



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (44) październik–grudzień 2004 r. cena 25 zł

nakład 1600 egz.

ISSN 1233-054X



Nowa siedziba PFSRM w Warszawie, ul. Nowogrodzka 50. Foto A. Oleszczuk

• *Jestem jednym z Was – rozmowa z Janem Ryszardem Kurylczykiem, sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury* • *O nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami pisze Henryk Jędrzejewski* • *Projekt Standardu III.7* • *Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych* • *Kilka uwag o sposobie określania wartości gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego* • *Jesienne zgromadzenie TEGOVA* • *Konferencja CEREAN w Rydze* • *Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM w dniach 14–15 grudnia* • *Asekuranctwo?* • *Nowości wydawnicze* •

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



POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ PFSRM 14 - 15 grudnia 2004 r. Warszawa

Foto. A. Oleszczuk



1. Rada Krajowa obraduje... 2. Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer z zaproszonym VIP-em Janem Ryszardem Kurylczykiem, sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury. 3. Od lewej siedzą: Adam Futro, Andrzej Lesiński, Henryk Czajkowski, Lucyllia Głogowska, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Iwo Betke. 4. Zarząd Federacji - Jerzy Adamiczka, Andrzej Hopfer, Jerzy Filipiak, Krzysztof Urbańczyk. 5. Od lewej siedzą: Mieczysław Prystupa, Włodzimierz Jasiakiewicz, Piotr Walczyk. 6. Od lewej siedzą: Wojtek Nurek, Celina Hoffman, Elżbieta Leciejewska, Elżbieta Majewska.



Drodzy Czytelnicy, Rzecznawcy i nie tylko!

Znowu minął rok i znów zaczyna się nowy! Jak minął ten poprzedni i jak go należy ocenić każdy z nas wie najlepiej. Dlatego też życzę Państwu, aby ten następny rok był co najmniej tak dobry jak ten poprzedni, lub by w 2005 roku nie powtórzyło się to, co w 2004 roku było niekorzystne. A bardziej przyszłościowo – aby rok 2005 był lepszy niż 2004, a gorszy niż 2006.

To są życzenia, które mogą satysfakcjonować każdego. Ale rzeczoznawcy z rokiem 2005 wiążą szczególne oczekiwania. Zacznie praktycznie funkcjonować znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami, ukazywać się będą i nabierać mocy kolejne rozporządzenia, a także inne akty prawne regulujące działa-



nia zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Chciałbym – i myślę, że wszyscy chcielibyśmy – aby ich stosowanie sprzyjało sprawności, a zwłaszcza skuteczności naszej pracy, co należy czytać jako życzenie, aby pracy było niekoniecznie więcej, ale by zarobki z niej wynikające były znacznie wyższe.

Prezesom stowarzyszeń i całej naszej społeczności życzę dalszej owocnej pracy, ale także siły do wspierania – tak jak dotąd – całego naszego ruchu.

Nam wszystkim życzę nowych, lepszych rozwiązań organizacyjnych, doskonalszych standardów zawodowych, dużo etyki w pracy, a mało pracy członkom zespołów stojących na straży poprawności naszej pracy.
Do Siego Roku!

Andrzej Hopfer, prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Jestem jednym z Was – rozmowa z Janem Ryszardem Kurylczykiem 2

PRAWO

Henryk Jędrzejewski
Nowa ustawa o gospodarce nieruchomościami 6

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 17

STANDARDY I METODY WYCEN

Projekt nowego Standardu III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego 19

Jerzy Adamiczka
Rzecznawstwo jako zawód zaufania publicznego a wycena na potrzeby sektora bankowego 26

Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych .. 28

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Tomasz Telega
Kilka uwag o sposobie określania wartości gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego 31

Krzysztof Gradkowski
Rzecznawstwo budowlane a majątkowe 33

STOWARZYSZENIA

II Sympozjum w Kiekrzu 37

Aktywne zdobywanie wiedzy we Władysławowie 38

Spotkanie rzeczoznawców ponownie w Dąbkach 39

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik
Jesienne zgromadzenie TEGOVA 40

Jan Mickiewicz, Maria Rymarowicz
X Konferencja CERAN 44

Barbara Majewska
Bałtycka Konferencja Rzecznawców Majątkowych 46

RZECZOWNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Asekuranctwo? 48

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze 49

Wojtek Nurek
Kongres ZBP – Finansowanie nieruchomości mieszkaniowych w Europie Środkowej 50

Stanowisko PFSRM w sprawie VAT 54

Wojtek Nurek
Relacja z posiedzenia Rady Krajowej PFSRM 58

Zdzisława Ledzion-Trojanowska
Diagnoza obecnego stanu i kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego 62

Z Życia Federacji 66



JESTEM JEDNYM Z WAS

Rozmowa z Janem Ryszardem Kurylczykiem, Sekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury

Dziękujemy bardzo, że znalazł pan dla nas czas. Cieszymy się, że będąc rzeczoznawcą majątkowym, wypełnia Pan tak zaszczytną funkcję państwową i jest jednym z wybitnych z naszego grona.

Ryszard Kurylczyk: Proszę tak nie mówić! Tak jak literatura nazywa się pisarzem dopiero po śmierci, tak rzeczoznawcę, który został ministrem, z przekąsem nazywają „wybitnym”. Gdy go wyrzucą z rządu, wtedy powiedzą – co to za rzeczoznawca, pracował jako minister i zapomniał jak się wycenia. Ja nie chcę takiej oceny – nie przestaję być czynnym rzeczoznawcą.

Magdalena Jędrzejewska: Proszę nam więc zdradzić jakie wyceny Pan wykonuje?

Od lat specjalizuję się w wycenie masy upadłościowej firm i wycenach dla energetyki. Wyceniałem większość wielkich elektrociepłowni w Polsce, zarówno w przypadku ich prywatyzacji, upadłości jak i zmian własnościowych. Wyceniam też elektrownie wodne, które moim zdaniem są bardzo trudne do oszacowania. Mam nawet swoje sposoby ich wyceny, które chętnie bym opisał, ale chyba nie mamy tyle czasu ...

Mieczysław Prystupa: Czy wie Pan w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego i doświadczenia z pracy rzeczoznawcy przydają się panu podczas pełnienia obecnej funkcji w rządzie?

Zanim odpowiem na to pytanie, chciałbym przypomnieć, że Ministerstwo Infrastruktury jest federacją czterech byłych resortów (budownictwa, łączności, transportu i gospodarki morskiej). Skoro w tej strukturze znalazła się problematyka budownictwa, to także problematyka rzeczoznawstwa majątkowego. Kierownictwo resortu to minister, sekretarz stanu i sześciu wiceministrów. Jako sekretarz stanu odpowiadam za koordynację pracy ministerstwa i sprawy krajowe. Minister Krzysztof Opawski nadzoruje i koordynuje cały resort, a także sprawy zagraniczne (w tym unijne). Jestem też pełnomocnikiem rządu do spraw budowy dróg krajowych i autostrad – to jest moje szczególnie zadanie. Mój kontakt z rzeczoznawstwem nie jest więc w tej chwili jakiś szczególnie bliski. „Budownic-

twem i mieszkalnictwem” zajmuje się pan Andrzej Bratkowski, były minister budownictwa, obecnie wiceminister w nowej strukturze resortu.

Odpowiadając na pytanie pana profesora – nigdy nie przyjąłbym propozycji stanowiska w resorcie, gdybym nie posiadał odpowiedniego przygotowania zawodowego, w tym między innymi uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości. Mam dość niski numer uprawnień – 283. Mam także uprawnienia projektowe i wykonawcze z zakresu budownictwa lądowego.



Minister Opawski uczynił mnie 8 listopada swoim pełnomocnikiem do spraw Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach. Oznacza to, że od 1 grudnia będzie mi również podlegał Główny Geodeta Kraju i departament geodezji, co pozwoli mi powoli zacząć koordynować kwestie katastru, a potem całą dziedzinę związaną z nieruchomościami. Łatwiej mi tym bardziej, że z pierwszego wykształcenia jestem geodetą.

Mieczysław Prystupa: Czy w związku z tym będzie pan nadzorował pracę Rady ds. Nieruchomości, która ma być powołana przy Ministrze Infrastruktury w najbliższym czasie?

Wyobrażam sobie, że Rada, która wkrótce powstanie, będzie zajmowała się całością problema-

tyki nieruchomościowej, a więc także katastrum i rzeczoznawstwem. Moim marzeniem jest stworzenie w resorcie takiego wyspecjalizowanego zespołu, który zajmowałby się nieruchomościami. Radę będzie tworzył zespół profesjonalistów na czele z profesorem Andrzejem Hopferem, który zajmie się koordynacją działań trzech zawodów nieruchomościowych: rzeczoznawców, pośredników i zarządców.

Mieczysław Prystupa: Wracając do katastru i do podatku od wartości nieruchomości – czy w ramach traktatu akcesyjnego z UE narzucono nam jakąś datę wprowadzenia tych rozwiązań?



Kataster musimy wprowadzić, ale nie wyznaczono żadnej daty granicznej na jego wprowadzenie. To oznacza, że możemy dobrze się do tego przygotować. Musimy stworzyć właściwy mechanizm i instrumenty – jak na przykład elektroniczną bazę nieruchomości w Polsce. To, według mnie, wymaga szerokiej dyskusji z udziałem wszystkich zainteresowanych środowisk, także uczelni i specjalistów w zakresie nieruchomości. Zespół zajmujący się katastem, który działał przez ostatnie półtora roku, wypracował wstępne rozwiązania, ale – jeżeli się nam aż tak bardzo nie spieszy – wolałbym jeszcze nad katastem popracować.

Magdalena Jędrzejewska: Jaka jest pana wizja wprowadzenia katastru i podatku od wartości rynkowej posiadanych nieruchomości?

Przede wszystkim, moim zdaniem, katastru nie da się stworzyć bez rzeczoznawców majątkowych i geodetów.

Poza tym trzeba zrobić porządek z informacją o nieruchomościach we wszystkich miastach i stworzyć przegląd tych nieruchomości. Niektóre miasta są już bardzo zaawansowane w tworzeniu elektronicznych baz danych, a w innych w ogóle jej nie ma. Gdybyśmy więc przygotowali uproszczone rozwiązania dla np. miasta, gminy czy osiedla i na tej podstawie prowadzilibyśmy wycenę dla potrzeb podatku od wartości nieruchomości – spowodowałoby to lawinę procesów sądowych. Przedsmak tego miałem przy wykonywaniu operatów przy określaniu wartości rynkowej przy zamianie użytkowania wieczystego na własność. Gdy willa na rogu była bardziej cenna niż sąsiednie budynki jednorodzinne w szeregu, natychmiast zgłaszał się właściciel z pytaniem – a dlaczego? Jeśli zdamy się wyłącznie na statystykę, wówczas zawsze będzie to budziło kontrowersje. Aby uniknąć procesów sądowych, trzeba wprowadzić jednak jakiś bardzo przemyślany i jak tylko można dokładny sposób wyceny. Chcę tu podkreślić, że jestem zwolennikiem uznawania wyłącznie prawdziwych wycen dokonywanych przez rzeczoznawców, we wszystkich przypadkach! A nie na zasadzie wyceny przykładowej, którą następnie „zajmą się” urzędnicy. Jak najlepsza wiarygodność wycen byłaby istotna także dla polityki państwa. Uzyskalibyśmy prawdziwe wartości rynkowe na jakąś datę, obejmujące część majątku narodowego, mielibyśmy pełną wiedzę o sposobie zabudowy nieruchomości, a również o nieruchomościach gruntowych.

Mieczysław Prystupa: Kontynuując ten wątek, czy nie uważa pan, że w chwili wprowadzenia podatku

od wartości nieruchomości państwo powinno wprowadzić jakieś działania „łagodzące”, na przykład ulgi w podatku dochodowym od osób prawnych i fizycznych z tytułu inwestowania w nieruchomości jak jest np. w USA. Wtedy przejrzystość rynku nieruchomości byłaby większa, nie zaniżano by wartości nieruchomości w aktach notarialnych, co bardzo przeszkadza rzeczoznawcom w ich pracy.



Nie potrafię odpowiedzieć za ministerstwo finansów, ale wiem, że resort ten chce likwidować wszelkie ulgi, fundusze specjalne, które do tej pory występowały. Ja ten pogląd szanuję. Trzeba raczej szukać innych rozwiązań. Państwo powinno stosować system zachęt i preferencji. Podam przykład przedwojenny. Władze Sopotu chciały mieć ładną architekturę i po pierwszej wojnie rada miasta podjęła decyzję, iż jeśli ktoś wybuduje wieżyczkę, zapłaci mniejszy podatek od nieruchomości. Dzisiaj Sopot jest miastem wież. Państwo mogłoby, na przykład, zmniejszać odsetki od kredytów zaciągniętych na jakieś konkretne budynki. Na przykład zdecydowujemy się na preferowanie budownictwa jednorodzinne, czyli państwo zagwarantuje łatwiejszy dostęp do łatwego kredytu, jego spłata wyniesie dłuższy niż standardowo okres. Innymi słowy – interwencjonizm państwowy poprzez dopłaty na specjalne cele, a nie przez ulgi.

Magdalena Jędrzejewska: Czy widzi pan jakieś szanse na powołanie samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w tej kadencji rządu i Sejmu?

Moim zdaniem w tej kadencji rządu i Sejmu nie ma klimatu dla załatwienia tej sprawy, choć mówię to z żalem. W oparciu o dotychczasową dyskusję widać, że za zawody zaufania publicznego uważa się wyłącznie lekarzy i prawników. Jednak samo uznanie tych zawodów rodzi już wiele wątpli-



wości. Bo jeżeli lekarz – to czy także weterynarz? Notariusze także należą do grupy prawników! Moim zdaniem rzeczoznawca majątkowy jest tak samo zawodem zaufania publicz-

Dlatego prace nad pozostałymi rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy o gospodarce nieruchomościami są opóźniane – do czasu uporządkowania kwestii zagospodarowania przestrzennego. Myślę, że do końca roku zakończymy prace nad tą ustawą.



nego jak notariusz, a może nawet i bardziej, ze względu na większy stopień odpowiedzialności, osobistego ryzyka, a także konieczność stałego doskonalenia swoich umiejętności. Rzeczoznawca wykonuje zawód zaufania publicznego, podobnie jak ksiądz. On także dowiaduje się o tajemnicach swojego klienta, których musi strzec. Sądzę, że jest to jednak pogląd odosobniony! Niemniej wyrażam go głośno i jednoznacznie!

Mieczysław Prystupa: Dziękujemy za takie wsparcie dla naszego zawodu, panie ministrze. Czy pan interesuje się stanem prac nad rozporządzeniami wykonawczymi do znowelizowanej niedawno ustawy o gospodarce nieruchomościami?

Jak wspomniałem, ta problematyka spoczywa w gestii pana ministra Bratkowskiego. Ja natomiast jestem przewodniczącym zespołu rządowo-samorządowego ds. infrastruktury, który te akty prawne opiniuje. Problem zagospodarowania przestrzennego nie jest jeszcze rozwiązany. Projekt ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym „jest ciągle w grze”.

Mieczysław Prystupa: Ale nas interesuje stan prac nad pozostałymi aktami wykonawczymi do znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wiem, ale trzeba pamiętać, że jeżeli nie zostaną uchwalone ułatwienia inwestycyjne w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, zostaną wstrzymane procesy inwestycyjne.

Mieczysław Prystupa: A co z powołaniem nowej Komisji Kwalifikacyjnej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej?

W tym przypadku nie mamy do czynienia ze związkiem przyczynowym, ale czasowym. Wszyscy są tak zajęci pracami nad ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym. Mam świadomość, że dla środowiska sprawa ta jest bardzo ważna!

Magdalena Jędrzejewska: Pozostaje nam uzbroić się w cierpliwość.

Równoległe ze wznowieniem prac nad rozporządzeniami wykonawczymi do u g n powołana zostanie Rada ds. Nieruchomości i wówczas „wszystkie diabły powiążą się ogonami”. Myślę, że w okolicach 15 stycznia 2005 r. po-

winniśmy rozpocząć prace finalne nad rozporządzeniami, o które państwo pytacie, przy już czynnym moim udziale i pana profesora Andrzeja Hopfera.

Mieczysław Prystupa: Panie ministrze, jest pan człowiekiem renesansu. Interesuje pana historia starożytna, jest pan autorem kilku książek o tematyce religijnej. Czy mógłby pan opowiedzieć o swojej pasji naszym czytelnikom?

Ryszard Kurylczyk



**NIEZŁOMNY
Z NAZARETU**

Jestem historykiem amatorem, choć studiuję historię od wielu lat. Zamiast robić karierę naukową w tej dziedzinie – a miałem już propozycje przerobienia moich książek na doktorat – wolę napisać kolejną powieść. Moje pierwsze trzy książki („Sekretne archiwum Kambudziji”, „Jeruzalem, Jeruzalem”, i „Od Maratonu do Arderikki”) pisałem pod koniec lat siedemdziesiątych. Dotyczyły konfliktów grecko-perskich i relacji między dużym imperium a małym państwem. Pytanie, które wówczas sobie stawiałem, brzmiało: czy małe państwo może zdobyć niezależność w sąsiedztwie wielkiego imperium? Gdy się te książki czyta dziś widać, że nie pomyliłem się

w moich ocenach, a historia sprzed wieków zatoczyła koło i splotła się z naszą historią początku lat osiemdziesiątych. Drugi trójksiąg – bo ja lubię pisać trylogie – dotyczy religii. Tekst „Niezlomny z Nazaretu” to książka o Jezusie, „Ostatni Apostoł” traktuje o cesarzu Konstantynie Wielkim i czasach, gdy chrześcijaństwo stało się religią panującą. Trzecia



książka – „Papież” – opowiada o pontyfikacie Innocentego III i czwartej wyprawie krzyżowej. Pisząc tę trylogię chciałem prześledzić historię religii. Na podstawie „Niezlomnego z Nazaretu” nakręcono w latach 90-tych dwugodzinny spektakl telewizyjny, a scena ukrzyżowania Jezusa – wówczas kontrowersyjna – dziś, po filmie „Pasja” wydaje się oczywista.

Magdalena Jędrzejewska: Zapewne pracuje pan nad kolejną trylogią.

Następny trójksiąg poświęcam historii słowiańszczyzny. Pierwsza książka z cyklu już się ukazała. „Słowiański przedświt” zaczyna się w 213 roku p.n.e., a kończy się na rok przed Chrztem Polski w 965 roku. Druga część – „Słowiański świt”, którą właśnie piszę, dzieje się w przeddzień bitwy pod Grunwaldem. Ostatnim tomem będzie „Słowiańskie południe”.

Równoległe piszę też dwie inne książki. Pierwsza opisuje tajemnicę bitwy pod Poitiers, stoczonej w czasach Merowinga – Karola Młota w 732 roku (choć większość historyków już przyznaje, że bitwa odbyła się rok później). Drugą książkę poświęcę dziejom dwóch indyjskich miast sprzed 5 tysięcy lat. – Mohendzo Daro i Harappie. Pisanie książek to dla mnie wielkie wyzwanie i wspaniała przygoda intelektualna.

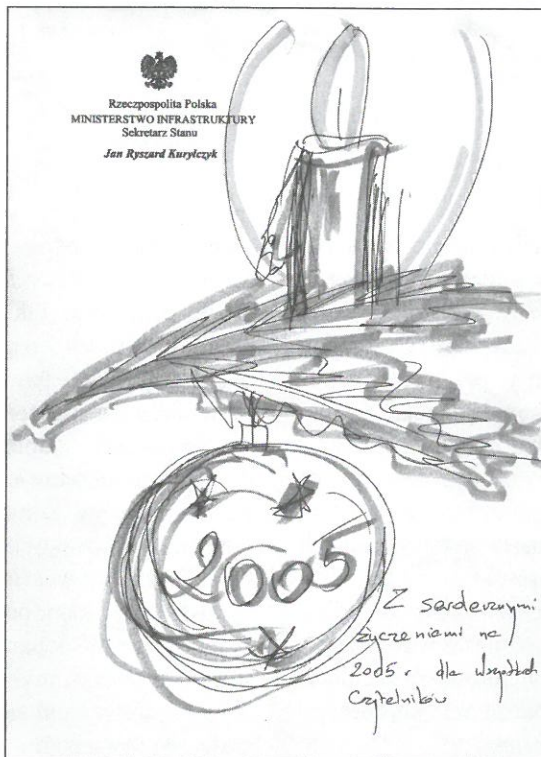
Mieczysław Prystupa: Skąd pan bierze pomysły na swoje książki? Czy są one związane z aktualną historią Polski i świata?

Jan Ryszard Kurylczyk urodził się 18 maja 1945 r. w miejscowości Dziejdzina w województwie wileńskim. Ukończył Technikum Geodezyjne we Wrocławiu, a następnie studia w Politechnice Koszalińskiej, uzyskując tytuł inżyniera budownictwa. W latach 1982–1985 studiował budowę elektrowni jądrowych na Politechnice Gdańskiej. Ukończył również podyplomowe studium wyceny nieruchomości w Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie oraz studia z zakresu marketingu i zarządzania dla kadry kierowniczej w Gustav Käser Training International. Jest rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia nr 283).

Pracował jako geodeta na budowie Elektrowni Wodnej „Żydowo”, zaś w latach osiemdziesiątych na budowie Elektrowni Wodnej „Żarnowiec”, a później Elektrowni Jądrowej „Żarnowiec” (jako zastępca dyrektora). W latach 1988–1989 pełnił funkcję wojewody słupskiego. W latach dziewięćdziesiątych był generalnym projektantem w gdańskim Energoprojekcie, pracował w ABB Polska jako dyrektor Biura Regionalnego w Gdańsku, a także jako wiceprezes zarządu i dyrektor techniczny spółki P-Line 21 października 2001 r. został powołany na stanowisko wojewody pomorskiego. Od 26 lipca 2004 r. jest Sekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i jednocześnie pełnomocnikiem Rządu do Spraw Budowy Dróg Krajowych i Autostrad.

Z zamiłowania jest historykiem i znawcą starożytności, miłośnikiem prozy Teodora Parnickiego. Jest autorem 7 książek, w tym dwóch trylogii o tematyce historycznej. Jego debiutem (w 1984 roku) była książka „Sekretne archiwum Kambudżiji”, kolejne części trylogii to: „Jeruzalem, Jeruzalem”, „i „Od Maratonu do Arderikki”. Drugą trylogię stanowią: „Niezlomny z Nazaretu” (na podstawie książki powstał spektakl teatralny), „Ostatni Apostoł” i „Papież”. Trzecia trylogia zapoczątkowana została tomem „Słowiański przedświt”. Zbiera monety „z dziurką” – szczególnie chińskie. Twierdzi, że zbiór idzie w tysiące, a do zebrania kompletu jeszcze bardzo daleko ...

W mojej twórczości nie kieruję się premedytacją czy cynizmem. Według mnie, nawet książki historyczne nie muszą być w pewnym sensie aktualne. Moim hobby jest historia! Gdy uda mi się zgłębić jakiś temat, wtedy pragnę się podzielić przemyśleniami z czytelnikami. Moje książki dotyczą zdarzeń uniwersalnych. Mówi się, że historia jest najlepszą nauczycielką życia, ale nie zawsze należymy do najpilniejszych uczniów – ciągle powtarzamy te same błędy. Warto czasami przypominać, że podobne wydarzenia miały już miejsce i że wtedy z lekcji tej nie wyciągnięto wniosków, że oto los daje nam... nową szansę!



Życzymy zatem, by Pańska praca i twórczość zajęła właściwe miejsce w historii. Z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia oraz Nowego Roku życzymy panu sukcesów i spełnienia się w obu rolach – jako ministra i jako pisarza. Dziękujemy za rozmowę i za piękne i własnoręcznie wykonane życzenia dla środowiska rzeczoznawców majątkowych, które opublikujemy w naszym kwartalniku.

Dziękujemy za rozmowę.

Rozmawiali: Magdalena Jędrzejewska i Mieczysław Prystupa

Rozmawiali: Magdalena Jędrzejewska i Mieczysław Prystupa



NOWA USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY, KOMENTARZE I REFLEKSJE

Henryk Jędrzejewski

Wstęp

Znaczenie regulacji prawnych dla funkcjonowania poszczególnych zawodów nie powinno budzić wątpliwości. W przypadku zawodów zaufania publicznego regulacje te są wręcz koniecznością. Dla środowisk zawodowych bardzo ważne jest śledzenie na bieżąco zmian w przepisach prawnych dotyczących ich działalności. Doskonałą okazją do zapoznania się z aktualnym stanem regulacji prawnych są okresowo organizowane konferencje środowiskowe. Dlatego też organizatorzy konferencji i ich rady programowe powinny rozłożyć odpowiednio akcenty w tworzonych programach według wagi tematyki prezentowanych referatów. Organizatorzy XIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych uznali tę zasadę w związku z czym nowe bardzo istotne dla środowiska rzeczoznawców majątkowych regulacje prawne zostały przedstawione uczestnikom konferencji na samym wstępie jej części merytorycznej.

Funkcjonowanie zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisy tej ustawy podlegają stałemu doskonaleniu, w miarę zdobywania doświadczeń w ich stosowaniu, a także ze względu na nowe potrzeby wynikające z rozwoju rynku nieruchomości. Przy tworzeniu przepisów dotyczących działalności zawodowej występuje dodatkowa trudność, polegająca na konieczności przekonania decydentów o potrzebie wprowadzenia regulacji prawnych, stwarzających optymalne warunki dla funkcjonowania danej grupy zawodowej, w naszym przypadku grupy rzeczoznawców majątkowych. Moje dotychczasowe doświadczenia legislacyjne potwierdzają słuszność metody „kolejnych kroków”, którą od lat stosowałem, polegającą na stopniowym uzupełnianiu przepisów przy kolejnych nowelizacjach ustawy.

Z podanych powyżej względów, ustawa o gospodarce nieruchomościami została już trzykrotnie poważnie znowelizowana (nie licząc drobniejszych korekt) pomimo, że weszła w życie niedawno (1 stycznia 1998 r.). Po dwóch poprzednich kompleksowych nowelizacjach został opublikowany w Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 tekst jednolity ustawy uwzględniający dokonane zmiany. Po obecnej, trzeciej, kompleksowej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, uchwalonej przez Sejm RP w dniu 28 listopada 2003 r., jej nowy tekst jednolity został opublikowany w Dz.U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i jest on obecnie tekstem obowiązującym.

Znowelizowane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami weszły w życie w dniu 22 września 2004 r., czyli niecałe dwa tygodnie po XIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

W poniższym tekście omawiam zmiany wprowadzone ostatnio do ustawy o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej rzeczoznawców majątkowych i wyceny nieruchomości oraz ich znaczenie dla środowiska.

Na początku odniosę się do sprawy formalnej, jaką jest długi okres oczekiwania na wejście w życie znowelizowanych przepisów. Zdumienie bowiem może budzić fakt, że ustawa nowelizująca uchwalona przez Sejm RP w dniu 28 listopada 2003 r. weszła w życie dopiero 22 września 2004 r. (prawie 10 miesięcy po uchwaleniu). Tym bardziej, że zyskała niespotykane poparcie w Sejmie – za jej przyjęciem głosowało 405 posłów, przeciw było czterech posłów, żaden z posłów nie wstrzymał się o głos. Całe zamieszanie spowodowało wprowadzenie do tekstu ustawy nowelizującej, w późnym stadium legislacji (w czasie drugiego czytania w Sejmie), zapisów dotyczących organizacji Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Zapisy te zostały zgłoszone jako inicjatywa poselska, ale z inspiracji ówczesnego kierownictwa Ministerstwa Infrastruktury. Szef tego resortu uparł się bowiem na likwidację jednego z w/w urzędów. Godząc się na pozostawienie UMIRM nakazał likwidację GUGiK. Wprowadzenie tych zapisów, nie wiążących się zresztą merytorycznie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (co zresztą później stwierdził w swoim wyroku Trybunał Konstytucyjny), okazało się prawdziwym „kukułczym jajem” podrzuconym do ustawy. Spowodowało bowiem, że Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej odmówił podpisania ustawy nowelizującej i zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego o rozstrzygnięcie wątpliwości, czy sposób wprowadzenia w/w zapisów był zgodny z konstytucyjnymi zasadami tworzenia prawa. Trybunał podzielił te wątpliwości i w wyroku z dnia 24 marca 2004 r. orzekł o niedopuszczalności wprowadzania do ustaw poważnych zmian, które noszą znamiona nowej inicjatywy legislacyjnej, a nie są zwykłymi poprawkami poselskimi, bez przeprowadzenia całego procesu legislacyjnego w komisjach sejmowych. W konsekwencji Prezydent RP podpisał ustawę nowelizującą bez zapisów zakwestionowanych przez TK, ale dopiero w dniu 7 czerwca 2004 r.

Na tle tej sprawy nasuwa się smutna refleksja o oplakanych skutkach ingerencji polityki nawet w tak merytorycz-



ną dziedzinę, jaką jest gospodarka nieruchomościami. Skutki te dotyczą zresztą nie tylko zmarnowania 10 miesięcy w oczekiwaniu na wejście w życie nowelizowanych przepisów, ale także będących następstwem tej polityki zmian organizacyjnych i kadrowych w dziedzinie gospodarki nieruchomościami. Dotyczą także wzajemnych stosunków pomiędzy gospodarką nieruchomościami, a geodezją i kartografią, tradycyjnie ukształtowanych w duchu zrozumienia i dobrej współpracy, zakłóconych decyzjami podjętymi na bardzo wysokim szczeblu, a przypisywanych przez część koleżanek i kolegów, nie posiadających rozeznanie w hierarchii władzy, osobom prowadzącym bezpośrednio legislację ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce nieruchomościami, o których zdanie w tej sprawie decydenci w ogóle nie pytali.

Wyjaśnienia wymaga jeszcze sprawa wymienienia w wielu artykułach ustawy nowelizującej Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Ponieważ w/w centralny organ został zniesiony z dniem 1 stycznia 2004 r., w każdym miejscu ustawy, w którym użyte są wyrazy „Prezes UMiRM” należy czytać: minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, którym obecnie jest Minister Infrastruktury.

Najważniejsze zmiany w „ustawie nowelizacyjnej”

Przedstawię dokonane zmiany przepisów prawnych w następujących grupach tematycznych:

- 1) definicje pojęć,
- 2) zasady wyceny nieruchomości,
- 3) działalność zawodowa rzeczoznawców majątkowych,
- 4) działalność kontrolna,
- 5) delegacje ustawowe.

Dla zachowania porządku w używanych sformułowaniach, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będę nazywał „ustawą”, natomiast ustawę z dnia 28 listopada 2003 r., o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw będę nazywał „ustawą nowelizującą”.

1. Definicje pojęć

W art. 4 ustawy zamieszczony jest tzw. słowniczek pojęć używanych w ustawie. Zdefiniowano w nim podstawowe pojęcia, które następnie są używane w dalszych przepisach ustawowych. Są to bardzo istotne zapisy, gdyż umożliwiają jednoznaczne rozumienie regulacji prawnych, wykluczają potrzebę interpretacji i zapobiegają sporom lub błędnym rozstrzygnięciom. Część tych definicji dotyczy bezpośrednio rzeczoznawców majątkowych, bądź jest związana z ich działalnością. Wskazałbym tu na następujące nowe definicje:

1) Organizacje zawodowe

Organizacje zawodowe zostały zdefiniowane jako utworzone zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby za-

wodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego. A zatem, do organizacji zawodowych zalicza się wszystkie stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych oraz Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, dla których ustawodawca taką pozycję wśród różnych organizacji ustanowił. Jest to bardzo ważny wyjątek od zasady ogólnej, zgodnie z którą do organizacji zawodowych zalicza się organizacje samorządowe, natomiast stowarzyszenia zalicza się do organizacji społecznych. W okresie przed nowelizacją ustawy kwestionowano, także w wyrokach sądowych, uznawanie stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych za organizacje zawodowe. Pośrednio kwestionowano więc także niektóre kompetencje stowarzyszeń i ich Federacji oraz możliwość przypisywania im kompetencji dodatkowych. Obecnie problem ten został pozytywnie rozwiązany do czasu utworzenia samorządu zawodowego dla rzeczoznawców majątkowych.

2) Standardy zawodowe

Standardy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości praktycznie funkcjonują już od kilku lat. Nie było jednak do tej pory określonego miejsca standardów zawodowych w hierarchii prawa. Z tym wiążą się kompetencje do ustalania standardów zawodowych. Przypomnę w tym miejscu, że do powszechnie obowiązujących przepisów prawa zalicza się, zgodnie z Konstytucją RP, ustawy, rozporządzenia Rady Ministrów albo rozporządzenia właściwych ministrów. Nie tu zatem należałoby lokować standardy zawodowe. Tym bardziej, że „z natury rzeczy” nie są aktem prawnym powszechnie obowiązującym wszystkie organy, instytucje i osoby w Polsce, a tylko rzeczoznawców majątkowych. Ponieważ jednak dla pewnej grupy zawodowej muszą być obowiązujące, należało ustalić ich miejsce wśród przepisów prawa. Standardy zawodowe zostały zdefiniowane jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego (czyli jako normy zawodowe) ustalone zgodnie z przepisami prawa (przepisami wyższej rangi). Umożliwiło to – z jednej strony zapewnienie obligatoryjności ich stosowania, a z drugiej strony – powierzenie kompetencji do ich wydawania organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, czyli formalne usankcjonowanie istniejącej od lat praktyki.

3) Stan nieruchomości

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także przepisy innych ustaw, nakazują wielokrotnie, w zależności od celu wyceny lub innych uwarunkowań, określenie wartości nieruchomości według stanu na wymieniony w tych przepisach dzień (bieżący lub odległy w czasie). Czynnikiem określanym jako „stan nieruchomości” ma istotny wpływ na wartość nieruchomości. Zaiśniała więc konieczność ustawowego określenia co ten czynnik zawiera. Co prawda, próbę zdefiniowania tego czynnika podjęto przy dokonywanej w 2002 roku nowelizacji rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych



zasad wyceny nieruchomości, ale była to regulacja niewystarczająca, gdyż pojęć używanych w ustawie nie należy definiować w przepisach podustawowych. Ponadto definicja ta była zbyt wąska. Z tych powodów, w samej ustawie określono, że pod pojęciem „stan nieruchomości” należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także otoczenie nieruchomości, a w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Nowością będzie zatem formalny obowiązek uwzględniania przy wycenie także stanu otoczenia nieruchomości, który również zmienia się w czasie, co rzutuje na jej wartość.

4) Określanie wartości nieruchomości

Pojęcie „określanie wartości nieruchomości” jest bardzo ogólne, wymagało więc uściślenia. W istocie określa się przecież wartość praw rzeczowych przysługujących do nieruchomości (własność, użytkowanie wieczyste, służebność gruntowa, prawo użytkowania i inne). Wartość tej samej nieruchomości może być różna w zależności od jej stanu prawnego (istniejącego lub zmieniającego się w czasie). Tak też tą sprawę reguluje rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości. Jednak, ponieważ jest to kwestia o zasadniczym znaczeniu dla wyceny nieruchomości, zaistniała potrzeba jej uregulowania ustawowego. Określanie wartości nieruchomości zdefiniowano więc w ustawie poprzez zapis, że pod tym pojęciem rozumie się określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub jako przedmiotu innych praw do nieruchomości.

5) Nieruchomość podobna

To zasadnicze pojęcie przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym. Jako takie zostało więc zdefiniowane w ustawie. Zgodnie z definicją, za nieruchomość podobną uważa się nieruchomość porównywalną z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na cechy wpływające na jej wartość, a w szczególności ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy. Pragnę zwrócić uwagę, że ustawodawca nie określił zamkniętego katalogu cech, a tylko katalog przykładowy (najczęściej występujący). To rzeczoznawca majątkowy będzie decydował, jakie jeszcze dodatkowe cechy wyodrębni w celu utożsamienia z nieruchomością wycenioną tych nieruchomości będących przedmiotem dokonanych transakcji, które zamierza przyjąć jako nieruchomości porównywalne. Użycie przez ustawodawcę sformułowania „nieruchomości porównywalne” oznacza, że rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować do wyceny dowolnych nieruchomości będących przedmiotem dokonanych transakcji, także tych o cechach znacznie je różniących od nieruchomości wycenianej. Przyjęcie takich nieruchomości i próba korygowania cen transakcyjnych uzyskanych przy obrocie nimi, z reguły nie do-

prowadzi do ich utożsamienia z nieruchomością wycenianą, a to oznacza, że wynik wyceny będzie wątpliwy.

