.

5.2. Przy określaniu wartości nierynkowych możliwe jest ustalenie poziomu dochodu w oparciu o indywidualne założenia Zamawiającego wycenę.

5.3. Indywidualne założenia można przyjmować również przy ustalaniu poziomu i struktury wydatków operacyjnych.

5.4. Dla potrzeb określenia wartości nierynkowych Dochód Operacyjny Netto może być w szczególności skorygowany o koszty obsługi długu i podatek dochodowy.

5.5. Indywidualne założenia można formułować również przy ustalaniu poziomu stóp zwrotu: Przyjęty ich poziom może odwzorowywać indywidualne oczekiwania konkretnego inwestora, które mogą różnić się od rynkowych stóp zwrotu.

5.6. Określając wartości nierynkowe można uwzględnić indywidualne umiejętności zarządzającego, które mają wpływ na poziom dochodów.

5.7. Przy określaniu wartości nierynkowych zleceniodawca – odmiennie niż przy wartości rynkowej – może mieć wpływ na treść przyjętych założeń a tym samym na poziom określanej wartości.

6. Uwagi dodatkowe

Przy stosowaniu podejścia dochodowego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (np.: nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe, itp.) a także w przypadku gdy stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.

7. Odejścia od noty

7.1. Zasad wyceny przedstawionych w niniejszej notcie nie należy traktować jako jedynych możliwych do zastosowania sposobów wyceny nieruchomości przy wykorzystaniu metod dochodowych, a ponadto prezentowane rozwiązania nie obejmują także wszystkich sytuacji z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.

7.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od zasad określonych w niniejszej notcie. Zastosowane odstępstwa należy jednoznacznie wskazać i uzasadnić.

7.3. Nie są dopuszczalne odstępstwa od noty powodujące niezgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz zasadami dobrej praktyki zawartymi z odrębnych regulacji PKZW.



ZAŁĄCZNIK DO KRAJOWEGO STANDARDU WYCENY PODSTAWOWEGO KSWP NR 3 „OPERAT SZACUNKOWY” WYNIKAJĄCY Z PKT. 3.2 TEGO STANDARDU, A DOTYCZĄCY WZORU PIECZĘCI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

Rzecznawca majątkowy ma obowiązek posługiwać się jednolitą dla wszystkich osób wykonujących ten zawód pieczęcią zawodową o następującej treści:

- w otoku w części górnej RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY,
- symetrycznie w części środkowej DWA LOGO Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFRSM),
- w części dolnej UPRAWNIENIA NR XXXX,

- w środkowym polu IMIĘ i NAZWISKO (bez tytułów i stopni), następnie ADRES (kod, miejscowość, ulica z nr domu/lokla) i NR TELEFONU, na dole tego pola w nawiasach NUMER rejestru pieczęci prowadzonego przez PFRSM.

Wymiary pieczęci i treść według wzoru poniżej w skali 1: 1. Pieczęć ta powinna dawać odcisk tuszowy niebieski.

Wzór pieczęci:



STAN PRAC NAD PKZW

Jan Konowalczyk

Na posiedzenie Rady Krajowej 10 czerwca 2008 r. Komisja Standardów PFRSM przedłożyła do dyskusji środowiskowej projekty standardu i not:

- KSWP 2 Wartości inne niż wartość rynkowa,
- NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- NI 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości,

oraz założenia noty NI 3 „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości”.

Na posiedzeniu Komisji Standardów 2 lipca 2008 r. przedyskutowano założenia noty NI 3, a zespół noty zobowiązał się do opracowania projektu w terminie do 30 lipca 2008 r. Projekt ten, po przyjęciu przez Komisję Standardów, zostanie przekazany Zarządowi Federacji.

W trakcie posiedzenia Rady Krajowej przedstawiono koncepcję organizacji dyskusji nad projektami not i standardu w stowarzyszeniach. Dotychczas przyjęto propozycje organizacji dyskusji w następujących ośrodkach:

- KSWP 2, Olsztyn – organizator oddział PSRWn w Olsztynie,
- NI 1, Lublin – organizator Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie,
- NI 2, Gdańsk i Łódź, organizatorzy, w Gdańsku połączone siły PTRM w Gdańsku, SRM w Bydgoszczy i Toruńskiego SRM, a w Łodzi debatę organizuje Łódzkie SRM.
- NI 3, Katowice – organizator Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych.

Termin i sposób organizacji dyskusji jest na bieżąco uzgadniany ze stowarzyszeniami. Minimalny sposób orga-

nizacji dyskusji obejmuje przeprowadzenie co najmniej dwóch otwartych debat. Pytania do debat powinny być wcześniej przygotowane w zespołach powołanych w stowarzyszeniach organizujących dyskusję, co oczywiście nie wyklucza otwartej formy dyskusji w trakcie prowadzenia debat. Komisja Standardów oczekuje na dalsze propozycje organizacji debat środowiskowych w lokalnych stowarzyszeniach.

Po przeprowadzeniu analizy zawansowania prac nad standardem KSWP 2 i notami interpretacyjnymi dotyczącymi podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego Komisja Standardów zaproponowała następujący harmonogram najbliższych prac:

- wrzesień 2008 r. – prezentacja projektów noty NI 3 na Radzie Krajowej PFRSM i przesłanie ich do dyskusji środowiskowej.
- wrzesień-listopad – przeprowadzenie debaty środowiskowej,
- grudzień 2008 r. – przyjęcie standardu KSWP 2 i not interpretacyjnych NI1, NI2 i NI3 przez Radę Krajową PFRSM.

Ponadto Komisja Standardów przyjęła wstępnie Zeszyt Metodyczny Nr 1 „Wycena ograniczonych praw rzeczowych” autorstwa Moniki Nowakowskiej i zleciła Jerzemu Dydence przesłanie tego opracowania do recenzji zewnętrznej do sędziego Henryka Walczewskiego. Po otrzymaniu recenzji zewnętrznej, przeprowadzona zostanie recenzja wewnętrzna przez 2 – 3 osobowy zespół wyłoniony z Komisji Standardów i zeszyt zostanie skierowany do druku. Ponadto do druku w 2008 r. przygotowywane zostaną zeszyty:



- Wycena nieruchomości do celu sprawozdań finansowych – autor Jerzy Filipiak,
- Ustalanie powierzchni i kubatury obiektów budowlanych do celów wyceny – autor Jerzy Dydenko.

Komisja Standardów przyjęła robocze obszary tematyczne dalszych zeszytów metodycznych i propozycje niektórych liderów zespołów autorskich:

- Wycena odszkodowań w strefach ograniczonego użytkowania – Jerzy Andrzejewski,
- Analiza optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości – Sabina Żróbek,
- Zastosowanie metody pozostałościowej – Jerzy Adamiczka,
- Podejście kosztowe i ustalanie wartości zużycia nieruchomości – Ryszard Żróbek.

- Obliczanie stóp zwrotu na rynku nieruchomości,
- Zastosowanie metody zysków.

Komisja Standardów powierzyła kierowanie zespołem noty NI 4 „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości” Jerzemu Adamiczce z upoważnieniem do samodzielnego zaproponowania składu zespołu i harmonogramu jego pracy.

W listopadzie 2008 r., po zakończeniu dyskusji na KWSP 2 oraz NI1, NI 2, NI 3, podjęte zostaną prace nad nowymi notami (Wycena przedsiębiorstw) oraz aktualizacją 2-3 tymczasowych not interpretacyjnych. Tematy not aktualizowanych i składy zespołów nie zostały jeszcze przyjęte.

OKREŚLANIE WARTOŚCI W ZALEŻNOŚCI OD CENY ŚREDNIEJ

Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szaraniec

Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu procedury korygowania ceny średniej musi poprzedzać określenie i analiza konkretnego rynku. W szczególności dla zastosowania procedury korygowania mają: cena minimalna, cena maksymalna, które wyznaczają zakres zmienności cen na danym rynku oraz cena średnia.

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

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

Udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną stanowi miernik wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen na danym rynku nieruchomości. Mierniki wpływu określane są jako wagi cech rynkowych na danym rynku. Jak wiadomo, nieruchomość posiadająca dobre oceny pod względem ważnych cech rynkowych będzie miała wyższą wartość rynkową. Ponadto, ocena wpływu poszczególnych cech na zróżnicowanie cen umożliwi określenie przebiegu funkcji wewnątrz każdej cechy rynkowej. Przebieg funkcji może być bardzo różny – punktowy, liniowy, nieliniowy, przedziałowy ciągły, przedziałowy nieciągły. Wybór tych funkcji, które także w istotny sposób wpływają na wartość nieruchomości zależy w dużym stopniu od układu cen wewnątrz przedziału ΔC . Nieprzypadkowo zatem żąda się by wycena sporządzana metodą korygowania ceny średniej oparta była na znajomości przynajmniej kilkunastu cen.

Jeśli dana nieruchomość będzie podobna pod względem oceny cech rynkowych do nieruchomości najlepszej na da-

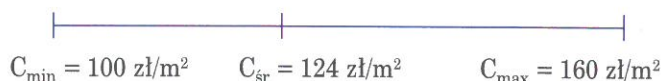
nym rynku, powinna mieć wartość zbliżona do ceny minimalnej, jeśli zaś będzie podobna do nieruchomości najlepszej, to z kolei jej wartość będzie zbliżona do ceny maksymalnej.

W przypadku gdy nieruchomość będzie miała oceny przeciętne pod względem wszystkich cech rynkowych, wartości współczynników powinny być uzależnione od położenia ceny średniej w przedziale ΔC . **Przy takim założeniu wyceniana nieruchomość będzie równa dokładnie cenie średniej.** Co więcej, jeśli chociaż jeden ze współczynników korygujących określimy w zależności od położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$, to szacowana wartość będzie faktycznie i formalnie funkcją ceny średniej. Poniższe przykłady dowodzą tej tezy.

Przykład 1

Założmy, że dla lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono zbiór zaktualizowanych na datę wyceny cen transakcyjnych.

Dla tego zbioru ustalono, że $C_{\min} = 100 \text{ zł/m}^2$, $C_{\max} = 160 \text{ zł/m}^2$, natomiast $C_{\text{sr}} = 124 \text{ zł/m}^2$ (rysunek poniżej).



Cena średnia dzieli więc odcinek ΔC ($C_{\max} - C_{\min} = 60 \text{ zł/m}^2$) w proporcji 4:6, gdyż:

$$\frac{C_{\text{sr}} - C_{\min}}{\Delta C} = 0,4$$



Założmy, że cechy rynkowe mające wpływ na zróżnicowanie cen i wartość nieruchomości oraz ich wagi są następujące:

- lokalizacja 50 %,
- sąsiedztwo 30 %,
- infrastruktura techniczna 20 %.

Granice sumy współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{do\lna} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,81 \quad , \quad G_{g\text{orna}} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,29$$

Zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych wynoszą:

Lp.	Nazwa cechy	Zakresy współczynników korygujących	
1	infrastruktura techniczna	0,162	0,258
2	sąsiedztwo	0,243	0,387
3	lokalizacja	0,405	0,645

Założmy, że stany cech rynkowych są następujące:

- lokalizacja → najlepsza, bardzo dobra, dobra, słaba,
- sąsiedztwo → bardzo dobre, dobre, słabe,
- infrastruktura techniczna → pełna, brak kanalizacji.

