



Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 2 (62) kwiecień – czerwiec 2009 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Kraków – Kościół Mariacki, widok z tarasu Hotelu Starego

phot. Marek Górniak

• Dbałość o wizerunek rzeczoznawców – rozmowa z nowym Prezydentem PFSRM Krzysztofem Urbańczykiem • Powszechne Krajowe Zasady Wyceny: Noty Interpretacyjne 3 i 4 • VII Konferencja WAZA • Nagroda i wyróżnienia Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie SGH • Konferencja PFSRM i TEGoVA o EVS • Mysikrólik • Nowości wydawnicze • English Abstracts

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

VII

Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych

WAZA

„Kamienice mieszczańskie”

14-16 maja 2009 r. Kraków



Hotel Stary - sala konferencyjna



Andrzej i Stanisława Kalusowie
z Lucyllią Głogowską



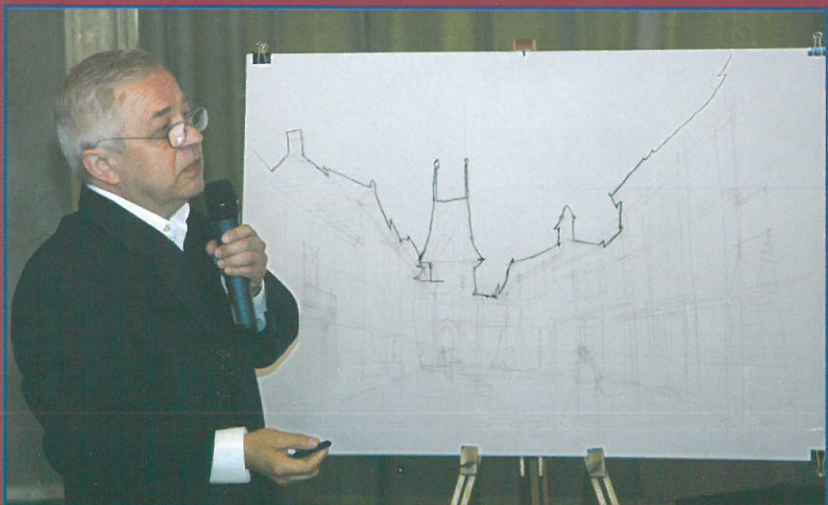
Grają muzycy z Blue Transfer
z Lucyllią Głogowską



Inne ciekawe wnętrze Hotelu Starego



Sala obrad krakowskiego Magistratu



Prof. Piotr Michał Patoczka – uczeń prof. Wiktora Zina





Szanowni Państwo!

Już po raz szósty, szóstego lipca Rada Krajowa PFSRM dokonała wyboru Zarządu Federacji.

Zawsze kiedy dokonywany jest demokratyczny wybór władz organizacji, wszyscy zadają sobie pytanie o przyszłość oraz perspektywy działania. Odpowiedzi na nurtujące wszystkie pytania nie są ani proste, ani jednoznaczne.

Nasz ruch zawodowy znajduje się w nowej sytuacji, miał miejsce I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych, tworzą się nowe organizacje skupiające rzeczoznawców majątkowych i choćby z tych powodów stoją przed nami nowe wyzwania. Jednym z postulatów Kongresu jest podjęcie takich działań, które umożliwią rzeczoznawcom majątkowym działanie jako przedstawicielom zawodu zaufania publicznego, tak aby mogli posiadać Izbę Zawodową. Nie możemy jednakże zapominać, że fakt powołania Izby Zawodowej nie jest tak jednoznacznie popierany przez całe nasze środowisko. Stoję jednakże na stanowisku, że utworzenie Izby Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych



byłoby panaceum na wiele naszych problemów. Mam przy tym świadomość, że doprowadzenie do uchwalenia odpowiedniej ustawy przez Sejm RP będzie niezwykle trudne.

Zarząd Federacji to organ, który ma realizować politykę i zadania wyznaczone przez Radę Krajową i całe środowisko rzeczoznawców. Zarząd musi być mądry Waszą mądrością, tak jak członkowie Rady Krajowej muszą być wyrazicielami opinii i poglądów środowiska rzeczoznawców majątkowych. Tylko od naszej wzajemnej współpracy, naszego wspólnego działania i przekonania o jego słuszności, będzie zależał nasz wspólny sukces, na którym nam wszystkim zależy.

Oferuję swój czas i pełne zaangażowanie, ale niczego nie zrobię bez wsparcia zarządów stowarzyszeń członkowskich i personalnie członków tych stowarzyszeń.

Korzystając z okazji, bardzo serdecznie dziękuję za poparcie w imieniu własnym oraz pozostałych członków władz Federacji, postaramy się nie zawieść pokładanych w nas nadziei. Deklaruję, w miarę możliwości, jak najczęstsze wizyty w środowiskach rzeczoznawców majątkowych, aby dokładnie wsluchiwać się w głosy z nich płynące.

Krzysztof Urbańczyk
Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Dbalność o wizerunek rzeczoznawców
– rozmowa z Krzysztofem Urbańczykiem 2

PRAWO

Korespondencja w sprawie VAT 4
Konsultacje projektu nowelizacji rozporządzenia RM
w sprawie wyceny nieruchomości 5
Kalendarz prawny 8

STANDARDY I METODY WYCEN

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny: NI 3, NI 4..... 11
Lucyllia Głogowska
Waza 2009 – „Kamienice mieszczkańskie” 17
Piotr Sacha
Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków ... 19

WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW

Nagroda Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie SGH 25

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik
Ekologia ważna dla TEGoVA 26

Marta Jurek-Maciak

PFSRM i TEGoVA o nowych Europejskich Standardach
Wyceny 27

Z PRAC ZESPOŁU EKSPERTÓW

Opinia Komisji Ekspertów w sprawie wyboru podejścia
i metody szacowania 30
Korespondencja z Ministrem Infrastruktury
w sprawie ustalania odszkodowań za nieruchomości
nabyte pod drogi 30

STOWARZYSZENIA

Seminarium w Kazimierzu Dolnym 38
Jubileusz 15-lecia PSRW Oddział w Płocku 38

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Mysikrólik 39

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze 41
Z życia Federacji 42

ENGLISH ABSTRACTS 46



DBAŁOŚĆ O WIZERUNEK RZECZOZNAWCÓW

Rozmowa z nowym Prezydentem PFSRM Krzysztofem Urbańczykiem

Redakcja: serdeczne gratulacje w imieniu czytelników „Rzeczoznawcy Majątkowego” i redakcji z powodu wyboru na stanowisko Prezydenta PFSRM.

Bardzo dziękuję i przyznam się, że jestem naprawdę zaskoczony dużym poparciem, jakie otrzymałem. Taki rezultat wyborów zobowiązuje, mam nadzieję nie zawieść pokładanych nadziei. Myślę, że wszyscy nowo wybrani członkowie władz federacji odpowiedzialnie podejną do swoich obowiązków.

Jakie są priorytety w pracy nowego Zarządu?

To trudne pytanie, a odpowiedź nie jest taka prosta. Otóż tych priorytetów jest sporo. Są to:

- stałe uczestnictwo w pracach legislacyjnych komisji i podkomisji sejmowych,
- współpraca z Ministerstwem Infrastruktury przy nowelizacji rozporządzeń,
- realizacja uchwał I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych,
- próba, a pewno próby zjednoczenia naszego środowiska,
- dbałość o wizerunek rzeczoznawcy majątkowego, jako przedstawiciela zawodu zaufania publicznego,
- udział członków Zarządu Federacji w spotkaniach stowarzyszeniowych.

Jak oceniasz kondycję naszego środowiska?

Myślę, że kondycja naszego środowiska została najtrafniej oceniona w trakcie ubiegłorocznego wrześniowego I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych, który odbył się w Poznaniu. W czasie tego zgromadzenia padło wiele słuszych słów, a szczerą, nieskrępowaną dyskusją doprowadziła do istotnych wniosków. Zgadzam się z większością postulowanych tam zmian. Członkowie poprzedniego Zarządu Federacji podjęli liczne działania zmierzające do realizacji postulatów środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Deklaruję dalszą konsekwentną pracę nad realizacją uchwał i wniosków Kongresu. Odejście od ich realizacji byłoby nieuczciwe wobec uczestników Kongresu, stałoby się błędem nie do naprawienia.



Krzysztof Urbańczyk

Ważnym osiągnięciem naszego środowiska było to, że PFSRM reprezentowała, jako jedyna, rzeczoznawców majątkowych. To ostatnio się zmieniło. Czy zamierzasz działać na rzecz jedności organizacyjnej rzeczoznawców majątkowych?

W ostatnich latach zachwiana została jedność naszego ruchu zawodowego, a przez wiele lat była to jedna z większych zdobyczy Federacji. Deklaruję, że podejmę próby zjednoczenia ruchu zawodowego. Z racji swojego wieloletniego dorobku i pozycji,



Rada Krajowa z nowymi i ustępującymi władzami Federacji.



Nowy i ustępujący Zarząd (od lewej stoją: K. Bratkowski, J. Jasiński, J. Filipiak, K. Urbańczyk, A. Hopfer, J. Adamiczka).

Federacja ma obowiązek podjęcia takiej próby, nie zapominając jednakże o swoich dotychczasowych osiągnięciach. To zjednoczenie widziałbym w formie umowy współpracy, która doprowadziłaby do prezentacji wspólnego stanowiska wobec resortu.

Istotnym zagadnieniem w pracy zarządu jest współpraca z Ministerstwem Infrastruktury. Nie ma co ukrywać: ostatnio było wiele napięć w związku ze standardami zawodowymi. Co można zrobić, by ta współpraca była efektywniejsza?

Współpraca z resortem infrastruktury to niezwykle istotna działalność Zarządu. Musimy doprowadzić do przyspieszenia prac nad rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także starać się doprowadzić do zredagowania nowego rozporządzenia, zamiast skupiać się na ulepszaniu starego. Osobiście uważam, że starego rozporządzenia poprawić się już nie da, poza naniesieniem wymuszonych praktyką wycen doraźnych poprawek. Powinniśmy zaproponować treść nowego rozporządzenia, którego autorami muszą być rzeczoznawcy majątkowi, praktycy! Skoro ma to być nasze narzędzie pracy, to nic o nas bez nas. Ale jak tego dokonać? To Minister Infrastruktury jest gospodarzem tego dokumentu, dlatego musimy znaleźć sposób na poprawienie naszej skuteczności we współpracy z resortem, na który, niezależnie od jego oceny, jesteśmy przy obecnych zapisach prawa skazani.

Również kwestia uzgadniania standardów zawodowych leży w gestii Ministerstwa Infrastruktury. Pamiętam oczywiście, że Rada Krajowa, a także Kongres, podjęły uchwały, że ustawy zapis dotyczący uzgadniania standardów zawodowych powinien zostać usunięty. Będę do tego dążyć przy każdej nadarzającej się okazji, ale póki co jest on obowiązujący i powinniśmy się z tego ustawowego zapisu wywiązać. Standardy zostały przez Radę Krajową przyjęte, uchwalone – teraz kolej na ministerstwo.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiał Mieczysław Prystupa
Fot. Artur Oleszczuk

ZARZĄD FEDERACJI NA LATA 2009–2011

PREZYDENT

Krzysztof Urbańczyk – mgr inż. rolnictwa, jest rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia nr 205), właścicielem firmy Adiacent. Absolwent Akademii Rolniczej im. Hugona Koliątaja w Krakowie.

W latach 2002–2005 był przewodniczącym Rady Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach. Od 1999 r. do 2003 r. członek Komisji Arbitrażowej przy PFSRM, od 2003 roku do 6 lipca 2009 – wiceprzewodniczący PFSRM. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości od 2002 r., a w latach 2005 do 2009 wiceprzewodniczący PKK.

Współautor książki „Wycena nieruchomości rolnych”. Autor kilkuset wycen nieruchomości dla różnych celów zajmujący się szacowaniem nieruchomości od 1993 r. Autor oraz współautor kilkudziesięciu opinii dotyczących wyceny wartości przedsiębiorstw.

WICEPREZYDENCI

Jerzy Adamiczka – absolwent Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, architekt. Ukończył studia magisterskie i podyplomowa Sheffield Hallam University, ma licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Prezes SRM we Wrocławiu, wieloletni członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych. Członek Komisji Standardów oraz przez 6 lat pełnomocnik Polskiej PFSRM ds. praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Członek Komisji Arbitrażowej PFSRM w Warszawie.

Posiada tytuł Doradcy Rynku Nieruchomości, jest poza tym członkiem Stowarzyszenia Architektów Polskich i Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów. Jest również członkiem MRICS, ma tytuł Recognised European Valuer (REV).

Krzysztof Bratkowski – ma 58 lat, urodził się i mieszka w Warszawie. Studia wyższe ukończył na Politechnice Warszawskiej na kierunku mechanicznym. Do 1984 r. pracował w instytucie branżowym, później prowadził własne firmy produkcyjne.

Nieruchomościami zajmuje się od 1995 r., uprawnienia rzeczoznawcy uzyskał w 2000 r. Prowadzi jednoosobową firmę wycen nieruchomości i jest to jego podstawowe źródło dochodu. Zajmuje się też dydaktyką: prowadzi wykłady i praktyki zawodowe dla kandydatów na rzeczoznawców. Jest członkiem zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Od 2007 r. członek KOZ.

Żonaty, ma dwoje dorosłych dzieci. Jego hobby to żeglarstwo.

Janusz Jasiński – lat 56, z wykształcenia geodeta. Ukończył Wydział Geodezji i Urządzeń Rolnych Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie (obecnie UWM), jest pracownikiem naukowym tej uczelni, na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, w Katedrze Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości posiada od 1994 r., Prowadzi własną działalność gospodarczą. W 2008 r. uzyskał uprawnienia do używania tytułu REV.

Od 1998 r. jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, założycielem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, od 1992 r. członkiem Zarządu Głównego. Był także członkiem kilku komisji i zespołów organizacyjnych, m. in.: Komisji Szkoleń i Egzaminów Kwalifikacyjnych, Rady Programowo-Naukowej oraz Komisji Statutowej. W 2001 r. otrzymał Złotą Odznakę „Zasłużony dla PFSRM”.



KORESPONDENCJA W SPRAWIE VAT

Pismo Prezydenta PFSRM do podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości Zbigniewa Wrony w sprawie nowelizacji rozporządzenia w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym.

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, organizacji zawodowej skupiającej Stowarzyszenia, których członkami są rzeczoznawcy majątkowi, w tym duża grupa biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości, zwracamy się z prośbą o przyspieszenie wejścia w życie od dawna zapowiadanego **rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym**. Treść rozporządzenia jest pozytywnie odbierana przez nasze środowisko.

Projekt rozporządzenia znajduje się w uzgodnieniach międzyresortowych od kilku miesięcy. Pierwotnie rozporządzenie miało wejść w życie w kwietniu 2009 roku. Obecnie na witrynie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości pojawiła się nowa data: 1 lipca 2009 roku.

Jesteśmy zaniepokojeni zwłoką w tej sprawie. Wielu naszych doświadczonych kolegów pełniących funkcje biegłych rezygnuje z pracy na rzecz sądów, między innymi z powodu nieuregulowania sprawy podatku VAT.

Jednocześnie korzystając z okazji postulujemy wdrożenie także następujących zasad wynagradzania biegłych sądowych:

- zobowiązanie sądów do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia za wykonane czynności w okresie do 14 dni od daty otrzymania opinii i preliminarza kosztów,
- wypłata należności w terminie maksymalnie 21 dni od daty złożenia rachunku pod rygorem naliczenia odsetek za zwłokę,
- zobowiązanie sądów do zapłaty za czas niezbędny do przygotowania się do rozprawy (zaznajomienie się z aktami sprawy i sporządzenie opinii w sytuacji gdy, na przykład, od czasu złożenia pisemnej opinii do wezwania na rozprawę w celu złożenia dodatkowych wyjaśnień mija dłuższy okres czasu),
- zobowiązanie sądów do zapłaty za czas:
 - dojazdu do sądu na rozprawę,
 - dojazdu do miejsca oględzin i instytucji związanych ze sporządzeniem opinii (starostwa, Urzędy Gmin, itp.),
 - w sytuacji kilkugodzinnego oczekiwania pod drzwiami na rozprawę.
- uznanie samochodu za narzędzie pracy biegłego, a jeżeli nie to uproszczenie procedury użycia samochodu i zwro-

tu wydatków za jego użycie przy dojazdach do miejsca wykonywania czynności,

- określenie zasad wynagrodzenia za czynności przygotowawcze, badawcze i dodatkowe (np. procentowo w stosunku do stawki bazowej),
- określenie czynności, które są zaliczane do nakładów pracy biegłego, w tym m. in.:
 - sporządzenie rysunków i rzutów,
 - sporządzenie innych opracowań graficznych,
 - oznaczenie granic nieruchomości, lokali, służebności, podziału,
 - sporządzenie opracowań graficznych, zdjęć z ich opisaniem,
 - kopiowanie i sporządzanie określonej ilości egzemplarzy opinii,
 - pisanie i wysyłanie listami poleconymi w urzędach pocztowych zawiadomień o oględzinach,
 - odbiór i zwrot akt,
- uwzględnienie w stawce stopnia skomplikowania sprawy (np. w sytuacji, gdy do sporządzenia opinii biegły sądowy powinien oprócz uprawnień zawodowych do wyceny posiadać uprawnienia budowlane, geodezyjne, lustratora w spółdzielniach mieszkaniowych, itp.),
- uwzględnienie w taryfie posiadanych przez biegłego kwalifikacji, w formie np. dodatków: po roku wykonywania czynności biegłego + 10%, po 3 latach + 30%, po 5 latach + 50%,
- nie stosowanie grzywien za nieumyślne opóźnienia w oddawaniu opinii, a jedynie karanie poprzez zmniejszenie wynagrodzenia za sporządzenie opinii, maksymalnie do 25% wartości wynagrodzenia,
- wprowadzenie możliwości negocjowania wynagrodzenia za sporządzenie opinii przed jej przyjęciem, bez skutków odmowy przyjęcia wykonania opinii,
- wprowadzenie zasady corocznej waloryzacji stawki bazowej wskaźnikami wzrostu płac stosowanymi dla resortu sprawiedliwości.

Zależy nam, by biegłymi sądowymi byli najlepsi fachowcy z danej dziedziny.

Mamy nadzieję, że nasze uwagi zostaną uwzględnione w dalszej procedurze przygotowania przepisów dotyczących pracy biegłych. Jesteśmy gotowi do dalszej współpracy w tym obszarze.



KONSULTACJE PROJEKTU NOWELIZACJI ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Pismo PFSRM do podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierda Dziekońskiego z 30 kwietnia br.

W odpowiedzi na pismo pana ministra z dnia 31 marca br. dotyczącego konsultacji społecznej projektu rozporządzenia Rady Ministrów, zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przedstawia do przedłożonego nam projektu następujące uwagi:

1. **Zmiana 1) do § 4 ust 5.** Proponujemy zmianę skreślić i utrzymać dotychczasowy zapis rozporządzenia.

Uzasadnienie: metody statystyczne są nieodzowne przy określaniu wartości nieruchomości reprezentatywnych (zasady określania wartości katastralnej uregulowane odrębnie) oraz przy analizie rynku. Stosowanie ich do wycen, do których odnosi się rozporządzenie, jest problematyczne i w innych krajach niestosowane w wycenach nieruchomości.

2. **Zmiana 5) do § 18 ust. 3.** W drugim zdaniu skreślić następującą jego część: „uwzględniając koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym”

Uzasadnienie: Treść tego ustępu dotyczy zasady określania wartości gruntu, a nie drzew i drzewostanów. Wobec i tak relatywnie niskiej wartości gruntu leśnego określanej na podstawie wskaźników szacunkowych, dalsza korekta „in minus” tej wartości jest wątpliwa merytorycznie. Gdyby stosować pewne analogie, to również cenę decytony ziarna żyta należałoby korygować o koszty zbioru przy określaniu wartości gruntu rolnego.

3. **Zmiana 9) do § ust. 5. b.** Proponujemy zmiany tej nie wprowadzać; dodanie proponowanych wyrazów jest zasadne przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby ustalania ceny nieruchomości **oddawanej** w użytkowanie wieczyste; proponowana do dodania zasada nie może jednak mieć miejsca przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby ustalania ceny nieruchomości w związku z jej **aktualizacją**; ustalony pierwotnie (cza-

sem wiele lat wstecz) cel na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste może być już nieaktualny w chwili aktualizacji opłat ze względu na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z innych powodów; w uzasadnieniu zmiany w przedłożonym projekcie stwierdzono, że cel na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma większe znaczenie niż przeznaczenie w planie miejscowym; z poglądem tym nie można się zgodzić, gdyż plan miejscowy jako akt prawa miejscowego może skutecznie uniemożliwić realizację celu sprzecznego z ustaleniami planu. Stanowisko tu przedstawione wsparte jest wyrokiem Sądu Najwyższego z 13 lutego 2009 r., III CSK 268/2008.

4. **Zmiana 10) do § 30.** Postulujemy od zmiany tej odstąpić i nie wykreślać § 30.

Uzasadnienie przedstawione w opiniowanym projekcie nie uwzględnia faktu, że regulowany tym przepisem sposób wyceny dotyczy tylko **szczególnych** przypadków, w których **jednolitość** postępowania jest ważniejsza od dopuszczenia uwarunkowań rynkowych, które mogą spowodować znaczne zróżnicowanie wycen nieruchomości. Jednocześnie w § 30 konieczna jest zmiana powołania art. 33 ust. 3 ustawy na art. 33 ust. 3a stosownie do zmiany ustawy.

5. **Zmiana 13) do § 35 ust. 7.** Proponujemy nie wprowadzać tej zmiany z uwagi na oczywistość tego typu czynności.

6. **Zmiana 14) do § 36.** Zmiany przepisów paragrafu 36 z oczywistych powodów należą do szczególnie ważnych. Należy przyjąć, z uzasadnieniem jak niżej, że proponowane w przedstawionym nam projekcie rozporządzenia ich brzmienie nie może jeszcze być uznane za zamknięte.

Do § 36 ust. 1.

a) W zdaniu drugim: „Przy określeniu przeznaczenia nieruchomości stosuje się odpowiednio art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie uwzględniając ustaleń decyzji o realizacji inwestycji drogowej”. Z takim brzmieniem tego przepisu należy się zgodzić,



jeżeli będzie on rozumiany w ten sposób, że przy wycenie nieruchomości zajętej pod drogę publiczną rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest uwzględniać jej przeznaczenie, jakie istniało przed dniem, kiedy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Z obecnego brzmienia tego zdania wniosek taki wprost nie wynika.

- b) Skreślenie ust. 2 § 36, z uzasadnieniem jak niżej, wymaga uzupełnienia treści ust. 1 tego paragrafu poprzez dodanie regulacji dotyczącej wyceny przejmowanej na cele drogowe „części nieruchomości”.

Do § 36 ust. 2.

Proponowana regulacja zawarta w ust. 2 § 36 budzi poważne zastrzeżenia.

Należy zauważyć, że przepis ten będzie miał zastosowanie w przeważającej ilości przypadków, bowiem przy realizacji inwestycji drogowej jako inwestycji liniowej, przejmowane są najczęściej części nieruchomości.

Wycena nieruchomości przejmowanych pod drogi w całości, o której mowa w ust. 1 § 36 będzie należała do rzadkości.

Z tego też względu regulacja zaproponowana w ust. 2 § 36 jest bardzo ważna i wymaga gruntownego uzasadnienia.

Po drugie – proponowany przepis w ust. 2 jest sprzeczny z przepisami art. 128 ust. 1, art. 134 ust. 1 i art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z brzmienia art. 128 ust. 1 wynika bowiem wyraźnie, że odszkodowanie na rzecz osoby wywłaszczonej **powinno odpowiadać wartości wywłaszczonego prawa własności nieruchomości**, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego. Zgodnie zaś z art. 134 ust. 1 podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości lub, w sytuacji, o której mowa w art. 135, jej wartość odtworzeniowa.

Z przytoczonych przepisów wynika, że przedmiotem wyceny ma być **wyłącznie wywłaszczone prawo własności nieruchomości**, a więc jeżeli przedmiotem wywłaszczenia jest część nieruchomości – **wartość prawa własności oznaczonej wcześniej tej części nieruchomości**.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie stwarza prawnych możliwości, aby dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie części nieruchomości, **zamiast wartości tej części, określać wielkość zmniejszenia** części nieruchomości nieobjętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Wynika z powyższego, że zaproponowane brzmienie ust. 2 § 36 stoi w sprzeczności z regulacjami ustawowymi, co oznacza, że przyjęcie tego przepisu wymagałoby uprzedniej zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto przyjęcie zaproponowanego w omawianym przepisie sposobu określenia podstawy do ustalenia wysoko-

ści odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości oznaczałoby **zmianę filozofii** określania wartości nieruchomości wyłącznie dla celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejmowane pod drogi publiczne lub linie kolejowe. Wycena nieruchomości dla ustalenia odszkodowania dla pozostałych celów publicznych byłaby wykonywana na **innych zasadach**.

Z przytoczonych wyżej względów proponuję skreślić proponowany przepis ust. 2 § 36.

Do § 36 ust. 4.

W objaśnianiu Wp dodano drugie zdanie: „W przypadku gdy kwota Wp jest większa niż różnica między wartością nieruchomości określona zgodnie z ust. 1–3, a wartością iloczynu $P \times W_m$, jako wartość Wp przyjmuje się ww. różnicę”. Zdanie to należy skreślić. Zawiera ono logiczny błąd nie mówiąc o tym, że tworzy nadmiernie rozbudowaną wycenę. Zdanie to nie zostało wyjaśnione lub uzasadnione w projekcie.

Do § 36 ust. 5.

Zastrzeżenie budzi przyjęcie zasady wyceny według której „przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych”.

