



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (60) październik – grudzień 2008 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X

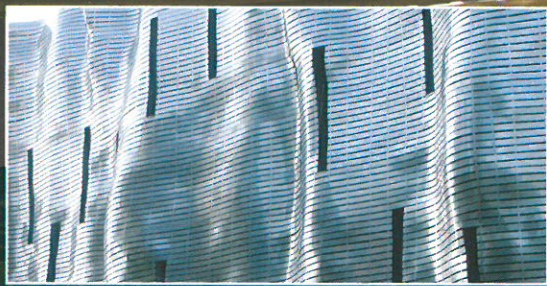
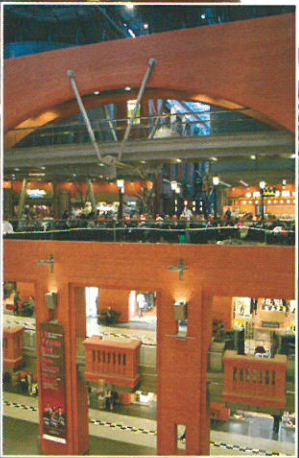
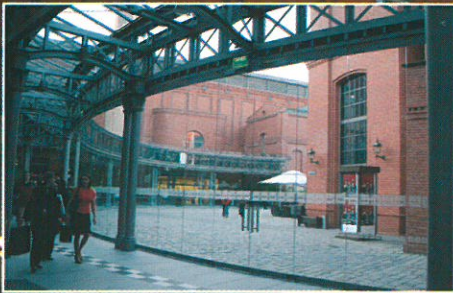
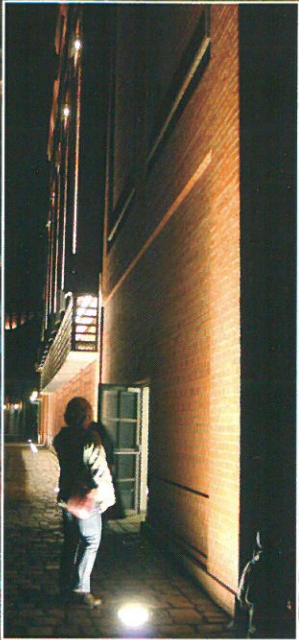


Warszawa, Krakowskie Przedmieście – Hotel Bristol

foto: Magdalena Jędrzejewska

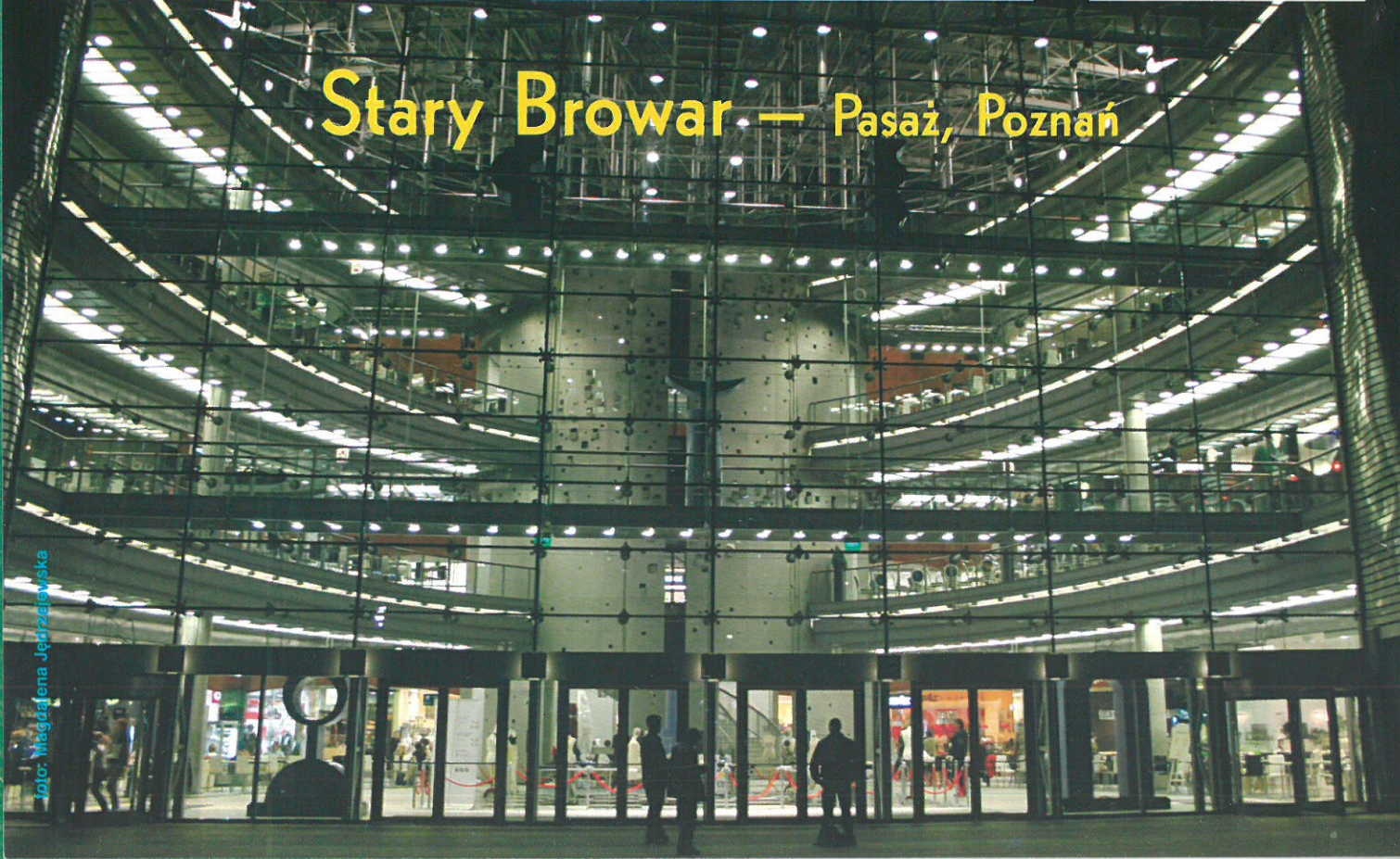
• *Spotkanie Rady Krajowej z ministrem O. Dziekońskim* • *Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej* • *Powszechne Krajowe Standardy Wyceny* • *Przedsiębiorstwo jako przedmiot wyceny* • *Z prac Zespołu Ekspertów* • *Rynek nieruchomości w Polsce w IV kwartale* • *Chichot wolnego rynku* • *Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych* • *English Abstracts* •

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



Stary Browar — Pasaż, Poznań

foto: Magdalena Jędrzejewska





Tym razem kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” niesie czytelnikom – poza treściami merytorycznymi – życzenia noworoczne.

Podsumowuje on także w kilku tekstach wydarzenia mijającego roku – choć bez ich „waloryzowania” i uszeregowania według ważności.

Moją myślą podsumowującą rok 2008 i ten numer „Rzeczoznawcy Majątkowego” jest stwierdzenie, iż idziemy w dobrym kierunku – zagwarantowanym od początku oficjalnego zaistnienia naszego zawodu w Polsce i uzupełnionym lub skorygowanym o myśli Kongresu.

Z najlepszymi życzeniami Noworocznymi
Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM



SPIS TREŚCI

WSPÓŁPRACA Z RESORTEM INFRASTRUKTURY

Spotkanie Rady Krajowej z Olgierdem Dziekońskim 2

PRAWO

Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej
Rzeczoznawców Majątkowych 7

Hanna Skóra

Kalendarz prawny 8

Projekt nowelizacji Rozporządzenia Ministra
Sprawiedliwości w sprawie kosztów przeprowadzenia
dowodu z opinii biegłych 11

STANDARDY I METODY WYCEN

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny:
KSWP 2, NI 1, NI 2 13

Zdzisław Adamczewski, Andrzej Hopfer

Uwagi o możliwości automatyzowania procesu
szacowania wartości nieruchomości 23

WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW

Mieczysław Prystupa

Przedsiębiorstwo jako przedmiot wyceny 26

Z PRAC ZESPOŁU EKSPERTÓW 29

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Katarzyna Michnikowska

Rynek nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2008 r.
– echa globalnego kryzysu finansowego 34

Małgorzata Krajewska, Radosław Gaca

Preferencje nabywców nieruchomości na rynku
bydgosko-toruńskim 36

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Stanisław Kolanowski

Kilka uwag o praktycznym stosowaniu prawa przez
rzeczoznawcę 39

STOWARZYSZENIA

Hanna Kunicka, Mirosława Beszczyńska-Drożdża

Jesienne szkolenie w Unieściu 42

Lucyllia Głogowska

VII Międzynarodowa Konferencja WAZA 43

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Chichot wolnego rynku 44

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Małgorzata Skąpska

Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków I Kongresu
Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu 46

Adam Iller

Szachowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców 47

Z życia Federacji 48

ENGLISH ABSTRACTS 54



SPOTKANIE RADY KRAJOWEJ Z MINISTREM DZIEKOŃSKIM

8 grudnia 2008 r. gościem podczas pierwszego dnia obrad Rady Krajowej był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierdem Dziekońskim. Razem z nim na spotkanie z członkami RK przybył naczelnik Wydziału Wyceny i Rynku Nieruchomości MI Paweł Duciak. Poniżej zapis tego spotkania.

Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer: Witamy pana Ministra bardzo serdecznie. Od naszego ostatniego spotkania w naszym ruchu zawodowym wiele się wydarzyło. Odbył się I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu. Powstała nowa, 30-osobowa organizacja zawodowa, która nie przystąpiła do naszej federacji, a także Izba Gospodarcza Rzeczoznawców Majątkowych.

Pracujemy nad treścią standardów zawodowych zgodnie z zapisem ustawy uogn. Jesteśmy bardzo zaniepokojeni tym, co przeczytaliśmy w piśmie z 27 listopada, które od Pana Ministra dostaliśmy. Standardy zawodowe, które organizacje rzeczoznawców majątkowych mają obowiązek uzgadniać z ministrem, są aktem prawnym. Te standardy, które sami opracowaliśmy, wyróżniają nas spośród innych zawodów. Są nam one niezbędne do funkcjonowania, i dlatego bardzo nam zależy na tym, by dziś nam Pan powiedział jak ocenia zaistniałą sytuację. Naszym zdaniem tak długo, jak taki zapis ustawy istnieje, standardy powinny być uzgadniane z przedstawicielem rządu.

Podsekretarz stanu w MI Olgierd Dziekoński: O ile dobrze pamiętam treść swojego pisma, nie podaje ono w wątpliwość sensu i celowości istnienia standardów zawodowych. Zawarłem w nim szeroki opis sytuacji, która – moim zdaniem – na razie nie pozwala na przyjęcie tych standardów i ich opublikowanie.

Chciałbym się tu odnieść do zasady stanowienia prawa. Standardy zawodowe, o których mówimy, nie są standardami związanymi z Federacją, to są standardy rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Mają one służyć m.in. ocenie sposobu realizacji przez poszczególnych rzeczoznawców zadań, zleceń, itp. Przypominam sobie zapis ustawy, który mówi, że w określonej sytuacji zainteresowany może zwrócić się do organizacji zawodowej z prośbą o ocenę swojego operatu.

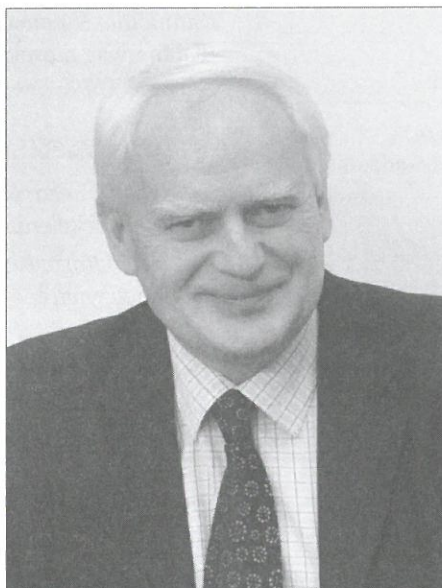
Standardy są potrzebne zarówno organizacji, jak i nam, urzędnikom. Jeśli mają obowiązywać powszechnie, muszą być przedmiotem publicznej oceny. Polega ona na tym, że każdy, w tym każda organizacja zrzeszająca rzeczoznawców, ma pra-

wo się wypowiedzieć na ich temat. Nie znaczy to, że minister musi uwzględniać wszystkie zgłoszone uwagi. Przy zgłaszaniu uwag nie jest ważna wielkość danej organizacji, uwagi mogą też zgłaszać osoby fizyczne. Taka procedura wynika z zasad demokratycznego państwa, z zasad stanowienia prawa. Nie chcę powiedzieć, że opracowane przez państwa standardy zostaną odrzucone, bo uwagi do nich zgłosiła inna organizacja zawodowa. Głos osób opiniujących standardy nie musi być uwzględniony. To jest opinia, a nie uzgodnienie, co chciałbym wyraźnie podkreślić. Być może w liście moje stanowisko nie było tak czytelne, dlatego spotykamy się dzisiaj, by to wyjaśnić.

Przechodząc do samych standardów. Jest ich pięć i szósty – niedawno dostarczony przez Federację. Proponuję, byśmy dzisiaj nie negocjowali treści poszczególnych standardów, ale byśmy o nich porozmawiali, przedstawiając swoje racje.

Standard dotyczący wartości rynkowej i odtworzeniowej. Prowadziliśmy dyskusje we własnym gronie, ale też wysłuchaliśmy opinii ministerstwa finansów. Powstaje problem dotyczący podstawy wyceny: czy ma być nią wartość optymalna czy wartość aktualna? To jest ważna sprawa, szczególnie teraz, w sytuacji turbulencji finansowych, niepewności rynku. Wariant oparty o wartość optymalną jest zawodny, obciążony dużym poziomem ryzyka (w górę lub w dół). Kwestia wartości optymalnej powinna uwzględniać w polskich warunkach system planowania przestrzennego, bo u nas miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie powstają dla całego obszaru urbanizacji.

Zapytam: w jaki sposób polityka przestrzenna gminy, określona w studium gminnym, powinna być powiązana z mechanizmem określania wartości nieruchomości przyjmując zasadę użytkowania optymalnego? Powinniśmy w tej sprawie wypracować jakąś formułę, bo jeżeli nie, to przyjmujemy wartość aktualną i „sprawa załatwiona”. Ponowna refleksja w tej sprawie jest konieczna. Nie chodzi tu o uwagi zgłaszane przez inne organizacje zawodowe, bo one uważają, że standardy zawodowe w ogóle nie są potrzebne. My tak nie uważamy, minister nie podziela poglądu tych organizacji, o czym świadczy dzisiejsza dyskusja.





Posiedzenie RK 9.XII.2008 r.

Jeśli chodzi o standard **wyceny dla zabezpieczenia wiarytelności**, Komisja Nadzoru Finansowego wskazała na pewne wątpliwości. Proponowaliśmy, by Federacja wspólnie z Komisją wypracowały wspólne stanowisko.

Następny standard – **dotyczący operatu szacunkowego**. Nasz departament prawny uważa, że pokrywa się on w dużym stopniu z rozporządzeniem. Jeżeli uważacie państwo, że ten standard zawiera inne treści aniżeli rozporządzenie, jesteśmy chętni by znaleźć argumenty do rozmów z naszym departamentem prawnym. Jeśli państwo uznacie, że się pokrywają, można zrezygnować z tego standardu.

Podobna kwestia dotyczy standardu **dotyczącego tzw. mienia zabużańskiego**, którego zapisy pokrywają się z ustawą o tzw. mieniu zabużańskim. Jeśli uważacie ten standard za konieczny – potrzebna jest nam argumentacja w rozmowach z Ministerstwem Finansów.

Następny standard to **wycena dla celów sprawozdań finansowych** w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Minister Finansów wprowadza od nowego roku nową definicję inwestycji. Wydaje się, że powinna być ona uwzględniona w standardzie.

Standard dotyczący **wartości innych niż rynkowe**. Przekazany do resortu niedawno – musimy mieć czas do namysłu, na analizy, na poznanie opinii innych instytucji.

W czasie naszych dyskusji z prezydentem PFSRM rozma-

wialiśmy także o tym, by wszystkie standardy opublikować łącznie. Jeśli chcecie publikować je „po kawałku”, gdy są uzgodnione, takie rozwiązanie też jest możliwe.

Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 157, ustęp pierwszy. Chcemy dodać w nim trzy dodatkowe punkty. Skąd się bierze ta potrzeba? Mamy wiele sygnałów ze strony Ministerstwa Skarbu, także od minister Julii Pitery, o nierzetelnościach przy sporządzaniu operatów dla publicznych osób prawnych (np. szkół wyższych). To jest bardzo drażliwa kwestia. Minister Skarbu, zgodnie z ustawą, wyraża zgodę na wprowadzenie tych nieruchomości do obrotu i często ma duże wątpliwości, co do jakości ich wyceny. Dlatego chcemy dokonać następującej zmiany ust. 1 art. 157: skrócić termin sporządzania opinii o prawidłowości operatu do dwóch miesięcy. Ma być ona sporządzana przez zespół, a jego członkowie w żaden sposób nie mogą być powiązani z osobą, dla której przeznaczona jest opinia. W przypadku negatywnej opinii, operat nie będzie brany pod uwagę w dalszym obrocie prawnym. Oznacza to, że można będzie zawrzeć umowę na sporządzenie nowego operatu szacunkowego. Te propozycje zostaną skierowane do Federacji w celu konsultacji.

A. Hopfer: Poproszę o zabranie głosu panią dr Zdzisławę Ledzion-Trojanowską.



Zdzisława Ledzion-Trojanowska: Na tej sali są prezesi 23 stowarzyszeń zrzeszających ponad 3500 rzeczoznawców. Przypomnę, że pierwsze wydanie standardów (Reguły wykonywania zawodu) ukazało się w 1994 roku. Nasze standardy uzyskały uznanie organizacji międzynarodowych, czego wyrazem jest włączenie trzech z nich do Europejskich Standardów Wyceny. Ustawa o gospodarce nieruchomościami sankcjonowała to, co było dorobkiem naszego środowiska. Chcę podkreślić, że opracowując nasze standardy bierzemy pod uwagę uwarunkowania polskiego rynku i otoczenia instytucjonalno-prawnego.

Standardy a przepisy prawa. Jeśli standardy są normą wykonywania zawodu, to poddaliśmy się jurysdykcji ustawy o gospodarce nieruchomościami, chcieliśmy by te normy były na trzecim poziomie norm prawnych (po ustawie i rozporządzeniu). W 2004 roku pojawił się zapis o uzgodnieniach standardów.

Pytanie – co i jak uzgadniać? Nie mamy jednego standardu, mamy reguły wykonywania zawodu są rozpisane na czynności. O tym trzeba długo rozmawiać. Wydaje mi się, że chodzi o uzgadnianie treści. Przy standardach pracuje kilkadziesiąt osób: prawnicy, ekonomiści, geodeci, specjaliści od wyceny zabytków, specjaliści od metod wyceny. Gdzie postawić kres tych uzgodnień, czy na standardach podstawowych, czy szczegółowych?

Przedstawię teraz uwagi do art. 157 o Komisji Arbitrażowej, bo jest mi on bardzo bliski – byłam przez siedem lat pierwszą przewodniczącą Komisji Arbitrażowej.

Moim zdaniem nie należy doprecyzowywać w tym artykule skrócenia czasu sporządzania opinii, czy zapisu o powołaniu zespołu sporządzającego opinię – od 14 lat funkcjonowania komisji mamy w regulaminie KA taki zapis. Trzeci zapis, że przy negatywnej opinii operat nie jest brany pod uwagę w postępowaniu administracyjnym, jest istotny bardziej z punktu widzenia urzędnika, który korzysta z naszej wyceny.

Wycena jest opinią o wartości i nie przesądza o cenie. W systemie prawnym stworzonym przez uogn wciąga się rzeczoznawców w proces decyzyjny. Jeśli rzeczoznawca określi 100 jednostek, ustala się cenę na 100 – lub co najwyżej 105 jednostek, a druga strona się z tym nie zgadza – winien jest rzeczoznawca. Rozumiem problem decyzyjności, czyli kwestię jak ustalać cenę na podstawie wartości. W takich sprawach powinny być co najmniej dwie opinie, aby zobiektywizować osąd o wartości. Należy podnieść arbitraż do rangi reguły postępowania: w imieniu dwóch stron dyskutować powinni rzeczoznawcy działający na danym rynku w obecności innych osób.

Pamiętajmy, że nie ma wycen pewnych. Wycena jest przygotowana w oparciu o rynek nieruchomości, który jest niestabilny, nieprzewidywalny i do tego nieprzejrzysty.

Zgadzam się z panem ministrem, że status standardów zawodowych będzie wpływał na bardzo wiele kwestii. Na sposób działania Komisji Arbitrażowych przy organiza-

cjach zawodowych. Na działalność KOZ. Będzie wpływał na sposób orzekania przez sądy, ale przede wszystkim na jednolitość metodyki wyceny. Powinniśmy dyskutować – my jako środowisko, ale i przedstawiciele ministerstw, aby się wzajemnie rozumieć. Jako rzeczoznawcy zdajemy sobie sprawę, jak ważną rolę społeczną pełniemy.

Minister Olgierd Dziekoński: Nie kwestionowałem celowości sporządzania standardów krajowych. Wydaje mi się jednak, że powinniśmy dążyć możliwie szybko do stworzenia jednolitych europejskich standardów. Przyjmując, że standardy TEGOVA są standardami europejskimi, czy powinny być one powtórzone w prawie krajowym, w standardach krajowych? Wydaje się, że tak. Ogłoszenie standardów ma mieć formę komunikatu.

Czy konstruując system standardów krajowych, powinniśmy go budować na takiej zasadzie: to są standardy TEGOVA i do nich dołączamy tyle ile trzeba krajowych, w których piszemy, że dany standard TEGOVA w warunkach krajowych przekształca się w sposób określony w standardzie krajowym.

Budowa europejskiego rynku nieruchomości to między innymi ujednoczenie metod wyceny nieruchomości. Taki jest mój punkt widzenia. Jeśli uznacie, że włączenie standardów TEGOVA do komunikatu o ogłoszeniu standardów jest trudne, przyjmę ten punkt widzenia.

Teraz chciałbym krótko powiedzieć o filozofii stanowienia prawa. Ministrowie w ramach rządu mają autonomię w działaniu. Każda decyzja Ministra Infrastruktury jest autoryzowana przez rząd, w jego ramach musi być uzgodniona, dlatego wysyłamy ją do innych resortów i organizacji. Uzgodnienie dotyczy wyłącznie instytucji rządowych. Opinia – organizacji pozarządowych. I nie jest dla nas obligatoryjna.

Kolejna kwestia – w Polsce zawód *rzeczoznawca majątkowy* jest regulowany na poziomie krajowym, co jest wyjątkową sytuacją w UE. Możemy standardy zawodowe potraktować jako część kodeksu etyki zawodowej, ale taką, która może prowadzić do postępowania dyscyplinarnego. W innych zawodach (np. architektów) jest cała procedura, która na samym końcu przenosi sprawę z postępowania dyscyplinarnego do sądu, ze wszelkimi konsekwencjami (np. zakazu czy ograniczenia wykonywania zawodu).

W przypadku zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie mamy formuły kontroli przez samorząd zawodowy, który ma przekazaną część kompetencji. To KOZ pełni rolę organu postępowania dyscyplinarnego. Jeżeli zainteresowani nie są usatysfakcjonowani rozwiązaniem, mają możliwość udania się do sądu administracyjnego. Bardzo często sąd poprzestaje na przesłankach formalnych, ale często rozstrzyga też kwestie merytoryczne.

Następna kwestia, o której wspomniała pani Ledzion-Trojanowska, dotyczy art. 157. Ustawa nie mówi o Komisji Arbitrażowej. Dziś w Polsce mamy dwie organizacje zawodowe i Izbę. Z punktu widzenia formalnego zainteresowany



może się zwrócić do każdej z tych organizacji, ale dwie z nich nie mają Komisji Arbitrażowej. Dlatego próbujemy obudować nieco treścią art. 157, gdyż musimy uwzględnić zmiany, które zaszły w zakresie organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Być może rozwiązanie, o którym Pani mówiła – stosowanie kilku wycen – jest lepsze. Jaka będzie procedura przyjmowania tych wycen, kto tego ma dokonywać? Nie jest dobrze, gdy są na rynku operaty szacunkowe nieruchomości, które w sposób rażąco odbiegają od cen na tym samym rynku i dotyczą nieruchomości, które mają być sprzedawane przez Skarb Państwa. Czy rozwiązanie, które proponujemy – przebudowania art. 157 – jest lepsze? Zwracamy się do państwa z prośbą o opinię.

A. Hopfer: Jestem za publikacją uzgodnionych standardów po kolei. Komunikat o uzgodnieniu może się zaczynać formułą, że dany standard jest uzgodniony „na dzień...” lub „w dniu”.

Chciałem jeszcze wspomnieć o fundamentalnych różnicach między międzynarodowymi standardami i niektórymi krajowymi – np. Brytyjczycy w swoich operatach piszą o tym czego **nie zrobili**, a nasi rzeczoznawcy piszą o tym **co zrobili**.

Anrzej Zarychta, Łódzkie SRM: Uwolnijmy się od patrzania przez pryzmat dwóch organizacji. Co do art. 157, uznaję racje pana Ministra – inna organizacja zawodowa nie musi się kierować taką etyką zawodową, jaką kierują się przedstawiciele naszych 23 organizacji.

Wróciłbym do podpunktu trzeciego. Co się wydarzy, gdy będzie negatywna opinia o operacie, czy będzie zamówiony nowy operat, który znów będzie budził wątpliwości i tak bez końca? Chcę podpowiedzieć rozwiązanie: u nas w stowarzyszeniu jest komisja nie stricte arbitrażowa, lecz arbitrażowo-pojednawcza. Obie strony mogą zmienić, zweryfikować swoje stanowisko na bazie sugestii osób niezależnych. To samo można czynić w ramach rozprawy administracyjnej. Gdy są dwa dowody w danej sprawie można rozmawiać w obecności rzeczoznawców, jak i stron, które zleciły operaty. W Łodzi się to sprawdza, jeśli strony są gotowe do mediacji, postępowanie nie trwa wówczas aż 2-3 miesiące.

Chciałbym też odnieść się do standardu **operat szacunkowy**. Pan minister mówi – wszystko mamy w rozporządzeniu. Standardy mają być narzędziem pracy, w rozporządzeniu nie jest napisane jak poprawić operat, jak go uzupełnić, jak dokonać aktualizacji. W piśmie pana ministra jest sformułowanie, że przepisy prawa nie dopuszczają aktualizacji operatu. Aktualizacja jest rozpisana w tym standardzie. W moim odczuciu 30 proc. wycen jest opartych o aktualizację operatu. Standard mówi też o pieczęci rzeczoznawcy majątkowego, a przepis prawa nie może wprowadzać pieczęci.

O. Dziekoński: Pan potwierdza to, co mówiłem na początku. Jeśli standard zawiera treści inne niż w rozporządzeniu to jest potrzebny, jeśli nie, tworzymy redundancję syste-

mu prawnego – powtarzamy coś, co już jest zawarte w normie prawnej.

Jeśli chodzi o metody wyceny, wszelkie państwa propozycje będą przez nas wnikliwie oceniane. Ministerstwo Skarbu zaproponowało, by robić drugą wycenę, a myśmy z tego zrezygnowali. Wydawało się nam, że jeśli ktoś zleca drugą wycenę, to jakby uznawał *a priori*, że ta wycena jest zła. Czy ja wówczas podświadomie nie będę „naciskał” na tego rzeczoznawcę, który robi kolejną wycenę lub on nie będzie się czuł naciskany na sporządzenie wyceny „pode mnie”? Problemem jest zauważanie w obrocie prawnym wycen rażąco niezgodnych z ustaleniami rynkowymi.