Możliwe wartości współczynników korygujących dla cechy binarnej (infrastruktura techniczna) przy przyjętych założeniach wynoszą:

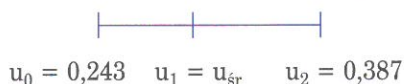
$$u_0 = u_{\min} = 0,162 \quad \text{lub} \quad u_1 = u_{\max} = 0,258$$

i nie zależą od położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$.

Przedstawia to rysunek poniżej.



Dla cechy „sąsiedztwo”, która przyjmuje 3 możliwe stany (bardzo dobre, dobre, słabe) powstaje problem określenia współczynnika $u_1 = u_{\text{śr}}$, gdyż $u_0 = u_{\min} = 0,243$, a $u_2 = u_{\max} = 0,387$.



Współczynnik u_i możemy nazwać współczynnikiem średnim. Wartości tego współczynnika poszukujemy w przedziale $[0,243, 0,387]$, którego długość wynosi 0,144 i określamy przy uwzględnieniu takiej samej proporcji w jakiej cena średnia dzieli odcinek ΔC , czyli 4:6.

W związku z tym:

$$u_1 = u_{\text{śr}} = 0,144 \cdot 0,4 + 0,243 = 0,3$$

Dla cechy „lokalizacja”, która przyjmuje 4 stany (najlepsza, bardzo dobra, dobra, słaba) współczynniki skrajne wynoszą:

$$u_0 = u_{\min} = 0,405, \quad \text{a} \quad u_3 = u_{\max} = 0,645,$$

natomiast ustalenia wymagają współczynniki u_1 i u_2 .

Dla określenia wartości współczynników u_1 i u_2 należy określić pomocniczo wartość współczynnika $u_{\text{śr}}$, w zależności od proporcji w jakiej cena średnia dzieli odcinek ΔC .

$$u_{\text{śr}} = (0,645 - 0,405) \cdot 0,4 + 0,405 = 0,5$$

Współczynnik u_1 znajdzie się w przedziale $[u_0, u_{\text{śr}}]$, natomiast współczynnik u_2 znajdzie się w przedziale $[u_{\text{śr}}, u_3]$. Współczynniki te mogą zostać określone przy wykorzystaniu następujących zależności:

$$u_1 = \frac{2}{3} \cdot (u_{\text{śr}} - u_0) + u_0$$

$$u_2 = u_{\text{śr}} + \frac{1}{3} \cdot (u_3 - u_{\text{śr}})$$

$$u_{\text{śr}} = 0,5$$



$$u_0 = 0,405 \quad u_1 = 0,468 \quad u_2 = 0,548 \quad u_3 = 0,645$$

Z prezentowanych obliczeń wynika, że ocena przeciętna nieruchomości w obrębie jakiejkolwiek cechy rynkowej powoduje, że wartość odpowiadającego jej współczynnika jest zawsze równa wartości wagi cechy rynkowej określonej ułamkiem dziesiętnym, a suma współczynników jest zawsze równa 1.

W przykładach poniższych przedstawiono formalny dowód na zależność pomiędzy szacowaną wartością a wielkością ceny średniej.

Przykład 2

Założmy (podobnie jak w przykładzie 1), że dla rynku lokalnego nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono zbiór zaktualizowanych na datę wyceny cen transakcyjnych.

Dla tego zbioru ustalono, że:

$$C_{\min} = 100 \text{ zł/m}^2, \quad C_{\max} = 160 \text{ zł/m}^2, \quad C_{\text{śr}} = 124 \text{ zł/m}^2.$$

Założmy, że cechy rynkowe oraz ich wagi są następujące:

- lokalizacja 50 %,
- sąsiedztwo 30 %,
- infrastruktura techniczna 20 %.

Granice sumy współczynników korygujących wynoszą:



$$G_{dolna} = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,81 \quad , \quad G_{gorna} = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,29$$

Stany cech rynkowych są następujące:

- lokalizacja (I, II, III),
- sąsiedztwo (I, II, III),
- infrastruktura techniczna (I, II, III)

Zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych wynoszą:

Lp.	Nazwa cechy	Zakresy współczynników korygujących	
1	lokalizacja	0,405	0,645
2	sąsiedztwo	0,243	0,387
3	infrastruktura techniczna	0,162	0,258

Jeżeli dla oszacowania wartości nieruchomości przyjmujemy np.:

- dla cechy „1” stan II,
- dla cechy „2” stan II,
- dla cechy „3” stan II,

wtedy (przy uwzględnieniu położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$), określona wartość będzie wyrażać się wzorem:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i = C_{sr} \cdot (0,5 + 0,3 + 0,2) = C_{sr} \cdot 1 = C_{sr}$$

Jeżeli dla oszacowania wartości nieruchomości przyjmujemy np.:

- dla cechy „1” stan I,
- dla cechy „2” stan II,
- dla cechy „3” stan III,

wtedy (przy uwzględnieniu położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$), określona wartość może być także określona wzorem:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i = C_{sr} \cdot (W_1 \cdot \frac{C_{max}}{C_{sr}} + W_2 \cdot \frac{C_{sr}}{C_{sr}} + W_3 \cdot \frac{C_{min}}{C_{sr}}) = W_1 \cdot C_{max} + W_2 \cdot C_{sr} + W_3 \cdot C_{min}$$

gdzie:

W_1, W_2, W_3 – wagi cech.

Z zaprezentowanych przykładów wynika, że określone wartości są funkcją ceny średniej.

Autorzy artykułu są członkami zespołu powołanego do opracowania noty interpretacyjnej NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

REIT – NOWY EUROPEJSKI WEHIKUŁ INWESTYCJI W NIERUCHOMOŚCI

Marta Jurek-Maciak, Łukasz Maciak

REIT (czyt. ri:t) brzmi jak jedna z nowych groźnych zakaźnych chorób, a w rzeczywistości jest nową na kontynencie europejskim formą podatkowo-efektywnej struktury pośredniego inwestowania w nieruchomości.

REIT mogą być określone jako spółki, których dochód pochodzi głównie z nieruchomości, innych aktywów lub przedsięwzięć związanych z nieruchomościami. Dochody te nie są opodatkowane podatkiem dochodowym, gdyż większość dochodów netto jest dystrybuowana jako dywidenda udziałowcom REIT – podatek dochodowy pobierany jest na poziomie udziałowców. REIT mają opcję – ale niekoniecznie obowiązek – bycia notowanymi na giełdzie i funkcjonowania wewnątrz specyficznych ram prawnych i pod nadzorem organów kontrolnych. Zatem, z jednej strony REIT mają ograniczenia dotyczące prowadzonej działalności w zakresie nieruchomości, ale z drugiej strony posiadają zalety podatkowe, które zależą od szczegółowych uwarunkowań poszczególnych ustawodawców. Wymieniając zalety REIT nie można nie wspomnieć o tym, że poprzez ten wehikuł dostęp do zdywersyfikowanego sektorowo i geograficznie rynku nieruchomości może

mieć praktycznie każdy inwestor prywatny czy też instytucjonalny, przy minimalnym nakładzie kapitałowym i niskich kosztach transakcyjnych. Dodatkowo, wejście i wyjście z inwestycji jest stosunkowo proste. Szeroki portfel nieruchomości posiadanych przez REIT oferuje bezpieczną formę inwestycji dla prywatnych inwestorów.

REIT funkcjonują już w Stanach Zjednoczonych, Australii, Belgii, Kanadzie, Singapurze, Japonii, Niemczech i Francji. Ostatnie wdrożenie REIT (w roku 2007 w Wielkiej Brytanii) było wielkim sukcesem do czasu pojawienia się kryzysu na rynku kredytów hipotecznych typu subprime. Wprowadzone struktury było poprzedzone szeregiem konsultacji, analiz i kampanii promującej nowy wehikuł.

Na gruncie prawodawstwa angielskiego Real Estate Investment Trust to firma, która została powołana, aby posiadać i zarządzać nieruchomościami przynoszącymi dochód,



do których zaliczyć można nieruchomości komercyjne – biura, hotele, centra handlowe, magazyny, a także nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone na wynajem. Źródłami dochodów są głównie dochody czynszowe, a wymiana – sprzedaż i kupno – nieruchomości następuje tylko po to, aby dostosować portfel nieruchomości do sytuacji rynkowej. Dopóki 90% zysków REIT jest dystrybuowane do udziałowców w formie dywidendy, dopóty istnieje zwolnienie z podatku dochodowego. Działanie takie służyć ma zniesieniu podwójnego opodatkowania inwestorów, którzy płacą podatek od otrzymanych dywidend. Rozwiązanie to powoduje, że inwestycje w REIT, a zatem inwestowanie pośrednie w nieruchomości, jest tak samo atrakcyjne jak bezpośrednie inwestowanie w nieruchomości.

Zanim wprowadzono REIT-y w Wielkiej Brytanii, notowane na giełdzie, spółki z branży nieruchomości odczuwały wpływ podwójnego opodatkowania na wyniki, co przekładało się na mniejsze zainteresowanie inwestorów. Spółki odprowadzały podatek dochodowy, a następnie inwestorzy płacili po-

datek od dywidendy. Stawiało to spółki inwestujące w nieruchomości (inwestowanie pośrednie) w gorszej sytuacji w porównaniu z bezpośrednimi inwestycjami w nieruchomości, gdzie pojawiał się tylko jeden podatek: od dochodów z czynszu. Obecnie, po roku działalności, w konsekwencji kryzysu kredytów w Stanach Zjednoczonych, angielskie REIT-y notowane są z dużym dyskontem w stosunku do raportowanej wartości aktywów netto. Wartość aktywów netto przypadająca na pojedynczy udział zależna jest od wartości posiadanych nieruchomości, którą to pomniejsza się o wartość zobowiązań, a następnie wynik dzieli się na liczbę istniejących udziałów. Podobnie obliczana jest wartość aktywów netto na certyfikat w polskich funduszach rynku nieruchomości.

Obecnie kapitalizacja (wartość rynkowa wszystkich notowanych na giełdzie udziałów) rynku REIT-ów w Wielkiej Brytanii zamyka się kwotą ponad 24,7 miliardów funtów szterlingów i obejmuje 18 podmiotów. W tabeli poniżej przedstawiono ich nazwy, sektor działalności i profil firmy oraz rynkową kapitalizację poszczególnych spółek.