Pojęcie przeznaczenia „przeważającego wśród gruntów przyległych” może nastroczać trudności w praktyce. Dotyczyć to będzie w szczególności sytuacji, kiedy w sąsiedztwie wycenianych gruntów pod drogę znajdować się będą jednocześnie grunty o bardzo zróżnicowanym przeznaczeniu, np. grunty przeznaczone na cele rolne i grunty przeznaczone na cele komercyjne, z tym, że te pierwsze tylko niewiele będą większe od tych drugich.

Ponadto, w treści tego ustępu należy o przeznaczeniu nieruchomości w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**, a nie ograniczać się do słowa „**przeznaczenie**”. Przedmiotem wyceny może być bowiem nieruchomość wydzielona geodezyjnie pod drogę publiczną, bądź w drodze decyzji o realizacji inwestycji drogowej, bądź tylko w oparciu o ustalenie planu miejscowego. Postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie mogą stanowić podstawy do geodezyjnego wydzielenia gruntów pod drogi publiczne, a tym samym nie mogą być przedmiotem wyceny tych gruntów.

Z uzasadnieniem jak wyżej proponuje się brzmienie ust. 5: „*W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość lub jej część, która w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod inwestycję drogową, przeznaczenie nieruchomości dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjmuje się według przeznaczenia gruntów przyległych. Przepisy 1–4 stosuje się odpowiednio*”.



7. Zmiana 20) do § 50

- a) **ust. 1.** Przepis ust. 1 winien być poszerzony o zapis, że jeżeli nieruchomość jest położona na złożach kopalin nie stanowiących własności Skarbu Państwa, przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się wartość tego złoża. Jednoznacznie stanowisko w tym zakresie zajął Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 14 grudnia 2007 r., II OSK 1756/06.
- b) **ust 3.** Pojęcie „faktyczny sposób wykorzystania” użyte w tym punkcie w żadnych przepisach prawa nie jest zdefiniowane. Ma ono podstawowe znaczenie dla czynności rzeczoznawcy majątkowego. Pojęcie to powinno zostać zdefiniowane. Jest to problem prawny i o jego uregulowanie zwracamy się do zespołów prawniczych Ministerstwa. Zwracamy uwagę, że pojęcie to wywołuje wiele nieporozumień. Istnieją np. stanowiska niektórych kolegów orzekających kwestionujące kompetencje rzeczoznawcy majątkowego do jego określania.

Zwracamy ponadto uwagę, że w przekazanych przez nas Ministerstwu w roku ubiegłym propozycjach zmian przepisów rozporządzenia, proponowaliśmy również rozwiązania, które nie znalazły się w przekazanym nam projekcie. Zdajemy sobie sprawę, że konwencja rozporządzenia wydawanego w formie zmiany rozporządzenia niektórych z tych uwag nie mogła zawierać. Niemniej jednak, prosimy o rozważenie, czy w przygotowywanym właśnie rozporządzeniu nie można by uwzględnić następujących elementów:

1. Zmiana § 4

Proponujemy nowe brzmienie ust. 3 i ust. 4:

ust. 3. 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.

ust. 4. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

2. Zmiana § 7

Proponujemy nowe brzmienie ust. 2 i ust. 3:

ust. 2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości, dla których podstawą obliczania dochodu są wpływy czynszowe uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości,

których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów oraz wpływy pozaczynszowe.

ust. 3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. 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.

Uzasadnienie do ww. zmian (§ 4 i § 7):

Proponowane zmiany wynikają z utrwalającej się dobrej praktyki zawodowej jaką w poprzednich latach wypracowało środowisko polskich rzeczoznawców majątkowych. Ich wprowadzenie może się istotnie przyczynić do większej przejrzystości wycen i ich lepszego odbioru przez zainteresowanych.

3. Zmiana § 16

Proponujemy nowe brzmienie:

§ 16. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli nieruchomość podlegać ma rozwojowi, w szczególności budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po dokonaniu jej rozwoju, o którym mowa w ust. 1 oraz wartości rynkowych kosztów związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Zastosowanie metody pozostałościowej wymaga szczególnego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Uzasadnienie

Dotychczasowy przepis zawiera katalog zamknięty związany ze zmianami na nieruchomości, polegającymi wyłącznie na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Proponowany zapis zawiera katalog otwarty „w szczególności”, a samą zmianę na nieruchomości określono pojęciem szerszym – rozwój, co nawiązuje do rozwiązań europejskich w tej dziedzinie z jednej strony oraz do praktyki rynkowej stosowanej przez inwestorów dokonujących takiego rozwoju na nieruchomości, z drugiej strony. Powyższa zmiana sankcjonuje więc wyłącznie praktykę rynkową, która występuje na rynku od kilkunastu lat.

Zastąpiono „przeciętne koszty tych robót” – kosztami „rynkowymi” – jako jeden ze składników założeń określonej wartości rynkowej musi odzwierciedlać koszty rynkowe dla danego rynku, a nie przeciętne (które nie były zdefiniowane). Ma to szczególne znaczenie dla poprawnej wyce-



ny, ponieważ w zakresie poprzedniego brzmienia rzeczoznawcy pomijali wiele kosztów rynkowych, co prowadziło do drastycznego zawyżania wartości nieruchomości, co miało negatywny wpływ na system kredytowy, zawyżanie wartości firmy przy liczeniu wartości aportów, itp. Niezbędne jest zatem, aby zamiast „przeciętnych kosztów tych robót” rzeczoznawca musiał uwzględnić wszystkie koszty rynkowe, które uwzględniają nie tylko koszty robót, ale pozostałe koszty ponoszone przez inwestora związane bezpośrednio z rozwojem nieruchomości. Innymi słowy, zmieniono „koszty tych robót” na „koszty związane z rozwojem”. „Koszty tych robót” dotychczas ograniczały się jedynie do kosztów związanych z „budową, odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową, montażem lub remontem obiektu budowlanego” i dotyczyły wyłącznie kosztów budowlanych, a nie uwzględniały innych kosztów, np. związanych z finansowaniem inwestycji, pośrednictwem przy sprzedaży mieszkań lub lokali użytkowych, które na etapie wyceny takiej nieruchomości powinny być uwzględniane, jeżeli rynek przy ocenie takich nieruchomości również bierze je pod uwagę.

Przedstawiając powyższe uwagi jednocześnie podtrzymujemy przedstawiane wcześniej stanowisko, że

w naszym przekonaniu rozwój rynku nieruchomości w następstwie wejścia Polski do Unii Europejskiej, globalizacja gospodarki i skutki międzynarodowego przepływu kapitału, wymagają głębokich, systemowych zmian w przepisach regulujących gospodarkę nieruchomościami.

Oczekiwane na tym tle konieczne zmiany to głównie:

- zweryfikowanie zapisanych w prawie definicji i pojęć pod kątem ich zgodności z uregulowaniami stosowanymi na europejskim i międzynarodowym rynku nieruchomości,
- rezygnacja z zawartych w przepisach prawa nadmierne instrukcyjnych regulacji procesów wyceny i jednoczesne wzmocnienie roli standardów zawodowych,
- ponowne rozpatrzenie uregulowań odnoszących się do obszaru odszkodowań za utracone i wywłaszczane nieruchomości w kontekście ich zgodności z konstytucyjną zasadą słusznego odszkodowania i szeroko pojętą sprawiedliwością społeczną.

Liczymy, że będziemy mogli powrócić do dyskusji nad zmianami w przepisach o gospodarce nieruchomościami na bazie propozycji złożonych przez nas w lutym 2008 roku.

KALENDARZ PRAWNY

opracowała H. S.

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 34, poz. 264).

Weszło w życie z dniem 19 marca 2009 r.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie analizy przedsiębiorstwa państwowego dokonywanej przed wydaniem zarządzenia o prywatyzacji bezpośredniej (Dz. U. Nr 34, poz. 265).

Weszło w życie z dniem 12 marca 2009 r.

3. Ustawa z dnia 20 lutego 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo o adwokaturze, ustawy o radcach prawnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 37, poz. 286).

Weszła w życie z dniem 25 marca 2009 r.

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie analizy spółki, przeprowadzanej przed zaoferowaniem do zbycia akcji należących

do Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 37, poz. 288).

Weszło w życie z dniem 18 marca 2009 r.

5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 lutego 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów (Dz. U. Nr 39, poz. 320).

Weszło w życie z dniem 28 marca 2009 r.

6. Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 42, poz. 334).

Weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r.

7. Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 42, poz. 335).

Weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r.



8. Ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. Nr 42, poz. 340).

Weszła w życie z dniem 17 kwietnia 2009 r.

9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. w sprawie harmonogramu realizacji uprawnień do premii gwarancyjnej w związku z remontem lokalu mieszkalnego (Dz. U. Nr 43, poz. 345).

Weszło w życie z dniem 19 marca 2009 r.

10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz. U. Nr 43, poz. 346).

Weszło w życie z dniem 19 marca 2009 r.

11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego sposobu weryfikacji audytu energetycznego i części audytu remontowego oraz szczegółowych warunków, jakie powinny spełniać podmioty, którym Bank Gospodarstwa Krajowego może zlecać wykonanie weryfikacji audytów (Dz. U. Nr 43, poz. 347).

Weszło w życie z dniem 19 marca 2009 r.

12. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. Nr 45, poz. 367).

Weszło w życie z dniem 4 kwietnia 2009 r.

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wzoru wniosku o wpis do ewidencji działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 50, poz. 399).

Weszło w życie z dniem 31 marca 2009 r.

14. Ustawa z dnia 6 marca 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 53, poz. 434).

Weszła w życie z dniem 2 maja 2009 r.

15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie krajowej sieci obszarów wiejskich (Dz. U. Nr 53, poz. 436).

Weszło w życie z dniem 16 kwietnia 2009 r.

16. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 marca 2009 r. w sprawie trybu przekazywania mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w razie ustanowienia lub wygaśnięcia trwałego zarządu oraz trybu wnoszenia opłat (Dz. U. Nr 54, poz. 444).

Weszło w życie z dniem 17 kwietnia 2009 r.

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 marca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 55, poz. 450).

Weszło w życie z dniem 21 kwietnia 2009 r.

18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 56, poz. 461).

Wejdzie w życie z dniem 8 lipca 2009 r., z wyjątkiem § 1 pkt 33, który wszedł w życie z dniem 7 kwietnia 2009 r.

19. Ustawa z dnia 5 marca 2009 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 57, poz. 466).

Weszła w życie z dniem 8 kwietnia 2009 r.

20. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 7 kwietnia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie struktury logicznej deklaracji i podań, sposobu ich przesyłania oraz rodzajów podpisu elektronicznego, którymi powinny być opatrzone (Dz. U. Nr 57, poz. 469).

Weszło w życie z dniem 8 kwietnia 2009 r.

21. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1 kwietnia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (Dz. U. Nr 59, poz. 489).

Weszło w życie z dniem 29 kwietnia 2009 r.

22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 kwietnia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Nr 60, poz. 496).

Weszło w życie z dniem 30 kwietnia 2009 r.

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2009 r. (M.P. Nr 24, poz. 326).



24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2009 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2009 r. w stosunku do marca 2003 r. (M.P. Nr 24, poz. 327).

25. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2009 r. (M. P. Nr 24, poz. 328).

26. Ustawa z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545).

Weszła w życie z dniem 15 maja 2009 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 10, art. 5 pkt 6, art. 15 oraz art. 24, które weszły w życie z dniem 31 maja 2009 r.

27. Ustawa z dnia 3 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. Nr 68, poz. 575).

Weszła w życie z dniem 21 maja 2009 r.

28. Ustawa z dnia 5 marca 2009 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Nr 69, poz. 587).

Weszła w życie z dniem 22 maja 2009 r.

29. Ustawa z dnia 19 marca 2009 r. o zmianie ustawy o objęciu poręczeniami Skarbu Państwa spłaty niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 69, poz. 594).

Weszła w życie z dniem 22 maja 2009 r.

30. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 72, poz. 620).

Weszła w życie z dniem 29 maja 2009 r.

31. Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).

Weszła w życie z dniem 6 czerwca 2009 r.

32. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 maja 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie

świadectw dopuszczenia do eksploatacji typu budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego oraz typu pojazdu kolejowego (Dz. U. Nr 78, poz. 654).

Weszło w życie z dniem 9 czerwca 2009 r.

33. Ustawa z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 79, poz. 662).

Wejdzie w życie z dniem 28 czerwca 2009 r.

34. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 maja 2009 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych (Dz. U. Nr 81, poz. 685).

Weszło w życie z dniem 17 czerwca 2009 r.

35. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2009 r. (M. P. Nr 34, poz. 508).

36. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2008 r. (M. P. Nr 34, poz. 519).

37. Ustawa z dnia 22 maja 2009 r. o zmianie ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 86, poz. 720).

Weszła w życie z dniem 8 czerwca 2009 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 7, który wejdzie w życie z dniem 9 lipca 2009 r.

38. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 5 czerwca 2009 r. w sprawie opłat za przejazd po drogach krajowych (Dz. U. Nr 86, poz. 721).

Weszło w życie z dniem 10 czerwca 2009 r.

39. Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach socjalnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 91, poz. 742).

Wejdzie w życie z dniem 16 lipca 2009 r.

40. Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w organizacji i podziale zadań administracji publicznej w województwie (Dz. U. Nr 92, poz. 753).

Weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r., z wyjątkiem art. 29 ust. 2, art. 30 ust. 3, art. 31 ust. 2, art. 35 ust. 2 oraz art. 37, które weszły w życie z dniem 16 czerwca 2009 r. oraz art. 5, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY

Poniżej publikujemy Noty Interpretacyjne nr 3 i nr 4, które zostały przekazane do dyskusji środowiskowej, zgodnie z uchwałą Rady Krajowej z 9 czerwca br.

Nota Interpretacyjna nr 3 (NI 3) ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA KOSZTOWEGO 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 kosztowego.
- 1.2. Podejście kosztowe może być stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości, które ze względu na swój specjalistyczny charakter rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu rynkowego jak również nie generują dochodu i nie są przedmiotem stwarzającym możliwość generowania dochodu. Podejście kosztowe stosuje się także w przypadku, gdy jest to wymagane przepisami prawa lub wynika to z treści umowy zawartej z zamawiającym. Możliwe jest także zastosowanie tego podejścia dla celów uzgodnionych ze zleceniodawcą.
- 1.3. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego przyjmuje się założenie, że potencjalny nabywca jest skłonny nabyć wycenianą nieruchomość akceptując jej lokalizację, przeznaczenie i stan za cenę równą kosztowi jej wytworzenia pomniejszonemu o kwotę stanowiącą rekompensatę za jej zużycie lub cenę równą kosztowi wytworzenia nieruchomości w tej samej lokalizacji posiadającej podobne parametry użytkowe i tą samą funkcję przy zastosowaniu aktualnie stosowanych technologii i standardów, pomniejszoną o kwotę stanowiącą rekompensatę za jej zużycie. W szczególnych przypadkach wartość odtworzeniowa jest zbliżona do wartości rynkowej.
- 1.4. Założenia dotyczące potencjalnego nabywcy nie wykorzystuje się przy sformułowaniu innego celu wyceny niż wartość odtworzeniowa.

2. Zakres stosowania noty

- 2.1. Notę stosuje się do określenia wartości innych niż wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem regulacji podanych w KSWP1 i KSWP2.
- 2.2. Nota określa zasady i warunki stosowania podejścia kosztowego. Wyboru odpowiedniej metody i techniki szacowania kosztów wytworzenia części składowych gruntu oraz sposobu określania wartości zużycia dokonuje rze-

czoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianej nieruchomości oraz dostępność informacji o cenach, dochodach i kosztach na właściwym rynku.

- 2.3. Notę stosuje się do wyceny nieruchomości gruntowych, których częściami składowymi są obiekty budowlane.
- 2.4. Podejście kosztowe może być także stosowane do określania odrębnej wartości części składowych nieruchomości, zwanych w niniejszej notcie obiektami.
- 2.5. Przedstawione zasady określania kosztów wytworzenia odnoszą się do nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Przy wycenie innych praw do nieruchomości prezentowane rozwiązania noty stosuje się odpowiednio.

3. Założenia i definicje

- 3.1. **Koszt nabycia gruntu** jest to wartość rynkowa gruntu.
- 3.2. **Koszt odtworzenia** jest to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii, takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.
- 3.3. **Koszt zastąpienia** jest to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.
- 3.4. **Zużycie nieruchomości** jest to utrata cech użytkowych nieruchomości spowodowana zużyciem fizycznym, funkcjonalnym i zewnętrznym.
- 3.5. **Zużycie fizyczne** jest to pogorszenie cech fizycznych obiektu w stosunku do podobnych obiektów nowowytworzonych, spowodowane w szczególności upływem czasu, oddziaływaniem warunków atmosferycznych oraz intensywnością i sposobem wykorzystywania.
- 3.6. **Zużycie funkcjonalne** jest to pogorszenie cech użytkowych obiektu w stosunku do obiektów o podobnej funkcji występujących na właściwym rynku, spowodowane w szczególności brakiem spełniania aktualnych wymagań użytkowników, norm lub warunków technicznych.
- 3.7. **Zużycie zewnętrzne** jest to zmniejszenie zdolności do pełnienia założonej funkcji nieruchomości w wyniku oddziaływania czynników zewnętrznych, w szczególności takich jak np. zmiany w bezpośrednim otoczeniu, otoczeniu gospodarczym, pogorszenia dostępności surowców.
- 3.8. **Stopień zużycia** jest to wyrażona procentowo ocena pogorszenia cech fizycznych i/lub użytkowych nieruchomości i/lub zdolności do pełnienia założonej funkcji nieruchomości.



- 3.9. **Współczynnik zużycia** jest to wyrażona ułamkiem dziesiętnym ocena pogorszenia cech fizycznych lub użytkowych nieruchomości i pogorszenia zdolności do pełnienia założonej funkcji dla nieruchomości ustalona w wyniku analizy rynku.
- 3.10. **Wartość zużycia** jest to utrata wartości nieruchomości lub jej części składowych na dzień wyceny w stosunku do jej stanu z dnia wytworzenia w stanie nowym.
- 3.11. **Szacowanie zużycia**, przy zastosowaniu podejścia kosztowego, może dotyczyć wszystkich jego rodzajów lub tylko wybranego/ych.
- 3.12. **Wartość zużycia** może być określana łącznie lub poprzez sumowanie poszczególnych jego rodzajów (zużycia).

4. Procedura określania wartości odtworzeniowej

1. Określenie kosztu nabycia gruntu.
2. Wybór metody i techniki określania wartości.
3. Zebranie danych dotyczących cen jednostkowych stosowanych na właściwym rynku budowlanym lub dokonanie wyboru cenników zawierających ceny jednostkowe oraz określenie zasad ich ustalania.
4. Ustalenie rodzaju i ilości jednostek obmiarowych oraz zasad sporządzenia obmiaru lub samodzielne wykonanie obmiaru.
5. Określenie kosztów wytworzenia obiektów przy zastosowaniu wybranej metody i techniki.
6. Ustalenie rodzajów zużycia, które wystąpiły na datę wyceny.
7. Ustalenie stopni zużycia lub współczynników zużycia albo ustalenie zakresu robót niezbędnych do usunięcia zużycia odwracalnego, bądź zasad obliczania kapitalizacji utraconego dochodu albo innych zasad służących do obliczenia wartości zużycia.
8. Określenie wartości zużycia przy pomocy stopni zużycia, współczynników zużycia lub innych zasad.
9. Określenie wartości nieruchomości, jako sumy kosztu nabycia gruntu i kosztu wytworzenia części składowych pomniejszonej o wartość zużycia.
10. Ocena i analiza określonej wartości nieruchomości, zastosowanej metody określania kosztów nabycia gruntu, kosztów wytworzenia jego części składowych oraz sposobów określenia wartości zużycia.

5. Wskazówki metodyczne określania kosztu wytworzenia

- 5.1. Wartość nieruchomości jest sumą kosztu nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych pomniejszoną o wartość zużycia. Wartość może być obliczana według następującego wzoru:

$$W_N = K_G + K_B - Z_0$$

gdzie:

W_N – wartość odtworzeniowa nieruchomości,

K_G – koszt nabycia gruntu,

K_B – koszty wytworzenia (otworzenia lub zastąpienia) po-

szczególnych odtwarzalnych części składowych (roboty, przygotowanie dokumentacji, nadzór, inne koszty),
 Z_0 – wartość zużycia.

- 5.2. Do określenia wartości części składowych gruntu stosuje się w zależności od sposobu określenia kosztu wytworzenia metodę kosztów odtworzenia lub metodę kosztów zastąpienia.

5.2.1. **Metoda kosztów odtworzenia** polega na tym, że za koszt wytworzenia części składowych nieruchomości przyjmuje się koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa, jak w przypadku wycenianego obiektu.

5.2.2. **Metoda kosztów zastąpienia** polega na tym, że za koszt wytworzenia części składowych nieruchomości przyjmuje się koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

- 5.3. Do określenia kosztów wytworzenia obiektu można stosować technikę szczegółową, technikę elementów skalonych, lub technikę wskaźnikową.

5.3.1. **Technika szczegółowa** polega na tym, że koszt wytworzenia określa się na podstawie ilości poszczególnych rodzajów robót i cen jednostkowych tych robót; ilość jednostek poszczególnych rodzajów robót oblicza się na podstawie obmiaru z natury, względnie na podstawie dokumentacji projektowej lub inwentaryzacji, pod warunkiem stwierdzenia jej zgodności ze stanem faktycznym.

5.3.2. **Technika elementów skalonych** polega na tym, że koszt wytworzenia części składowych nieruchomości określa się na podstawie ilości poszczególnych elementów skalonych np. obiektów: ściany nadziemne, stropy, posadzki, itp. oraz cen jednostkowych tych elementów.

5.3.3. **Technika wskaźnikowa**, polega na tym, że koszt wytworzenia części składowych nieruchomości określa się na podstawie ilości jednostek charakterystycznych dla wycenianego obiektu, np. m³ kubatury, m² powierzchni obiektów oraz cen wskaźnikowych dla podobnego obiektu.

- 5.4. Przy określaniu kosztu wytworzenia części składowych nieruchomości należy uwzględnić także typowe koszty niezbędne do poniesienia w związku z realizacją robót, które nie zostały uwzględnione w cenach jednostkowych. Koszty te mogą dotyczyć:

- przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru autorskiego, dokumentacji geologicznej, geodezyjnej,
- kosztów inwestora zastępczego, nadzoru inwestorskiego,
- opłat związanych z uzyskaniem pozwoleń i uzgodnień,
- innych kosztów, w zależności od rodzaju obiektu i jego wyposażenia.



- 5.5. Koszt wytworzenia obiektu zaleca się określić w oparciu o ceny robót budowlanych, elementów lub jednostek występujących na właściwym rynku. W przypadku wykorzystania cen jednostkowych i innych danych zawartych w specjalistycznych wydawnictwach, wymagane jest zastosowanie korekt tych cen, wynikających z analizy porównawczej stawek robocizny, cen materiałów i pracy sprzętu, narzutu kosztów pośrednich i zysku w stosunku do właściwego rynku obejmującego nieruchomości wycenianą.
- 5.6. Ustalając ilość jednostek obmiarowych lub sporządzając obmiar należy przyjąć analogiczne zasady, jakie zastosowano w obiektach lub tabelach wykorzystanych w wycenie.

6. Wskazówki metodyczne zasad określania stopnia i wartości zużycia

- 6.1. Wartość zużycia fizycznego i funkcjonalnego w ujęciu funkcji kosztów wytworzenia jej części składowych może być określana na przykład poprzez zastosowanie stopnia zużycia lub współczynników zużycia przy wykorzystaniu następującej formuły:

$$Z_O = K_B \cdot \frac{S_z}{100\%}$$

lub

$$Z_O = K_B \cdot W_z$$

gdzie:

Z_O – wartość zużycia fizycznego lub funkcjonalnego,

K_B – koszt wytworzenia części składowych nieruchomości,
 S_z – stopień zużycia fizycznego lub funkcjonalnego,
 W_z – współczynnik zużycia fizycznego lub funkcjonalnego.

- Stopnie zużycia lub współczynniki zużycia mogą być ustalone dla części składowych jako procent lub jako średnioważony stopień zużycia elementów scalonych. Stopnie zużycia lub współczynniki zużycia rzeczoznawca majątkowy może ustalać na podstawie własnego doświadczenia, przy pomocy ekspertów lub za pomocą tabel podawanych w specjalistycznych opracowaniach.
- 6.2. Wartość zużycia można także określać kwotowo na podstawie oszacowania kosztu robót niezbędnych do przywrócenia stanu fizycznego obiektu do stanu nowego lub poprawienia jego funkcjonalności, poprzez kapitalizację nieosiągniętych dochodów.
- 6.3. Wartość zużycia może być określana na podstawie danych rynkowych. Sposób ten pozwala na oszacowanie wartości zużycia bezpośrednio na podstawie analizy cen nieruchomości wykazujących różne rodzaje i stopnie zużycia.
- 6.4. Zużycie można ustalić poprzez zsumowanie poszczególnych rodzajów zużycia lub jako zużycie łączne.
- 6.5. W przypadku określania wartości zużycia poprzez sumowanie poszczególnych jego rodzajów może mieć zastosowanie tryb postępowania zawarty w poniższej tabeli.
- 6.6. Wartość zużycia można określić uwzględniając efektywny okres użytkowania obiektu przy zastosowaniu formuły:

$$Z_O = K_B \cdot \frac{T}{T_E}$$

Rodzaj zużycia	Rodzaje i elementy zużycia	Sposób pomiaru i obliczenia
Zużycie fizyczne	a) wady usuwalne b) elementy o krótkim okresie użytkowania c) elementy o długim okresie użytkowania	– koszty napraw i wymiany elementów – stosunek okresu użytkowania do wieku normatywnego elementu w budynku – stosunek ich wieku efektywnego do wieku ekonomicznego budynku
Zużycie funkcjonalne	a) braki w budynku możliwe do usunięcia (niedobór odwracalny) b) nadmiar (odwracalny) c) nadmiar (nieodwracalny) d) braki w budynku niemożliwe do usunięcia (niedobór nieodwracalny)	– koszty prac remontowych minus koszty wybudowania takiego samego elementu w trakcie budowy nowych budynków nieobarczonych tą wadą – koszt odtworzenia składnika stanowiącego nadmiar pomniejszony o zużycie plus koszty usunięcia nadmiaru minus wartość materiałów porozbiórkowych – kapitalizacja netto utraconego dochodu spowodowanego tym nadmiarem plus ponadnormatywny koszt tego składnika minus jego zużycie – kapitalizacja dochodu netto straconego z powodu tej wady w budynku
Zużycie zewnętrzne	a) zmiana czynników zewnętrznych	– kapitalizacja netto, straty dochodu z nieruchomości spowodowanej zmianą – utracona wartość nieruchomości obliczona przez porównanie nieruchomości według jej stanu sprzed zmiany



gdzie:

Z_O – wartość zużycia,
 K_B – koszt wytworzenia części składowych nieruchomości,
 T – faktyczny wiek obiektu,
 T_E – ekonomicznie uzasadniony wiek budynku.