Katarzyna Stasiak: Z konkluzji pisma pana ministra można byłoby sądzić, że ustawa czy publikacje ministerstwa będą zawierały w swej treści standardy międzynarodowe i standardy TEGOVA. Czy pan minister będzie brał udział w uzgodnieniu tych standardów? Wiemy, że są różne organizacje międzynarodowe, które przygotowują swoje standardy. Czy to znaczy, że w treści naszych standardów tamte inne powinny być „skonsumowane” i obowiązujące?

O. Dziekoński: Proszę Państwa, minister nie będzie opracowywał standardów. Dlatego współpracujemy z Federacją, a nie słuchamy 24-tej organizacji, która mówi „przyjmijmy standardy międzynarodowe”.

Wskazywaliście pół roku temu na konferencji w Sheratonie, że nasze standardy są zbieżne ze standardami TEGOVA. Jeżeli chcemy tworzyć rynek europejski, twórzmy go poprzez fakty. To powinno rodzić wspólne standardy. Korzystne byłoby pokazanie na forum międzynarodowym, że w Polsce przyjęliśmy do powszechnego stosowania (w formie komunikatu) standardy TEGOVA, a ponadto mamy kilka czy kilkanaście innych standardów. To wymusiłoby na partnerach europejskich inne działania. Być może na końcu tej drogi i RICS zmieni swoje standardy? W liście podkreślałem, że warto by było stać się liderem rozwoju rynku europejskiego.

A. Hopfer: Od tygodnia na moim biurku leży szkic nowych standardów TEGOVA, których opracowanie trwa od roku i potrwa jeszcze rok. To nasza federacja je tłumaczy i wydaje po polsku, a kto chce je czytać, to je czyta. Kończymy także przygotowanie nowego wydania Międzynarodowych Standardów Wyceny – bo w ten sposób upubliczniamy w środowisku międzynarodowe spojrzenie na standardy – i dlatego mamy podstawy do racjonalnego tworzenia naszych standardów i not do nich.

Roman Stasiuk z Koszalińskiego SRM: W grudniu ubiegłego roku uchwaliliśmy standardy, od 1 stycznia je stosujemy. Po roku okazuje się, że żaden z tych standardów nie jest uzgodniony z resortem i opublikowany. Jeśli Komisja Nadzoru Finansowego uprze się co do jakiegoś fragmentu treści, czy to znaczy, że ten standard będzie czekał? Banki



chcą czasem nam wcisnąć jakieś zapisy, które są dla nas nie do przyjęcia. Wydaje mi się też, że standardy powinny być przyjmowane każdy oddzielnie. Pan minister mówił o zmianach prawa, które wpłyną na nasze standardy. Przecież ustawy są zmieniane bardzo często, czy to znaczy, że mamy ciągle czekać z ich przygotowaniem na kolejne zmiany w ustawach? Czy można by określić terminy, w których nasze standardy będą publikowane?

O. Dziekoński: Standardy muszą być opublikowane, bo na rynku jest kilka organizacji i to będzie stabilizowało zasady postępowania tego rynku. Sam pan też odpowiedział sobie na pytanie odnośnie uzgadniania. Jeśli mamy fragmenty niezgodnione, to wyeliminujemy z zapisów standardu te uzgodnione kwestie przed opublikowaniem. Chciałbym jednak zwrócić uwagę, że standard dotyczący wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności wymaga uzgodnienia z KNF. Nie wyobrażam sobie, by stworzono standard sprzeczny z normą przyjmowaną przez instytucję, która zajmuje się nadzorem finansowym.

Proponuję, abyście wydelegowali trzy-cztery osoby, które przedyskutują z nami, jeszcze w tym tygodniu, słowo po słowie treść tego standardu, aby uzgodnić jego ostateczną treść. Nie widzę innej możliwości.

A. Hopfer: I to jest sukces naszego spotkania.

Jerzy Filipiak: Jako członek komisji standardów chciałbym podkreślić, że sam fakt poruszania tego tematu świadczy o dojrzałości naszego zawodu. Kiedy tworzyliśmy zawody rynku nieruchomości musieliśmy wykorzystać metody administracyjne. Jesteśmy w Europie pod tym względem ewenementem. Popatrzmy na procedury tworzenia standardów zawodowych w Europie i na świecie. Wszędzie standardy tworzone są przez organizacje zawodowe. Nigdzie nie są uzgadniane z administracją. Przykładem są doskonale mi znane Międzynarodowe Standardy Rachunkowości. Gdy administracja ogólna uznaje, że warto dla dobra publicznego pewną część standardów wdrożyć, wydaje dyrektywę, że odtąd takie czy inne standardy opracowane przez tę czy inną organizację będą powszechnie obowiązujące. Zanim wyda tę dyrektywę sprawdza, czy będzie ona zgodna z porządkiem prawnym. Myślę, że tak to rozumiał nasz I Kongres w Poznaniu, którzy zalecili wyłączenie słowa „uzgadnianie” standardów.

Czy wszystkie standardy muszą mieć rangę prawa stanowionego w kraju? Na ogół dotyczy to tych, które są szczególnie ważne społecznie. Na przykład MSR i polska ustawa o rachunkowości. MSR obowiązuje w Polsce tylko spółki publiczne. W międzynarodowych standardach wyceny czytamy, że kraje powinny szczególnie dbać o ujednoczenie standardów w zakresie wartości rynkowej, wyceny dla potrzeb

zabezpieczenia wiarytelności i wyceny dla potrzeb rachunkowości. Inne rozwiązania mogą być różne. Nie raz na komisji standardów dyskutowaliśmy o przyjęciu Międzynarodowych Standardów Wyceny i o tym że, duża część naszej ustawy o gospodarce nieruchomościami musiałaby zniknąć. Na Zachodzie zrezygnowano już z wartości odtworzeniowej, podejście kosztowe jest jedną z metod tworzenia wartości rynkowej, ale nasz rynek jeszcze do tego nie dojrzał. Popatrzmy na dzisiejszy świat – każda organizacja powinna mieć własne standardy i kodeks etyki stosowane przez jej członków. W naszej sytuacji powinno być tak: mamy podstawowe standardy wspólne dla całej społeczności. Pokazujemy je ministrowi. Może powinno to brzmieć: „minister przyjmuje je do wiadomości”... Jest też cały szereg innych uregulowań, które nazwalibyśmy Notami Interpretacyjnymi, czy Zeszytami Metodycznymi, które tworzą dobrą praktykę zawodową.

Musimy sięgać po nowe rozwiązania, a nie rezygnować z pewnej niezbędnej jednolitości.

O. Dziekoński: W moim przekonaniu dyskusja o standardach wskazuje na konieczność przebudowania – jest to mój osobisty punkt widzenia – formuły funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, jako zawodu „państwowego”. Tworzymy sytuację, która jest kłopotliwa dla obu stron, przyjmowane rozwiązania muszą się mieścić w ramach istniejących zasad stanowienia prawa. A te zasady są jasne – to, co jest opublikowane stanowi fragment istniejącego prawa. Dlatego te noty, czy zeszyty, nie mogą mieć miejsca. Trudno mi jest sobie wyobrazić zapis standardu, który powtarza rozporządzenie. Mając tak trudną pozycję – z racji obowiązującego prawa – minister nie może robić co chce, tylko musi postępować zgodnie z pewnymi zasadami.

Podsumujemy: przyjęliśmy dziś kilka roboczych rozstrzygnięć.

Po pierwsze: uważacie za celowe opublikowanie kolejnych uzgodnionych standardów.

Po drugie: By dopracować formuły tych standardów, które mogłyby zostać szybko opublikowane, proponuję wskazać trzy – cztery osoby, posiadające państwa autoryzację, by w naszym departamencie prawnym uzgodnić w trybie roboczym ostateczną treść standardów.

Po trzecie: z innymi instytucjami (Ministerstwo Finansów, KNF) należy dopracować satysfakcjonujące zapisy, a jeśli nie da się czegoś uzgodnić, należy to wykreślić i „iść dalej”.

A. Hopfer: Przyjmujemy ten punkt widzenia. Dziękujemy za udane spotkanie i życzymy wszystkiego najlepszego z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia i w Nowym Roku.

Opracowała Magdalena Jędrzejewska



ZASADY STOSOWANIA KODEKSU ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

przyjęte przez Radę Krajową w dniu 8.12.2008 r.

I. Zasady Podstawowe

§ 1

Niniejsze Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych, stanowią zbiór zasad, jakimi powinni kierować się rzeczoznawcy majątkowi, w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy.

§ 2

Normy zawarte w Kodeksie Etyki, nie zastępują obowiązujących przepisów prawa.

§ 3

Naruszeniem godności jest każde postępowanie rzeczoznawcy, które podważa zaufanie do zawodu lub mogłoby go poniżyć wobec opinii publicznej.

§ 4

Rzecznawca majątkowy obowiązany jest do powstrzymania się od wszelkich zachowań w działalności zawodowej, wykonywanej zarówno w sferze publicznej, jak i prywatnej, które mogłyby szkodzić opinii o zawodzie rzeczoznawcy.

§ 5

Rzecznawca majątkowy wykonuje zawód w sposób samodzielny, w ramach swoich uprawnień zawodowych oraz w ramach obowiązującego porządku prawnego i standardów zawodowych.

II. Wykonywanie Zawodu

§ 6

Wykonując zawód, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do:

1. rzetelności w postępowaniu i uczciwości wobec klienta,
2. bezstronności i poszanowania prawa,
3. odpowiedzialności za powierzone zadanie,
4. obiektywizmu w zakresie udzielanych porad i opinii,
5. dbałości o godność zawodu,
6. zachowania tajemnicy zawodowej.

§ 7

Rzecznawca majątkowy nie jest związany żądaniami zamawiającego lub osób zainteresowanych wynikiem jego pracy, jeżeli pozostawałoby to w sprzeczności z przepisami prawa lub standardami zawodowymi.

§ 8

Rzecznawca majątkowy odpowiada za treść i formę opracowań, których jest autorem.

§ 9

Rzecznawca majątkowy powinien wykonywać tylko takie czynności z zakresu praktyki zawodowej, co do których posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje zawodowe.

III. Wyłączenie od czynności

§ 10

Rzecznawca majątkowy jest zobowiązany do wyłączenia się od wszelkich czynności zawodowych, które mogą wywołać wątpliwość co do bezstronności rzeczoznawcy majątkowego.

IV. Obowiązki wobec klienta

§ 11

Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest dbanie o zachowanie tajemnicy zawodowej przez jego pracowników na zasadach obowiązujących jego samego.

§ 12

Rzecznawca majątkowy zobowiązany jest zapewnić klientom warunki swobodnego składania oświadczeń oraz zachowania tajemnicy, a także obowiązany jest zapewnić bezpieczne przechowywanie całej dokumentacji dotyczącej dokonywanych czynności, gwarantujące zachowanie tajemnicy.

§ 13

Rzecznawca majątkowy nie powinien dopuszczać do sytuacji, w której byłby uzależniony od klienta; w szczególności nie wolno mu zaciągać od klienta pożyczek lub korzystać nieodpłatnie z jego usług.



V. Obowiązki rzeczoznawcy majątkowego wobec innych rzeczoznawców majątkowych

§ 14

1. Wzajemne stosunki pomiędzy rzeczoznawcami powinny cechować koleżeństwo, wzajemna lojalność i współpraca.
2. Rzeczoznawcy majątkowi powinni udzielać sobie pomocy i służyć radą w sprawach związanych z wykonywaniem zawodu.

§ 15

1. Rzeczoznawcę majątkowego obowiązuje zakaz wyrażania wobec osób trzecich negatywnych opinii o opracowaniach innych rzeczoznawców.
2. Postanowienia ustępu 1 nie naruszają praw rzeczoznawcy do formułowania własnej opinii o wartości przedmiotu wyceny poprzez wykonanie na zlecenie operatu szacunkowego.
3. Postanowienia ustępu 1 nie naruszają praw rzeczoznawcy do formułowania oceny i wniosków w ramach kompetencji prawnych właściwych podmiotów.

§ 16

1. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest powstrzymać się od działań stanowiących czyny nieuczciwej konkurencji.
2. Nieuczciwa konkurencja może przejawiać się:
 - 1) w oferowaniu pracy za wynagrodzenie zaniżone, nie uwzględniające możliwości wykonania niezbędnych czynności wymaganych przepisami prawa,
 - 2) w zaniechaniu żądania niezbędnej dokumentacji lub rezygnacji z innych wymagań, które mogą mieć wpływ na prawidłowe wykonanie czynności zawodowych.

§ 17

Rzeczoznawcę majątkowego obowiązuje zakaz prowadzenia nieuczciwej reklamy bądź promocji, sprzecznej z god-

nością zawodu, szkodzącej innym rzeczoznawcom bądź ich działalności.

§ 18

1. Rzeczoznawcę majątkowego obowiązuje zakaz pozyskiwania klientów w sposób sprzeczny z godnością zawodu, a w szczególności:
 - 1) narzucania komukolwiek swoich usług,
 - 2) postępowania niezgodnie z zasadami lojalności wobec innych rzeczoznawców.
2. Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno wręczać komukolwiek lub przyjmować od kogokolwiek honorarium, prowizji albo innej korzyści za polecenie jego usług.

VI. Postanowienia końcowe

§ 19

1. Stowarzyszenia zrzeszone w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dostosują do niniejszego Kodeksu postanowienia dotyczące zasad etyki zawodowej rzeczoznawców, określone w ich regulaminach i statutach.
2. Postępowanie wyjaśniające z tytułu naruszenia Zasad Kodeksu Etyki Zawodowej prowadzone są na podstawie Regulaminów i Statutów Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, w którym zrzeszony jest taki rzeczoznawca.

§ 20

1. Niniejsze *Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych* uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 9 grudnia 2008 r., wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszych Zasad traci moc Kodeks uchwalony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 9 września 2004 r.

KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 3 czerwca 2008 r. w sprawie wymogów programowych dla kursów specjalistycznych, szkoleń i seminariów mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury – Dz. U. M. I., Nr 9, poz. 53)

2. Ustawa z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. Nr 180, poz. 1109).

Weszła w życie z dniem 10 listopada 2008 r.

3. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie 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 186, poz. 1149).

Weszło w życie z dniem 20 października 2008 r.

4. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2008 r. w sprawie protokołu postępowania



nia o udzielenie zamówienia publicznego (Dz. U. Nr 188, poz. 1154).

Weszło w życie z dniem 24 października 2008 r.

5. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz. U. Nr 188, poz. 1155).

Weszło w życie z dniem 24 października 2008 r.

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2008 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 189, poz. 1158).

7. Ustawa z dnia 5 września 2008 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 192, poz. 1182).

Weszła w życie z dniem 12 listopada 2008 r.

8. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o zmianie ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 195, poz. 1198).

Weszła w życie z dniem 15 listopada 2008 r.,

z wyjątkiem przepisów

art. 1 pkt 2, 4, 5, 15, 17 i 18 oraz art. 3, które wejdą w życie

z dniem 1 stycznia 2009 r.,

art. 2, który wszedł w życie z dniem 31 października 2008 r.

9. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 7 października 2008 r. w sprawie wysokości górnych jednostkowych stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2009 (M. P. Nr 79, poz. 698).

10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 października 2008 r. w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska (Dz. U. Nr 196, poz. 1217).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

11. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2008 r. w sprawie wysokości stawek kar za przekroczenie warunków wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz za przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, na rok 2009 (M. P. Nr 80, poz. 707).

12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2008 r. (M. P. Nr 81, poz. 713).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2008 r. w sprawie

wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2008 r. (M. P. Nr 81, poz. 714).

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2008 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2008 r. (M. P. Nr 81, poz. 715).

15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2008 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2008 r. w stosunku do września 2002 r. (M. P. Nr 81, poz. 716).

16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 października 2008 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2008 r. (M. P. Nr 81, poz. 717).

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2008 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2008 r. (M. P. Nr 81, poz. 718).

18. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 14 października 2008 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz kar za zniszczenie zieleni na rok 2009 (M. P. Nr 82, poz. 725).

19. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie kryteriów bilansowości złóż kopalin (Dz. U. Nr 196, poz. 1220).

Weszło w życie z dniem 18 listopada 2008 r.

20. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o zmianie ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 197, poz. 1223).

Weszła w życie z dniem 20 listopada 2008 r.

21. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227).

Weszła w życie z dniem 15 listopada 2008 r., z wyjątkiem art. 121 i 123 ust. 1, które weszły w życie z dniem 7 listopada 2008 r.



22. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 201, poz. 1237).

Weszła w życie z dniem 15 listopada 2008 r.

23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 201, poz. 1238).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 201, poz. 1239).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej (Dz. U. Nr 201, poz. 1240).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

26. Ustawa z dnia 10 października 2008 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 203, poz. 1267).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

27. Ustawa z dnia 8 października 2008 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 206, poz. 1287).

Weszła w życie z dniem 6 grudnia 2008 r.

28. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 października 2008 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. Nr 207, poz. 1293).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

29. Ustawa z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz. 1316).

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.,
z wyjątkiem*

*1) art. 1 pkt 19 lit. a, c i lit. e, 20, 25, pkt 27, pkt 31, pkt 37,
pkt 39 lit. g i pkt 40, art. 3, art. 4 pkt 2, 4, pkt 5 lit. b,
pkt 6-9 oraz art. 6 i 10,*

które weszły w życie z dniem 1 grudnia 2008 r.;

*2) art. 1 pkt 38 lit. b, e, f, h oraz lit. k i art. 2 pkt 12 lit. a-d,
które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.*

30. Ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz. 1318).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

31. Ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 209, poz. 1319).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

32. Ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz. 1320).

Weszła w życie z dniem 1 grudnia 2008 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 1 lit. b i lit. c, pkt 3 lit. b, pkt 4 lit. b, pkt 26 lit. a, lit. b w zakresie art. 33b i 33c i lit. c w zakresie art. 33c, pkt 27 w zakresie art. 33b i 33c, pkt 30 w zakresie art. 33b, pkt 34, pkt 41 lit. a tiret pierwsze w zakresie deklaracji importowej i lit. c tiret drugie w zakresie pkt 2b, pkt 42 lit. g w części dotyczącej ust. 6 pkt 2 w zakresie deklaracji importowej, pkt 52 lit. a w zakresie ust. 3-6, pkt 53 lit. a w części dotyczącej ust. 1 w zakresie art. 33b oraz ust. 2 i lit. b, pkt 54 i pkt 59, art. 3 pkt 2-5 oraz art. 4 pkt 2, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

33. Ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 210, poz. 1321).

Weszła w życie z dniem 13 grudnia 2008 r.

34. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 88, poz. 772).

35. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 212, poz. 1336).

Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2008 r.

36. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 212, poz. 1337).

Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2008 r.

37. Ustawa z dnia 10 października 2008 r. o zmianie ustawy o rachunkowości (Dz. U. Nr 214, poz. 1343).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.



PROJEKT NOWELIZACJI ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE KOSZTÓW PRZEPROWADZENIA DOWODU Z OPINII BIEGŁYCH W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM (z 14 listopada 2008 r.)

Na podstawie art. 10 ust. 3 i art. 16 dekretu z dnia 26 października 1950 r. o należnościach świadków, biegłych i stron w postępowaniu sądowym (Dz. U. Nr 49, poz. 445, z późn. zm.¹⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 1975 r., w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz. U. Nr 46, poz. 254, z 1982 r. Nr 43, poz. 283, z 1986 r. Nr 30, poz. 154, z 1988 r. Nr 42, poz. 335, z 1989 r. Nr 66, poz. 405, z 1990 r. Nr 62, poz. 364, z 1991 r. Nr 81, poz. 357, z 1992 r. Nr 38, poz. 165, z 1994 r. Nr 31, poz. 115, z 2000 r. Nr 65, poz. 776, z 2001 r., Nr 16, poz. 181 i Nr 54, poz. 566 oraz z 2005 r. Nr 167, poz. 1398) w § 2 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Wynagrodzenie biegłych, będących podatnikami podatku od towarów i usług, podwyższa się o stawkę podatku od towarów i usług przewidzianą dla danego rodzaju czynności w odrębnych przepisach, obowiązującą w dniu orzekania o tym wynagrodzeniu, z zastrzeżeniem art. 113 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, z późn. zm.²⁾).”

§2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwiecień 2009 r.

w porozumieniu

Minister Finansów

Minister Sprawiedliwości

Uzasadnienie

Trybunał Konstytucyjny postanowieniem z dnia 12 czerwca 2008 r. (sygn. akt S 3/08) wydanym w związku z wyrokiem z dnia 12 czerwca 2008 r. (sygn. akt K 50/05), w którym orzekł, iż art. 15 ust. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54, poz. 535 z późn. zm., zwanej dalej VAT) jest zgodny z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej – działając w trybie

art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. nr 102, poz. 643 z późn. zm.) zasygnalizował Sejmowi RP, ministrowi sprawiedliwości i ministrowi finansów potrzebę podjęcia inicjatywy prawodawczej w związku z luką prawną w regulacjach dotyczących zasad i procedury zaliczania podatku od towarów i usług do kosztów sądowych z tytułu należności poddanych opodatkowaniu tym podatkiem biegłych sądowych i innych osób wykonujących czynności im zlecone w postępowaniu sądowym, dochodzeniowym i administracyjnym.

W uzasadnieniu postanowienia Trybunał Konstytucyjny wskazał, iż „VAT ma – ze swej natury – charakter neutralny dla podatnika, ponieważ ostatecznie ciężar tego podatku ponosi konsument końcowy (podatek jest wliczany w cenę towaru lub usługi). Jednocześnie wiążące Polskę zasady prawa europejskiego zmuszają do traktowania jako podatników VAT odbiorców wszelkich należności – także w sytuacji, gdy odbiorcą końcowym usługi jest jednostka budżetowa władcy zlecająca wykonanie usług biegłym czy tłumaczom w stosownym postępowaniu”.

Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę, na „...konieczność – z punktu widzenia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej – usunięcia istniejącej luki prawnej w zakresie stosowania VAT i dokonania zmian prawnych, które wprowadziłyby jednoznaczne i ujednolicone zasady uwzględniania VAT przy ustalaniu należności, którym organ władzy państwowej albo samorządowej, sąd lub prokurator, na podstawie właściwych przepisów zlecił wykonanie określonych czynności. Dotyczy to zwłaszcza przychodów biegłych w postępowaniu sądowym, dochodzeniowym, administracyjnym”.

Jednocześnie Trybunał Konstytucyjny podkreślił, iż „...sygnalizacja nie dotyczy biegłych nie będących podatnikami VAT, nie wpisanych na listę biegłych i wykonujących swe usługi okazjonalnie w okolicznościach nie wskazujących na zamiar wykonywania tych czynności w sposób częstotliwy (art. 15 ust. 2 ustawy o VAT)”.

Należy w pełni podzielić zaprezentowane powyżej stanowisko Trybunału Konstytucyjnego dotyczące przepisów regulujących zasady wynagradzania biegłych sądowych.

¹⁾ Zmiany tekstu wymienionego dekretu zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 273, poz. 2702 oraz z 2005 r. Nr 167, poz. 1398.

²⁾ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 14, poz. 113, Nr 90, poz. 756, Nr 143, poz. 1199 i Nr 179, poz. 1484, z 2006 r. Nr 143, poz. 1028 i 1029, z 2007 r. Nr 168, poz. 1187 i Nr 192, poz. 1382 oraz z 2008 r. Nr 74, poz. 444, Nr 130, poz. 826 i Nr 141, poz. 888.



Ponieważ obecnie organy władzy publicznej odmawiają biegłym przyjmowania faktur VAT, w których podatek został doliczony do kwoty wynagrodzenia obliczonego zgodnie z przepisami zmienianego rozporządzenia, biegli odprowadzają podatek od towarów i usług od otrzymanej kwoty nie powiększonej o stawkę podatku. Oznacza to znaczne zmniejszenie faktycznie uzyskiwanego przez nich wynagrodzenia.

Projektowane rozporządzenie ma na celu zmianę tego stanu rzeczy.

W związku z tym, w projekcie zmieniono treść § 2 rozporządzenia, poprzez dodanie ust. 3 a. Zgodnie z proponowaną regulacją, biegli będący podmiotami podatku od towarów i usług otrzymają wynagrodzenie powiększone o stawkę tego podatku. Jednocześnie czynności biegłych będących podatni-

kami podatku VAT, lecz korzystających ze zwolnienia podmiotowego, o którym mowa w art. 113 ustawy o podatku od towarów i usług, nie będą opodatkowane.

Dodatkowo należy wskazać, że przyjęte rozwiązanie pozwoli również na wyłączenie od opodatkowania czynności biegłych wykonywanych incydentalnie, przez osoby powołane spoza list biegłych sądowych, prowadzonych przez prezesów sądów okręgowych – tzw. biegłych ad hoc. Jako osoby wykonujące usługi na rzecz wymiaru sprawiedliwości oraz organów ścigania jedynie okazjonalnie, w okolicznościach nie wskazujących na zamiar ich wykonywania w sposób częstotliwy, nie wypełniają one bowiem definicji podatnika podatku od towarów i usług, a zatem ich wynagrodzenie nie będzie powiększane o stawkę tego podatku.

Z PRASY

Łatwiejszy zwrot prawa użytkowania wieczystego

Rzeczpospolita (24.10.2008)

Użytkownicy wieczystości będą się mogli starać o zwrot wywłaszczonej nieruchomości na takich prawach jak właściciele. Teraz nie wynika to wprost z przepisów, dlatego Senat przygotował **projekt odpowiedniej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami**.

Jest on wypełnieniem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 3 kwietnia 2008 r. Sędziowie TK uznali wtedy za niekonstytucyjne cztery przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn). Utrudniały one zwrot wywłaszczonych nieruchomości, kiedy nie został spełniony cel wywłaszczenia. Wśród nich było uregulowanie zabraniające zwrotu użytkowania wieczystego.

– Przepis zakazujący został wprawdzie wykreślony z ustawy, gdy wyrok Trybunału Konstytucyjnego opublikowano w Dzienniku Ustaw, ale wątpliwości pozostały, nie ma bowiem w ugn uregulowania, które wprost pozwalałoby żądać zwrotu wywłaszczonego użytkowania wieczystego, jeżeli nie doszło do inwestycji. Na tym tle rodzą się więc spory – mówi senator Krzysztof Kwiatkowski, przewodniczący Senackiej Komisji Ustawodawczej.

Projekt zakłada, że gdy użytkownika wywłaszczono, a inwestycja nie została zrealizowana, to stosuje się odpowiednio przepisy art. 136. ust. 1–5 ugn. Te zaś mówią o zwrocie nieruchomości. (...)

Rolnicy nie zapłacą renty planistycznej

C. H. Beck Nieruchomości 11 [123] listopad 2008

Komisja nadzwyczajna do spraw związanych z ograniczeniem biurokracji „Przyjazne państwo”, pracująca pod prze-

wodnictwem pisał Janusza Palikota przygotowała projekt **nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Zakłada ona między innymi, iż rolnik, który przekaze nieodpłatnie gospodarstwo rodzinie, nie zapłaci renty planistycznej.

Zgodnie z treścią ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem przez Radę Gminy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego albo jego zmianą, gdy właściciel nieruchomości sprzedaje ją w okresie 5 lat od dnia, w którym plan lub jego zmiana stały się obowiązujące, wójt (burmistrz lub prezydenta miasta), zobowiązany jest do pobrania jednorazowej opłaty zwanej rentą planistyczną. Jej wysokość ustala się procentowo, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego, uchwaleniem lub wprowadzeniem zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 36 ww. ustawy maksymalna stawka może sięgać nawet 30% wartości nieruchomości.

Wątpliwości komisji wzbudziły nieprecyzyjne zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które uzależniają konieczność uiszczenia renty planistycznej w przypadku zbycia we wskazanym okresie nieruchomości. Przepisy nie precyzują terminu zbycia, co w konsekwencji oznacza zarówno czynność odpłatną, jak i nieodpłatną. Rolnicy wiedząc o tym, iż przekazując swoim rodzinom gospodarstwo, w zamian za unijne renty strukturalne, narażają się na konieczność uiszczenia renty planistycznej, wstrzymują się często z przekazywaniem nieruchomości. Nowelizacja zakłada wyłączenie rolników spod kwestionowanej regulacji. (...)