6) Zasoby nieruchomości

Pod pojęciem zasobów nieruchomości należy rozumieć: zasób nieruchomości Skarbu Państwa, gminne zasoby nieruchomości, powiatowe zasoby nieruchomości, wojewódzkie zasoby nieruchomości.

Nieruchomości wchodzące w skład zasobów są z nakazu ustawowego przedmiotem wyceny przez rzeczoznawców majątkowych, przy działaniach urzędowych albo cywilno-prawnych dokonywanych na tych nieruchomościach. Pojęcie to jest więc bliskie rzeczoznawcom majątkowym. Pod tym pojęciem należy rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności odpowiednio: Skarbu Państwa, gminy, powiatu, albo województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym osobom fizycznym lub prawnym. Oznacza to, że oddanie w/w nieruchomości w użytkowanie wieczyste (czyli trwałe rozdysponowanie) powoduje ich „wyjście” z zasobu do czasu trwania użytkowania wieczystego. Natomiast oddanie nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenie prawem użytkowania, wynajęcie, wdzierżawienie lub użyczenie (czyli rozdysponowanie nietrwałe) nie powoduje formalnie „wyjścia” nieruchomości z zasobu. Nowością jest także rozszerzenie pojęcia zasobu, polegające na tym, że do niego zalicza się nie tylko te nieruchomości, które stanowią własność, ale także te nieruchomości, które znajdują się w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa (czyli w trwałej dyspozycji). Najczęściej dotyczy to nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa znajdujących się w użytkowaniu wieczystym gminy (będą należały do gminnego zasobu nieruchomości) albo odwrotnie (będą należały do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa).

7) Działka budowlana

Pojęcie to zostało wprowadzone głównie na użytek wyodrębniania własności lokali w domach wielolokalowych. Wyodrębnienie własności lokalu następuje łącznie z przypisaniem do niego prawa współwłasności lub prawa współużytkowania wieczystego działki gruntu wydzielonej wokół domu wielolokalowego. Działka ta musi spełniać szczególne warunki i dlatego, dla odróżnienia od innych działek gruntu, nazwano ją działką budowlaną. Ze względu na szczególne warunki za działkę budowlaną uważa się zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Należy zatem odróżnić pojęcie „działka budowlana”, które zawsze oznacza działkę zabudowaną, od pojęcia „działka przeznaczona na cele zabudowy”, które może oznaczać zarówno działką zabudowaną jak i niezabudowaną. Lo-



kale wyodrębnione w domach wielolokalowych oraz przypisane do nich prawa w działkach budowlanych podlegają wycenie przez rzeczoznawców majątkowych, a to oznacza, że w/w pojęcia muszą być także przez rzeczoznawców jednoznacznie rozumiane.

2. Zasady wyceny nieruchomości

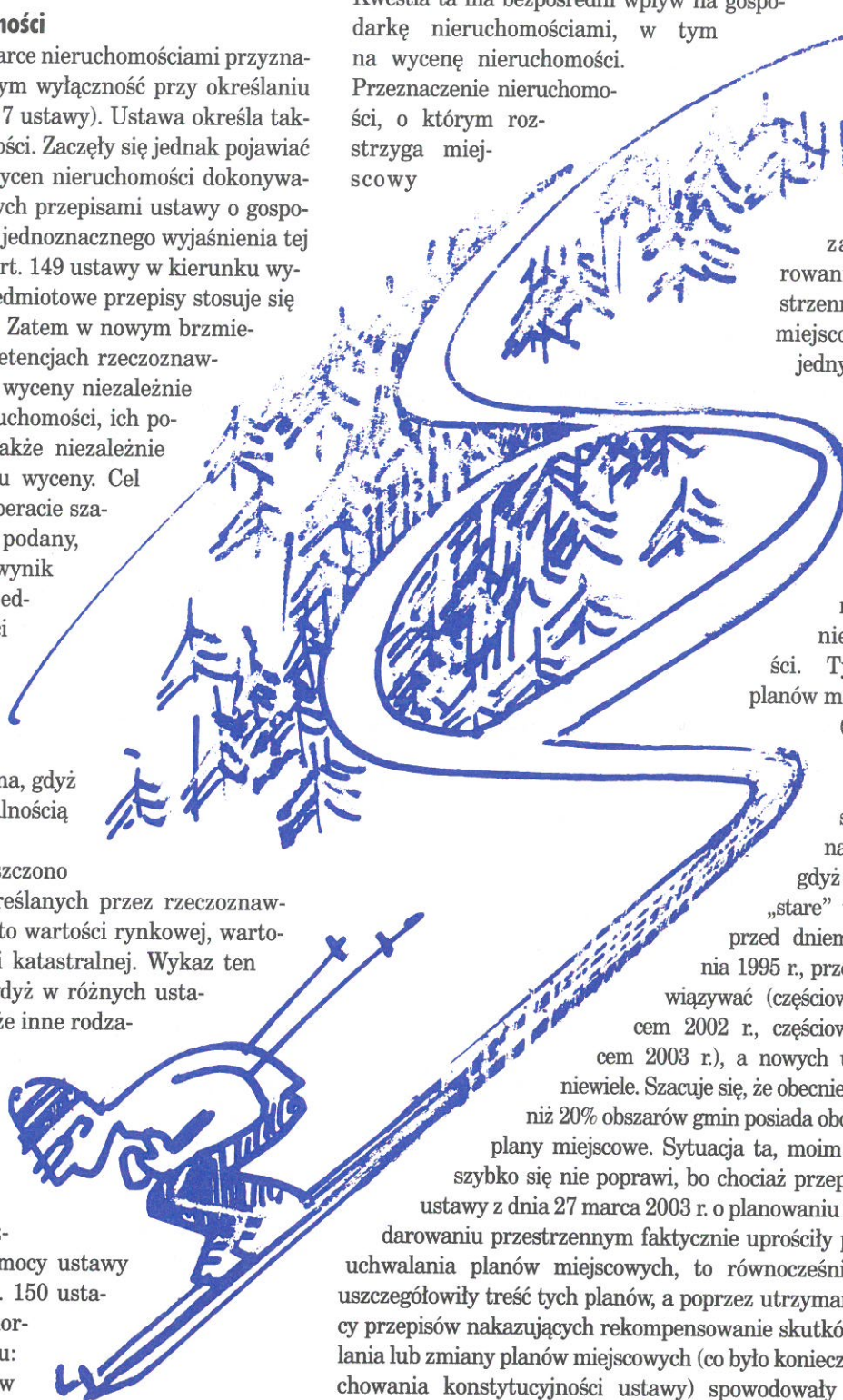
Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznają rzeczoznawcom majątkowym wyłączność przy określaniu wartości nieruchomości (art. 7 ustawy). Ustawa określa także zasady wyceny nieruchomości. Zaczęły się jednak pojawiać opinie, że dotyczy to tylko wycen nieruchomości dokonywanych w sprawach regulowanych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla jednoznacznego wyjaśnienia tej ważnej kwestii uzupełniono art. 149 ustawy w kierunku wyraźnego stwierdzenia, że przedmiotowe przepisy stosuje się niezależnie od celu wyceny. Zatem w nowym brzmieniu art. 149 stanowi o kompetencjach rzeczoznawców majątkowych i zasadach wyceny niezależnie od rodzaju wycenianych nieruchomości, ich położenia i przeznaczenia, a także niezależnie od podmiotu własności i celu wyceny. Cel wyceny musi być zresztą w operacie szacunkowym bezwarunkowo podany, gdyż od niego zależy również wynik wyceny, który na ogół nie przedstawia uniwersalnej wartości nieruchomości, mającej powszechne zastosowanie, ale wartość określaną dla konkretnych uwarunkowań. Sprawa jest bardzo istotna, gdyż wiąże się także z odpowiedzialnością rzeczoznawców majątkowych.

W art. 150 ustawy zamieszczono wykaz rodzajów wartości określanych przez rzeczoznawców majątkowych. Dotyczyło to wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej i wartości katastralnej. Wykaz ten przestał jednak wystarczać, gdyż w różnych ustawach zaczęły pojawiać się także inne rodzaje wartości nieruchomości (np. wartość godziwa – ustawa o rachunkowości), co powodowało wątpliwości, czy również te rodzaje wartości mają określać rzeczoznawcy majątkowi. Dla rozwiania tych wątpliwości, na mocy ustawy nowelizującej, dopisano w art. 150 ustawy (ust. 1 pkt 5) dodatkową normę uniwersalną w brzmieniu: „5) określania innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.”

Nie ma już zatem wątpliwości, że określanie każdego rodzaju wartości nieruchomości, niezależnie od nazwy, należy do kompetencji rzeczoznawców majątkowych.

Poważne problemy przy wycenie nieruchomości powoduje aktualna sytuacja w planowaniu przestrzennym. Kwestia ta ma bezpośredni wpływ na gospodarkę nieruchomościami, w tym na wycenę nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości, o którym rozstrzyga miejscowy

plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy), jest jednym z ważniejszych czynników rzutuujących na wartość nieruchomości. Tymczasem planów miejscowych (jako aktów prawa miejscowego) na ogół brak, gdyż plany „stare” uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., przestały obowiązywać (częściowo z końcem 2002 r., częściowo z końcem 2003 r.), a nowych uchwalono niewiele. Szacuje się, że obecnie nie więcej niż 20% obszarów gmin posiada obowiązujące plany miejscowe. Sytuacja ta, moim zdaniem, szybko się nie poprawi, bo chociaż przepisy nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym faktycznie uprościły procedury uchwalania planów miejscowych, to równocześnie bardzo uszczegółowiły treść tych planów, a poprzez utrzymanie w mocy przepisów nakazujących rekompensowanie skutków uchwalania lub zmiany planów miejscowych (co było konieczne dla zachowania konstytucyjności ustawy) spowodowały sytuację, w której gminy ze względu na brak środków finansowych nie będą przystępowały do tych prac. Gminy dysponują jednak in-





nym dokumentem planistycznym o nazwie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium gminne), które nie jest co prawda aktem prawa miejscowego, ale wyraża politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy uchwalaniu planów miejscowych. Z powyższych powodów, ustalenia studium gminnego oddziałują niewątpliwie na rynek nieruchomości. Na rynek nieruchomości będą oddziaływały także inne dokumenty planistyczne, a mianowicie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt), wydawane co prawda sporadycznie, ale w niektórych sytuacjach istniejące. Uwzględniając opisaną wyżej sytuację w planowaniu przestrzennym, na mocy ustawy nowelizującej dokonano zmian w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z nowym zapisem, rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości ma obowiązek uwzględniania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustalał będzie na podstawie studium gminnego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt). W tych nielicznych, w mojej ocenie, przypadkach w których gmina nie będzie posiadała także studium gminnego i w chwili wyceny nie będzie w obiegu prawnym decyzji o wzizt, rzeczoznawca majątkowy zamiast przeznaczenia będzie brał pod uwagę faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Przepis uwzględni więc wszystkie możliwe sytuacje, nie będzie zatem przeszkód do dokonywania wyceny nieruchomości w przypadku braku planów miejscowych.

Powszechnie znana jest w środowisku rola i znaczenie informacji o rynku nieruchomości. Im bogatsze i bardziej wiarygodne informacje, tym lepszy wynik wyceny nieruchomości. W art. 155 ustawy istniały od samego początku zapisy ułatwiające rzeczoznawcom majątkowym dostęp do informacji dotyczących, ogólnie mówiąc, nieruchomości, a w szczególności transakcji na nieruchomościach. Zapisy te zdaniem środowiska – nie były jednak wystarczające. Nie obejmowały bowiem niektórych ważnych źródeł danych, a ponadto były zbyt mało „nakazowe” dla dysponentów tych danych. W tym zakresie ustawa nowelizująca wprowadziła daleko idące korzystne zmiany. Otwiera bowiem dla rzeczoznawców majątkowych możliwość korzystania z danych o nieruchomościach i informacji o transakcjach będących w posiadaniu Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz Agencji Mienia Wojskowego, a także spółdzielni mieszkaniowych dysponujących umowami notarialnymi wtórnego obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali. Szczególnie ważne jest to ostatnie źródło informacji, gdyż informacje dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie są przekazywane do katastru nieruchomości, a więc nie są powszechnie dostępne. Zapisy te zostały zresztą wprowadzone za aprobatą zainteresowanych instytucji lub ich związków, a więc nie są „wymuszone” ale wynikają ze zrozumienia istoty sprawy.

Wzmocniono także zapis ust. 3 w art. 155. W nowym brzmieniu nakazuje on właściwym organom, agencjom, spółdzielniom mieszkaniowym, sądom oraz urzędowi skarbowym

udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym posiadanych danych i informacji. Przy znolizowanych przepisach, ewentualne utrudnienia stawiane rzeczoznawcom majątkowym nie będą mogły być tłumaczone brakiem podstaw prawnych, gdyby wystąpiły będzie to wyraźna „zła wola” tych instytucji.

Wspomniałem już, że od celu wyceny zależy często jej wynik. Prawidłowości tej nie rozumieją na ogół osoby zlecające wycenę nieruchomości lub korzystające z wykonanych wycen. Uważają, że raz wykonana wycena nieruchomości może służyć wszystkim celom dla których potrzebne jest określenie wartości nieruchomości. W przypadku, gdy wycena okaże się nietrafna przy jej użyciu do innego celu, niż cel określony w operacie szacunkowym, oskarżają autora operatu o błędną wycenę nieruchomości. I chociaż przeważnie jest tak, że wykonana wycena nieruchomości może służyć różnym celom, to nie powinien tego oceniać ani o tym decydować nikt inny niż autor operatu szacunkowego. Dlatego też, dla ochrony działalności rzeczoznawców majątkowych przed nieuzasadnionymi oskarżeniami, wpisano w art. 156 ust. 2 ustawy normę prawną, która stanowi, że rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego operat został sporządzony. Wobec tego, osoba korzystająca z operatu szacunkowego bez przestrzegania tej zasady, czynić to będzie na własną odpowiedzialność.

Inną, bardzo ważną kwestią, jest okres ważności operatu szacunkowego. Sprawa ta nabrała szczególnego znaczenia po wyrokach sądu administracyjnego, na mocy których uchylono wiele decyzji administracyjnych (np. o odszkodowaniu za wywłaszczone nieruchomości) tylko z tego powodu, że data wydania tych decyzji była nieco inna (różnica 2–3 tygodnie) niż data sporządzenia operatów szacunkowych powołanych w tych decyzjach. W konkluzji sąd stwierdzał, że zamieszczona w tych operatach szacunkowych wartość nieruchomości nie była wartością określoną na dzień orzekania, czego wymagają obowiązujące przepisy prawa. Jest to stanowisko typowo formalistyczne bez merytorycznego uzasadnienia, gdyż wartość nieruchomości nie zmienia się z dnia na dzień jeżeli nie wystąpią szczególne okoliczności (kataklizmy). Było jednak bardzo groźne, gdyż zajmował je sąd władny do skasowania każdej decyzji wydanej przez organ administracji publicznej. Zaczęła pojawiać się groźba rezygnacji z zamawiania przez w/w organy operatów szacunkowych na tej zasadzie, że zbędne jest kupowanie produktu, z którego nie można skorzystać. Należało więc tę sprawę prawnie uregulować, skoro nie można było uzyskać zrozumienia w sądach na podstawie samej oceny istoty sprawy. Uregulowanie tej kwestii nie było łatwe z uwagi na bardzo różnorodne stanowiska zajmowane przez specjalistów, w końcu jednak rozstrzygnięcia dokonano na zasadzie kompromisu. Zdaję sobie doskonale sprawę z tego, że rozstrzygnięcia takie zawierają również wady i nie wszystkim odpowiadają, proszę jednak koleżanki i kolegów rzeczoznawców majątkowych o spojrzenie na wprowadzone regulacje łaskawym okiem, gdyż zostały wydane w interesie środowiska



ska i udroźnią procedury wykorzystywania operatów szacunkowych. W konsekwencji wprowadzono do art. 156 ust. 3 i 4 ustawy zapisy, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności (kataklizmy). Biorąc jednak pod uwagę, że mogą również istnieć rynki nieruchomości wyjątkowo nieaktywne, zapisano dodatkowo, że rzeczoznawca majątkowy będący autorem operatu może potwierdzić dalszą aktualność operatu szacunkowego (po 12 miesiącach) przez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli. Potwierdzenie dalszej aktualności jest fakultatywne i zależy wyłącznie od decyzji autora operatu.

Bardzo bolesna w funkcjonowaniu rzeczoznawstwa majątkowego jest od wielu lat kwestia oceny wykonanych operatów szacunkowych. Problem ten zresztą nasilił się w ostatnich latach, kiedy na skutek kryzysu gospodarczego zmniejszył się popyt na usługi rzeczoznawców majątkowych. Masowo pojawiły się tzw. „kontrwyceny” nieruchomości już raz wycenionej przez innego rzeczoznawcę majątkowego. Autorzy „kontrwycen” bardzo gładko i bez oporów przypisali sobie prawo oceny produktu sporządzonego przez ich koleżankę lub kolegę. W tym momencie zapominali, że działają ze szkodą również dla siebie, gdyż do ich „kontrwyceny” może być sporządzona „kontrwycena bis” przez jeszcze innego rzeczoznawcę majątkowego. Znam przykłady kiedy dla tej samej nieruchomości (i tego samego celu wyceny) wykonano po kilka operatów szacunkowych poważnie różniących się wynikiem (100% i więcej). Oceniając ten problem, należy przede wszystkim odpowiedzieć na pytanie jaki jest pożytek z „kontrwyceny” i jak, w kontekście tej sprawy oceniane jest przez osoby zamawiające wyceny środowisko rzeczoznawców majątkowych. W obydwóch kwestiach ocena jest negatywna. W żadnym razie nie można przyjąć, że wartość nieruchomości określona w wyniku „kontrwyceny” jest zawsze prawidłowa, a wartość określona w wyniku pierwotnej wyceny zawsze błędna. Przecież obydwie wyceny wykonały osoby o tych samych uprawnieniach potwierdzających ich kwalifikacje. Zatem dla osoby zlecającej wycenę nieruchomości, „kontrwycena” jest w ogóle nieprzydatna, gdyż na jej podstawie nic nie udowodni. Może najwyżej spowodować wszczęcie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec obydwóch autorów (wyceny i kontrwyceny). O tym, co myślą o tej sprawie osoby i instytucje zlecające wyceny nieruchomości wolę nie pisać, pozostawiam to domyślności czytelników.

Sprawę trzeba było zdecydowanie „przeciąć” poprzez wyraźne zapisy ustawowe. Dlatego też, do art. 157 ustawy wprowadzono przepis kompetencyjny, który wyznacza organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych jako **jedynego arbitra**, który ma uprawnienia do dokonywania ocen operatów szacunkowych (ocen a nie powtórnych wycen nieruchomości). Oceny te powinny kończyć się wyraźnym stwierdzeniem, czy oceniany operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony. Takiej konkluzji oczekują zamawiający wycenę, bez niej oce-

na nie będzie w pełni przydatna (czasem w ogóle nie będzie przydatna). Ponadto zapisano, że sporządzanie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego (kontrwycena) nie może stanowić podstawy oceny pierwotnie wykonanego operatu. Przepis prawa nie mógł zabronić zamawiania dowolnej liczby operatów szacunkowych u różnych rzeczoznawców majątkowych jeżeli taka będzie wola zamawiających, powoduje jednak nieprzydatność zamówionego produktu, a tym samym stawia pod znakiem zapytania sens takich zamówień.

Uregulowano także kwestię oceny operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych na potrzeby sądów (biegli sądowi). Występowały sytuacje, że wyceny nieruchomości zlecane przez sąd były kwestionowane przed organem właściwym w sprawie wycen nieruchomości przez uczestników postępowania procesowego lub ich ocena była zlecana przez tych uczestników organizacjom zawodowym. Dopuszczenie takich postępowań mogło by prowadzić do ingerencji w działalność sądów. Dlatego też wprowadzono zapis stanowiący, że w przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Zatem uczestnicy postępowania procesowego swoje ewentualne zastrzeżenia powinni zgłosić sędziemu prowadzącemu sprawę, a do sądu należy decyzja czy uzna te zastrzeżenia i wystąpi o ocenę operatów czy też je odrzuci.

3. Działalność zawodowa rzeczoznawców majątkowych

Kluczowe znaczenie dla działalności rzeczoznawców majątkowych mają zapisy wzmocniające regulacje prawne dotyczące podstawowej działalności rzeczoznawców oraz rozszerzające obszary działań na zupełnie nowe zagadnienia. Trudno nie doceniać tych regulacji prawnych szczególnie w sytuacji obniżonego popytu na podstawową działalność rzeczoznawców majątkowych, czyli na wyceny nieruchomości. Ustawą nowelizującą dokonano korekty zapisu w art. 174 w ust. 3 ustawy oraz dodano nowy ust. 3a. Dotychczasowy zapis stanowiący, że rzeczoznawca majątkowy ma prawo szacowania nieruchomości zastąpiono zapisem stanowiącym, że rzeczoznawca majątkowy **dokonuje** określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z **nieruchomością**, a więc nie tylko związanych bezpośrednio z gruntem ale także znajdujących się wewnątrz budynków i budowli.

Odnosząc się do zapisów, dotyczących rozszerzenia obszarów działań rzeczoznawców majątkowych, chcę przede wszystkim wskazać, że wynikiem działalności w tych obszarach nie będą operaty szacunkowe, ale opracowania i ekspertyzy nie stanowiące operatu szacunkowego. Forma tych opracowań i ekspertyz nie została unormowana, a zatem zależy od ich autorów. Unormowano natomiast zakres i rodzaje obszarów, w których rzeczoznawcy majątkowi mogą wykonywać opracowania i ekspertyzy. Zakres i rodzaje tych obszarów pokrótce scharakteryzuję.



1) Doradztwo w zakresie rynku nieruchomości.

Bardzo obszerny zapis obejmujący praktycznie wszystkie zakresy rynku nieruchomości: prawne, ekonomiczne i techniczne. Zapis ten przyznaje rzeczoznawcom majątkowym prawo pełnienia funkcji doradcy ds. rynku nieruchomości. Zrezygnowano zatem z formalnego tworzenia podstaw prawnych dla odrębnego zawodu „doradca nieruchomości”, przypisując te funkcje istniejącym zawodom nieruchomościowym.

2) Ocena efektywności inwestowania w nieruchomości dla ich rozwoju.

Działalność prowadzona przez rzeczoznawców majątkowych w niektórych krajach europejskich i w Stanach Zjednoczonych. Jest to zadanie przyszłościowe, którego znaczenie będzie wzrastać w miarę zwiększania się oczekiwań zainteresowanych podmiotów na wzrost korzyści, które może im przynieść inwestowanie w nieruchomości.

3) Ocena skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych

Zadanie to wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nakazują rekompensowanie skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego. Skutki te głównie wynikają, lub są związane ze zmianami wartości nieruchomości. Dlatego też, merytorycznie uzasadnione jest powierzenie tego zadania do wykonania rzeczoznawcom majątkowym. Wykonanie takich ocen pozwoli radzie gminy na świadome kształtowanie ustaleń planu miejscowego w zależności od stanu finansów będących w dyspozycji gminy.

4) Oznaczanie przedmiotu odrębnej własności lokali.

Zadanie to polega na wykonywaniu rzutów kondygnacji, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, oraz na wykonywaniu innych czynności niezbędnych do wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, w tym wyliczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zwracam w tym miejscu uwagę, że podstawowym elementem rzutu kondygnacji jest linia rozgraniczająca pomieszczenia wyodrębnione jako samodzielne lokale oraz pomieszczenia przynależne do tych lokali. Rzuty kondygnacji będą załącznikiem do aktów notarialnych, na mocy których nastąpi wyodrębnienie samodzielnych lokali, a następnie zostaną włączone do akt ksiąg wieczystych założonych dla tych lokali i będą potwierdzały zasięg prawa rzeczowego przysługującego do nieruchomości lokalowej.

5) Prognozy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

Zadanie to było przed kilku laty przypisane wyłącznie rzeczoznawcom majątkowym. Następnie, na skutek działań organów nadzoru bankowego, nie uzgodnionych z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, doprowadzono do wykreślenia z ustawy o gospodarce nieruchomościami tego zadania jako zadania rzeczoznawców majątkowych. Obecnie przy nowelizacji ustawy, wpisano to za-

danie jako zadanie realizowane między innymi przez rzeczoznawców majątkowych, chociaż nie udało się przywrócić wyłączności rzeczoznawców w tych sprawach. Niemniej zapisy te należy ocenić jako korzystne dla środowiska, chociaż pewien niedosyt pozostaje.

6) Określanie wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora.

Problematyka ta, opisana w literaturze fachowej, nie była jednoznacznie uregulowana w przepisach prawa. Co prawda w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości podjęto próbę zapisu dotyczącego określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, ale nie rozstrzygnięto do jakiego rodzaju wartości należy zaliczyć wynik tej wyceny. Ponadto zamieszczenie tych zapisów w przedmiotowym rozporządzeniu wskazywało na to, że określenie wartości powinno nastąpić w formie operatu szacunkowego. Tymczasem istota tego rodzaju wartości nie pozwala na jej zaliczenie ani do wartości rynkowej ani do wartości odtworzeniowej. Jest ona bowiem określana na podstawie założeń czynionych przez właściciela nieruchomości, wynikających często z jego oczekiwań, a nie na podstawie danych przedstawiających typowe zachowania na rynku nieruchomości. Określanie tej wartości nie jest więc wyceną nieruchomości, ale ekspertyzą wykonaną dla właściciela wskazującą na możliwości, które mogą płynąć z optymalnego wykorzystania nieruchomości. W konsekwencji, przy nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, określanie wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora zaliczono do opracowań i ekspertyz ze wskazaniem, że właściwymi do ich wykonywania są rzeczoznawcy majątkowi.

7) Wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości

Zapis wprowadza rzeczoznawców majątkowych w obszar działania przepisów o rachunkowości. Obszar ten nie został jeszcze „odkryty” w pełni przez nasze środowisko. A warto głębiej w te sprawy się zaangażować, tym bardziej, że partner właściwy w sprawach rachunkowości widzi potrzebę współpracy, akceptuje ją i oczekuje na nasze konkretne działania. Przepis ustawy wymaga uszczegółowienia w standardach zawodowych, a ponadto nawiązania jeszcze bliższej współpracy (już zapoczątkowanej) pomiędzy właściwymi organizacjami zawodowymi.

8) Wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

W tym miejscu muszę wskazać, że świadomie nie użyto w zapisie wyrazów „środków trwałych przedsiębiorstw”, gdyż było by to zawężenie, w którym nie mieściłyby się np. spółki Skarbu Państwa. Kolejny ważny obszar, w którym zajęcie mogą uzyskać rzeczoznawcy majątkowi. Ogranicza on, co prawda do nieruchomości, wycenę środków trwałych, ale na obecnym etapie kształtowania prawa nie udało się jeszcze odnieść tej normy prawnej do wszystkich środków



trwałych, jakimi dysponują wspomniane jednostki. Myślę, że jest to temat do następnej nowelizacji (kolejny krok). Do tego czasu środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno wykazać, że w swojej masie jest przygotowane merytorycznie do wykonania tego zadania w wersji rozszerzonej, co niewątpliwie wymaga uruchomienia dodatkowego kształcenia rzeczoznawców majątkowych.

Przedstawiając powyższe nowe regulacje prawne wyrażam pogląd, że po wejściu w życie ustawy nowelizującej, rzeczoznawcy majątkowi powinni aktywnie rozpocząć promocję swoich możliwości w nowych obszarach, uświadamiając potencjalnym zleceniodawcom, że to właśnie ich wskazał ustawodawca jako profesjonalistów przygotowanych zawodowo do pełnienia funkcji doradcy na rynku nieruchomości oraz wykonywania zadań należących do tych obszarów. Przepis art. 174 ust. 3a ustawy jest zatem rekomendacją udzielaną rzeczoznawcom majątkowym przez ustawodawcę.

Zgodnie z zapisami zamieszczonymi w Konstytucji RP, obligatoryjny samorząd zawodowy może być utworzony tylko dla zawodów zaufania publicznego. Środowisko rzeczoznawców majątkowych oczekuje na utworzenie samorządu. Podjęcie legislacji w tym zakresie przedłuża się, głównie ze względu na nienajlepszą „koniunkturę” spowodowaną działalnością niektórych samorządów zawodowych. To oczekiwanie nie powinno jednak być bierne. Dlatego też przy tworzeniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, także przy kolejnych jej nowelizacjach, wpisywano sukcesywnie do ustawy zapisy przypisujące zawodowi „rzeczoznawstwo majątkowe” cechy zawodu zaufania publicznego. Tak stało się i przy obecnej nowelizacji. W art. 174 dopisano ust. 3b, który stanowi, że z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”, który podlega ochronie prawnej. Zatem używanie tego tytułu przez osobę nieuprawnioną oznacza wejście w kolizję z prawem, ze wszystkimi konsekwencjami z tego wynikającymi. Ponadto w art. 175 zmieniono zapis w ust. 3, który w nowym brzmieniu stanowi, że informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. Rzeczoznawcy majątkowi zostali więc dopuszczeni do pozyskiwania informacji poufnych, a jest sprawą oczywistą, że informacje poufne powierza się osobom zaufanym. Sądzę, że zapisy te przydadzą się bardzo przy uzasadnianiu projektu ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych po skierowaniu jej na ścieżkę legislacyjną.

Uregulowano również bardzo kontrowersyjną w środowisku sprawę form organizacyjnych w jakich mogą wykonywać zawód rzeczoznawcy majątkowi. Znaczna część środowiska domagała się przeciwdziałania nierzetelnej, ich zdaniem, konkurencji na rynku nieruchomości ze strony osób, które dokonywały wycen nie prowadząc własnej działalności gospodarczej, ani nie będąc zatrudnionymi w firmach posiada-

jących w zakresie działania wyceny nieruchomości. Postulat ten został zrealizowany poprzez zapis w art. 174 ust. 7–9. Po wejściu w życie tego przepisu wyceny nieruchomości będą mogły dokonywać wyłącznie osoby prowadzące we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej, albo w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Tak więc albo własna firma albo umowa z przedsiębiorcą (w rozumieniu ustawy o działalności gospodarczej), który zajmuje się formalnie szacowaniem nieruchomości. Przy czym nie można łączyć działalności w obydwóch formach jednocześnie. Z tego obowiązku wyłączeni zostali tylko biegli sądowi. Przepis nie wchodzi w życie z dniem 22 września 2004 r., zastosowano „vacatio legis” do dnia 31 grudnia 2005 r. (art. 12 ust. 1 ustawy nowelizującej). Nie byłem ani inicjatorem ani zwolennikiem tych zapisów. Starłem się przynajmniej wyłączyć z tego obowiązku jeszcze emerytów i rencistów. Ustąpiłem jednak pod silnym naciskiem przedstawicieli środowisk rzeczoznawców majątkowych. Przekazuję informację o moim stanowisku w tej sprawie wyłącznie dla obiektywnego przekazania informacji o sytuacji jaka wystąpiła w procesie legislacyjnym, a nie dla separowania się od tych zapisów, gdyż z całą nowelizacją się utożsamiam bez żadnych wyjątków.

Rzeczoznawcy majątkowi posiadają określone w art. 175 ust. 1 obowiązki, a także muszą – zgodnie z zapisem w ust. 4 tego artykułu – ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu. Przy nowelizacji ustawy rozszerzono te obowiązki także na czynności wykonywane w ramach nowych obszarów, o których mowa w art. 174 ust 3a (dotyczy to także odpowiedzialności zawodowej). Jest to konsekwentne działanie na zasadzie, że równo rozkłada się prawa, obowiązki i odpowiedzialność. Na tej samej zasadzie uregulowano sprawę geodetów, którzy kiedyś (przed laty) uzyskali uprawnienia zawodowe do szacowania składnika gruntowego nieruchomości na mocy przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. W art. 231 dodano bowiem ust. 3 na mocy, którego w/w osoby objęto tymi samymi obowiązkami (i odpowiedzialnością) co rzeczoznawców majątkowych. Przepis ten uwzględnia zasadę nieodbierania praw nabytych (tym bardziej, że grupa ta sukcesywnie się zmniejsza) przy zachowaniu zasady równego traktowania podmiotów.

Niezwykle ważną sprawą było nadanie odpowiedniej rangi prawnej standardom zawodowym. Potrzeba funkcjonowania standardów zawodowych na ogół nie jest kwestionowana. Uszczegółwiają one zapisy ustawy i rozporządzenia wykonawczego do ustawy. Potrzeby tej nie zmieniają krytyczne uwagi zgłaszane do istniejących standardów zawodowych, gdyż standardy mogą być przecież stale doskonałe. Już od roku 2000 z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje obowiązek stosowania standardów zawodowych w wycenie nieruchomości. Przepisy ustawy nie określały jednak jaki organ jest właściwy do ustalania standardów zawo-



dowych. Tradycyjnie czyniła to Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Nie posiadała jednak do tego umocowania ustawowego. To umocowanie zostało wprowadzone przy obecnej nowelizacji ustawy. W art. 175 dopisano ust. 6, który stanowi, że standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Co to są organizacje zawodowe wyjaśniłem na wstępie referatu. Standardy będą podlegały uzgodnieniu z ministrem właściwym w sprawach budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w zakresie zgodności z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa. Komunikat o uwzględnieniu standardów (z załącznikiem, którym będzie standard) zostanie ogłoszony w dzienniku urzędowym ministerstwa, które obsługuje właściwego ministra (obecnie Ministerstwo Infrastruktury). Zatem obok bardzo eleganckiej edycji wydawniczej, którą nadaje standardom PFSRM, będzie jeszcze edycja skromna, ale za to posiadająca moc urzędową.

Rozstrzygnięto również bardzo delikatną sprawę ewentualnej publikacji kar dyscyplinarnych orzekanych w ramach odpowiedzialności zawodowej. Wiąże się to z prowadzeniem centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, który oprócz publikacji w dzienniku urzędowym ministerstwa obsługującego właściwego ministra, będzie także publikowany w formie zapisu elektronicznego w internecie (art. 193 ust. 4 i 5). Należało zatem znaleźć rozwiązanie sposobu dokonywania zapisów w centralnym rejestrze po ukaraniu rzeczoznawcy majątkowego jedną z kar dyscyplinarnych. Chodziło o to, by po otrzymaniu kary zawieszenia lub cofnięcia uprawnień zawodowych osoba ukarana nie wykonywała wycen nieruchomości w czasie skuteczności tej kary, a jednocześnie żeby opinia o ukaraniu nie „ciągnęła” się za tą osobą przez wiele lat. W art. 178 dodano zatem ust. 2a i ust. 2b stanowiące, że zastosowanie kar zawieszenia lub cofnięcia uprawnień zawodowych będzie powodowało wykreślenie osoby ukaranej z centralnego rejestru. Ponowny wpis nastąpi po odbyciu kary i spełnieniu warunków wynikających z jej nałożenia. Wykreślenie z centralnego rejestru powoduje, że ukarana osoba traci prawo wykonywania zawodu, a jednocześnie nie upublicznia się powodów wykreślenia. Natomiast kary upomnienia i nagany, jako kary ostrzegawcze, nie będą w ogóle miały wpływu na zapisy w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych.

W środowisku rzeczoznawców majątkowych panuje powszechne przekonanie o konieczności zaostrzenia wymogów kwalifikacyjnych wobec osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień zawodowych. Dążenie to można ocenić pozytywnie, jeżeli wynika z troski o profesjonalizm i jakość dokonywanych wycen nieruchomości. Nie można natomiast akceptować działań zmierzających do „zamykania” się grupy zawodowej i niedopuszczania do zawodu nowych osób. Działania takie byłyby niedopuszczalne, a ponadto szkodliwe dla sprawy powołania samorządu zawodowego. Dlatego też należy w tych sprawach działać ze szczególnym wyczuciem. Pewne kroki należy jednak podejmować. Z tych względów w art. 177 ust. 1 pkt 3 ustawy wprowadzono zapis, który ogranicza rodzaje wykształcenia niezbędnego

do ubiegania się o uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości do wyższego wykształcenia prawniczego, ekonomicznego lub technicznego, czyli takich kierunków, które wiążą się w jakimś zakresie z rynkiem nieruchomości. Nie dotyczy to osób z wykształceniem wyższym, które przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (22 września 2004 r.) rozpoczęły studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości. Zwiększenie innych wymogów (okres praktyki zawodowej, jej rodzaje, sposób zdawania egzaminów i inne) będzie przedmiotem regulacji w przepisach wykonawczych do ustawy.