6.7. Wartość zużycia można określić z pomocą zmodyfikowanego okresu użytkowania obiektu przy zastosowaniu formuły:

$$Z_O = (K_B - WZO) \cdot \frac{T}{T_E}$$

gdzie:

Z_O – wartość zużycia,
 K_B – koszt wytworzenia części składowych nieruchomości,
 WZO – wartość zużycia odwracalnego wyliczona na podstawie rynkowych kosztów robót remontowych i adaptacyjnych,
 T – faktyczny wiek budynku,
 T_E – ekonomicznie uzasadniony wiek budynku.

6.8. Wartość zużycia można określić na podstawie danych rynkowych wykorzystując następującą formułę:

- określenie kosztów wytworzenia naniesień na rynku lokalnym;
- analiza cen transakcyjnych nieruchomości dla obiektów podobnych ze względu na rozmiar, funkcję, przeznaczenie, wiek, itp.;
- obliczenie części ceny nieruchomości przypadającej na części składowe:

$$C_B = C_N - K_G$$

gdzie:

C_B – część ceny transakcyjnej przypadającej na części składowe,
 C_N – cena transakcyjna nieruchomości,
 K_G – wartość rynkowa gruntu (bez naniesień),

- obliczenie wskaźnika relacji kosztów jednostkowych budowy obiektów do cen jednostkowych naniesień:

$$\frac{K_i}{C_i} = WKR$$

gdzie:

C_i – cena transakcyjna nieruchomości,
 K_i – koszt budowy,
 WKR – wskaźnik relacji kosztów jednostkowych budowy do ceny jednostkowej zabudowy.

- obliczenie zużycia:

$$Z_i = K_i \cdot \left(1 - \frac{1}{WKR}\right)$$

gdzie:

Z_i – zużycie łączne części składowych.

- Analiza uzyskanych wyników i ich ewentualne przeniesienie na rynki równoległe.

7. Uwagi dodatkowe

- Nota może mieć ograniczone zastosowanie w wycenie nieruchomości zabytkowych.
- Zasady podane w nocie nie są jedynymi możliwymi sposobami wykonywania poszczególnych czynności podczas określania wartości odtworzeniowej.
- Przy określaniu kosztu wytworzenia obiektu budowlanego dopuszcza się łączenie technik wyceny podanych w punkcie 5.3.

8. Odejścia od noty

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

Nota Interpetycyjna nr 4 (NI 4) ZASTOSOWANIE METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

1. Wprowadzenie

Celem niniejszej noty jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych

zasad dobrej praktyki w zakresie stosowania metody pozostałościowej do określania wartości nieruchomości.

2. Przedmiot i zakres stosowania noty

- Niniejszą notę stosuje się do określania wartości rynkowej odpowiednio do regulacji KSWP1.
- Niniejszą notę można zastosować odpowiednio również do określania wartości innych niż wartość rynkowa, wykorzystując regulacje KSWP2.
- Przedstawione w niniejszej nocie zasady odnoszą się do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.



ści. Przy wycenie innych zbywalnych praw do nieruchomości rozwiązania niniejszej noty stosuje się odpowiednio.

2.4. W szczególnych przypadkach metoda pozostałościowa może być także stosowana do określania odrębnej wartości gruntu bez uwzględniania jego części składowych.

3. Założenia ogólne dla określenia wartości metodą pozostałościową

3.1. Metodę pozostałościową można stosować do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi, w szczególności budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

3.2. Metodę pozostałościową można stosować do określania wartości rynkowej nieruchomości, w przypadkach braku odpowiedniej liczby transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej lub jeśli zgromadzone dane nie pozwalają na określenie wartości rynkowej w podejściu porównawczym lub dochodowym.

3.3. Zastosowanie metody pozostałościowej wymaga określenia najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości, która podlega wycenie, zgodnie z punktem 3.6 KSWP1.

3.4. Stosując metodę pozostałościową do określania wartości rynkowej nieruchomości, przyjęte założenia i dane, uwzględnione w wycenie, muszą mieć charakter rynkowy i powinny wynikać z przeprowadzonej analizy rynku.

3.5. Metoda pozostałościowa wymaga zgromadzenia różnorodnych danych oraz przyjęcia licznych założeń dotyczących rynku nieruchomości, procesu rozwojowego i rynku finansowego. Rzeczoznawca majątkowy powinien zachować szczególną ostrożność w przyjmowaniu założeń, gdyż nawet niewielkie zmiany w danych wejściowych do wyceny mogą, po skumulowaniu, mieć znaczący wpływ na określaną wartość nieruchomości. Przyjęcie danych wejściowych do wyceny powinno zostać w operacie uzasadnione.

4. Procedura stosowania metody pozostałościowej

4.1. Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Można to przedstawić następującym wzorem:

$$W_R = W_{RK} - (K_R + Z_I)$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

W_{RK} – wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

K_R – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

Z_I – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

4.2. Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

4.2.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WRK).

4.2.2. Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in.:

- koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień,
- koszty zakupu,
- koszty wstępnych inwestycji,
- koszty budowy,
- inne opłaty i koszty,
- koszty finansowania.

4.2.3. Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

4.2.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem wraz z zyskiem inwestora uzyskiwanym na rynku podobnych inwestycji.

4.2.5. Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku, np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.

4.3. Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego.

4.4. W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę tych etapów, czas ich realizacji oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach.

5. Zasady ustalania danych wejściowych

5.1. Wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju (WK)

5.1.1. Wartość rynkową nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju należy określić przy założeniu, że rozwój ten ukończony jest w dniu wyceny, według cen i warunków rynkowych panujących w dniu wyceny. Przy określaniu WK istotne jest uwzględnienie równowagi popytowo-podażowej rynku i wpływu zakładanego rozwoju na zmiany tej równowagi.

5.1.2. W przypadku niektórych inwestycji, takich jak np. mieszkaniowe, wartość rynkową nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju, stanowić może suma wartości samodzielnych lokali możliwych do wyodrębnienia i sprzedaży.

5.1.3. W przypadku niektórych inwestycji niezbędnym może być określenie WRK przy użyciu różnych podejść i metod.

5.2. Rynkowe koszty inwestycji związane z rozwojem (KR)
Sposób agregacji i prezentacji kosztów może być dostosowany do rodzaju inwestycji, rodzaju nieruchomości i projektu objętego rozwojem.

5.2.1. Koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień

Koszty te dotyczą np. koniecznych decyzji, pozwoleń i uzgodnień, mieszczą się w tym również koszty związane z odwołaniami oraz koszty związane z uzyskaniem pozwoleń na zmiany w otoczeniu, takie jak np. zmiana układu komunikacyjnego czy pozostałej infrastruktury technicznej w związku z planowaną inwestycją.



5.2.2. Koszty zakupu nieruchomości

Koszty te obejmują w szczególności opłaty pośredników, opłaty prawne, notarialne i sądowe, które należy będą w związku z zakupem nieruchomości.

5.2.3. Koszty wstępne

Koszty te obejmują koszty niezbędne do poniesienia przed rozpoczęciem budowy. Mogą one obejmować np. koszty związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości, takie jak:

- koszty usunięcia ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych (zwolnienia nieruchomości od dotychczasowych użytkowników, rozwiązania umów ograniczających użytkowanie nieruchomości itp.),
- koszty ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych i/lub zobowiązaniowych zapewniających prawidłowe użytkowanie nieruchomości (zapewnienie dostępu do światła, uzgodnienia odnośnie wykorzystania wspólnych ścian, dostępu do drogi publicznej itp.),

Ponadto koszty wstępne mogą obejmować:

- koszty związane z ochroną środowiska; zaliczyć tu można koszty naprawcze, lub zapobiegawcze (te zwykle określa właściwy ekspert); do kosztów tych zalicza się również koszty usunięcia zanieczyszczeń, ochrony przed hałasem lub kontroli emisji pośrednich i bezpośrednich,
- koszty prac przygotowawczych zapewniających bezpieczeństwo na placu budowy,
- koszty prac archeologicznych koniecznych do poniesienia przed rozpoczęciem właściwej inwestycji.

5.2.4. Koszty budowy

Koszty te stanowią zazwyczaj główny składnik rozwoju nieruchomości w metodzie pozostałościowej. Do określenia kosztów budowy można stosować odpowiednio regulacje NI3. Należy uwzględnić w kalkulacji koszty dodatkowe. Ponadto należy uwzględnić usługi projektantów, konsultantów i osób zarządzających projektem (konsultanci branżowi w zależności od rodzaju inwestycji).

5.2.5. Opłaty i inne koszty

Rodzaje i wysokość innych opłat i kosztów zależą głównie od wielkości i złożoności inwestycji. Do innych opłat i kosztów zalicza się m. in:

- doradztwo prawne oraz reprezentację prawną w trakcie realizacji inwestycji oraz jej sprzedaży,
- koszty sprzedaży i/lub wynajmu, w tym: koszty promocji i prowizji agentów nieruchomości (za sprzedaż lub wynajem).

5.2.6. Koszty finansowania

Przy obliczaniu kosztów finansowania należy przeprowadzić analizę typowych zachowań inwestorów na rynku w zależności od rodzaju nieruchomości w zakresie finansowania rozwoju. Do kalkulacji należy przyjąć typowy sposób finansowania i typowe zachowania inwestorów. Do kosztów finansowania zalicza się głównie odsetki, prowizje i opłaty. Odsetki naliczane są od zaangażowanych

środków finansowych równych zwykle wartości gruntu (lub nieruchomości zabudowanej mającej podlegać rozwojowi) i sumie kosztów wymienionych w punktach 5.2.1. do 5.2.5. Koszt finansowania określany jest także od zaangażowanych środków własnych. Jest to odzwierciedlenie stosowanej powszechnie na rynku przez inwestorów zasady kalkulacji utraconych korzyści. Przyjęta stopa procentowa, do określenia kosztów finansowania jest złożona lub roczna, zgodnie z aktualną praktyką na rynku.

Do obliczania odsetek stosuje się zwykle dwa podejścia:

- liniowe, w którym zakłada się, że koszty ponoszone są proporcjonalnie w okresie realizacji inwestycji,
- nieliniowe, w którym koszty nie są ponoszone proporcjonalnie w okresie realizacji inwestycji; wynikiem tego podejścia jest bardziej szczegółowe, niż w podejściu liniowym, określenie kosztów finansowania.

Przy obliczaniu kosztów finansowania należy uwzględnić koszty prowizji za udostępnienie finansowania oraz inne opłaty.

5.3. Zysk inwestora (ZI)

5.3.1. Zysk inwestora uzyskiwany na rynku inwestycji podobnych zależy jest od rodzaju inwestycji i stanowi, w szczególności, wynagrodzenie inwestora za ponoszone ryzyko i zaangażowanie w proces inwestycyjny.

5.3.2. Przyjmuje się, że zysk inwestora stanowi procent rynkowych kosztów związanych z rozwojem (KR) lub wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju (WRK). Powyższe nie wyklucza stosowania innych kryteriów określania zysku, stosowanie do zachowania rynku w danym okresie i rodzaju projektu.

6. Ustalenia dodatkowe

6.1. Zaleca się, aby poszczególne rynkowe koszty inwestycji były szacowane przy udziale odpowiednio wykwalifikowanego eksperta.

6.2. Metoda pozostałościowa jest wrażliwa na zmiany parametrów wejściowych do wyceny, dlatego zaleca się wykorzystywanie gotowych cenników kosztów budowlanych tylko informacyjnie. W każdym przypadku konieczne jest oparcie się na badaniach rynku budowlanego właściwego dla danego rodzaju inwestycji.

7. Odejścia od noty

7.1. Zasad wyceny przedstawionych w niniejszej notcie nie należy traktować jako jedynych możliwych sposobów wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody pozostałościowej, a ponadto prezentowane rozwiązania nie obejmują także wszystkich sytuacji z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny. Zastosowane odstępstwa należy jednoznacznie wskazać i uzasadnić w operacie szacunkowym.

7.2. Nie są dopuszczalne odstępstwa od noty powodujące niezgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz pozostałymi zasadami dobrej praktyki zawartymi w odrębnych regulacjach PKZW.



WAZA 2009 – VII KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH „KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE”

Lucyllia Głogowska

W dniach 14–16 maja 2009 r. odbyła się w Krakowie siódma już Konferencja WAZA tym razem na temat wyceny **kamienic mieszczańskich**, ochrony i kształtowania ich krajobrazu śródmiejskiego, prawnych podstaw stosunków pomiędzy właścicielami kamienic a najemcami lokali. Konferencja miała za zadanie ukazanie nam wymiaru urbanistycznego kamienicy i jej otoczenia, formy architektonicznej budynku i artystycznego detalu wystroju i wyposażenia. O tym, który budynek możemy uznać za zabytkową kamienicę, starał się opowiedzieć **Lech Tarnawski**. Jak się okazało – nie jest to łatwe, gdyż takiej definicji brak, a co dopiero rozpoznać budynek jako kamienicę mieszczańską, na dodatek objętą ochroną konserwatorską! Cechy kamienic mieszczańskich pokazane na przykładach uświadomiły nam, iż na przestrzeni lat typ kamienicy miejskiej zmieniał się: w miejsce kamienicy wąskiej, późnogotyckiej, kilkupiętrowej, z wysokim dwuspadowym dachem, w II połowie XVI wieku i początkach XVII wieku pojawiały się kamienice o innym układzie, o wiele szersze, zwieńczone attyką, z inną wielkością okien i innym układem wnętrza. Kolejne lata i potrzeby wymuszały nowe rozwiązania – pojawiały się kamienice o charakterze pałacowym, jak i czynszowym. W drugiej połowie XIX wieku były to już okazałe budynki z oficynami, bogato zdobionymi fasadami, gdzie mieszkania I i II piętra od frontu przeznaczone były na lokale o wysokim standardzie, a te w oficynach przeznaczano na usługi.



Fot. M. Górniak

O programie kilka słów

Podczas konferencji oprócz cech kamienicy mieliśmy poznaczyć uwarunkowania prawne wynikające ze współczesnej formy władania takimi nieruchomościami oraz innych praw, na przykład służebności. Duży wpływ na sytuację właścicieli kamienic czynszowych ma gospodarka rynkowa, możliwości

takie wprowadziły w ostatnim czasie akty prawne przybliżone nam przez **prof. Stanisławę Kalus**.

Zabrakło na naszej Konferencji prof. Wiktora Zina, ale życie nie zna pustki i wykład ilustrowany rycinami przedstawiający kształtowanie krajobrazu śródmiejskiego przedstawił nam student profesora, też już profesor **Piotr Michał Patoczka**. Na przykładzie miasta Krakowa architekturę i jej fazy rozwoju od typowej działki lokacyjnej do działki zabudowanej układem funkcjonalno-przestrzennym skrzydłowym, typowo krakowskim przedstawił **dr Zbigniew Beiersdorf**, historyk sztuki i pasjonat historii architektury. Hitem konferencji było przedstawienie przez firmę geodezyjną KPG inwentaryzacji zabytków w najnowocześniejszych technologiach. W archiwum projektów inwentaryzacyjnych tej firmy znajduje się 2000 obiektów zabytkowych, w tym Teatr Słowackiego, Aula Leopoldina we Wrocławiu, Bazylika na Jasnej Górze, Dwór w Mogilanach i wiele, wiele innych.

W sali posiedzeń Urzędu Miasta Krakowa, w której odbywały się obrady, wykładowcy przy pomocy skaningu laserowego dokonali zarejestrowania detali tego zabytkowego pomieszczenia. Było to bardzo ciekawe i pouczające doświadczenie. Jak twierdzą zgodnie konserwatorzy, historycy sztuki, architekci – ochrona zabytków i ich konserwacja to jedna z podstawowych dziedzin, która powinna czerpać z tej nowoczesnej technologii, ponieważ dziedzictwo kulturowe to nasz najcenniejszy skarb.

Oczywiście nie obyło się bez analizy rynku kamienic w Krakowie i w Polsce. Analizy, prognozy i oczekiwania tak inwestorów, jak i klientów przedstawili: **Leszek Michniak**, **Krzysztof Bartuś** i **Nick Hidkock**.

Tradycyjnie deser w postaci wyceny kamienicy zabytkowej na przykładzie „Hotelu Starego” przedstawili nam **Maria Bogdani** i **Paweł Drelich**.



Jak zwykle zabrakło czasu na dyskusję o metodzie, analizie danych, wyodrębnieniu cech nieruchomości wpływających na wartość oraz ich wag. Podsumowaniem pracy autorów było to iż rynek kamienic zabytkowych jest rynkiem trudnym do analizy, na którym wiele decyzji wynika z różnorodnych emocji, z zamiłowania do tradycji i chęci pielęgnowania dziedzictwa, z drugiej zaś strony z dążenia do uzyskania prestiżu związanego z posiadaniem i użytkowaniem wiekowej nieruchomości. Rynek obrotu nieruchomościami jest z tego powodu nieprzewidywalny. Jak podkreślano: w królewskim mieście Krakowie jest wiele kamienic zabytkowych, ale niektóre z nich są zabytkowe „bardziej”. Okazało się zespół cech, który przesądza o uznaniu kamienicy za zabytkową, przekłada się także bezpośrednio na jej wartość. I że owo „bardziej” – możemy precyzyjnie wyliczyć.

Atrakcyjne miejsca obrad

Atrakcją były miejsca obrad: w pierwszym dniu był to Hotel Stary – jako przykład zmiany funkcji kamienicy mieszczańskiej, czynszowej i zabytkowej zlokalizowanej w ścisłym centrum Krakowa (przy ul. Szczepańskiej 5) w zwartej zabudowie śródmiejskiej. Dzisiaj to czterogwiazdkowy hotel z przepięknymi wnętrzami o wyjątkowej klasie, unikalnie aranżowanych wnętrzach, nowoczesnych rozwiązaniach architektonicznych z zachowanymi elementami wystroju wzbogaconymi o przepiękne płyty marmurowe i trawertyn. Zachowano portale, sklepienia, obramienia okienne. Hotel, oprócz pięknie wyposażonych pokoi, posiada basen, grootę solną, restaurację, kawiarnię i piękny taras widokowy na Rynek Krakowski. Mieliśmy tam, w sali wykładowej mieszczącej 200 osób, wykład **prof. Andrzeja Kadłuczki** na temat rewaloryzacji kamienicy mieszczańskiej, wartości artystycz-

nej i wartości użytkowej na przykładach z kraju i ze świata. Jako podsumowanie przytoczono Kartę Wenecką z 1964 roku, która stwierdza iż: „Konserwacji zabytków zawsze sprzyja ich użytkowanie na cele użyteczne społecznie, użytkowanie takie jest zatem pożądane, nie może wszakże pociągać za sobą zmian układu, bądź wystroju budowli. Są to granice, w jakich należy pojmować i można dopuszczać zagospodarowanie, wymagane przez ewolucję zwyczajów i obyczajów”. To jest memento dla przyszłych konserwatorów i architektów.

Kolejnym miejscem naszych spotkań był budynek krakowskiego magistratu przy placu Wszystkich Świętych, główna siedziba Urzędu Miasta, Prezydenta i Rady Miasta Krakowa. Sale obrad z XVI wieku przez dwa dni były naszym miejscem spotkań, tak merytorycznych jak i rozrywkowych.

Sądę, iż uczestnicy konferencji skorzystali z propozycji **Marii Noworól** i zwiedzili chociaż kilka kamienic zabytkowych z katalogu zaprezentowanego przez nią w materiałach. Obiekty te były przykładem przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz zaadaptowania na inne funkcje, w większości komercyjne.

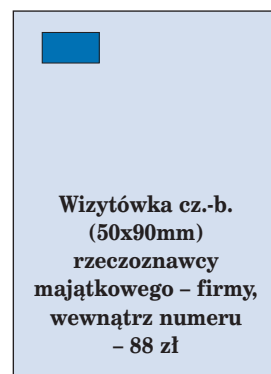
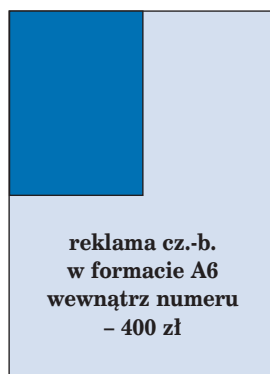
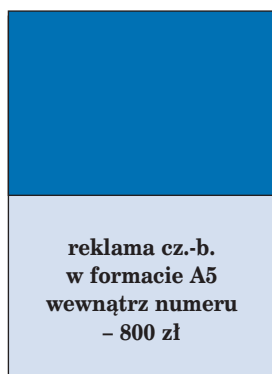
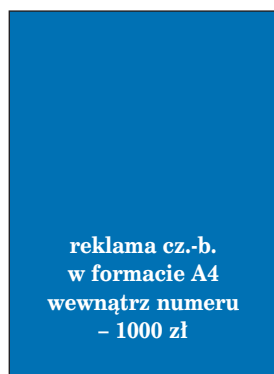
Mam nadzieję, iż cel organizatorów został osiągnięty, a wartości merytoryczne konferencji zostaną ocenione pozytywnie, zaś spoglądanie z Wieży Mariackiej o zmroku w towarzystwie redaktorów **Mazana** i **Czумы**, opowiadających historię Krakowa i nieco płaśów przy muzyce zespołu *Blue Transfer* w przepięknych salach Magistratu pozostawia miłe wspomnienia.

Za miłą atmosferę dziękuję wszystkim uczestnikom – i tym którzy byli siódmy raz i tym, którzy dopiero się w WAZIE rozsmakowali.

Serdecznie pozdrawiam uczestników, a tych którzy nie byli jeszcze na naszych konferencjach zapraszam na kolejną za dwa lata.

CENNIK REKLAM

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



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

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



ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

Piotr Sacha

W związku z dużym i stale rosnącym uzależnieniem się państw Unii Europejskiej od zewnętrznych dostaw paliw i surowców energetycznych, w tym z krajów niestabilnych politycznie i gospodarczo (ponad 50% nośników energii importowanych jest z zewnątrz UE), uchwalenie w dniu 16 grudnia 2002 roku Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD 2002/91/WE) było jedną z prób zapobieżenia wzrostowi tego niekorzystnego zjawiska.

Budownictwo niemal we wszystkich krajach UE jest sektorem, który do realizacji celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię można wykorzystać w sposób najbardziej efektywny, bowiem charakteryzuje się on znaczącym i możliwym do wykorzystania w najłatwiejszy sposób (w porównaniu z innymi sektorami) potencjałem oszczędności energii. Szacunki specjalistów wskazują, że średnio w budownictwie zużywa się ok. 40% całej energii pierwotnej i wielkość ta z roku na rok wzrasta. Szacuje się, że oszczędności możliwe do uzyskania w budownictwie pozwoliłyby zmniejszyć zużycie energii w skali całej UE o ponad 10%. To bardzo dużo, a oszczędność taka istotnie wpłynęłaby na wzrost bezpieczeństwa energetycznego zarówno poszczególnych krajów członkowskich jak i całości Unii.

Zgodnie z ustaleniami art. 15 Dyrektywy Unii Europejskiej 2002/91/WE do 4 stycznia 2006 r. państwa członkowskie Unii Europejskiej zobowiązane były przygotować system prawny jej wdrożenia. Dyrektywa narzuca konieczność wprowadzenia odpowiednich regulacji prawnych, mających na celu wprowadzenia obowiązkowego certyfikowania budynków we wszystkich państwach Wspólnoty najpóźniej od dnia 1 stycznia 2009 roku. Dyrektywa nie narzuca ścisłych, uniwersalnych zasad oceny jakości energetycznej budynku, pozostawiając opracowanie metodologii obliczeń i opracowania świadectw poszczególnym krajom członkowskim. Natomiast określa ona zakres celów, które muszą być osiągnięte. Podstawą uchwalenia Dyrektywy były również inne istotne cele, takie jak zapobieganie efektowi cieplarnianemu i ochrona klimatu, w tym realizacja postanowień różnych światowych konwencji klimatycznych oraz ważny dla obywateli aspekt związany z poprawą komfortu użytkowania i warunków mieszkaniowych społeczeństwa.

Przestrzeganie ustaleń dyrektyw przez Polskę wynika z art. 226 traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską, ratyfikowanego przez nasz rząd. Niestety, w Polsce nie udało się zakończyć działań legislacyjnych w wyznaczonym ter-

minie, tj. do końca 2005 roku i dopiero we wrześniu 2007 roku Sejm przyjął zmiany w ustawie Prawo Budowlane, które dotyczą świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków.