Tabela 1. Lista aktualnych REIT w Wielkiej Brytanii

Nazwa	Sektor Działalności	Zwięzły opis (informacja-strona internetowa)	Kapitalizacja rynkowa na dzień 29.02.2008 (w mln £)
Big Yellow Group plc	Składowanie	Big Yellow to wiodąca marka usług składowania dla klientów indywidualnych w Londynie i południowej Anglii. Obecnie w planach firmy jest pokrycie swoim zasięgiem całej Anglii. http://www.thebigyellow.co.uk	500,99
The British Land Company plc	Zdywersyfikowany	Portfel nieruchomości skupiony jest w obszarach oferujących atrakcyjne stopu zwrotu. Około 47% aktywów stanowią inwestycje w centra handlowe poza centrum miast, włączając w to Meadowhall Shopping Centre (jedno z sześciu regionalnych centrów handlowych w Anglii), 118 sklepów dyskontowych i 89 supermarketów. Około 35% aktywów zainwestowano w gotowe biurowce w centrum Londynu oraz w biurowe projekty deweloperskie. http://www.britishland.com	4 861,01
Brixton plc	Nieruchomości magazynowe i przemysłowe	Brixton posiada i zarządza ponad 1,67 mln m ² powierzchni przemysłowej i magazynowej w Wielkiej Brytanii. Portfel zlokalizowany jest głównie w południowo-wschodniej części kraju w okolicach Heathrow i rynku West London. http://www.brixtonplc.co.uk	886,44
Derwent London plc	Nieruchomości biurowe	Biura głównie w centralnym Londynie (West End), ale także inne lokalizacje, gdzie możliwy jest dalszy wzrost wartości. http://www.derwentlondon.com	1 443,08
Great Portland Estates plc	Nieruchomości biurowe	Great Portland Estates plc posiada prostą strategię polegającą na dążeniu do zapewnienia wysokich stóp zwrotu dzięki wykorzystaniu zdolności zarządzania aktywami oraz projektami deweloperskimi w centralnym Londynie. http://www.gpe.co.uk	905,12
Hammerson plc	Zdywersyfikowany	Hammerson plc jest wiodącą europejską firmą z branży nieruchomości działającą głównie w Wielkiej Brytanii i Francji. Grupa inwestuje i rozwija głównie w centra handlowe, retail parki oraz biurowce. Portfel grupy to ponad 1,3 mln m ² powierzchni handlowej i ponad 315 000 m ² biur, których łączna wartość stanowi około £7,5 miliarda funtów szterlingów. http://www.hammerson.com	3 194,93



Land Securities Group plc	Zdywersyfikowany	Land Securities posiada ponad 200 nieruchomości w całej Wielkiej Brytanii. Strategią firmy jest inwestowanie w nieruchomości komercyjne w sektorach gdzie wiedza i zdolności operacyjne mogą przynieść przewagę konkurencyjną przynosząc stopy zwrotu, które przewyższają koszt kapitału. http://www.landsecurities.co.uk	7 346,35
Liberty International plc	Nieruchomości handlowe	Liberty International jest liderem regionalnych centrów handlowych w Wielkiej Brytanii i właścicielem innych aktywów – nieruchomości handlowych, włączając The Covent Garden Estate w centrum Londynu. http://www.liberty-international.co.uk	3 488,57
Local Shopping REIT plc	Nieruchomości handlowe	Wiodący właściciel lokalnych nieruchomości handlowych w Wielkiej Brytanii. Głównym przedmiotem inwestycji są lokale przy głównych ulicach handlowych. http://www.localshoppingreit.co.uk	100,40
McKay Securities plc	Nieruchomości biurowe	Inwestycje i projekty deweloperskie spółki koncentrują się w Londynie i innych aglomeracjach południowej Anglii. http://www.mckaysecurities.plc.uk	135,89
Mucklow (A & J) Group plc	Nieruchomości magazynowe i przemysłowe oraz nieruchomości biurowe	Strategia Mucklow opiera się na długoterminowym posiadaniu dobrze zlokalizowanych nieruchomości przemysłowych i innych nieruchomości komercyjnych położonych blisko skrzyżowań autostrad i głównych arterii komunikacyjnych. http://www.mucklow.com	199,02
Primary Health Properties plc	Ochrona zdrowia	Spółka koncentruje się na posiadaniu lub długoterminowej dzierżawie nowoczesnych ośrodków zdrowia, szpitali oraz klinik. Większość nieruchomości oddane jest w długoterminowy najem użytkownikom końcowym. http://www.phpgroup.co.uk	91,69
Rugby Estates Investment Trust plc	Zdywersyfikowany	Geograficzna i sektorowa strategia firmy zmieniała się na przestrzeni czasu. W połowie lat 90-tych skupiano się na małych lokalach handlowych, obecnie portfel stanowią głównie nieruchomości o wielu komponentach komercyjnych. http://www.rugbyreit.co.uk	37,13
SEGRO - Slough Estates Group	Nieruchomości magazynowe i przemysłowe	SEGRO jest jednym z największych REIT-ów na świecie. http://www.segro.com	2 258,91
Shaftesbury plc	Nieruchomości handlowe	Firma inwestuje tylko w te lokalizacje na West End, które odznaczają się dużym popytem wśród najemców oraz popularnością wśród klientów. Wszystkie nieruchomości spółki są położone blisko unikalnych skupisk sklepów, restauracji, teatrów, kin, galerii i muzeów, które stanowią esencję londyńskiego West Endu. http://www.shaftesbury.co.uk	777,43
Town Centre Securities plc	Nieruchomości handlowe	Firma notowana na giełdzie w Londynie od września 1960 specjalizuje się w nieruchomościach handlowych i przedsięwzięciach deweloperskich. http://www.tcs-plc.com	156,51
Warner Estate Holdings plc	Nieruchomości handlowe	Strategią firmy jest aktywne zarządzanie aktywami, przedsięwzięcia join-venture oraz działania nastawione na zwiększenie jakości i ilości generowanych dochodów z nieruchomości handlowych. http://www.warnerestate.co.uk	202,43
Workspace Group plc	Biura oraz nieruchomości magazynowe i przemysłowe	Workspace Group jest głównym dostawcą umiarkowanych cenowo biur dla małych i średnich firm w Londynie. http://www.workspacegroup.co.uk	458,44

Źródło: <http://www.reita.org>, <http://www.londonstockexchange.com> oraz opracowanie własne.



Niestety, nie wszystkie europejskie kraje wdrożyły struktury REIT, a już istniejące też nie są jednakowe. W celu ujednoczenia struktury REIT-ów na Barcelona Meeting Point został zaprezentowany raport „**The EU REIT and the Internal Market for Real Estate**” opracowany przez European Landowners Organization, European Property Federation, Royal Institute of Chartered Surveyors, TEGoVA i Urban Land Institute Europe. Przedstawia on sytuację REIT w poszczególnych krajach europejskich. Raport ma służyć uregulowaniu kwestii formalnych, a co za tym idzie – potencjalnie umożliwi większe zaangażowanie inwestycyjne w nieruchomości. **Podkreśla pięć głównych czynników przemieszczających za wprowadzeniem tego typu regulacji:**

1. Potrzeba złagodzenia rosnącej konkurencji w związku z rosnącą liczbą lokalnych, krajowych funduszy nieruchomości.
2. Możliwość zwiększenia stabilności i bezpieczeństwa rynku, poprzez zapewnienie właściwego funkcjonowania wewnętrznego rynku nieruchomości.
3. Umożliwienie inwestorom w małych krajach członkowskich, którzy nie mają dostępu do dobrej jakości inwestycji w nieruchomości, dostępu do dobrych produktów na ich rynkach lokalnych, jak i w innych krajach Unii Europejskiej.
4. Odwrócenie powszechnej tendencji – rejestracji spółek działających na rynku nieruchomości w krajach należących do tzw. rajów podatkowych.
5. Rozwój specjalizacji inwestowania w nowoczesne segmenty rynku nieruchomości, jak na przykładowo: zakłady biotechnologii, domy spokojnej starości, osiedla studenckie, koszary oraz placówki zdrowotne.

Raport prezentuje także cechy wzorcowej struktury REIT.

1. Obowiązek dystrybucji dywidendy. Obecnie w Europie dywidenda dystrybuowana jest na poziomie 0-100%. Raport sugeruje dystrybucję na poziomie 80-100% oraz równe traktowanie dochodu z czynszu i od wzrostu wartości kapitałowej, co w konsekwencji umożliwiłoby otrzymanie wysokich stóp zwrotu i gwarantowałoby opodatkowanie tylko na poziomie inwestora.
2. Ujednolicona struktura prawna w zakresie zarządzania wewnętrznego lub zewnętrznego. Raport sugeruje zarządzanie wewnętrzne, ponieważ poziom wydatków w przypadku zarządzania zewnętrznego jest duży, pomimo, że stopy zwrotu przy każdym rodzaju zarządzania plasują się na podobnym poziomie.
3. Ograniczenia związane z zadłużeniem, które mają na celu ochronę interesów udziałowców. Według raportu nie powinny istnieć tego typu ograniczenia, ponieważ mogą one doprowadzić do zmniejszenia konkurencyjności funduszy, szczególnie w okresach stagnacji rynkowej albo w okresach niskich stóp procentowych.

Powyższy raport prezentuje także sytuację polskiego rynku nieruchomości, gdzie fundusze typu REIT nie zostały jeszcze wdrożone. Załącznikiem tej formy inwestowania są, w pewnym sensie, fundusze inwestycyjne działające na bazie polskiej

ustawy o funduszach inwestycyjnych. Wprowadzenie funduszy typu REIT z pewnością spowoduje ożywienie rynku nieruchomości, niestety związane jest z koniecznością wdrożenia odpowiedniego systemu legislacyjnego, wliczając w to także modyfikację obecnie istniejących uregulowań podatkowych.

Można zadać pytanie: dlaczego potrzebujemy REIT w Polsce skoro mamy fundusze inwestycyjne zamknięte działające na rynku nieruchomości? Polski rynek nieruchomości znalazł już rozwiązania pozwalające na taką optymalizację podatkową, która umożliwi nie płacenie podatku dochodowego przez co zrównana została efektywność inwestycji pośrednich (w fundusze nieruchomości) z inwestycjami bezpośrednimi. Jednak nieruchomościowe fundusze inwestycyjne mają dwie zasadnicze wady. Pierwsza z nich to określony czas trwania funduszy inwestycyjnych zamkniętych, który uniemożliwia długoterminowe oszczędzanie. Po okresie budowania portfela, aktywnego zarządzania już po kilku latach następuje faza sprzedaży inwestycji mimo, że długookresowo mogą one nadal przynosić wysokie dochody. Drugą wadą funduszy inwestycyjnych (otwartych – jeżeli istniałyby takie na polskim rynku) jest ryzyko utraty płynności przez fundusz, które kumuluje się głównie w okresach wysokiej skali umorzeń jednostek inwestycyjnych i wynika głównie z niskiej płynności nieruchomości. Dodatkowymi utrudnieniami są ograniczenia inwestycyjne nakładane przez Ustawę o funduszach inwestycyjnych oraz koszty wynagrodzenie dla towarzystwa funduszy inwestycyjnych za zarządzanie aktywami funduszu (uzależnione zazwyczaj od wysokości zarządzanych aktywów), koszty okresowej wyceny, koszty audytora funduszu, koszty depozytariusza, koszty doradców.

Konstrukcja REIT może być o tyle lepszym i bardziej przejrzystym rozwiązaniem, ponieważ może zawierać możliwość transformacji obecnych spółek notowanych na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do struktury REIT po spełnieniu warunków sugerowanych przez europejską koalicję. Bezpieczeństwo inwestycji zachowane byłoby poprzez funkcjonowanie wewnątrz specyficznych ram prawnych i pod nadzorem organów kontrolnych. Obowiązek dużego rozproszenia akcjonariuszy skutkowałby tym, iż faktycznie byłyby to wehikuły inwestycyjne, a nie narzędzia ucieczki przed opodatkowaniem.

Analitycy rynków nieruchomości szacują, że europejski rynek REIT będzie się rozwijał bardzo intensywnie w następnych dekadach, szczególnie w kontekście starzenia się społeczeństwa i koniecznością zapewnienia długoterminowych inwestycji dla towarzystw emerytalnych. W REIT drzemie zatem duży potencjał, a proponowana konstrukcja jednego pan-europejskiego ujednoliconego porozumienia w zakresie REIT może przyczynić się do dalszego rozwoju rynku nieruchomości. Nie dostrzeżenie na czas szansy w rozwoju rynku nieruchomości, jaka już dziś się pojawia, może mieć dla Polski poważne konsekwencje w przyszłości. Brak zainteresowania środowiska tym tematem oraz brak szybkiej reakcji ze strony legislatora może wpłynąć na spowolnienie rozwoju rynku nie-



ruchomości w Polsce, a długofalowo do zmniejszenia poziomu inwestycji zagranicznych i do odpływu kapitału zainwestowanego w polskie nieruchomości. Ponadto, brak spójnej platformy dla inwestycji w nieruchomości spowolni tempo naszej integracji europejskiej, zwiększy dysproporcję przepływu kapitałów na wewnętrznym rynku unijnym do krajów posiadających REIT i obniży jakość zasobu nieruchomości w Polsce.