Opracowała MJ



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY

Poniżej publikujemy standard KSWP 2 oraz Noty Interpretacyjne nr 1 i nr 2 przyjęte wstępnie po dyskusji środowiskowej na posiedzeniu Rady Krajowej w dniu 9 grudnia 2008 r.

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 i przedstawia interpretację następujących rodzajów wartości:
 - bankowo-hipoteczną,
 - godziwą,
 - indywidualną (lub inwestycyjną),
 - katastralną,
 - ubezpieczeniową,
 - dla wymuszonej sprzedaży.
- 1.4. Do wartości nierynkowych zalicza się także wartość odtworzeniową, której definicja i interpretacja została przedstawiona w KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.
- 1.5. 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.
- 1.6. Przedstawione w niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości, w tym jego otoczenia instytucjonalno-prawnego.
- 1.7. Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określanej wartości, tak aby wartość inna niż rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa.
- 1.8. W szczególnych przypadkach może zaistnieć konieczność określenia wartości, która nie została zdefiniowa-

na 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 i odtworzeniowa.

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 przepisach o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

3.1.3. Wartość bankowo-hipoteczna odzwierciedla wartość nieruchomości stabilną w długim okresie czasu w odróżnieniu od wartości rynkowej, której poziom określony jest na datę wyceny.

3.1.4. Propozycja wartości bankowo-hipotecznej jest najczęściej określana przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania, chociaż dopuszcza się możliwość uwzględnienia alternatywnego sposobu użytkowania.

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.

3.2.1. Interpretacja definicji wartości godziwej.

Ten rodzaj wartości znajduje powszechne zastosowanie w przepisach o rachunkowości.

3.2.2. Szczegółowe omówienie i założenia wartości godziwej reguluje KSWP 2 „Wycena nieruchomości do ce-



łów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

3.2.3. Z zasady wartość godziwa jest wartością rynkową określaną na podstawie transakcji rynkowych. W przypadku braku lub niewystarczającej liczby takich transakcji, pozwalających na zastosowanie podejścia porównawczego, wartość godziwą można określić w podejściu dochodowym. W sytuacji braku danych do zastosowania podejścia dochodowego stosuje się podejście kosztowe.

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.

3.3.2. Wartość indywidualna jest wielkością subiektywną w odróżnieniu od wartości rynkowej.

3.3.3. 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 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.

3.4.3. Wartości katastralnej nie można utożsamiać z wartością rynkową zdefiniowaną w KSWP 1, chociaż w szczególnych przypadkach wartości te mogą być wyrażone taką samą kwotą pieniężną.

3.5. Definicja wartości ubezpieczeniowej

Wartość ubezpieczeniowa – kwota pieniężna określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla przedmiotu ubezpieczenia oznaczająca górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkody powstałe na nieruchomości z przyczyn wyszczególnionych w umowie ubezpieczeniowej.

3.5.1. Interpretacja wartości ubezpieczeniowej

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

3.5.2. Wartość ubezpieczeniową, w zależności od przedmiotu i zakresu ubezpieczenia, stanowią mogą różne rodzaje wartości zdefiniowane w odpowiednich przepisach prawa lub w ogólnych warunkach ubezpieczenia danego towarzystwa ubezpieczeniowego.

3.5.3. Wartość ubezpieczeniową ustala się na okres ubezpieczenia oznaczony w umowie.

3.5.4. W szczególnych przypadkach, wartość ubezpieczeniowa może być tożsama z wartością rynkową lub wartością odtworzeniową w rozumieniu KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”. W takich przypadkach do określania wartości ubezpieczeniowej należy stosować zasady zawarte w KSWP 1.

3.6. Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży.

3.6.1 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.

3.6.2. Kwota, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający w sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

3.6.3. Nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, zatem nie będzie możliwe uwzględnienie tych okoliczności w wycenie.

3.6.4 Określając wartość dla wymuszonej sprzedaży należy przedstawić przyjęte założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.

4. Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji

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

5. Opracowanie i czas obowiązywania Standardu

5.1. Założenia do Standardu przygotowała Sabina Źróbek i Magdalena Małecka-Pilujaska. Opracowanie Standardu



powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Magdalena Małecka-Pilujka, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński, Wojciech Daniel, Sabina Żróbek. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Magdalena Małecka-Pilujka, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przyjęła ostateczną wersję Standardu.

5.2. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9.12.2008 r. i włączony jako Kra-

joy Standard Wyceny Podstawowy nr 2 (KSWP 2) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

5.3. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2009 r., a od 1 stycznia 2009 r. zalecany jest do stosowania.

6. Klauzula o uzgodnieniu

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

Nota Interpretacyjna 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.
- 2.3. Nota przedstawia zasady stosowania podejścia porównawczego przy wykorzystaniu metod:
 - porównywania parami,
 - korygowania ceny średniej.
- 2.4. 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.
- 2.5. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze może być także stosowane do określania odrębnej wartości gruntu bez uwzględniania 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. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

3.4. Rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, 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.

3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, która może stanowić wagi cech rynkowych.

3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m. in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

3.7. 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.

3.8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru



zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

- 3.9. 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). W szczególnie uzasadnionych przypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.
- 3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:
 - a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych 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,
 - d) inny wiarygodny sposób.

4. Metoda porównywania parami

- 4.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. 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 nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, 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.
 - 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną 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 wyceny 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 wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

5. Metoda korygowania ceny średniej

- 5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, 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 nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, 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. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
 - 5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
 - 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 stanowiącego 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] 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 $[C_{\min}, C_{\max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości 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 wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6. Uwagi dodatkowe

6.1. Przy zastosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej 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.

6.2. 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 uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.

6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się 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.

6.4. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wyko-

rzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

6.5. 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. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określenia wag cech rynkowych.

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.

8. Opracowanie i czas obowiązywania Standardu

8.1. Założenie i redakcję Noty przygotował zespół pracujący pod kierunkiem Mieczysława Prystupy w składzie: Jerzy Adamiczka, Zbigniew Brodaczewski, Radosław Celmer, Mirosław Chumek, Radosław Gaca, Kazimierz Rygiel, Grzegorz Szaraniec.

8.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osinski, Magdalena Małeczka-Pilujka, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przyjęła ostateczną wersję NOTY ze zmianami.

8.3. Nota została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2008 r. i włączona jako Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

8.4. Nota obowiązuje od dnia 1 marca 2009 r., a od 1 stycznia 2009 r. zalecana jest do stosowania.

8.5. Niniejsza Nota zastępuje Standard III. 7. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, który posiadał status tymczasowej noty interpretacyjnej.



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 określa zasady i warunki stosowania podejścia dochodowego do określania wartości rynkowej (Rozdział 4) i wartości nierynkowych (Rozdział 5).
 - 2.2.a. Nota przedstawia zasady stosowania podejścia dochodowego przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej i metody zysków.
- 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 placz 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 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) **Metodę inwestycyjną**, 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, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. W tego rodzaju obiektach wpływy odnoszą się do gruntu i jego części składowych stanowiących w szczególności budynki i budowle.
- b) **Metodę 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. 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. Dochód z nieruchomości stanowi w takich przypadkach sumę dochodów określonych przy zastosowaniu powyższych metod.

3.3. Techniki wyceny

- 3.3.1. Techniki wyceny, stosowane w ramach metod z zaprezentowanych w rozdziale 3.2., 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 osiągnięcie 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 ponoszone przez właściciela obejmują: 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. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określonej wartości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.
- 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. 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.
- 4.1.5. 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.
- 4.1.6. 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.
- 4.1.7. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto.
- 4.1.8. 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 nakładów przedstawionych w pkt. 3.5.4,
 - d) podatku dochodowego.
- 4.1.9. Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do zróżnicowania ich przyszłych poziomów.
- 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. Określany w wycenie poziom dochodów z nieru-



chomości 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 stosowanej do wyceny nieruchomości gdzie jest lub może być przyjęte założenie, że działalność prowadzi użytkownik, wyróżnić można następujące etapy określania dochodów:

- a) Wpływy użytkownika (WU) wyznaczone z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości,
- b) Dochód Brutto Użytkownika (DBU) obliczany jako różnica Wpływów 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). Wysokość tego dochodu 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. Wpływy użytkownika pochodzą 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 wpływów. 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, można obliczyć 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 do-



chodów, 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 osiągania dochodu. W szczególnych sytuacjach, uzasadnionych stanem nieruchomości, przy szacowaniu wartości rezydualnej można nie przyjmować założenia nieskończenie długiego okresu osiągania dochodu.
- 4.3.4. W technice zdyskontowanych 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 uwzględniając spodziewane zmiany dochodów (czynszów) i (lub) cen nieruchomości po okresie prognozy. Przy wyznaczaniu poziomu stopy dyskontowej bierze się pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągania 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.

4.3.7. W przypadku, gdy na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych rynkowych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji cha-

rakteryzujących 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 silna korelacja. Przyjęcie jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieruchomości 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.

4.3.8. Przyjęty do określania wartości rynkowej poziomu 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 nieruchomością stanowiącą 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, wielkość budynków i ich funkcje, 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 odmiennie 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 zlecniodawca – odmiennie niż przy wartości rynkowej – może mieć wpływ na treść przyjętych założeń a tym samym na poziom określonej wartości.

6. Uwagi dodatkowe

- 6.1. 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 uwzględnić

zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.

- 6.2. Rzeczoznawca majątkowy przyjmując do wyceny stopę kapitalizacji i stopę dyskontową zachowuje zasadę współmierności w odniesieniu do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.
- 6.3. Przy stosowaniu metody zysków rzeczoznawca majątkowy może – uwzględniając w szczególności regulacje p. 4.2.4 i p. 4.2.6 – odpowiednio wykorzystywać dane zawarte w sprawozdaniach finansowych jednostek, przy obliczaniu wpływów, dochodów, kosztów i wydatków operacyjnych.

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 regulacjach PKZW.

8. Opracowanie i czas obowiązywania Standardu

- 8.1. Założenie i redakcję Noty przygotował zespół pracujący pod kierunkiem Ewy Kucharskiej-Stasiak. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamczak, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Magdalena Małecka-Pilujska, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Noty ze zmianami.
- 8.2. Nota została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2008 r. i włączona jako Nota Interpretacyjna nr 2 (NI 2) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).
- 8.3. Nota obowiązuje od dnia 1 marca 2009 r., a od 1 stycznia 2009 r. zalecana jest do stosowania.
- 8.4. Niniejsza Nota zastępuje Standard III. 6. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, który posiadał status tymczasowej noty interpretacyjnej.



UWAGI O MOŻLIWOŚCI AUTOMATYZOWANIA PROCESU SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zdzisław Adamczewski, Andrzej Hopfer

Zastosowanie modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości stało się już tak popularne, że niektórzy rzeczoznawcy popadli w pewien automatyzm, który może prowadzić do wyników nieadekwatnych do realiów. Można tu wymienić bezkrytyczne stosowanie tzw. „zaawansowanych” modeli statystycznych, eleganckich formalnie, lecz mogących wzbudzać zastrzeżenia praktyków wyceny, operujących na lokalnych rynkach, gdzie zgromadzić odpowiednio duże zbiory cen transakcyjnych nie zawsze jest łatwo. Niektórzy rzeczoznawcy, szczególnie młodego pokolenia przypominają poławiaczy pereł w odmętach statystyki matematycznej. Na konieczność merytorycznej weryfikacji wyników otrzymywanych z modelu zwrócił ostatnio uwagę amerykański rzeczoznawca Larry J. Clark zajmujący się wykorzystaniem techniki AVM (Automated Valuation Models) w praktyce wyceny nieruchomości. Znane jest pragmatyczne podejście rzeczoznawców z krajów zachodnich (w szczególności USA). Autorzy wspominają niemal anegdotyczne przytoczenie na jednej z naszych dorocznych konferencji przez amerykańskiego kolegę, pouczenia udzielanego adeptom przez pewnego guru rzeczoznawców na zachodniej Półkuli: „jeżeli dokonasz wyceny jakiejś kamienicy, przeprowadzisz wszystkie kalkulacje, to – zanim wynik swej pracy podasz klientowi – pójdź na drugą stronę ulicy, popatrz na tę kamienicę i zapytaj sam siebie – ile byś za nią dał?” W tym duchu wypowiada się cytowany powyżej Larry J. Clark.

Zautomatyzowana wycena

Rozważania Clarka można sprowadzić do stwierdzeń, które w skrócie omówimy. Zautomatyzowana wycena nieruchomości to przede wszystkim wycena wykonywana przy pomocy programu komputerowego uwzględniającego ocenę warunków rynku nieruchomości i wpływu głównych cech rynkowych, opracowanego dla modelu matematycznego, opartego o dużą liczbę obserwacji. Badacze rynku nieruchomości stosują modelowanie matematyczne, aby określić stan konkretnego rynku w konkretnym momencie. Można przyjąć, że najprostsze modele rynkowe używają tzw. „indeksów”, zestawów współczynników, który powodują, że wartość bazowa jest powiększana lub zmniejszana przez jej pomnożenie przez odpowiedni współczynnik.

Jeśli wartość wyjściowa dobrze odzwierciedla warunki rynkowe a współczynnik dobrze określa zmiany, jakie zaszły na tym rynku od momentu określenia wartości wyjściowej,

to wynik tego obliczenia może być dokładny – cokolwiek może to oznaczać. Zależy to także od wiarygodności danych prezentujących zmiany zachodzące na rynku. Zależności, które obrazują zjawiska zupełnie przypadkowe nie mogą być poddawane modelowaniu. Ceny nowo budowanych domów mogą się zmieniać w inny sposób niż domy wybudowane dawniej. W Anglii może to dotyczyć np. domów pochodzących z ery wiktoriańskiej. Innym ważnym aspektem „wyceny automatycznej” jest istota poszukiwanej wartości. Czy ma to być wartość rynkowa, zdefiniowana przez polskie i międzynarodowe standardy jako najbardziej prawdopodobna cena, którą można uzyskać na wolno konkurencyjnym rynku, przy spełnieniu określonych uwarunkowań, czy też wartość opisana inaczej. Większość klientów nieruchomości oczekuje wyceny wartości na konkretną datę. Dotyczy to organów państwowych, a także organów podatkowych.

Co więc oznacza automatyzacja wyceny? Słowo automatyzacja sugeruje, że będzie to proces odbywający się – w pewnym sensie – bez udziału człowieka. Z definicji AVM (Automated Valuation Models) wynika, że proces wyceny powinien przebiegać w taki sposób, aby oszacowana wartość nieruchomości odpowiadała oczekiwaniom, tzn., aby AVM zastąpił procedury i wnioski odbywające się w wycenie tradycyjnej i uzyskał akceptowalne wyniki przy stosowaniu programów komputerowych.

Jest jednak zawsze problematyczne, czy myśl i działania człowieka mogą być skutecznie zastępowane lub nawet tylko wspomagane przez „maszynę”. W wycenie nieruchomości potrzeba interwencji człowieka i jego oceny stanowi podstawę standardowego procesu wyceny. Dotyczy to zwłaszcza udziału wyspecjalizowanych, doświadczonych osób, które potrafią zweryfikować „surowe” dane i informacje rynkowe. Współczesna technologia pozwala na tworzenie i doskonalenie programów, które pobierają dane ze źródeł w sposób zautomatyzowany, przetwarzają je zgodnie z ustalonymi zasadami i wytwarzają standardowe „raporty” bez udziału człowieka. Człowiek jednak przedstawia, analizuje i rozwija modele. „Automatyczne” – są to operacje, które są powtarzalne i mogą być wykonane przez realizację standardowych zasad i procedur.

Rzeczoznawca może opracować formułę, która musi być stosowana na podstawie odpowiedniej jakościowo struktury danych. **Analizy**, które mają być przeprowadzone, mogą być wykonane z wykorzystaniem programów statystycznych, ale



wnioskowanie musi być pozostawione człowiekowi. Z drugiej jednak strony dobór odpowiednich danych i ocena tych danych o odpowiedniej strukturze i jakości oraz dostosowanie ich do konkretnej nieruchomości może być dość łatwo dokonane przez zastosowanie prostego zestawu zasad i warunków, poddających się automatyzacji. Na przykład przez oprogramowanie dotyczące analiz porównywalnych sprzedaży i dostosowanie ich do przedmiotu wyceny.

Wartość jest informacją

Biochemik i teolog A. Peacocke stwierdził, że nauka posługuje się modelami, a teologia – metaforami. Uczony ten próbuje budować swoisty „Golden Gate” między nauką i teologią. Boleje nad rozpowszechnionym wśród uczonych poglądem, że przyczółek modelu posadowiony jest zwykle na twardym gruncie, a przyczółek metafory – na ruchomych piaskach. Jednakże model jest „zwykle” tylko ufundowany na twardym gruncie. Zdarza się (kiedy nie jest racjonalny), że przypomina metaforę. Z takimi chimerycznymi modelami można się spotkać także w wycenie nieruchomości.

Istota zdolna do abstrakcyjnego myślenia, którą to zdolność posiada większość ludzi, chcąc poznać lub wyobrazić sobie jakąś rzecz bądź zjawisko, czy też – jakieś relacje między tymi *encjami*, tworzy sobie odpowiedni *model* (lub metaforę).

Rzeczoznawca majątkowy, wyceniając nieruchomość, podaje określoną *informację* o tej nieruchomości, ponieważ ustalana przez niego wartość jest informacją, czyli *encją* metafizyczną. Czasem nawet rzeczoznawca zajmuje się czymś „metafizycznym do kwadratu” szacując wartość nie samej nieruchomości jako obiektu, lecz praw rzeczowych do niej. Po to, by pojawiła się wartość (jako informacja), musi zaistnieć *cenność* danej nieruchomości, czyli określony stosunek człowieka do nieruchomości jako obiektu zaspokajającego jakąś ludzką potrzebę. Mówiąc bardziej obrazowo: wartość objawia się wtedy, kiedy pojawia się potrzeba. Pragmatyczni ekonomiści nazwali tę relację *prawem popytu i podaży*.

Przeprowadziliśmy powyższy wywód, żeby pokazać, że model wartości nieruchomości jest ze swej natury *modelem abstrakcyjnym*, niezależnie od tego jak pragmatycznie, „rzeczowo”, podchodzi się do tej wartości. Model abstrakcyjny to niemal synonim *modelu matematycznego*, nazywanego też *hipotezą*. Dla ilustracji zagadnienia przytoczymy tu słowa matematyka amerykańskiego G. W. Kinga: „*Metoda naukowa polega zasadniczo na budowaniu modeli (zwanymi niekiedy abstrakcyjnie hipotezami); modele takie muszą mieć dwie własności: po pierwsze muszą one tłumaczyć wszystkie znane fakty, a po drugie muszą pozwalać na czynienie takich przewidywań, które dałyby się sprawdzić przez obiektywnego i niezależnego obserwatora.*”

Zauważamy, że są to stwierdzenia rygorystyczne, stawiające modelom „wygórowane” żądania. W praktyce modelowania często tych żądań nie spełniamy. Dzielimy bowiem modele na: 1) *behawioralne* (objawowe) i 2) *introspektywne* (wnikliwe).

Postulaty Kinga spełniają modele introspektywne, które są budowane po wnikliwej analizie cech i relacji występujących w modelowanym obiekcie czy zjawisku. Modele behawioralne nie wymagają takiej wnikliwej analizy i mają ograniczone zastosowanie. Wystarczy identyfikacja (przez obserwację) cech i relacji istotnych z jakiegoś punktu widzenia i sprawdzenie, czy wynik uzyskany z modelu wystarczająco dokładnie opisuje „objawowo” rzeczywistość, bez zagłębiania się w jakieś nie interesujące nas w danej chwili właściwości modelowanego obiektu czy zjawiska.

Jedną z *encji* związanych z nieruchomościami jest wartość nieruchomości, inną – np. prawo rzeczowe, jeszcze inną – wektor ocen lub miar cech nieruchomości. Zauważmy, że tak zidentyfikowana nieruchomość jest związana tylko z człowiekiem. Dla nawet najbardziej inteligentnego zwierzęcia nieruchomością jest to, co się nie rusza. Dla informatycznego automatu nieruchomość będzie jakimś plikiem komputerowym. Dlatego tak ważna jest ostateczna decyzja o wycenie podejmowana przez człowieka.

Problem racjonalnego konstruowania modelu wartości nieruchomości wymaga rozdzielenia problematyki wycen masowych od indywidualnych. Wycena masowa, szczególnie dokonywana do celów fiskalnych czy makroekonomicznych, może być dokonywana techniką AVM, bez rozważanego przez nas sprzężenia zwrotnego z decyzją rzeczoznawcy. Istnieją odpowiednie algorytmy oparte w szczególności na regresji liniowej. Istnieją nawet modele wykorzystujące sztuczne sieci neuronowe. Inaczej jest z wyceną indywidualną. Wtedy często wartość nie jest sformalizowaną (ściśle matematycznie) statystyką, z oszacowaniem błędu na przyjętym poziomie ufności, lecz jest wyrażona konkretną kwotą, opinią rzeczoznawcy przypisaną danej nieruchomości i na jej podstawie rozporządzający nieruchomością podejmuje konkretne decyzje.

Wartość nieruchomości kształtuje się zgodnie z prawem wartości, na rynku. Zatem model wartości nieruchomości musi być konstruowany na podstawie analizy danych uzyskanych z monitoringu rynku. Jest to jednak tylko jedno źródło informacji, chociaż – źródło najbardziej obiektywne. Istnieje drugie źródło, którego nie należy pomijać, mimo jego, czasem znacznego stopnia subiektywności. Jest to wiedza i doświadczenie rzeczoznawcy. Decyzja rzeczoznawcy jest zamknięciem procesu wyceny. Rzeczoznawca może „zgodzić się” z wyceną, którą mu podsuwa jakiś model statystyczny zaprogramowany w komputerze lub rozważać własną korektę tej „automatycznej” wyceny. Idąc dalej tropem tej racjonalności, należy skonstruować odpowiedni, prosty model, w którym może być uwzględnionych więcej cech nieruchomości niż wziętych z rynku nieruchomości tych „najbardziej podobnych”. Zauważmy, że ingerencja deterministyczna poprzez uwzględnienie tylko części zbioru cen transakcyjnych jest w istocie arbitralnym włączeniem się rzeczoznawcy w procedurę realizowaną w jakiejś technice AVM. Podobnie zresztą, jak arbitralne ustalenie,



które cechy rynkowe uwzględnimy w modelu oraz problem wagowania wpływu tych cech. Na przeciwnym biegunie metodologicznym można usytuować czysto statystyczne podejście do masowej lub makroekonomicznej wyceny dokonywanej na dużych zbiorach cen transakcyjnych nieruchomości (nawet zróżnicowanych, nie spełniających standardowego kryterium podobieństwa). Podejście to prowadzi do bezrefleksyjnego stosowania techniki AVM. Jego skrajnym wariantem jest uwzględnienie w modelu wielu cech nieruchomości i powierzenie sztucznej sieci neuronowej przetworzenia macierzy informacji o tych cechach na wektor wycen, pojawiający się jak z czarnej skrzynki na wyjściu sieci neuronowej

Humanizacja wyceny

Po fascynacji modelami matematycznymi wartości nieruchomości (często wynikającej z efektywności zastosowań tych modeli) zauważa się obecnie tendencję do „humanizacji” procesu wyceny, właśnie przez intelektualną ingerencję w końcowym, decyzyjnym etapie wyceny, nie tylko np. w arbitralnym etapie przyjmowania konkretnego zestawu cech rynkowych nieruchomości. Dokonuje się także różnych korekt numerycznych o charakterze subiektywnym (np. tzw. „korygowanie ceny średniej”). Nie należy jednak zbyt pochopnie ulegać presji rzeczoznawców „rutyniarzy”, ponieważ mogłoby to doprowadzić do przekształcenia subtelnego, intelektualnego procesu wyceny w rzemieślniczy schemat. Istnieją bowiem elementy procesu wyceny, które zależą tylko od rzeczoznawcy, na przykład:

- ustalenie położenia danej nieruchomości w „prze-strzeni informacyjnej”,
- wybór uwzględnianych cech rynkowych nieruchomości,
- metryzacja ocen tych cech (ustalenie skali ocen),
- oszacowanie wag tych cech (jeżeli nie są obliczane),
- redukcja zbioru cen transakcyjnych do zbioru nieruchomości „najbardziej podobnych”,
- wybór algorytmu wyceny,
- decyzja o przekazaniu zleceniodawcy opinii o wyniku wyceny to jest wartość nieruchomości.

Jak widać, rzeczoznawca pozostawia do automatyzacji

tylko zrealizowanie algorytmów numerycznych modelu. I tylko od rzeczoznawcy powinno zależeć, jaki dopuści udział czystej techniki AVM w procesie wyceny.

Profesor Roman Frydman, ekonomista i matematyk z New York University, lansuje *Ekonomię wiedzy niedoskonałej* opatrzoną skrótowo IKE (Imperfect Knowledge Economics). W rozmowie z publicystą Jackiem Żakowskim stwierdza m.in.: „Wiedza ma granice. W procesie podejmowania decyzji za tymi granicami jest już tylko człowiek subiektywnie dokonujący oceny ryzyka i jego doświadczenie, talent, intuicja, inwencja. Tu w mechanizmie rynkowym jest miejsce czynnika ludzkiego... W tym sensie nie można z teorii ekonomicznej usunąć czynnika ludzkiego. Kto tego nie zrozumie, ten nigdy nie zrozumie, jak działa gospodarka rynkowa.” Dalej przestrzega jednak: „Nie wolno ekonomii wyrzucać na śmietnik. Trzeba ekonomistom dać czas na autokorektę. Bo ludzie rozczarowani przez wiedzę racjonalną mogą łatwo zwrócić się ku metafizyce i interpretowaniu sytuacji rynkowych w kategoriach typu «Bóg tak chciał». A to by było groźne.” Przytoczyliśmy tę przestrożę, ponieważ można ją odnieść również do zastosowania modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości: trzeba dać czas „teoretykom” wyceny, na wprowadzenie stosownych urealnianych korekt do algorytmów techniki AVM.

Newsweek Polska, Nieruchomości – grudzień 2008

Dobry, lepszy, najlepszy

CIJ Awards to coroczne nagrody przyznawane przez prestiżowe anglojęzyczne czasopismo „CIJ” zajmujące się inwestycjami w Europie Środkowej i Wschodniej. W tegorocznej, siódmej edycji polskiej przyznano nagrody w 11 kategoriach, wybierając m.in. najlepszego dewelopera, najlepszą inwestycję mieszkaniową i biurową. Wśród nagrodzonych inwestycji znalazły się również nieruchomości warszawskie.

Nagrodę za najlepszy projekt biurowy odebrała firma Hochtief za Lipowy Office Park – kompleks biurowy położony na Ochocie, przy ul. Żwirki i Wigury. Zaprojektowany przez pracownię architektoniczną AMC, ma ogółem 47 tys. mkw. powierzchni



MARYNARSKA Business Park to jeden ze zwycięzców CIJ Awards 2008

biurowej i parking podziemny na 440 miejsc.

Najlepszym obiektem magazynowym w kraju został ogłoszony Panattoni Park Pruszków. Został wyróżniony przez ekspertów z „CIJ” dzięki doskonałej lokalizacji oraz wysokiemu standardowi wykonania, obniżającemu koszty użytkowania budynku.

Marynarska Business Park, realizowana przez belgijską firmę Ghelamco, otrzymała natomiast nagrodę za całość inwestycji. Zespół biu-

rowców jest usytuowany na Służewcu, w jednym z najszybciej rozwijających się rejonów w Warszawie. Sprawia świetne wrażenie dzięki swojemu rozmachowi i bardzo nowoczesnej architekturze. O sukcesie budynku najlepiej świadczy fakt, że w chwili jego oddania już 80 proc. z 43 tys. mkw. powierzchni było wynajętych. Firma Ghelamco została także ogłoszona najlepszym deweloperem roku.