Dobry projekt ekspercki ustawy o systemie oceny energetycznej budynków oraz kontroli niektórych urządzeń był gotowy pod koniec 2005 r., a przed końcem kwietnia 2006 r. odbyły się nawet konsultacje społeczne i środowiskowe dotyczące tego projektu. Pozostawało więc tylko wprowadzić drobne poprawki i skierować dokument na ścieżkę legislacyjną. Niestety, zmieniający się w tym czasie po raz kolejny minister budownictwa postanowił rozpocząć prace nad wdrażaniem Dyrektywy od nowa, co znacznie wydłużyło proces i groziło nałożeniem na Polskę kar finansowych przez Komisję Europejską. Szczęśliwie wszystko zakończyło się projektem poselskim i nowelizacją ustawy Prawo Budowlane przez poprzedni parlament w październiku 2007 r. Trzeba jednak zauważyć, że pośpiech i sposób wdrożenia nie pozostał bez wpływu na jakość przyjętych przepisów. Opracowanie rozporządzeń wykonawczych, do których zobowiązany był minister właściwy dla spraw budownictwa, przebiegało znacznie wolniej (do listopada 2008 roku). **Termin wejścia w życie nowelizacji Prawa Budowlanego w zakresie certyfikacji budynków to dzień 1 stycznia 2009 r.**

Co to jest świadectwo charakterystyki energetycznej?

Jest to wydany przez akredytowanego certyfikatora energetycznego dokument, który określa wielkość zapotrzebowania energii niezbędnej do zaspokojenia normatywnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu, czyli ilości energii na potrzeby ogrzewania, przygotowania ciepłej wody, wentylacji, klimatyzacji i oświetlenia budynku. Jest to więc dokument, w którym ukazano charakterystykę energetyczną budynku w jednostkach kWh/m²/rok. Świadectwo to pełni zasadniczą rolę w systemie oceny charakterystyki energetycznej budynku. Jest dokumentem określającym jakość budynku czy mieszkania z punktu widzenia zużycia energii.

Sposób sporządzania świadectwa oraz wyznaczenia charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6.11.2008 r. W rozporządzeniu tym podano metodologię obliczania charakterystyki energetycznej oraz wzór świadectwa charakterystyki energetycznej.



Dlaczego świadectwo charakterystyki energetycznej jest potrzebne?

Cechy energetyczne budynku, w tym jego charakterystyka energetyczna, decydują o koszcie eksploatacji budynku lub lokalu, a także mają istotny wpływ na komfort ich użytkowania. Dlatego dla nabywców i najemców powinna być zapewniona pełna dostępność tych informacji. Świadectwa energetyczne pomogą nam porównać budynki lub lokale względem siebie wskazując, który mniej potrzebuje energii, aby uzyskać identyczny efekt – komfort jego użytkowania. A co za tym idzie – którego utrzymanie będzie mniej kosztowało oraz co zmienić, aby zredukować poziom konsumpcji energii.

Wprowadzenie skutecznej oceny energetycznej budynków umożliwi dokonywanie w pełni uczciwych transakcji sprzedaży i wynajmu. Świadectwo ułatwia właścicielowi wiarygodne przedstawienie walorów budynku lub lokalu oferowanego do sprzedaży lub wynajmu, a jednocześnie dla nabywcy lub najemcy stanowi zabezpieczenie przed ewentualnymi nieujawnionymi wadami kupowanego czy wynajmowanego budynku lub lokalu. Certyfikaty energetyczne przyczynią się do zmniejszania zużycia różnego rodzaju energii związanej z użytkowaniem budynków.

Certyfikacja energetyczna budynków w swych założeniach ma jeszcze jeden istotny cel – zachęcać architektów do projektowania i budowy budynków energooszczędnych oraz do zmiany wadliwych cech energetycznych istniejących już budynków.

Jakie obowiązki nałożono na obywateli w związku z wprowadzeniem Dyrektywy oraz przepisów dotyczących certyfikacji energetycznej budynków

Wdrożenie Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków w Polsce nakłada szereg obowiązków na właścicieli i zarządców budynków. Jest to przede wszystkim obowiązek posiadania, a więc sporządzania świadectw energetycznych. Ponadto, właściciele budynków są zobowiązani do regularnych inspekcji kotłów (np. dla kotłów o mocy powyżej 100 kW – nie rzadziej niż co dwa lata) oraz instalacji grzewczych (jedna kompleksowa inspekcja instalacji grzewczej o mocy znamionowej większej niż 20 kW i starszej niż 15 lat). Wyniki inspekcji powinny posłużyć do oceny prawidłowości doboru mocy kotła do potrzeb budynku oraz oceny jego sprawności (konieczności wymiany). Regularnym przeglądom (co pięć lat) muszą być poddawane także systemy klimatyzacyjne o efektywnej mocy powyżej 12 kW. Ocenie podlega między innymi sprawność chłodzenia oraz dopasowanie wielkości mocy systemu klimatyzacyjnego do potrzeb budynku.

W przypadku nowych budynków, właściciel będzie również musiał wyegzekwować na projektancie obowiązek wyliczenia charakterystyki energetycznej dla projektu takiego budynku. Obowiązki powyższe będą się ściśle łączyć z korzyściami w postaci oszczędności w zużyciu energii, i związanymi z tym,

oszczędnościami kosztów. Bilans ten z pewnością będzie korzystny dla obecnych jak i przyszłych właścicieli i zarządców budynków, a w szczególności dla użytkowników energii.

Zakłada się, że świadectwo energetyczne budynku jest pewnego rodzaju wizytówką budynku. Choć z uchwalonych przepisów nie wynika to wprost, świadectwo energetyczne powinno pokazywać również, jaki budynek reprezentuje standard energetyczny (brak klas energetycznych). Przyjęcie takich, a nie innych wskaźników, nie ułatwi tej kwestii. Suche liczby wyrażone w kWh/m²/rok nic nie znaczą dla większości uczestników rynku budowlanego oraz użytkowników, przez co świadectwo nie spełnia w żadnym stopniu oczekiwań. W związku z powyższym istotne staje się ustalenie punktu odniesienia do przeprowadzenia prawidłowej oceny standardu energetycznego budynku.

Certyfikat obowiązkowy?

Od 1 stycznia 2009 r. każdy nowy, wynajmowany lub sprzedawany budynek, musi posiadać świadectwo energetyczne, co według różnych szacunków oznacza, że już w 2009 r. będzie musiało być wydanych pomiędzy 500 tys. a 1 mln świadectw energetycznych (wg Krajowej Izby Notarialnej co roku zawieranych jest ok. 500 tys. umów zbycia mieszkań i budynków oraz ok. 500 tys. umów najmu). Świadectwo będzie ważne przez 10 lat, a po upływie tego okresu będzie musiało być uaktualnione. Również mieszkania w budynkach wielorodzinnych będą musiały mieć certyfikat udostępniany przy zbyciu lub wynajmie domu lub mieszkania. W przypadku budynków użyteczności publicznej lub budynków o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m², w których świadczone są usługi dla licznej grupy obywateli, świadectwo takie będzie musiało być wyeksponowane w miejscu widocznym dla wszystkich interesantów i użytkowników.

Ustawa zawiera jednak wyjątki. Certyfikacji, czyli sporządzeniu świadectwa charakterystyki energetycznej, nie podlegają budynki:

- podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
- przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok;
- mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m².

W praktyce, po tej dacie bezwzględnemu obowiązkowi certyfikacji podlegają budynki nowe, oddawane lub zgłaszane do użytkowania. Natomiast praktycznie nie ma obowiązku wykonywania świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków istniejących, podlegających obrotowi na rynku wtórnym lub wynajmowi. W ustawie zrezygnowano bowiem z zapisów uzależniających sporządzenie aktu notarialnego



od przedstawienia przez stronę sprzedającą certyfikatu. Notariusze ograniczyli się do wpisywania w treści aktu informacyjnego czy takie świadectwo było dla budynku wykonane oraz czy strony będą w przyszłości rościć prawa do jego wykonania. Informacje z kancelarii notarialnych potwierdzają przewidywania, klienci nie oczekują przy transakcjach świadectw – zainteresowanie nimi kupujących jest znikome. Stan ten potęguje fakt, iż na chwilę obecną nie ma żadnych realnych sankcji lub kar za niedopełnienie obowiązku wykonania świadectw charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu.

Jak określamy charakterystykę energetyczną budynku?

Charakterystykę energetyczną budynku określa się na podstawie obliczonego wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną budynku ocenianego EP. **Wskaźnik EP [kWh/m²/rok]** obejmuje sumę rocznego zapotrzebowania na energię pierwotną dla celów ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej wraz z energią pomocniczą i oświetleniem wbudowanym. Zwróćmy w tym miejscu uwagę na definicję EP, iż mowa jest tutaj o energii pierwotnej czyli jest to ilość energii dostarczanej do budynku na potrzeby ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i oświetlenia przeliczana na energię pierwotną i odniesiona do jednostki powierzchni naszego budynku o regulowanej temperaturze powietrza. Tak więc nie jest to absolutnie wartość którą możemy odczytywać z naszych liczników. Wskaźnik EP wynika z odpowiedniego przemnożenia energii końcowej EK przez współczynniki nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej, wynikające z każdego wykorzystanego nośnika energii (np. oleju opałowego, gazu, energii elektrycznej, energii odnawialnych itp.). **Uzyskane małe wartości EP wskazują przede wszystkim na małe obciążenie środowiska w całym procesie wytwarzania i przesyłania energii w danym obiekcie.**

Rozporządzenie wprowadza, oprócz wskaźnika EP, również wskaźnik EK. Wskaźnik ten określa roczne zapotrzebowanie energii końcowej na jednostkę powierzchni pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza w budynku albo lokalu mieszkalnym i jest wyrażony, podobnie jak wskaźnik EP, w kWh/m²/rok – jest to wielkość określająca obliczeniową ilość energii potrzebnej do zaspokojenia zapotrzebowania danego budynku, z uwzględnieniem sprawności systemów wytwarzających ciepło i ciepłą wodę użytkową. Jego obliczenie pozwala na określenie obiektywnych własności cieplnych obudowy (ścian, stropów, okien, drzwi) danego budynku, a to oznacza korzyści na przykład dla nabywców nieruchomości. Będą oni mogli podjąć decyzję o zakupie, znając faktyczne zapotrzebowanie energetyczne budynku niezależne od rodzaju medium zasilającego i porównywać je z innymi oferowanymi budynkami czy lokalami. Pamiętajmy jednak, że wszystkie obliczenia dokonywane są na podstawie danych standardowych np. dane klimatyczne, tak więc znowu naszego wskaźnika EK nie można bezpośrednio po-

równywać z odczytami z liczników. **Wskaźnik EK nazywany jest też często kosztowym gdyż mówi nam on o kosztach utrzymania budynku przy normatywnych warunkach (przyjętych do obliczeń).**

Kto może sporządzić certyfikat energetyczny?

W myśl postanowień nowelizacji ustawy Prawo Budowlane, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku może sporządzać osoba, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) ukończyła co najmniej studia magisterskie, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym;
- 3) nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 4) posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Za równorzędne z odbyciem szkolenia oraz złożeniem z wynikiem pozytywnym egzaminu uznaje się ukończenie studiów podyplomowych (nie mniej niż rocznych) na kierunkach: architektura, budownictwo, inżyniera środowiska, energetyka lub pokrewne w zakresie audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji oraz oceny energetycznej budynków. Obywatel państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, może dokonywać oceny energetycznej budynku albo lokalu mieszkalnego i sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej budynku albo lokalu mieszkalnego po uznaniu kwalifikacji nabytych w tych państwach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o zasadach uznawania nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych (Dz. U. nr 87, poz. 954, z późn. zm.).

Tak więc do sporządzania świadectw, z dniem wejścia w życie przepisów tj. od 1 stycznia 2009 roku, zgodnie z ustawą uprawnionymi były jedynie automatycznie osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania. Do tego dochodzą osoby które kończą studia podyplomowe i zdają egzamin (ok. 15%).

Program studiów podyplomowych musi zostać zatwierdzony przez ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego po zaopiniowaniu przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. W programie muszą się znaleźć wszystkie pozycje z kursu w rozszerzonej wersji. W odróżnieniu od kursu absolwent studiów podyplomowych nie musi przystępować do egzaminu państwowego – po ukończeniu studiów jest automatycz-



nie uprawniony do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku.

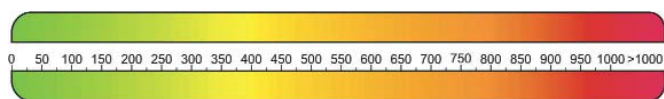
Na stronie Ministerstwa Infrastruktury (www.mi.gov.pl) w zakładce „świadectwa energetyczne” jest już dostępny rejestr osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków – zgodnie z zapisami ustawy są w nim tylko osoby które zdały egzamin lub ukończyły studia podyplomowe.

Odpowiedzialność zawodowa certyfikatora

Jeden z zapisów nowelizacji ustawy Prawo Budowlane brzmi „...Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii stanowi wadę rzeczy, zmniejszającą jej wartość w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny ...”. Oznacza to odpowiedzialność cywilno-prawną osób sporządzających świadectwo jedynie za nieprawdziwe informacje. Daje to szansę na zapewnienie odpowiedniej jakości przygotowywanych świadectw charakterystyki energetycznej. Niestety, jest to dziś jedyny zapis dotyczący odpowiedzialności zawodowej osób sporządzających świadectwa charakterystyki energetycznej budynków. Nie ma także obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku ze sporządzeniem certyfikatu. W nowelizacji ustawy (projekt na stronie MI) przewiduje się niezależność oraz obowiązki i nakazy dla certyfikatorów.

Należy pamiętać, iż ideą ustanowienia Dyrektywy miało być motywowanie właścicieli i zarządców budynków do realizacji działań w zakresie efektywności energetycznej w budynkach poprzez oddziaływanie na ich wartość rynkową. Nie ma jednak takiej siły na świecie, która uchroniłaby przed manipulacjami i zapewniła obiektywność i uczciwość wykonywanych świadectw. Nie jest to nawet kwestia uczciwości jako takiej, tylko podstawowych cech ludzkiej osobowości.

Jak należy odczytywać suwak energetyczny?



Rys. 1. Suwak energetyczny ze świadectwa charakterystyki energetycznej budynku

Suwak, będący formą graficznej prezentacji uzyskanych wyników, pozwala na wzrokowe szybkie porównanie jakości energetycznej budynku ocenianego z budynkiem projektowanym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i budynkiem, jaki teoretycznie moglibyśmy uzyskać po jego przebudowie.

Na skali, przypominającej nieco suwak, zaznacza się strzałkami obliczone wartości liczbowe wskaźnika EP dla budynku ocenianego lub remontowanego. Wskaźnik ten obliczany jest zgodnie z metodologią obliczeń zawartą w rozporządzeniu. W dolnej części suwaka znajdują się dwie strzałki

określające wielkości WT 2008 dla budynku nowego i poddawane większej renowacji (istniejącego). Wielkości te wyznaczane są na podstawie wzorów zawartych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie.

Wyznaczany wskaźnik EP (WT 2008) jest charakterystyką obliczoną dla budynku nowego, lecz w obliczeniach zamiast rzeczywistych charakterystyk cieplnych np. współczynnika przenikania ciepła U , przyjęte są wartości graniczne tych charakterystyk (U_{max}) jakie aktualnie obowiązują w WT 2008 Wskaźnik EP dla budynku remontowanego obliczamy jak dla budynku ocenianego, przyjmując niezbędne charakterystyki przegród i urządzeń, najlepsze ekonomicznie uzasadnione, jakie moglibyśmy uzyskać w tym budynku. Jest on o 15% większy niż wskaźnik dla budynku nowego (§ 329 rozporządzenia).

Jedynymi parametrami budynku, mającymi wpływ na wskaźnik WT 2008, są: forma użytkowania (budynek mieszkalny z instalacją chłodzenia lub bez, inne budynki) oraz parametry geometryczne budynku (współczynnik zwartości konstrukcji A/V_e oraz powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze A_p).

Podstawy prawne:

1. Dyrektywa 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.
2. Ustawa wprowadzająca: ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373); tekst ujednolicony ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 ze zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie przeprowadzania szkolenia oraz egzaminu dla osób ubiegających się o uprawnienia do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową (Dz. U. Nr 17, poz. 104).
4. 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).
5. 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).
6. 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).



Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego nr 1/2009 **2**

Charakterystyka techniczno- użytkowa budynku

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny
 Liczba kondygnacji: 2
 Powierzchnia użytkowa budynku: 142,10 m²
 Powierzchnia użytkowa o regulowanej temperaturze (A_t): 192,03 m²
 Normalne temperatury eksploatacyjne: II strefy zima, lato: 8,1 20 °C, 8 i 20 °C
 Podział powierzchni użytkowej: mieszkalna 117,37 m², niemieszkalna 24,73 m²
 Kubatura budynku: 909,8 m³
 Wskaźnik zwartości budynku A/Ve = 0,59
 Rodzaj konstrukcji budynku: budynek tzw. „tradycyjny” ze ścianami nośnymi murowanymi w układzie podłużnym.
 Liczba użytkowników/mieszkańców: 6
 Osłona budynku: średni współczynnik przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych U = 0,26 [W/m².K]
 Instalacja ogrzewania: tak; wodne pompy z reg. temp. w zależności od temp. zewn., temp. wody grzewczej 65/50 °C; kocioł gazowy kondensacyjny o mocy do 50 kW, współpracujący z zasobnikiem c.w.u.
 Instalacja chłodzenia: nie
 Instalacja wentylacji: tak; grawitacyjna, kratki wentylacyjne na czynnym kanale went. murowanym 14x14cm.
 Instalacja przygotowania ciepłej wody użytkowej: tak; zasobnik pojemnościowy współpracujący z kotłem gazowym kondensacyjnym o mocy do 50 kW; rury wielowarstw. z wkładką aluminiową układane w brzdach w izolacji termicznej o gr. 4 mm

Obliczeniowe zapotrzebowanie na energię

Roczne zapotrzebowanie na energię końcową [kWh/(m ² rok)]			
Nośnik energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda	Urządzenia pomocnicze ¹⁾
Gaz ziemny	104,9	23,5	0
Energia elektr.	0	0	3,0
Suma			128,4
Włącznie z chłodzeniem pomieszczeń			3,0

Podział zapotrzebowania na energię

Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową [kWh/(m ² rok)]			
Wartość [kWh/(m ² rok)]	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda	Urządzenia pomocnicze ¹⁾
Wartość	86,0	18,8	3,0
Udział [%]	80,0	18,0	2,0
Suma			104,8

Roczne zapotrzebowanie na energię końcową [kWh/(m²rok)]

Wartość [kWh/(m ² rok)]	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda	Urządzenia pomocnicze ¹⁾
Wartość	104,9	23,5	3,0
Udział [%]	80,0	18,0	2,0
Suma			131,4

Roczne zapotrzebowanie na energię pierwotną [kWh/(m²rok)]

Wartość [kWh/(m ² rok)]	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda	Urządzenia pomocnicze ¹⁾
Wartość	115,4	25,9	9,1
Udział [%]	77,0	17,0	6,0
Suma			150,4

Sumaryczne roczne jednostkowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię:
 • **pierwotną 150,4 kWh/(m²rok)**
¹⁾ Włącznie z chłodzeniem pomieszczeń

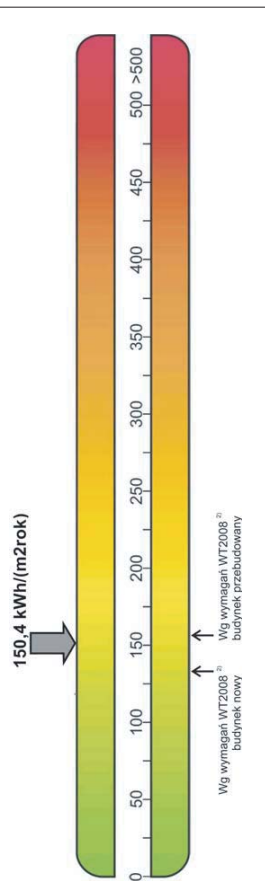
ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ dla budynku mieszkalnego nr 1 / 2009

Ważne do: 18.05.2019 r.

Budynek oceniany:	
Rodzaj budynku	Wolnostojący dom jednorodzinny
Adres budynku	ul. Nowa 10, 10-600 Kwidzyn
Rok zakończenia budowy/rok oddania do użytkowania	2008 / 2009
Rok budowy instalacji	2008
Liczba lokali mieszkalnych	1
Powierzchnia użytkowa (A _t , m ²)	192,03
Cel wykonania świadectwa	<input checked="" type="checkbox"/> budynek nowy <input type="checkbox"/> budynek istniejący <input type="checkbox"/> najem/sprzedaz <input type="checkbox"/> rozbudowa



Obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną EP – budynek oceniany



Świerdzenie dotrzymania wymagań wg WT2008 ²⁾	
Zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP)	Budynek oceniany 150,4 kWh/(m ² rok)
Zapotrzebowanie na energię końcową (EK)	Budynek oceniany 128,4 kWh/(m ² rok)
Budynek wg WT2008	151,4 kWh/(m ² rok)

¹⁾ Charakterystyka energetyczna budynku określana jest na podstawie porównania jednostkowej ilości nieodnawialnej energii pierwotnej EP niezbędnej do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, chłodzenia, wentylacji i ciepłej wody użytkowej (efektywność całkowita) z odpowiednią wartością referencyjną.
²⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), spełnienie warunków jest wymagane tylko dla budynku nowego lub przebudowanego.
 Uwaga: Charakterystyka energetyczna określana jest dla warunków klimatycznych odniesienia – stacja Olsztyn oraz dla normalnych warunków eksploatacji budynku podanych na str. 2.

Sporządzający świadectwo:
 Imię i nazwisko:
 Piotr SACHA
 Nr uprawnień budowlanych albo nr wpisu do rejestru:
 Data wystawienia: 19.05.2009 r.
 Data: 19.05.2009 r. Pieczęćka i podpis



Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego nr 1/2009

4

Uwagi w zakresie możliwości zmniejszenia zapotrzebowania na energię końcową

- 1) Możliwe zmiany w zakresie osłony zewnętrznej budynku:
 - zastosowanie okien w systemie DP (domów pasywnych);
- 2) Możliwe zmiany w zakresie techniki instalacyjnej i źródła energii:
 - zastosowanie bardziej ekologicznego i wysoko sprawnego źródła ciepła;
- 3) Możliwe zmiany ograniczające zapotrzebowanie na energię końcową w czasie eksploatacji budynku:
 - brak uwag;

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego nr 1/2009

Objaśnienia

Zapotrzebowanie na energię

Zapotrzebowanie na energię w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażane poprzez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną i poprzez zapotrzebowanie na energię końcową. Wartości te są wyznaczone obliczeniowo na podstawie jednolitej metodologii. Dane do obliczeń określają się na podstawie dokumentacji budowlanej lub obmiaru budynku istniejącego i przyjmuje się standardowe warunki brzegowe (np. standardowe warunki klimatyczne, zdefiniowany sposób eksploatacji, standardową temperaturę wewnętrzzną i wewnętrzne zyski ciepła itp.). Z uwagi na standardowe warunki brzegowe, uzyskane wartości zużycia energii nie pozwalają wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii budynku.

Zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną

Zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną określa efektywność całkowitą budynku. Uwzględnia ona obok energii końcowej, dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do granicy budynku każdego wykorzystanego nośnika energii (np. oleju opałowego, gazu, energii elektrycznej, energii odnawialnych itp.). Uzyskane małe wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie i tym samym wysoką efektywność i użytkowanie energii chroniące zasoby i środowisko. Jednocześnie ze zużyciem energii można podawać odpowiadającą emisję CO₂ budynku.

Zapotrzebowanie na energię końcową

Zapotrzebowanie na energię końcową określa roczną ilość energii dla ogrzewania (ewentualnie chłodzenia), wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Jest ona obliczana dla standardowych warunków klimatycznych i standardowych warunków użytkowania i jest miarą efektywności energetycznej budynku i jego techniki instalacyjnej. Zapotrzebowanie na energię końcową i jest to ilość energii bilansowana na granicy budynku, która powinna być dostarczona do budynku przy standardowych warunkach z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie obliczeniowej temperatury wewnętrznej, niezbędnej wentylacji i dostarczenia ciepłej wody użytkowej. Małe wartości sygnalizują niskie zapotrzebowanie i tym samym wysoką efektywność.

Budynek mieszkalny z lokalami usługowymi

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego, w którym znajdują się lokale o funkcji niemieszkalnej może być sporządzone dla całego budynku lub oddzielnie dla części mieszkalnej i dla każdej pozostałej części budynku stanowiącej samodzielnie całość techniczno-użytkową o odmiennej funkcji użytkowej. Fakt ten należy zaznaczyć na stronie tytułowej w rubryce (całość/część budynku).

Informacje dodatkowe

- 1) Niniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej budynku zostało wydane na podstawie dokonanej oceny charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 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).
- 2) Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność po upływie terminu podanego na str. 1 oraz w przypadku, o którym mowa w art. 63 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- 3) Obliczona w świadectwie charakterystyki energetycznej wartość „EP_{net}” wyrażona w [kWh/m²rok] jest wartością obliczeniową określającą szacunkowe zużycie nieodnawialnej energii pierwotnej dla przyjętego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych i jako taka nie może być podstawą do naliczania opłat za rzeczywiste zużycie energii w budynku.
- 4) Ustalona w niniejszym świadectwie skala do oceny właściwości energetycznych budynku wyraża porównanie jego oceny energetycznej z oceną energetyczną budynku spełniającego wymagania warunków technicznych.
- 5) Wyższą efektywność energetyczną budynku można uzyskać przez poprawienie jego cech technicznych wykonując modernizację w zakresie obudowy budynku, techniki instalacyjnej, sposobu zastłania w energię lub zmieniając parametry eksploatacyjne.

- 4) Możliwe zmiany ograniczające zapotrzebowanie na energię końcową związane z korzystaniem z ciepłej wody użytkowej:
 - brak uwag;

- 5) Inne uwagi osoby sporządzającej świadectwo charakterystyki energetycznej:
 - brak uwag;



NAGRODA I WYRÓŻNIENIA KOLEGIUM NAUK O PRZEDSIĘBIORSTWIE SGH

Książka „Teorie przedsiębiorstw” prof. Adama Nogi otrzymała główną nagrodę w dorocznym konkursie organizowanym przez Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie Szkoły Głównej Handlowej.