Jaką drogą podążać będą inwestorzy rynku nieruchomości w Polsce zobaczymy już wkrótce, tymczasem pozostaje nam nadal śledzić poczynania zagranicznych REIT-ów na dojrzałych rynkach nieruchomości.

Literatura:

1. *Richard Reed: Many happy returns, RICS Business The magazine of the Royal Institution of Chartered Surveyors, luty 2008, str. 20-22,*
2. *Prof. dr Piet Eichholtz, Drs Nils Kok: The EU REIT and the Internal Market for Real Estate, Maastricht University, listopad 2007,*

3. <http://www.reita.org> – portal REIT i inwestycji w nieruchomości,
4. <http://www.londonstockexchange.com> – londyńska giełda papierów wartościowych,
5. <http://www.polishproperties.com.pl>, *Koncepcja EU REIT przedstawiona na Barcelona Meeting Point, listopad 2007,*
6. <http://www.polishproperties.com.pl> *Europejska Inicjatywa w zakresie REIT, listopad 2006.*

Marta Jurek-Maciak, MRICS – Członek Zarządu Stowarzyszenia RICS Polska, Rzeczoznawca Majątkowy (numer uprawnień 4164), Dyrektor Usług Profesjonalnych w Polish Properties Sp. z o.o.

Łukasz Maciak, MRICS – Członek Zarządu Stowarzyszenia RICS Polska, Rzeczoznawca Majątkowy (numer uprawnień 4302), Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami (nr licencji 6896), Dyrektor Inwestycji Komercyjnych w BZ WBK AIB TFI SA.

RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Marta Górka

Uroczystość wręczenia Świadectw Uznania Zawodowego (REV – Recognised European Valuer) odbyła się w dniu 30 maja 2008 r. w warszawskim hotelu Sheraton podczas trwających obrad Zgromadzenia Ogólnego TEGoVA. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako pierwsza z członków TEGoVA i jednocześnie organizacja pilotująca projekt wdrożenia Uznania Zawodowego w Europie, zatwierdziła przyznanie tytułu REV dwustu trzydziestu trzem osobom, członkom sfederowanych stowarzyszeń (dla ciekawości – we Francji o tytuł REV starało się około 20 osób. Kolejna organizacja francuska i jedna z niemieckich szykują się do przyznania świadectw swoim członkom, natomiast Rosja i Wielka Brytania pracują nad wdrożeniem systemu Uznania Zawodowego u siebie).

Na uroczystość wręczenia świadectw przyjechało około sto pięćdziesiąt osób. Duża frekwencja wynikała z wyjątkowego charakteru uroczystości, podczas której wręczenia dokonywali wspólnie: Wiceminister Infrastruktury Olgierd Dziekoński, Prezydent TEGoVA Roger Messenger oraz Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer.

Zebranych powitał prof. Hopfer, wyrażając zadowolenie z faktu ogromnego zainteresowania świadectwami, oraz podkreślając wyjątkowość sytuacji, w której to PFSRM jako organizacja pilotująca projekt mogła goszcząc Zgromadzenie Ogólne TEGoVA pokazać ten imponujący efekt pracy nad wdrożeniem Systemu.

Następnie Szef TEGoVA Roger Messenger powitał zebranych i nie ukrywał miłego zaskoczenia tak dużym zainteresowaniem uznaniem zawodowym.

Z kolei minister Olgierd Dziekoński podziękował obu prezydentom za zaproszenie do uczestniczenia w uroczystości wręczenia świadectw oraz wyraził przekonanie, że wdrożenie europejskiego Systemu Uznania Zawodowego jest pewnym krokiem naprzód w działaniach PFSRM na arenie europejskiej i jednoczesnym sygnałem dla Ministerstwa do wycofywania się z ingerencji w kwestie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców.

Ważnym momentem było przekazanie TEGoVA przez prof. Andrzeja Hopfera uchwalonych przez Radę Krajową Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny z żartobliwą uwagą: „niech czytają i się uczą”.

Wręczenia świadectw dokonali wspólnie obaj Prezydenci i Minister, gratulując każdemu z „uznanych zawodowo” z osobna.

Obecni na sali rzeczoznawcy fotografowali uroczystość wręczenia, a po jej zakończeniu chętnie pozowali do zdjęć wspólnie z Ministrem, Prezydentem TEGoVA oraz Prezydentem PFSRM.

Po uroczystości w hotelowym foyer czekał na gości lunch (śródziemnomorskie przysmaki na gorąco i na zimno, sałatki, napoje, desery) oraz lampka wina.

Fotoreportaż prezentujemy na II stronie okładki.



GENERALNE ZGROMADZENIE TEGOVA – WARSZAWA, MAJ 2008

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych miała przyjemność (i zaszczyt) gościć w Warszawie zjazd przedstawicieli 40 organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych sfederowanych w Europejskiej Grupie Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGOVA – *The European Group of Valuers' Associations*). I tak w sobotę 31 maja w hotelu Sheraton odbyło się Zgromadzenie Generalne TEGOVA, w którym uczestniczyło około 80 delegatów, reprezentujących większość krajów europejskich, a także organizację amerykańską *Appraisal Institute* (AI). Ze strony polskiej delegatami byli prof. Andrzej Hopfer, Danuta Jędrzejewska-Szmek i kandydujący na drugą kadencję do Zarządu TEGOVA Krzysztof Grzesik. Zgromadzenia Generalne TEGOVA są zwykle perfekcyjnie przygotowane przez sekretariat z siedzibą w Brukseli, a dyskusje prowadzone bez

nadmiernych emocji. Sposób prowadzenia obrad i poziom przygotowania zawsze wzbudza mój podziw (to już moje trzecie uczestnictwo w takich obradach). Ale *ad rem*. Poza sprawami rozliczeniowym wpływającej kadencji (niestety zarówno Estonia, jak i Francja kwestionowały wysokość – w ocenie delegatów tych krajów – za niskiej polskiej składki przekazywanej do TEGOVA) poruszano kwestie:

- sukcesywnego wdrażania systemu Europejskiego Uznanie Zawodowego (statusu REV – Recognised European Valuer);
- przyszłości TEGOVA i międzynarodowego ruchu stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych;
- przyjęcia nowych członków;
- wyborów do Zarządu TEGOVA.

Aktualnie organizacje francuskie są na półmetku wprowadzenia, jako drugi poza Polską kraj pilotażowy, systemu uznania zawodowego we Francji. Ważna jest propozycja utworzenia przez TEGOVA strony internetowej podającej informacje o procedurze uznania zawodowego i zawierającej

nazwiska wszystkich osób, które uzyskały tytuły REV w Europie, tak, by potencjalny zainteresowany nie musiał szukać tych danych w poszczególnych organizacjach krajowych (w wielu krajach ruch stowarzyszeniowy jest rozproszony i na rynku krajowym operuje szereg niezależnych organizacji, tak jest we Francji właśnie, a także w Niemczech).

Stałym celem TEGOVA jest wzmocnienie wiarygodności zarówno organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, jak ujednolicanie standardów zawodowych i wymiana informacji.

Tym razem przedstawiono raport o pracach legislacyjnych pod patronatem EU, w których uczestniczą przedstawiciele TEGOVA, dotyczący kwestii kredytów hipotecznych, funduszy nieruchomościowych, dyrektyw energetycznych i zaopatrzenia w wodę.



David Tretton z Wielkiej Brytanii przedstawił bardzo interesujący projekt metod wyceny opartych o zagregowane dane o nieruchomościach (program wdrażany przez brytyjską *Valuation Office Agency*).

Do TEGOVA przyjęto kolejną organizację hiszpańską i pierwszą bułgarską.

Dla PFSRM ważną była kwestia wy-

borów do Zarządu TEGOVA. Zasiadający w ustępującym Zarządzie Krzysztof Grzesik ubiegał się o reelekcję. Samodzielnie, liczba polskich głosów (19) w żaden sposób nie była wystarczająca na wejście naszego kandydata do władz organizacji. Jednakże, szereg innych krajów poparło polskiego kandydata, który z trzecią lokatą został ponownie wybrany do Zarządu. Obecny przewodniczący TEGOVA Roger Messenger (znany także polskim rzeczoznawcom, którym dzień wcześniej wręczał dyplomy Uznanie Zawodowego) uzyskał największą liczbę głosów i został jednogłośnie ponownie wybrany na piastowane dotychczas stanowisko.

Jesienią tego roku Zgromadzenie Generalne TEGOVA będzie obradować w Bukareszcie.



SZKOLENIE W PŁOCKIM ODDZIALE PSRWN

Adam Iller

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Płocku zorganizowało w dniach 15 i 16 maja szkolenie na temat ostatniej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmian, jakie wprowadziło wejście w życie z dniem 1 stycznia tego roku Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. Wykłady prowadzili: Henryk Jędrzejewski – były wieloletni dyrektor Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, członek zespołu ekspertów przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Radosław Gaca z Bydgoskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, członek Komisji Standardów przy PFSRM. Szkolenie odbyło się w Zajeździe Oaza, położonym w Całowni koło Sierpca. Oprócz znanych walorów zajazdu, takich jak atrakcyjne położenie w sąsiedztwie lasów, świetna kuchnia, wzorowa obsługa, uczestnicy szkolenia mogli docenić w te upalne dni zalety klimatyzowanej sali, zaadaptowanej w czasie szkolenia na wykładową. Wykładu Henryka Jędrzejewskiego wy-



słuchali, poza rzeczoznawcami majątkowymi, również zaproszeni przez organizatorów przedstawiciele miejscowych i okolicznych jednostek samorządu terytorialnego oraz nadleśnictw, zajmujący się gospodarką nieruchomościami.

Podczas uroczystej kolacji w gronie rzeczoznawców majątkowych była okazja do wymiany doświadczeń oraz poszerzenia własnej „bazy danych” o poszukiwane transakcje z rynku równoległego. Było to możliwe dzięki obecności koleżanek i kolegów z Toruńskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, PSRWN Oddział we Włocławku oraz licznie reprezentowanej grupy gospodarzy z PSRWN Oddział w Płocku. Atrakcją wieczoru spędzonego przy dźwiękach muzyki, był pokaz tańców latynoamerykańskich w wykonaniu pary ze studia tańca i ruchu Falcon w Płocku. Na zakończenia dwudniowego szkolenia prezes zarządu podziękował obecnym w imieniu organizatorów za uczestnictwo i stworzenie wspaniałej koleżeńskiej atmosfery spotkania.

XV WALNE ZEBRANIE SSRM

Aleksandra Parol

19 kwietnia odbyło się XV Zwyczajne Walne Zebranie Sprawozdawczo – Wyborcze Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie. W zebraniu uczestniczył Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego Władysław Husejko, który jest również rzeczoznawcą majątkowym i członkiem naszego stowarzyszenia.

W trakcie zebrania prezes przedstawił sprawozdanie z działalności Stowarzyszenia w latach 2005-2007 oraz omówił bilans, rachunek zysków i strat za 2007 rok. Stowarzyszenie zakończyło rok ubiegły z dodatnim wynikiem finansowym. Sprawozdanie przedstawili również Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, Komisji Etyki Zawodowej i Komisji Opiniującej.