4. Działalność kontrolna

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej został upoważniony na mocy przepisu art. 196a ustawy, do dokonywania kontroli doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Doskonalenie to jest obowiązkiem, którego niewykonanie jest zagrożone zastosowaniem kar dyscyplinarnych. Obowiązek ten został nałożony już w dniu 1 stycznia 1998 r. po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie był jednak do tej pory egzekwowany. Po obecnej nowelizacji sytuacja ulegnie zmianie. Szczegółowe zasady i tryb prowadzenia kontroli ureguluje rozporządzenie wykonawcze do ustawy.

Ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej przyznano także, na mocy art. 193a ustawy, prawo kontroli posiadania uprawnień zawodowych przy wykonywaniu czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego oraz składanie do właściwych sądów powszechnych wniosków o ukaranie osób wykonujących wyceny nieruchomości bez uprawnień. Wykonując czynności kontrolne, minister lub osoba przez niego upoważniona, ma prawo wstępu do siedziby przedsiębiorcy wykonującego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego oraz żądania okazania operatów szacunkowych wykonanych u tego przedsiębiorcy. Jest sprawą oczywistą, że minister będzie dokonywał kontroli wyłącznie przez osoby upoważnione. Wydaje się, że optymalnym rozwiązaniem byłoby upoważnienie wydane organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych.

Z przepisem tym koresponduje art. 198 ustawy. Na mocy w/w przepisu znacznie zaostrzono kary za wykonywanie działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez uprawnień zawodowych. Dotychczas przewidzianą karę grzywny uzupełniono możliwością zastosowania kary aresztu lub kary ograniczenia wolności. W sprawie tych kar będą orzekały sądy powszechne w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

W związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej aktualności nabrała sprawa wykonywania w naszym kraju wycen nieruchomości przez cudzoziemców. W tym zakresie możemy mieć do czynienia z przypadkiem:

- 1) dokonywania wycen nieruchomości przez osoby będące obywatelami państw nie należących do Unii Europejskiej,
- 2) dokonywania wycen nieruchomości przez osoby będące obywatelami państw należących do Unii Europejskiej,



nie posiadających w swoim kraju uprawnień do szacowania nieruchomości,

- 3) dokonywania wycen nieruchomości przez osoby będące obywatelami państw należących do Unii Europejskiej, posiadających w swoim kraju uprawnienia do szacowania nieruchomości.

Warunki, jakie muszą spełniać osoby wymienione w pkt 1 i 2, reguluje przepis art. 177 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Osoby te muszą spełniać wszystkie warunki obowiązujące obywateli Polski (art. 177 ust. 1) a ponadto muszą się wykazać biegłą znajomością języka polskiego.

Natomiast warunki, jakie muszą spełniać osoby wymienione w pkt 3 regulują przepisy 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). Zgodnie z art. 11 w/w ustawy, decyzję o uznaniu kwalifikacji nabytych w państwie macierzystym można uzależnić od odbycia przez osobę zainteresowaną stażu adaptacyjnego albo przystąpienia do testu umiejętności, zgodnie z jej wyborem. Uprawnienia do wyboru jednej z w/w form można jednak wyłączyć w przypadku zawodów regulowanych, dla wykonywania których konieczne jest posiadanie znajomości polskiego prawa, a w przypadku innych zawodów regulowanych, po pozytywnej opinii Komisji Europejskiej (art. 13 ust. 1). Do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego niewątpliwie niezbędna jest znajomość prawa polskiego, a pomimo tego ministrowie właściwi do spraw szkolnictwa wyższego oraz oświaty i wychowania takiego wyłączenia dla tego zawodu nie dokonali, motywując tą decyzję negatywnym stanowiskiem Komisji Europejskiej, której zgodnie z w/w przepisem art. 13 ust. 1 nie trzeba było w ogóle o to pytać. Jeżeli stanowisko tych ministrów się nie zmienia, zainteresowane osoby będą odbywały staż adaptacyjny (zamiast poddania się testowi umiejętności) zgodnie z zasadami jakie określili już zresztą Minister Infrastruktury. Uważam, że jest jeszcze czas żeby podjąć działania dla zmiany tego stanu rzeczy.

5. Delegacje ustawowe

Dla zapewnienia pełnych regulacji prawnych niezbędne jest wykonanie delegacji ustawowych do wydania przepisów wykonawczych. Ustawą nowelizującą rozszerzono i uzupełniono delegacje zamieszczone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dostosowując ich formę do konstytucyjnych zasad tworzenia prawa poprzez ustalenie wprost w ustawie tzw. wytycznych oraz uwzględniając aktualne potrzeby w tym zakresie. Ogólnie rozumianych spraw rzeczoznawstwa majątkowego dotyczą delegacje zamieszczone w art. 159, art. 191 ust. 8 pkt 1 i 2 oraz art. 197 pkt 1-8 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które poniżej cytuję:

Art. 159

Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód

na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając:

- 1) sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów,
- 3) sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw,
- 4) sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia,
- 5) rodzaje nakładów na nieruchomości,
- 6) dane, jakie powinien zawierać operat szacunkowy oraz sposób potwierdzania jego aktualności,
- 7) uwarunkowania określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.

Art. 191 ust. 8 pkt 1 i 2

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wysokość opłaty egzaminacyjnej, umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego i wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz tryb jej pobierania,
- 2) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, uwzględniając liczbę osób przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego, czas trwania tego postępowania oraz sposób przeprowadzenia egzaminu.

Art. 197 pkt 1-8

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyk i koszt jego wydania,
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz regulamin jej działania,
- 3) wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami,
- 4) sposób prowadzenia centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości,



- 5) sposób postępowania przy wydawaniu duplikatów świadectw i licencji zawodowych w przypadku ich utraty,
- 6) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, sposób dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku,
- 7) sposób i tryb przeprowadzania kontroli, o której mowa w art 193a.
- 8) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, sposoby ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulamin jej działania, wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.

Refleksje

Powyżej przedstawiłem dokonane już zmiany przepisów ustawowych, które 22 września br. stały się prawem powszechnie obowiązującym. Porównując obecny stan prawny ze stanem z 1990 r., kiedy z gronem entuzjastów (dziś już weteranów) rozpoczynaliśmy działania dla utworzenia zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w rozumieniu europejskim, możemy obiektywnie ocenić jak daleko zaszliśmy. Panuje opinia, którą podzielają również specjaliści zagraniczni, że pod względem regulacji prawnych kształtujących zawód wyprzedziliśmy wiele krajów, w tym także należących do Unii Europejskiej. Kierując przez wiele lat gospodarką nieruchomościami w Polsce z poziomu dyrektora departamentu, miałem możliwości podejmowania inicjatyw w tym zakresie oraz trudnych działań dla ich zrealizowania, których efektem musiało być wydanie konkretnego aktu prawnego. Od 1 kwietnia br. tych możliwości już nie mam. Po likwidacji Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, na skutek decyzji politycznych podjętych przez kierownictwo Ministerstwa Infrastruktury, które przejęło zadania UMIRM, zostałem zmuszony do zaprzestania dotychczasowej działalności jako dyrektor departamentu. Wspominam o tym, gdyż mam ostatnią okazję publicznego podziękowania całemu środowisku nieruchomościowemu, a w szczególności najbliższemu mi środowisku rzeczoznawców majątkowych za wieloletnią pomoc jakiej od Państwa doznałem przy rozwiązywaniu problemów bieżących i perspektywicznych. Wasze wsparcie i akceptacja moich działań, z którą spotykałem się na co dzień, wyrażane w oficjalnych stanowiskach kierowanych na piśmie do władz, w wystąpieniach na komisjach sejmowych i konferencjach międzyresortowych, w poglądach wypowiedzianych na kongresach i seminariach środowiskowych, a także w czasie bezpośrednich, licznych spotkań osobistych, były przysłówiowym „kołem napędowym”, które tocząc się pokonywało trudności i przeszkody (nieraz bardzo liczne), co w konsekwencji umożliwiało pozytywne załatwienie sprawy. **Za to wszystko serdecznie i z całego serca dziękuję.**

Nie mam możliwości przekazania podziękowań indywidualnych. Lista osób byłaby bardzo długa. Dlatego też, nie wymienając nazwisk, proszę wszystkich tych, którzy w swoim sumieniu uznają, że mi sprzyjali, o odniesienie tych podziękowań do siebie, a ja zapewniam, że doskonale o nich pamiętam i nigdy nie zapomnę. Chciałbym podziękować też władzom Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wszystkich kadencji oraz pracownikom biura Federacji, władzom wszystkich kadencji wszystkich stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, szerokiemu gronu członków tych stowarzyszeń i osób niezrzeszonych, członkom Państwowej Rady Nieruchomości, Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, gronu pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, środowisku naukowo-dydaktycznym, autorom publikacji, sprzyjającym nam członkom kierownictw (niestety zmieniających się) resortów właściwych w sprawach gospodarki nieruchomościami, a także moim dotychczasowym współpracownikom z departamentu, którym wiele lat kierowałem.

Nie chciałbym natomiast kończyć tego tekstu wątkami osobistymi. Moim zdaniem problemy, które wymagają jeszcze pilnego rozwiązania to:

- wydanie wszystkich przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami (nie wydano jeszcze przepisów dotyczących działalności zawodowej),
- wydanie ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych i utworzenie tego samorządu,
- ostateczne i właściwe uregulowanie sprawy uznawania kwalifikacji osób wykonujących wyceny nieruchomości, będących obywatelami państw należących do Unii Europejskiej,
- rozwój kształcenia specjalistów od nieruchomości w ramach wyższych uczelni (kierunki nauczania docelowo, przejściowo specjalności).

Z przyczyn oczywistych nie mogę już podejmować inicjatyw dla załatwienia tych spraw. Obecnie ich rozwiązanie w dużej mierze zależy od życzliwości i woli członków kierownictwa Ministerstwa Infrastruktury. Szczególnie liczę na wysokiego rangą członka kierownictwa resortu, który publicznie prezentuje swoją życzliwość dla rozwiązywania spraw środowiska nieruchomościowego.

W istniejących okolicznościach szczególna rola w tych sprawach przypada władzom Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Z uznaniem i nadzieją obserwuję energiczne działania prezydenta Federacji i jego zastępców wynikające z troski o przyszłość zawodu rzeczoznawców majątkowych w nowych uwarunkowaniach.

Prezentujemy nieco zmienioną wersję referatu, który został wygłoszony na tegorocznej, XIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Rzeszowie przez **Henryka Jędrzejewskiego**, długoletniego dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w MGPIB oraz UMIRM, współautora kierującego legislacją ustawy o gospodarce nieruchomościami.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 sierpnia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2004 r. (M. P. nr 36, poz. 646).
2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 września 2004 r. w sprawie szczegółowego dokonywania pomiarów drewna surowego nieobrobionego oraz niektórych jego właściwości (Dz. U. nr 208, poz. 2126).
Weszło w życie z dniem 8 października 2004 r.
3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 września 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. nr 208, poz. 2128).
4. Ustawa z 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o rachunkowości oraz o zmianie ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie (Dz. U. nr 213, poz. 2155).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 12, który wszedł w życie z dniem 15 października 2004 r.
5. Ustawa z 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. nr 213, poz. 2156).
Weszła w życie z dniem 15 października 2004 r.
6. Ustawa z 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 213, poz. 2157).
Weszła w życie z dniem 15 października 2004 r.
7. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 15 września 2004 r. w sprawie wysokości górnych jednostkowych stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2005 (M. P. nr 39, poz. 693).
8. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 14 września 2004 r. w sprawie górnych i dolnych granic stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2005 (M. P. nr 40, poz. 705).
9. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 22 września 2004 r. w sprawie trybu nakładania administracyjnych kar pieniężnych za usuwanie drzew lub krzewów bez wymaganego zezwolenia oraz za zniszczenie terenów zieleni, zadrzewień albo krzewów lub drzew (Dz. U. nr 219, poz. 2229).
Weszło w życie z dniem 23 października 2004 r.
10. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 13 października 2004 r. w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew (Dz. U. nr 228, poz. 2306).
Weszło w życie z dniem 28 października 2004 r.
11. Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 października 2004 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. nr 229, poz. 2308).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.
12. Ustawa z 24 września 2004 r. o zmianie ustawy o komornikach sądowych i egzekucji oraz o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. nr 236, poz. 2356).
Weszła w życie z dniem 13 listopada 2004 r.
13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 19 października 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na zalesianie gruntów rolnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich (Dz. U. nr 236, poz. 2362).
Weszło w życie z dniem 29 października 2004 r.
14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2004 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 43, poz. 756).
15. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z 28 września 2004 r. w sprawie wykazów norm zharmonizowanych (M. P. nr 43, poz. 758).
16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres od grudnia 1999 r. do września 2004 r. (M. P. nr 43, poz. 761).
17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2004 r. w sprawie wskaźnika



cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2004 r. (M. P. nr 43, poz. 762).

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2004 r. w sprawie wskaźnika cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2004 r. (M. P. nr 43, poz. 763).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2004 r. (M. P. nr 43, poz. 764).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2004 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2004 r. (M. P. nr 43, poz. 765).

21. Ustawa z 8 października 2004 r. o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 240, poz. 2406).
Weszła w życie z dniem 23 listopada 2004 r.

22. Ustawa z 8 października 2004 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 240, poz. 2408).
Weszła w życie z dniem 8 listopada z mocą od dnia 21 września 2004 r.

23. Obwieszczenie Ministra Finansów z 26 października 2004 r. w sprawie wysokości górnych granic stawek kwotowych w podatkach i opłatach lokalnych (M. P. nr 46, poz. 794).

24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 listopada 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. nr 242, poz. 2421).
Weszło w życie z dniem 18 listopada 2004 r.

25. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 28 października 2004 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz kar za zniszczenie zieleni na rok 2005 (M. P. nr 44, poz. 779).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 2004 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2004 r. (M. P. nr 44, poz. 781).

27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 28 października 2004 r. w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości (Dz. U. nr 243, poz. 2432).
Weszło w życie z dniem 30 listopada 2004 r.

28. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 4 listopada 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o miarach (Dz. U. nr 243, poz. 2441).

29. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinni odpowiadać wojewódzcy inspektorzy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego, geodeci województw, geodeci powiatowi i geodeci gminni (Dz. U. nr 249, poz. 2498).
Weszło w życie z dniem 8 grudnia 2004 r.

30. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. nr 249, poz. 2500).
Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2004 r.

31. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z 15 listopada 2004 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. nr 49, poz. 849).

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 19 listopada 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. nr 253, poz. 2532).

33. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 listopada 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. nr 254, poz. 2534).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

34. Rozporządzenie Rady Ministrów z 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczególnych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. nr 255, poz. 2556).
Weszło w życie z dniem 16 grudnia 2004 r.

35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 17 listopada 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. nr 256, poz. 2571).



36. Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 257, poz. 2573).

Weszło w życie z dniem 8 grudnia 2004 r.

37. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 listopada 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz.U. nr 260, poz. 2589).

Weszło w życie z dniem 23 grudnia 2004 r.

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z 30 listopada 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. Nr 261, poz. 2603).

39. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 września 2004 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. nr 168, poz. 1763).

Weszło w życie z dniem 28 lipca 2004 r.

40. Ustawa z 18 listopada 2004 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 263, poz. 2619).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r., z wyjątkiem:

1) art. 3-5, które wejdą w życie z dniem 31 grudnia 2004 r.;

2) art. 30a ust. 10 oraz art. 30b ust. 5c i ust. 8, ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2005 r.

41. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 listopada 2004 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2004 r. (M.P. nr 51, poz. 873).

42. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do Spraw Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (Dz. U. nr 264, poz. 2631).

Weszło w życie z dniem 15 grudnia 2004 r.

43. Obwieszczenie Ministra Finansów z 8 grudnia 2004 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M.P. nr 53, poz. 902).

PROJEKT NOWEGO STANDARDU III.7

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO Z DNIA 3 LISTOPADA 2004 R.

Prezentujemy założenia do nowego standardu „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” z prośbą o nadsyłanie uwag do biura Federacji lub do redakcji naszego kwartalnika.

1. Przedmiot i zakres stosowania

- 1.1. Standard określa zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego, o którym mowa w art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U nr 46 z 2004 r., poz. 543 z późn. zm.) oraz w § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109) w zakresie: metody porównywania parami, metody korygowania ceny średniej.
- 1.2. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.
- 1.3. Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub do określania wartości rynkowej innych zbywalnych praw do nieruchomości.

- 1.4. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze stosuje się do wyceny gruntu bez jego części składowych.
- 1.5. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji.
- 1.6. Podejście porównawcze stosuje się wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dwóch lat poprzedzających datę, na którą określa się wartość rynkową.
- 1.7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na słabo rozwiniętych rynkach, dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata.



- 1.8. Jeżeli z przepisów prawa wynika potrzeba określenia wartości nieruchomości na datę wcześniejszą niż data sporządzenia wyceny, to w przypadku braku danych o cenach transakcyjnych sprzed tej daty, do porównań mogą być przyjęte ceny transakcyjne jakie występowały na rynku po dacie na którą tę wycenę się sporządza.
- 1.9. Zasady podejścia porównawczego mogą być także stosowane do określenia czynszu i dochodów pozaczynszowych z nieruchomości dla potrzeb wyceny tych nieruchomości w podejściu dochodowym.

2. Założenia ogólne

- 2.1. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz wyznacza okres jego analizy.
- 2.2. Rzeczoznawca majątkowy odpowiednio do przedmiotu i zakresu wyceny powinien przedstawić analizę i charakterystykę rynku nieruchomości. Dla potrzeb tej analizy powinien określić:
 - a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp.),
 - b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina),
 - c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok).Analiza i charakterystyka rynku powinna obejmować w szczególności:
 - a) uwarunkowania wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) relacje pomiędzy popytem i podażą na określone nieruchomości, potencjał rozwojowy danego rynku, występujące bezrobocie oraz inne czynniki ekonomiczne, które rzeczoznawca uzna za istotne,
 - c) stan środowiska naturalnego,
 - d) ograniczenia wynikające z faktu wpisania nieruchomości wycenianej do rejestru zabytków oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów prawa (np. z przepisów o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, prawa wodnego, itp.).Znajomość rynku nieruchomości jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym zastosowanie podejścia porównawczego. W większości przypadków, jako podstawę wyceny przyjmuje się dane z rynku lokalnego. W szczególnych przypadkach, podstawą wyceny może być rynek regionalny, krajowy lub międzynarodowy. Przyjęcie za podstawę wyceny innego rynku niż rynek lokalny wymaga w operacie szacunkowym szczegółowego uzasadnienia.
- 2.3. Badany przez rzeczoznawcę majątkowego rynek nieruchomości powinien być w miarę możliwości jednorodny pod względem:
 - a) cech fizycznych nieruchomości (przykładowo:

- zbliżone powierzchnie gruntów, lokali, budynków, ich zużycie itp),
 - b) stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - c) cech użytkowych i ekonomicznych nieruchomości i cech rynku (podobny sposób użytkowania, renowacja, relacja popytu i podaży, dochód operacyjny netto, itp.).
- 2.4. Określony w oparciu o wymienione w punktach 2.1, 2.2, 2.3 przesłanki rynek nieruchomości podlega następnie analizie pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi.
 - 2.5. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomości szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to atrybuty wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen, a w następstwie na wartość rynkową nieruchomości na określonym rynku.
 - 2.6. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności: ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne, użytkowe i prawne, co do których można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.
 - 2.7. Rzeczoznawca majątkowy powinien w trakcie analizy rynku ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na kształtowanie się cen transakcyjnych.
 - 2.8. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, określone w nim cechy rynkowe nieruchomości powinny być w procesie wyceny obligatoryjnie uwzględniane.
 - 2.9. Informacje o cenach transakcyjnych powinny pochodzić z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo dokonywać oceny przydatności cen zapisanych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny, uwzględniając art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
 - 2.10. Informacje o czynszach rzeczoznawca majątkowy uzyskuje w drodze analizy umów najmu lub dzierżawy, a także od pośredników w obrocie nieruchomościami lub zarządców nieruchomości, dokonując oceny wiarygodności uzyskanych danych.
 - 2.11. Dokonując analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca majątkowy może wykorzystywać inne źródła informacji niż wymienione w pkt. 2.8.
 - 2.12. W trakcie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym rzeczoznawca majątkowy powinien określić jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena, a także powinien stosować identyczne jednostki odniesienia dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.
 - 2.13. W procedurze wyceny należy uwzględnić zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.
 - 2.14. Wielkość wpływu cech rynkowych na kształtowanie się cen transakcyjnych ustala się w zależności od stanu rynku:



- a) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- b) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszaruowo rynków lokalnych,
- c) na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

3. Zasady ogólne stosowania metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej

- 3.1. Wybór metody do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wnioskami wynikającymi z analizy rynku.
- 3.2. Metoda porównywania parami polega na porównywaniu nieruchomości wycenianej o znanych cechach z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Porównywanie dokonuje się na podstawie cech rynkowych. Wartość określa się poprzez korygowanie cen ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
- 3.3. Przy metodzie korygowania ceny średniej przyjmuje się z określonego dla potrzeb wyceny rynku zbiór co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości z przyjętego zbioru, współczynnikami korygującymi odpowiadającymi ocenom nieruchomości wycenianej w zakresie cech rynkowych

4. Procedura postępowania przy wycenie metodą porównywania parami

- 4.1. Określenie rynku nieruchomości, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 4.2. Zebranie informacji o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości z określonego rynku.
- 4.3. Ocena przydatności zebranych cen transakcyjnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.
- 4.4. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny.
- 4.5. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 4.6. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4.7. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na kształtowanie się cen.
- 4.8. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4.9. Wybór do porównań ze zbioru cen transakcyjnych co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podob-

nych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z podaniem ich opisu i charakterystyki.

- 4.10. Porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań. Porównań dokonuje się na podstawie cech rynkowych.
- 4.11. Określenie poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań i obliczenie sumy tych poprawek
- 4.12. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- 4.13. Ostateczne obliczenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

5. Procedura postępowania przy wycenie metodą korygowania ceny średniej

- 5.1. Określenie rynku nieruchomości, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 5.2. Zebranie informacji o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości z określonego rynku.
- 5.3. Ocena przydatności zebranych cen transakcyjnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.
- 5.4. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny.
- 5.5. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 5.6. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5.7. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na kształtowanie się cen.
- 5.8. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 5.9. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej) oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- 5.10. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich cech rynkowych
- 5.11. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.



- 5.12. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości na tle przyjętego rynku nieruchomości.
- 5.13. Określenie wartości rynkowej jednostkowej (wybranej jednostki porównawczej, np. 1 m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu) wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – oznacza wielkości i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

- 5.14. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości jako iloczynu wartości rynkowej jednostkowej i liczby jednostek (np. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6. Postanowienia dodatkowe

- 6.1. Rzeczoznawca majątkowy stosujący metodę porównywania parami i metodę korygowania ceny średniej powinien umieścić w operacie szacunkowym przyjęty przez niego zbiór cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, z uwzględnieniem zasady poufności i ochrony danych osobowych.

- 6.2. Przy zastosowaniu metod omówionych w niniejszym standardzie można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

- 6.3. Założenia do standardu opracował Mieczysław Prystupa. Opracowanie merytoryczne standardu wykonał zespół w składzie: Jerzy Adamiczka, Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Bogusław Jastrzębski, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Grzegorz Szaraniec, Piotr Walczyk, Sabina Żróbek.
- 6.4. Opracowanie merytoryczne i redakcyjne wykonała Komisja Standardów PFSRM w składzie: Zygmunt Bojar, Ryszard Cymerman, Zdzisław Małecki, Mieczysław Prystupa, Tomasz Telega.
- 6.5. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu (...) i włączony do zbioru Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych zamiast Standardu III.7. uchwalonego w dniu 27 września 2001 r.

KOMENTARZ DO STANDARDU III. 7

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

1. Analiza rynku nieruchomości

Znajomość rynku nieruchomości jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym zastosowanie podejścia porównawczego.

Analiza rynku nieruchomości (z uwzględnieniem oceny przydatności zebranych cen transakcyjnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny i zmian poziomu cen wskutek upływu czasu) umożliwia utworzenie zbioru cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny.

Ustalenie zbioru cen transakcyjnych umożliwia:

- określenie cech rynkowych nieruchomości,
- określenie wag cech rynkowych mierzonych procentowym udziałem w przedziale $\Delta C = C_{max} - C_{min}$.

W obliczeniach wartości rynkowej nieruchomości regułą jest stosowanie zasady interpolacji. Interpolacja umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości wewnątrz przedziału cenowego, gdy znane są wartości na końcach tego przedziału (tzn. C_{min} i C_{max}).

Na słabo rozwiniętych rynkach, gdy wyceniana nieruchomość posiada parametry w zakresie cech rynkowych lepsze od parametrów nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od parametrów nieruchomości o cenie minimalnej możli-

we jest zastosowanie zasady ekstrapolacji. Ekstrapolacja umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości na zewnątrz przedziału cenowego [C_{min} , C_{max}].

Określenie wartości rynkowej wymaga przyjęcia jednoznacznych kryteriów ocen rynku lokalnego w ramach poszczególnych cech rynkowych oraz odpowiadających tym kryteriom ocen nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej.

Zakłada się, że nieruchomość o cenie minimalnej (C_{min}) posiada najgorsze oceny dla wszystkich cech rynkowych (według przyjętych kryteriów ocen rynku nieruchomości), natomiast nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{max}) posiada oceny najlepsze dla tego rynku.

Na słabo rozwiniętych rynkach, w przypadku gdy nieruchomość o cenie minimalnej nie posiada wszystkich najgorszych ocen a nieruchomość o cenie maksymalnej nie posiada wszystkich ocen najlepszych można, stosując zasadę ekstrapolacji, określić C_{min} i C_{max} jako wielkości hipotetyczne.

Ustalenie przedziału cenowego [C_{min} , C_{max}] zabezpiecza rzeczoznawców majątkowych przed popełnieniem zasadniczych błędów, gdyż podlegająca określeniu wartość rynkowa odnosi się do zakresu cen na rynku nieruchomości.



Ustalenie ceny minimalnej (C_{\min}) i ceny maksymalnej (C_{\max}) oraz $C = C_{\max} - C_{\min}$ jest podstawą ustalenia wartości rynkowej w procedurze metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej.

2. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Sposób określania cech rynkowych jest jednakowy dla metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej.

- Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości w decydującym stopniu wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości.
- Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.
- Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny.
- Nazwy cech rynkowych można na konkretnym rynku lokalnym ustalić analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. W ofertach tych podawane są przede wszystkim te cechy nieruchomości, które są przez uczestników rynku przestrzegane i akceptowane.

Wagi cech rynkowych określa się dla przyjętego rynku nieruchomości. Można je określić:

- analitycznie, tj. na podstawie zbioru cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny,
- na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości,
- poprzez analogię do rynków rodzajowo i obszarowo podobnych.

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na zróżnicowanie cen. Wygodnym i najczęściej spotykanym sposobem pomiaru wagi cechy jest wykorzystywanie zasady nazywanej po łacinie *ceteris paribus* (pozostałe równe).

Według tej zasady można określić, o ile może zmienić się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}), a ceną maksymalną (C_{\max}), poszukuje się przyczyn zmian cen w przedziale [C_{\max} , C_{\min}].

Aby określić, np. wpływ cechy „lokalizacja” na wartość rynkową, poszukuje się nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, położonych w najlepszej strefie rynku i w strefie najgorszej. Obliczenia prowadzi się dla par nieruchomości, różniących się zasadniczo tylko tą jedną cechą. Na tej podstawie określa się różnicę cen ($C_W - C_M$) najlepiej położonej nieruchomości o cenie (C_W) i nieruchomości o najgorszym położeniu (C_M) i następnie

Tabela nr 1

LP	Rodzaj cechy	Ceny nieruchomości różniących się jedną cechą	$\frac{C_W - C_M}{\Delta C} \cdot 100\%$
1	Cecha (atrybut) I	$C^1_W =$ $C^1_M =$	
		$C^n_W =$ $C^n_M =$	
		Obliczenie średniej	
2	Cecha (atrybut) II	$C^1_W =$ $C^1_M =$	
		$C^1_W =$ $C^1_M =$	
		Obliczenie średniej	
...	$C^1_W =$ $C^1_M =$	
		$C^1_W =$ $C^1_M =$	
		Obliczenie średniej	
Ustalenie wag cen rynkowych:			
- cecha (atrybut) I			
- cecha (atrybut) II			
-			



Tabela nr 2

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1	2	3	4	5
1				
2				
...				
N				
Suma		100		

Tabela nr 3

LP	Cechy rynkowe	Waga cechy	Poprawki [%]
1	2	3	5
1			
2			
...			
N			
Suma			

Sposób określania sumy współczynników korygujących przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej podaje tabela nr 4.

Tabela nr 4

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących	Wartości współczynników u_i
1	2	3	4	5
1				
2				
...				
N				
Suma		100	$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}$	$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$

dzieli się przez ΔC i mnoży przez 100%. Procedurę tą powtarza się dla wszystkich tak utworzonych par nieruchomości.

Podobnie postępuje się analizując nieruchomości, które różnią się tylko np. stanem technicznym.

Wzór określania wag cech rynkowych zawiera tabela 1.

Ostateczne ustalenie wag cech rynkowych powinno uwzględniać zasadę, że ich suma wynosi 100%.

W przypadku, gdy suma obliczonych według zasady *ceteris paribus* wag cech rynkowych jest dużo większa od 100%, może to świadczyć, że liczba tych cech jest zbyt duża, natomiast gdy ta suma jest dużo mniejsza od 100%, może to z kolei świadczyć o pominięciu istotnych cech rynkowych.

Wagi wszystkich cech rynkowych mogą być ustalane według powyższej zasady, bądź też tylko niektóre z nich, natomiast pozostałe przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych lub na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. W przypadku braku dostatecznej liczby danych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

3. Wzory (przykładowe) tabel porównawczych

Porównanie nieruchomości przy zastosowaniu metody porównywania parami można prowadzić w tabelach porównawczych, których wzory przedstawiono wyżej (w tabeli nr 2).

4. Uzasadnienie stosowania ceny średniej przy określaniu wartości rynkowej

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, jak wynika to z nazwy tej metody, do wartości nieruchomości dochodzi się poprzez korygowanie ceny średniej.



Do tej samej wartości nieruchomości, można dojść korygując także cenę maksymalną, minimalną lub inną ze zbioru cen transakcyjnych.

Korygowanie ceny średniej może mieć jednak większą wartość informacyjną dla uczestników rynku nieruchomości.

Ponadto, w wielu przepisach prawnych funkcjonują jeszcze definicje wartości rynkowej, odnoszące się do cen przeciętnych, np. definicje zawarte w ustawach podatkowych.

W przypadku gdy cena średnia zajmuje położenie znaczenie odbiegające od położenia środkowego w przedziale ΔC – wartość współczynników korygujących należy określać w zależności od jej położenia.

5. Szczególne przypadki prowadzenia analizy porównawczej

Na słabo rozwiniętych rynkach, różnice (poprawki) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównań można określić poprzez kwoty jakie należałoby wydać, aby nieruchomość wyceniana mogła dorównać tym nieruchomościami i odwrotnie.

Możliwe jest określenie wartości rynkowej jako średniej arytmetycznej cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych

do porównań, jeśli te nieruchomości i nieruchomość wyceniana różnią się w minimalnym stopniu.

Na słabo rozwiniętych rynkach, możliwe jest ustalenie wpływu cech rynkowych na ceny (rangi cech) bez odnoszenia się do przedziału cenowego ΔC .

6. Próbkę reprezentatywna

Przez próbkę reprezentatywną należy rozumieć taki zbiór nieruchomości, którego struktura (wewnętrzna budowa) nie różni się istotnie od zbioru wszystkich wiarygodnych transakcji (populacji generalnej), przyjętych do analizy z rynku lokalnego.

Próbka reprezentatywna jest więc modelem (namiastką) populacji generalnej.

Cena średnia uzyskana z próbki nie powinna się istotnie różnić od ceny średniej uzyskanej ze zbioru wszystkich wiarygodnych transakcji z badanego rynku.

7. Opracowanie komentarza

Niniejszy komentarz opracowany został łącznie ze Standardem III.7., uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM w dniu (...).

Z PRASY

Rośnie cena ziemi rolnej

Izabela Jopkiewicz, Maciej Sandecki,
Gazeta Wyborcza (1 grudnia)

Jeszcze niedawno hektar gruntu na Pomorzu można było kupić za 3,5 tys. zł, teraz kosztuje 7 tys. zł, na żyznych Żuławach płacono 10 tys. Dziś cena dochodzi do 20 tys. – alarmuje Michał Kubach, dyrektor gdańskiego oddziału Agencji Nieruchomości Rolnych. Pomorze to przypadek skrajny, ale ceny gruntów rolnych w całym kraju idą w górę. Ziemią handluje się w Polsce na dwa sposoby przez Agencję Nieruchomości Rolnych, która oferuje na przetargach grunty należące do skarbu państwa oraz – 70-80 proc. transakcji – na tzw. rynku prywatnym (między osobami fizycznymi). We wrześniu zeszłego roku hektar ziemi z ANR kosztował średnio 3619 zł. 12 miesięcy później trzeba było zapłacić już... 4537 zł. W tym samym okresie w obrocie prywatnym ceny skoczyły z 5987 zł do 6755 zł (dane Głównego Urzędu Statystycznego). Najbardziej w województwie wielkopolskim – z 7845 zł na 8746 zł, śląskim – z 6014 zł na 8630 zł, podlaskim – z 5992 na 7402 zł oraz mazowieckim – z 6571 zł na 7824 zł.

Dlaczego drożeje ziemia? Po pierwsze, bo jest popyt. Z powodu dopłat z Unii Europejskiej gwałtownie wzrosła rentowność rolnictwa. Od momentu wstąpienia Polski do UE na każdy hektar gospodarstwa przysługuje rocznie ok. 500 zł. – Dzięki temu kupno ziemi za 4-5 tys. zł zwraca się po dziesięciu latach – argumentuje Krzysztof Urbańczyk, wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. – To lepsza lokata niż wpłata pieniędzy do banku. Po drugie, gruntów na rynku jest mało. – Rolnicy nie chcą ich sprzedawać, bo na wsi po raz pierwszy od lat pojawił się optymizm, że z uprawy da się wyżyć – mówi pośrednik w obrocie nieruchomościami Adam Bronisz. Rolnicy sprzedają co najwyżej grunty do jednego hektara (na nie dopłat nie ma). Kupują je osoby z miast, z my-

ślą o budowie domu jednorodzinnego bądź letniskowego. Gruntowe „ostatki” oferują również ANR-y. Lokalne oddziały agencji mają co prawda na sprzedaż jeszcze ok. 500 tys. ha, ale większość z nich to małe działki (od kilkunastu arów do kilku hektarów) na dodatek niskiej, bo V i VI klasy. Dobra ziemia (ok. 2 mln ha) jest oddana w dzierżawę, zazwyczaj z prawem pierwokupu. Kupnem gruntu do niedawna zainteresowani byli jedynie rolnicy indywidualni. Nieoczekiwanie przez dopłaty wyrosła im poważna konkurencja w postaci przedsiębiorców z miast. – Przyjeżdżają nawet spoza województwa, biorą po 60 ha z inwentarzem i wynajmują ludzi, do gospodarki – opowiada Edmund Brzozowski z ANR w Olsztynie. Część z nich to tzw. kapitał spekulacyjny. Kupują, traktując ziemię jako dobrą lokatę na przyszłość. Nie chcą uprawiać buraków albo pszenicy tylko... łąki, przy których prace gospodarskie są sprowadzone do minimum – wystarczy ją kosić kilka razy do roku. Rolnicy się przed nimi bronią. W poprzednich latach większość nieruchomości agencje sprzedawały w tzw. przetargach otwartych. Mógł w nich wziąć udział każdy zainteresowany. Teraz chłopci (za pośrednictwem izb rolniczych) zaczęli naciskać na oddziały agencji, aby ziemię sprzedawano na przetargach ograniczonych. Chodzi o to, aby w przetargach startować mogli tylko rolnicy z danego terenu chcący powiększyć swoje gospodarstwo.