Oto opis książki przygotowany przez dr Monikę Szczerbak, sekretarza naukowego Kapituły:

Autor – prof. Adam Noga, pokazuje w książce jak ważne dla decyzji o zakładaniu przedsiębiorstw, o zasadach zarządzania nimi i ich funkcjonowania oraz – przede wszystkim – dla decyzji o jego rozwoju, są poszukiwania teorii przedsiębiorstw. Autor stara się pokazać w jaki sposób teoria przedsiębiorstw może być pomocna w zrozumieniu procesów makroekonomicznych i prowadzeniu polityk gospodarczych: pieniężnej i fiskalnej oraz różnych typów polityk rozwojowych.

Dotychczas w analizie i kształtowaniu polityk: fiskalnej, pieniężnej czy rozwojowej wystarczała dość uproszczona wersja jednej z teorii przedsiębiorstwa – teorii neoklasycznej. Postęp w badaniach nad teorią przedsiębiorstwa może więc mieć kolosalne znaczenie w zrozumieniu stopnia skuteczności polityk makroekonomicznych oraz w ich programowaniu. Może się okazać, że konsekwentnie popełniamy błędy w tzw. „policy mix”, przyjmując, że w świetle domniemanej przez nas teorii przedsiębiorstwa „stan przedsiębiorstw” jest strukturalnym ograniczeniem efektów polityk gospodarczych. W książce autor pokazuje, że tak nie jest. Efekty polityk gospodarczych okazują się bardzo różne dla różnych przedsiębiorstw i polityka gospodarcza doprowadza do trudnych do prognozowania stanów gospodarki. Sens zajmowania się teorią przedsiębiorstwa tkwi w jej pożytkach. Autor podkreśla, że ogłoszono już dziesiątki teorii przedsiębiorstw, a zarazem z rozżaleniem stwierdza się, że brakuje tej jednej – potrzebnej. Dodaje, że przedsiębiorstwo jako jeden z najważniejszych wynalazków cywilizacyjnych – jak to genialnie zauważał Edward Lipiński – wciąż stanowi kluczową podstawę gospodarki, pozwalającą na tworzenie bogactwa narodów i uczestnictwo ludzi w tym tworzeniu (prace). Nieprzypadkowo w swej publikacji prof. Adam Noga wskazuje, że żadna z analizowanych 27 teorii nie stwa-

rza możliwości zintegrowania wszystkich autonomicznych celów powstawania, funkcjonowania i rozwoju przedsiębiorstw. Proponuje więc autorską teorię przedsiębiorstw, w odróżnieniu od dwudziestu siedmiu prezentowanych teorii przedsiębiorstwa, której „budulcem” są użyteczności gospodarstw domowych jako kreatorów wszystkich aktywów przedsiębiorstwa (materialnych, pieniężnych, ludzkich, intelektualnych, społecznych itd.). Przedsiębiorstwami w myśl tej teorii określa: *względnie trwałe organizacje i instytucje gospodarki* – przyjmujące w różnych krajach i okresach historycznych różne formy prawne, w tym szczególnie własnościowe – *które dzięki swoim licznym odkrytym i potencjalnym autonomicznym zdolnościom (celom) zapewniają gospodarstwom domowym wyższą długookresową użyteczność z posiadanych przez nie kapitałów (ludzkiego, rzeczowego, pieniężnego, intelektualnego, społecznego), niż mogłyby one same osiągnąć przez własne gospodarowanie (ekonomię Arystotelesowską) w gospodarce rynkowej, państwowej lub jakiegokolwiek ich mieszance.*



Fot. KNoP SGH

Specjalną uwagę skupia się jednakże na teorii przedsiębiorstwa A, które nazywa się *konfirmą*. Konfirma to połączenie dwóch słów: konsumenta i firmy. Profesor Adam Noga pokazuje, że we współczesnym, tak niepewnym, zmiennym, turbulentnym środowisku powstawania i upadku

przedsiębiorstw, najbardziej trwałe przedsiębiorstwa to takie, które – jak Google czy Asseco – kreują gospodarstwa domowe we wszystkich swoich rolach: przedsiębiorcy, właściciela, menedżera, pracownika, a przede wszystkim konsumenta. Im więcej w gospodarce przedsiębiorstw staje się konfirmami, gospodarka charakteryzuje się wyższym stopniem konfirmacji, więcej podmiotów w gospodarce charakteryzuje się oczekiwaniami przedsiębiorczymi, tym mniej groźne w niej okazują się zjawiska monopolizacji i dominacji oraz staje się ona bardziej odporna na złą politykę monetarną i fiskalną oraz negatywne szoki podażowe i popytowe. Przedsiębiorstwa, które nie potrafią stać się konfirmami przyczyniają się okresowo do głębokich kryzysów gospodarek. Ich czas jest jednakże policzony.



Książka jest adresowana zarówno do badaczy teorii ekonomii, studentów, jak i do obecnych oraz przyszłych przedsiębiorców, menedżerów i polityków gospodarczych. Wypełnia lukę istniejącą w literaturze nauk ekonomicznych, przez



Mieczysław Prystupa i Adam Noga (z prawej).

co stanowi istotny wkład w rozwój teorii przedsiębiorstwa. Jednocześnie przedstawione opracowanie ma istotne znacze-

nie dla praktyki gospodarczej i kolejnych badań naukowych. Teoria przedsiębiorstwa odgrywa ważną rolę w określeniu właściwej skali przedsiębiorstwa, stopnia jego elastyczności, co ma szczególnie znaczenie w dobie burzliwej zmienności otoczenia gospodarczego, która stała się dominującą cechą naszych czasów.

Wyróżnienie dla prof. dr hab. Mieczysława Prystupa za książkę „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”

4 czerwca w Pałacu Lubomirskich w Warszawie (siedziba BCC) odbyła się uroczystość wręczenia nagrody i wyróżnień przyznanych przez Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Jedno z dwóch wyróżnień otrzymał dr hab. Mieczysław Prystupa za książkę „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, wydaną przez wydawnictwo ALMAMER WSE.



EKOLOGIA WAŻNA DLA TEGOVA

Krzysztof Grzesik

Na walnym zgromadzeniu Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, TEGoVA które odbywało się w Sewilli w Hiszpanii pod koniec maja, delegaci szczególnie nacisk położyli na zagadnienia związane z ekologią w procesie wyceny nieruchomości. Szczegółowo przyjrzano się także wymogom Unii Europejskiej dotyczącym certyfikatów energetycznych.

W rzeczy samej, europejska Dyrektywa dotycząca certyfikatów energetycznych została zgodnie uznana za jeden z najważniejszych aktów prawnych dotyczących nieruchomości w ostatnich latach. Dyrektywa ta narzuca między innymi konieczność wykonywania certyfikatów energetycznych dla wszystkich budynków w Unii Europejskiej. Datą ostateczną, od której istnieje obowiązek posługiwania się certyfikatami energetycznymi był 6 stycznia 2009 roku. Jednakże sprawozdania większości krajów członkowskich ze sposobu i zakresu implementacji nie były zadawalające, głównie z powodu niskiej jakości certyfikatów energetycznych. W odpowiedzi na negatywny odzew Komisja Europejska zaproponowała przemodelowanie dyrektywy.

Certyfikaty energetyczne powinny być postrzegane w kontekście nowego celu – energooszczędnych budynków – od 2016 roku.

Podczas gdy efekty wprowadzenia certyfikatów energetycznych i innych ekologicznych inicjatyw nie są jeszcze do końca jasne, wśród 50 delegatów reprezentujących rzeczoznawców majątkowych z całej Europy pojawił się spójny głos mówiący o konieczności informowania w operacie szacunkowym przynajmniej o tym czy dla danego budynku certyfikat energetyczny został wydany albo czy są jakieś wymagania w tym względzie. Zgodzono się także, że Komitet Redakcyjny Europejskich Standardów Wyceny działający przy TEGoVA zmieni standardy odpowiednio w tym zakresie.

Walne Zgromadzenie było także świadkiem opublikowania hiszpańskiej edycji Europejskich Standardów Wyceny 2009 oraz przyjęcia nowych stowarzyszeń do programu „Recognised European Valuer REV” Nowymi stowarzyszeniami są Bundesverband Offentlich Bestellter und Vereidigter Sowie Qualifizierter Sachverständiger (BVS) z Niemiec oraz The Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV) z Wielkiej Brytanii.

Zebrani zauważyli przyrost stowarzyszeń przyłączających się do programu REV w Europie (dotychczas działa on we Francji, Niemczech, Polsce, Rosji i Wielkiej Brytanii). Spodziewa się, że do końca roku będzie już ponad 1000 uznanych rzeczoznawców Recognised European Valuers.



PFSRM I TEGOVA O NOWYCH EUROPEJSKICH STANDARDACH WYCENY 2009

Marta Jurek-Maciak

Wprowadzenie 6 edycji Europejskich Standardów Wyceny 2009 (*European Valuation Standards 2009*) przez TEGoVA (*Europejska Grupa Rzecznawców Majątkowych*) było okazją do spotkania i wymiany doświadczeń 123 najwyższej klasy europejskich ekspertów z zakresu wyceny nieruchomości. Nowe standardy, stanowiące narzędzie pracy dla rzeczoznawców majątkowych i ich klientów, w warunkach obecnej niepewności rynkowej i globalnego kryzysu, były głównym tematem rozważań podczas konferencji, która odbyła się 1 kwietnia 2009 roku w warszawskim hotelu Sofitel Victoria, zorganizowanej wspólnie przez TEGoVA i Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Zebranych gości przywitał **prof. Andrzej Hopfer**, prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, który w słowie wstępnym do zebranych zaznaczył, że idea wyceny według najlepszego przeznaczenia nieruchomości, którą głoszą nowe Europejskie Standardy Wyceny, jest bardzo interesująca. Jednak, jak podkreślił, nie chcielibyśmy, aby polskie standardy rzeczoznawców zostały zastąpione *ex lege* standardami europejskimi. Te ostatnie powinny wyznaczać idee, natomiast metody szacowania wartości nieruchomości powinny być określone w Polsce, przy uwzględnieniu naszych warunków rynkowych i przepisów prawa.

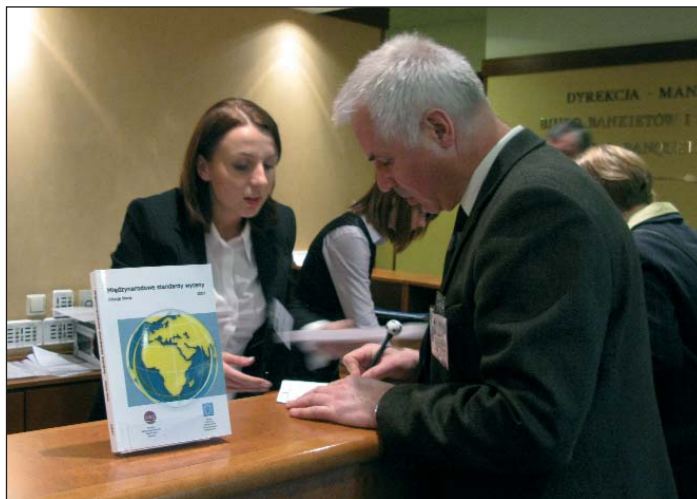
Ze słowami profesora zgodził się obecny na konferencji podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury **Olgierd Dziekoński**, który zauważył, jak ważne jest jednolite podejście do wycen nieruchomości na terenie całej Europy w warunkach kryzysu. Wiceminister z zainteresowaniem wysłuchał także planów wprowadzenia wspólnotowej koncepcji struktury REIT (EU REIT), która może stać się europejskim panaceum na spowolnienie gospodarcze, także i w Polsce.

Niestabilność rynkowa wywołana problemami globalnego sektora bankowego oraz presje recesyjne stawiają dziś przed rzeczoznawcami szczególnie trudne wyzwania. Globalne załamanie oddziałuje znacząco na ceny nieruchomości, a przez to także i na cenę akcji wszystkich firm aktywnie inwestujących na rynkach nieruchomości. Głównymi wyzwaniami dla rzeczoznawców są ograniczenia związane z brakiem transakcji inwestycyjnych, a przez to i transakcji porównywalnych, co powoduje dużą dawkę subiektywizmu w procesie wy-

ceny. Dodatkowo, nieprzewidywalne wydarzenia mogą doprowadzić do różnych, panicznych zachowań na rynku nieruchomości, co dodatkowo zaciera obraz całej sytuacji.

W pokonaniu tych wyzwań, jak argumentował **John Hockey**, przewodniczący Rady Standardów EVS, mają pomóc nowe zaktualizowane Europejskie Standardy Wyceny, na podstawie których rzeczoznawcy będą mogli dokonywać spójnych analiz i które dadzą pewność działania w obecnych warunkach rynkowych. Nowe Europejskie Standardy Wyceny 2009 zostały opracowane, aby podkreślać dobrą praktykę

rynkową oraz mieć na uwadze unormowania zarówno europejskie, jak i krajowe. Na podkreślenie zasługuje fakt, że nowe Europejskie Standardy Wyceny nie są uaktualnieniem starszej ich wersji, a zostały napisane „od podstaw”. Nie odnoszą się do warunków krajowych, a co ciekawe nawet do kwestii metodologii. Zostały stworzone przez TEGoVA (z siedzibą w Brukseli), która zrzesza 39 stowarzyszeń z 24 kra-



jów europejskich, w tym Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

W tym miejscu warto w skrócie omówić treść EVS. Składają się one z dwóch części, pierwszą są Europejskie Standardy Wyceny, a drugą – Europejskie Aplikacje Wyceny. Część pierwsza dotyczy Wartości Rynkowej (EVS1), podstaw wyceny innych niż wartość rynkowa (EVS2), wykwalifikowanego rzeczoznawcy (EVS3), procesu wyceny (EVS4), procesu raportowania wyceny (EVS5). Część druga zaś dotyczy konkretnych przypadków, czyli wyceny dla różnych celów: sprawozdań finansowych (EVA1), kredytowych (EVA2), sekura-



tyzacji (EVA3), ubezpieczeń (EVA4). Jako EVA5 występuje aplikacja do zastosowania wartości inwestycyjnej dla indywidualnego inwestora. Podsumowując: nowe standardy są dobrym jakościowo, ujednoliconym narzędziem, nie tylko dla samego środowiska rzeczoznawców, ale także i inwestorów, instytucji finansowych, a także klientów.

Wycena nieruchomości jest w coraz większym stopniu obszarem zainteresowania Unii Europejskiej. **Michael MacBrien**, Sekretarz Generalny Europejskiej Federacji Nieruchomości (European Property Federation) podkreślał, że wycena majątkowa stanowi kluczową kwestię w integracji europejskich rynków nieruchomości. Wiele europejskich krajów o silnie ugruntowanych gospodarkach rynkowych dysponuje dojrzałymi rynkami nieruchomości, natomiast rynki innych krajów wciąż znajdują się w początkowej fazie działalności i wciąż kształtują swoje praktyki wyceny. Standardy EVS 2009 oferują wszystkim rzeczoznawcom wspólne podejście, a klientom korzystającym z wyceny zapewniają wiarygodność sporządzanych raportów. Ponadto, podczas konferencji słyhać było głosy, że standardy europejskie zostały stworzone w odpowiedzi na zapotrzebowanie na spójne w całej Europie wyceny, których jakość będzie postrzegana jako wzorcowa przez inwestorów, sektor finansowy i rzeczoznawców nie tylko w Unii Europejskiej, lecz także poza jej granicami.

Podczas konferencji głos zabrał także **Roger Messenger**, prezes TEGoVA, który argumentował, że branża nieruchomości ma kluczowe znaczenie dla całej Unii Europejskiej. Prezes TEGoVA uważa, że niezbędne jest spójne podejście we wszystkich działaniach, które umożliwi dokonywanie swobodnych inwestycji ponad granicami. Idea ta może być zrealizowana poprzez wprowadzenie wspólnotowej koncepcji struktur REIT (EU REIT), paszportu UE dla otwartych funduszy nieruchomości, czy też rozwoju inicjatyw kredytów hipotecznych. We wszystkich tych inicjatywach kluczowa rola spoczywa na wycenie majątku, w tym nieruchomości. Roger Messenger podkreślił, że standardy EVS 2009, zgodnie z prawodawstwem Unii Europejskiej, są dostosowane do szczególnych warunków panujących w Europie i mają kluczowe znaczenie w procesie, który może spowodować, iż UE stanie się największym i najlepiej funkcjonującym rynkiem nieruchomości na świecie.

Chcąc zapewnić najwyższą jakość świadczonych usług wyceny i wyróżnić ponadprzeciętnych rzeczoznawców majątkowych TEGoVA wprowadziła system uznania zawodowego. Zasady działania systemu uznania zawodowego podczas konferencji szczegółowo przedstawił **Anthony Prior**, Przewodni-

czący Komisji REV. TEGoVA, jako organizacja wyznaczająca standardy wyceny nieruchomości i zrzeszająca ponad 40 organizacji rzeczoznawców w 24 krajach, od wielu lat dąży do ujednolicenia standardów wycen nieruchomości w całej Europie. Działania te są podejmowane w odpowiedzi na wezwania inwestorów, funduszy inwestycyjnych, banków i innych uczestników globalnego rynku nieruchomości. Klienci chcą otrzymać zapewnienie, że zatrudnieni przez nich rzeczoznawcy majątkowi są odpowiednio wykwalifikowani, prowadzą regularną praktykę zawodową, ustawicznie się kształcą oraz przestrzegają zasad kodeksu etycznego, który obowiązuje w tym zawodzie. Spełnienie tych wymagań i pozytywne rozpatrzenie ich wniosku pozwala rzeczoznawcom majątkowym otrzymać dyplom, który upoważnia ich do korzystania z tytułu Recognised European Valuer i skrótu REV używanych po imieniu uprawnionej osoby. Warto w tym miejscu wspomnieć, że projekt ten już w zeszłym roku z sukcesem rozpoczęto w Polsce i 233 polskich uprawnionych rzeczoznawców majątkowych otrzymało prawo do korzystania z tytułu Recognised European Valuer. O pol-



skich doświadczeniach związanych z systemem REV opowiadał **Krzysztof Urbańczyk**, wiceprezydent PFSRM. Podkreślenia wymaga także fakt, iż podobny projekt został ukończony z sukcesem we Francji, co stawia Polskę w ścisłej czołówce w środowisku europejskich rzeczoznawców majątkowych.

Żywą dyskusję i szczególnie zainteresowanie zebranych wywołała prezentacja innego wiceprezydenta PFSRM

– **Jerzego Adamiczki**, dotycząca Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. Prelegent przedstawił historię polskich regulacji dotyczących wyceny nieruchomości, które sięgają roku 1994, kiedy uchwalono Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Zmiana uwarunkowań rynkowych spowodowała konieczność dostosowania zasad do nowej sytuacji gospodarczej i rynkowej. Jerzy Adamiczka przedstawił aktualny status i zawartość Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, na które składać się będą docelowo Standardy Zawodowe i Noty Interpretacyjne. W bieżącym okresie przejściowym istnieją także Tymczasowe Noty Interpretacyjne, stanowiące część „starych” standardów wyceny. Poruszone w prezentacji przykłady trudności wyceny nieruchomości na mało transparentnym polskim rynku nieruchomości wzbudziły najwięcej emocji i były okazją do wymiany doświadczeń i poglądów zebranych uczestników. Wiceprezydent PFSRM pokazał także źródła niepewności towarzyszącej procesowi wyceny nieruchomości i zarysował koncepcję podniesienia jakości usług w zakresie wyceny, poprzez wprowadzenie możliwości polemiki w zakresie wartości określonej przez innego rzeczoznawcę.



Wolfgang Kalberer zarysował obraz sytuacji europejskiego i niemieckiego rynku nieruchomości w fazie globalnego kryzysu i jego wpływu na kredytowanie nieruchomości. Tym samym podkreślał także konieczność stosowania w praktyce Europejskich Standardów Wyceny oraz podniesienie kwalifikacji zawodowych poprzez otrzymanie tytułu REV.

Profesor **Sarah Sayce** z Uniwersytetu Kingston w Wielkiej Brytanii omówiła problematykę wyceny nieruchomości przy uwzględnieniu aktualnej sytuacji rynkowej. Przedstawiła swój pogląd na temat szacowania ryzyka i trudności z określeniem wartości nieruchomości w czasie zastoju na rynku, kiedy to odnotowuje się niewiele transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Jej wystąpienie wywołało też żywą dyskusję na temat definicji wartości rynkowej i znaczenia jej elementów w procesie interpretacji wyników pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Ostatni mówca, profesor **David J. Tretton** przytaczał przykłady w zakresie wycen na rynku brytyjskim na potrzeby rządowe i samorządowe. Wyceny dla organów publicznych mogą dotyczyć w szczególności wycen dla potrzeb sprawozdawczości finansowej, przejęć, zbycia, certyfikatów energetycznych, przymusowego zbycia nieruchomości, zarządzania oraz tzw. „rent review”.

Konferencja była interesującym miejscem przemysłów i spotkań praktyków na europejskim rynku nieruchomości. Nowe Europejskie Standardy Wyceny stały się odpowiedzią na ogromne potrzeby całego środowiska rzeczoznawców majątkowych, szczególnie w trudnej obecnie sytuacji rynkowej.

Marta Jurek-Maciak MRICS REV – jest rzeczoznawcą majątkowym (numer uprawnień 4164), dyrektorem Usług Profesjonalnych w Polish Properties Sp. z o.o.

NOWE WYDANIE MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW WYCENY (IVS)

wprowadzenie prof. Andrzeja Hopfera

Zasady wyceny przyjęte w poszczególnych państwach są zróżnicowane, co wynika z różnych podstaw prawnych, politycznych, ekonomicznych i społecznych. Na kształt metodyki wyceny wpływa także dostępność danych z rynku nieruchomości. Obok różnic w podłożach wyceny w poszczególnych krajach, istotnym elementem jest dążenie do stworzenia wspólnej filozofii wyceny. Ujednolicenie zasad wyceny możliwe i potrzebne jest na trzech poziomach, a mianowicie: *na poziomie krajowym, ponadkrajowym oraz światowym*.

Co do tych pierwszych dwóch poziomów okazuje się, że krajowe standardy, nawet bardzo wysokiej jakości, mogą nie być odpowiednie dla użytkowników w innych krajach. Było to m.in. powodem opracowania przez TEGoVA europejskich standardów wyceny, których 6-te wydanie opublikowano w roku bieżącym.

Ważne jest także znaczenie standardów na poziomie światowym, którą to rolę pełnią Międzynarodowe Standardy Wyceny opublikowane po raz pierwszy w roku 1985 przez Międzynarodowy Komitet Standardów wyceny (IVSC), którego członkiem jest m.in. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Uwzględniają one potrzeby i wymogi krajów z różnych kontynentów i są tak zbudowane, by mogły stanowić punkt odniesienia dla użytkowników na całym świecie.

Zauważyć jednak należy, że rozwiązania standardów uzgodnionych w skali międzynarodowej wyznaczają jedynie ogólne zasady wyceny i postępowania, a nie zawierają szczegółowych zaleceń metodycznych. Stanowią więc jedynie uzgodnione ramy, w które wpisać należy dyspozycje odpowiadające specyfice przepisów prawa i rynków nieruchomości w poszcze-

gólnych krajach. Tak usytuowane standardy ponadnarodowe zmierzają więc do ujednoczenia zasad wyceny w skali europejskiej i światowej, a ich rolę można porównać do zadań pełnionych przez Międzynarodową Organizację Standardów (ISO) w odniesieniu do ogólnej problematyki normalizacyjnej.

W Polsce zasady wyceny nieruchomości, odmiennie niż w innych krajach Unii Europejskiej, regulowane są przez szczegółowe przepisy prawa. W tej sytuacji propozycje innych rozwiązań, a w szczególności koncepcje oparcia zasad wyceny w Polsce wyłącznie o standardy międzynarodowe, mogą prowadzić do niezgodności z przepisami naszego prawa.

Międzynarodowe Standardy Wyceny stanowią zbiór zaleceń, które polscy rzeczoznawcy powinni znać, ale nie zawierają wyjaśnień w jaki sposób powinny być w Polsce stosowane procedury wyceny. Jest to zbiór ogólnych wytycznych które w przejrzysty sposób omawiają istotę wycen rynkowych i nierynkowych, a także pozwalają odróżnić terminologię rachunkową od terminologii wyceny nieruchomości.

Staraniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przedstawione zostaje Państwu przetłumaczone na język polski ósme wydanie „Międzynarodowych Standardów Wyceny”, opracowane w 2007 roku.

Waga zachodzących zmian gospodarczych przy trwającym kryzysie finansowym na świecie nakazuje poznanie Międzynarodowych Standardów Wyceny przez środowisko rzeczoznawców w Polsce, bo zmiany w polskich standardach będą ewoluować w kierunku zasad międzynarodowych. W tym też kierunku już obecnie zmierzają prace nad stopniowo wprowadzanymi w życie Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.



OPINIA KOMISJI EKSPERTÓW W SPRAWIE WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

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 właściwego 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 Stołecznego Warszawy z dnia 21.07.2008 r., należy stwierdzić, że w odniesieniu do gruntu w Warszawie – Białołęce, obejmującego działki nr z obrębu położone przy ul. Ch. 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 m.st. Warszawy, przyjętego Uchwałą Rady Miasta nr LXXXII/2746/2006 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 mini-

malnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 70%. Zachodnia część działki znajduje się w proj. liniach rozgraniczających projektowanej trasy Olszynki Grochowskiej (symbol GP drogi o funkcji głównej ruchu przyspieszonego).

W tej sytuacji, w świetle przytoczonych przepisów prawa i udzielonych informacji w cytowanym zaświadczeniu Prezydenta Warszawy, nie powinno być wątpliwości co do przeznaczenia wymienionych działek gruntu, jakie rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić przy wyborze sposobu ich wyceny.