KRZYSZTOF CĘCELEWSKI



PRZEDSIĘBIORSTWO JAKO PRZEDMIOT WYCENY

Mieczysław Prystupa

W związku z rozpoczęciem przez Zespół Standardów prac nad notą dotyczącą wyceny przedsiębiorstw, rozpoczynamy w *Rzeczoznawcy Majątkowej* publikacje dotyczące tej problematyki. Będą one zamieszczane w nowym dziale „Wycena przedsiębiorstw i ich składników majątkowych”.

Chciałbym zachęcić Koleżanki i Kolegów do przesyłania artykułów na ten temat. Zespół uznał, że nota będzie podzielona na części, a jej część pierwsza dotyczyć będzie podstawowych definicji związanych z tą problematyką. W poniższym artykule przedstawiam pierwszą część pojęć związanych z wyceną przedsiębiorstw.

Rodzaje przedsiębiorstw i przedsiębiorców

Podobnie jak w przypadku nieruchomości, definicję przedsiębiorstwa zawiera **ustawa Kodeks cywilny**, cyt.:

Art. 551. Przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej.

Obejmuje ono w szczególności:

- 1) oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa);
- 2) własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości;
- 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych;
- 4) wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne;
- 5) koncesje, licencje i zezwolenia;
- 6) patenty i inne prawa własności przemysłowej;
- 7) majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne;
- 8) tajemnice przedsiębiorstwa;
- 9) księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wyliczenie składników przedsiębiorstwa obejmuje w szczególności jego nazwę. Nazwą jest takie oznaczenie słowne, które indywidualizuje, co do tożsamości, konkretne przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części, odróżniając je od innych przedsiębiorstw. Natomiast firma jest oznaczeniem przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną lub prawną. Nazwa indywidualizująca przedsiębiorstwo osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej nie będącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, może mieć takie samo brzmienie jak firma. W przypadku osoby fizycznej, firma osoby fizycznej będąca jej imieniem i nazwiskiem może być nazwą przedsiębiorstwa tylko wtedy, gdy oprócz imienia i nazwiska przedsiębiorcy obejmuje także inne określenie

indywidualizujące to przedsiębiorstwo. Firma jest także składnikiem aktywów przedsiębiorstwa, który może mieć znaczną wartość.

Kodeks cywilny nie jest jedynym aktem prawnym, w którym zawarte są definicje dotyczące przedsiębiorców oraz prowadzonej przez nich działalności gospodarczej.

Zasady podejmowania i wykonywania działalności gospodarczej regulują przepisy **ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej**¹. Przepisy tej ustawy wprowadzają szereg kluczowych pojęć dotyczących zasad prowadzenia działalności gospodarczej, cyt.:

Art. 2. Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Art. 4. 1. Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

2. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

Art. 6. 1. Podejmowanie, wykonywanie i zakończenie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa. (...)

Art. 14. 1. Przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym albo do Ewidencji Działalności Gospodarczej, zwanej dalej „ewidencją”. Spółka kapitałowa w organizacji może podjąć działalność gospodarczą przed uzyskaniem wpisu do rejestru przedsiębiorców.

2. Wpisowi do ewidencji podlegają przedsiębiorcy będący osobami fizycznymi. Zasady wpisu do rejestru przedsiębiorców określają odrębne przepisy.

Art. 19. Jeżeli przepisy szczególne nakładają obowiązek posiadania odpowiednich uprawnień zawodowych przy wy-



konywaniu określonego rodzaju działalności gospodarczej, przedsiębiorca jest obowiązany zapewnić, aby czynności w ramach działalności gospodarczej były wykonywane bezpośrednio przez osobę legitymującą się posiadaniem takich uprawnień zawodowych.

Art. 4. 1. Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

2. Za przedsiębiorców uznaje się także współników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

Art. 5. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) organ koncesyjny – organ administracji publicznej upoważniony na podstawie ustawy do udzielania, odmowy udzielania, zmiany i cofania koncesji;
- 2) osoba zagraniczna:
 - a) osobę fizyczną mającą miejsce zamieszkania za granicą, nieposiadającą obywatelstwa polskiego,
 - b) osobę prawną z siedzibą za granicą,
 - c) jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną posiadającą zdolność prawną, z siedzibą za granicą;
- 3) przedsiębiorca zagraniczny – osobę zagraniczną wykonującą działalność gospodarczą za granicą;
- 4) oddział – wyodrębnioną i samodzielną organizacyjnie część działalności gospodarczej, wykonywaną przez przedsiębiorcę poza siedzibą przedsiębiorcy lub głównym miejscem wykonywania działalności;
- 5) działalność regulowana – działalność gospodarczą, której wykonywanie wymaga spełnienia szczególnych warunków, określonych przepisami prawa.

W Polsce, podobnie jak w innych krajach, funkcjonuje wiele rodzajów przedsiębiorstw. Rodzaje przedsiębiorstw zależą od uwarunkowań prawnych, na których podstawie te przedsiębiorstwa zostały utworzone. Podstawową grupą przedsiębiorstw, zwłaszcza tych większych, stanowią spółki prawa handlowego.

Regulacje dotyczące tworzenia i funkcjonowania spółek handlowych zawiera ustawa z dnia 15 września 2000 r. **Kodeks spółek handlowych**², cyt.:

Art. 1. §1. Ustawa reguluje tworzenie, organizację, funkcjonowanie, rozwiązywanie, łączenie, podział i przekształcanie spółek handlowych.

§2. Spółkami handlowymi są: spółka jawna, spółka partnerska, spółka komandytowa, spółka komandytowo-akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka akcyjna.

Art. 4. §1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) spółka osobowa – spółkę jawną, spółkę partnerską, spółkę komandytową i spółkę komandytowo-akcyjną,
- 2) spółka kapitałowa – spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i spółkę akcyjną, (...)

Art. 151. §1. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością może być utworzona przez jedną albo więcej osób w każdym celu prawnie dopuszczalnym, chyba że ustawa stanowi inaczej. (...)

Art. 152. Kapitał zakładowy spółki dzieli się na udziały o równej albo nierównej wartości nominalnej.

Art. 154. §1. Kapitał zakładowy spółki powinien wynosić co najmniej 50 000 złotych.

§2. Wartość nominalna udziału nie może być niższa niż 50 złotych. (...)

Art. 157. (...)

§2. Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 160. §1. Firma spółki może być obrana dowolnie; powinna jednak zawierać dodatkowe oznaczenie „spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

§2. Dopuszczalne jest używanie w obrocie skrótu „spółka z o. o.” lub „sp. z o. o.”

Art. 163. Do powstania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wymaga się: (...)

5) wpisu do rejestru.

Art. 301. §1. Zawiązać spółkę akcyjną może jedna albo więcej osób. (...)

§2. Statut spółki akcyjnej powinien być sporządzony w formie aktu notarialnego. (...)

Art. 302. Kapitał zakładowy spółki akcyjnej dzieli się na akcje o równej wartości nominalnej. (...)

Art. 305. §1. Firma spółki może być obrana dowolnie; powinna zawierać dodatkowe oznaczenie „spółka akcyjna”.

§2. Dopuszczalne jest używanie w obrocie skrótu „S.A.”

Art. 306. Do powstania spółki akcyjnej wymaga się: (...)

4) wpisu do rejestru.

Innym rodzajem przedsiębiorstw są przedsiębiorstwa państwowe. Ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych³ określa zasady powoływania oraz funkcjonowania przedsiębiorstw państwowych.

Art. 1. Przedsiębiorstwo państwowe jest samodzielnym, samorządnym i samofinansującym się przedsiębiorcą posiadającym osobowość prawną.

Art. 2. 1. Organy przedsiębiorstwa samodzielnie podejmują decyzje oraz organizują działalność we wszystkich sprawach przedsiębiorstwa, zgodnie z przepisami prawa i w celu wykonania zadań przedsiębiorstwa.

2. Organy państwowe mogą podejmować decyzje w zakresie działalności przedsiębiorstwa państwowego tylko w wypadkach przewidzianych przepisami ustawowymi.

Art. 3. 1. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określi zakres stosowania przepisów ustawy do przedsiębiorstw państwowych podległych Ministrowi Obrony Narodowej oraz Ministrowi Finansów i Narodowemu Bankowi Polskiemu,.

1a. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady i tryb działalności przedsiębiorstw,



o których mowa w ust. 1, w sprawach, do których na podstawie ust. 1 nie stosuje się przepisów niniejszej ustawy.

2. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określi również zakres stosowania przepisów ustawy do przedsiębiorstw państwowych wykonujących w całości lub w przeważającej części zadania dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa Państwa, a także do wykonujących te zadania jednostek organizacyjnych innych przedsiębiorstw.

Art. 4. 1. Przepisów ustawy, z wyjątkiem przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz o prowizji od zysku przedsiębiorstwa państwowego, nie stosuje się do:

- 2) przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”,
- 3) przedsiębiorstwa państwowego Polskie Linie Lotnicze „LOT”,
- 4) państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”.

2. Przepisów ustawy, z wyjątkiem przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym, nie stosuje się do:

- 1) banków,
- 3) państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Promieniotwórczych”.

Art. 5. Przedsiębiorstwa państwowe mogą być tworzone jako:

- 1) przedsiębiorstwa działające na zasadach ogólnych,
- 2) przedsiębiorstwa użyteczności publicznej.

Art. 6. 1. Przedsiębiorstwa użyteczności publicznej mają przede wszystkim na celu bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności. W szczególności przedsiębiorstwa te mają na celu produkcję lub świadczenie usług w zakresie:

- 1) inżynierii sanitarnej,
- 2) komunikacji miejskiej,
- 3) zaopatrzenia ludności w energię elektryczną, gazową i ciepłą,
- 4) zarządu państwowymi zasobami lokalowymi,
- 5) zarządu państwowymi terenami zielonymi, (...)
- 7) usług pogrzebowych i utrzymania urządzeń cmentarnych,
- 8) usług kulturalnych.

2. Organ założycielski, w granicach obowiązujących przepisów, określa zakres i warunki, na jakich przedsiębiorstwa użyteczności publicznej obowiązane są świadczyć usługi na rzecz ludności.

3. Organ założycielski ma obowiązek dotowania działalności przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, którego działalność jest nierentowna, ale konieczna ze względu na potrzebę zaspokajania potrzeb ludności.

4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa warunki i zasady działania przedsiębiorstw użyteczności publicznej.

Art. 7. 1. Przedsiębiorstwa państwowe tworzą:

- 1) naczelne oraz centralne organy administracji państwowej,
- 2) Narodowy Bank Polski i banki państwowe, zwane w dalszych przepisach ustawy organami założycielskimi.

2. W uzasadnionych wypadkach inny organ państwowy niż organ określony w ust. 1 może utworzyć przedsiębiorstwo państwowe po porozumieniu z naczelnym lub centralnym organem administracji państwowej właściwym ze względu na rodzaj działalności tworzonego przedsiębiorstwa.

3. Akt o utworzeniu przedsiębiorstwa określa jego nazwę, rodzaj, siedzibę i przedmiot działania.

4. Akt o utworzeniu przedsiębiorstwa użyteczności publicznej może określać również zasady i warunki powoływania zakładów, filii, oddziałów oraz innych wewnętrznych jednostek organizacyjnych przedsiębiorstwa, które sporządzają bilans.

Art. 9. 1. Utworzenie przedsiębiorstwa państwowego poprzedza postępowanie przygotowawcze, które ma na celu zbadać i ocenić potrzeby oraz warunków utworzenia przedsiębiorstwa.

2. Organ zamierzający utworzyć przedsiębiorstwo państwowe powołuje w tym celu zespół przygotowawczy, który dokonuje niezbędnych ustaleń i przedstawia swoją opinię.

Art. 10. 1. Organy administracji państwowej mogą tworzyć i likwidować przedsiębiorstwa międzynarodowe wspólnie z innymi państwami.

2. Warunki tworzenia i likwidowania oraz zasady funkcjonowania takich przedsiębiorstw określają porozumienia i umowy między zainteresowanymi państwami.

Art. 11. Przedsiębiorstwo państwowe może w celach gospodarczo uzasadnionych tworzyć jednostki gospodarcze, przewidziane w przepisach prawa.

Oprócz wymienionych wyżej rodzajów przedsiębiorców, działalność gospodarczą mogą prowadzić często także spółdzielnie, fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne oraz osoby fizyczne.

Przypisy

1. Tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. nr 155, poz. 1095.
2. Dz. U. z 2000 r. nr 94, poz. 1037 z późniejszymi zmianami.
3. Tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. nr 112, poz. 981) z późniejszymi zmianami.



Z PRAC ZESPOŁU EKSPERTÓW

Prezentujemy poniżej skrót pisemnych stanowisk Federacji zajmowanych w oparciu o opinie federacyjnego Zespołu Ekspertów Zawodowych. Całość opinii dostępna jest dla zalogowanych użytkowników serwisu internetowego PFSRM (www.pfva.com.pl).

Podatek VAT w wycenie nieruchomości

Stosownie do art. 7 i odpowiednio art. 174 ust. 3 oraz art. 240 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004r, Nr 261, poz. 26023, ze zmianami), rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do określania **wartości** nieruchomości. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła jednoznaczne stanowisko, że jako podstawę wyceny przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości, należy stosować ceny transakcyjne nie zawierające podatku VAT, tj. ceny netto. Oznacza to, że wartość rynkowa i odpowiednio wartość odtworzeniowa określona w operacie szacunkowym jest pozbawiona tego podatku. Odpowiednią w tym zakresie klauzulę winien każdorazowo zamieścić rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym.

Wartość nieruchomości określana w operacie szacunkowym nie jest tożsama z jej **ceną**. Wymaga podkreślenia, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001r o cenach (Dz. U. Nr 97, poz. 1050, ze zmianami) cena stanowi wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę; **w cenie uwzględnia się** podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. W tym stanie prawa **VAT jest kategorią z obszaru ceny a nie z obszaru wartości**, co oznacza, że rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony o rozstrzygnięciu o naliczaniu lub nie naliczaniu tego podatku. Żaden z przepisów **nie przewiduje włączania podatku VAT do wartości nieruchomości, skoro jest on składnikiem ceny**.

Podmiot publicznoprawny jest zobowiązany zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalić **cenę** nieruchomości na podstawie jej wartości.

Drogi publiczne

1. Określanie wartości nieruchomości dla celów ustalenia odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne w trybie art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną

W Opinii Zespołu Ekspertów „Określanie wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne w świetle obowiązujących regulacji prawnych oraz potrzeby zmian w tym zakresie”, określono odpowiednio:

- w pkt 9.3. – cechy, których uwzględnienie przy określaniu wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne jest zgodnie z przepisami art. 134 ust. 2 i art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami obligatoryjne, w tym przeznaczenie,
- w pkt 9.4.2.- określono, że stan nieruchomości należy przyjmować według odpowiednich dat, (o których mowa w pkt 9.5.), zaś pozostałe cechy, o których mowa w pkt 9.3, w szczególności **przeznaczenie**, – **z dnia dokonywania wyceny**. Dotyczy to także określania wartości nieruchomości dla celów ustalenia odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne w trybie art. 73.

Uzasadnienie takiego stanowiska wynika z faktu, że stosownie do art. 73 ust. 4 odszkodowanie ma być ustalane według zasad określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, a więc w przepisach rozdziału 5 – Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, w ustawie z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami, o ile nie reguluje tego odmiennie art. 73. Istotne jest przy tym, że katalog czynników stanu nieruchomości nie obejmuje przeznaczenia (art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ust. 5 art. 73 nie określa wprost daty przeznaczenia (jak czyni to w stosunku do daty stanu), co oznacza, że zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Data przeznaczenia, które należy stosownie do art. 134 ust. 2 uwzględnić nie jest określona także wprost, lecz poprzez jej powiązanie z art. 134 ust. 3 i ust. 4. W ust 3 tego artykułu dla potrzeb ustalenia wartości (na datę wydania decyzji) badaniu podlega **aktualny sposób użytkowania**, aktualny więc na datę wydania decyzji. Ten aktualny sposób wynika i nie może być sprzeczny z przeznaczeniem na datę wyceny (decyzji) a nie z jakimś przeznaczeniem historycznym. Podobnie analizie w ust. 4 podlega **alternatywny** sposób użytkowania wynikający z celu wywłaszczenia- alternatywny do aktualnego a nie historycznego przeznaczenia. Z tego powodu w Opinii ZEZ z 20 listopada 2007 r. określono, że przeznaczenie winno być ustalone w odniesieniu do daty wyceny. Inne wnioski nie wynikają z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które analizowanej daty przeznaczenia nie określa.



2. Wyjaśnienie prawidłowości sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego X wyceny nieruchomości przeznaczonych pod budowę drogi ekspresowej

Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje stosownie do art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Podnoszony w piśmie operat (operaty) nie został załączony a samo pismo nie stanowi zlecenia o wykonanie czynności w tym zakresie, w związku z czym przedstawiane uwagi nie stanowią oceny prawidłowości operatu.

Z uwagi na nabywanie gruntów pod drogi z mocy prawa i wyłączenie na obszarze nabywania tych gruntów postępowania ofertowego, rokowań i umów cywilnoprawnych brak jest cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów na te cele mających charakter cen rynkowych, spełniających wymagania art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obecnie określanie wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne jest wykonywane wyłącznie dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości (gruntów). Postępowanie w tym zakresie winno odpowiadać w pierwszej kolejności zasadom ustawy o gospodarce nieruchomościami.

O ile rzeczoznawca majątkowy może w następstwie analizy rynku ustalić ceny transakcyjne, o których mowa w ust. 1 § 36 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), spełniających przytoczone wymagania, może ten przepis stosować, w przeciwnym razie ma obowiązek zastosować zasady określone w ust. 2 § 36 rozporządzenia jw., spełniające w szczególności wymagania art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Fakt, że wyceny wykonywane były z wykorzystaniem § 36 ust. 1 rozporządzenia jw. nie może w całości zmienionych warunkach prawnych nabywania gruntów pod drogi, stanowić podstawy do dalszej kontynuacji tego przepisu.

3. Wyjaśnienie prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości przeznaczonych pod drogi – objętych prawnymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz już zajętych pod drogi (regulacja stanu prawnego)

Według stanu prawnego, jaki obowiązuje, jedynym celem wyceny gruntów na potrzeby nabywania gruntów pod drogi publiczne jest określanie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy do ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia gruntów (przejęcia gruntów pod drogi publiczne z mocy prawa).

Taki cel wyceny wynika z przepisów:

- 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (art. 98 ust. 3 zdanie trzecie oraz art. 106 ust. 1 zdanie drugie – dalej uogn),

- 2) ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (art. 73 ust. 4 i ust. 5),

- 3) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. O szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (art. 18 ust. 1).

Przepisy powołane w pkt 1 dotyczą przejścia z mocy prawa na rzecz właściwych organów własności działek wydzielonych pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości, dokonanego na wniosek właściciela. Przepisy art. 73 ust. 4 i 5 ustawy wymienionej w pkt 2 dotyczą nabycia z mocy prawa gruntów zajętych pod drogi publiczne przed dniem 31 grudnia 1998 r.

Na podstawie zaś przepisów ustawy wymienionej w pkt 3 grunty wydzielone liniami rozgraniczającymi pasa drogowego w decyzji wojewody albo starosty o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa albo własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna.

We wszystkich wymienionych wyżej przypadkach właścicielom gruntów zajętych pod drogi publiczne przysługuje odszkodowanie odpowiadające wartości rynkowej z tytułu wywłaszczenia własności nieruchomości (art. 128 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Podstawę zaś ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 uogn), a gdy nie można określić wartości rynkowej – wartość odtworzeniowa (art. 135 ust. 1 uogn).

Przepisy ust. 2, 3 i 4 art. 134 uogn regulują w sposób jednoznaczny zasady określania wartości rynkowej dla omawianych celów wyceny. Treść przepisów zawarta w ust. 3 i 4 art. 134 uogn wskazuje na obowiązek uwzględnienia aktualnego sposobu użytkowania gruntów zajmowanych pod drogi publiczne, który wynika z aktualnego przeznaczenia tych gruntów (art. 3 ust. 134) lub alternatywnego sposobu użytkowania gruntów wynikającego z ich przeznaczenia pod drogi publiczne, jeśli to przeznaczenie powoduje zwiększenie wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne (ust. 4 art. 134).

Rozwinięciem wymienionych wyżej regulacji ustawowych są przepisy zawarte w ust. 2 § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Obowiązek stosowania przepisów zawartych w ust. 2 § 36 wynika po pierwsze – z pierwszeństwa przepisów rangi ustawowej przed przepisami niższej rangi (przepisy rozporządzenia wykonawczego do ustawy), po drugie – z braku cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów odpowiednio, przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.

Własność gruntów zajętych pod drogi publiczne z wymienionych tytułów prawnych przechodzi na rzecz nowych podmiotów z mocy prawa. Nie ma obecnie możliwości nabywania tych gruntów w drodze umowy.



Wyjątkiem od powyższej zasady jest nabywanie gruntów objętych decyzjami, bądź to o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, bądź też decyzjami o lokalizacji pozostałych kategorii dróg publicznych, które stały się ostateczne przed dniem 16 grudnia 2006 r., to jest przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 1601).

W odniesieniu do wykonywania wycen dla ostatnio wymienionego celu (nabycie gruntów pod drogi publiczne w drodze umowy) w Opinii Zespołu Ekspertów Zawodowych wskazano na możliwość zastosowania przy wycenie przepisu ust. 1 § 36 wymienionego rozporządzenia Rady Ministrów (patrz pkt 9.6.11 Opinii), jeżeli rzeczoznawca majątkowy w wyniku analizy rynku może ustalić ceny transakcyjne, o których mowa w tym przepisie. Fakt, że wyceny wykonywane były z wykorzystaniem § 36 ust. 1 rozporządzenia jw. nie może w całkowicie zmienionych warunkach prawnych nabywania gruntów pod drogi, stanowić wyłącznej podstawy do dalszej kontynuacji tego przepisu.

Omówione wyżej przepisy prawa i wynikające z nich zasady określania wartości nieruchomości odnoszą się jedynie do nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne. Nie mają one zastosowania do określania wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. O drogach publicznych. Drogi te mogą stanowić własność gminy lub innej jednostki samorządu terytorialnego, ale najczęściej są własnością osób fizycznych lub innych osób prawnych.

Obrót tymi gruntami odbywa się na zasadach ogólnych (przepisy uogn lub Kodeksu cywilnego), zaś do określania wartości tych gruntów, zgodnie z przepisem § 36 ust. 6 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości, przepisy ust. 1 i 2 § 36 stosuje się odpowiednio.

Oznacza to, że przy wycenie stosuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne, a w razie braku cen transakcyjnych zastosowanie mają przepisy ust. 2 § 36 omawianego rozporządzenia.

Czynności rzeczoznawcy majątkowego w związku ze szkodami wywołanymi trąbą powietrzną

Do zagadnienia kluczowego należy wyjaśnienie treści zobowiązania Skarbu Państwa podjętego w stosunku do osób poszkodowanych, **co do wypłacenia zasiłku w wysokości 100% straty**.

Po pierwsze strata ta może być definiowana jako kodeksowo rozumiana szkoda na mieniu (szkoda rzeczywista, w rozumieniu art. 361 § 2 K. c.). Wylczenie tej straty prowadziłoby do ustalenia **różnicy wartości rynkowej** budynku mieszkalnego po dokonaniu odbudowy (remontu) i wartości rynkowej budynku mieszkalnego po zaistnieniu szkody.

Takie wylczenie straty:

- byłyby dopuszczalne z punktu widzenia przepisów, jakim podlega rzeczoznawca majątkowy, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1998r o gospodarce nieruchomościami (Dz. 2004r, Nr 141 poz. 1492, ze zmian.) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2108, ze zmian.),
- określenie wartości rynkowej budynku mieszkalnego z uwzględnieniem stanu po zniszczeniu byłoby utrudnione, przede wszystkim z uwagi na brak bazy porównawczej, przy czym należy zaznaczyć, że zakres zniszczeń (uszkodzeń) jest bardzo zróżnicowany na podobnych budynkach,
- przyjmując, że dokonano by określenia **różnicy** wartości rynkowej budynku mieszkalnego po odbudowie (remoncie) i po zaistnieniu szkody- różnica ta odpowiadałaby wysokości straty rzeczywistej określonej według zasad rynkowych; różnica wartości rynkowej nie będzie miała nic wspólnego z **kosztami** rozumianymi jako nakłady niezbędne na przywrócenie stanu pierwotnego.

Po drugie strata ta może być definiowana jako odpowiadająca **wartości odtworzeniowej** (kosztowa) w rozumieniu przytoczonej wyżej ustawy, którą to wartość określa się jako równą kosztom odtworzenia, lecz z **uwzględnieniem stopnia zużycia**, w tym wypadku zniszczonych lub uszkodzonych budynków, w stanie przed szkodą.

Tak wylczona strata:

- umniejszałaby koszt odtworzenia szacowanych części składowych nieruchomości o procent zużycia, szczególnie wysoki dla obiektów starszych, które w pierwszej kolejności zostały zniszczone,
- poszkodowany otrzymałby pomoc odpowiadającą niewielkiemu procentowi kosztów odtworzenia (budowy) zniszczonego obiektu,
- pomoc taka **rekompensowałaby jedynie w niewielkiej części koszty** rozumiane jako nakłady niezbędne na przywrócenie stanu przed szkodą.

Po trzecie: wyboru właściwego podejścia oraz metody i technik wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy biorąc pod uwagę w szczególności **cel wyceny**. Federacja stwierdza, że nie jest jej znany zakres i cel dokonywanej wyceny dla potrzeb **wypłacenia zasiłku w wysokości 100% straty. Z tego też powodu niemożliwy jest wybór sposobu wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego**. Postulujemy, aby w pierwszej kolejności Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji określiło **zadanie rzeczoznawcy, tożsame z celem wyceny**, odpowiadające oczekiwanej kwocie (poziomowi) zasiłku oraz udzieliło odpowiedzi na następujące pytania:

- 1) Czy w wyniku wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego ma być określona wartość straty rzeczywistej (w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego)?,



- 2) W wypadku pozytywnej odpowiedzi na powyższe pytanie, czy wartość ta (strata rzeczywista) ma być określona według zasad rynkowych, czy też według zasad kosztowych?

W Biurze do Spraw Usuwania Skutków Klęsk Żywiolowych MSW i A opracowano nowe, obowiązujące od 5 maja 2008 r., „Zasady i procedury ustalania szkód i szacowania strat spowodowanych klęskami żywiołowymi oraz ubiegania się o dofinansowanie zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego w dziedzinie remontów lub odbudowy uszkodzonych i zniszczonych obiektów budowlanych”. Zasady te dotyczą ustalania szkód na **mieniu komunalnym**.