Co będzie dalej? Ziemia w Polsce jest wciąż tania, więc musi drożeć – twierdzi Urbańczyk, a wraz z nim większość specjalistów. Do niedawna proces ten odbywał się w tempie ok. 2,5 proc. na kwartał. Teraz gwałtownie przyspieszył nawet o drugie tyle. Czy ta tendencja zostanie zachowana? – Wszystko zależy od koniunktury i od tego, ile rolnicy będą mieli pieniędzy – twierdzi Grażyna Kapelko, doradca w Agencji Nieruchomości Rolnych. Jak na razie ceny artykułów spożywczych dzięki zjednoczeniu z Unią rosną. Rosną jednak także ceny środków produkcji (np. ochrony roślin oraz nawozów). Z drugiej jednak strony na rynek nie weszły jeszcze cudzoziemcy z kapitałem – Polska wynegocjowała z Unią 12 letni okres przejściowy na kupowanie przez nich ziemi.



RZECZOZNAWSTWO JAKO ZAWÓD ZAUFANIA PUBLICZNEGO A WYCENA NA POTRZEBY SEKTORA BANKOWEGO

Jerzy Adamiczka

Rozważając rzeczoznawstwo majątkowe jako zawód zaufania publicznego nie można nie odnieść się do bankowości. Jest to obszar działania rzeczoznawcy, który wymaga potraktowania tej profesji jako zawodu, do którego mamy szczególnie, niczym nie zachwiane zaufanie.

Jako rzeczoznawcy tworzymy dokumenty będące podstawą różnych czynności cywilno-prawnych, a także dokumenty pozwalające podjąć decyzje o niejednokrotnie ogromnym ciężarze finansowym. Wykonując operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości na potrzeby banków, dajemy bankowcom podstawę do ustalenia wartości zabezpieczenia wierzycielności banku przy sprzedaży produktów bankowych.

Mówiąc prościej i trywializując nieco temat – określamy wartość nieruchomości w celu pokazania ile pieniędzy można pożyczyć, gdy zabezpieczeniem tej pożyczki będzie, konkretna – wyceniana nieruchomość. Cały proces udzielania kredytów jest oczywiście znacznie bardziej skomplikowany i zaprezentowanie go wymagałoby kilkusetstronicowego opracowania, ale sedno sprawy w zakresie roli rzeczoznawcy pozostanie jednak, takie jak przedstawiłem powyżej.

I tu może zrodzić się pytanie: interesy której ze stron powinien reprezentować rzeczoznawca majątkowy?

Szukając na to pytanie odpowiedzi pomyślimy, na pewno banku, gdyż pożyczone pieniądze muszą być odpowiednio zabezpieczone.

Idąc do lombardu i zastawiając nasze rodowe srebra decydujemy się na to, że właściciel lombardu zanim pożyczyci nam pieniądze pod zastaw tych sreber, najpierw dokonasz oszacowania ich wartości. Wartość tę określi na takim poziomie, żeby nie stracić, gdy nie zwrócimy mu w odpowiednim czasie pieniędzy, a on będzie zmuszony do sprzedaży naszych sreber. Dla niego to nie są rodowe pamiątki, które wystawiliśmy na ryzyko utraty, bo nasza sytuacja finansowa zmusiła nas do tego. Dla niego to zwykły towar, na którym musi zarobić sprzedając go. Wycena właściciela lombardu jest na bezpiecznym poziomie dla niego samego, ale czy jest obiektywna? Wszyscy czujemy, że wartość została zaniżona. Klient lombardu czuje się niekomfortowo. Otrzymana pożyczka jest nieadekwatnie niska w porównaniu z obiektywną wartością rynkową rzeczy zastawionej. Jest to skrajny przykład jednostronnego spojrzenia na sprawę wyceny na potrzeby zabezpieczenia pożyczonych pieniędzy.

Całe szczęście, że większość banków to rozumie i stara się zobiektywizować elementy, które mają wpływ na podej-

mowanie decyzji kredytowych i nie zachowuje się jak monopolista na rynku dyktujący warunki swoim klientom. Jednym z elementów wymuszających taki – obiektywny – sposób postępowania jest również konkurencja innych banków na rynku oraz fakt, że banki żyją głównie z pożyczania pieniędzy. Dla nich pieniądź jest takim samym towarem jak dla piekarni chleb. I jak piekarnia – chleb, tak banki chcą sprzedać jak najwięcej swoich produktów w formie pieniędzy – m.in. kredytów. Znowu nieco upraszczając, sedno sprawy polega na tym, że bank chce pożyczyć jak najwięcej, ale dobrze zabezpieczonych pieniędzy.

Drugi biegun zobrazujemy przytaczając inny przykład dotyczący właściciela ogromnej nieruchomości przemysłowej położonej z dala od szlaków komunikacyjnych i wielkich miast. Teren zakładu to kilkadziesiąt hektarów i kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni użytkowej budynków. Nasz klient prosi o wycenę tej nieruchomości w podejściu kosztowym, a więc chce wiedzieć (znowu znacznie upraszczając temat) ile kosztowałoby odtworzenie w tym samym miejscu tej nieruchomości w stanie i kształcie, w jakim znajduje się ona obecnie. Przyjmijmy, że określona została wartość w podejściu kosztowym na poziomie ponad 60 mln zł. W tym przypadku nasz klient czuje się nadzwyczaj komfortowo, gdyż dostał kredyt w wysokości, powiedzmy, 40 milionów złotych pod „zastaw” nieruchomości, którą na wolnym rynku będzie można sprzedać za max 15 milionów w obecnej sytuacji rynkowej, o ile w ogóle znajdzie się nabywca na taką nieruchomość (w przypadku gdyby została wystawiona na sprzedaż z powodu nie spłacenia zaciągniętego kredytu). Jak ma się do tego bezpieczeństwo banku?

Całe szczęście, że takich sytuacji mamy na rynku coraz mniej – między innymi dzięki rozwojowi ruchu zawodowego jakim jest rzeczoznawstwo majątkowe, z jego standardami wyceny narzucającymi obowiązek wyboru określonego podejścia, w określonych sytuacjach i dla określonych celów wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy stoi na straży obiektywnego spojrzenia na sprawę wartości nieruchomości – w tym przypadku na sprawę wartości zabezpieczenia, które klient przedstawia bankowi w zamian za kredyt, pożyczkę, leasing czy np. poręczeniem.

Bank, zgodnie z tym co przedstawiono powyżej, chce wiedzieć, czy w przypadku, gdy klient nie będzie w stanie spła-



cić swojej wiarygodności i niestety do windykacji, (czyli próby odzyskania pożyczonych przez bank pieniędzy poprzez sprzedaż zabezpieczenia w tym przypadku nieruchomości), możliwe będzie odzyskanie całej pożyczonej kwoty wraz z odsetkami i wszystkimi kosztami postępowania.

Żeby bank mógł posiadać taką wiedzę – a więc zdecydować, czy pod konkretną nieruchomość może bezpiecznie pożyczyć kwotę X czy kwotę Y, musi znać wartość rynkową tej nieruchomości. Informacji na ten temat, w postaci operatu szacunkowego, dostarczają, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi.

Z drugiej strony jest klient Banku dysponujący daną nieruchomością. On też chce wiedzieć ile jest ona warta, jako zabezpieczenie pożyczki lub kredytu, które chce zaciągnąć w Banku. On potrzebuje niezależnej wyceny, wykonanej przez osobę godną jego zaufania – eksperta – rzeczoznawcę, całkowicie niezależnego, nie związanego z Bankiem, a więc instytucją, która jest stroną w sprawie.

Rzeczoznawca majątkowy musi więc stać na straży bezpieczeństwa Banków z jednej strony i bezpieczeństwa oraz komfortu klienta z drugiej strony. Komfortu rozumianego poprzez posiadanie przez klienta Banku pewności, że wartość nieruchomości, którą przedstawia, jako zabezpieczenie kredytu, jest wartością rynkową. Wartością rynkową rozumianą tak samo przez wszystkich uczestników rynku, której definicja zapisana jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami i standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Klient nie powinien czuć się oszukiwany i zagubiony wobec wielkich instytucji, firm, banków, na usługach których są wysokiej klasy fachowcy, prawnicy, doradcy, rzeczoznawcy. I na tym zależeć powinno przede wszystkim właśnie Bankom. Niezależnie określona wartość nieruchomości jest potwierdzeniem ich uczciwego podejścia do klientów, ich „gry w otwarte karty”. Nie będzie możliwy zarzut, że oto wyceny wartości dokonał bank samodzielnie lub rzeczoznawca „bankowy” i że wartość nieruchomości przedstawiona przez Bank jest „tendencyjnie” za nisko określona – jak to bywa w lombardach.

Rozumieją to niektóre banki i niektórzy rzeczoznawcy dlatego m.in. podpisane zostało porozumienie między ZBP i PFSRM. Dlatego prowadzone są rozmowy o wzajemnych relacjach banków z rzeczoznawcami i prace nad nowym

standardem wyceny na potrzeby udzielania kredytów przez banki.

Bezstronność eksperta, jakim jest w tym przypadku rzeczoznawca majątkowy, jest tu niezbędna.

Gwarantem niezależności, ale również jakości świadczonych usług, jest przynależność rzeczoznawców do organizacji zawodowych – na razie stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a niedługo (być może) w Izbie zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Gwarancją są standardy zawodowe wraz z Kodeksem Etyki Zawodowej,

system samokształcenia, istnienie Komisji Arbitrażowej, czy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

U zarania możliwości wykonywania tego zawodu stoją uprawnienia zawodowe zdobywane z trudem i w pocie czoła, do których otrzymania wymagane są: wyższe wykształcenie (techniczne, prawnicze lub ekonomiczne), studia podyplomowe, odbycie praktyki zawodowej, a w końcu zdany pozytywnie egzamin przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną, podczas którego spraw-

dzane są wiadomości zarówno teoretyczne, jak i praktyczne w postaci „obrony” trzech z piętnastu projektów operatów szacunkowych, które musi zainteresowany wykonać w ramach praktyki zawodowej.

Jako organizacja zawodowa, porównujemy nasze przygotowanie do zawodu z poziomem rzeczoznawców w innych krajach i okazuje się, że należymy do kilku organizacji na świecie o najwyższych wymaganiach w zakresie kompetencji.

Reasumując: gwarantem obiektywizmu w zakresie wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenia produktu bankowego (kredytu, gwarancji, leasingu, itp.) jest bezstronny i niezależny ekspert – rzeczoznawca majątkowy – reprezentujący zawód posiadający wszystkie atrybuty zawodu zaufania publicznego.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i członkiem Komisji Standardów Zawodowych PFSRM.

Kupię dom od radnego

w cenie deklarowanej
w oświadczeniu
majątkowym

KONTAKT W REDAKCJI

MIESZKANIE WŁASNOŚCIOWE w S.M.

SPRZEDAM DOM, BUDYNKI



KODEKS ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Poniższy kodeks stanowi wersję po poprawkach wprowadzonych po posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 14–15 grudnia 2004 r. i wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2005 roku.

ZASADY OGÓLNE

Rzecznawca majątkowy wykonuje w sposób samodzielny i niezależny wolny zawód w ramach posiadanych uprawnień, kierując się porządkiem prawnym Rzeczypospolitej Polskiej, dobrem klienta oraz kodeksem etyki zawodowej. Zasady etyki zawodowej wynikają z ogólnych norm etycznych przystosowanych do zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu zaufania publicznego.

Jako osoba zaufania publicznego:

1. Działaj rzetelnie ze świadomością, że obowiązuje Cię zasada bezstronności i poszanowania prawa.
2. Postępuj uczciwie wobec klienta, aby mógł w pełni polegać na tym co robisz, przestrzegaj jego prawa do poufności.
3. Działaj otwarcie i przejrzysto, wykonując powierzone Ci zadanie w sposób czytelny i zrozumiały.
4. Bądź odpowiedzialny za powierzone Ci przez klienta zadanie, nie obiecuj więcej niż możesz i powinienesz wykonać.
5. Bądź świadomy swoich umiejętności – nie podejmuj się zadań wykraczających poza Twoje kompetencje i możliwości.
6. Bądź zawsze obiektywny – udzielaj uczciwych i niezależnych porad.
7. Wykonuj czynności zawodowe według najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością.
8. Dbaj o godność zawodu zarówno w działalności zawodowej, jak i w życiu prywatnym.
9. Miej odwagę reagować na negatywne zjawiska, szczególnie jeżeli przypuszczasz, że inny rzeczoznawca nie przestrzega zasad etyki zawodowej.
10. Bądź świadom wartości swojej pracy, nie proponuj wynagrodzenia niegodnego Twojego dzieła.

ZASADY SZCZEGÓLNE

Rozdział I Przepisy ogólne §1

Rzecznawca majątkowy obowiązany jest do przestrzegania podstawowych zasad moralnych, a także zasad etyki zawodowej, objętych niniejszym Kodeksem.

§2

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

§3

Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego, które poniżej go w opinii publicznej lub podważa zaufanie do wykonywanych przez niego czynności zawodowych, stanowi naruszenie norm etycznych.

§4

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

§5

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

Rozdział II

Obowiązki ogólne rzeczoznawcy majątkowego

§6

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

§7

Rzecznawca majątkowy winien swą postawą i działaniem dawać dobre świadectwo zawodowi oraz dbać o powagę, honor i godność zawodu.

§8

Rzecznawca majątkowy obowiązany jest dbać o przestrzeganie zasad etyki również przez innych członków swojego środowiska zawodowego oraz przez swoich pracowników.

§9

Rzecznawca majątkowy winien rozwijać wiedzę zawodową w celu podnoszenia jakości świadczonych usług w szczegól-



ności poprzez udział w szkoleniach i seminariach, w tym objętych programem szkolenia ustawicznego.

§10

Rzeczoznawca majątkowy jako osoba zaufania publicznego nie jest związany żądaniem zamawiającego lub osób zainteresowanych wynikiem jego pracy, jeżeli pozostawałyby one w sprzeczności z prawem lub standardami zawodowymi.

§11

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest wykonywać czynności z obszaru praktyki zawodowej zgodnie z prawem, według najlepszej woli i wiedzy.

§12

Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest wykonywać czynności zawodowe osobiście, sygnując swoim nazwiskiem i pieczęcią zawodową sporządzone przez siebie opracowania.

§13

Rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować się wykonywania czynności z zakresu praktyki zawodowej, które wykraczałyby poza jego wiedzę i kompetencje zawodowe.

§14

Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za zgodność z prawdą danych faktów podanych mu przez klienta. Zasada ta nie umniejsza obowiązku uzyskania niezbędnych danych do wykonania czynności zawodowych.

§15

Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest zachować się z powagą i szacunkiem wobec klientów oraz sądów, urzędów i instytucji, przed którymi występuje.

Rozdział III

Obowiązki rzeczoznawcy majątkowego wobec klienta

§16

Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno dokonywać wyceny majątku własnego, a także osoby bliskiej, lub innych czynności z zakresu praktyki zawodowej, nie tylko wówczas, gdy istnieje wyraźny zakaz ustawowy, lecz także wtedy, gdy mogłoby to wywołać wątpliwości co do obiektywizmu rzeczoznawcy. Dotyczy to również sytuacji, gdy rzeczoznawca pozostaje w stosunku zależności osobistej lub służbowej w od-

niesieniu do zamawiającego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

§17

Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do przestrzegania tajemnicy zawodowej i nieujawniania osobom trzecim informacji, które uzyskał w toku wykonywania czynności zawodowych. Obowiązek ten spoczywa na rzeczoznawcy również po ustaniu wykonywania czynności, chyba że z tego

obowiązku zwolnił go sąd lub inny właściwy organ, albo zamawiający.

§18

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

§19

Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno przyjmować od zamawiającego lub osób trzecich – w związku z wykonywanymi czynnościami – jakichkolwiek korzyści osobistych lub majątkowych poza wynagrodzeniem określonym w umowie.

§20

Rzeczoznawca majątkowy nie może uzależniać wysokości wynagrodzenia od oczekiwanego przez klienta celu, jak też od stopnia spełnienia życzeń klienta.

§21

Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do stosowa-

nia przepisów niniejszego Kodeksu także w stosunku do swojego klienta, chociażby on tego nie żądał lub nie wynikało to wyraźnie z treści zawartej umowy.

§22

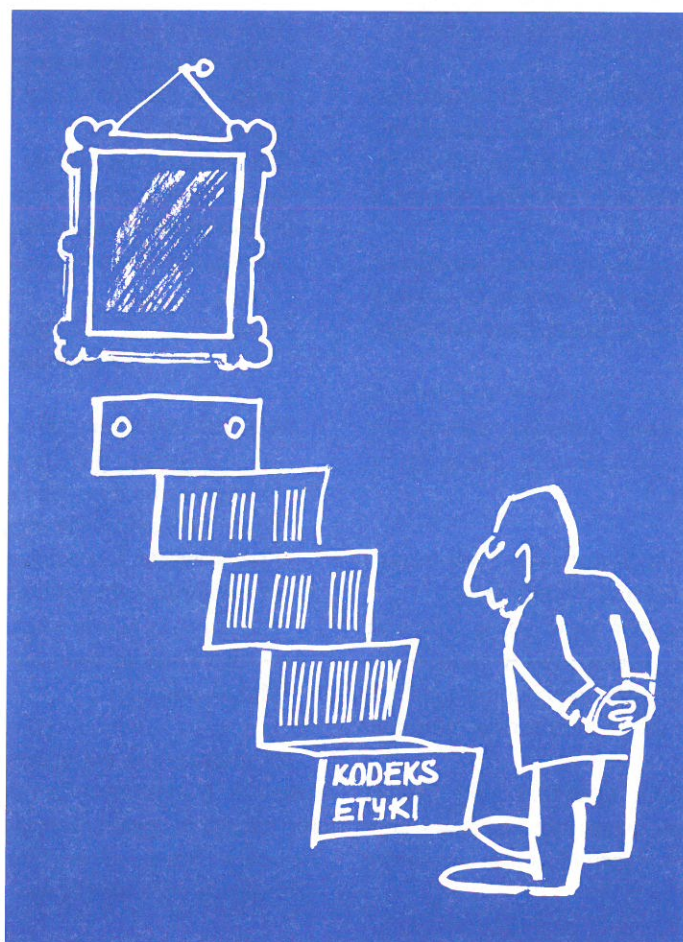
Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest zapewnić klientom warunki do swobodnego składania oświadczeń oraz zachowania tajemnicy, a także obowiązany jest zapewnić bezpieczne przechowywanie całej dokumentacji dotyczącej dokonywanych czynności, gwarantując zachowanie tajemnicy.

Rozdział IV

Obowiązki rzeczoznawcy majątkowego wobec innych rzeczoznawców majątkowych

§ 23

Obowiązki między rzeczoznawcami majątkowymi powinno cechować koleżeństwo, wzajemna lojalność i współpraca,





zwłaszcza w zakresie dzielenia się swoją wiedzą i doświadczeniem zawodowym z osobami chcącymi uzyskać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

§24

Rzecznawcę majątkowego obowiązuje zakaz krytykowania wobec klientów czynności dokonanych przez innych rzeczoznawców majątkowych.

Publiczne (lub na stronach internetowych) krytykowanie przez rzeczoznawcę majątkowego czynności dokonanych przez innych rzeczoznawców majątkowych jest niedopuszczalne.

§ 25

Rzecznawca majątkowy nie może dokonywać oceny (opiniowania) operatu szacunkowego *lub innego opracowania* sporządzonego przez innego rzeczoznawcę majątkowego (*biegłego sądowego*). Nie dotyczy to oceny (opiniowania) w przypadku, gdy czynność ta wykonywana jest:

- 1) w postępowaniu prowadzonym przez organizację zawodową,
- 2) w postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej,
- 3) na żądanie sądu lub innego organu wymiaru sprawiedliwości.

§ 26

Rzecznawca majątkowy, będący członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, powinien powstrzymać się od prowadzenia praktyk zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

§27

Rzecznawca majątkowy obowiązany jest powstrzymać się od działań stanowiących nieuczciwą konkurencję.

Nieuczciwa konkurencja przejawia się w szczególności w:

- 1) proponowaniu ceny za usługę rzeczoznawcy majątkowego w wysokości nie uwzględniającej wykonania niezbędnych czynności wymaganych przepisami prawa i standardów zawodowych,
- 2) zabieganiu o klienta kosztem merytorycznej jakości czynności i z przekroczeniem przez rzeczoznawcę majątkowego granic własnego doświadczenia i własnej wiedzy fachowej,
- 3) systematycznym świadczeniu usług przy demonstrowaniu postawy przekraczającej granice uprzejmości – również poprzez zaniechanie żądania niezbędnej dokumentacji i rezygnacji z innych wymagań, które zapewniają prawidłowość dokonanej czynności.

§28

1. Rzecznawcę majątkowego obowiązuje zakaz prowadzenia nieuczciwej reklamy bądź promocji, uchybiającej godności zawodu, szkodzącej innym rzeczoznawcom bądź ich działalności.

§29

Rzecznawcę majątkowego obowiązuje zakaz pozyskiwania klientów w sposób sprzeczny z godnością zawodu, a w szczególności:

- 1) korzystania z usług pośredników,
- 2) narzucania komukolwiek swoich usług,
- 3) postępowania niezgodnego z zasadami lojalności wobec innych rzeczoznawców majątkowych,

- 4) proponowania lub dawania honorarium, prowizji bądź innych korzyści za zlecenie mu usługi.

§30

1. Rzecznawca majątkowy, mając uzasadnione i poparte dowodami informacje o nieprzestrzeganiu przez innego rzeczoznawcę majątkowego zasad etyki zawodowej, powinien powiadomić o tym organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
2. Informacja powinna być złożona na piśmie lub ustnie, potwierdzona spisaniem stosownej notatki z powiadomieniem rzeczoznawcy majątkowego, którego ta sprawa dotyczy.
3. Nie stanowi naruszenia zasad etyki zawodowej zgłoszenie uzasadnionych i popartych dowodami swoich uwag i zastrzeżeń w stosunku do innego rzeczoznawcy majątkowego na forum zebrania stowarzyszeniowego.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§31

1. Rzecznawca majątkowy, który naruszył zasady niniejszego Kodeksu, podlega postępowaniu dyscyplinarnemu.
2. Postępowanie dyscyplinarne prowadzi organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych lub Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
3. Postępowanie dyscyplinarne prowadzone jest na podstawie regulaminu obowiązującego w organizacjach zawodowych i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

§32

Rzecznawca majątkowy ukarany prawomocnym orzeczeniem dyscyplinarnym nie powinien kandydować ani pełnić funkcji w organach organizacji zawodowej bądź Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych aż do zatarcia nałożonej kary.

§33

1. Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych lub Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w przypadkach uzasadnionych powinna wystąpić do organu prowadzącego centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych z wnioskiem o wszczęcie postępowania wyjaśniającego.

§34

1. Niniejszy Kodeks Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych uchwalony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w dniu 9 września 2004 r. obowiązuje od dnia 1 stycznia 2005 r.
2. Toczące się postępowania dotyczące naruszenia zasad etyki zawodowej, a nie zakończone prawomocnym orzeczeniem, należy rozpatrywać zgodnie z niniejszym Kodeksem.
3. Jednocześnie traci moc Kodeks uchwalony w dniu 19 października 1999 r.



KILKA UWAG O SPOSOBIE OKREŚLANIA WARTOŚCI GRUNTU JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Tomasz Telega

W związku z licznymi zapytaniami, przedstawiam własną interpretację przepisu, o którym mowa w §29 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie określania wartości nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Przepis §29 ust. 3 wprowadził zmianę wzoru, według którego określa się współczynnik korygujący (**Wk**), zmiana polega na zastąpieniu stopy redyskonta weksli, przeciętną stopą kapitalizacji, ustaloną na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.

W przypadku, gdyby określona stopa byłaby mniejsza niż 9% należy przyjąć stopę **R** = 9%, gdyby określona stopa była większa niż 12%, należy przyjąć stopę **R** = 12%.

Z ostatecznego rozwiązania tego problemu, jako autor pomysłu parametrycznego sposobu określania relacji wartości prawa uw w stosunku do prawa własności dla potrzeb rozporządzenia poprzedniego (tj. z dnia 27 listopada 2002 r.) a także zaproponowanego dla potrzeb nowego rozporządzenia, w którym miała to być stopa stała 12%, trudno być w pełni zadowolonym.

W toku legislacji tej normy zgłaszane były zarzuty zarówno ze strony samorządu terytorialnego jak i też przedstawiciela resoru finansów. W tej sprawie dawaliśmy odpowiednie uzasadnienia, jedno z nich poniżej. Treść zarzutów jest powszechnie znana – nie jest przedmiotem mojego stanowiska.

Przyjęte rozwiązanie jest wynikiem pewnego kompromisu stron. W tej sytuacji wyraziliśmy zgodę na jego przyjęcie. Rozporządzenie miało wejść w życie 22 września 2004 r., a sprawy o których mowa były przedmiotem ustaleń tuż przed przyjęciem rozporządzenia przez Radę Ministrów.

Przepis obowiązuje, trzeba go zatem stosować.

Proponuję przyjąć następujące zasady:

a) przez przeciętną stopę kapitalizacji, ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, należy rozumieć średnią stopę kapitalizacji netto, określoną dla segmentu rynku odpowiadającego wycenianej nieruchomości (może to być segment nieruchomości mieszkaniowych, przemysłowo – usługowych, biurowych i handlowych); tylko przy takiej stopie relacja między wartością prawa uw a wartością prawa własności do nieruchomości pozwala na zbliżenie do oczekiwanych na rynku relacji lub tam gdzie jest to możliwe do uzyskiwanych relacji z rynku,

- b) rzeczoznawca majątkowy ustala stopę, o której mowa wyżej według zasad przewidzianych w §9 ust. 2 a w przypadku braku danych z rynku według przepisu §13 rozporządzenia,
- c) w przypadku gdy stopa kapitalizacji określona na podstawie badania rynku, zawiera się w przedziale od 9% do 12%, rzeczoznawca przyjmuje do wzoru tę stopę, w innym przypadku postępuje się jak w pkt. 2,
- d) zastosowanie sposobu określania wartości gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dla innych celów niż tych, o których mowa w §30 wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Uzasadnienie do przyjęcia stopy 12% (0,12) we wzorze zamieszczonym w §29 ust. 3 projektu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie określenia wartości nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego.

- Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na podstawie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności przy zastosowaniu współczynnika korygującego (**Wk**), stosuje się obligatoryjnie do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy a także do innych celów np. ustalania odszkodowania za wyłączone prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wartość prawa nie można określić na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży tego prawa na rynku. W pierwszym i drugim przypadku wartość prawa użytkowania wieczystego powinna odpowiadać wartości rynkowej.
- Konstrukcja wzoru uwzględniającego stawkę opłaty rocznej (**Sr**) decydującej o wartości tego prawa na rynku (atrakcyjności), jest taka, że im niższa stawka tym wartość rynkowa prawa jest wyższa (użytkownik wieczysty wnosi niższe opłaty roczne). Stawka ta stanowiąca dochód właściciela nieruchomości gruntowej jest kapitalizowana. Zarówno w poprzednim wzorze jak i w obecnym projekcie starano się, aby stopa kapitalizacji (**R**) odpowia-



dała przeciętnej stopie kapitalizacji dochodów z nieruchomości stosowanej w podejściu dochodowym i określonej według zasad §9 ust. 3 projektowanego rozporządzenia, ponieważ tylko taka wysokość stopy powoduje, że określona przy jej użyciu wartość prawa użytkowania wieczystego jest zbliżona do wartości rynkowej.

3. Utrzymanie wielkości **R** na poziomie stopy redyskonta weksli NBP nie jest możliwe, ponieważ przy tak dużej różnicy stopy redyskonta weksli (obecnie 6,5%) w stosunku do stopy kapitalizacji a w obecnym projekcie do 12%,

określona wartość prawa użytkowania wieczystego jest niewspółmiernie niska w stosunku do wartości rynkowej. Przy wielkości 0,12 (12%) prowadzone były symulacje wartości prawa użytkowania wieczystego w stosunku do prawa własności w zależności od liczby lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego i liczby lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste. Symulacje te pokazują, że parametr 0,12 daje oczekiwane relacje prawa uw do prawa własności. Były prowadzone analizy rynkowe dotyczące określania relacji prawa uw do prawa własności przed 27 listopada 2002 r., na niektórych rynkach, gdzie było to możliwe w celu potwierdzenia wielkości parametru. Wniosek był taki, że w szczególności w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych (stawka opłaty rocznej 1%) określona wartość prawa użytkowania wieczystego jest porównywalna z wartością prawa określoną na podstawie transakcji rynkowej.

4. Przyjęta w rozporządzeniu z dnia 27 listopada 2002 r. wielkość tej stopy (około 12%), odpowiadała w tamtym czasie stopie redyskonta weksli, stąd dla uproszczenia przyjęto tę stopę. Później okazało się, że stopa ta dynamicznie spadała nawet do 5,75% co powodowało że określona wartość prawa użytkowania wieczystego w stosunku do prawa własności nie odpowiadała relacjom rynkowym. Uproszczenie zastosowane wówczas nie może być utrzymane, ze względu na częste zmiany stopy redyskonta weksli i to że określona wartość prawa użytkowania wieczystego przy użyciu tej stopy nadmiernie odbiegała od jej wartości rynkowej.

Tabela przedstawia wielkość współczynnika korygującego (**Wk**)

t	Sr = 1%	Sr = 3%
99	0,92	0,75
90	0,85	0,70
80	0,79	0,66
70	0,72	0,60
60	0,66	0,55
50	0,58	0,50
40	0,52	0,45
30	0,45	0,40
20	0,39	0,35
10	0,32	0,30
5	0,29	0,28
3	0,28	0,26
0	0,25	0,25

5. Rynek finansowy nie pozostaje w prostej relacji do rynku nieruchomości. Jako przykład niech posłuży następująca sytuacja; stopa redyskonta weksli maleje, gospodarka ma się coraz lepiej, ceny nieruchomości rosną w tym także wartość prawa użytkowania wieczystego, a niestety określona wartość prawa użytkowania wieczystego przy użyciu tej stopy maleje. Jest to sprzeczne z obserwacjami i relacjami rynkowymi.

6. Stabilność tej stopy (stała na poziomie 12%), proponowana w nowym rozporządzeniu, usprawni procedury postępowania administracyjnego, utrzyma w dłuższym okresie

czasu aktualność wycen prawa użytkowania wieczystego – bez potrzeby ich aktualizacji w okresie 12 miesięcy (norma ustawowa) a także wysokości dopłat przy sprzedaży nieruchomości wieczystym użytkownikom.

7. Proponowany w ust. 3 sposób określania prawa użytkowania wieczystego, opiera się na wzorze parametrycznym, którego czynniki dobrano tak, aby określona wartość odpowiadała obecnym i oczekiwanym w najbliższym czasie relacjom rynkowym. Utrzymanie obecnego stanu prowadziłoby do sytuacji, że wartość prawa użytkowania wieczystego określona do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 odbiegałaby znacząco od wartości rynkowej, tworząc sytuację wysokiej dysproporcji w wartości tego prawa w stosunku do wartości określonej na podstawie transakcji rynkowej. Taka sytuacja nie powinna mieć miejsca. Wartość

prawa nie powinna się różnić ze względu na sposób jej określania.

8. W tabeli przedstawiono wielkość współczynnika korygującego (**Wk**) dla parametru 0,12 (**R** = 12%), wskazującego jaki ułamek wartości prawa własności stanowi prawo użytkowania wieczystego. Symulacja ta przeprowadzona przy założeniu że:

- prawo użytkowania wieczystego ustalono na 99 lat,
- t** oznacza liczbę lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego.
- Sr** oznacza stawkę % opłaty rocznej.

Tomasz Telega jest członkiem Komisji Standardów PFSRM obecnej kadencji, byłym wiceprezydentem PFSRM.



RZECZOZNAWSTWO BUDOWLANE A MAJĄTKOWE

Krzysztof Gradkowski

Dwa rodzaje działalności eksperckiej, które obejmują odrębne obszary wiedzy, w pewnej części pokrywają się. Wbrew pozorom nie jest to wąski zakres problemowy, a to przez fakt, że najczęściej zasadniczym składnikiem każdej nieruchomości jest oprócz działki lub działu gruntowego, budynek lub budowla, czyli obiekt budowlany. Najczęściej jednak w obrębie każdej nieruchomości, oprócz czysto gruntowych lub lokalowych, budynki i budowle występują razem. Obiekty budowlane, ich stan techniczny, mechanika i sposoby konstrukcji, stateczność i stan bezpieczeństwa, technologia materiałów i budowy, to domena rzeczoznawców budowlanych, którzy natury rzeczy muszą być najpierw doświadczonymi inżynierami budownictwa. Tymczasem pośród rzeczoznawców majątkowych znajdują się nie tylko inżynierowie budownictwa, ale i geodeci, architekci, ekonomiści, prawnicy, inżynierowie rolnictwa, a niekiedy i rybołówstwa. Dla wszystkich tych specjalności, po zdobyciu odpowiedniego doświadczenia, potwierzonego stosownymi uprawnieniami, przedmiotem zainteresowania w działalności zawodowej w znacznej części, stają się obiekty budowlane.

Warto też przytoczyć prawne podstawy umocowań obu grup zawodowych, otóż rzeczoznawca majątkowy funkcjonuje na mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zaś rzeczoznawca budowlany funkcjonuje na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Obie te ustawy przechodziły i przechodzą liczne nowelizacje i zmiany, lecz pozycja prawna dla poszczególnych rzeczoznawców nie została istotnie zmieniona. O ile w naszym środowisku relatywnie dobrze znany jest tryb uzyskania odpowiednich uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, o tyle ważnym jest, aby przytoczyć wymagania dotyczące rzeczoznawców budowlanych. Otóż: Art. 15 Prawa budowlanego przewiduje, że rzeczoznawcą budowlanym może być osoba, która:

1. korzysta w pełni z praw publicznych,
2. posiada:
 - a) dyplom ukończenia wyższej uczelni,
 - b) uprawnienia budowlane bez ograniczeń, oraz co najmniej 10 lat praktyki odbytej po ich uzyskaniu,
 - c) opinie dwóch rzeczoznawców budowlanych odpowiedniej specjalności.

Należy dodać, że uzyskanie uprawnień budowlanych bez ograniczeń, wymaga co najmniej 2 lat pracy przy realizacji obiektów budowlanych, co najmniej 2 lat pracy w projektowaniu, oraz zdania dwustopniowego egzaminu. Utrata uprawnień skutkuje skreśleniem z listy rzeczoznawców Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, jakkolwiek tytuł ten nadawany jest przez Krajową Komisję Kwalifikacyj-

ną Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (PIIB), do którego przynależność jest obligatoryjna. Zakres kompetencyjny rzeczoznawców budowlanych limituje ściśle rodzaj uprawnień, które posiadał rzeczoznawca jako inżynier budownictwa.

Poza rzeczoznawcami budowlanymi w sensie art. 15 Prawa budowlanego, występują też rzeczoznawcy ustanowieni przez samorządowe, techniczne organizacje i stowarzyszenia zrzeszające inżynierów i techników budownictwa. Są to: rzeczoznawcy Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa i rzeczoznawcy Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Komunikacji RP, które kierują się podobnymi kryteriami ustanowień. Wśród rzeczoznawców tych występuje większa liczba specjalności i specjalizacji rzeczoznawstwa, wynikająca z nabytych doświadczeń w pracy zawodowej. Rzeczoznawcy ci są umocowani formalnie w statutach tych organizacji wyrosłych z wieloletniej tradycji Naczelnej Organizacji Technicznej, te zaś odwołują się do stosownej ustawy o stowarzyszeniach zawodowych i są partnerami PIIB. Na ogół, rzeczoznawcy stowarzyszeń po kilku latach praktyki zdobywają tytuły rzeczoznawcy budowlanego GUNB na wniosek PIIB, który nadaje te tytuły, przewidując też odpowiedni, skrócony tryb dla tych rzeczoznawców.

Zakres działalności rzeczoznawcy budowlanego

W odróżnieniu od rzeczoznawcy majątkowego, którego prawo obliuguje wyłącznie do sporządzania operatów szacunkowych w określonym trybie (ewentualnie opinii), rzeczoznawca budowlany sporządza: ekspertyzy, orzeczenia, oceny i opinie. Nie ma w tym zakresie reguł, przepisów bądź rozporządzeń, zaś zawartość i treść pisemnego sprawozdania rzeczoznawcy budowlanego zależy wyłącznie od niego samego. Osoby z wieloletnim doświadczeniem często stosują tzw. technikę wielkich mistrzów. Polega to na tym, że treść ich ekspertyz ogranicza się do identyfikacji przedmiotu ekspertyzy i syntetycznych stwierdzeń diagnostycznych. Na ogół jednak, jako standardowy, stosowany jest sposób postępowania dający się określić schematycznie. Stanowi on jednocześnie podstawowy układ treści ekspertyz lub orzeczeń technicznych sporządzanych na zamówienie organizacji gospodarczych lub organów administracji.