Podstawowym obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego przy dokonywaniu określania wartości nieruchomości jest zachowanie zgodności z zasadami wynikającymi z przepisów prawa. Wymóg ten wynika wprost z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 175 ust. 1).

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 wzięt, obowiązującym przeznaczeniem przy wycenie nieruchomości jest przeznaczenie jakie wynika z ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy. Trzeba ponadto zauważyć, że dodatkowe rozważania rzeczoznawców majątkowych uzasadniających odstępianie 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.

KORRESPONDENCJA Z MINISTREM INFRASTRUKTURY W SPRAWIE USTALANIA ODSZKODOWAŃ ZA NIERUCHOMOŚCI NABYTE POD DROGI

Pismo Ministra Infrastruktury Cezarego Grabarczyka do wojewodów z 18 lutego br.

W związku z powtarzającymi się uchybieniami w prowadzonych postępowaniach administracyjnych w przedmiocie ustalania odszkodowań za nieruchomości nabyte na rzecz Skarbu Państwa z mocy przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2008 roku Nr 193, poz. 1194 ze zm.) zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie następujących uwag w toku prowadzonych postępowań przed organem wojewódzkim.

Aktualne orzecznictwo sądowno-administracyjne prezentuje pogląd, iż operat szacunkowy sporządzany dla potrzeb postępowania odszkodowawczego jest jednym z dowodów w sprawie, i jak każdy dowód podlega ocenie przez organ administracji, stosownie do art. 77 Kpa. W szczególności na podstawie art. 80 Kpa rozpoznając sprawę organ administracji ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2007 roku sygn. akt: I SA/Wa 1484/07, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).



Zgodnie z art. 75 Kpa, opinia biegłego jest tylko jednym z dowodów w sprawie i jako dowód podlega ocenie organu prowadzącego postępowanie. W szczególności ocena ta musi dotyczyć prawidłowości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wysokości odszkodowania w korelacji z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 grudnia 2008 roku sygn. akt: I SA/Wa 1174/08, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Również z utrwalonego orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego wynika możliwość, a nawet wręcz konieczność, dokonania przez organy administracji oceny operatu szacunkowego. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 26 stycznia 2006 roku (sygn. akt: II OSK 459/05, publ. LEX nr 206473) zarówno organy administracyjne jak i sądy rozpoznające sprawę mają obowiązek ocenić, na podstawie art. 80 Kpa, wartość dowodową złożonego operatu szacunkowego. Żadne argumenty nie przemawiają za tym, aby organy rozpoznające sprawę na podstawie tego dokumentu nie mogły samodzielnie ocenić jego wartości dowodowej, a w razie wątpliwości żądać od rzeczoznawcy uzupełnienia tego dokumentu albo wyjaśnień co do jego treści. Również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 października 2006 roku (sygn. akt: I OSK 417/06, publ. LEX nr 281387) uznał, że sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy stanowi dowód, że opisana w nim nieruchomość ma określoną wartość, a z kolei wartość ta jest podstawą określenia ceny. Rzeczoznawca ma pewien wpływ na ustalenie wartości nieruchomości, skoro organ dokonuje tego określenia na podstawie sporządzonego przez niego oszacowania nieruchomości. Nie oznacza to jednak związania organu ustaleniami uzyskanej opinii rzeczoznawcy majątkowego. O wysokości odszkodowania decyduje właściwy organ. On więc ocenia wiarygodność otrzymanej opinii. Na organie spoczywa również obowiązek dokładnego wyjaśnienia sprawy oraz podjęcia niezbędnych działań zmierzających do prawidłowego ustalenia wartości nieruchomości i należnego za nią odszkodowania. Proces wyceny nieruchomości powinien być poprzedzony wnikliwą analizą rynku nieruchomości, w tym wszechstronną, opartą na wszelkich dostępnych danych, analizą cen występujących na tym rynku.

Stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku, wysokość odszkodowania za nieruchomości nabyte pod inwestycje drogowe ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ pierwszej instancji oraz według wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Zgodnie natomiast z art. 23 tej ustawy w sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W myśl art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Niemniej jednak operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania odszkodowawczego winien również odpowiadać wymogom określonym w przepisach wykonawczych, o jakich mowa w art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operaty szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109).

Zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele. Natomiast stosownie do § 36 ust. 2 powołane rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r., w przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:

- 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m^2 gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni, z tym, że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%;
- 2) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m^2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50%.

Zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku przepisy ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części nabywanych na cele budowy autostrad lub dróg krajowych, z tym, że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady lub drogi krajowej, a ceny – na dzień zawarcia umowy, jeżeli nabycie następuje w drodze umowy, albo na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wywłaszczenia.



W myśl powołanych powyżej przepisów, rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym za pomocą metody korygowania ceny średniej lub porównywania parami. Uwzględniając powyższą metodykę należy przyjąć z rynku lokalnego nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego na przestrzeni ostatnich dwu lat (standard III. 7 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego) i dla których znane są zarówno ceny transakcyjne jak i cechy tych nieruchomości. Nie ma również przeszkód, aby do wyceny nieruchomości przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości (§ 26 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku). Przez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, charakteryzujące się szczególnym podobieństwem co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania oraz innych cech wpływających na wartość.

Zasadnicza wskazówka zawarta w § 36 powołanego rozporządzenia w pierwszej kolejności nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu uwzględnienie przy wycenie jedynie transakcji gruntami wykupionymi pod budowę dróg publicznych. Dopiero stwierdzenie braku na rynku (lokalnym, ewentualnie regionalnym, ogólnopolskim) transakcji gruntami nabywanymi pod drogi upoważnia rzeczoznawcę majątkowego do skorzystania z § 36 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku i przyjęcia do porównań transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu odpowiadającemu przeznaczeniu gruntów, z których wydzielono wycenianą działkę. Przy czym, w tym przypadku przeznaczenie nieruchomości winno być określone zgodnie z obowiązującym w dacie wydania decyzji lokalizacyjnej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnić należy faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Dodać przy tym należy, iż zgodnie z § 55 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego operat szacunkowy powinien zawierać informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazane podstaw prawnych i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Z kolei w myśl § 56 ust. 1 pkt. 7 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Oznacza to, iż w operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy winien zawrzeć uzasadnienie wskazujące na wła-

ściwy dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych. Tym samym rzeczoznawca winien uzasadnić przyjęty przez niego wybór metody szacowania nieruchomości, w szczególności wyjaśnić podstawę przyjęcia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Zatem w powołanych wyżej uwarunkowaniach prawnych zastosowanie przez rzeczoznawcę majątkowego § 36 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego wymaga zamieszczenia we wstępnych warunkach wyceny informacji o braku na badanym rynku transakcji nieruchomościami podobnymi nabywanymi pod budowę dróg publicznych.

Nie do zaakceptowania jest przy tym odmowa stosowania przez rzeczoznawców majątkowych § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego z uwagi na jego – zdaniem rzeczoznawców – sprzeczność z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości (art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Ocena przepisów prawa, w tym ocena rozporządzeń wydanych na podstawie określonej delegacji ustawowej, nie należy ani do organów administracji publicznej, ani też do rzeczoznawców majątkowych. Oceny konstytucyjności i legalności przepisów rangi podustawowej dokonuje Trybunał Konstytucyjny, a także sądy rozpatrujące daną sprawę indywidualnie.

Formułowane w ten sposób założenia wyceny stały się przyczyną zainicjowania wielu postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Ponadto pragnę zwrócić uwagę na konieczność badania w prowadzonych postępowaniach odszkodowawczych przesłanek do zastosowania art. 7 ustawy z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2008 r. Nr 154, poz. 9580 oraz art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. obligujących organ do powiększenia ustalonego odszkodowania o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Koniecznym w tym względzie jest zatem ustalenie daty wydania inwestorowi nieruchomości przeznaczonej pod realizację inwestycji drogowej.

Natomiast w celu przyspieszenia postępowań odwoławczych zwracam się z uprzejmą prośbą o przestrzeganie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, z którymi związana jest konieczność kompletowania pełnego materiału dowodowego w każdej indywidualnej sprawie przekazywanej do Ministerstwa Infrastruktury. W szczególności, w związku z powtarzającymi się brakami, uprzejmie proszę o nadsyłanie – poza rozstrzygnięciem organu wojewódzkiego i pisma-



mi w sprawie – akt zawierających następujące dokumenty (lub ich kopie potwierdzone za zgodność z oryginałem):

- ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi wraz z fragmentem załącznika graficznego obejmującym nieruchomość będącą przedmiotem postępowania, z zaznaczeniem linii rozgraniczających pasa drogowego oraz granic działek objętych postępowaniem, a także wraz z legendą do załącznika graficznego,
- aktualny odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej postępowaniem odszkodowawczym, a w przypadku jej braku inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości.

Przestrzeganie procedur Kodeksu postępowania administracyjnego i właściwa dokumentacja w każdej indywidualnej sprawie pozwoli nie tylko przyspieszyć postępowania odwoławcze, ale – jak sądzę – pozwoli na oddalenie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny skarg na decyzje ostateczne, związane z ustaleniem odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod budowę dróg publicznych.

Pismo prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera odnoszące się do tez zawartych w piśmie Ministra Infrastruktury (18 marca br.)

W piśmie Pana Ministra z 18 lutego br. skierowanym do wojewodów zawarte zostały ważne stwierdzenia, uwagi i zastrzeżenia dotyczące wykonywania czynności przez rzeczoznawców majątkowych, w szczególności wycen sporządzanych na potrzeby ustalania odszkodowania za nieruchomości nabyte pod inwestycje drogowe.

Przyjmując te uwagi i zastrzeżenia Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zwraca się z uprzejmą prośbą o analizę zgłaszanych niżej wniosków i postulatów dotyczących przedmiotu sprawy.

Federacja wyraża na wstępie ubolewanie, że nie otrzymała pisma Pana Ministra, także zagadnienia zawodowe rzeczoznawców podnoszone w piśmie nie były przedmiotem innych wcześniejszych pism lub rozmów bezpośrednich (tekst pisma otrzymaliśmy od rzeczoznawców – członków naszych stowarzyszeń).

Do ważnych należy zaliczyć podkreślany w piśmie obowiązek wykorzystania dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego po jego dopuszczenie jedynie w następstwie czynności z wykorzystaniem uprawnień organu przewidzianych w art. 77 i 80 Kpa w zakresie oceny dowodowej wartości operatu i po stwierdzeniu jego pełnej przydatności dla prowadzonego postępowania. Jednocześnie pismo nie wskazuje – pomija możliwości badania prawidłowości operatu szacunkowego w trybie przewidzianym w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ma to znaczenie z punktu widzenia właściwego rozgraniczenia przytoczonych uprawnień organu a ingerencję w merytoryczną treść operatu, w części objętej sferą

wiadomości specjalnych i kompetencji rzeczoznawcy, objętych jego odpowiedzialnością. Do takiej ingerencji może dojść, zdaniem Federacji, w następstwie stosowania niektórych zasad podanych w piśmie. Może to prowadzić do szerszych błędów.

Pismo podkreśla w szczególności znaczenie § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, w tym obowiązek stosowania podejścia porównawczego, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.

Należy stwierdzić, że wyeksponowanie tej zasady w piśmie stoi w wyraźnej sprzeczności ze stanem prawnym, jaki obowiązuje od dnia 16 grudnia 2006 r. w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (SpecUstawa). Od wejścia bowiem w życie z tym dniem noweli SpecUstawy grunty zajęte pod drogi publiczne stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego z dniem kiedy decyzja o lokalizacji drogi, obecnie decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – stała się ostateczna. Od ponad dwóch lat brak jest w związku z tym transakcji gruntami wykupionymi pod budowę dróg publicznych, bowiem grunty takie wykupowi nie podlegają. Rzeczoznawcy majątkowi nie mogą w związku z tym wykorzystać zalecanej w piśmie wskazówki zawartej w ust. 1 § 36 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości. Wyłącznie z tego też powodu rzeczoznawcy majątkowi odstępując od stosowania § 36 ust. 1 uznają w obecnym stanie prawnym i faktycznym brak możliwości jego stosowania przy wycenie gruntów zajętych pod drogi publiczne. Nie może to być odczytywane i kwalifikowane jako odmowa stosowania § 36 ust. 1.

W piśmie podkreślono okres ostatnich dwóch lat, jaki winien podlegać analizie i w następstwie stanowić źródło cen transakcyjnych. Wprowadzone regulacje nabywania gruntów z mocy prawa, wykluczające rokowania, oferty i umowy, przekraczają ten okres (podkreślić należy, że okres dwóch lat od daty wyceny jest maksymalnym terminem pozyskiwania danych – zawsze chodzi o to, aby transakcje były najbliższe daty odszkodowania – co ma istotne znaczenie uwzględniając wysoką, krótkookresową dynamikę wzrostu cen gruntów w latach 2006–2007).

Istotne jest także, że ustalone w wyniku analizy rynku ceny transakcyjne są znacznie ograniczone, a ponadto są najczęściej następstwem przyjęcia oferty ceny (jako takie mogą dotyczyć wyłącznie dróg krajowych, na podstawie decyzji lokalizacyjnych wydanych przed dniem 16.12.2006 r.). Stosownie do art. 66 § 1 Kc tryb ofertowy wyklucza jakiegokolwiek negocjowanie warunków nabycia gruntu. W świetle art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena ustalona w tym trybie nie stanowi rynkowej ceny transakcyjnej.

W piśmie Pana Ministra podkreślono kilkakrotnie, że rzeczoznawca winien opierać wycenę na cenach nieruchomości



ści podobnych, z przypomnieniem co rozumie się przez nieruchomości podobną i podkreśleniem ustawowych cech porównywalności, w tym porównywalnego położenia.

Na tym tle dalsze podkreślenie pisma o braku przeszkód i możliwości przyjmowania cen za nieruchomości podobne uzyskiwanych na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości w oparciu o przepis § 26 ust. 1 powołanego rozporządzenia, może stanowić w praktyce przyczynę dyskwalifikacji operatu szacunkowego. Przepis § 26 ust. 1 dotyczy wyłącznie nieruchomości o szczególnych cechach i rodzaju, w tym spełniających potrzeby rynków ponadlokalnych, krajowych lub zagranicznych, (np. zespoły parkowo-pałacowe, obiekty biurowe lub hotelowe określonej klasy i dalsze). Odniesienie tego przepisu do gruntów pod drogi nie może mieć miejsca.

Wyceny dla ustalenia odszkodowań dotyczą obecnie wszystkich rodzajów dróg publicznych, a nie jedynie krajowych. Nie można wykorzystywać transakcji na A2 (postępowanie odszkodowawcze jest prowadzone w trybie wcześniej wydanych lokalizacji i obowiązujących wówczas przepisów) do wyceny innych kategorii dróg, położonych w dużych odległościach (50 – 100 km lub więcej). Prowadziłoby to do wykorzystywania transakcji z Gdańska do wycen nieruchomości np. w województwie kieleckim, lub podobnie dowolnie.

Zgłaszane wnioski poszerzamy o poniższe postulaty, z prośbą o ich analizę. Federacja z uwagą odnotowuje przytoczenie w piśmie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Standardy te, mimo rozmów, ustaleń i wysiłków ze strony Federacji, nie zostały uzgodnione z Panem Ministrem. Pogarsza to sytuację w zakresie prawidłowego wykonywania praktyki zawodowej.

Od ponad dwóch lat wnosimy bezskutecznie o potrzebę zmiany przepisów rozporządzenia w sprawie zasad wyceny, w tym gruntów na cele dróg publicznych. Wyrażamy nadzieję, że obecne prace resortu szybko się zakończą, co wykluczy problemy związane ze stosowaniem dotychczasowych przepisów w całkowicie zmienionych uwarunkowaniach prawnych.

Odbiór operatów przez organ i ocena ich przydatności dowodowej wymaga wiedzy specjalistycznej. Federacja zgłasza ponownie gotowość zorganizowania niezbędnego szkolenia z udziałem osób z Ministerstwa dla pracowników organów zlecających wyceny, także dla omawianego celu, co może zapewnić właściwą współpracę organów i rzeczoznawców majątkowych.

Odpowiedź ministra Cezarego Grabarczyka na pismo prezydenta PFSRM (5 czerwca br.)

W odpowiedzi na pismo z dnia 11.03 br. w sprawie wystąpienia Ministra Infrastruktury z dnia 18.02.2009 r., skierowanego do wojewodów odnośnie sposobu prowadzenia postępowań mających za przedmiot ustalenie odszkodowań za nieruchomości nabyte pod realizację dróg publicznych, pragnę wyjaśnić co następuje.

Pismo z dnia 10.02.2009 r. zostało wystosowane do wszystkich wojewodów, jako realizacja kompetencji Ministra Infrastruktury, określonych w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Jego celem było wskazanie dostrzeżonych uchybień w prowadzonych postępowaniach administracyjnych mających za przedmiot ustalenie odszkodowania za pozbawienie praw do nieruchomości w związku z realizacją inwestycji drogowych. Pismo to miało za zadanie zwrócić uwagę wojewodom, jako organom I instancji, na kwestie związane z istotnym elementem prowadzonych postępowań administracyjnych, polegających na prawidłowej ocenie zebranego materiału dowodowego (w szczególności na podstawie art. 77 i 80 Kodeksu postępowania administracyjnego). Bazując na orzecznictwie sądów administracyjnych, które wypracowało istotne wskazówki dla organów administracji, wskazano na kwestie, które powinny być wnikliwie analizowane w trakcie m.in. oceny dowodu w postaci operatu szacunkowego.

Ze swej istoty pismo to, skierowane do organów I instancji i związane z dostrzeżonymi uchybieniami w prowadzonych postępowaniach administracyjnych, nie zostało skierowane do organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Pismo to miało jedynie uczulić wojewodów na aspekty proceduralne prowadzonych postępowań, ze wskazaniem kwestii merytorycznych, jako niezbędnych w tym procesie. Poruszane w piśmie zagadnienia związane ze stosowaniem przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), stanowiło jedynie podsumowanie i zebranie dotychczasowego stanowiska Ministra Infrastruktury, prezentowanego od kilku lat w decyzjach administracyjnych. Z tego też względu żadna z organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych nie była adresatem tego wystąpienia, gdyż charakter tego pisma uniemożliwiał podjęcie szerszej dyskusji na te tematy.

Odnosząc się natomiast do przedstawionych w piśmie Pana Prezydenta zagadnień, chciałbym na wstępie zapewnić, iż podejmowane przez Ministra Infrastruktury, jako organu odwoławczego, działania związane z oceną prawidłowości operatów szacunkowych nie mają na celu ingerencji w merytoryczną treść operatu, objętą sferą wiadomości specjalnych i kompetencji rzeczoznawców majątkowych. Taki, a nie inny sposób dokonywania oceny operatów szacunkowych wynika wprost z orzecznictwa sądów administracyjnych, w tym m.in. wyroków przywołanych w piśmie Ministra Infrastruktury z dnia 18.02.2009 r.

Odnosnie ewentualnego stosowania przez organy orzekające art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezbędne jest zwrócenie uwagi i wyjaśnienie, że również w tej kwestii sądy administracyjne mają określone stanowisko, które musi i powinno być uwzględniane przez organy. Otóż w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.01.2009 r. (sygn. akt I SA/Wa 1460/08, publik. Central-



na Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), zapadłego w sprawie skargi na decyzję Ministra Infrastruktury, zostało podniesione, że: „z treści art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie można wywodzić bezwzględnego ograniczenia możliwości oceny podstawowego elementu materiału dowodowego, jakim w sprawie ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest operat szacunkowy. W szczególności nie można podzielić poglądu, iż zakwestionowanie prawidłowości operatu może nastąpić jedynie poprzez zlecenie jego oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 ustawy).”

Podkreślenia wymaga, że ocena przez Ministra Infrastruktury operatów szacunkowych dokonywana jest pod kątem ich zgodności z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Tylko w tym zakresie zostały zawarte w piśmie do wojewodów uwagi odnoszące się do kwestii, które powinny podlegać ocenie w toku postępowania mającego na celu ustalenie odszkodowania za prawa do nieruchomości. W szczególności polegało to na przywołaniu odpowiednich przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. i ich prawidłowej wykładni.

Odnosząc się do przedstawionego argumentu, iż „od wejścia w życie noweli SpecUstawy (...) od ponad dwóch lat brak jest transakcji gruntami wykupionymi pod budowę dróg publicznych, bowiem grunty takie wykupowi nie podlegają”, w pierwszej kolejności należy wskazać na obowiązujące w tym zakresie przepisy. Ustawa 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 ze zm.) dokonała nowelizacji z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W wyniku tej nowelizacji zmienił się tryb nabywania nieruchomości pod realizację inwestycji polegających na budowie dróg publicznych. Ustawodawca odstąpił od indywidualnego nabywania konkretnych nieruchomości w trybie umownym lub w drodze wywłaszczenia na rzecz przejścia z mocy prawa wszystkich nieruchomości objętych liniami rozgraniczającymi teren.

Tym niemniej, art. 5 ustawy z dnia 18 października 2006 r. wprost stanowi, że do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej decyzją ostateczną stosuje się przepisy dotychczasowe, a więc przepisy m.in. regulujące sprawy lokalizowania oraz nabywania nieruchomości w drodze wywłaszczenia (w toku postępowania wywłaszczeniowego nadal istnieje możliwość zbycia nieruchomości pod drogę, co ma nawet miejsce w trakcie postępowania odwoławczego od decyzji wywłaszczeniowej). Dodatkowo art. 5 określa, że do nieruchomości objętych decyzjami

o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, wydanymi na podstawie dotychczasowych przepisów, stosuje się przepisy rozdziału 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. w jego dotychczasowym brzmieniu, co oznacza, że wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego musi być poprzedzone próbą umownego nabycia nieruchomości.

Również ustawa z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 154, poz. 958), określająca aktualny kształt regulacji dotyczących nabywania nieruchomości pod drogi publiczne, przewiduje, że do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Dla przedsięwzięć drogowych, dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Wskazane przepisy jednoznacznie określają, że w chwili obecnej istnieje możliwość nabywania nieruchomości pod drogi w drodze umownej. Mając na uwadze powyższe, należy zaznaczyć, iż w omawianym okresie dwóch lat od wejścia w życie nowych uregulowań prawnych, istniały i istnieją nadal transakcje sprzedaży gruntami, które są wynikiem stosowania poprzednio obowiązujących przepisów, dlatego też niezasadne jest stwierdzenie iż: „Wyłącznie z tego też powodu rzeczoznawcy majątkowi odstępując od stosowania §36 ust. 1 rozporządzenia uznają w obecnym stanie prawnym i faktycznym brak możliwości jego stosowania przy wycenie gruntów zajętych pod drogi publiczne. Nie może to być odczytywane i kwalifikowane jako odmowa stosowania § 36 ust. 1”, albowiem takie transakcje gruntami istniały.

Potwierdzeniem tego są również odwołania składane przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad oraz innych zarządców dróg, w których wskazuje się na transakcje nieruchomości nabywanymi pod drogi, które miały miejsce np. na przełomie 2008 i 2009 roku.

Nie znajduje również uzasadnienia stwierdzenie, iż „Stosownie do art. 66 § 1 Kc tryb ofertowy wyklucza jakiegokolwiek negocjowanie warunków nabycia gruntu. W świetle art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena ustalona w tym trybie nie stanowi rynkowej ceny transakcyjnej”.

Pojęcie wartości rynkowej zostało zdefiniowane w art. 151 ust. 1, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. W powołanej definicji, ustawodawca nie określa sposobów (trybów) zawierania umów, które można by zakwalifikować jako umowy, stanowiące podstawę określenia wartości rynkowej nieruchomości.



W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, ustawodawca przyjmuje dwie niezależne od siebie przesłanki. Pierwsza dotyczy kwestii niezależności dwóch podmiotów zawierających umowę, braku sytuacji przymusowej, w której przedmiotowa umowa dochodzi do skutku oraz istnienie stanowczego zamiaru zawarcia umowy. Druga przesłanka odnosi się do czasu, jaki niezbędny jest, aby wyeksponować nieruchomość na rynku. Należy ponadto zauważyć, iż poprzednio obowiązujące w tym zakresie przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przewidywały, co prawda, ustawowy wymóg złożenia oferty nabycia nieruchomości przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, co jednak nie wykluczało możliwości prowadzenia rokowań o zawarcie stosownej umowy, zwłaszcza że nabycie nieruchomości mogło nastąpić nie tylko w drodze umowy sprzedaży przez właściciela lub użytkownika wieczystego, ale również w drodze zamiany (na mocy art. 13 ust. 2 poprzednio obowiązującej SpecUstawy). Ponadto Generalny Dyrektor mógł nabywać nieruchomości również poza pasmami drogowymi drogi krajowej, co oznacza, że prowadzenie rokowań o zawarcie umowy nabycia nieruchomości przez Generalnego Dyrektora mogło być również dopuszczalne, jeżeli po złożeniu stosownej oferty właściciel lub użytkownik wieczysty wyraził zamiar zawarcia umowy, określając swoje warunki, co do jej ewentualnej treści, które nie odbiegały w sposób istotny od warunków przedstawionych w ofercie. Jeżeli w momencie, w którym doszło do rozpoczęcia procedury przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, właściciel nieruchomości, mając możliwość prowadzenia negocjacji z innymi podmiotami prywatnymi, przyjął ofertę złożoną przez GDDKiA, oznacza to, że zaakceptował istotne postanowienia przedstawionej oferty, w tym określoną cenę nabycia nieruchomości.