Najważniejszą częścią zebrania były wybory nowych władz Stowarzyszenia.

W wyniku wyborów i późniejszego ukonstytuowania się Zarządu do władz Stowarzyszenia weszli:

- Prezes – Włodzimierz Jasiakiewicz
- Wiceprezes – Mirosława Koczara
- Sekretarz – Alicja Wolska
- Członek – Lech Paziewski
- Członek – Krzysztof Smarul

Przewodniczącym Komisji Rewizyjnej został Ryszard Krupiński, Komisji Etyki Zawodowej Ewa Melanowicz, a Komisji Opiniującej Alicja Wolska.



Na zebraniu wyłoniono również delegatów na I Kongres Rzeczników Majątkowych, który odbędzie się 27 września br. w Poznaniu. Delegatami wybrani zostali: Włodzimierz Jasiakiewicz, Andrzej Lesiński, Krystyna Popiel oraz Mirosława Koczara.

Na zebraniu podjęto również uchwałę dotyczącą programu działania na 2008 rok. Stowarzyszenie będzie nadal kontynuować sprawdzone formy dokształcania, tj. spotkania dyskusyjne i szkolenia. Tradycyjnie szkolenia o zasięgu ogólnopolskim odbędą się w maju i październiku w Unieściu.

Stowarzyszenie będzie nadal kontynuować prace punktu konsultacyjnego działającego w siedzibie Stowarzyszenia oraz w Kołobrzegu, Słupsku i Drawsku Pomorskim. Ponadto w bieżącym roku uruchomiony zostanie punkt konsultacyjny w Toruniu.

Walne Zebranie zobowiązało Zarząd do monitorowania oferowanych przez członków Stowarzyszenia cen za usługi wyceny nieruchomości oraz do eliminowania zaniżania cen za te usługi.

W końcowej części spotkania głos zabrał Marszałek Władysław Husejko przybliżając rzeczoznawcom szczegóły Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013 jako szansy rozwoju gospodarczego Pomorza Środkowego.

Zebranie zakończyło się wspólnym obiadem członków Stowarzyszenia. W koleżeńskej atmosferze dyskutowano nie tylko na tematy związane zawodem rzeczoznawcy majątkowego.

Aleksandra Parol – jest Rzecznikiem prasowym ŚSRM w Koszalinie.

SPOTKANIE W UNIEŚCIU

Aleksandra Parol

Zawód rzeczoznawcy majątkowego wymaga ciągłego doskonalenia i nauki. Dlatego też ważne są dla naszego środowiska szkolenia, w czasie których można wymienić się swoimi doświadczeniami.

W tym roku szkolenie odbyło się w dniach 15-17 maja i uczestniczyło w nim 150 osób. Tematem spotkania były Powszechne Krajowe Zasady Wyceny w praktyce rzeczoznawcy majątkowego.



Dwa razy w roku Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych organizuje w Unieściu szkolenia. Są to spotkania, które cieszą się dużym uznaniem środowiska – świadczy o tym każdorazowa wysoka frekwencja.

Trzy dni szkolenia upłynęły bardzo szybko, zwłaszcza, że przez cały czas dopisywała ładna pogoda. Wielu z uczestników skorzystało z możliwości spaceru nad morzem i myślę że przykro było im wyjeżdżać.

Jak wszyscy wiemy jest to temat bardzo na czasie, gdyż od marca obowiązują nas nowe standardy wyceny. Na temat ich praktycznego stosowania mówili nam mgr Magdalena Malecka-Pilujaska i mgr Jerzy Adamiczka, a więc osoby, które uczestniczyły w ich tworzeniu. W pierwszym dniu były omawiane standardy, a w kolejnym dyskutowano nad ich praktycznym stosowaniem na podstawie konkretnych przykładów przygotowanych przez wykładowców. W ostatnim dniu szkolenia wykładowcą był dr inż. Jan Konowalczyk, który szczegółowo przedstawił nam stosowanie metody zysków.

Oczywiście organizatorzy nie zapomnieli o przyjemniejszej części spotkania. Po pierwszym dniu wykładowców rzeczoznawcy bawili się na balu z towarzyszeniem orkiestry, natomiast w kolejnym dniu na grillu.



XV-LECIE ODDZIAŁU PSRWN W ŁODZI

opr. M. Jędrzejewska na podstawie Biuletynu PSRWN

12 kwietnia odbyło się w Łodzi posiedzenie Zarządu Głównego połączone z uroczystościami 15-lecia Oddziału PSRWN w Łodzi.

Prezes Oddziału Krzysztof Kozłowski oraz Anna Badel wręczyli wszystkim uczestnikom wydanie specjalne Biuletynu, w którym zawarto główne fakty z działalności Oddziału.

Prezes Kozłowski serdecznie powitał przybyłych gości. Wśród nich gratulacje i życzenia składali m.in.: Andrzej Zarzycha – Prezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, Wojciech Diakowski – Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji Urzędu Miasta Łodzi.

Prezes bardzo ciekawie omówił, posługując się slajdami, historię XV lat istnienia Oddziału. Szczególną uwagę zwrócił na:

- udział członków Oddziału w pracach Zarządu Głównego i Federacji;
- aktywności członków w pracach Oddziału i uczestniczeniu w pracach Zarządu;

- integrację środowiska poprzez organizowanie spotkań świątecznych i plenerowych;
- organizowanie szkoleń doszkalających i praktyk zawodowych.

Ze szczególną życzliwością podkreślał społeczną działalność redaktora Biuletynu dr hab. inż. Mariana Czochońskiego.

Prezydent prof. A. Hopfer wspominał swoje kontakty z wieloma działaczami łódzkimi, serdecznie dziękował za dotychczasowe osiągnięcia i życzył dalszych. Następnie wręczył Krzysztofowi Kozłowskiemu list gratulacyjny; Złote Honorowe Odznaczenia PSRWN Boguszowi Lisowi, Andrzejowi Legendziowi, Konstantemu Nowakowi, Zbigniewowi Skowrońskiemu, Andrzejowi Słodkiemu.

Prof. Andrzej Hopfer wygłosił referat nt. „Obligatoryjne i fakultatywne kryteria stosowane przy określaniu wartości nieruchomości”. Iwo Betke bardzo obszernie uzupełnił referat Profesora.

Późnym wieczorem odbyła się uroczysta kolacja z tańcami.

IDENTYFIKACJA

Ewa Wojciul

Nie wiedziałam dlaczego osoby pracujące w tzw. infoliniach – gdy próbuję na przykład zmienić warunki umowy lub poznać stan moich rozliczeń z jakąś instytucją – pytają mnie zawsze o panięnskie nazwisko mojej mamy. Dopiero gdy moje dziecko zaczęło sobie dorabiać w banku, uświadomiło mi, że posługując się kradzionymi dokumentami (dowód osobisty, prawo jazdy, paszport czy legitymacja) można się podać za mnie i znać rozliczne moje dane. Ale z tych dokumentów nie wyczyta się nigdzie panięnskiego nazwiska mojej mamy. Ja zaś podam tę informację bez chwili namysłu. W ten sposób np. bank ma większą pewność, że wiedzą tajemną na mój temat nie dzieli się z nieuprawnionym uzurpatorem.

Kilka dni temu mój mąż szedł sobie z pracy do domu, gdy nagle podszedł do niego zupełnie mu nieznanemu mężczyzna i rzekł radośnie: – Nareszcie my dwaj mamy się z czego cieszyć! Mój mąż – co zrozumiałe – zupełnie ostupiał, a jest człowiekiem, którego naprawdę niełatwo zaskoczyć. Ale zanim zdecydował, co odpowiedzieć na tę zdumiewającą deklarację, sprawa się wyjaśniła. – Bo ja pana widziałem kilka lat temu na jakimś spotkaniu. Pan wtedy powiedział, że jest z Gdańska. To świetnie, że możemy obaj, jako kibice Lechii, nacieszyć się jej awansem do pierwszej ligi. I ten pan miał całkowitą rację. Mój mąż mimo ćwierćwiecza spe-

dzzonego w środkowej Polsce uważa Gdańsk za najpiękniejsze, najbardziej godne uwagi miasto, a Lechię za najcudowniejszy klub. Okazuje się, że inny zaprzysięgły wielbiciel miasta i klubu pamiętał przez kilka lat, że w tym samym podwarszawskim miasteczku mieszka gdańszczanin. Założył też, że ten gdańszczanin na pewno uwielbia Lechię Gdańsk (bo jakżeby inaczej). Mąż wrócił do domu zachwycony, że odbył tak interesującą rozmowę o ostatnim meczu Lechii ze Zniczem Pruszków.

Dwa lata temu wyceniałam dom, „pod kredyt” położony w ślicznej miejscowości uzdrowskiej.