Przedmiotowość ekspertyz, orzeczeń i opinii

Ekspertyzy i orzeczenia obejmują zakres ściśle wyznaczony przez przedmiot i cel, przy czym podstawowe założenie metodologiczne to:



rozpoznanie → analiza → synteza → diagnoza

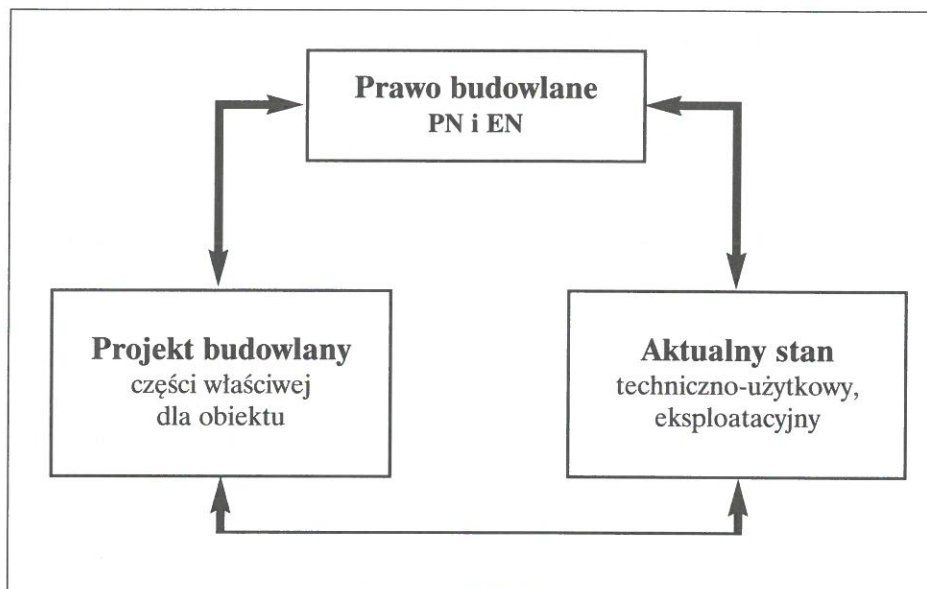
głównie w kontekście wymagań techniczno-formalnych zawartych w:

- Ustawie z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst ujednolicony po 1 maja 2004 r.
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz. U. z 15 lipca 2002 r.
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2003 r. w sprawie warunków i trybu postępowania dotyczącego rozbiórek oraz zmiany sposobu użytkowania. Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1131.
- Rozporządzeniu Ministra Spraw wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Dz. U. Nr 74, poz. 836 i

Zakres działalności rzeczoznawcy majątkowego

Istotą działalności rzeczoznawcy majątkowego jest badanie rynku nieruchomości. Podstawowa wiedza o budownictwie jest mu potrzebna dla rozpoznania jakości obiektów budowlanych, między innymi dla celów analizy porównawczej.

Rys. 1. Schemat analiz rzeczoznawcy budowlanego



W ścisłej relacji do polskich norm i eurocodów

Z dniem 1 stycznia 2004 r. Polski Komitet Normalizacyjny stał się pełnoprawnym członkiem europejskich organizacji normalizacyjnych CEN (*Comite Europeen de Normalisation*) i CENELEC. Jednym z warunków przyjęcia Polski w poczet członków UE było wprowadzenie do zbioru Polskich Norm (PN) 80% Norm Europejskich (EN), wycofując jednocześnie stare normy krajowe, sprzeczne z wprowadzonymi. Normy Europejskie są wdrażane (przejmowane) do norm krajowych, (Polskich Norm) następującymi sposobami:

- a) tłumaczenia, polegający na dosłownym przetłumaczeniu na język polski;
- b) okładkowy, polegający na włączeniu do zbioru Polskich Norm, Normy Europejskiej w oryginalnej wersji językowej (ang.), z dodaną stroną PN;
- c) uznania (ang. *endorment*), polegający na umieszczeniu w zbiorze PN noty (w miejscu odpowiedniej normy), że dana EN jest elementem PN;
- d) przyjmowania normy identycznej, polegającym na uznaniu istniejącej PN za równoważną EN (lub międzynarodowej), jeśli treść PN jest identyczna z treścią EN.

Tryb metodyczny

Podstawowym sposobem opracowania ekspertyz i orzeczeń, jest szczegółowa analiza porównawcza technicznych wymagań i postanowień zawartych w trzech blokach informacyjnych, podanych na rysunku 1.

Faktycznie rzecz biorąc, rzeczoznawca majątkowy ekstrapoluje podobieństwo parametrów budynków i budowli, oraz aproksymuje ich wartość. W ten sposób jest w zgodzie z regulacjami prawnymi w tym zakresie dokonując szacunku wartości całej nieruchomości lub jej części. Nieustanne badanie rynku nieruchomości, czyli ustalanie trendów popytu i podaży poszczególnych rodzajów, typów i klas nieruchomości, jest podstawą działalności w zakresie szacowania wartości. Działalność ta, podobnie jak i rzeczoznawcy budowlanego, jest obciążona pewnym ryzykiem błędów. Mogą one wynikać ze struktury danych powziętych w procesie wyceny konkretnej nieruchomości, niedokładnym określeniu i doborze jej parametrów wiodących, itp.

W znakomitej części swojej pracy rzeczoznawca majątkowy stara się ustalić jedną z przewidywanych wartości, która byłaby najbliższej potencjalnej ceny transakcyjnej. Jest to znacznie łatwiejsze w sytuacji, gdy na rynku nieruchomości danego typu występuje „boom” lub pełna stabilizacja. Natomiast znacznie trudniejsze, gdy rynek jest w stanie recesji.

Rzeczoznawca majątkowy permanentnie analizuje układ parametrów rynku nieruchomości który w uproszczeniu zawarty jest na rysunku 2.

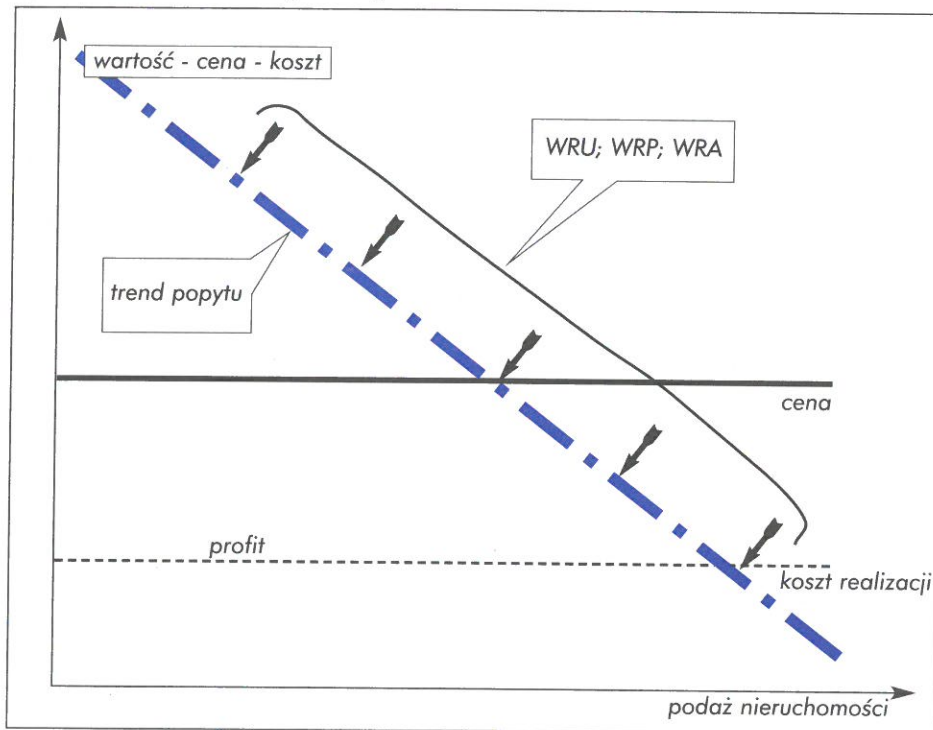
Aspekty ekonomicznej jakości budynków i budowli

W praktyce rzeczoznawca budowlany bada niekiedy ekonomiczność rozwiązań obiektów istniejących, lub projektowanych. Analiza aspektów ekonomicznych, w ogólnie-



ści w budownictwie polega na sporządzaniu kosztorysów. Wyjąwszy tzw. kosztorys inwestorski sporządzany według reguł zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury, które weszło w życie z dniem 23 czerwca 2004 r. (Dz.U. nr 130, poz. 1389 – kosztorys inwestorski), a dotyczący je-

Rys. 2. Schemat układu rynkowego



dynie obiektów realizowanych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych, obowiązują wyłącznie wewnętrzne formy i zasady podmiotów gospodarczych zajmujących się procesami budowlanymi. Rozporządzenie to eliminuje całkowicie tzw. ceny urzędowe, jednostkowych robót i czynników produkcji, publikowanych w załącznikach do rozporządzenia MGPIB. Stąd też tryb sporządzania kosztorysu inwestorskiego może być bardzo pomocny również rzeczoznawcom majątkowym przy określaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia. Warto zatem przedstawić jego główne założenia. Podstawę do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego stanowią:

- dokumentacja projektowa zawierająca przedmiar robót,
- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót,
- założenia wyjściowe do kosztorysowania,
- ceny jednostkowe robót podstawowych,

Formuła kalkulacji uproszczonej dla robót objętych przedmiarem to:

$$W_K = \sum L \cdot C_J$$

gdzie:

- W_K – oznacza wartość kosztorysową robót,
 L – oznacza liczbę jednostek przedmiarowanych robót,
 C_J – oznacza cenę jednostkową roboty podstawowej

Formuła kalkulacji szczegółowej to:

$$C_J = \sum n \cdot c + K_{PJ} + Z_J$$

gdzie:

C_J – cena jednostkowa określonej pozycji przedmiarowej,

n – oznacza jednostkowe nakłady rzeczowe: robocizny – n_r , materiałów – n_m , pracy sprzętu – n_s

c – oznacza ceny czynników produkcji: robocizny – C_r , ceny materiałów – C_m , ceny pracy sprzętu – C_s

$n \cdot c$ – koszty bezpośrednie jednostki przedmiarowej robót, według wzoru:
 $n \cdot c = \sum n_r \cdot C_r + \sum n_m \cdot C_m + \sum n_s \cdot C_s$

K_{PJ} – koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową robót, (rynkowy narzut kosztów)

Z_J – zysk kalkulacyjny na jednostkę przedmiarową robót.

Sporządzane kosztorysy obiektów są jedynie wstępnym i negocjowalnym określeniem kosztów realizacji obiektu i wskazaniem dla uczestników procesu budowlanego. Kosztorysy nigdy nie obejmują tzw. kosztów pozyskania działki (tzn. wartości rynkowej gruntu), bowiem uprzednim procesem do realizacji

obiektów budowlanych jest konieczność uzyskania pozwolenia na budowę w drodze decyzji administracyjnej, gdzie warunkiem podstawowym jest wykazanie prawa do dysponowania terenem (działka, działem gruntowym). Większość sporządzanych kosztorysów stanowią tzw. kosztorysy ofertowe, gdzie bardzo istotny wpływ mają poziomy kosztów dodatkowych, które są zmienne i zależne głównie od kategorii oferenta. Ostatnio, powszechnie eksploatowanym systemem kosztorysowania jest licencjonowany program obliczeniowy „Norma 3”.

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości, analizuje wartość poszczególnych składników nieruchomości, w tym wartość budynków i budowli. Nawet gdy czyni to w sposób „kosztów odtworzenia repliki”, to kalkulacje te mają nie wiele wspólnego z kosztorysem realizacji obiektu budowlanego lub jego części. Ponadto kosztorysy budowlane, w tym i inwestorski, to wstępne określenie poziomu kosztu realizacji obiektu budowlanego, który podlega weryfikacji w trybie przetargowym dla zamówień publicznych, bądź negocjacji handlowych dla innych rodzajów inwestycji nie publicznych. Należy zaznaczyć, że dla jednej inwestycji budowlanej, wykonuje się kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt kosztorysów na różne rodzaje robót i dzieł budowlanych. Tymczasem rzeczoznawca majątkowy traktuje wartość budynku w sposób całościowy, najczęściej *inwersyjnie* przekształcając



wartość poszczególnych elementów lub części budynku na wartość 1 m² lub 1 m³ jednego z rodzajów powierzchni lub kubatury.

Różne punkty widzenia na wartościowanie obiektów budowlanych można wyraźniej pokazać na pewnym przykładzie rozpatrywanym przez sąd aż w dwóch instancjach.

Przykład

Wnioskodawcy, strony „A” i „B”, zwrócili się o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej dom dwurodzinny typu bliźniaczego, położonego w obrębie jednej z podwarszawskich gmin. Budynek był wzniesiony na podstawie jednego projektu budowlanego, na wspólnej działce, przez dwie rodziny, na cztery lata przed procesem. (schemat nieruchomości, rys. 3.). Przedmiotem zniesienia był wyłącznie część „B” domu mieszkalnego, bowiem własność całej działki bezspornie została ustalona na rzecz strony „A” (zapis testamentowy). Sąd pierwszej instancji powołał biegłego, rzeczoznawcę majątkowego (I) dla ustalenia kosztów wzniesienia domu mieszkalnego B. Rzeczoznawca (I) określił w podejściu kosztowym, koszt odtworzenia budynku na kwotę 345 tys. zł. W trakcie postępowania, strona A przedstawiła operat szacunkowy wyceny swojego domu (swojej części), wykonany na jej zlecenie, przez rzeczoznawcę majątkowego (II) koszt odtworzenia na kwotę 583 tys. zł motywując to tym, że budynki są jednakowe.

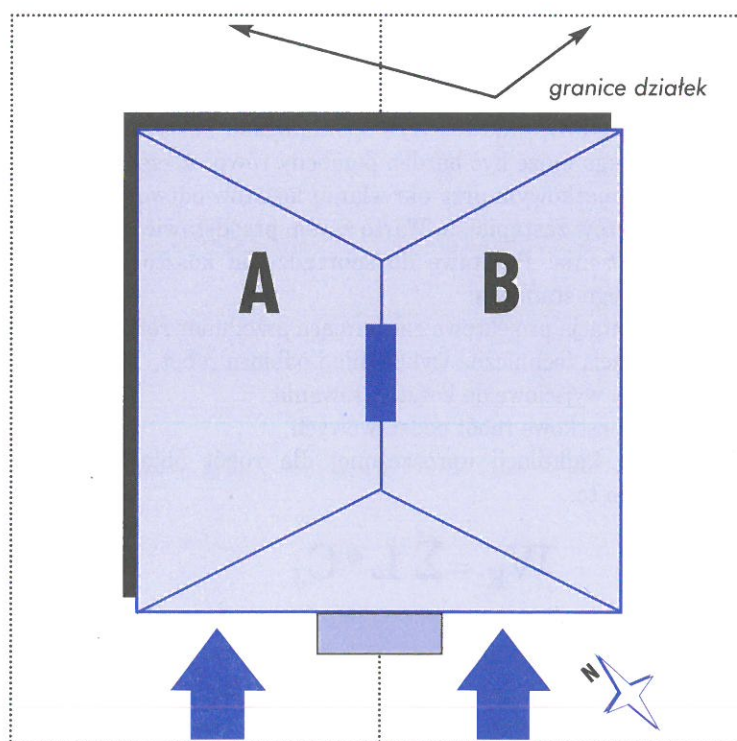
Obiekty A i B są bliźniacze, powstawały równocześnie, wznoszone były przez tego samego wykonawcę, a wszelkie płatności w trakcie budowy były w równych częściach ponoszone przez obie strony. W następstwie tego został powołany rzeczoznawca budowlany (III), który miał określić czy obie części budynku mieszkalnego są takie same oraz jaki jest koszt wzniesienia całego budynku. Rzeczoznawca budowlany ustalił, że obie części budynku z punktu widzenia technicznego są takie same i stanowią tzw. odbicie zwierciadlane, a pewne zmiany funkcji poszczególnych pomieszczeń nie powodują istotnych różnic w głównych parametrach obu lokali mieszkalnych. W ramach wykonania drugiej części polecenia, przedstawił dwa zestawy kosztorysów ofert wykonania, przez dwie niezależne firmy budowlane. Pierwszy zestaw trzech kosztorysów (roboty budowlane, instalacji wodnokanalizacyjnych, instalacji elektrycznych) opiewał na łączną sumę 812,4 tys. zł i był sporządzony przez oddział dużej firmy budowlanej, zatrudniającej kilka set osób. Drugi zestaw dwóch kosztorysów (roboty budowlane i instalacyjne), sporządzony przez małą firmę budowlaną zatrudniającą mniej niż 15 osób, opiewał na sumę 738,2 tys. zł. Końcowe rozstrzygnięcie tej sprawy jeszcze nie jest znane, bowiem strony skłaniają się do ugody. Tym nie mniej przykład dowodzi że określenie wartości takich samych nieruchomości (przystających), tymi samymi podejściami i technikami, przez różnych

rzeczoznawców, prowadzi do różnych wyników. Można też wysnuć wnioski o nie zawsze pełnej przydatności obecnych na rynku wydawnictw w rodzaju „Bistyp Consulting”, „Promocja” czy „Orgbud Serwis”.

Praktyka wskazuje, że występuje wiele wspólnych problemów do rozwiązania, dla obu typów rzeczoznawstwa, które mogą nawet przybrać formy standardów. W praktyce rodzą się pytania na które mogą odpowiadać rzeczoznawcy wspólnie:

- Czy mieszkanie w budynku wielorodzinnym, które z pewnych przyczyn ma nie pełną wysokość np. 2,25m (nie mieści się w żadnym normatywie) ma pełną wartość użytkową, czy też mniejszą, a jeżeli tak to o ile procent?
- Czy budynek mieszkalny, który jest tzw. czystą samowolą budowlaną, ma wartość rynkową, czy też ograniczoną? A jeżeli ograniczoną to o ile procent lub kwotę?
- Jaka jest wartość rynkowa nowego mieszkania w budynku wielorodzinnym, w tak zwanym stanie surowym (bez podłóg, „białego montażu” i drzwi wewnętrznych)? Czy tylko taką jaką wynika z porównań z analogicznymi mieszkaniami?
- Jaki procent wartości traci budynek mieszkalny, czy też gospodarczy nie spełniający aktualnych wymagań Prawa budowlanego i ustaw przez nie delegowanych?
- Jak określić koszt zastąpienia dla zabudowy typu przemysłowego (hale żelbetowe, biurowce typu „Lipsk”) powstałych w latach 80-tych, obecnie eksploatowanych, a będące przedmiotem obrotu?

Rys.3. Schematyczny plan nieruchomości





II SYMPOZJUM W KIEKRZU

Jan Żurawski

W dniach 8–10 października 2004 r. w Kiekrzu k. Poznania odbyło się II Sympozjum na temat: „Problematyka wyceny odszkodowań i opłat z nieruchomości dla potrzeb gmin” zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Uczestniczyło w nim 120 zainteresowanych tą tematyką rzeczoznawców majątkowych pracowników urzędów administracji terenowej oraz zaproszeni goście: prezydent PFSRM – Andrzej Hopper, Prezes Fundacji Wielkopolskiego Instytutu Nieruchomości – Jerzy Cerba, przedstawiciel Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – Zbigniew Baranowski, zastępca dyrektora Departamentu Rolnictwa Geodezji i Kartografii Urzędu Marszałkowskiego – Mariusz Szymczak oraz przedstawiciel prezydenta Poznania – dr Ryszard Szulc.

Po przedstawieniu zaproszonych gości przez przewodniczącego Rady SRMWW Adama Futro głos zabrał Prezydent PFSRM Andrzej Hopper, który gorąco przywitał zebranych, podziękował za zaproszenie i ciepło wspominał swój ubiegłoroczny pobyt na I Sympozjum. Korzystając z okazji wręczył Złote Honorowe Odznaki PFSRM Marii Trojanek i Janowi Rędziniakowi. Następnie wspólnie z Jerzym Dąbką udzielił obszernego wywiadu TV Biznes na temat problemów rzeczoznawstwa majątkowego, pozycji i zadań rzeczoznawcy na rynku nieruchomości oraz wizerunku medialnego zawodu.

Inauguracyjny wykład na temat „Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operaty szacunkowego” wygłosił Zdzisław Małecki, w którym w bardzo przejrzysty i przystępny sposób wyjaśniał zagadnienia szczególnie istotne przy wycenie nieruchomości i pracy nad operatem, zwracał uwagę na odwołania w omawianych aktach prawnych oraz komentował istotne zapisy. Równoległe trwały warsztaty dotyczące: opłat adiacenckich, podziałowych i infastrukturalnych, prowadzone przez Jerzego Dąbka i Janusza Andrzejewskiego oraz praktycznych aspektów wyceny nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu budowy i utwardzenia dróg prowadzone przez Janusza Walczaka.

Dzień drugi sympozjum upłynął na wysłuchaniu wykładu Mariana Wolanina na temat uwarunkowań prawnych, związanych z opłatą planistyczną i z opłatami podziałowymi i infastrukturalnymi; wykładu Moniki Nowakowskiej o ograniczonych prawach rzeczowych; wystąpieniu Grzegorza Szczurka i Sławomira Palickiego, którzy przybliżyli zebranym złożoną problematykę związaną z powszechną taksacją. Magdalena Małecka-Pilujka przedstawiła czynności rzeczoznawcy majątkowego wynikające z przepisów art. 36 i 37 ustawy o planowaniu przestrzennym.



Warsztaty sobotnie dotyczyły skutków finansowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikające z zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które prowadziła Elżbieta Jakubiec; Michał Kosmowski przybliżył problematykę opłat planistycznych dotyczących nieruchomości zabudowanych, Monika Nowakowska prezentowała praktyczne przykłady określania wartości ograniczonych praw rzeczowych, a J. Dąbek wyjaśnił jak określić odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętych pod drogi publiczne.

Niedzielne przedpołudnie organizatorzy oddali do dyspozycji Ryszardowi Cymermanowi, aby wyjaśnił wpływ opracowań planistycznych na wartość oraz postępowanie rzeczoznawcy majątkowego w różnych stanach planistycznych.

Po wyczerpujących wykładach uczestnicy mogli odpocząć pierwszego wieczoru przy ognisku i grillu, przekonać się o walorach smakowych dzika z różną i pieczonego prosięcia w połączeniu z orzeźwiającym smakiem piwa. Sobotni wieczór był również okazją do nawiązanie kontaktów i integracji środowiska na uroczystej kolacji z tańcami. Na jego początku przewodniczący stowarzyszenia uhonorował Monikę Nowakowską pamiątkowym medalem zasłużonych dla SRMWW.

Zamierzeniem organizatorów było omówienie bardzo szerokiej problematyki wszystkich rodzajów odszkodowań, opłat i wynagrodzeń jak również prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Wiele mieli do powiedzenia luminarze zawodu i mistrzowie – praktycy, a także, co szczególnie cieszy, również młodzi stażem rzeczoznawcy w osobach Magdaleny Małeckiej-Pilujskiej, Grzegorza Szczurka i Sławomira Palickiego.

Sprostali wyzwaniu także organizatorzy – członkowie Rady Stowarzyszenia, których wiele wysiłku kosztowało przygo-



towanie organizacyjne i naukowe Sympozjum, a materiały w postaci obszernego, ponad 400 stronicowego skryptu, będą niezmiernie pomocne uczestnikom w rozwiązywaniu praktycznych problemów związanych z działalnością zawodową. Pomimo, że w porównaniu z Sympozjum ubiegłorocznym, zainteresowanie obecnym było mniejsze, zarówno po stronie rzeczoznawców jak i pracowników urzędów państwowych, to z wypowiedzi uczestników wynika, że spełniło ono



Wykład Moniki Nowakowskiej

oczekiwania zainteresowanych. Chwalono nie tylko poziom przygotowanych referatów i bogactwo poruszonej problematyki, ale również możliwość wyboru pomiędzy wykładem a uczestnictwem w zajęciach warsztatowych, na których w mniej licznych grupach można było przedyskutować aspekty praktyczne, zasięgnąć opinii praktyków a nawet uzyskać indywidualne, czasami bardzo szczegółowe pytania.

AKTYWNE ZDOBYWANIE WIEDZY WE WŁADYSŁAWOWIE

Henryk Jankowski

W dniach 18-20 listopada br Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych zorganizowało sesję szkoleniowo-rekreacyjną w Ośrodku Przygotowań Olimpijskich CETNIEWO we Władysławowie.

Dla przypomnienia mieszkańcom z głębi lądu – Cetniewo to dawniej dwór, a dzisiaj dzielnica Władysławowa, znany kompleks sportowo – wczasowy leżący u nasady półwyspu helskiego przy szosie prowadzącej do Jastrzębiej Góry i Karwi, położony na wysokim brzegu Bałtyku, nad otwartym morzem.

Tematyka szkolenia obejmowała dwa tematy: „Opracowania planistyczne a wartość nieruchomości” referowany przez prof. Ryszarda Cymermana oraz „Wycena nieruchomości na tle znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych” prezentowany przez inż. Zdzisława Małeckiego.

Rzecznawca majątkowy, poza określaniem wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, w formie operatu szacunkowego (czynności obligatoryjne) może sporządzać opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące m.in. rynku nieruchomości i doradztwa, efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju, skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych (czynności fakultatywne).

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to nie tylko obciążenia gmin za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach w związku z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości,

czy zmniejszenia ich wartości, lecz również dochody z tytułu opłaty planistycznej i adiacenckiej.

Zachodzi pilna konieczność szerokiego współdziałania rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych.

Dużym zainteresowaniem cieszył się wykład dotyczący ostatnich zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach wykonawczych.

Poruszona została również tematyka wyceny gruntów wydzielonych pod drogi publiczne oraz nakładów właściciela na nieruchomości i zasady ich rozliczania.



Wieczór hawajski

Omówienie metod określania wartości rynkowej nakładów wywołało ogromną dyskusję uczestników szkolenia. Niestety, ograniczony czas przeznaczony na seminarium (drugi dzień i połowa trzeciego) nie pozwolił na dogłębne i szczegółowe przedyskutowanie powyższego tematu.

Po pierwszym dniu zajęć odbyło się spotkanie towarzyskie na pływalni Aquarius – wieczór hawajski, zawody pływackie, wylawianie pereł z dna basenu, zjazd na czas z wodospadu. Uroczysta kolacja i zabawa następnego wieczora pozostawiły ciekawe spostrzeżenia o znakomitej kondycji nie tylko umysłowej uczestników szkolenia.

W czasie powrotu ze szkolenia wszyscy byli świadkami niesamowitej ciekawostki meteorologicznej. Bliskość morza sprawiła, że 19 listopada 2004 r., śnieg we Władysławowie i okolicach momentalnie stopniał, podczas gdy na pozostałym terenie całego kraju przyczynił się do powstania poważnych zakłóceń w komunikacji.



SPOTKANIE RZECZOZNAWCÓW PONOWNIE W DĄBKACH

Aleksandra Parol

W dniach 21–23 października Środkowopomorskie SRM zorganizowało seminarium w Dąbkach koło Darłowa.

Tematem wykładów prowadzonych przez Zdzisława Małeckiego była wycena nieruchomości na tle znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych. Również i tym razem organizator trafnie wybrał temat seminarium, o czym świadczy wysoka liczba uczestników. Aktualna tematyka i kompetentny wykładowca zachęciły do przyjazdu ponad 180 osób. Przez trzy dni Zdzisław Małecki szczegółowo wprowadzał nas w zmienione przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie, także w nowe rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Na spotkaniu omówiona została również wycena gruntów wydzielonych pod drogi publiczne oraz nakłady właściciela na nieruchomości i zasady ich rozliczania.

Zgodnie z tradycją spotkań organizowanych przez Środkowopomorskie SRM, na koniec pierwszego dnia wykładów odbył się Bal Rzeczoznawców Majątkowych. Na początku prezes Stowarzyszenia Włodzimierz Jasiakiewicz i Zdzisław Małecki wręczyli Odznaki Federacji czterem rzeczoznawcom, którzy uprawnienia zawodowe uzyskali w okresie od ostatniego majowego seminarium do obecnego spotkania. Uczestnicy nie zawiedli organizatorów i wesoło bawili się niemal do rana przy dźwiękach tanecznej muzyki. Miłym akcentem były również upomini-



Uczestnicy seminarium

ki książkowe m.in. dla osoby, która przybyła z najbardziej odległej miejscowości. Tym razem był to pan Jan Łagosz – przyjechał na seminarium do Dąbek aż z Miłówki pokonując ponad 700 kilometrów. Dobry humor dopisywał również na kolejnym wieczornym spotkaniu zorganizowanym przy kolacji grillowej. Niestety, z powodu złej pogody impreza nie mogła odbyć się na świeżym powietrzu, ale to ani trochę nie przeszkodziło uczestnikom w dobrej zabawie. Seminarium zakończyło się w sobotę 23 października wspólnym obiadem uczestników. Również i tym razem, pomimo deszczowej aury, część osób została w Dąbkach, aby nacieszyć się jeszcze bliskością morza i świeżym powietrzem.

Sprostowanie

W poprzednim numerze Rzeczoznawcy Majątkowego (Nr 3/2004), w dziale „Informacje – Wiadomości” chochlik drukarski zamienił treść w podpisie do zdjęcia na str. 46



Zamiast: „Profesorska wymiana ...” podpis pod zdjęciem powinien brzmieć: „Wojciech Frankowski otrzymuje od prof. Andrzeja Hoppera puchar dla najlepszego zawodnika dziesięciolecia”. Obu panów i wszystkich naszych czytelników serdecznie przepraszamy!

Redakcja

Z ostatniej chwili – rezygnacja szefa TEGOVA

23 grudnia br., po półtora roku od powołania, Raymond Trotz złożył rezygnację z funkcji prezesa i członka zarządu TEGOVA. Od 1 stycznia 2005 roku pozostanie w TEGOVA jako przedstawiciel Związku Niemieckich Banków Hipotecyjnych (VDH) i szef niemieckiej delegacji.

Jako przyczynę swojej rezygnacji Raymond Trotz podał nieporozumienia w łonie zarządu TEGOVA związane z jego osobą, jego pracodawcą (VDH) oraz prowadzoną przez niego polityką w stosunku do banków.

„Byłem postrzegany bardziej jako reprezentant interesów banku, który mnie zatrudnia (HypoVereinsbank), interesów stowarzyszenia, które reprezentuję w TEGOVA (VDH), interesów HypZert, niemieckiego ciała certyfikującego w ramach Euro normy 45013, a także interesów banków w ogóle, niż TEGOVA. To podejście w ostateczności wyraziło się pytaniem: Czy TEGOVA stanie się dodatkiem do niemieckiego związku banków, straci swoją autonomię i niezależność czy stanie się znów niezależną federacją europejskich stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych? Nie pozwolę, by moja reputacja, reputacja mojego pracodawcy, VDH i banków została zniszczona przez kilku ludzi – nie ważne z jakich powodów (...) – napisał między innymi w informacji o swojej rezygnacji Raymond Trotz.



JESIENNE ZGROMADZENIE TEGOVA

Krzysztof Grzesik

Bunt w TEGOVA, przełom w certyfikacji

6 listopada br. odbyło się jesienne zgromadzenie członków TEGOVA w Madrycie. W dniu poprzedzającym spotkanie pracując w grupach roboczych oraz w samym spotkaniu uczestniczyło ponad 40 przedstawicieli stowarzyszeń z 20 krajów. PFSRM reprezentowali prezydent Andrzej Hopfer oraz Krzysztof Grzesik

Niewątpliwie było to najbardziej burzliwe oraz przełomowe spotkanie w historii tej organizacji, bowiem rok temu stała ona u progu bankructwa. Po wsparciu finansowym członków została „uratowana” i dzisiaj już jej bilans jest pozytywny.

Natomiast samo spotkanie nie odbyło się bez wyrażenia rosnącego niepokoju wśród członków przeciwko ostatnio zaobserwowanej polityce tej organizacji, a szczególnie dopuszczenia do zwiększania wpływu niemieckich banków. Zaskakującym okazał się fakt, że na kilka dni przed spotkaniem stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych z Austrii złożyło wniosek o nieprzyjęcie nowego członka TEGOVA – kolejnej organizacji z Austrii, LBA Graz. W spółce tej udziały mają między innymi Hypzert oraz Bank Austria Rating. W tym samym wniosku Austriacy wskazują z zaniepokojeniem na nieścisłości dotyczące certyfikacji przez TEGOVA. Twierdzą oni, że obecnie certyfikacja jest prowadzona przez Hypzert, ale bez żadnego nadzoru TEGOVA. Ponadto, ich zdaniem, brakuje kontraktów pomiędzy TEGOVA a organizacjami certyfikującymi. Na koniec swojego wniosku Austriacy z bólem zauważają rosnące wpływy niemieckich banków w TEGOVA, a także w sektorze wycen, co zagraża niezależności rzeczoznawców majątkowych w Europie.

Przewodniczący TEGOVA, Raymond Trotz czując się osobiście urażony tym wnioskiem oraz rozmowami w kuliarach o możliwości odwołania go ze stanowiska, odmówił rozpoczęcia obrad, jeżeli on oraz cały zarząd nie otrzyma wotum zaufania od zgromadzenia. Po tym oświadczeniu, razem z większością zarządu opuścił salę. Zgromadzenie kolejne dwie godziny obradowało nad zaistniałym stanem rzeczy. Ostatecznie doszło do konsensusu. Uznano, że nie jest to odpowiedni moment na usunięcie zarządu, ponieważ nie jest to problem jego wkładu czy też zachowania, ale problem przyszłościowej polityki TEGOVA, wpływu banków, certyfikacji, oraz kształtu edukacji rzeczoznawców majątkowych.

Ostatecznie przegłosowane zostało wotum zaufania dla zarządu, ale pod warunkiem powołania komisji, która zbada wszelkie nieścisłości dotyczące umów pomiędzy TEGOVA a organizacjami certyfikującymi. Do składu komisji zostali powołani dr Heinz Muhr (Austria), Alexander Benedetti (Włochy) oraz Krzysztof Grzesik (Polska).

Certyfikacja

Poza zawirowaniem spowodowanym wnioskiem Austriaków, w kuliarach, w grupach roboczych oraz na walnym zgromadzeniu najczęściej rozmawiano na temat wniosku PFSRM o zmianie systemu certyfikacji TEGOVA.

Obecnie system certyfikacji TEGOVA nie uznaje kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych zdobytych w trybie egzaminacyjnym, jeżeli ciało egzaminacyjne nie jest poddane akredytacji według Euro Normy 45013. W Polsce wymagałoby to powołania nowego ciała egzaminacyjnego oraz ponowne zdawanie pisemnego egzaminu przez rzeczoznawców majątkowych. System ten nie sprzyja też członkom RICS i wielu innym stowarzyszeniom. Niektóre stowarzyszenia wdrażają swój własny certyfikat według Euro Normy 45013, ale na podstawie istniejących już kwalifikacji, a nie poprzez powołanie nowego systemu egzaminacyjnego. Takie rozwiązanie także nie zadawała TEGOVA. W wyniku tak ostro postawionych warunków, po czterech latach certyfikat TEGOVA wdrożyli tylko Niemcy (poprzez HypZert), Czesi oraz Grecy. Trzeba zauważyć, że certyfikat TEGOVA jest wzorowany na certyfikacie Hypzert. Nic więc dziwnego, że Hypzert jest postrzegana prawie jak monopolista w tym zakresie. Pomimo niepopularności obecnego systemu certyfikacji TEGOVA, sama idea certyfikacji rzeczoznawców majątkowych ma nadal większościowe poparcie wśród członków tej organizacji. Teraz nie udałoby się unieważnić certyfikacji w Europie aczkolwiek rozwiązanie to byłoby najkorzystniejsze dla polskich rzeczoznawców majątkowych. Przecież, mało kto może pochwalić się takim systemem uprawnień jaki istnieje w Polsce.