- W następstwie stasowania Zasad jw. określa się **koszt** jaki jest konieczny do przywrócenia zniszczonego (uszkodzonego) obiektu do użytkowania.
- Do oceny pozostaje czy **zasilek odpowiadający kwocie kosztów** jw. jest najbliższy zarówno potrzebom jak i oczekiwaniom (w formule 100% straty).
- Zachodzi pytanie, czy Zasady mogą być wykorzystane dla obiektów budowlanych podmiotów innych niż komunalne.
- Podkreślenia wymaga, że zgodnie z tymi Zasadami wysokość szkód i strat ustala się z wykorzystaniem cen jednostkowych robót i materiałów, publikowanych w systemie SEKOCENBUD (biuletyny cen jednostkowych robót), a także innych uznanych w kraju firm publikujących ceny w budownictwie lub z wykorzystaniem wyciecznych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. Nr 130, poz. 1389), albo innych przepisów wydanych na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 177 z późn. zm.).
- Oszacowania strat spowodowanych trąbą powietrzną według zasad przedstawionych w tym punkcie może być wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego w formie ekspertyzy w rozumieniu art. 173 ust 3a przytoczonej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ekspertyza obejmowałaby, stosownie do właściwego zlecenia, ustalenie kosztów (nakładów) niezbędnych na przywrócenie stanu pierwotnego (tj wg utraconego standardu materiałowego i użytkowego).
- Na obszarze zasad przedstawionych w tym punkcie pozostaje także do rozstrzygnięcia **problem podatku VAT**: Jeżeli zasilek dla osób fizycznych ma odpowiadać kwocie kosztów niezbędnych do usunięcia szkód (w formule 100% straty), wówczas należy wyróżnić dwa warianty wykonywania i rozliczania robót:
 - a. **wariant I** – poszkodowany usuwa skutki trąby powietrznej samodzielnie tzn. systemem gospodarczym. W tym przypadku należy w wycenie kosztów szkody

uwzględnić podatek VAT od wartości wbudowanych materiałów, pomijając jednocześnie 50% kosztów pośrednich (Kp) oraz zysk kalkulowany w cenie robót.

- b. **wariant II** – poszkodowany usuwa skutki trąby powietrznej zatrudniając firmę budowlaną. W tym przypadku skalkulowane koszty robót powinny być powiększone o podatek VAT, który nalicza firma wykonująca roboty.

W sprawie niektórych obowiązków rzeczoznawcy majątkowego

Opinia powstała w związku z prośbą o wyjaśnienie obowiązków rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego operat szacunkowy, co do: zbadania księgi wieczystej i przedstawienia w operacie wyników tego badania przynajmniej w postaci protokołu badania księgi wieczystej oraz ustalenia przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub odpowiednio w studium uwarunkowań albo wydanych decyzjach o *wizyt*, z informacją w operacie szacunkowym o tym przeznaczeniu,

Z wystąpienia wynika, że operat szacunkowy jest opracowany dla określenia wynagrodzenia związanego z przyszłą lokalizacją inwestycji liniowej celu publicznego – gazociągu, z tytułu ograniczeń i szkód z nią związanych, w celu uzyskania wartości wyjściowej do negocjacji należności przy zawarciu umowy udostępnienia nieruchomości.

Obowiązki odnośnie zbadania księgi wieczystej:

Stosownie do art. 4 pkt 6a ustawy pod pojęciem określania wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości **jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości**. Dokonując wyceny rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek uwzględnić **stan nieruchomości** (§ 56 ust. 1pkt 5 rozporządzenia). Pod pojęciem stanu nieruchomości ustawa rozumie (art. 4 pkt 17) w szczególności jej **stan prawny**. Oznacza to, że rzeczoznawca nie może określić wartości nieruchomości bez uprzedniego zbadania jej stanu prawnego. Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 124 poz. 1361) księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, co kieruje rzeczoznawcę z oczywistych powodów do księgi wieczystej, zwłaszcza, że stosownie do art. 2 tej ustawy księgi wieczyste są jawne.

Należy podkreślić, że ustalenie stanu prawnego nieruchomości należy, obok innych, do **obowiązków normatywnych**, (prawnie określonych, obligatoryjnych), z których rzeczoznawca nie może być zwolniony jakimkolwiek postanowieniem umowy lub zlecenia, obowiązek ten nie wymaga także uściślenia w umowie. Zwraca się przy tym uwagę na § 38 ust 1 rozporządzenia, zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one



na zmianę tej wartości (odpowiednio prawami zobowiązaniowymi). Wypełnienie tego obowiązku nie jest możliwe bez stwierdzenia stanu prawnego wycenianej nieruchomości, bądź to na podstawie protokołu z badania księgi wieczystej, bądź też na podstawie aktualnego odpisu tej księgi, udostępnionego rzeczoznawcy majątkowemu przez zleceniodawcę.

Obowiązki odnośnie ustalenia przeznaczenia nieruchomości:

Przeznaczenie nieruchomości nie należy do czynników stanu nieruchomości, lecz podlega odrębnemu określeniu przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym (§ 56 ust 1 pkt 5 rozporządzenia). Z oczywistych względów wartość nieruchomości jest wprost zależna od jej przeznaczenia. Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga, aby wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonał rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, **przeznaczenie w planie miejscowym**, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Cytowane przepisy nadały obowiązkowi określenia przez rzeczoznawcę majątkowego przeznaczenia nieruchomości **rygor czynności normatywnych**, podobnie jak ustalenie stanu prawnego. Czynności w tym zakresie są nieodzowne dla dowolnego celu wyceny i nie są zależne od ustaleń umownych, co oznacza, że ich wyłączenie nie może stanowić następstwa braku umowy.

Stanowisko Federacji przedstawione w piśmie nie stanowi oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w rozumieniu art. 157 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawione stanowisko wynika z przepisów prawa i standardów zawodowych, lecz nie stanowi wykładni przepisów prawa zastrzeżonej dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

W sprawie podstaw ustalania przeznaczenia nieruchomości dla potrzeb wyceny

Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) wyboru właściwe-

go podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności m.in. przeznaczenie wycenianej nieruchomości w planie miejscowym. Zgodnie zaś z ust. 2 tego przepisu w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przedmiotowej sprawie, opierając się na zaświadczeniu Prezydenta Miasta X należy stwierdzić, że w odniesieniu do gruntu w ..., obejmującego działki nr ... z obrębu ... i nr ... z obrębu ... położone przy ul. Y nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla gruntów jak wyżej nie wydano również decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co wynika z informacji rzeczoznawcy majątkowego zawartej na stronie 7 przekazanego fragmentu operatu szacunkowego z 23 maja 2008 r.

Natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta X, przyjętego Uchwałą Rady Miasta nr ... z dnia 10 października 2006 r., wymienione działki gruntu znajdują się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości do 12 m. (symbol M 2.12) o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 70%. Zachodnia część działki nr 30 znajduje się w proj. liniach rozgraniczających projektowanej drogi o funkcji głównej ruchu przyspieszonego.

W tej sytuacji nie powinno być wątpliwości co do przeznaczenia wymienionych działek gruntu, jakie rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić przy wyborze sposobu ich wyceny.

Cytowane na wstępie przepisy prawa w sposób jednoznaczny regulują zasady ustalania przeznaczenia wycenianej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.

W omawianej sytuacji, ze względu na brak planu miejscowego oraz decyzji o *wzist*, obowiązującym przeznaczeniem przy wycenie nieruchomości jest przeznaczenie, jakie wynika z ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta X.

Trzeba ponadto zauważyć, że dodatkowe rozważania rzeczoznawców majątkowych uzasadniających odstąpienie od przyjęcia przeznaczenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami studium gminnego, z uwagi na ich charakter pozaprawny, nie mogą być podstawą do poddawania w wątpliwość ustaleń studium gminnego przy określaniu wartości nieruchomości.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE W IV KWARTALE 2008 ROKU – ECHA GLOBALNEGO KRYZYSU FINANSOWEGO

Katarzyna Michnikowska

W związku z postępującym kryzysem finansowym na świecie rynek nieruchomości w Polsce podlega głębokim korektom związanym z prognozami rozwoju polskiej gospodarki w najbliższych latach. Problemy, z którymi boryka się ostatnio gospodarka na Węgrzech, doprowadziły do znacznego odpływu kapitału z regionu Europy Środkowo-Wschodniej, jako że globalni gracze postrzegają kraje tego regionu jako jeden obszar inwestycyjny. Powoduje to spadek ilości transakcji inwestycyjnych w nieruchomości w Polsce, wzrost stóp kapitalizacji we wszystkich sektorach oraz utrudnienia w zakresie pozyskiwania finansowania dla inwestycji.

Ekonomia i finanse

Wzrost PKB na 2008 rok szacuje się na 5,2%, natomiast na 2009 r. na 3-3,7%. Wskaźnik inflacji w okresie 12 miesięcy do października zmniejszył się do 4,2% i można oczekiwać, że roczna inflacja w 2008 r. spadnie nieznacznie poniżej 4%. Ten poziom powinien utrzymać się również w 2009 roku. We wrześniu stopa bezrobocia spadła poniżej 9%, jednak biorąc pod uwagę wzrost obaw o stan gospodarki krajowej, może ona nieznacznie się podnieść w kolejnych dwóch-trzech kwartałach. Niepokój na rynkach globalnych powoduje gwałtowne zmiany kursów walutowych. Kurs euro wahał się w okolicach 3,7-3,9 PLN, a kurs dolara 2,9-3,1 PLN.

Na skutek globalnego spowolnienia, firmy międzynarodowe ograniczają produkcję i zatrudnienie, co z kolei negatywnie wpłynie na poziom globalnych inwestycji. Oznacza to, że także w Polsce napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych może się zmniejszyć do 10 miliardów euro w 2008 r. (13,5 miliardów USD), a rok 2009 przyniesie dalszy spadek poziomu inwestycji.

Główne indeksy GPW mocno poszły w dół, osiągając rekordowy poziom z 2004 r. Obecny spadek kursów akcji odzwierciedla jednak bardziej stan gospodarki światowej niż rzeczywiste podstawowe parametry makroekonomiczne polskiej gospodarki. W tej sytuacji trend ten raczej się utrzyma, chociaż można spodziewać się pewnej korekty wzrostowej.

Rynek inwestycyjny

Polski rynek inwestycyjny demonstruje dużą wrażliwość na echa światowego kryzysu finansowego. Brak zaufania i przejrzystości na rynku międzybankowym skutkuje znaczącą redukcją aktywności w zakresie kredytów i utrudnionym dostępem do tego typu finansowania. W tej sytuacji wielu inwestorów wstrzymało swoją działalność do czasu stabilizacji rynku. W konsekwencji pewna liczba transakcji zakupów inwestycyjnych w nieruchomościach na rynku polskim została odwołana lub przesunięta w czasie.

Mała aktywność na rynku przynosi wzrost stóp kapitalizacji. Najkorzystniejsze stopy kapitalizacji, za najbardziej atrakcyjne produkty inwestycyjne, kształtują się w czwartym kwartale 2008 roku na poziomie:

- 6,75% w sektorze nieruchomości handlowych,
- 6,75% w sektorze nieruchomości biurowych,
- 7,50% w sektorze nieruchomości magazynowych/logistycznych.

Mocne fundamenty polskiej gospodarki i rynku nieruchomości, porównując z innymi krajami Centralnej i Zachodniej Europy, powinny w roku 2009 przynieść lepszy klimat inwestycyjny i poprawę na rynku, co skutkować będzie ożywieniem, wzrostem wolumenu transakcji i związanej z nim stabilizacją cen.

Rynek nieruchomości biurowych

W związku z sytuacją na rynku finansowym i dostępnością kredytów część planowanych przez deweloperów projektów biurowych nie zostanie zrealizowana lub też ich realizacja będzie odsunięta w czasie, szczególnie dotyczy to projektów budynków wysokościowych. Można również się spodziewać znaczącego zmniejszenia się liczby projektów biurowych budowanych czysto spekulacyjnie i wzrost znaczenia umów typu pre-let. Planowana podaż w najbliższych latach, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych, będzie zatem niższa niż to wynikało z planów inwestorów z początku 2008 roku.

Generalnie jednak rynek pozostaje stabilny w zakresie podaży i popytu, co skutkuje zadawalającym poziomem czynszów. W perspektywie 2009 roku nie należy spodziewać się dużego spadku czynszów ani wzrostu stopy pustostanów, poziom czynszów wywoławczych może natomiast ulec urealnieniu i zbliżyć się do poziomu czynszów efektywnych. W chwili obecnej na rynku warszawskim czynsze wywoławcze kształtują się na poziomie 26-30 EUR/m²/miesiąc w COB i 15-18 EUR/m²/miesiąc poza centrum dla najlepszych budynków biurowych, przy czynszach efektywnych niższych o ok. 15%.

Rynek nieruchomości handlowych

Rynek nieruchomości handlowych w chwili obecnej wydaje się być najbardziej stabilnym sektorem nieruchomości w Polsce. Brak jest sygnałów o rezygnacji deweloperów z realizacji projektów handlowych, znajdujących się na zaawansowanym etapie. Obecnie w budowie znajduje się ponad 1 mln m² nowoczesnej powierzchni handlowej, głównie w miastach średniej wielkości.

Nie odnotowano informacji o znaczących ograniczeniach planów ekspansji głównych krajowych i międzynarodowych firm handlowych. Sieci rozwijają się otwierając kolejne skle-



py w nowych lokalizacjach oraz wprowadzając na rynek nowe koncepty handlowe. Docierają jednak sygnały o nieznacznych zmianach strategii niektórych firm handlowych notowanych na giełdzie warszawskiej.

W chwili obecnej najwyższe czynsze osiągają lokale przy głównych ulicach handlowych Warszawy, na poziomie 90-95 EUR/m²/miesiąc oraz w centralnie zlokalizowanych obiektach handlowych stolicy, na poziomie 65-75.

EUR/m²/miesiąc. Spadek kursu złotówki w stosunku do euro z pewnością przekłada się na wzrost kosztów najmu w centrach handlowych, ponieważ umowy zawierane

są zwykle w EUR, ale rozliczane w PLN według kursu z dnia wystawienia faktury VAT. Stabilność najmu związana będzie zatem w znacznym stopniu z poziomem siły nabywczej konsumentów, co bezpośrednio przekłada się na możliwy do wygenerowania poziom obrotów, popyt oraz wysokość stawek czynszowych.

Sytuacja na rynku nieruchomości handlowych w 2009 r. będzie ściśle związana z dostępnością kredytów, która może stać się ograniczeniem zarówno dla planów deweloperów, jak i ekspansji firm handlowych.

Rynek nieruchomości magazynowych

W związku z prognozowanym spadkiem poziomu inwestycji w Polsce spada podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej, ponieważ inwestorzy są bardziej ostrożni przy podejmowaniu decyzji o realizacji nowych projektów. Popyt na grunty inwestycyjne znacznie spadł w II połowie 2008 roku, dlatego w najbliższym czasie spodziewany jest spadek ich cen. Wyższe ryzyko inwestycji sprawia, że deweloperzy skupiają się na regionach, w których są już obecni (Warszawa, Łódź, Poznań, Górny Śląsk, Wrocław).

Popyt w trzecim kwartale spadł nieznacznie, a ze względu na sytuację na rynku finansowym, słabnącą koniunkturę i rosnące czynsze, spodziewane jest jego dalsze osłabienie. Ze względu na rosnące koszty finansowania inwestycji w trze-

cim kwartale czynsze wzrosły o około 20-30% w zależności od regionu do poziomu ok. 6 EUR/m²/miesiąc dla najlepszych obiektów w rejonie Warszawy. Powyższe trendy utrzymywać się będą na rynku również w 2009 roku.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych szczególnie silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu finansowego. Restrykcyjna polityka banków i ograniczenie dostępności kredytów skutkuje spadkiem popytu na mieszkania. Tendencja ta utrzymywać się będzie w perspektywie średniookresowej. Z drugiej strony ograniczenie dostępności kredytów powodować będzie opóźnienia w realizacji inwestycji mieszkaniowych lub zmiany funkcji inwestycji na komercyjną.

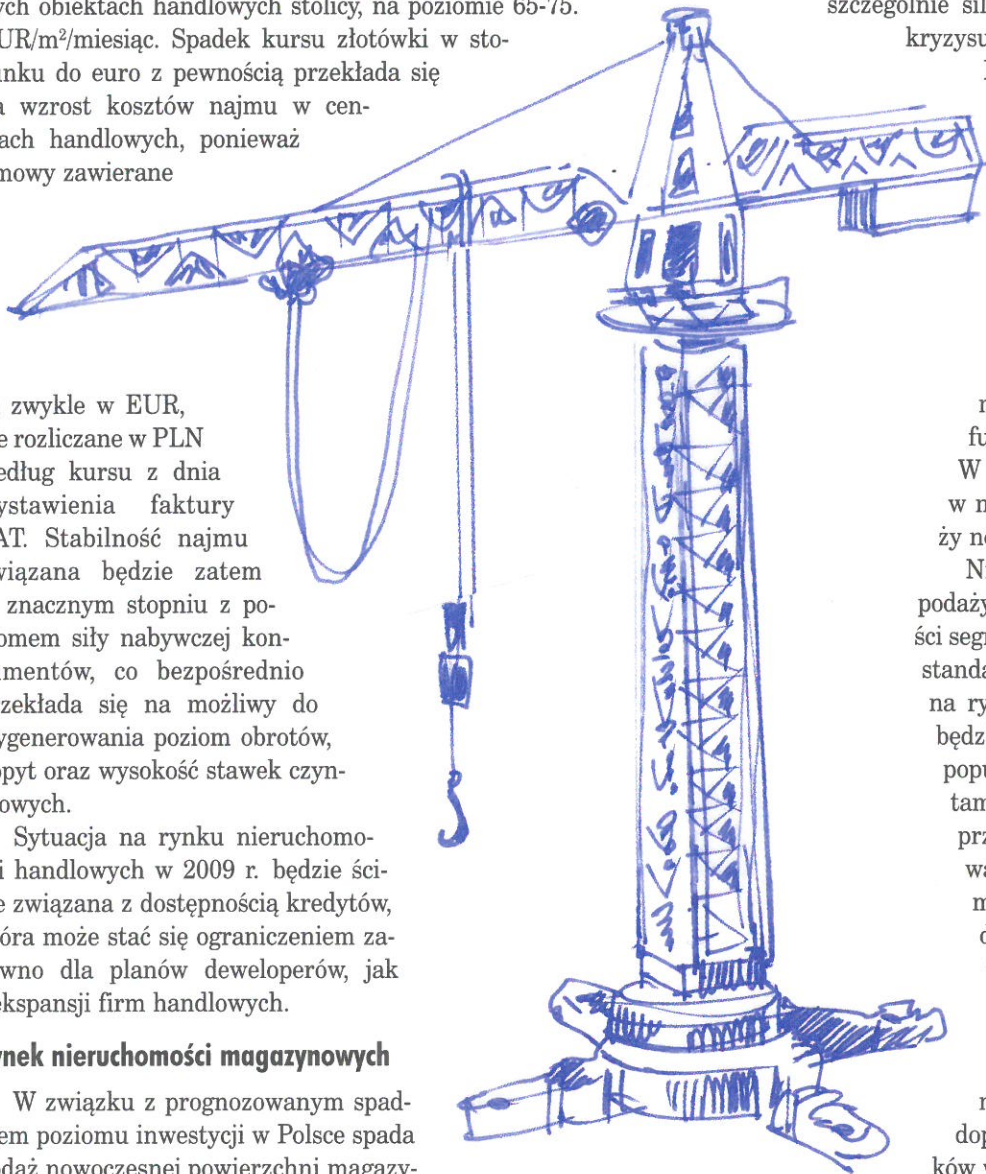
W konsekwencji przyniesie to w najbliższych latach spadek podaży nowych mieszkań.

Niekorzystne tendencje w zakresie podaży i popytu dotkną w szczególności segment mieszkań o podwyższonym standardzie, który dominuje obecnie na rynku; relatywnie efektywniejszy będzie natomiast segment mieszkań popularnych oraz luksusowych apartamentów. W zakresie poziomu cen przewidywana jest korekta spadkowa, w szczególności w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie. Wielkość korekty jest trudna do oszacowania ze względu na dużą dynamikę zmian na rynku, niewielką ilość transakcji kupna-sprzedaży mieszkań oraz kształtującą się dopiero politykę kredytową banków w tym zakresie.

Poprawa na rynku nieruchomości mieszkaniowych oczekiwana jest w perspektywie średniookresowej, przy utrzymującym się ograniczeniu podaży nowych inwestycji. Powrót koniunktury związany jest jednak ściśle z poprawą na rynku kredytowym oraz sytuacją ekonomiczną w Polsce i Europie.

(Listopad 2008)

Katarzyna Michnikowska jest starszym analitykiem rynku, w Dziale Doradztwa Cushman & Wakefield.





PREFERENCJE NABYWCÓW NIERUCHOMOŚCI NA RYNKU BYDGOSKO-TORUŃSKIM

Małgorzata Krajewska, Radosław Gaca

Rozwój rynku nieruchomości w Polsce umożliwił prowadzenie badań – obserwacji preferencji wśród jego uczestników. Odbiorcy operatów szacunkowych żądają, bardzo często, merytorycznego uzasadnienia przyjętych w wycenie założeń.

W tym kontekście, w artykule podjęliśmy próbę pomiaru preferencji nabywców na bydgosko-toruńskim rynku nieruchomości, pod kątem wpływu poszczególnych cech rynkowych na wartość nieruchomości.

Wprowadzenie

Dynamiczny rozwój rynków nieruchomości w Polsce skłania do doskonalenia metod stosowanych w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze, jako najczęściej wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych, zakłada, iż szacowana wartość rynkowa nieruchomości wywodzi się z analiz rynków, na których występują podobne nieruchomości i – następnie – porównania tych nieruchomości z przedmiotem wyceny. Kryteriami, na podstawie których porównywane są nieruchomości, są cechy rynkowe, czyli takie atrybuty nieruchomości, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku. Określenie przez rzeczoznawcę majątkowego zestawu atrybutów dla danego typu i rodzaju nieruchomości oraz zbadanie ich ilościowego i jakościowego wpływu na ceny sprzedaży stanowi jedno z podstawowych zadań wykonywanych w ramach tzw. analiz porównawczych (Żróbek i Belej 2000).

O ile, w obecnym stanie rynku „wydobycie przed nawias cech rynkowych” (Prystupa 2001) nie sprawia już większych trudności rzeczoznawcom majątkowym, to ustalenie wag cech rynkowych, czyli wpływu tych cech na ceny jest zadaniem nadal skomplikowanym. Wynika to z faktu, iż rynki nieruchomości, z racji swojej specyfiki, stanowią z reguły trudny i kłopotliwy obiekt badań, niełatwo poddają się szczegółowym analizom, przede wszystkim z uwagi na niepełne informacje o nieruchomościach będących wcześniej przedmiotem obrotu.

Celem niniejszego artykułu jest:

- 1) próba pomiaru preferencji nabywców na bydgosko-toruńskim rynku nieruchomości, pod kątem wpływu poszczególnych cech rynkowych na wartość nieruchomości, w odniesieniu do następujących rodzajów rynku:
 - lokali mieszkalnych,
 - nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi,
 - działek budowlanych;
- 2) próba oceny tych preferencji według podziału uczestników rynku nieruchomości na grupy: „pośrednicy i rzeczoznawcy” oraz „studenci”.

Metodyka badań z uzasadnieniem przyjętych założeń

Standard III. 7 w pkt. 2.15 c dopuszcza, jako jedną z metod, ustalenie wag cech rynkowych na podstawie badań-obszerności preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Na podstawie powyższego zapisu zrodziło się pytanie, stawiane już niejednokrotnie przez rzeczoznawców (Gaca 2002), o charakter i metodykę takich badań. Na możliwość zastosowania badań opartych na gruncie marketingu w procesie wyceny nieruchomości wskazał w swojej książce Prystupa (2001) cyt. „Stan rynków nieruchomości skłania do stosowania tzw. jakościowych badań marketingowych”.

Są to badania, cyt. Nikodemską-Wołowik (1999), „których zasadniczym zadaniem jest wyjaśnienie, dlaczego tak, a nie inaczej, postępują badane podmioty, najczęściej konsumenci indywidualni, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz umożliwienie dogłębnego zrozumienia i właściwego zinterpretowania tego zachowania. Zazwyczaj na ich podstawie są ustalane wytyczne do badań ilościowych. Ułatwiają badaczom zbliżenie do naturalnego, prawdziwego świata badanych podmiotów, toteż ich wyniki nie są reprezentowane dla szerszej populacji i na ich podstawie nie można przeprowadzić wnioskowania statystycznego”.

Na możliwość korzystania z technik jakościowych w analizach porównawczych, wskazali także Żróbek i Belej (2000). W celu bliższego zapoznania się z rodzajem tych analiz, autorzy usystematyzowali techniki analiz porównawczych w podziale na dwie grupy: ilościowe i jakościowe, które przedstawili w następującej tabeli.

Tabela 1. Podział technik analiz porównawczych

Ilościowe	Jakościowe
1. Analiza par sprzedaży	1. Analiza względnego porównania
2. Analizy statystyczne	2. Analizy szeregowania
3. Analizy graficzne	3. Analizy socjologiczne
4. Analizy trendu	
5. Analizy danych uzupełniających	

Źródło: Żróbek, Belej (2000, str. 28).



W kontekście założonego celu, na uwagę zasługują wymienione przez autorów analizy socjologiczne (*personal interview*), uznane jako metody pomocnicze dla rzeczoznawcy majątkowego, opierające się głównie na wynikach ankiet i na bezpośrednich rozmowach z uczestnikami procesów zachodzących na rynku, np. z właścicielami nieruchomości, pośrednikami, developerami, zarządcami nieruchomości, urbanistami (*Żróbek i Belej 2000*).

Jednak zdaniem autorów, największą wiarygodność otrzymanych wyników można osiągać stosując badania o charakterze jakościowo-ilościowym.

Jak podkreśla Prystupa (2001), badania marketingowe prowadzi się zwykle na małych próbach konsumentów lub nabywców. Z teorii badań marketingowych wynika także, że przy ocenie odpowiedzi na zadane pytania można różnicować je w zależności od stopnia wiedzy respondentów na dany temat. W niniejszych badaniach, dla potrzeb określenia wpływu poszczególnych czynników na cenę sprzedaży nieruchomości, pytania skierowano do pośredników i rzeczoznawców, jako ekspertów rynku nieruchomości oraz studentów V roku kierunku Zarządzanie i marketing, specjalności Inwestycje i nieruchomości, jako reprezentantów uczestników rynku o niższym stopniu zaangażowania. Skierowanie pytań do takiej grupy respondentów uznano za zasadne, zgodne z poglądami sformułowanymi w literaturze przedmiotu (*Prystupa 2001*), iż o wiele wyżej powinniśmy cenić sobie opinie osób działających na rynku nieruchomości niż osób, które nigdy nie sprzedały lub nie kupiły żadnej nieruchomości i w ogóle nie interesują się rynkiem nieruchomości.

Ponieważ cechy rynkowe nieruchomości w znacznej mierze mają charakter lokalny, a nie uniwersalny (*Prystupa 2001*), stąd ich wagi odniesiono do bydgosko-toruńskiego rynku nieruchomości. Rodzaj badanego rynku obejmował segment nieruchomości mieszkaniowych: lokale mieszkalne, domy jednorodzinne, działki budowlane, czyli obecnie najbardziej rozwinięty rynek nieruchomości. Z tego też względu, zrezygnowano ze wstępnych badań jakościowych pozwalających na uzyskanie odpowiedzi, jakimi cechami kierują się nabywcy przy zakupie tych nieruchomości. Uznano to za oczywiste, gdyż nazwy cech rynkowych bardzo łatwo można zidentyfikować studiując oferty kupna-sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomości, prasie lokalnej i internecie, gdzie sprzedający i kupujący przejrzysto opisują nieruchomość, eksponując jej cechy rynkowe.

Podsumowując niniejsze rozważania, zaproponowana metodyka ustalenia wpływu poszczególnych cech rynkowych na wartość nieruchomości składa się z następujących etapów:

1) Ustalenie cech rynkowych, czyli wytypowanie, na podstawie informacji z rynku nieruchomości, tych atrybutów, które w istotny sposób wpływają na cenę.

- 2) Stworzenie ankiety z pytaniami o charakterze zamkniętym (predefiniowanie cech) o odpowiednio dobranej skali (np. pięciostopniowej).
- 3) Przeprowadzenie badania na wytypowanej grupie respondentów.
- 4) Opracowanie wyniku.

Opis badań

Badanie przeprowadzono w formie ankiety audytoryjnej (*Kaczmarczyk 2003*), w trzecim i czwartym kwartale 2006 r., zgodnie z zaprezentowanym powyżej algorytmem, na grupach reprezentantów zawodów związanych z rynkiem nieruchomości (pośrednicy i rzeczoznawcy) oraz wśród słuchaczy studiów specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami.