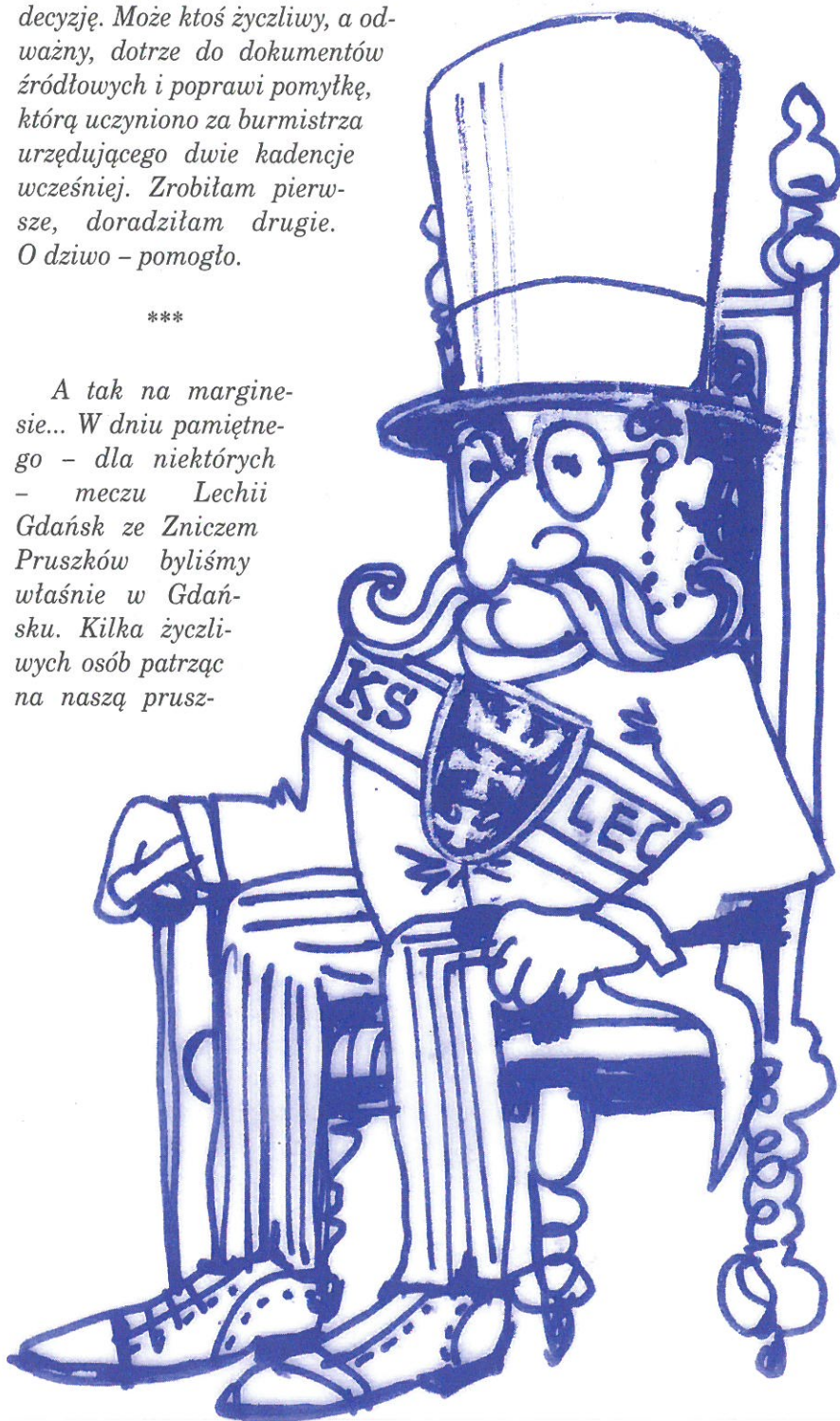
Duży budynek posadowiony był na trzech wąskich, równoległych działkach o numerach: 11, 12 i 13. Klient dostarczył mi dziesięć różnorodnych dokumentów dotyczących nieruchomości. Wszędzie wyszczególnione były działki numer: 11, 12, 13. W jednej, jedynej decyzji, nie pamiętam już czego dotyczącej, którą wydano z osiem lat wcześniej wyszczególniono jednak działki numer: 11, 12, 113. Mogłam sobie darować ten jeden załącznik więcej, ale skoro był, skserowałam go także i w bezmiernej naiwności napisałam w operacie: „W przywołanej decyzji występuje oczywista pomyłka w numeracji działek”. No i się zaczęło... Pani doradca finansowy z banku zadzwoniła do mnie zrozpaczona, że analityk kredytowy zakwestionował dokumentację. Uznał, że dom na pewno stoi na działce 11 i 12, ale ta 13 już nie jest pewna. A może to 113? A może 13 jest w innej części miasta? A może dom powstał tylko częściowo, a ta jedna trzecia na wątpliwej działce nie istnieje? Pani nie wiedziała, jak przekonać podejrzliwego pana, że dom ukazany na zdjęciach i ujawniony tak czy inaczej w dziesięciu innych dokumentach to nie częściowa mistyfikacja. To było tak, jakby pracownik infolinii odwiesił słuchawkę, bo przy wyliczaniu moich przodków potknęłam się na czwartym pradziadku. To było prawie tak, jakby mojego męża – mimo flagi Gdańska na biurku i herbu Gdańska w spince do krawata – ktoś uznał (tu drzę, pisząc te słowa) za kibica Arki Gdynia. Pani doradca finansowy pytała mnie o radę. A ja miałam straszne poczucie winy. Trzeba było w operacie albo pominąć feralny dokument, albo przynajmniej nic o nim nie pisać. Wątpliwe, czy ktoś na niewyraźnej odbitce kilku-

letniej decyzji dopatrzyłby się jedynej jedyneczki więcej. Przyszły mi do głowy dwa rozwiązania. Po pierwsze można się pomodlić do świętego Tomasza Morusa, patrona urzędników. Po drugie, można zwrócić się do organu samorządowego, który wydał wspomnianą decyzję. Może ktoś życzliwy, a odważny, dotrze do dokumentów źródłowych i poprawi pomyłkę, którą uczyniono za burmistrza urzędującego dwie kadencje wcześniej. Zrobiłam pierwsze, doradziłam drugie. O dziwo – pomogło.

A tak na marginesie... W dniu pamiętnego – dla niektórych – meczu Lechii Gdańsk ze Zniczem Pruszków byliśmy właśnie w Gdańsku. Kilka życzliwych osób patrząc na naszą prusz-

kowską rejestrację orzekło, że lepiej, aby tego dnia mój mąż zrezygnował z tradycyjnej wizyty na stadionie Lechii.

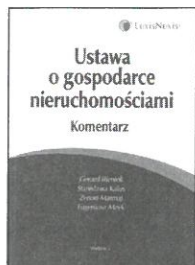
Wiadomo, że niektórzy sądzą po pozorach.





NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”

Gerard Bieniek, Stanisława Kalus, Zenon Marmaj, Eugeniusz Mzyk

Wydanie III
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Sp. z o.o.
Warszawa, 2008 r.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami była kilkakrotnie nowelizowana. Ostatnio ukazało się trzecie wydanie tej publikacji książkowej według stanu prawnego na 9 kwietnia 2008 r. (drugie ukazało się w 2007 roku). Podstawą pozycji jest szczegółowy komentarz do poszczególnych artykułów ustawy, adresowany przede wszystkim do praktyków w tym do rzeczoznawców majątkowych, prawników, geodetów, pośredników i zarządców.

Autorzy komentarza zamieścili również wypowiedzi piśmiennictwa oraz orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Poza treścią ustawy i komentarzem zostały opublikowane rozporządzenia wykonawcze.



„Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów”

**wybór i wprowadzenie
Jerzy Dydenko**

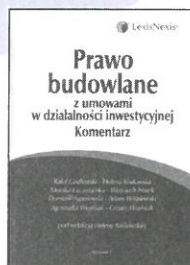
Wydanie II
Wydawca Oficyna Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Warszawa, 2008 r.

Zgodnie z tytułem, w książce zawarte zostały przepisy dotyczące gospodarki nieruchomościami, według stanu prawnego na 19 marca 2008 r.

W pierwszej części omówiono zawody związane z gospodarką nieruchomościami: wymagania stawiane kandydatom na rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcę nieruchomości, jak również procedury związane z uzyskaniem uprawnień i licencji zawodowych.

W drugiej części zostało zamieszczonych 39 aktów prawnych: ustaw i rozporządzeń.

Plusem tej publikacji jest zamieszczenie w jednym opracowaniu wszystkich przepisów niezbędnych w pracy każdego rzeczoznawcy majątkowego.



„Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz”

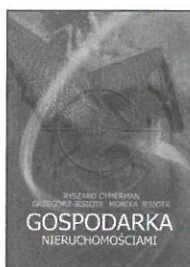
**Praca zbiorowa pod redakcją
Heleny Kisilowskiej**

Wydanie I
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Sp. z o.o.
Warszawa, 2008 r.

W książce uwzględniono aktualny stan prawny i orzecznictwo. Wyjaśniono zagadnienia dotyczące procesu budowlanego takie jak: prawo do terenu, przygotowanie projektu budowlanego, pozwolenie na budowę, prowadzenie robót budowlanych, prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego, oddawanie do użytku obiektów budowlanych, samowola budowlana, odpowiedzialność karna, cywilna i zawodowa oraz utrzymanie i zapewnienie bezpieczeństwa obiektów budowlanych.

Omówione zostały również umowy związane z działalnością inwestycyjną: umowa o przygotowanie projektu budowlanego oraz umowa o roboty budowlane, w tym uprawnienia i obowiązki inwestora wynikające z umowy.

Prawo budowlane i komentarz uwzględnia stan prawny na styczeń 2008 r. oraz zmiany wchodzące w życie 1 stycznia 2009 r.



„Gospodarka nieruchomościami”

**Ryszard Cymerman, Grzegorz Jesiotr,
Monika Jesiotr**

Wydawnictwo Uczelniane Politechniki
Koszalińskiej
Koszalin, 2008 r.

Podręcznik przeznaczony jest nie tylko dla studentów wydziału budownictwa, ale również może być pomocny dla osób przygotowujących się do zawodów związanych z wyceną nieruchomości, pośrednictwem i zarządzaniem nieruchomościami.

W książce przedstawiono podstawowe pojęcia dotyczące nieruchomości, prawne uwarunkowania gospodarki nieruchomościami, gospodarowanie zasobami nieruchomości, omówiono tematykę związaną ze sprzedażą i oddawaniem w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, podziały nieruchomości, wyłączenie, opłaty adiacenckie, gospodarowanie nieruchomościami rolnymi, lasami, lokalami, gospodarką wodną, scharakteryzowano opłaty związane z posiadaniem nieruchomości oraz ich obrotem.

W książce uwzględniony został stan prawny na początek 2008 roku.



Ino WROCLAW się liczy CZYLI PRAWDOPODOBNIE NAJLEPSZE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM

Wojciech Wiczowski

Wrocław, miasto położone nad Odrą i jej czterema dopływami, około 20 kilometrów od Trzebnicy oraz 5 km od Paskowic i 1 km od Ramiszowa, stolica regionu Dolny Śląsk, posiadające najwięcej mostów w Polsce oraz najgorsze nawierzchnie dróg ... ;-) gościło najlepszych tenisistów w Polsce wśród rzeczoznawców majątkowych.

Tutejsze Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (www.srm.wroclaw.pl) oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, przy znaczącej pomocy NORDEA Bank Polska, Oddział we Wrocławiu, a także firm

CENSENDI Jan Karowski, Wrocławskie Centrum Wyceny s. c. i ZYBUD Zygmunt Idzkowski, zorganizowało Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym. Turniej, który rozegrano po raz czternasty, w tym roku pierwszy raz gościł we Wrocławiu. **Zawody odbyły się w dniach 22-23 maja br. na terenie kompleksu sportowego AZS przy ul. Jana Baudouina de Courtenay.** Uczestnicy turnieju, jak również inni zaproszeni goście, mieli do dyspozycji zakwaterowanie w położonym tuż obok kortów hotelu z basenem i kompleksową odnową biologiczną.

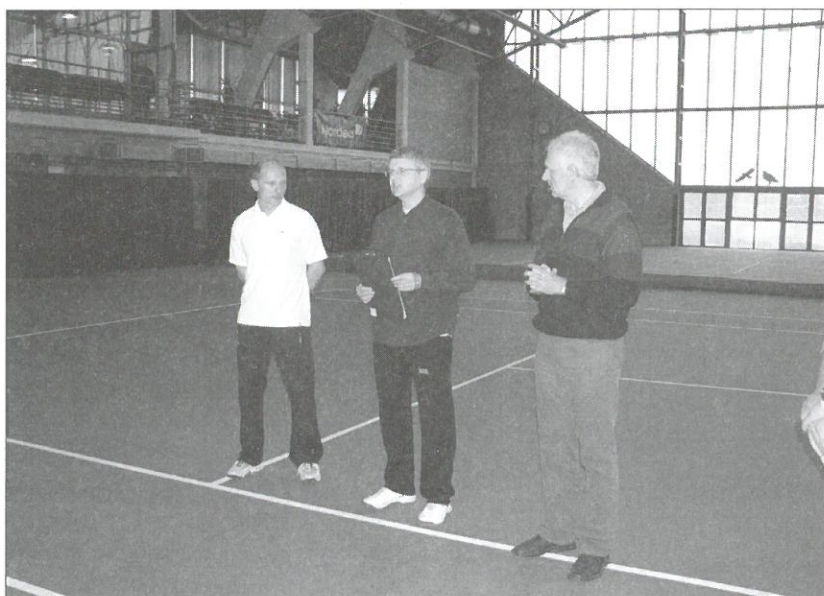
Tegoroczny turniej zgromadził na starcie 24 zawodników z całej Polski. Swoje stowarzyszenia reprezentowali gracze z Bochni, Dzierżoniowa, Gdyni, Gorzowa Wielkopolskiego, Inowrocławia, Jastrzębia Zdrój, Olsztyna, Piły, Rybnika, Szczecina, Wałbrzycha, Warszawy i Wrocławia. Gościem honorowym był prof. Andrzej Hopper, prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Organizatorzy turnieju zaproponowali nową formułę rozgrywek.