Wniosek PFSRM, dąży do zbudowania kilku alternatywnych rozwiązań, ku zdobyciu certyfikatu TEGOVA. Między innymi poprzez uznanie kwalifikacji zdobytych w różnych krajach, o ile spełniają minimum edukacyjne zdefiniowane przez TEGOVA. Pośrednio wniosek dąży do uznania przez TEGOVA polskich uprawnień zawodowych jako podstawy do certyfikacji.

Polski wniosek, który został zgłoszony w maju br. zdobył poparcie między innymi Anglików, Francuzów, Włochów, Holendrów, Norwegów, Duńczyków oraz Austriaków, ostatecznie w głosowaniu nie było ani jednego głosu sprzeciwu. W grupie roboczej większość stowarzyszeń głosowała za tym, aby każde stowarzyszenie wprowadziło własną certyfikację, niekoniecznie drogą Euro Normy. Po wdrożeniu takiej certyfikacji TEGOVA uznałaby ją (nadając prawo certyfikowanym rzeczoznawcom majątkowych do użycia pieczętki „Approved by TEGOVA”), o ile po weryfikacji, minimum edukacyjne



oraz kryteria odnośnie praktyki oraz ustawicznego kształcenia zostałyby spełnione.

Natychmiastowym efektem przedstawienia wniosku PFRSM jest fakt, że zarząd TEGOVA powoła dwunastoosobowy zespół roboczy, który opracuje nowe zasady certyfikacji, które zostaną zaakceptowane przez następne walne zgromadzenie w maju 2005 r.

A co z certyfikacją w Polsce?

PFRSM tymczasowo wstrzymała prace nad certyfikacją w Polsce do momentu, gdy będzie dokładnie wiadomo, w którym kierunku dąży TEGOVA. W tym momencie już to wiemy! Przypominam, że certyfikacja jest po to, aby klient wybierając rzeczoznawcę majątkowego miał pewność, że rzeczoznawca majątkowy:

- Ukończył odpowiednie studia, odbył praktykę zawodową, przeszedł pozytywnie postępowanie egzaminacyjne,

- Wykonuje swój zawód,
- Jest na bieżąco z normami prawnymi oraz z śledzi postępy metodologiczne poprzez ustawiczne kształcenie.

W Polsce uprawnienia zawodowe spełniają pierwszy wymóg. Certyfikacja w naszym kraju zostałaby wprowadzona, aby co pięć lat weryfikować wymóg drugi i trzeci. System ten powinien być prosty i łatwy. Przecież tak czy inaczej, rzeczoznawca ma obowiązek ustawicznego kształcenia.

Pojawia się tylko pytanie czy certyfikacja w Polsce powinna dalej kontynuować drogę Euro Normy czy też nie. Wymaga to dalszej dyskusji, ale nie zmieniłoby to chyba samych procedur certyfikacyjnych.

Krzysztof Grzesik jest przewodniczącym Komisji Współpracy Międzynarodowej PFRSM.

ZMIANY MINIMALNYCH WYMAGAŃ EDUKACYJNYCH EUROPEJSKIEJ GRUPY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Zespół roboczy ds. edukacji Europejskiej Grupy Rzeczoznawców TEGOVA dokonał wszechstronnego przeglądu Minimalnych Wymagań Edukacyjnych. Na spotkaniu zespołu podczas jesiennej sesji TEGOVA w dniu 5 listopada 2004 roku przegląd zakończono podsumowaniem i spisaniem zaleceń co do zmian w Minimalnych Wymaganiach Edukacyjnych.

Najważniejsza zmiana polega na tym, że Minimalne Wymagania Edukacyjne zostały podzielone na trzy odrębne części: zrozumienie, podstawowa wiedza, pogłębiona wiedza (dotychczas: dwie części: zrozumienie i pogłębiona wiedza).

Tematy włączone do części „zrozumienie” są te same, co obecnie za wyjątkiem rynku nieruchomości. Tematy włączone do części „podstawowa wiedza” to: rynek nieruchomości, europejskie i międzynarodowe standardy wyceny i budownictwo.

Pozostałe tematy będą znajdowały się w części „pogłębiona wiedza”, jednak temat przepisy dotyczące gospodarki gruntami winien odnosić się jedynie do przepisów krajowych (dotychczas również europejskich). Grupa planuje opublikowanie drugiego wydania Minimalnych Wymagań Edukacyjnych w styczniu 2005 r.

Inne zmiany dotyczą uwzględnienia w programach nauczania pewnych istotnych zagadnień dotyczących danego tematu np. w temacie budownictwo – zagadnienia dostępu do budynków dla osób niepełnosprawnych oraz oceny ryzyka konstrukcyjnego, w temacie ochrona środowiska – zagadnienia skażonych materiałów budowlanych.

Opracowała Maria Rymarowicz

Minimalne wymagania edukacyjne TEGOVA II wydanie

Zrozumienie

- Podstawy teorii ekonomicznych
- Zagadnienia finansowe w firmie
- Analiza statystyczna
- Ochrona środowiska
- Zarządzanie marketingiem
- Zarządzanie firmą

Podstawowa wiedza

- Rynek nieruchomości
- Europejskie standardy wyceny
- Międzynarodowe standardy wyceny
- Budownictwo

Pogłębiona wiedza

- Krajowe przepisy dotyczące gospodarki gruntami
- Praktyka zawodowa
- Zasady wyceny
- Praktyka wyceny
- Wyceny dla celów podatkowych
- Przeznaczenie terenu i planowanie przestrzenne
- Analiza i wycena inwestycji



RICS

The mark of
property professionalism worldwide



**Polska Federacja
Stowarzyszeń
Rzecznawców
Majątkowych**

Zaproszenie do udziału w konferencji

Wycena nieruchomości dla sprawozdań finansowych

Wtorek, 1 luty 2005

9.30 - 17.00

Hotel Radisson , ul. Grzybowska 24, Warszawa

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) zaczną obowiązywać wszystkie spółki giełdowe w UE od 2005. RICS i PFSRM mają zaszczyt przewodniczyć konferencji, której głównym celem jest wyjaśnienie wpływu IFRS na wycenę nieruchomości w praktyce. Podczas konferencji poruszone zostaną także tematy: certyfikacja rzeczoznawców majątkowych, arbitraż, oraz Polskie Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych.

Zakres tematyczny:

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej i Bazylea II – wpływ na metodologie wyceny, sprawozdawczość oraz zapotrzebowanie na usługi rzeczoznawców majątkowych.

Międzynarodowe Standardy d/s Wyceny Nieruchomości – do czego zobowiązują i na co należy zwrócić uwagę?

Wartość rynkowa – definicja, kategorie - aspekty aktualnej metodologii wyceny.

Wycena Nieruchomości dla Sprawozdań Finansowych w Polsce – zgodność z międzynarodowymi standardami i praktyką, zmiany i rozwój, wymagania względem sprawozdawczości finansowej.

Certyfikacja Rzecznawców Majątkowych – odpowiedź na rynkowe zapotrzebowanie? Nowe propozycje certyfikacji w Europie.

Arbitraż - potencjalny rozwój branży w Polsce w kontekście rzeczoznawstwa majątkowego.



Prelegenci:

- **Profesor Barry Gilbertson, Prezydent RICS, Partner Price Waterhouse Coopers**
- **Profesor Andrzej Hopfer, Prezydent PFSRM**
- **Chris Thorne, RICS Valuation Faculty, Dyrektor Atis Real**
- **Profesor Neil Crosby, University of Reading**
- **Matthew Martin, Dyrektor Zarządzający Martin DeVarga**
- **Chris Grzesik, Przewodniczący RICS Europa, Dyrektor Zarządzający Polish Properties**

Panele Dyskusyjne:

Panel 1 – Wycena Nieruchomości dla Sprawozdań Finansowych w Polsce

- **Andrew Kinast, Dyrektor Zarządzający Grant Thornton - Moderator**
- **Jerzy Filipiak, Vice Prezydent PFSRM**
- **Małgorzata Cieślak, Dyrektor d/s Nieruchomości Price Waterhouse Coopers Polska**

Panel 2 – Polskie Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych

- **Andrzej Kalus, Prezes Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości – Moderator**
- **Zdzisław Małecki, Przewodniczący Komisji Standardów PFSRM**
- **Profesor Ewa Kucharska-Stasiak, Uniwersytet Łódzki**
- **Profesor Mieczysław Prystupa, Prezes Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych**

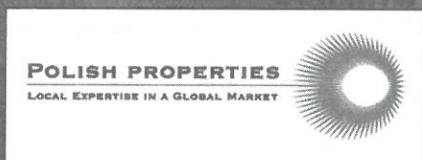
Koszt uczestnictwa: 400 zł (bez VAT), 488 zł (z VAT)

Lunch 12.45 - 14.00

Tłumaczenie symultaniczne angielsko/polskie.

Po konferencji prezentacje będą rozesłane do uczestników w formacie elektronicznym.

Sponsor/organizator:



Patrycja Buszta
Polish Properties Sp. z o.o.
ul. Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
Tel +48 22 501 9695
Fax +48 22 501 9694
www.polishproperties.com.pl



X KONFERENCJA CEREAN „NOWE RYNKI NIERUCHOMOŚCI W EUROPIE CENTRALNEJ”

Jan Mickiewicz, Maria Rymarowicz

X Jubileuszowa konferencja CEREAN odbyła się w dniach 14–16 października br. w stolicy Łotwy – Rydze. W konferencji uczestniczyło 450 osób z 19 krajów (w ubiegłorocznej konferencji w Krakowie uczestniczyło 220 osób). Największe grupy uczestników przybyły z Ukrainy, Rosji i oczywiście z Łotwy, ale byli też przedstawiciele Hiszpanii, Finlandii i Niemiec.

W konferencji uczestniczyli przedstawiciele wszystkich 12 krajów członkowskich CEREAN oprócz Armenii i Gruzji. W trakcie konferencji powitano nową organizację członkowską – ICGRECA z Turcji. Polska grupa liczyła około 30 osób, reprezentujących głównie Polską Federację Rynku Nieruchomości, PFSRM (2 osoby) oraz Związek Banków Polskich (1 osoba). Honorowymi gośćmi byli: Cathy Whatley, NAR Prezydent 2003 (National Association of Realtors), Art Godi, Przedstawiciel NAR do Kontaktów z Europą Centralną, Norman Flynn, Prezes IRPF, Luis de Prado, CEPI (The European Council of Real Estate), Andre Groot, Prezydent CEI (Confederation of European Real Estate).

Konferencji towarzyszyły zebrania Zarządu i Rady CEREAN.

Konferencję otworzył burmistrz Rygi. Dwudniowy program seminariów obejmował 9 sesji oraz dwa spotkania robocze, poświęcone aktualnym problemom rynków nieruchomości w Europie Centralnej.

W trakcie uroczystego zamknięcia konferencji na zamku Rundale wręczono tradycyjne nagrody dla najlepszych firm CEREAN w roku 2004 – z Ukrainy, Bułgarii, Rosji, Rumunii, Polski i Węgier. Tam też uczczono 10-lecie CEREAN pokazem sztucznych ogni i wręczeniem pamiątkowych odznak osobom i instytucjom zasłużonym dla rozwoju tej organizacji i wspierających jej działalność. Do ich grona zaliczono Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która jest członkiem wspierającym CEREAN.

Kadencję zakończył prezydent CEREAN Grzegorz Dobrowolski z Polski, a rozpoczął urzędowanie Alex Romanienko z Rosji. W skład zarządu weszli: Egdar Shins (Łotwa), Artur Oganesan (Ukraina), Eli Boneva (Bułgaria). Brak w zarządzie po raz pierwszy przedstawicieli Polski i Czech oznacza przyszłą tendencję większego skupienia się CEREAN na problemach krajów reprezentowanych w zarządzie, co

jest uzasadnione stopniem rozwoju ich rynków nieruchomości.

Kolejna, XI-ta Konferencja CEREAN odbędzie się w Kijowie, w dniach 13–15 października 2005 roku.

Tematy 9 sesji konferencji:

1. Pierwszych sześć miesięcy po wstąpieniu do Unii Europejskiej.
2. Banki jako podstawowe źródło finansowania rynku nieruchomości.
3. Rewitalizacja oraz publiczno – prywatno partnerstwo
4. Franchising na rynku pośredników nieruchomości.
5. Przegląd rynku nieruchomości krajów bałtyckich (Łotwa, Litwa, Estonia) specyfika, możliwości i wyzwania.
6. Zarządzanie ryzykiem na rynku nieruchomości.
7. Jak wspomagać i kontrolować pośredników na rynku nieruchomości (aspekty prawne, licencje, szkolenia).
8. Dlaczego system MLS jest konieczny dla przyszłego rozwoju rynku nieruchomości.
9. Jak kreować sukces firmy.



Polacy na konferencji

Z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych na tej konferencji najciekawszymi były sesje pierwsza, druga i piąta.

W trakcie pierwszej sesji – „Pierwszych sześć miesięcy po wstąpieniu do Unii Europejskiej dyrektywy unijne, krótko i długoterminowe standardy rynku nieruchomości na rynkach poszczególnych krajach” prelegent z Polski, Szymon Sędek omówił sytuację na rynku nieruchomości przed oraz w ciągu sześciu pierwszych miesięcy po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Oczekiwanie polskiego rynku nieruchomości, jakie były przed przystąpieniem do Unii Europejskiej, można krótko podsumować w następujących punktach:

- skutkiem przystąpienia do Unii będzie duża liczba kupujących, głównie obcokrajowców,



- ceny nieruchomości w sposób znaczący wzrosną po przystąpieniu do UE,
- wejście do UE będzie miało wpływ na sprzedaż oraz wynajem nieruchomości.

W oczekiwaniu na wejście Polski do UE w okresie od września 2003 r. do maja 2004 r. na polskim rynku odnotowano stosunkowo dużą ilość transakcji oraz systematyczny wzrost cen. Co faktycznie zdarzyło się na polskim rynku nieruchomości od maja do listopada br.: czyli po przystąpieniu do Unii Europejskiej:

- spadła liczba transakcji,
- nie zanotowano dalszego wzrostu cen,
- nie wzrosła w sposób znaczący liczba zagranicznych nabywców,
- zaobserwowano wpływ wzrostu gospodarczego na rynek nieruchomości.

Do potencjalnych możliwości rozwoju polskiego rynku nieruchomości należy zaliczyć:

- dużą liczbę mieszkańców (40 mln) w porównaniu z pozostałymi krajami, które przystąpiły do Unii,
- tradycję oraz chęć bycia na własnym,
- kreatywność, przedsiębiorczość i zdolności i umiejętności Polaków,
- fakt, że Polska stała się w części wschodnią granicą Unii Europejskiej.

W trakcie drugiej sesji „Banki jako podstawowe źródło finansowania rynku nieruchomości” uczestnicy konferencji podkreślali, że banki są jednym z głównych źródeł finansowania na rynku nieruchomości krajów Europy Centralnej. Zwrócono uwagę na coraz lepszą współpracę banków z rzeczoznawcami w zakresie określenia wartości nieruchomości jako „produktu bankowego” przedmiotu finansowania oraz nieruchomości traktowanej jako zabezpieczenie.

Dobra i rzetelna wycena, w której będzie oszacowana wartość zgodnie z zasadami obowiązującymi w poszczególnych krajach, jest szczególnie istotna w przypadkach finansowania długoterminowego. Takie finansowanie występuje głównie na rynku mieszkaniowym. Okres finansowania w niektórych krajach wynosi nawet 40 lat. Maksymalny okres może ulec skróceniu ze względu na wiek kredytobiorcy. Kolejną prawidłowość występującą na rynkach nieruchomości Europy Centralnej i Wschodniej to stale wzrastająca liczba kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych, przy jednoczesnym spadku oprocentowania tych kredytów.

W trakcie sesji piątej: „Przegląd rynku nieruchomości krajów bałtyckich (Łotwa, Litwa, Estonia) specyfika, możliwości i wyzwania” prelegenci z tych trzech

krajów nadbałtyckich opisali specyfikę bałtyckiego rynku nieruchomości, jego specyfikę, możliwości oraz wyzwania przed nim stojące.

Rynki nieruchomości tych krajów są w zasadzie podobne. Kraje te leżą w tym samym regionie, mają podobną liczbę mieszkańców, podobną specyfikę. We wszystkich tych krajach głównymi miastami, gdzie buduje się najwięcej obiektów mieszkalnych oraz komercyjnych, notowana jest największa liczba transakcji oraz osiągane są najwyższe ceny, są stolice tych krajów. Co ciekawe, ceny i stawki czynszowe osiągane na rynkach nieruchomości stolic krajów bałtyckich (Ryga, Wilna Tallin) są porównywalne z poziomem Warszawy.

W dyskusji stwierdzono, że we wszystkich krajach, które przystąpiły do Unii Europejskiej w maju 2004 r., zachowania i oczekiwania rynku nieruchomości przed przystąpieniem do Unii były praktycznie identyczne. Potwierdziły się przypuszczenia, że nowe kraje w Unii oczekują podobnie jak w Polsce szybkiego rozwoju rynku nieruchomości tzn. wzrostu ilości transakcji i wzrostu cen. Ale oczekiwania nie spotkały się z rzeczywistością i zachowania rynku polskiego po akcesji są reprezentatywne dla pozostałych krajów. Pytano także uczestników konferencji z tzw. „starych krajów członkowskich Unii” między innymi Danii, Hiszpanii, jakie były doświadczenia ich rynków nieruchomościowych w okresie bezpośrednio przed wstąpieniem jak i po wstąpieniu do Unii. Podkreślono, że we wszystkich krajach obserwowano duży optymizm w okresie przed akcesyjnym i nie do końca spełnione nadzieje na gwałtowny rozwój rynku. Generalnie przed akcesją do przyszłych krajów członkowskich napływa kapitał spekulacyjny liczący na szybkie i łatwe zyski.

Wstąpienie do Unii dla nowych państw w ocenie uczestników Konferencji będzie miało

bardzo duże znaczenie dla rozwoju rynku nieruchomości ze względu na:

- ujednoczenie zasad wyceny nieruchomości na przykład między innymi: na potrzeby banków, inwestorów instytucjonalnych,
- lepsze poznanie rynków poszczególnych krajów,
- większą konkurencję na rynku,
- podniesienie poziomu świadczonych usług.



Od lewej: Szymon Sędek,
Grzegorz Dobrowolski,
Danuta Nalazek,
Marek Wachowski
i Jan Mickiewicz.

Maria Rymarowicz jest szefem biura PFSRM, odpowiada za kontakty z CERAN.

Adam Mickiewicz jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Komisji Współpracy Międzynarodowej PFSRM, dyrektorem Biura Oceny Ryzyka Zabezpieczeń w Citibanku Handlowym.



BAŁTYCKA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Barbara Majewska

25 września tego roku w Oslo odbyła się kolejna Bałtycka Konferencja Rzecznawców Majątkowych. Tematem konferencji były „Technologie informatyczne oraz wycena”. Konferencja miała charakter kameralny. Uczestniczyło w niej dziesięciu Norwegów oraz troje przedstawicieli z Niemiec, po dwie osoby z Estonii i Finlandii oraz po jednym przedstawicielu z Litwy i Polski, czyli 19 osób. Miejszem konferencji był zabytkowy Grand Hotel, położony przy głównej ulicy handlowej Oslo prowadzącej z głównego dworca kolejowego do pałacu królewskiego.

Norweski program komputerowy

Konferencja rozpoczęła się kolacją w dniu poprzedzającym obrady, podczas której uczestnicy mogli się poznać i posmakować tradycyjnego dania norweskiego – pieczeni z renifera. Obrady zainaugurował następnego dnia rano prezydent Norweskiego Stowarzyszenia Rzecznawców, pan Erik Larsen, który powitał zebranych, a następnie dokonał prezentacji programu komputerowego „Key to Valuation” powstałego z inicjatywy norweskich rzeczoznawców. Pierwsza wersja programu powstała w 1995 roku i jest cały czas udoskonalana. Program przygotowany jest w kilku wersjach językowych (norweski, angielski, niemiecki). W 2002 roku program został nominowany przez IRRV (Institute of Revenues Rating and Valuation) do nagrody „Best Valuation Initiative”. Zamiarem autorów było stworzenie programu, który znormalizowałby sporządzanie operatów szacunkowych na całym świecie. Program jest zgodny z międzynarodowymi standardami wyceny i umożliwia prowadzenie bazy danych transakcyjnych oraz kontroluje kompletność operatu. Przy jego pomocy możliwa jest wycena obiektów mieszkalnych, komercyjnych, gruntów lasów, strat i szkód, kalkulacji kosztów. Metodologia obejmuje kapitalizację prostą, analizy „cash flow” do 20 lat oraz podejście porównawcze. Operat zawiera część opisową, zawierającą min. szczegółowy opis konstrukcji i wykończenia budynku oraz obliczenia. Brakujące informacje program zgłasza automatycznie. Obecnie przy pomocy EEA (The European Expert Alliance) przygotowywana jest międzynarodowa wersja programu. Możliwe jest przetłumaczenie go na inne języki przy współpracy z lokalnymi organizacjami zawodowymi.

Z rozmów z uczestnikami konferencji, użytkownikami programu wynika, że jest wygodnym narzędziem, lecz nowsza wersja, bardziej szczegółowa, wymaga zbyt drobiazgowego opisu nieruchomości, szczególnie zabudowy. Opis zawiera detale, które nie mają wpływu na oszacowaną wartość.

Propagatorzy programu są wyraźnie zainteresowani rozpowszechnieniem go w Polsce, gdzie spodziewają się dużego rynku potencjalnych odbiorców. W pozostałych krajach nadbałtyckich program nie jest używany.

Przedstawiciel norweskiej firmy brokerskiej Eiendomsvardi zaprezentował bazę danych transakcyjnych stworzoną przez pośredników. Baza zawiera dane dotyczące całej Norwegii uzyskiwane od pośredników. System zawiera mapy transakcji. Na mapach zaznacza się dany obszar i automatycznie program wyszukuje transakcje z tego obszaru.

Estońska informacja katastralna

Następnie delegat rządowej Estońskiej Rady Nieruchomości zaprezentował internetowy system informacji katastralnej, który finansowany jest z budżetu państwa. System zawiera dane katastralne nieruchomości, wyniki wycen i mapy wartości, mapy geodezyjne. Obejmuje rejestr około 130 000 transakcji od 1997 roku, tworzony na podstawie danych uzyskiwanych od notariuszy. Korzystać z niego mogą rzeczoznawcy, którzy przesyłają do niego wyniki swoich wycen. Rzecznawca uzyskuje informacje drogą mailową w formacie Excel, po dokonaniu opłaty, może także uzyskać tą drogą informacje na temat zabudowy danej nieruchomości, dane właściciela, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Litewskie bazy danych

Przedstawiciel Litwy reprezentujący jedną z firm najdłużej (od 1993 roku) działających na tamtejszym rynku nieruchomości (Corporation Matininkai), przedstawił w jaki sposób funkcjonują bazy danych o rynku nieruchomości na Litwie. Praktycznie od 1997 roku każda z większych firm sama buduje swoją bazę danych transakcyjnych. Jednakże w roku 2002 krajowe stowarzyszenie firm działających na rynku nieruchomości (ponad 30 firm) postanowiło stworzyć wspólną bazę danych, która zaczęła działać w bieżącym roku. Informacje o transakcjach uzyskiwane są z państwowego rejestru. Celem bazy jest tworzenie wspólnego, zunifikowanego systemu analiz rynku nieruchomości, który umożliwi określanie stóp kapitalizacji i innych wskaźników wymaganych w procesie wyceny.

Ponadto litewscy rzeczoznawcy mogą korzystać odpłatnie, za pomocą internetu, z Geograficznego Systemu Infor-



matycznego obejmującego mapy geodezyjne (możliwość wydrukowania mapy), dane właścicieli oraz dane transakcyjne gromadzone przez Centralny Rejestr Państwowy.

Fińskie rozwiązania

Przedstawiciel fińskiej instytucji rządowej National Land Survey zaprezentował system informacji geodezyjnej i katastralnej w Finlandii. Rzeczoznawcy mają dostęp do informacji odpłatnie, drogą internetową. System National Land Survey zawiera fotografie lotnicze terenu, na które są naniesione mapy geodezyjne, dane właściciela, rejestr transakcji, mapy cenowe, analizy statystyczne oraz szczegółowe informacje o ilości i wartości drzewostanu na obszarze danej działki.

Podsumowanie i zakończenie konferencji

Obrady podsumował przedstawiciel European Expert Alliance, pan Gunter Schaffler z Niemiec, zachęcając do stosowania Międzynarodowych Standardów Wyceny, które jego zdaniem ułatwią kontakty profesjonalistów rynku nieruchomości na świecie w okresie intensywnego rozwoju nowych technik informatycznych.

Wieczorem odbyła się uroczysta kolacja w Opera Cafe, gdzie między serwowanymi daniami goście słuchali pieśni

w wykonaniu artystów operowych. Uczestnicy pożegnali się następnego dnia podczas śniadania.

Konferencja miała charakter kameralny, wszyscy chętnie wymieniali się doświadczeniami zawodowymi. Specjalistyczne oprogramowanie komputerowe wyceny nieruchomości dostępne jest w Norwegii, Niemczech i Polsce. Na terenie pozostałych krajów uczestniczących w konferencji (Finlandia, Litwa i Łotwa) rzeczoznawcy korzystają z oprogramowania Microsoftu, szczególnie programu Excel. Dostęp do baz danych transakcyjnych jest podobny we wszystkich krajach. Są to państwowe rejestry, budowane na podstawie danych otrzymywanych od notariuszy. Dane wprowadzane są przez pracowników instytucji, którzy nie mają wystarczającego przygotowania i wynika z tego wiele błędów. Jedynie w Polsce rzeczoznawcy podjęli próbę budowania profesjonalnej bazy danych. Jednakże w Polsce rzeczoznawcy mają najbardziej utrudniony dostęp do danych katastralnych czy geodezyjnych. Idealnym rozwiązaniem jest system fiński, gdzie drogą internetową rzeczoznawca może otrzymać wszystkie informacje dotyczące danej nieruchomości, znajdując ją wcześniej na mapie fotograficznej.

Na zakończenie przedstawiciele Estonii przekazali zaproszenie na kolejną Bałtycką Konferencję do Tallina w dniach 23-25 września 2005 roku. Tematem konferencji będzie „Wyce- na dla potrzeb sprawozdań finansowych”.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

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

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

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

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

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji, e-mail: pfva@qdnnet.pl



ASEKURANCTWO?

Ewa Wojciul

Zawodowe rozterki to chleb powszedni nas wszystkich. Nic dziwnego, że mają prawo dopaść i nas. Ostatnio przypomniła mi się rozmowa z koleżanką po fachu sprzed ośmiu lat, gdy właśnie zaczynałam wyceniać swoją pierwszą nieruchomość. Powiedziała mi wtedy: „Kiedy jest zastój na rynku, to rośnie mi stos rachunków. Budzę się przerażona po nocach i zamartwiam – nie ma zleceń, nie ma zleceń... Gdy zaś jest ruch w interesie, biegam z wizji na wizję, ślęczę nocami nad klawiaturą, a potem miesiącami budzę się zła na zimnym potem – tam się chyba pomyliłam, tu wypłynęła moja nieuwaga, o tym zapomniałam, tamtego nie jestem pewna”. Jak nie urok to przemarsz wojsk.

Często przypominam sobie tę rozmowę, a wtedy przychodzi mi jeszcze na myśl cytat z „Nocy i dni” Marii Dąbrowskiej. Tam pada takie świetne zdanie, wypowiedziane bodajże przez Agnieszkę Niechcic: „Czy jest większa pewność w życiu, niż wiedzieć, że nie ma żadnej?”...

W skomplikowaną materię naszej działalności zawodowej zdanie to wpisuje się dosyć często. Nie ma pewności, czy kolejny rok utrzymamy się na rynku. Nie ma pewności, że najstarszemu i najuczciwiej wykonana wycena nie przysporzy nam kłopotów. Nie ma pewności, czy czegoś nie przeoczymy, czy zdążymy ze zleceniem, czy toner w drukarce nie skończy się o 23⁰⁰ w przededniu oddania pracy, czy klient zapłaci na czas, czy słońce weszło, nim rosa oczy wyje...

Niedawno się dokształcałam. Pan prowadzący zajęcia mnóstwo czasu poświęcił na omawianie błędów popełnianych przez rzeczoznawców. Czasami o pomyłce decydowały takie drobiazgi, takie niuanse, że w końcu któryś

z uczestników seminarium spytał: „To jak my mamy wyceniać, skoro wokół same pułapki?”.

— Wyceniajcie państwo, wyceniajcie, nie można się za bardzo przejmować – usłyszeliśmy. Łatwo powiedzieć!

Zima na Mazurach. Cichutki, zasnieżyony las. Ogromna płaszczyna zamrożonego jeziora. Niedzielny poranek. Dwóch moich kolegów postanowiło połowić ryby. Jako ludzie odpowiedzialni, przygotowali się starannie: Otwory w lodzie wywiercili w kilkumetrowej odległości od siebie. Przygotowali drabinkę na wypadek, gdyby trzeba było pętać

z ziora. Z samochodu wysiadła wesółą kompania. Rozstawiono i rozpalono grilla, wystawiono skrzynkę z napojami, ustawiono też stolik i kilka krzeseł i rozpoczęło się zimowe biesiadowanie w plenerze.

Czy moi znajomi wędkarze przejęli się za bardzo, czy akurat? Nie wiem. Do jakiego stopnia mamy się przejmować, by robić to, co robimy porządnie, do jakiego się nie przejmować, by nie wpadać w paranoję, nie gubić w szczygółach i nie bać pracy?

Ale żeby się nam ten świąteczny czas za bardzo nie pogubiło w rozterkach, zakończę przykładem optymistycznie jednoznacznym.

Moi dwaj koledzy (tym razem nie wędkarze, lecz taternicy) postanowili przed wielu laty wejść na Czerwone Wierchy. Nie miało to być zwykłe wejście, a jak najwcześniejsze – po prostu koledzy mieli ambicję tego dnia dotrzeć tam jako pierwsi i dla własnej satysfakcji patrzeć z góry na następnych.

Wstali po ciemku, jeszcze o czwartej w nocy ruszyli Doliną Kościeliską.

Po ciemku, ledwie rozeznając drogę, weszli na szlak. Radość i ambicja ich uskrzydlała, parli w górę jak natchnieni. Błady świt zastał ich już wysoko. Do ostatniej przełęczki dotarli dumni i szczęśliwi. Szczęście trwało do zakrętu. Za nim zobaczyli

gaździnkę siedzącą na stołeczku przy aluminiowych bańkach (taki handel był wtedy dozwolony). Ta przywitała ich uprzejmie: — Panocki, może mlika, jogurtu, maślanki?

Koledzy, opisując przeżyty wstrząs, podsumowali: — Popatrzyliśmy na siebie, a potem stwierdziliśmy, że jedyne co nam pozostało, to zejść na dół i wejść z powrotem niosąc fortepian.

I w tym nie mieli racji. Bo kady ceprom do gazdów, hej!

z pękającym lodzie. Owiązali się w pasie końcami linki, by w razie czego jeden asekurował drugiego. Rozstawili leciutki, aluminiowe krzeselka i zaczęli łowić. Było bardzo przyjemnie...

Potem w kościele położonym po drugiej stronie jeziora zabrzmiały dzwony. Kwadrans później kilkadziesiąt metrów od wędkarzy przejechało kolejno po lodzie kilkanaście samochodów osobowych, którymi mieszkańcy pobliskiej miejscowości najkrótszą o tej porze roku trasą jechali na nabożeństwo. Niedługo potem na lód wjechała duża furgonetka. Zatrzymała się na środku je-

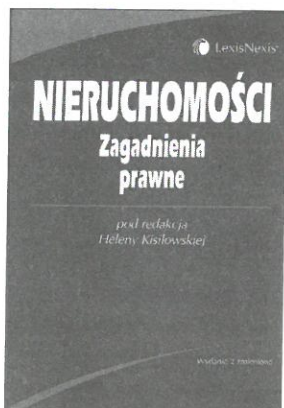




NOWOŚCI WYDAWNICZE

NIERUCHOMOŚCI Zagadnienia prawne

pod redakcją Heleny Kisilowskiej
wydanie 2 zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis,
Warszawa 2004 r.



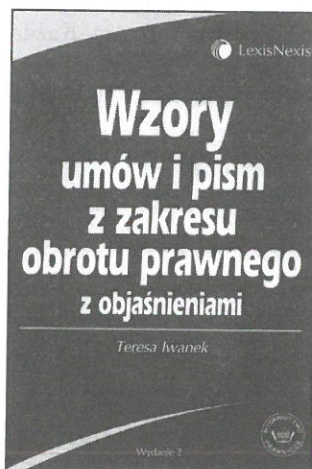
Książka obejmuje zarówno zagadnienia podstawowe, dotyczące istoty nieruchomości oraz gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i samorządu terytorialnego jak również prawnoadministracyjne dotyczące zagospodarowania przestrzennego, ewidencji, prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury, reprzywatyzacji, zmian funkcjonowania

podatku od nieruchomości w związku z członkostwem w UE.

W stosunku do pierwszego wydania z roku 2002 znacznie poszerzono rozdziały dotyczące wyceny nieruchomości (wycena i rzeczoznawstwo majątkowe w Niemczech, Wielkiej Brytanii, w prawie Unii Europejskiej i w prawie międzynarodowym) oraz problematyki związanej z opodatkowaniem nieruchomości (stan aktualny i propozycje zmian).

Przystępny sposób omówienia tematyki nieruchomości powoduje, że zagadnienia te mogą być przydatne zarówno dla praktyków jak i osób przygotowujących się do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zarządcy i pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Wzory umów i pism z zakresu obrotu prawnego z objaśnieniami



Teresa Iwanek
wydanie 2, Wydawnictwo
Prawnicze LexisNexis,
Warszawa 2004

Publikacja zawiera 63 wzory umów i pism z zakresu obrotu prawnego podzielonych tematycznie na wzory pełnomocnictw, umów nazwanych, pism i umów z zakresu prawa pracy oraz prawa spółek.

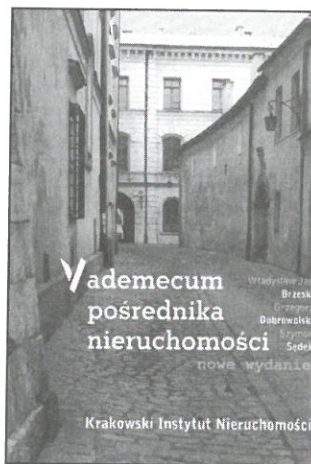
Autorka przedstawia cechy poszczególnych umów

oraz wyjaśnia skutki ich zawarcia. Wzory tzw. umów nazwanych obejmują m.in. przedwstępną umowę sprzedaży, umowy sprzedaży nieruchomości, zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, umowę o roboty budowlane, o pełnienie nadzoru inwestorskiego, najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego, podnajmu, dzierżawy, darowizny.

Umowy i pisma z zakresu prawa spółek obejmują wzory umowy spółki cywilnej i z ograniczoną odpowiedzialnością, uchwały wspólników spółki cywilnej, wypowiedzenia udziału w spółce cywilnej.

Vademecum pośrednika nieruchomości

Władysław J. Brzeski, Grzegorz Dobrowolski, Szymon Sędek
Nowe wydanie, Krakowski Instytut Nieruchomości,
Kraków 2004 r.



Z uwagi na szeroką i szczegółową problematykę materiał książki przeznaczony jest nie tylko dla pośrednika nieruchomości ale i dla pozostałych zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami.

Opracowanie zawiera zasób praktycznej wiedzy, jaką powinni dysponować profesjonalści zajmujący się pośrednictwem, zarządzaniem i wyceną nieruchomości.

Stanowi znakomite kompendium wiadomości z zakresu pośrednictwa nieruchomościami, podstawowych pojęć i definicji dotyczących nieruchomości, omawia ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości, szczegółowo zajmuje się zawodem pośrednika, przybliża również zadania stojące przed zarządcą i rzeczoznawcą majątkowym.

Stan prawny został zaktualizowany na dzień 22 września 2004 r. tj. wejście w życie zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Henryk Jankowski

Autor rubryki jest rzeczoznawcą z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.