W badaniu zastosowano ankietę o pytaniach zamkniętych, dotyczących wpływu poszczególnych cech nieruchomości na ich ceny transakcyjne, a tym samym wartość rynkową. Dodatkowo, ankietą zawierała również pytania o preferencje potencjalnych nabywców w zakresie wielkości nieruchomości (powierzchnie lokalu, domu lub działki).

Respondenci oceniali wpływ poszczególnych cech w pięciostopniowej skali porządkowej, z uwzględnieniem punktacji przedstawionej poniżej w tabeli 2.

Tabela 2. Punktacja oceny wpływu cech

Lp.	Rodzaj cechy	Ilość punktów
1	Bardzo istotne	5
2	Istotne	4
3	Dość istotne	3
4	Niezbyt istotne	2
5	Zupełnie nieistotne	1

Źródło: opracowanie własne

W trakcie badania rozdano łącznie 140 ankiet, z czego otrzymano zwrotnie 123 (w tym 35 w grupie pośrednicy i rzeczoznawcy oraz 88 w grupie słuchacze studiów specjalności Inwestycje i nieruchomości), co stanowi 88%, przy przeciętnym poziomie zwrotów dla ankiet pocztowych na poziomie około 35% i dla ankiet zbieranych przez ankietera na poziomie 77% (*Kaczmarczyk 2003*). Tak wysoki procent zwrotów związany był z prowadzeniem badań na względnie zamkniętych grupach respondentów.

Wyniki badań przedstawiono w formie ilościowej prezentując je w tabelach od 3 do 5. W celu uzyskania procentowych rozkładów cech wag, wyniki przeliczono w stosunku do 100%.



Tabela 3. Wagi cech rynkowych dla lokali mieszkalnych

Lp.	Rodzaj cechy	Wagi cech – grupa pośrednicy i rzeczoznawcy	Wagi cech – grupa studenci
1	Lokalizacja budynku w miejscowości	18%	19%
2	Otoczenie i sąsiedztwo budynku	17%	17%
3	Stan techniczny budynku	17%	17%
4	Powierzchnia lokalu	17%	17%
5	Piętro	14%	13%
6	Standard i funkcjonalność lokalu	17%	17%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 4. Wagi cech rynkowych dla nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi

Lp.	Rodzaj cechy	Wagi cech – grupa pośrednicy i rzeczoznawcy	Wagi cech – grupa studenci
1	Lokalizacja działki w miejscowości	15%	13%
2	Otoczenie i sąsiedztwo działki	13%	13%
3	Powierzchnia działki	12%	12%
4	Stan zagospodarowania działki	10%	11%
5	Uzbrojenie terenu (woda, kanalizacja, gaz, CO, ...)	13%	14%
6	Powierzchnia budynku	12%	12%
7	Stan techniczny budynku	13%	13%
8	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	12%	12%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 5. Wagi cech rynkowych dla działek budowlanych

Lp.	Rodzaj cechy	Wagi cech – grupa pośrednicy i rzeczoznawcy	Wagi cech – grupa studenci
1	Lokalizacja działki w miejscowości	22%	21%
2	Otoczenie i sąsiedztwo działki	21%	21%
3	Uzbrojenie terenu (woda, kanalizacja, gaz, CO, ...)	20%	21%
4	Powierzchnia działki	19%	20%
5	Kształt działki	18%	17%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Analiza otrzymanych wyników

1. Preferencje nabywców lokali mieszkalnych

Z wymienionych sześciu atrybutów respondenci najwyżej ocenili cechę *lokalizacja*, a na ostatnim miejscu w hierarchii ustawili *położenie na piętrze*, co może wydawać się dla niektórych dość zaskakujące. Jednak powyższe spostrzeżenia są zbieżne z wynikami badań prowadzonymi też wśród mieszkańców Olsztyna, opublikowanymi na VIII Konferencji TNN przez Dacko (2000). Różnica procentowa pomiędzy cechą najistotniejszą a najmniej istotną wyniosła ok. 29%. Należy ponadto zwrócić uwagę, iż pozostałe wagi cech lokali mieszkalnych zostały ocenione na jednakowym poziomie, tak wśród „pośredników i rzeczoznawców” jak i „studentów”.

2. Preferencje nabywców nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi

Wśród tej grupy nieruchomości, najistotniejszą cechą dla „pośredników i rzeczoznawców” jest *lokalizacja*, a wśród grupy „studentów” – *uzbrojenie terenu*. Nie są to jednak duże różnice, bo na poziomie 1÷2%. Najniżej przez obie grupy została oceniona cecha *stan zagospodarowania działki* i w tym przypadku respondenci są zgodni w swoich odpowiedziach. Wśród pozostałych cech, żadna nie uzyskała wyraźnych preferencji, są one ocenione przez grupy w tej samej wysokości.

3. Preferencje nabywców działek budowlanych

Analiza czynników kształtujących cechy na rynku działek budowlanych w ocenie „pośredników i rzeczoznawców” i „studentów” pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

- jedna i druga grupa stworzyła bardzo podobną hierarchię ważności cech, przypisując im jednak inne wagi,
- „studenci”, podobnie jak w przypadku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, stosunkowo wysoko, na równi z *lokalizacją*, ocenili *uzbrojenie terenu*,
- „pośrednicy i rzeczoznawcy” najwyżej ocenili *lokalizację*, a najniżej *kształt działki*,
- rozkład wag cech rynkowych nie wyróżnia znacząco żadnej z cech.

Podsumowanie

- Rozkłady wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości, na poszczególnych rynkach rodzajowych, zostały pomierzone na podstawie badań ankietowych i zestawione w tabelach 3-5.
- Rozkłady te, z pewnymi wyjątkami, nie wyróżniają znacząco żadnej z cech.
- Jak wynika z zaprezentowanych zestawień, preferencje poszczególnych grup respondentów względem tych samych cech i typów nieruchomości były bardzo zbliżone. Zbieżność odpowiedzi dla grupy „pośrednicy i rzeczoznawcy” względem grupy „studenci” (jako reprezentan-



tów uczestników rynku o niższym stopniu zaangażowania) wskazuje na prawidłowość ocen zachowań rynku przez grupę ekspertów.

- Podsumowując należy zauważyć, że badania ankietowe stanowią praktyczne narzędzie, pozwalające na kwantyfikację istotnych, z punktu widzenia wyceny, informacji dotyczących cech nieruchomości i ich wpływu na wartość. Uwaga powyższa kierowana jest zwłaszcza do rzeczoznawców majątkowych, gdyż jak wskazuje praktyka, w operatach szacunkowych można znaleźć dokładnie skwantyfikowane wagi kilkunastu cech rynkowych, niestety nie poparte żadnymi obliczeniami czy badaniami.
- Przeprowadzenie takich badań było możliwe (i jest) w warunkach rozwiniętego rynku nieruchomości i wśród świadomych jego uczestników, którzy dopiero wówczas gdy mają wybór przy zakupie nieruchomości są w stanie ocenić swoje preferencje. Zastosowana metoda badawcza może stanowić uzupełnienie analitycznego sposobu szacowania wag cech rynkowych.

Literatura:

1. Dacko M. 2000. *Analiza rynku jako podstawa dochodzenia do rynkowej wartości Nieruchomości. VIII Konferencja*

Naukowa „Koncepcje wartości w teorii i praktyce wyceny nieruchomości”, Olsztyn, s. 109-129.

2. Gaca R. 2002. *Badania ankietowe jako forma analizy preferencji nabywców. Rzeczoznawca Majątkowy Nr 32/ 2002, Warszawa, s. 30-31.*
3. Kaczmarczyk S. 2003. *Badania marketingowe. PWE, Warszawa, s. 177-182*
4. Nikodemka-Wołowik A. M. 1999. *Jakościowe badania marketingowe. PWE, Warszawa, s. 14*
5. Prystupa M. 2001. *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. PFSRM, Warszawa, s. 31-44.*
6. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wyd. VIII uzup. 2006. PFSRM, Warszawa, pkt 2.15. c.*
7. Żróbek S., Belej M. 2000. *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. EDUCATERRA, s. 19-32.*

dr inż. Małgorzata Krajewska – jest adiunktem w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, rzeczoznawca majątkowy ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy.

mgr inż. Radosław Gaca – rzeczoznawca majątkowy ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy, członek Komisji Standardów przy PFSRM.

KILKA UWAG O PRAKTYCZNYM STOSOWANIU PRAWA PRZEZ RZECZOZNAWCĘ

Stanisław Kolanowski

W art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn) czytamy: „Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i ust. 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa...”. Trzeba zwrócić uwagę na ten zapis: nie „zgodnie z przepisami prawa” lecz „zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa”.

Jak interpretować przepisy

W praktyce, dla sformułowania dyspozycji wykonawczej, oznacza to konieczność takiej interpretacji przepisów, która zgodna będzie nie tyle z literalnym brzmieniem danego przepisu, ile z zasadami określonymi na podstawie reguł sytuujących dany przepis w systemie prawnym obowiązującym w Rzeczypospolitej. Dotyczy to wzajemnych relacji pomiędzy przepisami różnego rzędu i odnoszących się do różnych dziedzin, istotnej treści regulacji prawnych i tego, co nazywa się „duchem prawa”.

Prawidłowa interpretacja przepisu, formułowana ze znajomością rzeczy i wycuciem istoty regulacji prawnych, pozwala na określenie właściwej drogi i metodyki postępowania.

Interpretacja dokonana bez zachowania tych reguł prowadzi na manowce, a nawet może być źródłem powstawania poważnych szkód.

Z taką swobodą interpretacyjną, lansującą własne i nieraz osobliwe poglądy formułowane z katońską ścią powagą, spotykamy się przede wszystkim tam, gdzie przekonanie o własnej nieomyślności i onnipotencji góruje nad kompetencjami. Takie przypadki zdarzają się w każdym środowisku, a są wyjątkowo szkodliwe gdy mają miejsce organach orzekających, szczególnie tam, gdzie przedmiotem orzekania są sprawy z dziedziny dóbr osobistych, a skutki błędnych interpretacji są dla tych osób, których dotyczy postępowanie, nieraz bardzo dotkliwe i trudne, bądź niemożliwe, do odwrócenia.

Dobra praktyka w orzecznictwie

Po tym ogólnym wstępie przejdźmy do konkretów. Przede wszystkim należy przypomnieć kilka podstawowych reguł systemu prawnego, których znajomość i przestrzeganie jest warunkiem *sine qua non* dobrej praktyki orzeczniczej.



Pod pojęciem praktyki orzeczniczej należy rozumieć nie tylko orzecznictwo sądowe i administracyjne, lecz również quasi-orzecznictwo, jeżeli jego efektem jest ocena kondycji i kompetencji zawodowej konkretnych osób. W naszym środowisku dotyczy to działalności Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz komisji arbitrażowych i zespołów opiniodawczych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (KA) i skupionych w niej stowarzyszeń. O ile w przypadku orzeczeń KOZ w konsekwencji powstaje decyzja ministra, która podlegać może weryfikacji w trybie art. 127 §3 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (dalej kpa) oraz w trybie postępowania przed sądami administracyjnymi, o tyle opinie komisji arbitrażowych i zespołów opiniodawczych są jednoinstancyjne, ostateczne i nieweryfikowalne (nie jest tu przewidziany żaden tryb zaskarżenia tych orzeczeń). Ta sytuacja wymaga przy rozpatrywaniu spraw szczególnej wnikliwości i staranności nie tylko w dziedzinie wiedzy i praktyki zawodowej, ale i w dziedzinie prawa (nie jednego tylko przepisu, ale całego systemu prawnego).

Nie jest tajemnicą, że przepisy prawne, którymi się posługujemy w naszej praktyce, są miejscami mało precyzyjne i pozostawiają pewną swobodę interpretacyjną. W przypadku powstających wątpliwości radą na kłopoty bywa zwrócenie się do właściwego ministerstwa z prośbą o wykładnię lub posługiwanie się orzeczeniem sądu powziętym w podobnej sprawie. Nie jest to najbardziej właściwa droga.

Należy przypomnieć, że z przepisów Konstytucji i ustaw wynika jednoznacznie, iż do obowiązującej wykładni prawa umocowane są jedynie trzy podmioty:

- Trybunał Konstytucyjny w zakresie stwierdzania zgodności przepisów z Konstytucją RP,
- Sąd Najwyższy w zakresie powszechnego stosowania prawa,
- Naczelny Sąd Administracyjny w zakresie działalności administracji publicznej.

I nikt więcej! Wszelkie inne interpretacje nie mają charakteru oficjalnie i powszechnie obowiązującego, są – co najwyżej – wyrażeniem indywidualnych poglądów na dany temat.

Wśród rzeczoznawców majątkowych, a także niektórych urzędników organów administracji, dość powszechne jest mniemanie o nadrzędności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nad wszystkimi innymi regulacjami prawnymi w dziedzinie, którą ustawa ta obejmuje. Pogląd ten zasadza się, jak sądzę, na traktowaniu tej ustawy jako swoistego „kodeksu nieruchomości” (co jest całkowicie uzasadnione) zawierającego regulacje generalne ogólnie obowiązujące i regulacje szczegółowe w niektórych działach tej problematyki (na przykład dotyczące wywłaszczania nieruchomości czy statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego). Przekonanie takie nie uzasadnia jednak poglądu o bezwzględnej hierarchicznej nadrzędności sformułowań tej ustawy nad postanowieniami innych ustaw regulujących

w sposób odmienny niektóre szczegółowe dziedziny gospodarki wybranymi działami świata nieruchomości. Jest dokładnie odwrotnie!

Lex specialis

W naszym systemie prawnym i w ogólnej doktrynie prawa obowiązuje wywodząca się z prawa rzymskiego zasada: „*Lex specialis derogat legi generali*”. W języku łacińskim „*derogatio*” oznacza częściowe zniesienie, usunięcie. Zasada ta, stanowi regułę interpretacyjną powszechnie stosowaną, wykładaną i mającą charakter podręcznikowy, nie budzącą wątpliwości w teorii prawa i praktyce jego stosowania. Oznacza ona, że jeżeli w jakiejś dziedzinie istnieją ogólne regulacje ustawowe (*lex generalis*) a pewne wycinki tej dziedziny regulowane są odmiennie w ustawach szczególnych (*lex specialis*) – przepis szczególny stosuje się przed przepisem ogólnym. Zasada ta jest tak oczywista, że rzadko można spotkać w orzecznictwie jej powołanie. Udało mi się trafić na taką wykładnię pojęcia „*derogatio*” w uchwale Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 stycznia 1991 r. (sygn. akt W 4/90 – OTK 1991, poz. 17) oraz w pracy Zbigniewa Radwańskiego – Prawo Cywilne, część ogólna – wyd. VIII, Warszawa 2005. Zasadę tą stosuje wprost Kodeks Cywilny, który przy niektórych regulacjach zawiera zastrzeżenie „chyba, że co innego wynika z przepisów szczególnych” (np. art. 52 kc).

Problemy powstające na tle niezrozumienia tej zasady (lub nie przyjmowania jej do wiadomości) ostro zarysowały się w dziedzinie stanowiącej ostatnio moje „*métier*” zawodowe, jaką jest określanie wartości nieruchomości pozostawionych na Kresach Wschodnich RP, czyli popularnie mówiąc „wyce-na mienia zabużańskiego”. Należy jednak podkreślić, że z taką interpretacją stosowania prawa spotykamy się i w innych dziedzinach (np. pozyskiwanie gruntów pod autostrady, uwłaszczenie osób będących użytkownikami wieczystymi, gospodarka nieruchomościami leśnymi i in.). W powołanej przykładowo problematyce ustawa o gospodarce nieruchomościami to *lex generalis* zaś ustawa „zabużańska” – *lex specialis*.

W swojej praktyce spotkałem się z opiniami kwestionującymi prawidłowość operatu sporządzonego ściśle według metodyki określonej w ustawie „zabużańskiej”, a nawet warunkującymi dopuszczenie tego operatu do obrotu prawnego od zastosowania metodyki określonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r., a więc niezgodnie z aktem rangi ustawowej, lecz z aktem niższego rzędu i to wydanego na mocy delegacji innej ustawy. Jest to poważny delikt orzeczniczy.

Warto w tym miejscu przypomnieć obowiązującą w systemie prawnym hierarchizację prawa, która dotyczy relacji: Konstytucja – ustawy – rozporządzenia. Ustawy muszą być zgodne z Konstytucją, rozporządzenia wydawane są jedynie na podstawie delegacji ustawowej i dotyczą wyłącznie materii regulowanej tą ustawą. Nie ma nadrzędności jednych ustaw nad drugimi, a już na pewno nie ma nadrzędności rozporządzenia nad ustawą.



Prawidłowa interpretacja – przykłady

Nierespektowanie powyższej zasady prowadzi często do przypisywania niektórym pojęciom innej treści niż wynika to z właściwej dla nich regulacji ustawowej, czyli do wadliwej denotacji. Prawidłowa interpretacja musi uwzględniać właściwą denotację (zakres znaczeniowy nazwy-terminu), właściwą dla treści, którą dana ustawa przypisuje prawu o określonej nazwie. Zdarzają się przypadki, gdzie nazwa prawa identyczna w brzmieniu w różnych ustawach, określa w każdej z nich nieco inny zakres treści.

Przykład – zarząd. Pojęciu „zarząd” przypisana jest zdecydowanie różna treść w różnych ustawach. Np. „zarząd” nieruchomościami leśnymi, który sprawuje PGL Lasy Państwowe i którego treść określa ustawa z dnia 28.09.1991 r. o lasach, jest zdecydowanie różny od zarządu zwykłego w rozumieniu kodeksu cywilnego, zarządu trwałego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami czy czynności zarządu, do którego umocowani są zarządcy nieruchomości (art. 185 ugn). Każdy z tych „zarządów” zróżnicowanych treściowo, jest właściwy jedynie dla określającej go ustawy i nie należy utożsamiać go z inną, jedynie dlatego, że termin „zarząd” brzmi identycznie.

Podobną sytuację mamy z pojęciem „wartości rynkowej”. W przepisach o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa jest precyzyjnie zdefiniowana w ustawie (art. 151 ugn) a rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. ustala metodykę jej określania. Identyczny w brzmieniu termin „wartość rynkowa” podaje ustawa z dnia 8.07.2005 r. (tzw. „zabużańska”) w art. 11, zaś dalsze regulacje tego artykułu określające obowiązującą metodykę wyceny, ustalają inny sposób osiągania tej wartości niż w przepisach o gospodarce nieruchomościami i prowadzą do stwierdzenia, że chodzi tu o „wartość odszkodowawczą” (termin dotychczas oficjalnie nie istniejący choć niezbędny do wprowadzenia jako jedna z wartości nierynkowych). Jedyny związek tej wartości z rynkiem polega na tym, że dla jej określenia wykorzystuje się ceny transakcyjne z rynku lokalnego. Można by nazwać wartością rynkową wartość odszkodowawczą, gdyż katalogi budowlane wykorzystywane dla jej określenia bazują przecież na cenach z rynku budowlanego.

Wniosek prosty – **nie brzmienie nazwy, ale treść prawa decyduje o jego istocie.**

Operat jako dowód w postępowaniu

Warto wreszcie zwrócić uwagę na problem operatu jako dowodu w postępowaniu sądowym i administracyjnym.

O ile sprawy te w postępowaniu sądowym są uregulowane na tyle jednoznacznie, że nie wymagają szerszego komentowania, to zauważalna jest zasadnicza różnica poglądów do-

tycząca kompetencji w zakresie oceny wartości operatu jako dowodu w postępowaniu administracyjnym. Mamy tu do czynienia z art. 157 ugn, ale i z art. 80 kpa.

Art. 157 mówi o: „ocenie prawidłowości sporządzenia operatu” (kompetencja organizacji zawodowej), a to nie jest tożsame ze stwierdzeniem wartości dowodowej operatu jako dowodu w postępowaniu (kompetencja organu).

Organ ma prawo i obowiązek ocenić, czy dokument–operat ma moc dowodową, a dla tej oceny **może** (art. 84 kpa) posłużyć się opinią biegłego lub biegłych.

Pojęcie „biegły” w rozumieniu kpa nie jest identyczne z pojęciem „biegły sądowy”. Gdyby tak było, to w kpa użyto by tego terminu w pełnym brzmieniu. Wobec braku takiego ograniczenia należy wnioskować, że w istocie chodzi tu o doradcę, będącego specjalistą w danej dziedzinie. W naszym przypadku będzie to rzeczoznawca majątkowy.

Użyta w przepisie art. 84 kpa alternatywnie liczba mnoga odnosi się niewątpliwie do zespołu rzeczoznawców, co w naszym zawodzie oznacza również odpowiednią komisję lub zespół orzekający, o którym mowa w art. 157 ust. 1 uogn.

Sprawę jednoznacznie przesądza wyrok NSA z dnia 26.01.2006 r. (II OSK 459/05) podjęty w postępowaniu kasacyjnym. Czytamy tam: „Zarówno organy administracyjne, jak i sądy rozpoznające sprawę, mają obowiązek ocenić na podstawie art. 80 kpa dowodową wartość złożonego operatu szacunkowego. Żadne argumenty nie przemawiają za tym, aby organy rozpoznające sprawę na podstawie tego dokumentu nie mogły samodzielnie ocenić jego wartości dowodowej i ewentualnie żądać od rzeczoznawcy uzupełnienia tego dokumentu albo wyjaśnień co do jego treści”.

Użyte w art. 157 ust 1 uogn sformułowanie „ocena prawidłowości sporządzenia operatu” odnosi się do stwierdzenia, czy został on opracowany zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i regulami standardów zawodowych (obecnie są to przepisy wewnątrzcorporacyjne i do czasu ich formalnego uzgodnienia z Ministerstwem Infrastruktury nie obowiązują rzeczoznawców nie zrzeszonych w PFSRM).

Zas opinia, o której mowa w art. 84 kpa, nie jest formalną „oceną operatu”. Może ona wskazywać na sprawy wymagające wyjaśnienia przez autora operatu lub sugerować organowi potrzebę zwrócenia się z prośbą o formalną ocenę do właściwego ciała orzekającego (zgodnie z art. 157 ugn).

Stanisław Kolanowski jest szefem federacyjnej komisji ds. Samorządu Zawodowego, powołanym na tę funkcję 9 grudnia br. przez Radę Krajową PFSRM.



JESIENNE SZKOLENIE W UNIEŚCIU

Hanna Kunicka, Mirosława Beszczyńska-Drozdza

Tradycją Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych stały się spotkania rzeczoznawców majątkowych o zasięgu ogólnokrajowym, organizowane dwa razy do roku w Unieściu koło Koszalina. Głównym celem

mości pod drogi publiczne w aspekcie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa i określania wartości gruntów. Presja związana z koniecznością budowy nowych dróg i autostrad znalazła wyraz w kolejnej nowelizacji ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Wykłady przybliżyły nam niełatwą problematykę z tym związaną. Swoje dwudniowe zajęcia Zdzisław Małecki zakończył omawiając tematy dotyczące wybranych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Po intensywnych godzinach spędzonych na wykładach, nie mogło oczywiście zabraknąć czasu na rozrywkę. Zgodnie z tradycją w pierwszym dniu



Wykład Henryka Jędrzejewskiego

odbył się Bal Rzeczoznawcy Majątkowego, podczas którego „Koszalin Show Band” umilał czas nie tylko dobrą muzyką, ale również licznymi konkursami. Drugi wieczór to zabawa na świeżym powietrzu, gdzie przy grillu i muzyce bawiono się i dyskutowano na tematy bliskie rzeczoznawcom.

szkoleń jest podnoszenie kwalifikacji zawodowych poprzez ustawiczne aktualizowanie i poszerzanie wiedzy. W tym roku drugie już spotkanie o nazwie kursu specjalistyczny – „Wybrane nowe przepisy prawne z zakresu wyceny nieruchomości” odbyło się w dniach 9–11 października. Wykładowcami były niekwestionowane autorytety w środowisku rzeczoznawców majątkowych: mgr inż. Henryk Jędrzejewski oraz mgr inż. Zdzisław Małecki.

Wielu uczestników kursu skorzystało z możliwości spacerów brzegiem morza, Jeziora Jamno, podziwiała pełną gamę kolorów jesieni, jaka zagościła na terenie Wojskowego Domu Wypoczynkowego, w którym zorganizowano szkolenie.

W pierwszym dniu kursu zajęcia poprowadził Henryk Jędrzejewski. Ich tematem były: podziały nieruchomości, nowelizacja ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz planowanie przestrzenne w działalności rzeczoznawcy majątkowego. Drugi i trzeci dzień kursu należały do Zdzisława Małeckiego. Podczas zajęć mieliśmy możliwość bliższego zapoznania się z nową instytucją prawną wprowadzoną do Kodeksu cywilnego od dnia 3 sierpnia 2008 roku, jaką jest służebność przesyłu i wiążącymi się z tym aspektami dotyczącymi wyceny tego prawa w praktyce. Drugi blok tematyczny dotyczył wycen nieruchomości

Wielu uczestników kursu skorzystało z możliwości spacerów brzegiem morza, Jeziora Jamno, podziwiała pełną gamę kolorów jesieni, jaka zagościła na terenie Wojskowego Domu Wypoczynkowego, w którym zorganizowano szkolenie.

Pieczę nad organizacją kursu sprawowali niezawodni gospodarze imprezy – członkowie Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

W tym roku do Unieścia przyjechała rekordowa liczba, ponad 160 rzeczoznawców majątkowych. Świadczy to o potrzebie spotkań, dyskusji oraz możliwości wymiany poglądów. Dobra organizacja zajęć oraz atrakcyjność miejsca sprawiają, że szkolenia w Unieściu na stałe weszły do kalendarza imprez cieszących się niesłabnącą popularnością.



VII MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA WAZA

Lucyllia Głogowska

Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA odbędzie się w dniach 14-16 maja 2009 roku w Krakowie. Jej tytuł: „Kamienice Mieszczańskie”.

Konferencja rozpocznie się w czwartek 14-go maja na dachu jednego z najnowocześniejszych obiektów hotelowych w obrębie Rynku „Hotelu Starego” wykładem inauguracyjnym oraz innymi atrakcjami. Kolejne dni spędzimy w przepięknym Pałacu Wielowiejskich – XVI wiecznej siedzibie magnackiej nieopodal znanego nam Kościoła Dominikanów i Franciszkanów, w sąsiedztwie Kurii Biskupiej. Obiekt ten należy do najokazalszych w mieście.

Serdecznie zapraszamy hobbystów naszych Konferencji, sympatyków i tych, którzy jeszcze w nich nie byli uczestnikami. Staramy się za każdym razem pokazać inną, złożoną problematykę związaną z historią ciekawych miejsc zabytkowych. Przypominamy ludzi którzy ją tworzyli, mówimy o tym jak zmieniają się i są wykorzystywane w czasach obecnych.