Kolejna kwestia, do której należy się ustosunkować, dotyczy przepisu § 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości. Odnosząc się do argumentu, iż: „§ 26 ust. 1 rozporządzenia dotyczący wyłącznie nieruchomości o szczególnych cechach i rodzaju, w tym spełniających potrzeby rynków ponadlokalnych, krajowych lub zagranicznych (np. zespoły parkowo-pałacowe, obiekty biurowe lub hotelowe określonej klasy i dalsze). Odnoszenie tego przepisu do gruntów pod drogi nie może mieć miejsca”, należy wskazać, iż postanowienia § 26 ust. 1 ww. rozporządzenia stanowi zasadę generalną wyceny wszystkich nieruchomości, która znajduje zastosowanie w przypadku spełnienia określonych w tym przepisie przesłanek. Przesłanki

te powodują, że rodzaj (charakter) wycenianej nieruchomości uzasadnia rozszerzenie rynku – z uwagi na szczególne cechy nieruchomości, tj. sposób użytkowania, przeznaczenia, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami, a także z uwagi na jej rodzaj nie jest ona przedmiotem obrotu na danym rynku lokalnym, rzeczoznawca majątkowy winien rozszerzyć rynek pod kątem nieruchomości wycenianej i obrotu nieruchomościami podobnymi.

W pierwszej kolejności jednak rzeczoznawca majątkowy zbiera informacje o lokalnym rynku nieruchomości, w tym dotyczące cen transakcyjnych i cech rynkowych opisujących nieruchomości. Wielkość obszaru, z którego dane są pozyskiwane, winna być dostosowana do stopnia rozwoju lokalnego rynku nieruchomości, liczby transakcji oraz rodzaju nieruchomości. Przepis § 26 ust. 1 ww. rozporządzenia, znajduje zastosowanie wyłącznie w razie spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie. Przy czym oceny w zakresie podobieństwa rynku dokonuje sam rzeczoznawca majątkowy, stosownie do dyspozycji art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do kwestii standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych uprzejmie informuję, iż prowadzone są systematyczne prace w celu ich konsultacji z zainteresowanymi podmiotami, w tym m.in. z Ministerstwem Finansów i Komisją Nadzoru Finansowego. Najbardziej zaawansowany jest stan uzgodnień standardu dotyczącego wyceny do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Na koniec należy wskazać, że w dniu 2.06.2009 r. Departament Gospodarki Nieruchomości Ministerstwa Infrastruktury przekazał Departamentowi Prawnemu projekt rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości oraz zasadę sporządzania operatu szacunkowego celem skierowania go do uzgodnień międzyresortowych.

Dodatkowo, koniecznym jest wskazanie, że pracownicy Ministerstwa Infrastruktury podnoszą swoją wiedzę w zakresie szacowania nieruchomości, będąc uczestnikami szkoleń w tym zakresie, w tym także organizowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Wielu z nich ukończyło również studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości, a zatem posiadają wiedzę umożliwiającą im weryfikację operatów szacunkowych pod kątem ich zgodności z przepisami prawa.

Pragnę podziękować za przedstawione uwagi oraz zadeklarować, że wszystkie sugestie i stanowiska organizacji rzeczoznawców majątkowych są brane pod uwagę w pracach resortu i stanowią cenny wkład w kształtowaniu odpowiednich regulacji prawnych i praktyki w zakresie szacowania nieruchomości. Z tego też względu brak jest jakichkolwiek przeszkód w wykorzystaniu przez PFSRM pisma Ministra Infrastruktury z dnia 18.02.2009 r.



Pismo wicedyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury Grzegorza Majcherczyka do dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w B. w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość (20 kwietnia 2009 r.)

W odpowiedzi na pana pismo zawierające prośbę o dokonanie wykładni w zakresie stosowania § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 2007, poz. 2103 z późn. zm.) Departament Gospodarki Nieruchomościami uprzejmie przedstawia następujące wyjaśnienie.

Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest wartość rynkowa tej nieruchomości określana według zasad wyceny wskazanych w art. 149–159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) oraz w ww. rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Tylko w wyjątkowych sytuacjach (gdy ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie) ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza określenie wartości odtworzeniowej.

Zgodnie z przepisem § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne należy zastosować podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych na te cele. Z powyższego zatem wynika, że przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne w pierwszej kolejności należy zbadać rynek i zastosować podejście porównawcze. Analiza rynku (lokalnego, ewentualnie regionalnego, ogólnopolskiego) przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego, polega m.in. na poszukiwaniu i porównywaniu cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych. Jeżeli w wyniku poszukiwań rzeczoznawca majątkowy stwierdzi, że transakcje dotyczące tych nieruchomości nie są miarodajne lub liczba tych transakcji jest niewystarczająca dla prawidłowego sporządzenia wyceny, w takiej sytuacji powinien zastosować przepis § 36 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia. Zgodnie z jego treścią, w przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym, że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%.

Należy jednocześnie wskazać, iż § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia wskazuje, że operat szacunkowy winien zawierać: „informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego”.

Natomiast § 56 ust. 1 pkt. 7 ww. rozporządzenia wskazuje, iż w operacie szacunkowym winna się znaleźć również analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. Z powyższego wynika bezspornie, iż zastosowanie przez rzeczoznawcę majątkowego przepisu § 36 ust. 2 pkt. 1 ww. rozporządzenia winno być uzasadnione poprzez wskazanie braku na rynku transakcji nieruchomości podobnymi nabywanymi pod budowę dróg publicznych.

Stosownie do regulacji zawartej w treści artykułu 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Z powyższej regulacji wynika, iż rzeczoznawca majątkowy winien stosować się do obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. System prawa jest spójny, a ocena przepisów prawa, w tym ocena rozporządzeń wydanych na podstawie określonej delegacji ustawowej, nie należy ani do organów administracji publicznej ani też do rzeczoznawców majątkowych, co zostało podkreślone w oficjalnym stanowisku Ministra Infrastruktury, pana Cezarego Grabarczyka z dnia 18 lutego 2009 roku, skierowanym do wojewodów, „w związku z powtarzającymi się uchybieniami w prowadzonych postępowaniach administracyjnych w przedmiocie ustalania odszkodowania za nieruchomości nabyte na rzecz Skarbu Państwa na mocy przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych”.

Jednocześnie Departament uprzejmie informuje, że Ministerstwo Infrastruktury przygotowało projekt rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który ma na celu wzmocnienie pozycji prawnej właściciela nieruchomości względem podmiotów publicznych realizujących budowę dróg, przy jednoczesnym uwzględnieniu postulatu szybkiej i skutecznej realizacji inwestycji drogowych. W szczególności projekt rozporządzenia zmienia dotychczasowe zasady wyceny nieruchomości przeznaczonych bądź zajętych pod inwestycje drogowe. Projekt rozporządzenia znajduje się od dnia 31 marca 2009 r. na etapie konsultacji społecznych, celem uzyskania wnikliwej i krytycznej oceny proponowanych zapisów przez możliwie jak najszersze grono podmiotów. Z treścią ww. projektu można zapoznać się na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.



SEMINARIUM W KAZIMIERZU DOLNYM

Renata Komor

To już szóste seminarium w Kazimierzu Dolnym zorganizowane wspólnie przez Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych i Warszawski Ośrodek Szkoleniowy Virtum. Miejsce spotkania to samo od sześciu lat – Zjazd Piastowski. W tym roku seminarium odbyło się trochę wcześniej niż zwykle, bo w dniach 4–6 czerwca. Tematem przewodnim seminarium była wartość urządzeń infrastruktury technicznej – przykłady wycen, w sumie 18 godzin edukacyjnych.

Pierwszego dnia seminarium **mgr inż. Jerzy Dąbek** omówił stan prawny urządzeń oraz tryb pozyskiwania praw do nieruchomości dla budowy liniowych urządzeń infrastruktury technicznej. Drugiego dnia omawiał strefy ochronne liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, metodykę szacowania szkód tymczasowych i trwałych dla liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, prawo służebności przesyłu, rodzaje roszczeń właścicieli i użytkowni-

ków wieczystych nieruchomości urządzeń infrastruktury technicznej. Prezentacja poparta była praktycznymi przykładami określania odszkodowań i wynagrodzeń.

Trzeciego dnia seminarium **mgr Andrzej Rajkiewicz**, wiceprezes Narodowej Agencji Poszanowania Energii S.A., omówił uwarunkowania prawne certyfikacji energetycznej budynków oraz metodykę sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków.

Jeszcze słowo o imprezach towarzyszących, które jak zwykle sprzyjały wymianie zawodowych doświadczeń i integracji środowiska. Pierwszego dnia odbyła się uroczysta kolacja natomiast drugiego dnia przewidziane było ognisko, ale ze względu na pogodę płata figle, impreza została przeniesiona do piastowskiej Baszty – i też było sympatycznie.

Uczestnikom seminarium, którzy są z nami od lat i tym, którzy przyjechali po raz pierwszy, dziękujemy i zapraszamy już za rok.

JUBILEUSZ 15-LECIA PSRWN ODDZIAŁ W PŁOCKU

Adam Iller

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Płocku w dniu 19 czerwca 2009 roku obchodziło piętnastą rocznicę powstania. Miejscem obchodów jubileuszu oraz posiedzenia wyjazdowego Zarządu Głównego PSRWN był obiekt konferencyjno-wypoczynkowy skansenu w Sierpcu. Posiedzeniu przewodniczył prezydent PSRWN **prof. Andrzej Hopfer**. Część oficjalną uroczystości jubileuszowych rozpoczął prezes PSRWN Oddział w Płocku **Adam Iller**, witając przybyłych gości: prezydenta PSRWN, przedstawicieli oddziałów regionalnych (Bydgoszcz, Gdańsk, Lublin, Piotrków Trybunalski, Radom, Siedlce, Warszawa, Włocławek) oraz rzeczoznawców majątkowych z oddziału w Płocku.

W okolicznościowym wystąpieniu przedstawione została historia i osiągnięcia oddziału z ostatnich 15 lat. Przybyli goście złożyli gratulacje z okazji 15 rocznicy powstania oddziału. Adres skierowany przez prezydenta PSRWN, oprócz gratulacji, zawierał także podziękowania za doskonale organizowane szkolenia (ostatnie odbyły się w skansenie w Sierpcu i w zajeździe OAZA w Całowni).

Jubileusz był także okazją do wręczenia Złotych Odznak Honorowych PSRWN dla rzeczoznawców majątkowych – **Jolanty Maciejewskiej** i **Zofii Tłuchowskiej**. Wręczył je prezydent PSRWN w towarzystwie sekretarza generalnego i prezesa oddziału. Kolejnym punktem uroczystości był wykład prof. zw. Andrzeja Hopfera, zatytułowany „Międzynarodowe Standardy Wyceny Nieruchomości”. Obchody jubileuszu zakończyła kolacja w Piwnicy Kasztelańskiej.

(Fotoreportaż na III str. okładki)

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąża 15

**obowiązkowe ubezpieczenia OC
rzeczoznawców majątkowych**

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



MYSIKRÓLIK

Ewa Wojciul

Dziecko znajomych napisało swego czasu pracę licencjacką i zadzwoniło do mnie.

– Praca jest całkowicie gotowa – oświadczyła młoda adeptka nauki. – Ale promotor prosił o jakieś dane rynkowe. Chodzi o takie praktyczne podejście. Dla zilustrowania zjawiska. To ja bym poprosiła o jakieś transakcje z terenu. Pracę prześlę, to pani zobaczy, jak to zrobiłam.

Praca dotyczyła gorącego wtedy tematu, mianowicie hipermarke-

tów. Tytuł brzmiał: „Analiza wpływu lokalizacji wielkopowierzchniowych placówek handlowych na wartość nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym – na przykładzie miasta X”.

Panienka przetłumaczyła mi ten tytuł:

– Chodzi o to, jak hipermarket powoduje spadek wartości małych sklepów w sąsiedztwie.

Miasteczko X znam od lat, transakcje zbierałam, własne zdanie

na temat „wpływu lokalizacji wielkopowierzchniowych placówek handlowych na wartość nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym” także posiadam (choć to akurat jest najmniej ważne).

Zaczęłam przeglądać opracowanie. Tytuł.. spis treści... wstęp....

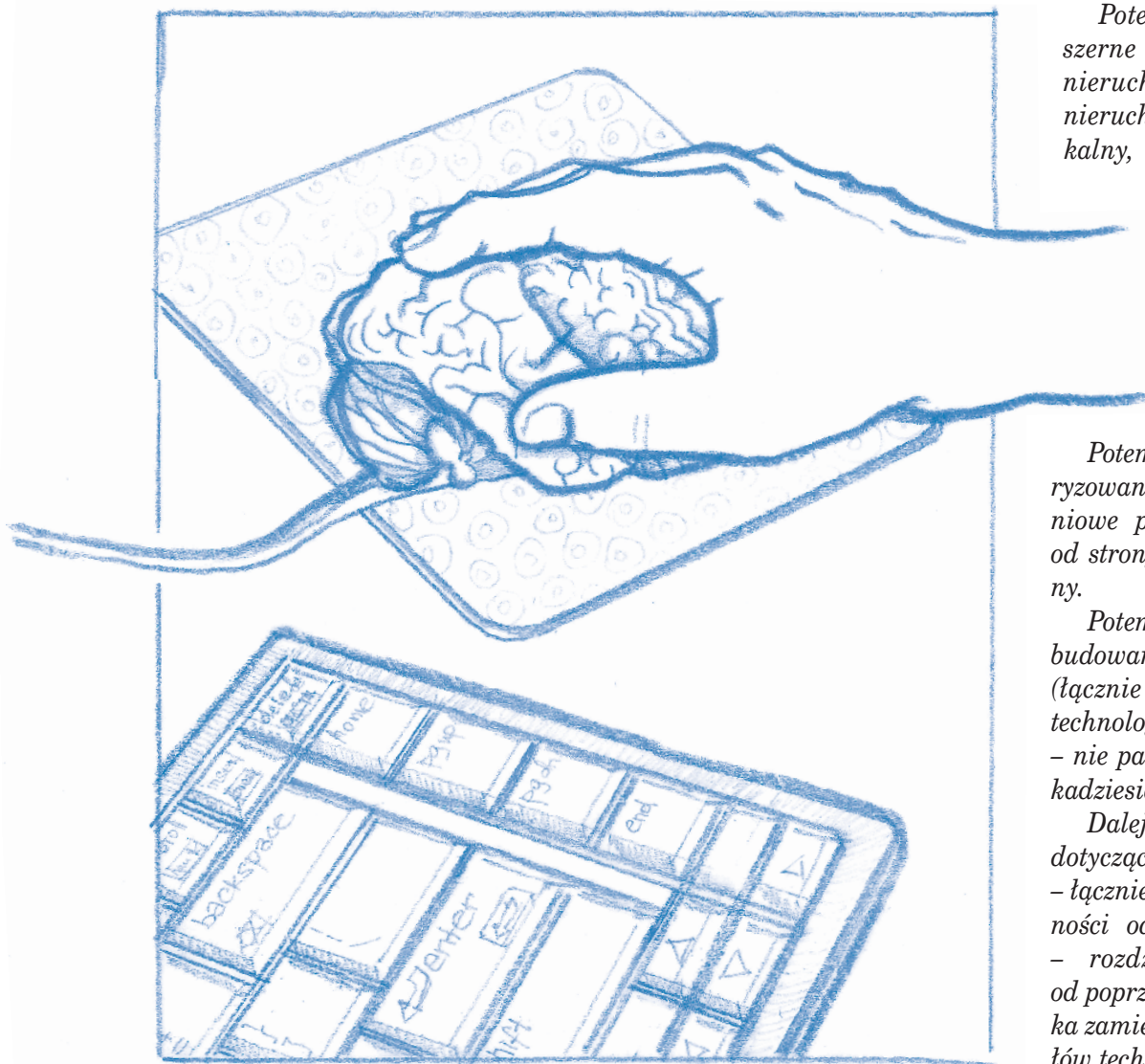
Na początku treści zasadniczej podano encyklopedyczne wyjaśnienie pojęć: analiza, wpływ, lokalizacja, wielkopowierzchniowa placówka handlowa, nieruchomość komercyjna – 6 stron.

Potem znalazłam obszernie omówienie pojęć: nieruchomość, wartość nieruchomości, rynek lokalny, rzeczoznawca, operat szacunkowy (wielostronicowe fragmenty z najlepiej nam znanej ustawy, rozporządzenia i standardów) – 30 stron.

Potem hojnie scharakteryzowano wielkopowierzchniowe placówki handlowe od strony prawnej – 4 strony.

Potem opisano sposoby budowania hipermarketów (łącznie ze szczegółowymi technologiami do wyboru) – nie pamiętam ile, ale kilkadziesiąt stron.

Dalej zamieszczono dane dotyczące ich eksploatacji – łącznie z uwagą o konieczności odśnieżania dachów – rozdział nie chudszy od poprzedniego, bo panienka zamieściła sporo szczegółów technicznych.





Dalej zaś było mnóstwo danych logistycznych, na których się kompletnie nie znam, więc nic mi nie mówiły – oszołomiły mnie jedynie terminy: współczynnik spiętrzeń dobowych, stopień komisjonowania, rotacja i normatyw zapasów, przepływ roczny na wejściu.

Następnie zamieszczono dane o zatrudnieniu... o liczbie wózków... o organizacji parkingów...

Ambitnie przebijałam się przez ten ocean danych. Dotarłam do danych dotyczących tego konkretnego hipermarketu – bardzo dokładnych, naturalnie. Potem była obszerna charakterystyka miasteczka X – właściwie wyglądała co do przecinka dokładnie tak samo, jak ta dostępna na stronach internetowych urzędu miasta.

Niecierpliwie przewijałam strony (już przekroczyłam setną) czekając na meritum. Na kolejnej przeczytałam:

„W związku z budową hipermarketu mieszkańcy miasta, a przede

wszystkim właściciele sklepików protestowali. Twierdzili, że ich obroty spadną, a sklepy stracą na wartości”.

Ku mojemu zdumieniu za zdaniem znajdującym się w połowie strony nie było dalszego ciągu. Pomyslałam, że jest ono finezyjną zapowiedzią rozdziałów dotyczących bezpośrednio tematu. Przewinęłam tekst na następną stronę. Zaczynała się od dużego słowa: „Bibliografia”. Spis pozycji był imponujący. Dalej zamieszczono załączniki.

Zadzwoiłam do dziewczęcia pytając, gdzie jest w pracy miejsce na dane rynkowe.

– Naturalnie w załączniku – usłyszałam.

A potem się zamyśliłam.

Oczami wyobraźni ujrzałam biegłego internautę, który studiuje bez kompletnego zainteresowania. Píše pracę licencjacką pod tytułem: „Rola mysikrólika w ekosystemie i analiza możliwości ochrony gatunku”.

Człowiek ten wynajduje i zamieszcza bogate i różnorodne wiadomości opisujące:

- rolę (także teatralną i uprawną),
- mysz, oraz określenia: mysi, myszaty,
- królika (oraz króla, dynastię i systemy władzy),
- ekosystem z pełną systematyką,
- analizę (także spektrometryczną),
- możliwość jako pojęcie socjalne, psychologiczne, fizyczne i filozoficzne,
- ochronę (łącznie z regulacjami prawnymi funkcjonowania firm ochroniarskich),
- gatunek.

Wystarczy mu przeglądarki, dobra myszka i własna internetowa sprawność.

A biedny, maleńki mysikrólik potrząsa żałośnie żółtą czapczką i kwili na gałązce, bo nie poświęcono mu ani jednego zdania.

No, może w załączniku zamieszczą jego zdjęcie ściągnięte z sieci.

KARTA ZGŁOSZENIOWA

XVIII Krajowa Konferencja – Wrocław 22–24 września 2009 r.

Imię i nazwisko

Ulica

Kod, miejscowość

Tel. Kontaktowy

E-mail

Dane do wystawienia rachunku (nazwa firmy, adres, NIP)

.....

.....

Koszty uczestnictwa: po 1.07.2009 r. – **900 zł**

Płatność proszę kierować na konto **24 1370 1301 0000 1701 4349 8900**

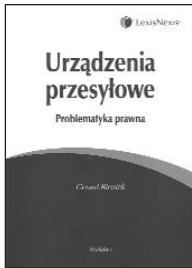
Termin zgłoszeń upływa z dniem **31.08.2009 r.**

W przypadku rezygnacji z udziału w konferencji zgłoszonej do dnia 31.08.2009 r. – organizator zwraca 50% wpłaty. Po tym terminie wpłaty nie będą zwracane.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Urządzenia przesyłowe”

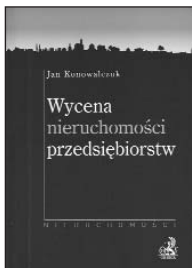
Gerard Bieniek

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

W publikacji omówiono problematykę prawną służebności przesyłu – nowego ograniczonego prawa rzeczowego, wprowadzonego w 2008 r. do Kodeksu Cywilnego. W rozdziale I omówiono status prawny urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej. Następny rozdział dotyczy problemów prawnych związanych z korzystaniem z cudzych nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych w tym szczególną uwagę poświęcono służebności przesyłu jako nowej odmianie służebności gruntowej.

Trzeci rozdział zawiera omówienie roszczeń właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych) wobec przedsiębiorców w związku z korzystaniem przez nich z urządzeń przesyłowych.

W książce zawarte są również dwa aneksy: aneks nr 1 obejmuje przepisy regulujące omówioną problematykę, aneks nr 2 zawiera zestawienie orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego dotyczących tej problematyki.



„Wycena nieruchomości przedsiębiorstw”

Jan Konowalczuk

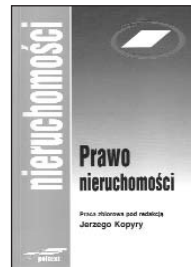
Wydawnictwo C.H.Beck
Warszawa, 2009 r.

Jak pisze autor we wstępie, książka dotyczy zaawansowanych zagadnień wyceny nieruchomości, stąd wymagane jest, aby czytelnik posiadał przygotowanie z zakresu podstaw wyceny, funkcjonowania rynku nieruchomości, problematyki prawnej nieruchomości i wiedzy o przedsiębiorstwie.

Omawiając tematykę wyceny nieruchomości przedsiębiorstw, autor zaproponował zastosowanie różnych metod wyceny dla poszczególnych rodzajów nieruchomości klasyfikowanych z punktu widzenia sposobu wykorzystania w przedsiębiorstwie. Zaproponował również nową klasyfikację metody zysków z podziałem na kapitalizację pośrednią i bezpośrednią.

Szczególnie przydatne dla praktykantów są przykłady ośmiu wycen zawarte w rozdziale 3, dotyczące następujących nieruchomości: budynek biurowy, hala produkcyjno – składowa, kryta pływalnia, obiekt logistyczny, stacja paliw, walcownia wieloliniowa, obiekt produkcyjny, spalarnia odpadów.

Książka napisana przez rzeczoznawcę majątkowego jest szczególnie przydatna praktykom zajmującym się problematyką zarządzania nieruchomościami przedsiębiorstw.



„Prawo nieruchomości”

Praca zbiorowa pod redakcją Jerzego Kopyry

Seria nieruchomości
Wydawnictwo Poltext
Warszawa, 2009 r.

Książka zawiera omówienie wszystkich ustaw, które są ważne dla rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomościami. Przedstawione zostały wybrane przepisy, związane z gospodarowaniem nieruchomościami, obejmujące prawo cywilne, spadkowe, rodzinne i opiekuńcze, administracyjne, spółdzielcze, upadłościowe i naprawcze, finansowe i prawo spółek. Rozważania teoretyczne zostały wsparte praktycznymi przykładami oraz orzecznictwem sądowym i administracyjnym.

Książka zawiera stan prawny na koniec kwietnia 2009 r.



„Ile jest warta nieruchomość”

Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel

Seria nieruchomości
Wydawnictwo Poltext
Warszawa, 2009 r.

Autorzy skoncentrowali się na zagadnieniach ekonomicznych, ściśle związanych z wyceną nieruchomości. Poszczególne rozdziały poświęcone są następującej tematyce:

- wycena nieruchomości w gospodarce globalnej,
- teoria i praktyka wyceny,
- nieruchomość jako podstawa wyceny,
- typy wartości nieruchomości,
- metody wyceny,
- rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa.

Istnieje możliwość samodzielnego sprawdzenia stopnia i zakresu opanowania problematyki wyceny nieruchomości m.in. poprzez analizę zawartych w książce przykładów.

Książka kierowana jest nie tylko do specjalistów związanych z rynkiem nieruchomości ale może być również użyteczna dla inwestorów zarówno indywidualnych jak i instytucjonalnych.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

MARZEC

Prace legislacyjne Ministerstwa Infrastruktury

31 marca resort infrastruktury przekazał do konsultacji społecznych projekt nowelizacji rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Stanowisko Federacji publikujemy w dziale Prawo na str. 5–7.

KWIECIEŃ

1 kwietnia – konferencja EVS w Warszawie

W warszawskim hotelu Sofitel Victoria spotkało się 1 kwietnia 123 najwyższej klasy europejskich ekspertów z zakresu wyceny nieruchomości. Konferencja została zorganizowana wspólnie przez TEGoVA i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Głównym tematem rozważań była szósta edycja Europejskich Standardów Wyceny 2009. Relacja z konferencji Marty Jurek-Maciak na str. 27–29.

6–7 kwietnia – obrady Rady Krajowej

Na początku posiedzenia Henryk Jędrzejewski – przewodniczący Komisji Statutowej przedstawił projekt Statutu PFSRM, w którym zaproponowano utworzenie nowych organów statutowych, m.in. Kongresu Delegatów, Prezydium Rady Krajowej oraz stanowiska Sekretarza Generalnego Federacji. Przewodniczący KS omówił zadania i formy działania poszczególnych organów, a potem omówił uwagi zgłoszone do projektu przez stowarzyszenia, które podzielił na dwie grupy: systemowe i szczegółowe.