KONGRES ZBP – FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W EUROPIE ŚRODKOWEJ

Wojtek Nurek

W dniach 2 i 3 grudnia 2004 r. w Warszawie odbył się I Kongres „Finansowanie Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowo-Wschodniej” zorganizowany przez Związek Banków Polskich. Jego celem było wskazanie najistotniejszych zagadnień związanych z procesem finansowania nieruchomości, perspektywami tego procesu oraz wyzwaniem, które stoją przed instytucjami i podmiotami obsługującymi ten proces w krajach o bogatym i wieloletnim doświadczeniu w zakresie finansowania nieruchomości, w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, kongres dotyczyłby także otoczenia prawnego i instytucjonalnego niezbędnego do zapewnienia oczekiwanej ewolucji rynków nieruchomości. Przebieg kongresu pokazał wyraźnie, że ewolucja finansowania nieruchomości mieszkaniowych jest zagadnieniem wielowątkowym. Tylko zgodne współdziałanie wszystkich instytucji i podmiotów uczestniczących w finansowaniu nieruchomości przyczynić się może do rozwoju, którego ostatecznym celem jest poprawa warunków mieszkaniowych w Polsce a także, osiągnięcie dostępności i jakości nieruchomości mieszkaniowych na poziomie obowiązującym w krajach o wyższym poziomie rozwoju gospodarczego.

Wycena nieruchomości jako element procesu finansowania nieruchomości

W wypowiedziach prelegentów przewijały się wielokrotnie pojęcia wartości nieruchomości oraz wyceny nieruchomości. Odnosili się do nich przedstawiciele resortu bankowego, osoby reprezentujące firmy ratingowe, fundusze emerytalne, firmy ubezpieczeniowe, firmy trudniące się zarządzaniem ryzykiem, deweloperzy i przedstawiciele świata nauki. Wypada się cieszyć, że dostrzegana jest waga i rola wyceny nieruchomości w procesie finansowania nieruchomości mieszkaniowych. Z zadowoleniem należy także przyjąć fakt, że finansowanie nieruchomości to rozwijający się obszar działalności specjalistów trudniących się szacowaniem nieruchomości. Warto więc uważnie wsłuchać się w wymagania i cele, które stawia się przed wyceną nieruchomości używaną powszechnie w procesie finansowania nieruchomości.

Ogólne zasady finansowania nieruchomości

Rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych wymaga kapitału. Uczestnicy rynku nieruchomości, prywatni inwestorzy, sięgają po kredyt tylko wówczas, gdy odczuwalna jest stabilność sytuacji gospodarczej odniesiona w ich stałych i w miarę pewnych dochodach oraz gdy oprocentowanie kredytów nie jest wysokie. Z taką właśnie sytuacją od pewnego czasu zaczynamy mieć miejsce w Polsce. Odczuwalna stała się rywalizacja pomiędzy bankami, które coraz intensywniej zabiegają o kredytobiorców. Sytuacji tej towarzyszą coraz ko-

rzystniejsze warunki udzielanych kredytów, coraz niższe oprocentowanie. Ponieważ w skali całego kraju w grę wchodzi pokaźny kapitał, którego wielkość ma istotny wpływ na stabilność finansową banków oraz państwa, procesowi kredytowania bacznie i krytycznie przyglądają się firmy ratingowe oraz nadzór bankowy. W celu zmniejszenia ryzyka, związanego z finansowaniem nieruchomości, w proces włączają się instytucje ubezpieczeniowe ograniczające ryzyko wynikające z możliwości pojawienia się niespłaconych kredytów. Długoterminowy charakter kredytów przeznaczanych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych sprawia, że zwrot kapitału następuje powoli i banki sięgają po kapitał znajdujący się w dyspozycji funduszy emerytalnych i innych instytucji powierniczych. Warunkiem wykorzystania takiego kapitału jest zapewnienie stabilności całego systemu poprzez ograniczenie ryzyka kredytowego przy finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych do niezbędnego minimum. Każde rozchwianie utrzymywanej równowagi grozi katastrofą ekonomiczną. Stąd cały namysł, wstrzemięźliwość i wielopoziomowe mechanizmy zabezpieczające. Wycena nieruchomości stanowi istotny element tych mechanizmów.

Zadania wyceny nieruchomości w procesie finansowania nieruchomości

W omówionym schematycznie systemie finansowania nieruchomości zadaniem, którego oczekuje się po stronie wyceny nieruchomości, jest ograniczanie ryzyka procesu kredytowania poprzez stały monitoring rynku nieruchomości



w celu określania istotnego dla bezpieczeństwa procesu parametru ekonomicznego nieruchomości, którym jest jej wartość rynkowa. Przy tak rozumianej roli wyceny nieruchomości, podstawowymi kryteriami użyteczności wyceny nieruchomości są: pewność i wiarygodność określanych wartości. Kwestie metodyki wyceny, jej podstaw teoretycznych oraz sposobów uzyskiwania wyników mają znaczenie drugorzędne i są jedynie istotne o tyle, o ile mają przełożenie na trafność i wiarygodność wartości uzyskiwanych w procesie wyceny nieruchomości. Ważne, by mieć świadomość, że są to podstawowe, wyjściowe założenia dla wyceny nieruchomości, która może być wykorzystywana do ograniczania ryzyka związanego z finansowaniem nieruchomości.

Dotychczasowy przebieg procesu finansowania nieruchomości w Polsce

Finansowanie nieruchomości mieszkaniowych wystartowało w Polsce w latach 1994 roku. Portfel kredytów mieszkaniowych osiągnął w bieżącym roku pułap 40 mld złotych. Rozwojowi temu towarzyszy systematyczny spadek stóp procentowych kredytów mieszkaniowych. W 1994 roku stopy procentowe osiągały poziom 35%, a w roku 2004 poziom stóp procentowych zszedł poniżej poziomu 10% (o odniesieniu do złotych). Na rynku nieruchomości mieszkaniowych konkurują ze sobą banki uniwersalne i banki hipoteczne. Konstrukcja prawna polskich banków hipotecznych sprawiła, że ich udział w rynku jest wciąż marginalny w stosunku do banków uniwersalnych. Osiągnięty w roku 2004 r. poziom finansowania nieruchomości w Polsce stanowi około 5% PKB. Europejski portfel hipoteczny w odniesieniu do PKB wynosi natomiast średnio 40%. Szacuje się w Europie, że bezpieczeństwo kredytów hipotecznych jest 4–5 krotnie wyższe od innych form zabezpieczenia. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w preferencjach nadzorów bankowych przypisujących tym kredytom korzystniejsze wagi ryzyka. W Polsce obserwowany jest systematyczny i dynamiczny przyrost portfeli kredytów mieszkaniowych, a sytuacja obowiązująca w Europie pozwala przypuszczać, że tendencja ta nie będzie ulegać w najbliższych latach spowolnieniu.

Wycena nieruchomości jako instrument minimalizowania ryzyka kredytowania nieruchomości

Rozwojowi finansowania kredytów mieszkaniowych w Polsce towarzyszyć musi rozwój instrumentów ograniczających ryzyko finansowania, w tym także ewolucja procesu wyceny nieruchomości. Mechanizmy minimalizujące ryzyko kredytowania przewidziane zostały w dyrektywach unijnych, w których wycenie nieruchomości przypisuje się rolę istotnego narzędzia zarządzania ryzykiem udzielania kredytu hipotecznego. Pojęciem, które jest powszechnie wykorzy-

stywane przy definiowaniu ryzyka jest czynnik LTV (loan to value). Jest to wyrażona w procentach proporcja pomiędzy wysokością kredytu a wartością nieruchomości. Możliwość stosowania preferencyjnych wag ryzyka przypisuje się tym kredytom hipotecznym, dla których dokonywana jest wycena nieruchomości. W nowej dyrektywie Unii Europejskiej 2000/12/EC omawiane jest pojęcie wartości nieruchomości [V], warunki monitorowania tej wartości oraz wskazana jest konieczność dokonywania – standardowo corocznej aktualizacji wyceny oraz co trzy lata dla kredytów o przekraczających 3 mln euro lub 5% kapitału własnego banku. Europejskie banki są przyzwyczajone do takiego mechanizmu sprawowania kontroli nad udzielanymi kredytami natomiast w Polsce mechanizm ten dopiero się pojawia. W nawiązaniu do tendencji europejskich, od 1 stycznia 2005 r. wchodzi w życie Uchwała nr 4/2004 Komisji Nadzoru Bankowego, która pozwala na skorzystanie z preferencyjnej stawki ryzyka w wysokości 50% dla kwoty równej 50% wartości ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego oraz 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, ustalonej zgodnie z art. 22 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919). Zapis ten nie spotkał się z entuzjastycznym przyjęciem w bankach. Wprowadzenie go przez Komisję Nadzoru Bankowego jest konsekwencją europejskiej filozofii w zakresie minimalizowania ryzyka kredytowego. Obawę przedstawicieli banków budzą istniejące w Polsce przepisy prawne regulujące kwestie wyceny nieruchomości, mocno formalizujące proces tej wyceny oraz narzucające wyrażanie opinii o wartości nieruchomości wyłącznie w sztywnej formie operatu szacunkowego. Doświadczenia praktyczne polskich banków w zakresie wyceny nieruchomości, w konfrontacji z wymaganiami dyrektyw europejskich, skłaniają do stwierdzenia, że polskie regulacje prawne w zakresie wyceny nieruchomości nie odpowiadają wymaganiom stawianym tej wycenie dla potrzeb określania ryzyka kredytowania nieruchomości. O ile daleko posunięta ingerencja w przepisy prawne regulujące proces wyceny nieruchomości wchodzących w skład mienia publicznego, znajduje swoje uzasadnienie, to wycena dla potrzeb resortu bankowego używana do minimalizowania ryzyka, takiego uzasadnienia nie znajduje. Materiałem wyjściowym oraz podstawą wyceny nieruchomości wspomagającej kredytowanie nieruchomości powinno być systematyczne badanie, monitorowanie i analizowanie rynku nieruchomości, określanie trendów i prognozowanie kierunków zmian na rynku nieruchomości. Systematycznie wzrastające okresy kredytowania nieruchomości wymagają od rzeczoznawcy szerszego i ogólniejszego spojrzenia na rynek nieruchomości. Przedmiotem zainteresowania sektora bankowego są zarówno bieżące wartości nieruchomości jak i prognozy dotyczące zmian tych wartości w czasie. Niezwykła dynamika zmian, mających miejsce na rynku nieruchomości, które są związane zarówno z rozwojem samego rynku



jak i ze zmianą jakości źródeł informacji z tego rynku, skłania do stwierdzenia, że regulacja procesu wyceny nieruchomości wyłącznie poprzez przepisy prawne, a tym samym czasochłonny i skomplikowany proces legislacji, będzie stanowił istotne utrudnienie w praktyce. Bardziej racjonalne w tym przypadku wydaje się oparcie zasad wyceny na systematycznych uzgodnieniach pomiędzy resortem bankowym, nadzorem bankowym i rzeczoznawcami przy wykorzystaniu dobrych jakościowo i obowiązujących powszechnie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Należy się bowiem liczyć z dużą dynamiką zmian tych zasad, które powinny w maksymalnym zakresie łączyć praktyczne możliwości z potrzebami niezbędnymi dla finansowania nieruchomości.

Problematyka wyceny nieruchomości przedstawiona w wygłoszonych referatach

Kwestię dotychczasowych doświadczeń, wynikających z uczestnictwa rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny nieruchomości, omówił w skrócie Janusz Góral – przedstawiciel Generalnego Inspektoratu Nadzoru Bankowego.

W świetle doświadczeń nadzoru bankowego jakość wycen realizowanych przez rzeczoznawców majątkowych nie jest satysfakcjonująca. Określana w wyniku wyceny wartość nieruchomości zbyt mocno jest zależna od osoby autora opracowania. Różnica wartości tej samej nieruchomości wycenianej przez dwóch niezależnych od siebie rzeczoznawców wykacza często poza możliwy do przyjęcia margines błędu. Fakt ten znajduje swoje odzwierciedlenie w dużej ostrożności nadzoru bankowego wobec wartości nieruchomości określanych w wyniku wyceny wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Kwestię wyceny nieruchomości obszernie omówiła dr Agnieszka Tułodziecka – prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego wygłaszając referat „Znaczenie wyceny nieruchomości dla kredytowania hipotecznego w aspekcie polskich regulacji oraz Bazylei II”. W referacie tym wskazane zostały zasady i kierunki określone w Bazylei II – Nowej Umowie Kapitałowej Komitetu Bazylejskiego. Warto przypomnieć, że Bazylea II to międzynarodowe porozumienie, którego zadaniem jest ustanawianie przepisów dotyczących zarządzania ryzykiem. Zasady wynikające z Bazylei II, w przypadku państw unijnych, znajdują swoje odzwierciedlenie w dyrektywach europejskich. Znajomość idei zawartych w Nowej Umowie Kapitałowej pozwala na wyznaczanie kierunków przemian, w jakich podążać będą kwestie wyceny nieruchomości dla potrzeb kredytowania nieruchomości. Perspektywa systematycznego wzrostu ilości kredytów hipotecznych pokazuje, że następuje konieczność wprowadzania zmian w sposobie przeprowadzania wyceny nieruchomości. Należy mieć na względzie, że wycena nieruchomości będzie spełniać przypisaną jej rolę wtedy, gdy efektywnie będzie służyła minimalizowaniu ryzyka kredytowania nieruchomości

oraz gdy jej zasady nie będą stanowiły utrudnienia w procesie udzielania kredytów. W obecnym stanie prawnym jedyną formą, w jakiej ustawodawca przewidział możliwość określania wartości nieruchomości, jest operat szacunkowy. Ścisłe określony został również okres ważności operatu szacunkowego oraz sposób i kryteria jego aktualizacji. Z punktu widzenia resortu bankowego istnieje potrzeba uproszczenia procedur wycen nieruchomości standardowych, powtarzalnych, licznie występujących na rynku nieruchomości. Za celowe uważa się przeniesienie ciężaru wyceny nieruchomości powtarzalnych na systematyczne i wnikliwe monitorowanie, w celu odnotowywania standardowych zachowań jego uczestników. Podobnym uproszczeniom winien być poddany proces aktualizacji wartości nieruchomości. W obecnym stanie prawnym, wynikającym ze standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, aktualizacja wyceny może być realizowana najpóźniej do 2 lat od daty wykonania wyceny. Jeśli upłynie więcej czasu winna być wykonana kolejna wycena. Idea zakładanej potrzeby opracowywania wyceny w odstępach rocznych nie powinna być interpretowana jako konieczność generowania każdorazowo szczegółowego opracowania. Bardziej chodzi tu o odnoszenie pierwotnie określonej wartości nieruchomości do aktualnej sytuacji na trwale i masowo monitorowanym i analizowanym rynku nieruchomości. Przy wzrastającej ilości kredytów długoterminowych przedstawianie na dotychczasowych rozwiązaniach nie znajduje praktycznego uzasadnienia. Potrzeba i chęć dalszej współpracy winna doprowadzić do rychłych prac nad zmianami w tym zakresie. Prócz woli przedstawicieli sektora bankowego i środowiska rzeczoznawców majątkowych ważną jest aktywna podstawa Głównego Inspektoratu Nadzoru Bankowego, który winien zarówno recenzować jak i wyznaczać kierunki zmian. Bez zdecydowanego stanowiska tej instytucji wszelkie uzgodnienia między bankami i rzeczoznawcami nie będą wiążące i istotne dla praktycznych rozwiązań.

Utrudnienia w wykonywaniu wycen nieruchomości na potrzeby sektora bankowego

Polski rynek nieruchomości znajduje się w stadium rozwoju. Jakkolwiek stopniowo ewoluują publiczne instytucje obsługujące ten rynek, to w aspekcie wyceny nieruchomości jest to sytuacja daleko odbiegająca od oczekiwanej. Przewidziane dla rzeczoznawców w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami źródła danych przeważnie istnieją jedynie w teorii. Brak świadomości celu wykorzystywania danych źródłowych przez rzeczoznawców majątkowych sprawia, że dostęp do informacji jest utrudniany, komplikowany i ograniczany. Brak publicznego Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości zmusza środowiska rzeczoznawców majątkowych do tworzenia go na własny koszt i we własnym zakresie. Utrudnieniem w uzyskaniu odpowiedniej jakości merytorycznej tego instrumentu jest znikoma wiedza o ce-



chach nieruchomości będących przedmiotem transakcji wynikająca z braku źródeł wiedzy o zabudowie, a także mocno ograniczonej treści aktów notarialnych, stanowiących często podstawowe źródło wiedzy o transakcjach. W kontaktach z instytucjami publicznymi nie jest wcale pomocny fakt, że rzeczoznawcy majątkowi posiadają państwowe uprawnienia. Ich działanie odbierane jest wyłącznie w kategoriach komercyjnych. Inną wadą danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych jest wadliwy system podatku od czynności cywilnoprawnych. Obowiązujące zasady tego podatku pozwalają uczestnikom rynku nieruchomości na manipulowanie podstawą opodatkowania, a tym samym rzeczywistą ceną transakcyjną. Część cen transakcyjnych jest celowo zaniżana, a część natomiast zawyżana. Co prawda, nie jest to sytuacja powszechna, lecz na tyle częsta, że wpływa na fałszowanie wyników analiz rynku. Powyższy stan rzeczy wymusza sięganie w procesie wyceny po informacje nieformalne i nieudokumentowane, których prawo nie pozwala używać przy określaniu wartości nieruchomości. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w rozbieżnych wynikach wycen.

Deklarowane we wspomnianym artykule 155 uogn wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe są niedostępne niemal w całej Polsce. Z niewiadomych względów te publiczne instytucje widzą zagrożenie w ujawnianiu danych niezbędnych do pozyskania wiedzy o rynku nieruchomości bez których nie da się realizować rzetelnych i trafnych wycen nieruchomości. Pokażną część energii niezbędnej do wykonania wycen pochłania wciąż egzekwowanie praw, które zapisane są w obowiązujących aktach prawnych. Warto mieć na względzie, że dopiero ostatnia nowelizacja uogn wprowadziła możliwość docierania do wiedzy o transakcjach zawartych w dokumentach, będących w posiadaniu państwowych agencji, a także w spółdzielniach mieszkaniowych. Te ostatnie możliwość tę starają się przekształcić w źródło dochodu żądając za dostęp do danych słonych, niczym nie uzasadnionych należności.

Choć środowisko rzeczoznawców majątkowych jest dobrze zorganizowane, posiada dobrze funkcjonującą strukturę organizacyjną nie jest w stanie, bez wsparcia swoich partnerów, dokonywać zmiany obecnego stanu i eliminować funkcjonujące i powszechnie powielane błędy. Ilość podmiotów zainteresowanych dobrą jakością zabezpieczeń finansowania nieruchomości powinno wesprzeć dążenia rzeczoznawców majątkowych do zmiany istniejącego stanu.

Wady dotychczasowej współpracy sektora bankowego i środowiska rzeczoznawców majątkowych

Oprócz nielicznych, chlubnych wyjątków, podstawowym kryterium doboru rzeczoznawców współpracujących z bankami jest niska cena oraz krótki termin wykonania wyceny. Tendencja ta przekłada się bezpośrednio na niską jakość re-

alizowanych wycen. Kwestie posiadania wiedzy o rynku nieruchomości, tworzenia badań, analiz i prognoz rzadko stanowią przedmiot zainteresowania banków. Brak wyraźnych wymagań nadzoru bankowego odnoszenia wartości określanych w wycenach do wyników badań, analiz i prognoz rynku nieruchomości sprawił, że wycena rzadko traktowana jest jako instrument służący ograniczeniu ryzyka kredytowania nieruchomości, a częściej jako wymóg formalny, który tym lepiej jest przyjmowany przez bank, im jest mniej kosztowny. Powoływane przez banki firmy outsourcingowe pośredniczące w realizowaniu wycen nieruchomości nie wymagają dokumentowania wiedzy i doświadczenia zawodowego od osób przyjmowanych do współpracy. Podstawowym kryterium pozostaje wciąż cena i tempo realizacji usługi. Powtarzającym się utrudnieniem w świadczeniu rzetelnej i obiektywnej usługi jest występująca wciąż w wielu wypadkach zależność rzeczoznawców świadczących usługę na rzecz banków od departamentów kredytowych tych banków. Brak systemowego mechanizmu wymuszania niezależności wyceny nieruchomości sprzyja błędnym, ryzykownym decyzjom kredytowym.

Wnioski końcowe

Perspektywa rozwoju rynku nieruchomości związana z rozwojem finansowania nieruchomości stanowi wyzwanie zarówno dla banków jak i wszystkich pozostałych podmiotów obsługujących rynek nieruchomości w tym także rzeczoznawców majątkowych. Prócz niewątpliwiej konieczności eliminowania błędów i dokonywania zmian w procesie wyceny nieruchomości warto uprzytomnić sobie istniejące obecnie utrudnienia, z którymi spotyka się nasze środowisko.

Osiągnięcie satysfakcjonującego poziomu współpracy pomiędzy resortem bankowym i rzeczoznawcami majątkowymi w zakresie wyceny nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczeń wymaga, przede wszystkim, wyraźnego zdefiniowania potrzeb i możliwości, w tym zakresie. Oba środowiska muszą wyczuć i zrozumieć wzajemne intencje, a następnie wspólnie optymalizować warunki i zasady współpracy. Wstępna wola współpracy obu środowisk zawarta została w porozumieniu zawartym pomiędzy Związkiem Banków Polskich i Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Obecnie współpraca powinna zwracać w kierunku rozwiązań praktycznych. Wypada liczyć, że owocem I Kongresu Związku Banków Polskich „Finansowanie Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowo-Wschodniej” stanie się rychły postęp prac na tym obszarze w Polsce.

Wojciech Nurek jest pełnomocnikiem PFSRM ds. public relations.



STANOWISKO PFSRM W SPRAWIE SPOSOBU UWZGLĘDNIANIA PODATKU VAT W CENACH TRANSAKCYJNYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Jako podstawę wyceny przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości, należy stosować ceny transakcyjne niezawierające podatku VAT tj. ceny netto.

W przypadku transakcji, w której w cenie ujęty został podatek VAT, cenę taką należy odpowiednio skorygować w celu wyłączenia kwoty tego podatku. Dopiero tak skorygowana cena będzie właściwą podstawą określania wartości rynkowej nieruchomości, o której mowa w art. 151 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.)

Uzasadnienie

Obowiązująca od dnia 1 maja 2004 r. ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 25 kwietnia 2004 r. Nr 54, poz. 535) wprowadziła zróżnicowane zasady opodatkowania podatkiem VAT nieruchomości z praw do nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu. Stwarza to pewne wątpliwości interpretacyjne pojęcia „cen transakcyjnych”, które należy uwzględnić określając wartość rynkową nieruchomości zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami). Powstaje pytanie: **czy do celów wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien posługiwać się ceną netto (nieobejmującą podatku VAT), czy ceną brutto (zawierającą podatek VAT)?**

Wartość jest kategorią ekonomiczną, definiowaną jako najbardziej prawdopodobna cena, która powinna być określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy spełnieniu określonych warunków transakcji.

Poziom cen jest wynikiem oddziaływania popytu i podaży. W takim ujęciu cena, rozumiana jako cena transakcyjna na rynku lokat oraz stawka czynszu (cena najmu) odwzorowuje siłę rynku i umiejętności negocjacyjne stron transakcji. I właśnie tak rozumiana cena, która odwzorowuje siły ekonomiczne rynku, powinna stanowić podstawę do określenia wartości rynkowej. Podatek VAT nie jest wynikiem gry rynkowej, lecz stanowi efekt polityki podatkowej a w teorii wyceny jest traktowany jako element warunków sprzedaży, a nie cechę nieruchomości.

W procesie wyceny nieruchomości rzeczoznawca określa wartość przedmiotu, jakim jest nieruchomość bądź prawo do nieruchomości. Należy zatem odrzucić wszystkie inne czynniki, które nie są związane z przedmiotem wyceny, a składają się na warunki sprzedaży. Takim czynnikiem jest między innymi podatek VAT, który wprawdzie dotyczy nieruchomości, ale jest bezpośrednio związany z podmiotem, który uczestniczy w transakcji.

Ponadto, podatek VAT jest kwotą pieniężną podlegającą rozliczeniu, co oznacza, że w przypadku transakcji pomiędzy

płatnikami VAT, nie obciąża on żadnej ze stron. Zasady naliczania tego podatku są zróżnicowane i zależą od wielu czynników m.in. od tego czy grunt jest zabudowany, czy niezabudowany, od przeznaczenia terenu, od funkcji obiektów, a także od tego czy obiekt spełnia cechy „towaru używanego”. Naliczanie podatku VAT jest operacją dokonywaną na cenie nieruchomości i nie ma związku z jej wartością podlegającą oszacowaniu.

Wprawdzie dylemat: „uwzględniać czy nie uwzględniać podatku VAT” pojawił się na obszarze stosowania podejścia porównawczego, ale nie można go rozpatrywać w oderwaniu od podejścia dochodowego, w którym jednoznacznie kwestia ta jest uregulowana poprzez zapisy § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Treść tego paragrafu przesądza o tym, że przy określaniu wartości rynkowej w podejściu dochodowym nie uwzględnia się ... opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. A właśnie tego typu podatkiem jest podatek VAT.

Zarówno podejścia dochodowe jak i porównawcze, prowadzą do określania wartości rynkowej, a zatem podstawowe zasady ich stosowania muszą być takie same. Skoro w podejściu dochodowym podstawą określania wartości są dochody określone na podstawie czynszów i wydatków operacyjnych, których poziom przyjmujemy bez VAT-u, to analogicznie w podejściu porównawczym „ceny transakcyjne”, stanowiące podstawę określania wartości rynkowej, nie powinny zawierać VAT-u. Świadomość powyższych uwarunkowań zadecydowała o treści komentarza do wartości rynkowej ujętego w „Europejskich standardach wyceny 2000” oznaczonego symbolem S424: „*Za wartość rynkową uważa się wartość nieruchomości określaną bez uwzględniania kosztów sprzedaży lub kupna oraz podatków związanych z transakcją...*”.

Podsumowując należy stwierdzić, że ceny transakcyjne nieruchomości, stanowiące podstawę wyceny wartości rynkowej w podejściu porównawczym, podobnie jak czynsze i wydatki operacyjne w podejściu dochodowym, **nie powinny zawierać podatku VAT**. Oznacza to konieczność „oczyszczenia” ceny z tej części, która stanowi podatek VAT. Staje się to niezwykle ważne w przypadku tworzenia baz danych o cenach transakcyjnych. Należy zwracać szczególną uwagę na to, aby zawarte w nich informacje były jednolicie interpretowane.

Przy takich założeniach procesu szacowania nieruchomości, określona w operacie szacunkowym wartość nie jest skazona podatkiem VAT, a zatem strony transakcji ustalając cenę są zobowiązane dodatkowo doliczyć ten podatek stosownie do okoliczności transakcji i reguł określonych w ustawie.

(30 listopada 2004 r.)

Opracowano pod kierunkiem
Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej



KORESPONDENCJA PFSRM

Pismo prezidenta PFSRM Andrzeja Hopfera do Głównego Geodety Kraju Jerzego Albina

Nawiązując do przebiegu spotkania z 29 września, poświęconego omawianiu wyników pilotaży taksacyjnych, chciałbym panu przekazać rozszerzony komentarz do mojego wystąpienia, które miało tam miejsce.

Zgodnie z przepisem art. 162 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wartości katastralne ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości mogą być wykorzystywane – oprócz podstawowego celu, jakim jest ustalenie opodatkowania podatkiem od nieruchomości – również w zakresie ustalonym wymienioną ustawą o gospodarce nieruchomościami albo przepisami odrębnych ustaw, przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego albo przy wykonywaniu czynności urzędowych, do których wykonania niezbędne jest określenie wartości nieruchomości.

Na tej podstawie powielana jest często opinia, że ustalenie w procesie powszechnej taksacji nieruchomości wartości katastralnych nieruchomości w Polsce spowoduje możliwości ich „rynkowego” wykorzystania jako jednej z danych lub informacji udostępnianych klientom katastru nieruchomości.

Wartości katastralne nieruchomości otrzymujące moc danych urzędowych z datą ich wpisu w katastrze nieruchomości (art. 170 ust. 3 uogn) stanowiąc będą podstawę opodatkowania podatkiem od wartości nieruchomości, o czym świadczy przepis art. 150 ust. 4 uogn, zgodnie z którym, wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości.

Wykorzystywanie wartości katastralnych do innych celów przy wykonywaniu czynności urzędowych będzie możliwe o tyle, o ile niezbędne do wykonania czynności określania wartości nieruchomości odpowiadać będą wymogom dotyczącym różnych rodzajów tej wartości. Zarówno bowiem ustawa o gospodarce nieruchomości jak też przepisy odrębnych ustaw uzależniają określenie i wykorzystanie rodzajów wartości od celów, dla których te wartości mają być określone. Najczęściej stawiany jest wymóg określenia rynkowej wartości nieruchomości.

Jak wiadomo, sposoby określania wartości rynkowej nieruchomości w wypadkach wyceny indywidualnej różnią się znacznie od metod określania wartości w celu ustalenia wartości katastralnych nieruchomości przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny. Stąd też wprowadzono odrębne pojęcie wartości katastralnej nieruchomości, która, w odróżnieniu od wartości rynkowej, ustalona jest w odrębnym procesie powszechnej taksacji nieruchomości. Należy także podkreślić, że przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność właściwej jednostki samorządu terytorialnego w zdecydowanej większości przypadków wymagana jest wartość rynkowa nieruchomości.

Będę zobowiązany za zaakceptowanie przez pana takiej interpretacji zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości. Nie wyklucza to oczywiście możliwości udostępniania (odpłatnego?) zainteresowanym osobom informacji o wartości katastralnej posiadanych przez nich nieruchomości (w dowolnym celu), przede wszystkim jednak podatkowym.

Z PRASY

W sprawie Jamrożego będą szacować od nowa Gazeta Wyborcza, 11 grudnia

Czy wysiłek prokuratury w oskarżaniu Władysława Jamrożego, byłego prezesa PZU, pójdzie na marne? Wczoraj sąd zdecydował, że zespół biegłych ma od nowa ocenić to, czy były zarząd PZU rzeczywiście działał na szkodę spółki. Mamy zwrot w procesie Jamrożego i dziewięciu innych oskarżonych o przyczynienie się do 10,8 mln zł strat poprzez niefrasobliwy zakup w latach 1998-1999 nieruchomości na potrzeby projektowanych Centrów Likwidacji Szkód. Po 16 rozprawach, na których przesłuchiwano dwóch biegłych od wyceny nieruchomości (każdy szacował wartość jednej działki) warszawski sąd rejonowy zgodził się z wnioskiem obrony, że ich wyceny są niepełne i potrzebna jest nowa opinia – kompleksowa, która jeszcze raz odniesie się do wszystkich transakcji zawartych przez PZU SA za prezesury Jamrożego. Przesłuchanie pierwszego z biegłych zakończyło się dramatycznie. Rzeczoznawca Grażyna Wojciechowska przestała odpowiadać na pytania obrońców, oskarżonych i sąd. Maglowano ją w sumie przez 52 godziny! Jej wyceń sąd uznał za nieprzydatną dla sprawy. Podobnie długo w ogniu pytań pozostawał biegły Włodzimierz Sobański. Sąd uznał, że i jego wycena była niepełna. Zgodził się też z postula-

tem obrońców Jamrożego, by w wycenie uwzględnić cel, na jaki PZU kupowało objęte oskarżeniem działki. Zastosować metodę wyceny pod kątem planowanych inwestycji (CLS-ów) a nie tylko – jak na zlecenie prokuratury zrobili biegli – według wartości nieruchomości w odniesieniu do jej aktualnego stanu użytkowania. Po dwóch i pół roku jesteśmy w punkcie wyjścia, te operaty szacunkowe, które są w aktach sprawy, nie mogą być podstawą oskarżenia – powtarzali zgodnie obrońcy Jamrożego i innych oskarżonych. Główny zainteresowany powiedział „Gazecie”: – Mam nadzieję, że nowa opinia rozwieje wątpliwości co do mojej odpowiedzialności w tej sprawie. Prokurator Elżbieta Ciuka nie dostrzegła przełomu w procesie. – Zdarza się, że w sprawie powołuje się nowych biegłych. Trzeba poczekać. Jestem przekonana, że większość z tych operatów się utrzyma – komentowała. Sąd z powodu zmiany przepisów nie mógł – tak jak w sprawie byłego prezesa PZU Zycie Grzegorza Wieczerska, gdzie doszło do kompromitacji biegłej od rachunkowości – zwrócić sprawy prokuraturze. Zespół biegłych wyłoniony z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (sąd określił dokładnie, że nie mogą to być ludzie pracujący na zlecenie prokuratury lub wcześniej PZU) ma miesiąc na podanie terminu, w jakim wykona kompleksową opinię. Czekać na tę opinię sąd będzie przesłuchiwał świadków.



RELACJA Z POSIEDZENIA RADY KRAJOWEJ PFSRM

Wojtek Nurek

Obrady Rady Krajowej odbywały się w dniach 14 i 15 grudnia 2004 r. w nowej siedzibie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 50. Omawiano zarówno sprawy bieżące związane z codziennym funkcjonowaniem PFSRM jak i zagadnienia ważne i doniosłe dotyczące ewolucji i przyszłego funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W obradach uczestniczyli przedstawiciele Zarządu PFSRM oraz członkowie Rady Krajowej, liderzy lokalnych środowisk. Aktywność członków Rady Krajowej jest różna. Niektórzy szefowie lokalnych stowarzyszeń biorą aktywny udział w toczących się debatach starając się mocno prezentować poglądy swego środowiska. Inni wolą przybierać pozycję cichego obserwatora. Obecna struktura organizacyjna Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych sprawia, że poglądy członków sfederowanych stowarzyszeń winny być wyrażane głównie poprzez ich reprezentantów na Radzie Krajowej. Co prawda, Rada Krajowa oraz Zarząd PFSRM coraz częściej wsłuchuje się w głosy środowiska wyrażane na liście dyskusyjnej lecz formalnie głos lokalnych środowisk winien być wyrażany poprzez ich członków Rady Krajowej. Właściwe wykorzystanie obecnie funkcjonującej struktury organizacyjnej wymaga udroźnienia przepływu informacji pomiędzy członkami Rady Krajowej, a członkami sfederowanych stowarzyszeń. Powyższe nie nastąpi bez aktywnej postawy stowarzyszonych rzeczoznawców majątkowych.

Nowa siedziba PFSRM

Dokuczliwa ciasnota i powtarzające się problemy związane z dotychczasową siedzibą Federacji przy ul. Złotej 79 w Warszawie sprawiły, że podjęto decyzję o zmianie siedziby PFSRM. Decyzja ta podejmowana była bez zbędnego pośpiechu i przymusu. Aktywność dyrektor Biura PFSRM Marii Rymarowicz, po zapoznawaniu się z ofertami warszawskiego rynku najmu powierzchni biurowych doprowadziła do upragnionej i korzystnej zmiany siedziby. Od listopada br. biura PFSRM mieszczą się w Warszawie, przy ul. Nowogrodzkiej 50. Podwaliny pod okazały gmach kładł w latach dwudziestych sam Józef Piłsudski. Obiekt powstał w latach 1926–1928 i stanowił w okresie przedwojennym siedzibę Państwowego Banku Rolnego. Atrakcyjność obiektu oraz jego możliwości funkcjonalne sprawiły, że obrady Rady Krajowej mogły toczyć się bezpośrednio w nowej siedzibie PFSRM, w sali o historycznym, niezwykle dostojnym wystroju. Nie bez znaczenia jest też fakt, że koszt tej siedziby, pomimo nowych i lepszych warunków, nieznacznie tylko wykracza poza ponoszony dotychczas. Pozostaje więc życzyć so-

bie by nowe warunki lokalowe PFSRM przełożyły się na lepsze warunki pracy całego środowiska zawodowego.