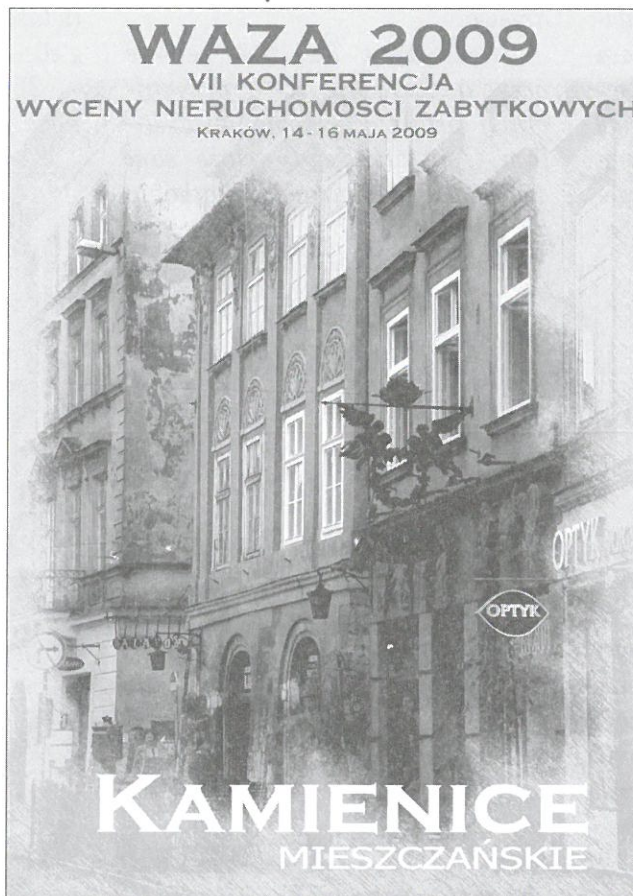
Nasz temat to **Krakowskie kamienice – krakowskie tajemnice...**

Patrzmy na nie nie tylko jak na obiekty sztuki, artystycznej wyobraźni ich budowniczych i dekoratorów, ale także jak na niemych świadków historycznych wydarzeń, wlotów i upadków zapisanych w kronikach miasta, jak i w zwykłej mieszczańskiej codzienności. Czy to rzeczywiście „niemi” świadkowie swoich czasów? Jak odczytać przesłanie, które kierują do nas?

Celem VII Międzynarodowej Konferencji Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA jest ukazanie z jakiego rodzaju problematyką musi zmierzyć się rzeczoznawca majątkowy wyceniający rynkową wartość zabytkowej kamienicy:

- wymiar urbanistyczny kamienicy i jej otoczenia, forma architektoniczna budynku i artystyczny detal wystroju i wyposażenia,
- uwarunkowania historyczne determinujące pierwotną wielkość działki i kolejne przebudowy obiektu,

- aspekty konserwatorskie związane z zachowaniem bryły i otoczenia budynku, jak również podziałami wewnętrznymi i elementami dekoracji,
- uwarunkowania prawne nieruchomości – zarówno wynikające ze współczesnej formy władania, jak i ze skutków historycznych służebności, praw i ograniczeń,
- problematyka rynku nieruchomości zabytkowych, jego tendencje i preferencje.



Na zagadnienia powyższe nakłada się – jako najważniejsza determinanta – decyzja właściciela dotycząca współczesnej funkcji, jaką miałby pełnić obiekt. I zazwyczaj jest ona polem do konfliktu wartości – tych niematerialnych (związanych z aspektem zabytkowym nieruchomości) i tych materialnych, odpowiedzialnych za funkcjonowanie kamienicy w świecie rynkowej gospodarki.

Rolą rzeczoznawcy majątkowego – doradcy rynku nieruchomości bywa znajdowanie ścieżki porozumienia pomiędzy tymi, sprzecznymi zdawałoby się, grupami interesów. Chcielibyśmy, żeby nasza konferencja ukazała dobre przykłady nowych współczesnych funkcji krakowskich kamienic, które mogą ilustrować proces poszukiwania i jak uzyskania kompromisu pomiędzy wartościami artystycznymi i rynkowymi.

Serdecznie w imieniu Organizatorów zapraszam. Szczegółowy program będzie podany w terminie późniejszym.

Z pozdrowieniami w imieniu Komitetu Organizacyjnego
Lucyllia Głogowska

Adres organizatora

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
30-045 Kraków

Tel./fax: 012 632 36 44, e-mail: msrn@pro.onet.pl



CHICHOT WOLNEGO RYNKU

Ewa Wojciul

Światowy kryzys, boczne trendy na giełdzie (cokolwiek by to miało być) ... Nie, nie o to mi chodzi. My sobie – ot – proszą ludzie, więc ja wypowiadam się w zupełnie innej skali. Bo też wolny rynek, czyli wielce potężne zjawisko, ma – jak osoba – swoje ekstrawagancje, kaprysy i dziwactwa. Oraz iluzje.

Niedawno padliśmy ofiarą takiej iluzji w mikroskali. Postanowiliśmy przygarnąć kociątko. Żyłam dotąd w przekonaniu, że w Polsce jest nadprodukcja dachowców i zdobycie rudego kociątka płci żeńskiej (tak określił warunki brzegowe mój mąż) będzie łatwe i przyjemne. Zwłaszcza, że dzięki nam ktoś odda zbywające mu zwierzątko w dobre ręce.

W internecie znaleźliśmy kilka ofert. Początkowe okazały się nieaktualne – wszystkie rudzielce rozchodziły się między ludzi jak ciepłe bułeczki.

A gdy znajdowaliśmy zwierzątko na zbyciu, okazywało się, że nas na nie nie stać. Nie dlatego, że za kotki żądano zapłaty – były za darmo. Opiekunowie stawiali jednak warunki nie do spełnienia.

„Musieliby państwo wymienić okna – uchylne są niebezpieczne. Kociątko włoży główkę między okno i futrynę i się udusi”.

Argumentów, że od lat kilkunastu hodujemy pomyślnie koty przy uchylnych oknach, a nasza obecna stolarka ma trzy lata, nie uznano.

„Proszę przestać zdjęcie ogrodu. O nie, płot jest nieodpowiedni, kotek może przez niego przejść i się zgubić.”

Nasz płot jest klasyczny – parkan z desek. Nie planujemy jego wymiany.

„Musielibyśmy w przyszłości sprawdzać, czy korzystacie wyłącznie z suchej, firmowej karmy”

Ciekawe, czy ci ludzie też żywią się wyłącznie suchą, firmową karmą.

„Państwa ogród nie spełnia naszych oczekiwań. Kociątka wchodzi na drzewa i nie umieją potem z nich zejść. Może gdyby usunąć wszystkie drzewa...”

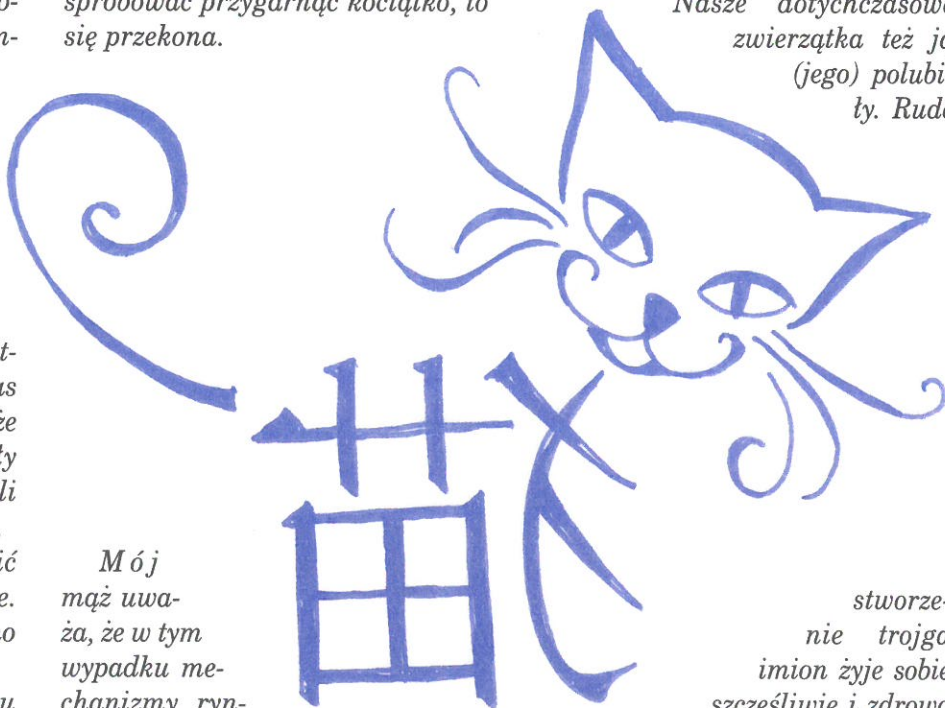
Niektórzy z Państwa pewnie przypuszczają, że to – przynajmniej ostatnie – sobie wymyślałam. Akurat! Każdy może sam spróbować przygarnąć kociątko, to się przekona.

ców do rozdania. Właściciele zadali tylko jedno, za to najważniejsze pytanie: „Czy kotek będzie kochany?”

Dogadaliśmy się w dwie minuty. Ponieważ – zdaniem wielu osób – zwierząt nie należy oddawać za darmo, mili ludzie zażądali złotych. Utargowaliśmy na dwadzieścia złotych, żeby udowodnić, że jesteśmy poważnymi nabywcami (właściwie to też nie było zgodne z zasadami wolnego rynku).

To, że kotka okazała się osobnikiem płci przeciwnej nie ma już teraz dla nikogo znaczenia.

Nasze dotychczasowe zwierzątko też ją (jego) polubiły. Rude



Mój mąż uważa, że w tym wypadku mechanizmy rynkowe są zakłócane przez emocje. Niewiele zwierzątek posiada tak rozczulającą moc jak małe kotki. Dla części właścicieli – nawet, gdy mają kotków za dużo – żadne warunki nie wydają się wystarczająco dobre.

Wytrwałością i pracą osiągnęliśmy cel. Okazało się, że w sąsiedniej miejscowości są dwa mioty dachow-

stworzenie trojga imion żyje sobie szczęśliwie i zdrowo w domu o uchylnych oknach, stojącym na zadrzewionej działce otoczonej parkanem. Żywi się urozmaiconym jedzonkiem bez odrobiny suchej karmy.

Pośmiałam się także – choć przez łzy – gdy wyceniałam dwie nieruchomości w pięknej okolicy 120 km od Warszawy (na południe). Młody rolnik poprosił o wycenę gruntu.



Przeglądając akty notarialne z radością spostrzegłam, że za to, co mam w portmonetce mogę kupić pół hektara. Gdybym poprosiła męża, to do spółki nabylibyśmy dwa hektary lasu lub pól uprawnych. Akty notarialne (raczej akciki – na półtorej lub dwie strony) dotyczyły sum w większości trzycyfrowych – dwieście czterdzieści złotych za 4 tysiące metrów, siedemset złotych za półtora hektara, czterysta dwadzieścia złotych za hektar. Siedziałam tam cztery godziny, przejrzałam ze trzydzieści segregatorów. Ceny gruntów – od 3 do 6 groszy za metr. W zeszłym roku.

Spytalam klienta o podaż ziemi. Powiedział, że na każdy skrawek zaferowany do sprzedaży rzuca się kilku chętnych, bo ludzie powiększają gospodarstwa. A ceny? Pięćdziesiąt, sześćdziesiąt tysięcy za hektar, bo wokół dużo ferm hodowlanych – duże chlewnie i obory. A co w aktach notarialnych?

– To przecież przez urząd skarbowy.

– No właśnie – urząd nie protestuje?

– A na jakiej podstawie?

Faktycznie. Jak można korygować cenę, skoro wszystkie akty notarialne są tak jednomyślne?

Potem w sąsiednim powiecie wyceniałam dom. Myślałam, że będzie łatwiej...

Po skonstatowaniu, że za własny roczny dochód nabyłabym w okolicy dwa dwustumetrowe domy poszłam do kierowniczkę wydziału.

– Czy mogłaby mi pani doradzić, w której miejscowości w tej gminie znajdę prawdziwe akty notarialne?

– W żadnej. Tutaj to powszechna praktyka.

– Nowiutkie domy po kilkanaście tysięcy, mieszkania po kilka?

– Tak właśnie jest. Póki na teren nie wejdą banki w kredytami, nic się nie zmieni.

Tylko że ja wyceniałam pod kredyt bankowy – podobno jeden z pierwszych w okolicy. Rozszerzyłam rynek na sąsiednią gminę („Dom oddany do użytku w 2004 roku, dwieście pięćdziesiąt metrów powierzchni użytkowej, działka trzy i pół tysiąca metrów, trzydzieści dwa tysiące zło-

tych”). Ponownie rozszerzyłam rynek o następne gminy („Stan surowy – 180 metrów powierzchni użytkowej, działka dwa tysiące metrów, trzynastę tysięcy”). Ponownie rozszerzyłam, zahaczając o miasto powiatowe. Udało się. Bank uznał wycenę. Kredyt przyznano. Więcej tam nie pojedę, chyba że za pięć lat. Albo turystycznie, bo okolica uroczą.

Może jeszcze krótkie wyjaśnienie, dlaczego nasz rudy kot ma trzy imiona. Nasza najstarsza córka, wielbicielka kultury japońskiej ochrzciła go (ją) imieniem „Neko” (po japońsku kot). Ponieważ dwocipne zwierzątko po kilku dniach uznało, że to bardzo zabawnie zrzucać na naszego psa drewniane rzeźby z kolekcji mojego męża, ten zaczął je upominać – także po japońsku – okrzykiem „Baka Neko” (głupi kot). Zaś nasze najmłodsze dziecko dołożyło trzecie imię „Garfield” z powodu uderzającego podobieństwa do pierwowzoru.

Życzę beztróskiego wypoczynku i duuużo spokoju w – zbyt nieliczne – świąteczne dni.

CENNIK REKLAM

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

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)
rzecznawcy
majątkowego – firmy,
wewnątrz numeru
– 88 zł

Podane ceny są cenami netto. Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji: e-mail:

pfva@pfva.com.pl, telefon: 022-627-07-17



SPRAWOZDANIE KOMISJI UCHWAŁ I WNIOSKÓW I KONGRESU RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POZNANIU 27 WRZEŚNIA 2008 R.

Małgorzata Skąpska

Komisja Uchwał i Wniosków została powołana w składzie siedmioosobowym: Małgorzata Skąpska – przewodnicząca, Zbigniew Baranowski, Tomasz Cieślak, Wojciech Daniel, Adam Futro, Andrzej Lesiński i Jerzy Wiczkowski.

Do Komisji Uchwał i Wniosków złożono 50 wniosków przez 20 delegatów. Wszystkie wnioski zostały złożone na piśmie. Większość spośród złożonych do Komisji wniosków została pogrupowana tematycznie, a następnie poddana pod głosowanie. Wnioski zgłoszone, a nie przegłosowane Komisja przekazała Zarządowi Federacji celem ich rozpatrzenia.

Uczestnicy I Kongresu Rzecznawców Majątkowych poparli działania mające na celu powstanie Izby Samorządu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych. W tym celu zobowiązali władze PFSRM do przygotowania projektu ustawy o powołaniu izby samorządowej RM i poddaniu jej pod dyskusję środowiskową do końca II kwartału 2009 roku.

Uczestnicy I Kongresu RM wypowiedzieli się za utworzeniem w strukturze PFSRM organu statutowego reprezentującego rzeczoznawców majątkowych – *KONGRESU RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH*, zbierającego się okresowo, co 2 lata i posiadającego funkcję uchwałodawczo-wyborczą wobec władz Zarządu PFSRM.

Uczestnicy I Kongresu RM są za wprowadzeniem zmian organizacyjnych w strukturze PFSRM poprzez:

- przydzieleniem funkcji wykonawczej dla Zarządu Federacji,
- przydzieleniem funkcji opiniodawczo – kontrolnej dla Rady Krajowej PFSRM oraz w okresach między kongresami także funkcji uchwałodawczej z nadrzędną rolą Kongresu
- powołanie funkcji etatowej sekretarza generalnego PFSRM.

I Kongres RM jest za utrzymaniem uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości nadawanych przez odpowiedni organ administracji państwowej.

Uczestnicy Kongresu zobowiązali władze Federacji do podjęcia działań mających na celu wprowadzenie zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami poprzez zlikwidowanie zapisu o uzgadnianiu standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych z resortem infrastruktury i ich ogłaszaniu w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa.

Nie został przegłosowany wniosek o wprowadzenie zapisu, że standardy zawodowe oraz kodeks etyki mają być uchwalane przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych i obowiązują wszystkich rzeczoznawców majątkowych.

I Kongres RM postuluje podjęcie działań w kierunku przeniesienia postępowania kwalifikacyjnego o nadanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego z Ministerstwa Infrastruktury do PFSRM.

I Kongres RM wnosi o rozważenie możliwości powołania sądów koleżeńskich w stowarzyszeniach lokalnych. I Kongres RM opowiada się za propagowaniem działań mediacyjno-arbitrażowych na obszarze działania lokalnych stowarzyszeń.

Uczestnicy Kongresu nie wyrazili zgody na wprowadzenie w przepisach możliwości opiniowania operatu szacunkowego przez innego rzeczoznawcę majątkowego, a także na przekazywanie przez komisje arbitrażowe wszystkich szczebli wadliwie sporządzonych operatów szacunkowych do sądów koleżeńskich lub do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Uczestnicy Kongresu negatywnie się ustosunkowali wobec możliwości wprowadzenia zmian w rozporządzeniu w sprawie doskonalenia zawodowego w zakresie ilości godzin i nazewnictwa.

Negatywne stanowisko przyjęto także wobec wniosku dotyczącego wprowadzenia dodatkowego kryterium „doświadczenie” poza „ceną” w postępowaniach prowadzonych w trybie ustawy prawo zamówień publicznych na usługi wyceny nieruchomości, a także wobec wniosku do podjęcia działań przez władze Federacji w kierunku wyeliminowania rzeczoznawców majątkowych z obszaru ustawy Prawo zamówień publicznych.

Do rozpatrzenia przez władze Federacji pozostały zgłoszone, a nie przegłosowane podczas obrad I Kongresu, poniższe wnioski:

- Utworzenie komisji ds. Powołania Izby Samorządu Zawodowego RM z obowiązkiem rozliczenia z jej działalności,
- Podjęcie działań (przez Zarząd PFSRM) zmierzających do budowania poparcia w organach rządowych i w Parlamencie RP, mających na celu powołanie Izby Samorządu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych,
- Rozpatrzenie możliwości wprowadzenia dwuinstancyjności przy opiniowaniu operatów szacunkowych poprzez ustanowienie jako I instancji komisji opiniodawczych na poziomie stowarzyszeń regionalnych oraz Komisji Arbitrażowej przy PFSRM jako organu II instancji,
- Zobowiązanie Zarządu PFSRM do podjęcia działań w kierunku wprowadzenia zmian w przepisach dotyczących procedury opiniowania operatów – tylko w przypadku istnienia dwóch lub więcej operatów, z preferencją działań pojednawczo-arbitrażowych.



Ponadto do Komisji wpłynęły także wnioski o poddanie pod głosowanie w formie uchwał poniższe postulaty:

- Konieczność uwzględnienia obowiązującego w Polsce systemu prawnego w tworzonych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych standardach zawodowych, by nie powodować niepotrzebnych konfliktów z Ministerstwem Infrastruktury.
- Przesyłanie skarg do sądów koleżeńskich lub KOZ na nieetyczne postępowanie rzeczoznawców majątkowych, nawet nie zrzeszonych.

Kilka wniosków dotyczyło szczegółów organizacji struktur federacji. Wnioskowano o powołanie zespołu do opracowania projektu zmian do statutu PFSRM, zawierającego: wprowadzenie Kongresu jako ciała ustawodawczego, ustanowienie Rady Krajowej z prezydium jako organu z prezydium,

zawierającego zmianę odnośnie Zarządu – jako organu wykonawczego, którego członkowie powinni być wynagradzani.

Inny wniosek dotyczył wprowadzenia zmian organizacyjnych poprzez ustanowienie Zarządu z Prezydentem na czele, Sekretarza Generalnego, Rady Krajowej z Przewodniczącym wybieranym co roku, przy czym maksymalny okres funkcji powinien wynosić dwie kadencje.

Do rozpatrzenia przez Zarząd PFSRM pozostał również wniosek dotyczący zainicjowania nowej formy organizacyjnej dla rzeczoznawców majątkowych poprzez utworzenie izb gospodarczych (wojewódzkich lub regionalnych) z możliwością przyłączenia do nich stowarzyszeń działających na tym obszarze. Celem ww formy byłoby umożliwienie rzeczoznawcom majątkowych nie prowadzącym działalności gospodarczej brania czynnego udziału w życiu zawodowym.

SZACHOWE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Adam Iller

22 listopada w Zajeździe „OAZA” (Całownia k/Sierpca) odbył się kolejny, VI Memoriał Księdza Prałata Ludomira Lisowskiego, będący jednocześnie Mistrzostwami Mazowsza w Szachach Aktywnych, Mistrzostwami Mieszkańców Sierpca, Mistrzostwami Leśników Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi oraz Mistrzostwami Polski Rzeczoznawców Majątkowych.

Sponsorami głównymi turnieju byli: Urząd Miejski w Sierpcu, Eneria Sp. z o. o., Melbud Sp. z o. o., TOREX Sp. z o.o. i ZUOK Kobierniki Sp. z o. o. Łączna wartość pucharów, nagród rzeczowych i pieniężnych wyniosła 5000 zł.

Tegoroczny memoriał zorganizowany został przez wiele organizacji i instytucji: Urząd Miejski w Sierpcu, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Płocku, Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Leśnictwa i Drzewnictwa Zarząd Oddziału w Łodzi, Wydawnictwo Szachowe Penelopa. Zgromadził na starcie 46 szachistów z wielu zakątków kraju, w tym dwóch arcymistrzów i czterech mistrzów międzynarodowych, łącznie 19 uczestników posiadało ranking powyżej 2000 pkt.

Za zajęcie pierwszych trzech miejsc wręczono zawodnikom puchary, ponadto pierwsza szóstka otrzymała nagrody pieniężne (I miejsce – 1000 zł).

Puchar dla najlepszej kobiety w turnieju odebrała Marzanna Mikołajczak ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Słupsku. Puchary i nagrody wręczali m.in.: Burmistrz Sierpca, Prezes Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Płocku, przedstawiciel Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Warunki lokalowe do gry były bardzo dobre, wszyscy uczestnicy turnieju mogli korzystać z bezpłatnego poczęstunku (gorące napoje i słodczyce).

Turniej przebiegał w atmosferze czystej sportowej rywalizacji. Sędziowali: sędzia główny Jerzy Moraś, sędziowie rundowi Ryszard Henicz i Andrzej Bajgrowicz.

Na zakończenie turnieju Adam Iller, szef Oddziału Płockiego PSRWN, otrzymał z rąk Jerzego Morasia – przedstawiciela Polskiego Związku Szachowego, Brązową Oznakę Honorową.

Wyniki końcowe – klasyfikacja rzeczoznawca majątkowy

Lp.	M-ce	Nr	Tyt.	Nazwisko Imię	Elo	Rank.	Pkt.	MBch.	Bch.	L.Z.	Prog.
1	24	33	III	Iller Adam (PSRWN Oddz. Płock)	0	1600	3.5	16.00	22.75	3	12.0
2	31	34	III	Chumek Mirosław (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Słupsku)	0	1600	3.0	16.50	22.50	2	11.5
3	44	47		Nawalaniec Marek (Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych)	0	1000	1.5	16.50	22.50	1	8.0



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

WRZESIEŃ

☛ Szkolenia federacyjne

PFSRM, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia br. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego, od września 2008 r. rozpoczęła prowadzenie seminariów, szkoleń lub kursów specjalistycznych. Każde szkolenie, seminarium, czy kurs specjalistyczny zgłaszane jest do Ministra Infrastruktury, gdzie nadawany mu jest numer programu. Jako pierwsze seminarium zarejestrowane w Ministerstwie Infrastruktury zostało pt. „Gospodarka lokalami spółdzielczymi i ich wycena w świetle znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” (6 godzin edukacyjnych), które odbyło się **12 września**. Wykładowcą był mgr inż. Zygmunt Bojar. Program seminarium obejmował: aktualne regulacje prawne dotyczące spółdzielczych praw do lokali; ustanawianie odrębnej własności lokali na żądanie członków spółdzielni lub osób nie będących członkami, którzy uzyskali inne tytuły prawne do lokalu spółdzielczego; regulacja stanów prawnych oraz wydzielenie gruntów pozostających w całości własnością spółdzielni mieszkaniowej; oznaczanie przedmiotu odrębnej własności lokali; cele i zasady wyceny lokali spółdzielczych w świetle obowiązujących regulacji prawnych.

Wszystkie seminaria, szkolenia lub kursy specjalistycznych, które odbyły się w ostatnim kwartale 2008 roku, są w stałej ofercie szkoleń federacyjnych.

☛ Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

24 września w Centrum Kultury Zamek odbyło się Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. W posiedzeniu wzięli udział goście: **Jerzy Dąbek**, przewodniczący Komisji Szkoleń oraz **Jan Konowalczyk**, przewodniczący Komisji Standardów.

Członkowie Rady Krajowej nie przyjęli protokołu z posiedzenia odbytego w dniach 9-10 czerwca br. ze względu na brak zgłoszonego przez Barbarę Kowalską, przewodniczącą SRM w Toruniu, wniosku dotyczącego zmiany *Regulaminu przyznawania certyfikatu uznania zawodowego rzeczoznawcom majątkowym* ubiegającym się o uznanie zawodowe tak, aby zobowiązani oni byli do prowadzenia Repetytorium.

Przewodnicząca Komisji Etyki Zawodowej **Lucyllia Głogowska**, po omówieniu zmian do kodeksu, wnioskuje o usunięcie i zmianę poszczególnych artykułów i punktów Kodeksu Etyki odnosząc się do faktu, iż Kodeks Etyki nie zawiera możliwości karanie i stosowania sankcji wobec rzeczoznawców majątkowych, którzy Kodeksu nie przestrzegają.

Rada przyjęła Kodeks Etyki w 10 punktowej wersji dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych – stowarzyszonych i nie stowarzyszonych.

Rada Krajowa zaakceptowała kandydaturę **Leszka Gutrego** na stanowisko p.o. przewodniczącego Komisji Etyki Zawodowej.

Wiceprezydent **Jerzy Adamiczka** przedstawił aktualny stan prac nad wdrożeniem Standardów Zawodowych, omówił zasady, jakimi kieruje się Ministerstwo Infrastruktury przy uzgadnianiu standardów przesyłając poszczególne standardy do innych ministerstw.

Prezydent **Andrzej Hopper** zaproponował przyjęcie pod głosowanie wniosku w sprawie decyzji dotyczących wszelkich zmian w standardach, które powinien podejmować Zarząd wspólnie z Komisją Standardów, po przedstawieniu i uzgodnieniu z Radą Krajową. Stosownych poprawek dokonuje autor standardu.

Wiceprezydent **Jerzy Filipiak** przypomniał o złożonych do Ministerstwa 52 zmianach do rozporządzenia w sprawie operatu szacunkowego przygotowanych przez przedstawicieli organów powołanych przez Radę Krajową tj. ZEZ, Radę Programową, Komisję Standardów, Komisję Legislacyjną.

Jerzy Dąbek, szef federacyjnej Komisji Szkoleń, omówił proces wdrażania rozporządzenia w sprawie ustawicznego kształcenia oraz przypomniał formy szkolenia wynikające z rozporządzenia Ministerstwa Infrastruktury z 17 kwietnia br.: seminarium trwa nie krócej niż 4 godziny; szkolenie trwa nie krócej niż 8 godzin, a kurs specjalistyczny trwa nie krócej niż 16 godzin, a także o tym iż – zgodnie z rozporządzeniem – rzeczoznawca majątkowy w roku kalendarzowym musi odbyć 24 godziny szkolenia w dowolnej formie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej **Monika Nowakowska** przedstawiła stan finansowy Federacji. Gospodarka finansowa prowadzona w PFSRM została oceniona dobrze.

PAŹDZIERNIK

☛ Posiedzenie Zarządu PFSRM

17 października odbyło się kolejne posiedzenie Zarządu PFSRM. Wzięły w nim udział: **Monika Nowakowska**, przewodnicząca Komisji Rewizyjnej oraz **Małgorzata Skąpska**, przewodnicząca Komisji Uchwał i Wniosków I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych.

Omówiono treść przygotowanego przez Małgorzatę Skąpską protokołu z przebiegu głosowania uchwał na I Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych. Zarząd przyjął propozycję przedstawienia na najbliższym posiedzeniu Rady Krajowej,



uchwał I Kongresu, aby nadać im znamiona uchwał obowiązujących oraz omówił kwestię odniesienia się do dziewięciu nieprzegłosowanych wniosków zgłoszonych na Kongresie i dwudziestu wniosków zgłoszonych na piśmie.