Turniej gry pojedynczej odbywał się w kategorii open oraz w kategorii powyżej 55 lat; a dla kolegów którzy mieli

w dni turnieju słabszą dyspozycję zorganizowano także turniej pocieszenia. Standardowo zorganizowano turniej w grze podwójnej.

Aby każdy z uczestników mógł rozegrać kilka meczy, zarówno pierwszego jak i drugiego dnia, turniej rozpoczął się od rozgrywek grupowych. Grupy liczyły czterech bądź trzech zawodników, mecze odbywały się w systemie każdy z każdym. Triumfatorzy grup grali w kolejnym dniu systemem pucharowym, natomiast pokonani mogli ponownie spróbować swoich sił w turnieju pocieszenia.



Rozpoczęcie turnieju (pierwszy z lewej wiceprezydent PFSRM Jerzy Adamiczka)

W pierwszy dzień turnieju, ze względu na zmienną pogodę, wszystkie mecze turnieju zostały rozegrane w hali do tenisa ziemnego. Hala tenisowa wyposażona jest w trzy korty o nawierzchni typu Decoturf – oficjalnej nawierzchni takich zawodów jak turniej Wielkiego Szlema US Open. Na zakończenie zmagania pierwszego dnia zorganizowano poczęstunek przy grillu.

W drugi dzień zawodów poranne mecze rozegrano również w hali, natomiast mecze popołudniowe: ćwierćfinałowe, półfinałowe oraz mecze finałowe na kortach ziemnych na otwartym terenie.

Oficjalne zakończenie turnieju wraz z wręczeniem nagród dla zwycięzców odbyło się podczas uroczystej kolacji w Hotelu GEM 23 maja br.

Wrocław okazał się miastem niezwykle gościnnym dla zawodników przybyłych z całej Polski, w szczególności dla reprezentantów Inowrocławia i Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, którzy zajmowali medalowe pozycje w prawie wszystkich kategoriach rozgrywek. Należy jednak zaznaczyć, że mistrzostwa stały na wysokim poziomie, o czym świadczą wyniki uzyskane przez graczy indywidualnych, w grze podwójnej oraz końcowa klasyfikacja dru-



zynowa. W tej ostatniej kategorii Wrocław nie okazał się zbyt gościnny, bowiem drugi raz z rzędu pierwsze miejsce drużynowo wywalczyli reprezentanci Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu. Nagrody (puchary) dla zwycięzców oraz za kolejne miejsca medalowe w klasyfikacji drużynowej ufundował Prezydent Wrocławia. Po prawej stronie wyniki XIV Mistrzostw Polski rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym.

Organizatorzy gratulują zwycięzcom wygranej, dziękują wszystkim uczestnikom za przybycie, wspaniałą grę i dobrą zabawę i zapraszają ponownie na XV Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziemnym już za rok.

Komitet organizacyjny w składzie: Ryszard Borek – przewodniczący, Jerzy Adamiczka, Jan Ciszewicz, Waldemar Ochocki, Wojciech Wiczkowski – członkowie, chce jeszcze raz podziękować za wsparcie Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych oraz NordeaBank S.A., Oddział we Wrocławiu, firmom CENSENDI Jan Karwowski, Wrocławskie Centrum Wyceny G. Keck, W. Biliński s.c., ZYBUD Zygmunt Idźkowski oraz Urzędowi Miejskiemu Wrocławia, a także władarzom Kompleksu Sportowego AZS oraz hotelu GEM we Wrocławiu za okazaną pomoc przy organizacji mistrzostw.

Kilka słów o naszym sponsorze. Nordea Bank jako główny sponsor turnieju działalność rozpoczął w listopadzie 1992 r. Od 1996 r. akcje banku są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. W 1999 r. jako pierwszy bank w Polsce otrzymał Międzynarodowy Certyfikat Jakości ISO 9002. Nordea Bank Polska plasuje się na 16 miejscu w rankingu polskich banków. W rankingu Rzeczypospolitej na najlepszy bank Nordea Bank awansował z 22 pozycji na pozycję nr 4. Więcej na temat oferty banku na stronie www.nordea.pl.

GRA POJEDYNCZA

Turniej Open

1. Krzysztof Kuźmiński – Inowrocław
2. Waldemar Ochocki – Wałbrzych
3. Krzysztof Furman – Piła

Turniej powyżej 55 lat

1. Jan Siudziński – Jastrzębie Zdrój
2. Wojciech Frankowski – Gdynia
3. Edward Malinowski – Gorzów Wielkopolski

Turniej pocieszenia

1. Tomasz Serafin – Warszawa
2. Radosław Węgrzyn – Bochnia
3. Krzysztof Babski – Szczecin

GRA PODWÓJNA

Turniej Open

1. Ryszard Borek (Dzierżonów) i Waldemar Ochocki (Wałbrzych)
2. Krzysztof Kuźmiński (Inowrocław) i Józef Rolewicz (Inowrocław)
3. Krzysztof Furman (Piła) i Janusz Truskowski (Olsztyn)

Turniej pocieszenia

1. Ryszard Dyrda (Rybnik) i Bogdan Szczepański (Inowrocław)
2. Stanisław Swora (Szczecin) i Krzysztof Babski (Szczecin)

KLASYFIKACJA DRUŻYNOWA

1. Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu
2. Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Toruniu
3. Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Katowicach

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

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

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

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

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

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



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Marta Górską

KWIECIEŃ

Rada Krajowa

W dniach 9 i 10 kwietnia obradowała Rada Krajowa PFSRM, która zatwierdziła składy Komisji Organizacyjnej i Merytorycznej Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych.

Ponadto Rada Krajowa przegłosowała poszerzenie liczby członków Komisji Standardów o jedną osobę. I tak w skład Komisji weszła **Magdalena Małecka-Pilujska** oraz **Wojciech Daniel** (w miejsce dotychczasowego członka Komisji Standardów **Tomasza Kotrańskiego**, który złożył rezygnację).

Zaproponowano także kandydaturę prof. **Andrzeja Hopfera** do Państwowej Rady Nieruchomości powołanej przy Ministerstwie Infrastruktury.

Posiedzenie Zarządu PFSRM

24 kwietnia odbyło się posiedzenie Zarządu Federacji, wysłuchano relacji przewodniczącego Komisji Uznania Zawodowego **Wojciecha Ratajczaka** z pracy nad dokumentami nadesłanymi do Federacji, zaakceptowano pozytywnie 233 wnioski przedstawione przez Komisję Uznania Zawodowego oraz dwa wnioski negatywne.

Ponadto Zarząd PFSRM poparł wniosek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego dotyczący przyznania złotego krzyża zasługi **Zdzisławowi Małeckiemu** i srebrnego krzyża zasługi **Adamowi Futro** i **Michałowi Kosmowskiemu**.

MAJ

Posiedzenie Zarządu PFSRM

Na kolejnym posiedzeniu Zarządu w dniu 8 maja omówiono projekt Regulaminu Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych zwracając szczególną uwagę na takie kwestie jak wybór Prezydium Kongresu, powołanie komisji roboczych: tj. Komisji mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej oraz problem zastępstwa wybranego w Stowarzyszeniu delegata na Kongres. Zarząd przyjął projekt Regulaminu zatwierdzając go do przedstawienia na najbliższym posiedzeniu Rady Krajowej.

Ponadto omówiono treść i formę projektu zaproszenia na Kongres do zatwierdzenia przez Radę Krajową PFSRM. Zarząd przyjął termin zgłaszania delegatów na Kongres Rzeczoznawców Majątkowych ustalając jego datę na 30 czerwca br.

Kolejnym omawianym zagadnieniem był stan przygotowań organizacyjnych polsko-brytyjskiego seminarium nt. „Odszkodowań za wywłaszczenia” z udziałem dwóch prelegentów z Wielkiej Brytanii, w dniu 3 lipca br. w Warszawie (hotel Radisson).

W dalszej kolejności Zarząd wysłuchał relacji wiceprezenta **Jerzego Adamiczki**, który omówił zagadnienia związane z oddanymi do uzgodnienia Standardami, z których do chwili obecnej tylko Standard „Wycena do celów sprawozdań finansowych” uzyskał opinie Ministerstwa Finansów, i po uwzględnieniu uwag jakie wniosło Ministerstwo oraz wnioskiem o jego uwzględnienie, został ponownie przekazany do Ministerstwa Infrastruktury.

Losy pozostałych czterech Standardów kształtują się następująco:

- Standard „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” przesłany przez Ministerstwo Infrastruktury do Komisji Nadzoru Finansowego,
- Standard „Wycena mienia pozostawionego poza obecnymi granicami RP” przesłany z Ministerstwa Infrastruktury do Ministerstwa Skarbu,
- Standard „Operat szacunkowy” – pozostaje w departamencie Prawnym MI,
- Standard „Wartość rynkowa i odtworzeniowa” – pozostaje w Departamencie Prawnym MI.

Na końcu Zarząd przedstawił program organizacji spotkania, podczas którego Prezydent TEGoVA i Prezydent PFSRM wręczą Świadectwa Uznania Zawodowego REV rzeczoznawcom majątkowym. Spotkanie odbędzie się w czasie trwania Zgromadzenia Ogólnego Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA w Warszawie w hotelu Sheraton. Na uroczystość zaproszono dziennikarzy „Rzeczpospolitej” i „Gazety Prawnej”.

XIV Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziennym

We Wrocławiu w dniach 22-23 maja na Kortach Tenisowych Centrum Sportowego AZS odbyły się XIV Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziennym. Relacja na stronie 32, fotoreportaż na III okładce.

Wręczenie Świadectw Uznania Zawodowego

Uroczystość wręczenia Świadectw Uznania Zawodowego (REV – Recognised European Valuer) odbyła się w dniu 30 maja 2008 r. w warszawskim hotelu Sheraton podczas trwających obrad Zgromadzenia Ogólnego TEGoVA. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako pierwsza z członków TEGoVA i jednocześnie organizacja pilotująca projekt wdrożenia Uznania Zawodowego w Europie, zatwierdziła przyznanie tytułu REV dwustu trzydziestu trzem osobom, członkom sferderowanych stowarzyszeń.

Na uroczystość wręczenia świadectw przyjechało około sto pięćdziesiąt osób. Duża frekwencja wynikała z wyjątko-



wego charakteru uroczystości, podczas której wręczenia dokonywali wspólnie: Wiceminister Infrastruktury **Olgierd Dziekoński**, Prezydent TEGoVA **Roger Messenger** oraz Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer.

Relacja na stronie 25, fotoreportaż na II okładce.

☛ Zgromadzenie Generalne TEGoVA

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych gościła w Warszawie zjazd przedstawicieli 40 organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych sfederowanych w Europejskiej Grupie Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGOVA – the European Group of Valuers' Associations). W sobotę 31 maja 2008 w hotelu Sheraton odbyło się Zgromadzenie Generalne TEGoVA, w którym uczestniczyło około 80 delegatów, reprezentujących większość krajów europejskich, a także organizację amerykańską Appraisal Institute (AI). Ze strony polskiej delegatami byli prof. Andrzej Hopfer, **Danuta Jędrzejewska-Szmek** i kandydujący na drugą kadencję do Zarządu TEGoVA **Krzysztof Grzesik**.