Komisja statutowa zarekomendowała Radzie Krajowej poszczególne warianty rozwiązań, które są konsekwencją założeń przyjętych dla stworzenia spójnego systemu organizacyjnego Federacji. Rada Krajowa podjęła szereg uchwał dotyczących projektu statutu:

- uchwałę, w której stwierdzono, że Kongres stanowi organ statutowy Federacji,
- uchwałę, w której stwierdzono, że Kongres Delegatów będzie posiadał uprawnienia wyborcze, uchwalodawcze i kontrolne,
- uchwałę, dotyczącą zapisu iż Kongres będą tworzyli delegaci stowarzyszeń oraz członkowie Rady Krajowej jako prezydium Kongresu,
- uchwałę dotyczącą składu Zarządu PFSRM – ma się on składać z prezydenta i dwóch wiceprezydentów,
- uchwałę stanowiącą iż Kongres będzie zwoływany co dwa lata, natomiast wybory do władz Federacji będą odbywać się co 4 lata.

Przegłosowano także kilka innych wniosków dla Komisji Statutowej.

Następnie zebrani wysłuchali wypowiedzi Wojciecha Ratajczaka – przewodniczącego Komisji Uznania Zawodowego na temat zmian w regulaminie działania tej komisji. Rada Krajowa zatwierdziła w głosowaniu zaproponowane zmiany.

Kolejny punkt posiedzenia Rady dotyczył standardów zawodowych. Przewodniczący Komisji Standardów Jan Konovalczuk wyjaśnił i omówił zmiany, które zostały wprowadzone do uchwalonych wcześniej standardów: KSWP 1, KSWP 2, KSWP 3. Rada przegłosowała przyjęcie tych trzech standardów po zmianach. Standardy zawodowe KSWP2 i KSWP 3 obowiązują od 1 czerwca 2009 r. Rada postanowiła przyjąć zasadę, iż standardy przekazywane do Ministra Infrastruktury nie będą zawierały nazwisk autorów, tylko nazwy instytucji biorących udział w ich uzgodnieniach.

Wiceprezydent Jerzy Filipiak omówił wyniki działalności Federacji w 2008 roku, a przewodnicząca Komisji Rewizyjnej PFSRM Monika Nowakowska przedstawiła szczegółowo bilans za rok 2008 oraz Uchwałę Komisji Rewizyjnej w sprawie oceny działalności finansowej PFSRM w roku 2008, w której Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła gospodarke finansową Federacji.

MAJ

14–16 maja – konferencja WAZA

Siódma konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA odbyła się po raz kolejny w Krakowie, tym razem na temat wyceny kamienic mieszczańskich, ochrony i kształtowania ich krajobrazu śródmiejskiego, prawnych podstaw stosunków pomiędzy właścicielami kamienic a najemcami lokali. Relacja Lucylli Głogowskiej na str. 17–18.

18 maja – posiedzenie Zarządu Federacji

Zarząd omówił program oraz sprawy organizacyjne mającej się odbyć we Wrocławiu Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych. Zarząd zatwierdził Radę Programową Krajowej Konferencji w składzie: Andrzej Hopfer – przewodniczący Rady, Ewa Kucharska Stasiak i Krzysztof Urbańczyk – członkowie Rady.

Zarząd wysłuchał uwag i propozycji zmian do treści projektu Statutu z dnia 6 maja br. przedstawianych przez mecenasa z kancelarii prawnej współpracującej z PFSRM. Poprawki będą omawiane na czerwcowym posiedzeniu Rady Krajowej.



Zarząd omówił zgłoszone przez stowarzyszenia kandydatury do medalu AMICUS, wśród których Kapituła pod przewodnictwem Henryka Jędrzejewskiego dokona wyboru osoby która zostanie uhonorowana medalem.

Omówiono kwestię wydawania dzienników praktyk i prowadzenia stażu adaptacyjnego osobom z wykształceniem zdobytym na zagranicznych uczelniach – temat ten PFSRM przedstawiła resortowi infrastruktury.

☛ 25 maja – konferencja „Reforma prawa użytkownia wieczystego – prawo zabudowy. Kierunki zmian”

Konferencję zorganizował Europejski Instytut Nieruchomości. Celem spotkania było przedstawienie nowej instytucji – prawa zabudowy, które będzie ograniczonym prawem rzeczowym i dyskusja nad jej planowanym wprowadzeniem. Prawo zabudowy, zgodnie z międzynarodową praktyką, będzie mogło być ustanawiane nie tylko przez podmioty publiczne: Skarb Państwa, gminę, ale także przez każdego właściciela, a także użytkownika wieczystego. Prawo zabudowy będzie wprowadzać możliwość realizacji (a w konsekwencji – ułatwiać finansowanie) obiektów budowlanych nie tylko „na ziemi”, ale także „pod” oraz „nad ziemią” np.: budynków komercyjnych nad tunelami czy pod wiaduktami, urządzeń transportowych i infrastrukturalnych pod zabudowę. Obrady podzielone były na trzy główne wątki: pierwszy dotyczył prawa użytkownika wieczystego w Polsce; drugi – ograniczonych praw rzeczowych w innych systemach prawnych i ich wpływu na inwestycje, zaś trzeci odnosił się do bezpieczeństwa finansowania i inwestowania w nieruchomości z wykorzystaniem prawa użytkownika wieczystego – koncepcji prawa zabudowy. Konferencję zakończyła dyskusja na temat planowanych zmian prawnych w kontekście praktyki rynku nieruchomości oraz polityki samorządów lokalnych także z uwzględnieniem doświadczeń zagranicznych. W spotkaniu uczestniczyli eksperci z dziedziny prawa, gospodarki nieruchomościami, bankowości, planowania przestrzennego, budownictwa, administracji publicznej oraz przedstawiciele samorządów lokalnych.

☛ Walne Zgromadzenie TEGoVA

Walne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, (TEGoVA) odbyło w Sewilli w Hiszpanii pod koniec maja. Relacja Krzysztofa Grzesika, członka władz TEGoVA, na str. 26.

CZERWIEC

☛ Odpowiedź z Ministerstwa Infrastruktury na pismo w sprawie odszkodowań za drogi

1 czerwca prezydent PFSRM Andrzej Hopfer ponownie napisał do ministra infrastruktury Cezarego Grabarczyka z prośbą o odpowiedź na pismo PFSRM z 11 marca, w którym zawarto wnioski i postulaty zgłoszone w związku z pismem ministra z 18 lutego skierowanym do wojewodów

w sprawie czynności rzeczoznawców majątkowych na potrzeby ustalania odszkodowania za nieruchomości nabyte pod inwestycje drogowe.

Odpowiedź na pismo federacji nadeszła 5 czerwca. Pisma w tej sprawie publikujemy w dziale „Z prac Komisji Ekspertów”.

☛ Pismo prezydenta PFSRM do wiceministra sprawiedliwości

3 czerwca prezydent PFSRM Andrzej Hopfer wystosował pismo do podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości Zbigniewa Wrony w sprawie nowelizacji rozporządzenia dotyczącego kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym. Tekst pisma publikujemy w dziale Prawo na str. 4.

☛ Wyróżnienie Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie dla Mieczysława Prystupy

4 czerwca w Pałacu Lubomirskich prof. dr hab. M. Prystupa odebrał wyróżnienie za książkę „Wycena nieruchomości przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, przyznane przez Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie SGH.

☛ Obrady Rady Krajowej w dniach 8-9 czerwca

W trakcie obrad prezydent Andrzej Hopfer przedstawił kandydatury na prezydenta i wiceprezydentów PFSRM oraz na przewodniczącego Komisji Rewizyjnej, które zostały zgłoszone przez poszczególne stowarzyszenia. Na funkcję prezydenta zgłoszono Krzysztofa Urbańczyka, a na wiceprezydentów: Jerzego Adamczkę, Michała Kosmowskiego, Janusza Jasińskiego, Krzysztofa Bratkowskiego. Na przewodniczącego Komisji Rewizyjnej zgłoszono: Mariana Witczaka, Jerzego Filipiaka, Joannę Monikę Szapiro – Nowakowską, Wiesławę Szandrowską, Ryszarda Krupińskiego, Stanisława Cegielskiego, Wiesława Majchera.

Z żalem i smutkiem żegnamy naszego Kolegę

inż. Stefana Majewskiego

zmarłego 14 czerwca 2009 roku w wieku 68 lat.

Był członkiem założycielem naszego Towarzystwa, aktywnie uczestniczył w działalności stowarzyszeniowej.

Był powszechnie lubianym i cenionym rzeczoznawcą majątkowym. W zmarłym straciliśmy wspaniałego Kolegę, serdecznego Przyjaciela oraz fachowego rzeczoznawcę majątkowego.

Wyrazy głębokiego współczucia Rodzinie Zmarłego składają

Zarząd, Koleżanki i Koledzy

z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku



ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ

11–12 września

Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Zielonej Górze organizuje **Polsko-Niemiecką Konferencję Rzeczników Majątkowych**. Uzgodnione ze stroną niemiecką tematy konferencji:

- Określenie sposobów przeprowadzenia analiz rynkowych na potrzeby sporządzenia wycen z uwzględnieniem zapisów zawartych w planach zagospodarowania przestrzennego,
- Analiza ksiąg wieczystych na potrzeby sporządzania wycen,
- Otwarcie rynku dla obcokrajowców po wejściu Polski do Unii Europejskiej – uregulowania prawne,
- Odszkodowania w zakresie przeznaczenia gruntów pod budowę dróg,
- Wycena upraw wieloletnich na przykładzie zielonogórskich winnic,
- Nowe regulacje prawne obrotu nieruchomościami w Polsce i w Niemczech,
- Wyceny terenów zieleni publicznej.

Konferencja dofinansowana będzie z funduszy Unii Europejskiej. Ze względu na ściśle ograniczoną ilość miejsc, co związane jest z limitowaniem finansowania z funduszy pomocowych, Konferencja odbywać się będzie w Zielonej Górze w trakcie obchodów Dni Zielonej Góry – Winobranie, co zwiększy jej atrakcyjność w części pozaplenarnej.

11–13 września

Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zaprasza na VI Sympozjum do Kiekrza w Ośrodku Szkoleniowym Wojsk Lotniczych Obrony Powietrznej. Temat: „Czynności rzeczoznawcy majątkowego na etapach projektowania, realizacji i eksploatacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej”. Zagadnienia:

- Służebność przesyłu oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości wg aktualnego stanu prawa,
- Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych,
- Problematyka odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości, służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w praktyce,
- Praktyczne aspekty wyznaczania stref ochronnych dla liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
- Przykłady określania odszkodowań i wynagrodzeń (wartość szkód tymczasowych i trwałych, wartość prawa służebności gruntowej i służebności przesyłu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości).

Wśród wykładowców między innymi praktycy z: Biura Studiów i Projektów Gazoprojekt we Wrocławiu, ENEA, PEC AQUANET.

Andrzej Hopfer, w zastępstwie przewodniczącego Kapituły Henryka Jędrzejewskiego, odczytał protokół z posiedzenia Kapituły z 29 maja br., dotyczący przyznania medalu AMICUS de Rebus Peritorum Polonorum. Osoby zgłoszone do medalu to: Lucyllia Głogowska, Ryszard Cymerman, Henryk Hajdasz, Henryk Czajkowski. Kapituła przyznała medal AMICUS Lucylii Głogowskiej.

Następnie przewodniczący Komisji Odznaczeń Andrzej Bablok omówił dotychczasową pracę komisji nad przyznawaniem odznaczeń federacyjnych oraz kryteria, jakie powinni spełniać rzeczoznawcy majątkowi zarekomendowani przez Komisję Odznaczeń. Rada Krajowa podjęła uchwałę o nadaniu 43 srebrnych odznaczeń honorowych PFSRM członkom stowarzyszeń sfederowanych, a także zdecydowała o zastrzeżeniu regulaminu dotyczącego odznaczeń, tak aby został ustalony limit odznaczeń na dany rok, a także by weryfikacji wniosków dokonywały również stowarzyszenia.

Rada Krajowa omawiała projekt zmian statutu Federacji. Przewodniczący Komisji Statutowej Henryk Jędrzejewski omówił kolejną wersję projektu nowelizacji statutu. W wyniku dyskusji i głosowania członkowie Rady Krajowej zdecydowali, że decyzję w sprawie przyjęcia zmian w statucie podejmą na lipcowej Radzie Krajowej, po przedstawieniu tekstu końcowego Statutu przygotowanego przez Komisję Statutową w porozumieniu z Radcą prawnym Federacji.

Członkowie Rady Krajowej, po wysłuchaniu informacji szefa Komisji Standardów Jana Konowalczyka zdecydowali, aby treść Not Interpretacyjnych NI 3 – zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości oraz NI 4 – zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości poddać dyskusji środowiskowej.

Na zakończenie prezydent Andrzej Hopfer przedstawił Radzie Krajowej treść dyrektywy Parlamentu Europejskiego odnoszącej się m.in. do usług dotyczących nieruchomości. Omówił znaczenie tych zapisów dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Mistrzostwa tenisowe rzeczoznawców

W dniach 11–12 czerwca odbyły się we Wrocławiu XV Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziarnym. Relacja z imprezy w następnym numerze kwartalnika.

XV-lecie oddziału PSRWN w Płocku

Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości Oddział w Płocku 19 czerwca obchodził piętnastą rocznicę powstania. Miejscem obchodów jubileuszu oraz posiedzenia wyjazdowego Zarządu Głównego PSRWN był obiekt konferencyjno-wypoczynkowy skansenu w Sierpcu. Relacja Adama Illera z imprezy na str. 38. Fotoreportaż na III stronie okładki.

LIPIEC

Sprawozdawczo-wyborcze posiedzenie Rady Krajowej

6 lipca obradowała Rada Krajowa. Członkowie Rady uznali, że proponowane zmiany w statucie przygotowane przez



Komisję Statutową nie spełniają oczekiwań środowiska i postulatów Kongresu. W związku z tym nie przyjęto na posiedzeniu proponowanej wersji statutu. Przewodniczący KS Henryk Jędrzejewski uznał, że jego misja dobiegła końca.

Kończąc kadencję Zarząd otrzymał absolutorium. Wybrano nowe władze PFSRM na kadencję 2009–2011. Zarząd: prezydent Krzysztof Urbańczyk, wiceprezydenci: Jerzy Adamicz-

ka, Krzysztof Bratkowski, Janusz Jasiński. Komisja Rewizyjna – Stanisław Cegielski, Jan Ryszard Krupiński, Monika Szapiro-Nowakowska, Wiesława Szandrowska i Marian Witczak.

Nowy Zarząd przystąpi natychmiast do pilnych prac nad statutem.

Wywiad z nowym prezydentem – dotychczasowym wiceprezydentem Krzysztofem Urbańczykiem publikujemy na str. 2–3.

WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II PÓŁROCZE 2009 R.

Data	Temat
31.08 – 2.09	Warsztaty przedegzaminacyjne dla osób przygotowujących się do egzaminu państwowego w zakresie szacowania nieruchomości.
29.09 – 1.10	Wycena nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych.
20.10 – 21.10	Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości.
18.11 – 20.11	Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury na cudzych nieruchomościach.

Programy proponowanych tematów zgłoszone są do Ministra Infrastruktury.

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	022-627-11-37
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		022-627-07-79



CONTENTS NO 62

“Property Valuer” talks

- Care of Property Valuer Profession Image – a talk with Krzysztof Urbańczyk 2

Law

- PFVA President letter to Zbigniew Wrona, state secretary at the Ministry of Justice 4
- PFVA President letter to Olgierd Dziekoński, state secretary at the Ministry of Infrastructure 5
- The Legal Calendar 8

Standards and Methods of Valuation

- General National Rules of Valuation: Guidance Note 3, Guidance Note 4 11
- *Lucyllia Głogowska*
WAZA 2009 – 7th Conference of Listed Buildings Valuation 17
- *Piotr Sacha*
Energy Certificates of Buildings 19

Business valuation

- Award and Honouables of The Collegium of Business Administration, The Warsaw School of Economics ... 25

Abroad

- European Valuers Focus on Green Issues! 26
- *Marta Jurek-Maciak*
PFVA and TEGoVA about new European Valuation Standards 2009 27

From the works of Expert Team

- Correspondence with Minister of Infrastructure 30

Associations

- *Renata Komor*
Seminar in Kazimierz Dolny 38
- *Adam Iller*
15 Jubilee of Płock unit of Polish Association of Valuers 38

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*
The Kinglet 39

Publishing novelties 41

From the Federation Life 42

English Abstracts 46

European Valuers Focus on Green Issues!

Krzysztof Grzesik

At the General Assembly of The European Group of Valuers' Associations held in Seville at the end of last month, delegates focused on the implications of green issues on property valuation. The European Union's requirements in relation to Energy Performance Certificates were also considered in detail.

Indeed the EU's Energy Performance of Buildings Directive was recognised as one of the most important pieces of property-relevant legislation in recent years. It imposes, inter alia, energy performance certificates (EPCs) for all buildings in the Union. The deadline for implementing the certification obligation was 6 January 2009. However general feedback on the first EPCs from some member states has not been good, because of the poor quality of the certificates. In response to the negative feedback the EU Commission has proposed to recast the Directive.

EPCs should be seen in the context a new Directive which sets a target of net zero energy on all new buildings from 2016.

Whilst the effects on property values of EPCs and other green building certification initiatives are not yet entirely clear, the consensus amongst the 50 delegates, representing valuers' associations from across Europe, was that in future valuation reports should include at least an acknowledgement of the existence of an energy performance certificate in respect of any property valued or identify any requirements in this respect. It was agreed also that the Tegova EVS Editorial Board would consider what additions should be made to European Valuation Standards accordingly.

The General Assembly also witnessed the launch of the Spanish edition of European Valuation Standards 2009 and the approval of further Associations for entry to the "Recognised European Valuer Scheme. These were Bundesverband Offentlich Bestellter und Vereidigter Sowie Qualifizierter Sachverständiger (BVS) of Germany and The Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV) from the United Kingdom.

It was noted that with the rapid development of the REV scheme across Europe (so far including France, Germany, Poland, Russia and the United Kingdom) there should be some 1000 Recognised European Valuers by the end of the year.

The new PFVA authorities

The PFVA National Council debate was held on 6th July. Vote of approval was granted to the PFVA Board at the end of its term of office. The new Board members were elected at the meeting for the term of office 2009-2011.

The PFVA Board: president Krzysztof Urbańczyk , vice-presidents: Jerzy Adamiczka, Krzysztof Bratkowski, Janusz Jasiński. The Board of Control: Stanisław Cegielski, Henryk Krupiński, Monika Szapiro-Nowakowska, Wiesława Szandrowska, Marian Witczak.

The new board will start the urgent works on statute immediately.



Rzeczoznawca
Majątkowy

Vol 2-2009 (62)

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 July 2009.



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca 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
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

tytułem: _____

tytułem cd.: _____

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Stempel dla: NAUCYPI
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

tytułem cd.: _____

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Stempel dla: NAUCYPI
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

1. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM – 40 zł
2. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, PFSRM – 40 zł
3. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
4. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
5. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
6. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
7. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
8. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
9. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
10. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
11. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
12. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
13. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
14. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 13; 15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28; 29; 31/01 – po 2 zł/szt
16. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
17. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
18. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
19. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt
20. Rzeczoznawca Majątkowy 49-52/06 – 25 zł
21. Rzeczoznawca Majątkowy 57-61 – 25 zł
22. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2009 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki.
23. Wycena przedsiębiorstw – Magdalena Habdas – 45 zł
24. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – Krzysztof Zmarlicki – 25 zł
25. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer PFSRM – 40 zł
26. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw – Mieczysław Prystupa – 45 zł
27. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM:
BPH S.A. O/Warszawa 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 Hopfer, 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, Artur Oleszczuk, Marek Górniak, Stanisław Różanka, Adam Iller.

Numer oddano do druku 15 lipca 2009 r.

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

XV-lecie Oddziału Płockiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

19.06.2009 r.



*Skansen
w Sierpcu*



Fot. A. Iller, S. Różanka



XVIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych

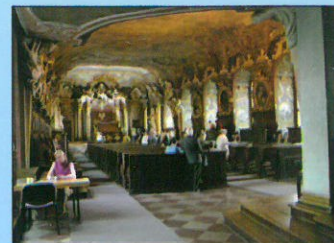
WROCLAW

20–22 września 2009 r.

MIEJSCE KONFERENCJI

Pierwszy dzień

Barokowa aula w głównym gmachu Uniwersytetu Wrocławskiego
Plac Uniwersytecki 1



Dzień drugi i trzeci

Hotel MERCURE PANORAMA Wrocław
Plac Dominikański 1



„WYCENA W DOBIE KRYZYSU ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM BANKÓW I INSTYTUCJI FINANSOWYCH”

PROGRAM KONFERENCJI

WTOREK 22.09.2009 r.

Prowadzenie: dziennikarz biznesowy

I PANEL – WPROWADZENIE

- 14.00 **Uroczyste otwarcie i wprowadzenie**
Prezydent PFSRM i Prezes SRM we Wrocławiu – powitanie gości i uczestników
prof. Andrzej Hopfer, Członek Rady Programowej Konferencji – uroczyste otwarcie i wprowadzenie w tematykę konferencji
- 14.30 **Wystąpienia zaproszonych gości**
Minister Infrastruktury, Dyrektor KNF, Prezes ZBP
- 15.15–15.45 **Wręczenie odznaczeń**
- 15.45–16.15 **Przerwa na kawę**
- 16.15–17.15 **Kryzys finansowy – prezentacja (film)**
- 17.15–18.00 **Wykład wprowadzający** prof. Stanisława Kalus
„Rola i znaczenie poprawnej wyceny w procesie finansowania”
- 18.15–19.15 **Koncert**
- 19.30–23.00 **Kolacja – Piwnica Świdnicka – najstarsza restauracja w Europie – Rynek Ratusz 1**

12.30–13.00 **Prezes Banku**

13.00–13.30

„Dotychczasowa współpraca rzeczoznawców z bankami”
Jerzy Adamiczka, Wiceprezydent PFSRM, Pełnomocnik PFSRM ds. kontaktów z bankami, członek Komisji Standardów
„Prace PFSRM na rzecz obniżenia ryzyka banków i instytucji finansowych – nowy Standard wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym instrumenty ograniczające ryzyko instytucji finansowych”

13.30–14.00 **Panel dyskusyjny**

14.00–15.30 **Przerwa obiadowa** (restauracja hotelu Mercure Panorama we Wrocławiu)

IV PANEL – NARZĘDZIA OPTYMALIZACJI DECYZJI INWESTYCYJNYCH I OGRANICZENIA RYZYKA KREDYTOWEGO

- 15.30–16.00 **Grzegorz Chmielak**, Departament Finansowania Nieruchomości Komercyjnych Biuro Ratingów i Wycen Nieruchomości Komercyjnych PEKAO S.A. – dyrektor
„Narzędzia wspomagające ograniczenie ryzyka stosowane przez banki – scoring”
- 16.00–16.30 **Jacek Furga**, Dyrektor Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, Prezes bazy danych „Amron”
„Amron” Baza Danych”
- 16.30–17.00 **Łukasz Maciak**, Dyrektor Inwestycji Komercyjnych, BZ WBK AIB TFU
„Narzędzia wspomagające ocenę i zarządzanie ryzyka stosowane przez fundusze inwestujące na rynku nieruchomości”
- 17.00–17.30 **Panel dyskusyjny**
- 19.30–23.00 **Kolacja – Piwnica Świdnicka – najstarsza restauracja w Europie – Rynek Ratusz 1**

ŚRODA 23.09.2009 r.

Prowadzenie: Krzysztof Grzesik/Krzysztof Urbańczyk

II PANEL – WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

- 9.30–10.00 **prof. Ewa Kucharska-Stasiak**, Przewodnicząca Rady Programowej Konferencji
„Wartość rynkowa jako podstawy wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności; różnica pomiędzy wartością dla najkorzystniejszego sposobu wykorzystania (optymalnego) a wartością dla aktualnego sposobu wykorzystania”
- 10.00–10.30 **prof. Sabina Żróbek**, członek komisji standardów, lider standardu Wartość Rynkowa i Odtworzeniowa
„Wartość odtworzeniowa a wartość rynkowa w aspekcie wyceny dla potrzeb banków i instytucji finansowych.”
- 10.30–11.00 **Magdalena Matecka-Pilujka**, członek KS, członek Zespołu Standardu dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności
„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument przy podejmowaniu decyzji kredytowych i ocenie ryzyka związanego z zabezpieczeniem w trakcie trwania kredytu”
- 11.00–11.30 **Panel dyskusyjny**
- 11.30–12.00 **Przerwa na kawę**

III PANEL – ROLA WYCENY W PROCESIE PODEJMOWANIA DECYZJI KREDYTOWYCH

- 12.00–12.30 **Robert Jan Nowak**, Dyrektor BRE Bank S.A.
„Ryzyko wartości – spojrzenie na wycenę z perspektywy banku i jej wpływ na zarządzanie ryzykiem”

CZWARTEK 24.09.2009 r.

Prowadzenie: Jerzy Adamiczka

V PANEL – OTOCZENIE PRAWNE, EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

- 10.00–10.30 **Zdzisław Małecki**, Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM
„Podstawowe zasady egzekucji komorniczej”
- 10.30–11.00 **Piotr Zimmerman**, Radca prawny Wardyński i Wspólnicy sp. k.
„Nowe zadania rzeczoznawcy majątkowego po nowelizacji prawa upadłościowego i naprawczego”
- 11.00–11.30 **Piotr Stępnik** członek Rady Nadzorczej KRUK SA.
„Proces egzekucji z nieruchomości – etapy i sposoby odzyskania długu z perspektywy banku”
- 11.30–12.00 **Przerwa na kawę**
- 12.00–13.00 **Panel dyskusyjny**

VI PANEL

- 13.00–14.00 **DYSKUSJA I PODSUMOWANIE KONFERENCJI**
- 14.00–15.00 **Obiad pożegnalny** (restauracja hotelu Mercure Panorama we Wrocławiu)

ORGANIZATOR

STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCLAWIU

50-020 Wrocław, ul. J. Piłsudskiego 74, pok. 328 budynek NOT III p.
tel/fax. (071) 341 91 97, e-mail: srm@srm.wroclaw.pl, www.srm.wroclaw.pl