Zarząd zdecydował o przesłaniu do stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych pism dotyczących zgłoszenia kandydatów na przewodniczących dwóch komisji: statutowej i samorządowej, tak by mogli być oni przedstawieni do zatwierdzenia przez Radę Krajową.

Zaakceptowano propozycję wysłania do Ministerstwa Infrastruktury pisma informującego o woli środowiska rzeczoznawców majątkowych wyrażanego na I Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych dotyczącego wykreślenia z nowelizacji Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami punktu o uzgadnianiu standardów zawodowych. Wysłanie omawianego pisma Zarząd uzależnił od pisemnej akceptacji sfederowanych stowarzyszeń.

17 października Federacja zorganizowała seminarium „Wycena ograniczonych praw rzeczowych” prowadzone przez mgr inż. Monikę Nowakowską. Seminarium miało charakter warsztatowy z dużą ilością praktycznych przykładów. Seminarium trwało 6 godzin edukacyjnych.

Konferencja przedstawicieli samorządów zawodów zaufania publicznego

25 października odbyła się w Łodzi II Ogólnopolska Konferencja Przedstawicieli Samorządów Zawodów Zaufania Publicznego, pod hasłem „Polska Obywatelska i samorządy zawodowe”. W konferencji, którą zorganizowała Okręgowa Rada Adwokacka w Łodzi, uczestniczyli przedstawiciele samorządów: aptekarskiego, lekarskiego, lekarzy weterynarii, pielęgniarek i położnych, diagnostów i techników laboratoryjnych, inżynierów budownictwa, architektów, urbanistów, biegłych rewidentów, doradców podatkowych, radców prawnych, komorników i adwokatów. Na konferencję zaproszono przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych – jedyne go zawodu, który nie posiada samorządu zawodowego. W konferencji wzięli udział **Krzysztof Urbańczyk**, wiceprezydent PFSRM oraz **Tomasz Cieślak**, wiceprezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Gośćmi konferencji byli senator **Krzysztof Kwiatkowski** z PO oraz posłanka **prof. Zdzisława Janowska** (SDPL). Przedstawiciele samorządów zawodowych podkreślali, że mimo obietnic przedwyborczych, rola samorządów jest deprecjonowana i marginalizowana. W trakcie dyskusji głos zabrał Krzysztof Urbańczyk, który poruszył problemy związane z ustawą o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych oraz przekazał wnioski wypływające z uchwał I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych. Na zakończenie Konferencji uczestnicy przyjęli wspólne stanowisko, skierowane do premiera, marszałków Sejmu i Senatu oraz posłów i senatorów RP, które publikujemy obok.

Apel ogólnopolskiej konferencji samorządów zawodów zaufania publicznego

Przedstawiciele samorządów zawodów zaufania publicznego skupiających istotne społecznie środowiska inteligencji humanistycznej i technicznej, zgromadzeni w Łodzi – zwracają się do reprezentantów władzy wykonawczej i ustawodawczej z apelem o poszanowanie i respektowanie wyrażonych w preambule do Konstytucji podstawowych zasad Rzeczypospolitej Polskiej, tj. poszanowania wolności i sprawiedliwości, współdziałania władz, dialogu społecznego oraz zasady pomocniczości umacniającej uprawnienia obywateli i ich wspólnot.

Wielu z nas w czasie wyborów parlamentarnych udzieliło poparcia formacji politycznej, która deklarowała odstąpienie od antyinteligencjonalnej, antyobywatelskiej i wrogiej wobec konstytucyjnej zasady pomocniczości, polityki. Wyrażamy najgłębsze przekonanie, iż dla wyniku wyborów parlamentarnych duże znaczenie miała rola opiniotwórcza naszych środowisk, w sposób precedensowy lekceważonych przez poprzednią ekipę władzy. W czasie kampanii wyborczej w 2007 r. kandydaci na parlamentarzystów, krytykujących poprzednie władze, deklarowali i obiecywali naszym środowiskom poszanowanie idei samorządności.

Utwierdzano nas w przeświadczeniu, iż budowanie społeczeństwa obywatelskiego musi polegać na polityce otwartości władzy na środowiska samorządowe i osiągnięcia z nimi w ramach dialogu, konsensusu.

Obecna praktyka koalicji rządzącej wpisuje się we wzorce merytorycznej ignorancji wobec środowisk samorządów zawodów zaufania publicznego, ich znaczenia i misji społecznej. Jest przejawem próby zmiany ładu konstytucyjnego, poprzez budowanie centralistycznego porządku państwowego, w miejsce realizacji ładu prawnego wyrażonego w Preambule i art. 17 Konstytucji.

Nasze oczekiwania, iż formacja polityczna, której udzieliliśmy poparcia – stworzy kompetentny rząd, powoła w jego skład ludzi merytorycznie przygotowanych do realizacji obywatelskich i społecznych oczekiwań, a w sprawowaniu władzy będzie nie tylko szanować, ale wprost korzysta, z samorządności obywatelskiej – okazały się niespełnione.

Jesteśmy świadkami naruszania konstytucyjnej reguły dialogu społecznego, która nakazuje w ramach przygotowywanych przez władze zmian prawa dotyczących środowisk samorządów zawodowych, w szczególności zaufania publicznego, dokonania uzgodnień z tymi samorządami. Nadto, z naruszeniem konstytucyjnej zasady pomocniczości, proponowane zmiany zmierzają w kierunku „urządzenia” nam samorządów, poprzez pozbawienie nas praw słusznie nabytych.



☞ **28-30 października** odbył się federacyjny kurs specjalistyczny „Wycena nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych”. Tematyka kursu (trwa 26 godzin edukacyjnych), obejmuje elementy prawa cywilnego, podstawy prawne postępowania karno-skarbowego, rzeczoznawca majątkowy w postępowaniu karno-skarbowym, wycena środków trwałych dla potrzeb ewidencji i amortyzacji. Wykładowcami byli: mgr **Krystyna Chustecka** – sędzia (Naczelny Sąd Administracyjny), **dr Anna Beer-Zwolińska**, **mgr Robert Ostrowski**, **mgr inż. Zdzisław Małecki**. Poprzednio seminarium, a obecnie kurs specjalistyczny, jest w stałej ofercie szkoleń federacyjnych od 1995 roku i wciąż cieszy się dużym zainteresowaniem.

LISTOPAD

☞ W dniach **7-8 listopada** odbyło się kolejne już szkolenie prowadzone przez **Krzysztofa Trynkosa** (autora programów, znanych testów samosprawdzających i uczących na bazie EXCELA) na temat: „Wykorzystanie komputera w pracy rzeczoznawcy majątkowego. EXEL Krok po kroku”. Szkolenie trwa 10 godzin edukacyjnych i jest prowadzone w grupach do 12 osób.

☞ **Debata w Mazowieckim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych**

15 listopada odbyła się w Warszawie debata poświęcona modelom oceniania operatów szacunkowych w oparciu o art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomości, funkcjonujących w różnych stowarzyszeniach. Uczestniczyli w niej: przedstawiciel Prezydenta PFSRM, Przewodniczący KA, Iwo Betke, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, członkowie zespołów opiniujących z 10 stowarzyszeń. Spotkanie odbyło się z inicjatywy członków zespołów opiniujących kilku sfederowanych stowarzyszeń. Gospodarzem spotkania było Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, a debatę prowadziła **Katarzyna Stasiak**.

Członkowie Zespołów Opiniujących poszczególnych stowarzyszeń przedstawili własne doświadczenia i wnioski dotyczące tego „sądownictwa wewnętrznego”. Myślą przewodnią dyskusji było przekonanie, że ten obszar działania stowarzyszeń, bardzo ważny i wrażliwy jednocześnie, jest uzależniony wyłącznie od wewnętrznych regulacji każdego stowarzyszenia. Żadne przepisy rangi państwowej i federacyjnej nie narzucają obowiązujących ram, reguł, form, procedur, itp. przeprowadzenia „oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego”.

W przekonaniu uczestników debaty nadszedł odpowiedni czas, aby wymienić się doświadczeniami, wypracować wspólne stanowisko w sprawie mediacji, jako drogi do konsensusu między autorami rozbieżnych wycen.

W podsumowaniu debaty uczestnicy wyrazili przekonanie iż konieczna jest wymiana doświadczeń i doskonalenie

działań ZO. Padła propozycja, by kontynuować spotkania cyklicznie (np. dwa razy w roku). Na zakończenie zostały sformułowane poniższe wnioski, które uczestnicy przyjęli jednomyślnie.

Wnioski

1. Intencją proponowanych zmian w działalności komisji stowarzyszeniowych jest zmierzanie do polubownego rozstrzygnięcia sporów powstałych w obszarze wyceny nieruchomości.
Rekomendowaną techniką rozstrzygnięcia sporów jest mediacja co nie wyklucza innych sposobów polubownego sposobu rozstrzygnięcia sporów.
2. Tam, gdzie jest to możliwe, komisje stowarzyszeniowe winny zmierzać do powstrzymania się od wydawania opinii w stosunku do pojedynczego operatu.
3. Uznaje się za bardzo istotne zapewnienie wysokiego poziomu kwalifikacji oraz odpowiednich cech osobowościowych członków komisji stowarzyszeniowych realizujących zadania komisji opiniujących.
4. Uznaje się za istotne zapewnienie stronom i uczestnikom postępowania w ramach procedur możliwości złożenia wniosku o wyłączenie członków zespołów opiniujących.
5. Rekomendujemy wszystkim stowarzyszeniom zapoznanie się z Regulaminem pojednawczo-arbitrażowym opracowanym przez Stowarzyszenie z Łodzi.

☞ **19 listopada obradował Zarząd Federacji**

Zarząd zapoznał się z prezentacją systemu komputerowego „Analiza rynku nieruchomości – wycena Pro/Rzeczoznawca” prowadzoną przez zaproszoną firmę. Testowaniem systemu zajmie się zespół powołany przez Zarząd.

Omówiono propozycję działań Zarządu oraz Rady Krajowej w nawiązaniu do uchwał I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych. Jako jedną ze spraw pierwszoplanowych Zarząd uznał kwestię powołania przez Zjazd Założycielski Izby Gospodarczej zrzeszającej podmioty gospodarcze działające w obszarze rzeczoznawstwa majątkowego. Temat ten zostanie przedstawiony Radzie Krajowej. Zarząd postanowił skierować do Rady Krajowej sprawę powołania Komisji ds. Statutu, której zadaniem będzie przygotowanie analizy zmian w statucie proponowanych przez delegatów na Kongresie. Zarząd ustalił listę kandydatów do Komisji Statutowej na podstawie propozycji nadesłanych przez stowarzyszenia oraz zaproponował wybranie na przewodniczącego tej Komisji **Henryka Jędrzejewskiego**.

Kolejnym zagadnieniem, które zostanie omówione na posiedzeniu Rady Krajowej, będzie powołanie Komisji Samorządowej: przygotowano listę kandydatów na członków komisji oraz na przewodniczącego (**Tomasz Cieślak**, **Stanisław Kolanowski**).

Członkowie Zarządu rozmawiali o standardach zawodowych przedłożonych do Ministerstwa Infrastruktury w celu



ich uzgodnienia, odnosząc się do pism, jakie minister **Olgierd Dziekoński** przysłał w tej sprawie do Federacji, jak również do rozmów, jakie prowadził z nim w tej kwestii Prezydent PFSRM.

Zarząd wysłuchał informacji **Krzysztofa Grzesika**, pełnomocnika PFSRM do spraw integracji z UE, o przebiegu koordynacji standardów zawodowych na poziomie światowym i europejskim oraz omówił propozycję TEGOVA dotyczącą zorganizowania międzynarodowego spotkania rzeczoznawców majątkowych w Warszawie w marcu przyszłego roku.

Omówiono także sprawę tłumaczenia i wydania Międzynarodowych Standardów Wyceny.

☞ **19-21 listopada** odbył się kurs specjalistyczny „Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem służebności przesyłu”. Kurs specjalistyczny, który trwa 25 godzin edukacyjnych składa się z dwóch części: teoretycznej – wykładu prowadzonego przez **prof. Ryszarda Cymermana** i **mgr inż. Zdzisława Małeckiego** oraz z części warsztatowej, w której omawiany jest trudny temat dotyczący wycen z obszaru „infrastruktury technicznej”, prowadzonej przez rzeczoznawców majątkowych praktyków – **Monikę Nowakowską**, **mgr inż. Jerzego Dąbka**, **mgr inż. Władysława Miziera**.

☞ **22 listopada** w Zajeździe „OAZA” (Całownia k/Sierpca) odbył się kolejny, VI Memoriał Księdza Prałata Ludomira Lisowskiego, będący jednocześnie Mistrzostwami Mazowsza w Szachach Aktywnych, Mistrzostwami Mieszkańców Sierpca, Mistrzostwami Leśników Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi oraz Mistrzostwami Polski Rzeczoznawców Majątkowych. W trakcie zawodów Adam Iller, szef Oddziału Płockiego PSRW, otrzymał z rąk przedstawiciela Polskiego Związku Szachowego – **Jerzego Morasia**, Brązową Odznakę Honorową tego związku. Relacja Adama Illera z zawodów na stronie 47. Fotoreportaż na II okładce.

GRUDZIEŃ

☞ Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

W dniach 8-9 grudnia w siedzibie Naczelnej Organizacji Technicznej przy ul. Czackiego w Warszawie obradowała Rada Krajowa PFSRM.

Pierwszego dnia obrad gościem Rady był podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury (odpowiadający w resorcie za zagadnienia nieruchomości) **Olgierd Dziekoński**. Spotkanie było związane z listem, jaki Federacja otrzymała od ministra w sprawie uzgadniania standardów zawodowych. Zapis spotkania z ministrem na stronach 2-7.

Wieczorem członkowie Rady Krajowej na spotkaniu wigilijnym podzielili się z opłatkiem, przybył także minister **Olgierd Dziekoński**.

Rada Krajowa podjęła decyzje związane z zaleceniami I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych z Poznania. Rada zobowiązała Zarząd do uwzględnienia wniosków Kongresu w bieżącej działalności. Powołano Komisję Statutową, na czele z **Henrykiem Jędrzejewskim** i Komisję ds. Samorządu Zawodowego ze **Stanisławem Kolanowskim** jako szefem.

Rada przyjęła Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej (które publikujemy na stronach 7-8). Przewodniczącym Komisji Etyki Zawodowej został **Lech Gutry**.

Drugi dzień obrad Rady zdominowała kwestia standardów zawodowych. **Prof. Mieczysław Prystupa** przedstawił projekt Noty NI 1, dotyczącej wyceny metodą korygowania ceny średniej, a **prof. Sabina Żróbek** omówiła standard KSWP 2. Rada Krajowa uchwaliła KSWP 2, noty NI 1, NI 2, przyjmując jedynie drobne autopoprawki akceptowane po dyskusji przez szefów zespołów.

☞ **15 grudnia** odbyło się w Ministerstwie Infrastruktury spotkanie uzgadniające w sprawie standardów zawodowych. Obecni byli **Andrzej Hopfer**, **Zdzisława Ledzion-Trojanowska**, **Jerzy Filipiak**, **Jerzy Adamiczka**, **Jan Konowalczyk**. Relacja ze spotkania w kolejnym numerze kwartalnika.

☞ **19 grudnia** Minister Infrastruktury podpisał nowelizację rozporządzenia w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości z dnia 17 kwietnia 2008 r. (Dz. U. Nr 80, poz 475). Obecny okres rozliczeniowy (od 27 maja do 31 grudnia 2008 r.), w ramach którego rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości byli zobowiązani do uczestniczenia w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych kształcenia, został przedłużony do końca przyszłego roku. Oznacza to, że osoby uprawnione zyskały jeszcze rok na spełnienie ustawowego obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

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 I KWARTAŁ 2009 R.

Data	Temat
styczeń	Warsztaty przedegzaminacyjne
styczeń	Wykorzystanie komputera w pracy rzeczoznawcy majątkowego – EXCEL „Krok po Kroku” (10 godzin)
luty	Sporządzanie opinii dotyczącej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz wyceny dla potrzeb realizacji przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego (24 godziny)
luty	Wycena dla potrzeb finansowych
marzec	Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego (50 godzin)

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 2009

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

★ niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Skład (druk: NALCOMP tel. 010 696 22 812 70 39)

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

★ niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Skład (druk: NALCOMP tel. 010 696 22 812 70 39)

odcinek dla banku zleceniodawcy



CONTENTS NO 60

Cooperation with Ministry of Infrastructure

- National Council Meeting with Minister Olgierd Dziekoński

Law

- The Rules of Application the Property Valuers' Code of Ethics
- *Hanna Skóra:*
The Legal Calendar
- The Draft of the Ministry of Justice Decree Changing the Decree on the Costs of Getting the Evidence from the Court Expert Opinion in the Court Proceedings

Standards and methods of valuation

- General National Rules of Valuation
- *Zdzisław Adamczewski, Andrzej Hopfer:*
Remarks Concerning the Possibility to Automate the Process of Property Valuation

Business valuation

- *Mieczysław Prystupa*
The Enterprise as a Subject of Valuation

From the works of Expert Team

Real Estate Market

- *Katarzyna Michnikowska:*
Real Estate Market in Poland in 4rd Quarter 2008 - Echoes of Global Financial Crisis
- *Małgorzata Krajewska, Radosław Gaca:*
The Buyers Preferences on the Real Property Market in Toruń and Bydgoszcz

The topics to discuss

- *Stanisław Kolanowski*
Several Remarks on Practical Application of Legal Regulations by Property Valuers

Associations

- *Hanna Kunicka, Mirosława Beszczyńska-Drozdza*
The Autumn Training in Unieście
- *Lucyllia Głogowska*
7th International WAZA Conference

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul:*
The Giggle of Real Estate Market

Information - News

From the Federation Life

Report of Motion Committee of the I Congress of Valuers on 27th September 2008 in Poznań

Małgorzata Skąpska

The motion committee was called consisting of seven valuers: Małgorzata Skąpska – chairman, Zbigniew Baranowski, Tomasz Cieślak, Wojciech Daniel, Adam Futro, Andrzej Lesiński, Jerzy Wiczowski.

The committee received 50 motions applied by 20 delegates. They were all in written.

The majority of them were grouped according to the topics and being voted. The rest were passed to The Board of Federation to be considered later.

The participants supported the undertakings leading to the organization of Professional Chamber of Valuers. They obliged the Federation Board to prepare the draft of Act on calling the Valuers Chamber and directing it to the valuers community discussion till the end of second quarter of 2009.

The Congress participants opted also for creating in Federation structure the Property Valuers' Congress – as the statutory body representing the valuers, meeting every two years and having the electoral and resolution power.

The Congress participants decided also to introduce the following organizational changes:

- to assign the executive functions to the board
- to assign the opinion-forming and supervisory functions to the National Council, and between the Congress meetings also the resolution function
- creating the full-time position of secretary general

The 1st Congress was in favour of keeping the state license for property valuation awarded by suitable body of state administration.

The 1st Congress participants obligated the Federation authorities to undertake the activities leading to the change in the Act on Real Property Management – to liquidate the record about the necessity to agree the Professional standards with the Ministry of Infrastructure and publishing them in the official Ministry newsletter.

The motion to introduce the record that the professional standards and code of ethics have to be passed by professional valuers' organization and are obligatory for every valuer was not accepted.

The 1st congress postulates to undertake the activities to move the qualification proceedings to award the license for property valuation from the Ministry of Infrastructure to the Federation.

The 1st Congress appeals for considering the possibility to call the courts inside the regional



associations to arbitrate the dispute and problems of the members. The 1st Congress calls to propagate mediation and arbitral activities at the local associations arena.

The congress participants did not accept the introduction in the regulations the possibility of evaluation of valuation report by another valuer and passing the defective valuations reports by every level of arbitration committee to the inside the regional associations courts or to the

Professional Responsibility Commission (Ministry of Infrastructure).

The Congress participants took negative position on the possibility of changes in the decree on the continuous professional development concerning the number of hours and nomenclature.

The negative position was taken also towards the motion to introduce the additional criterion of "experience" apart from "price" in the proceedings under the act on public order concerning the valuation services as well as towards the motion to eliminate the services of property valuation from the range of this act.

To be considered by the Federation authorities were left the following motions not being voted during the Congress:

- creating the commission for the task to call the Professional Chamber of Valuers' with the obligation to be assessed for its activity
- undertaking the activities (by the Federation Board) to build up the support for the Valuers Chamber in the state bodies and Parliament
- considering the possibility of two instances in the arbitral procedure through introduction as first instance the opinion-creating committees at the regional associations and as second instance the Arbitral Committee of the Federation

- to obligate the Federation Board to undertake the activities towards the changes in the regulations on procedure of creating opinion about the valuation report – only in the case of two or more valuation reports, with the preference to mediation and arbitration activities.

Moreover the following motions were received by the Committee:

- The necessity of taking into consideration the legal system obligatory in Poland when creating the professional valuation standards, so to avoid the conflicts with the Ministry of Infrastructure.

- Directing the complaints concerning non-ethical behaviour of valuers to the inside associations courts or Professional Responsibility Commission also in the case of non-associated valuers.

Several motions referred to the details of structure of the Federation – to call the team to work on the draft of changes in the Federation statute including : introducing the congress as the resolution body, the National Council to be a body with presidium, the Board to be an

executive body paid for the job.

Another motion postulated to settle the Board with the President, the Secretary general, the National council with the chairman elected every year, for the maximum period of two terms of office.

To be considered by Federation Board there was also left the motion concerning the new organizational structure for property valuers – to create the economic chambers (regional or for voivodeships) with the possibility of joining to them local associations from this region.

This would give the possibility to join the professional community life by the valuers not carrying the professional business activity.



National Council Meeting 9th Dec.



Rzeczoznawca
Majątkowy
Vol 4-2008 (60)

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: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak.

Office: Nowogrodzka 50, 00-695 Warsaw, Poland, www.pfva.com.pl

Submitted to print in December 2008.



Do kupienia w biurze Federacji

1. 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 – 10 zł
2. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
3. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (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. Rzeczoznawca Majątkowy 58/08 – 25 zł
18. Rzeczoznawca Majątkowy 59/08 – 25 zł
19. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2009 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki.
20. Wycena przedsiębiorstw – Magdalena Habdas – 45 zł
21. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – Krzysztof Zmarlicki – 25 zł
22. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopper PFSRM – 40 zł
23. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw – Mieczysław Prystupa – 45 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

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopper, Stanisław Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Zdzisław Małecki.

Skład i druk: NAJ-COMP, 04-506 Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 022 613 28 34, 022 812 70 39, fax 022 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. Zdjęcia: Magdalena Jędrzejewska, PSRW o/Płock.

Numer oddano do druku 29 grudnia 2008 r.

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

VI Memoriał Księdza Prałata Ludomira Lisowskiego

22 11 2008 r. – Zajazd „OAZA”, Całownia k/Sierpca

Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Szachach



foto: PSRWN Oddział Płock



od lewej: zwycięzca turnieju w kat. open P. Flak, B. Grabarczyk (III m w kat. open), M. Mikołajczak (IV m w kat. MP Rzecz. Majątkowych), A. Iller (I m w kat. MP Rzecz. Majątkowych), W. Dudziński (II m w kat. leśnicy RDLP Łódź), K. Marchlewicz (I m w kat. junior do 18 lat), R. Iller (I m w kat. mieszkańcy Sierpca), Ł. Licznarski (I m w kat. junior do 14 lat), J. Szymański (II m w kat. mieszkańcy Sierpca).



M. Nawalaniec
w pojedynku
z M. Chumkiem,
kibicuje A. Iller



Prezes PSRWN Oddz. Płock A. Iller wręcza puchar M. Mikołajczak (SRM w Słupsku)



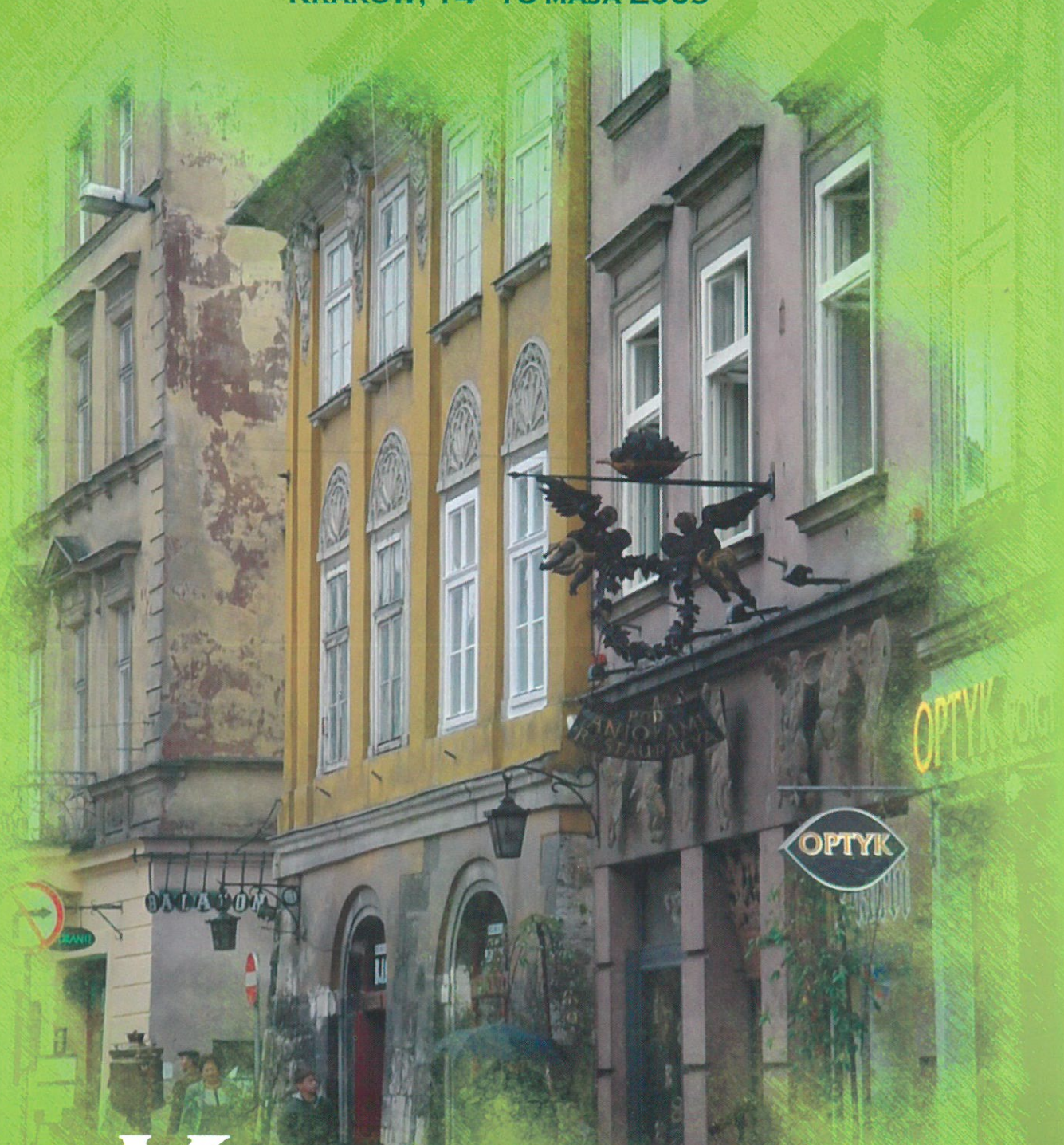
od lewej M. Chumek (II miejsce w kat. MP Rz. Majątkowych), A. Iller (I m w kat. MP Rz. M.), M. Nawalaniec (III m w kat. MP Rz. M.)

WAZA 2009

VII KONFERENCJA

WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

KRAKÓW, 14 - 16 MAJA 2009



KAMIENICE
MIESZCZAŃSKIE