Krzysztof Grzesik ponownie został wybrany do Zarządu TEGoVA, największą liczbę głosów uzyskał prezydent Roger Messenger i pozostał na piastowanym dotychczas stanowisku. Relację z obrad prezentujemy na stronie 26.

CZERWIEC

☛ II Roztoczański Rajd Rzecznawców Majątkowych

W dniach 7-8 czerwca w Zwierzyńcu (Roztocze) odbył się kolejny Rajd Rzecznawców Majątkowych połączony z warsztatami na temat procedur wymaganych przy wycenie nieruchomości. W programie znalazł się m.in. spływ kajakowy po Tanwi oraz rajd rowerowy do Krasnobrodu.

☛ Obrady Rady Krajowej

Podczas obrad czerwcowej Rady Krajowej 8-9 czerwca pierwszą z omawianych kwestii była organizacja I Kongresu Rzecznawców Majątkowych. Wiceprezydent **Jerzy Filipiak** zaprezentował projekty materiałów organizacyjnych związanych z przeprowadzeniem Kongresu.

W dalszej kolejności zebrani wysłuchali wypowiedzi Andrzeja Hopfera na temat Kodeksu Etyki Zawodowej. Wywiązała się dyskusja w tym zakresie. Przedstawiono uwagi do poszczególnych artykułów Kodeksu. W efekcie zdecydowano o wstrzymaniu prac nad Kodeksem Etyki Zawodowej i powrocie do nich po debacie środowiskowej.

Przewodniczący Komisji Odznaczeń **Andrzej Bablok** przedstawił temat odznaczeń PFSRM i omówił wnioski o złote i srebrne odznaczenia jakie stowarzyszenia złożyły do Komisji Odznaczeń, podając szczegółowe ilości wniosków na każdą z tych odznak. W wyniku głosowania jawnego Rada podjęła uchwałę o nominowaniu do medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* w 2008 roku Krzysztofa Grzesika.

Kolejną ważną kwestią było rekomendowanie do dyskusji środowiskowej projektu nowych uregulowań zawodowych: Standardu KSWP2 – Wartości inne niż wartość rynkowa, oraz not interpretacyjnych: Nota Interpretacyjna I – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, Nota Interpretacyjna II – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości. Standard i obie noty publikujemy w dziale Standardy i metody wycen.

LIPIEC

☛ Seminarium PFSRM i RICS

3 lipca w warszawskim hotelu Radisson odbyło się polsko-brytyjskie seminarium „Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości – aktualna praktyka i pożądane kierunki zmian”, zorganizowane przez PFSRM i RICS. Patronat merytoryczny sprawowało Ministerstwo Infrastruktury RP, zaś patronat naukowy Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. W seminarium wzięło udział ponad 100 osób z całego kraju.

Minister Olgierd Dziekoński z MI przedstawił „Kierunki prac resortu nad zmianami w zakresie zasad określenia odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości”. O Wywłaszczeniach nieruchomości na cele publiczne w Wlk. Brytanii mówił **Emrys Parry** – członek RICS. Przegląd zasad dokonywania wywłaszczeń w krajach Unii Europejskiej zaprezentowały prof. **Ewa Kucharska Stasiak** i dr **Magda Załęczna**. Procedury wyceny odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości w Polsce na tle procedur stosowanych w innych krajach UE zreferowała prof. dr. hab. **Sabina Żróbek** z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Wiceprezydent PFSRM Jerzy Filipiak przedstawił referat pt. „Utracone korzyści jako przedmiot wyceny rzeczoznawcy majątkowego”, a drugi wiceprezydent Jerzy Adamiczka wraz z Magdaleną Małecką Pilujską przedstawili „Próbę aplikacji nowych standardów wyceny do określenia wysokości „odszkodowania za przesył” na nieruchomości o funkcji komercyjnej na etapie negocjacji”.

Na zakończenie dyskusję poprowadzili: prof. Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM i prof. Ewa Kucharska-Stasiak z Uniwersytetu Łódzkiego.

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąża 15

**obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzeczoznawców majątkowych**

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. kom. 0-510 114 275



WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II PÓŁROCZE 2008 R.

Miesiąc	Temat
wrzesień	Warsztaty komputerowe (EXEL) [10 godz.]
wrzesień	Warsztaty przedegzaminacyjne
wrzesień	Gospodarka lokalami spółdzielczymi i ich wycena w świetle znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [6 godz.]
październik	Wycena nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych [26 godz.]
październik	Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności [58 godz.]
listopad	Wycena dla potrzeb finansowych [17 godz.]
listopad	Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności [58 godz.]
listopad	Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury na cudzych nieruchomościach [24 godz.]
grudzień	Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności [58 godz.]

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

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

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

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

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 * P L N

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

Skład druk: NAJCOMP
nr: 00.pri.05.231.812.70.39

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

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 * P L N

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy

Skład druk: NAJCOMP
nr: 00.pri.05.231.812.70.39



The first diplomas of Recognised European Valuer in Warsaw

Marta Górska

At a special ceremony during the General Assembly of TEGoVA in Warsaw the first diplomas of Professional Recognition (REV – Recognised European Valuer) were awarded on 30 May 2008 at Hotel Sheraton. The Polish Federation of Valuers' Associations as a first and pilot organization approved the REV title to 230 valuers, the members of associated organizations (as a curiosity please note that in France there were about 20 applicants till now, the next French organization and one of the German organizations are going to award the title soon to some of their members, however Russia and Great Britain are working on the professional recognition system application.).

The ceremony was attended by about 150 valuers. Such a big attendance was caused by the special character of the ceremony, the diplomas being presented to valuers by: Olgierd Dziekoński, Vice-Minister of Infrastructure, Robert Messenger, TEGoVA Chairman and Andrzej Hopfer, PFVA President.



The ceremony was opened by Andrzej Hopfer, who expressed a great satisfaction caused by interest placed in getting the diplomas and underlining the fact of exceptional situation, where the PFVA could show this impressive result of pilot project completion in Poland.

Then Roger Messenger, TEGoVA Chairman addressed the participants not hiding that such big

interest in getting the REV diploma was a pleasant surprise for him.

Next Olgierd Dziekoński, Infrastructure Minister, expressed his thanks for the invitation to this special ceremony and a strong conviction that the application of European Professional Recognition system makes up the PFVA firm step forward on the European arena and at the same time this a signal for the Ministry to withdraw from the interference in the matters of valuers qualifications.

The important moment was presenting TEGoVA with the approved by PFVA National Council Universal National Valuation Principles by prof. Andrzej Hopfer making humorous remark: „let them read and learn”.

The diplomas were presented by three VIP-s together, congratulating every one „Approved Professionally” separately.

The participants were making a lot of photos during the ceremony and after it posing for a photograph with Minister and two Chairmen.

After the ceremony there was a mediterranean lunch at hotel foyer.

There are photos available at the PFVA webpage showing these unforgettable moments.

TEGoVA's General Assembly – Warsaw, May 2008

Danuta Jędrzejewska-Szmek

The Polish Federation of Valuers Associations for the second time after 14 years had a pleasure and honour to host the convention of representatives of 40 organizations belonging to the European Group of Valuers Associations (TEGoVA) – so on Saturday 31 May TEGoVA General Assembly was held in Hotel Sheraton, 80 delegates representing majority of European countries and American organization *Appraisal Institute (AI)*.

The Polish delegates were prof. Andrzej Hopfer, Danuta Jędrzejewska-Szmek and running for the second term of office to TEGoVA Board Chris Grzesik.

TEGoVA General Assembly are usually perfectly prepared by secretariate with a seat in Brussel and discussion run without excessive emotions. (This way of proceedings and the level of preparation always arouses my admiration – I participated three times in this meeting). But *ad rem*. Besides the financial matters of coming to the end term of office (unfortunately France and Estonia questioning the fee paid by Poland as too low) the most important problems were:



- successive development of the REV scheme (Recognised European Valuer);
- the future of TEGoVA and the international valuers association movement;
- admission of new members;
- election to TEGoVA Board.

Actually the French organizations are in the process of adopting the REV scheme, as a second pilot country besides Poland. The important proposal was to create by TEGoVA the webpage publishing information about the REV scheme proceedings and the names of everybody awarded the title in Europe. It would allow the public to find the information easier, not looking in many organizations in Europe, as in many countries the movement is dispersed and there are many independent organizations, as in France and Germany.

The permanent task of TEGoVA is as well to strengthen the reliability of valuers' organizations as to standardize the professional standards and exchange of information.

The report about legislation works run under the EU patronage with the participation of TEGoVA representatives was presented, the mortgage lending, real estate funds, energy directives and water supply the topics.

David Tretton from Great Britain presented the very interesting project on valuation method based on aggregated real property data (the program being adopted by British Valuation Office Agency).

There were two new admissions: another Spanish organization and the first one Bulgarian.

The election to TEGoVA Board was very important for the PFVA – Chris Grzesik, a member of outgoing Board was running for reelection. The number of Polish voices (19) was not in satisfactory to come into Board. But many other countries backed up our candidate, who came into Board again, with the third place. The TEGoVA Chairman, Roger Messenger (known to Polish valuers, awarding the REV diplomas to them the day before) got the highest amount of voices, so he was again elected to the actually hold position of TEGoVA Chairman.

The next General Assembly will be held in Bucarest in autumn.

CONTENTS NO 58

Interview

- A talk with Tony Prior and Roger Messenger

Law

- Decree of Minister of Infrastructure
- *Hanna Skóra*:
Legal Calendar

Standards and valuation methods

- Universal National Valuation Principles
- *Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szaraniec*: Estimation of the value of the property depending on the median price

Real Estate Market

- *Marta Jurek-Maciak, Łukasz Maciak*:
REIT – a new European real property investment vehicle

Abroad

- *Marta Górska*:
Recognised European Valuer
- *Danuta Jędrzejewska-Szmeł*:
TEGoVA's General Assembly – 31 May 2008

Associations

- *Adam Iller*:
Training in PSRWN branch in Płock
- *Aleksandra Parol*:
15th General Meeting of ŚSRM
- *Aleksandra Parol*:
The meeting in Unieście
- 15th Anniversary in Łódź

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*:
Identification

Information - News

- Publishing novelties
- *Wojciech Wiczkowski*:
National Tennis Championship of Property Valuers – Wrocław, 22-23 May, 2008
- From the Federation Life



Rzeczoznawca

Majątkowy

Vol 2-2008 (58)

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 July 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. Rzeczoznawca Majątkowy 57/08 – 25 zł
17. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2008 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki.
18. Wycena przedsiębiorstw – Andrzej Jaki – 39 zł
19. Wycena przedsiębiorstw – Halina Zadora – 45 zł
20. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – K. Zmarlicki – 25 zł.
21. 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. Minska 1, tel. 022 812 70 39, fax 022 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. **Zdjęcia:** Magdalena Jędrzejewska, Joanna Januszewska-Miśków, Artur Oleszczuk, Wojciech Wiczkowski.

Numer oddano do druku 8 lipca 2008 r.

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

MISTRZOSTWA POLSKI

RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM

WROCŁAW, 22-23.05.2008

foto: Wojciech Wiczkowski



uczestnicy



kategoria + 55 daje radę



bratobójczy półfinał



najlepsi z najlepszych
– pierwsze miejsce drużynowo



gra na powietrzu



turniej debła rozpoczęty



już na kortach ziemnych



zwycięzcy +55



number one – pierwsze miejsce
w grze pojedynczej mężczyzn



mistrzowie debła – pierwsze miejsce
w grze podwójnej mężczyzn



uroczysta kolacja

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