Konieczne korekty redakcyjne Kodeksu Etyki

Kolejne wnikliwe czytanie Kodeksu Etyki wykazało, że wymaga on korekt redakcyjnych. Na wniosek Komisji Etyki Zarząd PFSRM przedstawił Radzie Krajowej kilka autopoprawek do treści kodeksu, które zostały szczegółowo omówione, a następnie uchwalone przez Radę Krajową. Wydrukowana przez PFSRM preambuła do Kodeksu Etyki została wcześniej przekazana do poszczególnych stowarzyszeń. Preambuła ma charakter druku ozdobnego, z logo PFSRM i powinna być przekazana wszystkim stowarzyszonym rzeczoznawcom. Prócz tego szefowie lokalnych stowarzyszeń otrzymali dodatkowe egzemplarze preambuły z prośbą o doręczenie ich rzeczoznawcom niestowarzyszonym. Celem tej akcji jest uprzytomnienie wszystkim rzeczoznawcom majątkowym, że uchwalony Kodeks Etyki obowiązuje nie tylko stowarzyszonych, ale wszystkie osoby posiadające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości. *(Pełny tekst kodeksu na stronach 26–28).*

Kolejne podejście do certyfikacji

Przebieg ostatniego posiedzenia TEGOVA (The European Group of Valuers Associations), które odbyło się 6 listopada 2004 r. w Madrycie spowodował, że uległo zmianie dotychczasowe podejście PFSRM do procesu certyfikacji. Dotychczas sugerowano, że proces certyfikacji powinien być prowadzony wyłącznie na podstawie normy ISO 17024 przez specjalne powoływane do tego celu jednostki certyfikujące posiadające akredytacje w stosownych dla poszczególnych krajów Centrach Akredytacyjnych. Na posiedzeniu TEGOVA uznano jednak, że nie jest to konieczne i ustalono, że proces certyfikacji prowadzony będzie przez organizacje zawodowe według zasad, które ustalone zostaną przez TEGOVA. W związku z powyższym, Rada Krajowa PFSRM zdecydowała się na odstąpienie od przygotowań do certyfikacji na podstawie normy ISO 17024 i powołała zespół, którego zadaniem jest opracowanie zasad certyfikacji realizowanej poprzez organizację zawodową w nawiązaniu do zasad określonych przez TEGOVA. W praktyce oznacza to, że proces certyfikacji powinien być mniej kosztowny i sprawniejszy niż wynikało to z poprzednich założeń.

Ustawa o zamówieniach publicznych

Powołany przez PFSRM zespół w składzie dr Andrzej Borowicz, Teresa Beresińska oraz Krzysztof Urbańczyk podjął



rozmowy z przedstawicielami Urzędu Zamówień Publicznych mające na celu wyeliminowanie wad dostrzeganych przy zamawianiu przez instytucje publiczne usług obejmujących wycenę nieruchomości. Przedstawiciele środowiska wskazali na błędne mechanizmy dostrzegane i sygnalizowane przez środowisko zawodowe w procedurach przetargowych. Do głównych wad należą: stosowanie kryterium najniższej ceny jako głównego miernika jakości składanych ofert oraz niedostateczne definiowanie przedmiotów zamówienia. Przedstawiciele PFSRM zaproszeni zostali przez UZP do współpracy przy opracowywaniu wydawnictwa firmowanego przez UZP „Zasady dobrej praktyki przy sporządzaniu specyfikacji istotnych warunków zamówienia” w obszarze wyceny nieruchomości. Wolę zmian w dotychczasowych zasadach organizowania przetargów na zamówienia publiczne wykazują także przedstawiciele władz samorządowych. Dotychczasowe doświadczenia pokazują bowiem, że od wycen na rzecz instytucji publicznych odstępują doświadczeni rzeczoznawcy majątkowi, zdolni do realizowania zleceń trudnych i wymagających. Powszechnie stosowane kryterium najniższej ceny staje się przyczyną rosnących kłopotów wynikających z błędów popełnianych przez pośpiech i niedostateczną wiedzę rzeczoznawców wygrywających przetargi. Z zadowoleniem należy przyjąć fakt, że rozmowy w tej kwestii zostały podjęte i dostrzegana jest wola przeprowadzenia zmian.

Ankieta Komisji Ochrony i Rozwoju Zawodu

Wysiłkiem Komisji Ochrony i Rozwoju Zawodu pod przewodnictwem Lecha Tarnawskiego w środowisku rzeczoznawców majątkowych przeprowadzona została ankieta „Aktualne problemy wykonywania zawodu”. Głównym celem ankiety było zinventaryzowanie jakości i dostępności źródeł informacji o rynku nieruchomości, do których dostęp zagwarantowany został rzeczoznawcom w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przedstawienie tego stanu w stosownych instytucjach publicznych oraz uzyskanie opinii na temat przetargów o zamówienia publiczne, a także opinii o współpracy z bankami. Ankiety została rozesłana do sfederowanych stowarzyszeń z prośbą o przekazanie do stowarzyszonych rzeczoznawców. Na ankietę odpowiedziało nieco ponad 100 (słownie: stu) rzeczoznawców. Z wyników ankiety wynika, że dobrze oceniany jest dostęp do państwowego katastru oraz sądów wieczysto-księgowych. Problemem bywają jedynie ograniczone godziny urzędowania tych instytucji. Zdecydowanie źle oceniany jest dostęp do informacji będących w posiadaniu urzędów skarbowych oraz spółdzielniach mieszkaniowych. Informacja o nieruchomościach jest w tych instytucjach mocno ograniczana i utrudniana. Niekorzystnie oceniane są przetargi na zamówienia publiczne choć większość ankietowanych zadeklarowała, że przystępuje do przetargów. Zastrzeżenia ankietowanych budzi współpraca z bankami choć zdecydowana większość [72%]

te współpracę podejmuje. Znikoma frekwencja środowiska w przeprowadzonej ankiecie pozwala dziś uzyskać jedynie ogólny obraz problemów sygnalizowanych przez rzeczoznawców. Bez większej aktywności środowiska siła informacyjna tego typu inicjatyw będzie niewielka i trudna do wykorzystania w kontaktach z ośrodkami decyzyjnymi instytucji publicznych.

Wsparcie dla działań rzeczoznawców tworzących rejestry cen nieruchomości

Dynamicznie rozszerzający się, zorganizowany ruch przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowy polegający na zespołowym tworzeniu rejestrów cen nieruchomości wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości, stał się przedmiotem obrad Rady Krajowej PFSRM. Członkowie Rady z zainteresowaniem przyjęli fakt powstawania baz danych uznając, że inicjatywa ta jest pożyteczna i wymaga wsparcia. Uznano, że zasadne jest propagowanie tej inicjatywy wśród stowarzyszonych rzeczoznawców majątkowych poprzez doświadczonych reprezentantów poszczególnych zespołów. Stanowisko zajęte przez Radę Krajową pomóc może w powstawaniu nowych zespołów rzeczoznawców tworzących lokalne rejestry cen i wartości nieruchomości.

Rada Programowa przygotowuje diagnozę

Przewodnicząca Rady Programowej PFSRM dr Zdzisława Ledzion-Trojanowska omówiła plan sporządzenia „Diagnozy obecnego stanu i kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Na wstępie zdefiniowane zostały główne nurty tematyczne, które stanowią identyfikację obszarów problemowych. Uzgodniono, że powołany do tego celu zespół odpowiedzialny będzie za przedłożenie tych zagadnień do środowiskowej dyskusji, a potem nastąpi usystematyzowanie i uporządkowanie jej wyników w formie „Diagnozy...”. Celem podjętych w tym zakresie działań jest wytyczenie kierunku, w którym powinny zmierzać obecne i przyszłe władze PFSRM i sfederowanych stowarzyszeń. Uznano, że wszelkim obecnym i przyszłym działaniom organizacji zawodowej winien przyświecać wyraźny cel realizowanych przedsięwzięć i podejmowanych decyzji. Brak jasno określonego, przemyślanego w środowisku planu działania może być przyczyną popełniania niepotrzebnych błędów, a w konsekwencji opóźniania koniecznej ewolucji zawodu. Zakończenie prac przewidywane jest na II półroczu 2005 r. (Tekst diagnozy publikujemy na stronach 60–63).

Rwane ruchy przy powstawaniu prawa

Naturalnym zjawiskiem jest fakt, że środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych stara się aktywnie uczestniczyć w pracach nad powstawaniem prawa, które wiąże się



bezpośrednio z obszarem naszej działalności. Przygotowywane rozporządzenia do zmienionej ostatnio ustawy o gospodarce nieruchomościami były przedmiotem środowiskowych debat, które sfinalizowane zostały konkretnymi propozycjami powołanych zespołów problemowych. Plon pracy środowiska kilkakrotnie przekazywany był do Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury. Do końca września 2004 r. z różną częstotliwością odbywały się konsultacje dotyczące treści przygotowywanych rozporządzeń. W grudniu 2004 r. bieg spraw został gwałtownie przyspieszony. Od PFSRM i wszelkich pozostałych adresatów zażądano ekspresowego tempa przy wnoszeniu uwag do przekazanych pośpiesznie projektów rozporządzeń. Pokażna część propozycji środowiska zawodowego nie została uwzględniona, a narzucone przez stronę rządową tempo wnoszenia uwag nie pozwala na rzeczową i przemyślaną dyskusję. Reprezentanci Federacji aktywnie uczestniczący przy uzgodnieniach wyrażają zaniepokojenie zaistniałym stanem rzeczy i obawiają się, że opisywany tryb powstawania przepisów prawnych przeniesie się na ich niską jakość. Za niepokojący uznać należy także fakt, że w sposób otwarty i bezpardonowy lekceważone są opinie organizacji społecznej, której członkowie zmuszeni są osobiście ponosić w toku działalności zawodowej konsekwencje źle skonstruowanego prawa.

Co dalej ze standardami?

W świetle obecnie obowiązujących przepisów, standardy zawodowe ustalane są przez organizację zawodową w uzgodnieniu ze stosownym organem rządowym. Istniejące obecnie standardy zawodowe przekazane zostały do uzgodnienia do Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury. Pokażna ich część wymaga nowelizacji i dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa. By przyspieszyć proces nowelizacji standardów, a jednocześnie powiązać go z kierunkiem zmian oczekiwanym przez środowisko, rozważano możliwość ograniczenia stopnia szczegółowości standardów. Zaproponowano, kwestie szczegółowe przenieść do systematycznie uzupełnianych komentarzy i rozwiązań przykładowych, a w standardach nawiązać do ogólnych wytycznych i zasad, na których powinien być oparty proces wyceny. Takie działanie przyspieszy proces uzgadniania treści standardów, a jednocześnie pozwoli na osiągnięcie takiego ich kształtu, który sugerowany jest od pewnego czasu przez samo środowisko zawodowe.

Przygotowania do XIV Krajowej Konferencji w Lublinie oraz rozważania na temat Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych

Termin konferencji ustalony został na 8–10 września 2005 r. Przewidywany temat konferencji: „Kierunki

działań i rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji i nieruchomościach” ma być podzielony na trzy obszary problemowe:

- zintegrowane systemy informacji o nieruchomościach,
- bankowe systemy analiz i monitorowania rynku nieruchomości,
- systemy baz danych tworzonych przez rzeczoznawców majątkowych.

Na konferencji zaplanowano także panel dyskusyjny, który ma być poświęcony Kongresowi Rzeczoznawców Majątkowych przewidywanemu na rok 2006. W dyskusji na temat kongresu uznano, że winien on różnić się od organizowanych dotychczas konferencji nie tylko nazwą, ale przede wszystkim formułą oraz ideą i celem jego zorganizowania. Założono, że uczestnikami kongresu winni być delegaci stowarzyszeń wybrani spośród stowarzyszonych rzeczoznawców majątkowych oraz reprezentacja rzeczoznawców nie stowarzyszonych. Kluczem do wyłaniania ilości reprezentantów lokalnych środowisk powinna być ilość członków poszczególnych stowarzyszeń. Zasady wyłaniania delegatów należy umieścić przed kongresem w statutach stowarzyszeń. Celem planowanego kongresu jest ustalenie sposobu wyboru władz organizacji, planowane kierunki rozwoju zawodu, ramowa polityka ruchu środowiskowego oraz ewentualne zmiany w strukturze organizacji zawodowych. Decyzje powzięte na kongresie mają mieć moc sprawczą i stanowić wytyczne dla przyszłej działalności władz organizacji zawodowej. Ranga przedsięwzięcia wymaga aktywności całego środowiska w potwierdzeniu woli zorganizowania kongresu, a następnie przy uzgadnianiu szczegółowych zasad organizacyjnych kongresu.

Wniosek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości nie przeszedł

Najliczniejsze ze sfederowanych stowarzyszeń – PSRWN, złożyła na forum Rady Krajowej wniosek rozszerzenia ilości członków Rady o szefów niektórych oddziałów tego stowarzyszenia. Wniosek argumentowano tym, że niektóre z tych oddziałów liczą wielokrotnie więcej członków niż część sfederowanych stowarzyszeń, a prócz tego działające w Opolu, Białymstoku oraz Warmii i Mazurach oddziały PSRWN są jedynymi istniejącymi w tych regionach organizacjami rzeczoznawców majątkowych. Wniosek nie przeszedł. Uznano natomiast, że niezbędne są działania zmierzające do zapewnienia odpowiedniej proporcji pomiędzy liczbą głosów posiadanych przez członków Rady Krajowej a liczbą stowarzyszonych rzeczoznawców reprezentowanych przez tych członków.



Komisja Rozwoju i Ochrony Zawodu została rozwiązana

22 listopada br. na posiedzeniu Zarządu PFSRM Lech Tarnawski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Komisji Ochrony i Rozwoju Zawodu, rezygnacja została umotywowana względami osobistymi uniemożliwiającymi wywiązywanie się z przyjętych i niezbędnych dla pełnienia tej funkcji obowiązków. Zarząd PFSRM z żalem, ale i z niezbędnym zrozumieniem, przyjął decyzję Lecha Tarnawskiego i przedstawił ją Radzie Krajowej. Rada Krajowa przegłosowała rezygnację Lecha Tarnawskiego, dziękując mu za dotychczasowe pełnienie obowiązków, poświęcenie i zaangażowanie w pracy na rzecz PFSRM. Opisywana sprawa stała się okazją do dyskusji na temat przyszłej działalności Komisji Ochrony i Rozwoju Zawodu. Uznano, że rozpoczęte prace nad sporządzeniem „Diagnozy obecnego stanu i kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego” wkraczają w obszar dotychczasowego działania Komisji Ochrony i Rozwoju Zawodu i dalsze jej działanie stanowiłoby powielanie już rozpoczętych działań. Wobec tego podjęto decyzję o rozwiązaniu tej komisji. Jednym z celów przygotowywanej diagnozy jest m.in. określenie przyszłej struktury organizacji zawodowej, w której z pewnością powinna się znaleźć forma organizacyjna zbliżona swym obszarem działania do funkcjonującej dotychczas Komisji Ochrony i Rozwoju Zawodu. Trudna i z ciężkim sercem podejmowana decyzja Lecha Tarnawskiego pokazała rozmiar wysiłku, czasu i zaangażowania wymagany przy działalności społecznej. Pozostaje żałować, że nie wszyscy spośród nas mają tego świadomość.

Dyskusja nad VAT-em w cenach transakcyjnych

Na łamach listy dyskusyjnej PFSRM toczy się dyskusja w sprawie sposobu uwzględniania podatku VAT w cenach transakcyjnych stanowiących podstawę określania wartości rynkowej nieruchomości. Zdania dyskutujących były i są podzielone, a dyskusja pokazała, że odpowiedź na pojawiające się wątpliwości nie jest łatwa i jednoznaczna. Reakcją Zarządu PFSRM na toczącą się debatę było powołanie zespołu w składzie: prezydent Andrzej Hopfer, dr Zdzisława Ledzion-Trojanowska, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisław Małecki oraz Zygmunt Bojar, którego zadaniem było przeanalizowanie i zinterpretowanie dyskutowanego problemu oraz przedstawienie go środowisku rzeczoznawców majątkowego w formie stanowiska PFSRM zalecanego do stosowania w praktyce. Przygotowane stanowisko nie stanowi podsumowania dyskusji lecz jest dogłębną analizą problemu dokonaną przy wykorzystaniu doświadczenia członków powołanego zespołu i obowiązujących przepisów prawa oraz międzynarodowych standardów rachunkowości. Przedstawione stanowisko

ma na celu ułatwienie decyzji praktycznych podejmowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Uznano, że dyskusja i prace nad ostatecznym rozstrzygnięciem tego problematycznego zagadnienia winny być kontynuowane. *(Treść stanowiska na stronie 54)*

Porządkowanie systemu szkoleń

Wzorem doświadczonych organizacji zawodowych, zamiarem Federacji jest uporządkowanie systemu szkoleń. Dotychczas organizacją szkoleń trudnią się zarówno sfederowane stowarzyszenia jak i podmioty obce, nie związane bezpośrednio ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych. Zarząd Federacji stoi na stanowisku, że wszędzie tam, gdzie wiedza prezentowana przez wykładowców powstawała przy nakładzie finansowym i organizacyjnym Federacji oraz stanowi jej intelektualny dorobek, istnieje uzasadnienie do czerpania z tego tytułu pożytków przez organizację zawodową. Co prawda istnieją już praktyczne przykłady takiego podejścia do organizowanych szkoleń, lecz Zarząd PFSRM jest zdania, by postępowanie takie uczynić regułą. Podstawowym celem opisywanego podejścia do kwestii szkoleń jest zapewnienie przejrzystości i jasności tego istotnego aspektu działalności środowiskowej. Uporządkowanie systemu szkoleń stanowi odpowiedź na wyraźne sygnały środowiska domagającego się wypracowania zdrowych, czytelnych i logicznych zasad w tym obszarze. Kwestie technicznego i organizacyjnego uporządkowania zagadnienia będą przedmiotem dalszych prac Zarządu.

Spotkanie z Ministrem Janem Ryszardem Kurylczikiem

Obrady Rady Krajowej zakończyło spotkanie z sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury Janem Ryszardem Kurylczikiem. Przedstawiciele Rady Krajowej i Zarządu PFSRM mieli okazję wysłuchać informacji o najbliższym zamierzeniu ministerstwa w kwestiach istotnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych. Spotkanie było też okazją do wyrażenia szczerego zdania PFSRM na temat coraz trudniejszych kontaktów posiadaczy państwowych uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości z organami rządowymi. Pozostaje wyrazić nadzieję, że problemy naszego środowiska zawodowego łatwiejsze są do przekazania ministrowi Kurylczikowi, wywodzącemu się z naszego środowiska i prowadzącemu nadal czynną działalność zawodową.

Wojciech Nurek jest pełnomocnikiem PFSRM ds. public relations.



DIAGNOZA OBECNEGO STANU I KIERUNKI ROZWOJU ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO CZĘŚĆ 1. „IDENTYFIKACJA OBSZARÓW PROBLEMOWYCH”

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Wprowadzenie

12 lat funkcjonowania uprawnień rzeczoznawców majątkowych, w tym 7 lat na prawach zawodu, ponad 4000 osób uprawnionych, z czego ok. 3000 to członkowie stowarzyszeń, pozwala na stwierdzenie, że jesteśmy środowiskiem dojrzałym, które w sposób świadomy powinno zmierzać w obranym kierunku i aktywnie kreować zawód rzeczoznawcy majątkowego. Ustalenie tego kierunku powinno nastąpić w drodze dyskusji, ale obrany już kierunek zmian powinien być obowiązujący niezależnie od składu władz Federacji, Stowarzyszeń czy Samorządu Zawodowego. Pozwoliłoby to na uniknięcie przypadkowości w kształtowaniu zasad funkcjonowania zawodu poprzez często zmieniające się zapisy aktów prawnych. Jeśli będziemy wiedzieli, dokąd zmierzamy, łatwiej będzie ocenić czy proponowane zmiany są dla nas korzystne.

Niniejsze opracowanie jest próbą zinventaryzowania problemów istotnych dla przyszłości zawodu, które w dalszej kolejności powinny zostać opisane i przedstawione do dyskusji. Jej wynik w postaci opracowania przyjętego przez Radę Krajową, stałby się obowiązującym dokumentem dla władz środowiskowych. Nie jest to lista spraw i działań do podjęcia na dziś lecz próba wytyczenia punktu docelowego we wskazanych czterech obszarach tematycznych. Przy formułowaniu problemów nie wprowadzono ograniczeń wynikających z obecnych uwarunkowań prawnych. Jest to celowe założenie, aby poddać analizie słuszność obecnych rozwiązań.

I. Sylwetka rzeczoznawcy majątkowego

Obszar merytoryczny

Problem 1

Czy uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego powinny dotyczyć wszystkich nieruchomości niezależnie od rodzaju, funkcji użytkowej, wielkości itp. Czy odnosić się do ograniczonego zakresu? Inaczej: rzeczoznawca majątkowy „omnibus” czy specjalista?

Problem 2

Czy uprawnienia nie powinny potwierdzać wiedzy ogólnej a specjalności – umiejętności wyceny wskazanego rodzaju nieruchomości?

Problem 3

Czy uprawnienia powinny być nadawane na czas nieokreślony, czy tak jak w wielu krajach Europy Zachodniej, na czas określony?

Problem 4

Czy tryb nadawania uprawnień powinien być jednoetapowy czy kilkuetapowy, umożliwiając tym samym osiąganie kolejnych stopni „wtajemniczenia” potwierdzających umiejętności?

Komentarz do problemów 1–4

Istniejący system nadawania uprawnień a priori zrównuje w prawie osoby z wieloletnim doświadczeniem jak i te, które niedawno uzyskały uprawnienia i nie posiadają doświadczenia zawodowego do podejmowania się skomplikowanej wyceny. Duża konkurencja na rynku zleceń, powszechnie obowiązujący system przetargów, niska świadomość odbiorców wycen sprawiają, że głównym kryterium wyboru oferty jest wysokość wynagrodzenia za wycenę a nie umiejętność dająca gwarancję poprawności jej wykonania. Choć w momencie wyboru wykonawcy takiego zlecenia jest to sprawa indywidualna, to konsekwencje źle wykonanej wyceny ponosi całe środowisko.

Odpowiedzi na wyżej sformułowane pytania są w istocie poszukiwaniem rozwiązania problemu: Jak kształtować prestiż zawodu rzeczoznawcy majątkowego?

Sposobem wdrożenia nowych rozwiązań mogłyby być:

- zmiany w zapisach ustawowych i aktach wykonawczych
- certyfikacja,
- środowiskowy system zdobywania specjalizacji

Problem 5

Forma, zakres, program i długość okresu kształcenia kandydatów do zawodu.

Komentarz

Obowiązujące na dziś przepisy umożliwiają korzystanie z dwóch form kształcenia kandydatów do zawodu tj. studiów podyplomowych i studiów dziennych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami. Te dwie różne formy powodują, że wiedza zdobywana jest w różnym systemie i różna jest sylwetka słuchacza – przyszłego kandydata na rzeczoznawcę.

Na studiach dziennych wykładowcami muszą być nauczyciele akademicki, rzadko posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, a co z tym się wiąże, często niepotrafiący ocenić czy wiedza przekazywana przez nich podczas wykładów jest wiedzą użyteczną dla kandydatów do tego zawodu. Słuchaczami są ludzie młodzi- 20?? 23 letni bez wcześniejszego przygotowania zawodowego, dla których przekazywane treści są wiedzą czysto teoretyczną, nie popartą nawet wyobrażeniami o praktycznym jej zastosowaniu.

Na studiach podyplomowych wykładowcami mogą być praktycy – rzeczoznawcy majątkowi, niebędący nauczycielami-



mi akademickimi, słuchaczami są zwykle ludzie z kilku lub kilkunastoletnim doświadczeniem zawodowym. Kształtuje to wyższą jakość kontaktu wykładowca? słuchacz.

Pytania rodzące się na obszarze problemu 5 to:

1. Studia dzienne czy podyplomowe jako preferowana forma kształcenia?
2. Jak kontrolować jakość i programy nauczania?
3. Jak wpływać na treść programów nauczania, jeśli organizatorem systemu kształcenia są szkoły wyższe?
4. Czy nie należałoby wprowadzić systemu akredytacji dla uczelni, które dobrze przygotowują kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego?

Sylwetka osobowościowa

Problem 6

Jakie powinny być oczekiwane cechy osobowości rzeczoznawcy majątkowego, pozwalające na prezentowanie właściwych postaw w relacjach:

- a. rzeczoznawca a rzeczoznawca,
- b. rzeczoznawca a zleceniodawca (ewentualnie odbiorca wyceny).

Komentarz

Brak sformułowanych kryteriów osobowościowych, oceny przydatności kandydata na rzeczoznawcę majątkowego powoduje, że do środowiska wchodzi osoba, które nie mają predyspozycji do wykonywania tego odpowiedzialnego zawodu. Zasada obiektywizmu, która jest obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego a jednocześnie główną ideą opinii o wartości rynkowej dla tych osób często jest niezrozumiała. Jest to jedna z przyczyn deprecjacji prestiżu zawodu.

Stworzenie takich kryteriów pozwoliłoby, z jednej strony – na ocenę kandydatów do zawodu, z drugiej – na opracowanie sposobów kształtowania właściwych postaw wśród funkcjonujących rzeczoznawców majątkowych.

W postawie funkcjonujących rzeczoznawców niepokojące jest to, że wykonując ten zawód przyjmują rolę „dostawcy” operatów nie dostrzegając, że problemem nie jest wykonanie operatu i określenie wartości, ale wykazanie, że wartość jest uzasadniona. Wymaga to umiejętności argumentacji wspartej wiedzą merytoryczną szerszą niż ta przedstawiona w operacie i doświadczeniem życiowym z innych obszarów działań zawodowych.

Takiej aktywnej postawy oczekują również zleceniodawcy – zwłaszcza instytucjonalni, którzy podejmując decyzję w procesie administracyjnym potrzebują często dodatkowych wyjaśnień i argumentów uzasadniających prawidłowość wyceny.

Sposobami dojścia do zamierzonego celu mogą być:

- sformułowane kryteria, dla Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, oceny kandydatów na rzeczoznawców majątkowych pod kątem cech osobowościowych a nie tylko wiedzy i umiejętności,
- kodeks etyki rzeczoznawców majątkowych,
- omawianie w środowisku przykładów niewłaściwych postaw i ich skutków dla konkretnego rzeczoznawcy majątkowego i całego środowiska,

- spotkania środowiskowe z socjologami, etykami, specjalistami od negocjacji itp., które powinny mieścić się w systemie doskonalenia zawodowego,

II. Metodyka wyceny

Problem 7

Czy nie należy odejść od sztywnego traktowania klasyfikacji podejść, metod i technik w ujęciu, jakie obowiązuje na dziś?

Komentarz

Zbyt sztywne traktowanie klasyfikacji podejść prowadzi do nieporozumień interpretacyjnych, czego przykładem jest oczekiwanie przez Ministerstwo Finansów stosowania do celów podatkowych wyłącznie „podejścia porównawczego”, gdy tymczasem elementy tego podejścia są zarówno w podejściu dochodowym jak i mieszanym. Najważniejszym elementem w procesie wyceny jest rodzaj określanej wartości, który w połączeniu z cechami nieruchomości determinuje wybór sposobu jego określania.

Podejścia, metody i techniki są tylko instrumentem, narzędziem, dochodzenia do tej wartości. Stosując poszczególne podejścia możemy otrzymać wartość rynkową jak i wartość nienoszącą znamion wartości rynkowej. Dotyczy to zarówno podejścia dochodowego jak i mieszanego, ale także porównawczego. To czy otrzymujemy wartość rynkową czy wartość o charakterze nierynkowym zależy od założeń, jakie przyjmujemy do wyceny a nie od rodzaju zastosowanego podejścia.

Problem 8

Czy jedynym źródłem informacji rynkowych powinny być akty notarialne? Zarówno w Wlk. Brytanii jak i w USA jako dowody rynkowe dopuszczone są dane pochodzące z badań tzw. nieformalnych tj. raporty firm, wywiady z zarządcami, pośrednikami, ankiety, badania własne itp.

Komentarz

Również ceny ofertowe mogą być przydatne do oceny zmian zachodzących na rynku nieruchomości. Mogą służyć jako uzasadnienie dla skorygowania np. stopy zwrotu.

Problem 9

Problem zastosowania metod statystycznych i ekonometrycznych przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

Komentarz

W środowiskach naukowych osób zajmujących się statystyką i ekonometrią rośnie zainteresowanie zastosowaniem tych metod na obszarze wyceny nieruchomości. Należy rozważyć czy metody te biorąc pod uwagę złożoność prawną i fizyczną nieruchomości a także jej uwarunkowania ekonomiczne, są właściwe do określania wartości rynkowej nieruchomości czy też należałoby je pozostawić jako odpowiednie do analizy rynku nieruchomości.

Np. w Wlk. Brytanii ogłoszony w 2004 r. Raport Mallinsona odrzuca zasadność wprowadzenia tych metod na obszar wyceny.

Sposobem wprowadzenia zmian, o których mowa w problemach 6–8 byłyby:

- zmiany w zapisach ustawowych i aktach wykonawczych,
- odpowiednie treści standardów zawodowych.



III. Operat szacunkowy jako efekt pracy rzeczoznawcy majątkowego

Problem 10

Czy w operacie szacunkowym powinny być ujawniane dane o transakcjach i szczegóły sposobu dochodzenia do wartości czy też powinien to być logiczny wywód poparty przykładem na wzór raportu z wyceny opracowanego przez członków RICS-u? Inaczej: czy wycena powinna być oparta na autorytecie rzeczoznawcy czy na wzorach?

Komentarz

Obowiązujący na dziś zakres operatu szacunkowego sprawia, z jednej strony, że jest on przejrzysty, czytelny dla odbiorcy i dostarcza jasno opisanych dowodów rynkowych, z drugiej strony – stanowi podstawę do łatwego kwestionowania i dyskredytowania naszej pracy przez osoby, które nie rozumiejąc zasad wyceny starają się podważyć określoną w operacie wartość.

Problem 11

Obowiązek obiektywizacji wartości a elementy subiektywne w procesie wyceny.

Komentarz

Specyfika nieruchomości, a także rynku nieruchomości uniemożliwiają pełną obiektywizację wartości. Dlatego kryterium oceny operatu nie może być wartość określona w innych operatach ani cena zapłacona za wycenianą nieruchomość.

Kryterium oceny prawidłowości operatu powinna być poprawność sposobu dochodzenia do wartości, ale na tle danych rynkowych. Oznacza to konieczność rozszerzenia formuły działania komisji opiniujących o elementy oceniające trafność przyjętych założeń do wyceny i osiągniętego wyniku.

Sposoby wprowadzenia ewentualnych zmian w zakresie problemów 10–11 to: odpowiednie treści standardów zawodowych; regulaminy działania komisji opiniujących.

Problem 12:

Jak zmienić sposób postrzegania wartości a tym samym rolę operatu szacunkowego w procesie podejmowania decyzji w zakresie obrotu nieruchomością?

Komentarz

Z istoty rzeczy opinia o wartości jest opinią autorską oparta na założeniach, których nie można udowodnić wprost. Założenia te często dotyczą prognozy zjawisk, które dopiero nastąpią w przyszłości. Proces określania wartości zawiera więc pewien element subiektywizmu, który dopiero w zderzeniu z założeniami przyjętymi przez innego rzeczoznawcę może zostać weryfikowany. Wartość jest pochodną użyteczności dobra a ta jest rzeczą względną. A jeśli tak, to określona w operacie wartość jest elementem dyskusji i nie przesądza o cenie, bo o niej zawsze powinien decydować właściciel (użytkownik wieczysty) biorąc pod uwagę okoliczności transakcji.

Takie działanie zmieniłoby rolę operatu szacunkowego. Byłby on opinią a nie dokumentem, często przesądzającym o cenie, jak jest obecnie. Obecna sytuacja sprawia, że każda kontrwycena oceniana jest pejoratywnie. Zdejmuje to również

odpowiedzialność z osoby podejmującej decyzję o cenie i wciąga rzeczoznawców w konflikty pomiędzy stronami transakcji.

IV. Nowe obszary działalności rzeczoznawców majątkowych

Problem 13

Czy „nowe” obszary działalności takie jak np. doradztwo w zakresie nieruchomości, ocena ekonomicznej efektywności inwestycji, raporty z analizy rynku, mogą być wykonywane przez każdego rzeczoznawcę majątkowego tylko na podstawie zapisu ustawowego?

Komentarz

Wykonywanie powyższych czynności wymaga wiedzy specjalistycznej wykraczającej poza dotychczasowy system szkolenia rzeczoznawców. Podjęcie się tych czynności przez osoby nieprzygotowane do tego może podważyć wiarygodność środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Problem 14

Czy nowe obszary działalności (poza wyceną) powinny podlegać regulacji ustawowej i standardowej oraz odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych?

Komentarz

Są to obszary działalności, na których funkcjonują również osoby nieposiadające uprawnień rzeczoznawcy majątkowego (np. analizę efektywności może robić ekonomista niemający uprawnień z obszaru obsługi rynku nieruchomości). Próby regulacji zasad wykonywania tych czynności mogłyby doprowadzić do konfliktu międzyśrodowiskowego. Należy, zatem zastanowić się czy i w jakim zakresie czynności te powinny podlegać ocenie z punktu widzenia odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

V. Kształt ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych

Problem 15

Jak zmienić strukturę organizacyjną środowiska rzeczoznawców majątkowych, aby poprawić skuteczność oddziaływania i podwyższyć reprezentatywność organizacji?

Komentarz

Zawód rzeczoznawcy majątkowego to zawód wolny. Niektórzy z nas kojarzą to z niezależnością inni z odpowiedzialnością. Tym pierwszym zbędne są wszelkie reguły, normy, organizacje – bo odbierają je jako ograniczenie wolności. Ci drudzy – w skrajnym przypadku – pokładają nadzieje w tym, że jeśli będą zapisane precyzyjnie reguły postępowania i surowo karane odstępstwa od nich, przyczyni się to do podniesienia prestiżu zawodu. Rodzi się pytanie czy organizacja zawodowa powinna być dobrowolna czy obowiązkowa? Wprawdzie został opracowany projekt ustawy o izbie zawodowej rzeczoznawców majątkowych, ale wdrożenie go w życie nie jest zależne od nas. Możemy natomiast tak uformować zawodowy ruch stowarzy-



szeniowy, aby odpowiadał naszym wyobrażeniom o organizacji zawodowej. Wymaga to odpowiedzi na pytanie:

1. Czy podstawowymi organizacjami mają być regionalne stowarzyszenia, każde z odrębnym statutem czy też jedno – ogólnopolskie stowarzyszenie?
2. Czy osobami reprezentującymi środowisko lokalne mają być prezesi wybrani na walnych zgromadzeniach, czynnie uczestniczących w pracach organizacji, czy osoby spoza zarządu?
3. Czy najwyższym organem uchwałodawczym organizacji na szczeblu ogólnopolskim ma być grono stałych osób – przedstawicieli stowarzyszeń (oddziałów) czy też kongres złożony z delegatów?
4. Czy stowarzyszenie powinno zrzeszać wyłącznie rzeczoznawców majątkowych czy również kandydatów?
5. Jaki powinien być standard funkcjonowania stowarzyszenia w tym: struktura organizacyjna, standard pracy i wyposażenia biura, jego obsługa, pełnomocnicy itp.?
6. Jak wykorzystać możliwości, które daje ustawa o stowarzyszeniach w celu zwiększenia oddziaływania organizacji na postawy członków stowarzyszenia? (np. monitoring doskonalenia zawodowego członków, wprowadzenie zasady rejestrowania operatów na wzór repertorium prowadzonego przez notariuszy, system certyfikacji dobrowolnej – „znak jakości” itp.)

Sposoby wprowadzenia ewentualnych zmian:

- zmiana statutu PFSRM
- zmiana statutów funkcjonujących stowarzyszeń

Problem 16

Jakie powinny być preferowane formy organizacji pracy rzeczoznawcy majątkowego – „solista”, spółka, konsorcjum?

Komentarz

Nadawanie działaniom rzeczoznawcy majątkowego statusu zawodu obliuguje nas do wypracowania form funk-

cjonowania. Rodzą się następujące pytania:

1. Czy powinien to być model pracy indywidualnej czy zespołowej, a jeśli zespołowej to, w jakiej formie organizacyjnej?
2. Czy wszystkie czynności z zakresu szacowania nieruchomości rzeczoznawca powinien wykonywać osobiście czy może korzystać z pomocy osoby nieuprawnionej? Jeśli tak to, jaki to może być zakres czynności?

Podsumowanie

Powyższe problemy zapewne nie wyczerpują listy spraw, nad którymi powinniśmy się zastanowić po 12 latach funkcjonowania uprawnień państwowych z zakresu szacowania nieruchomości, w tym 6 lat na prawach zawodu. Sformułowanie odpowiedzi na zadane pytania pozwoliłoby na określenie kierunku, w którym należałoby kształtować zawód rzeczoznawcy majątkowego.

Rada Krajowa PFSRM postanowiła podjąć takie działania w celu zdiagnozowania obecnego stanu i wytyczenia kierunków zmian. W imieniu Rady Naukowo-Programowej podjęłam się próby zidentyfikowania obszarów problemowych. Przekazuję je do dyskusji środowiskowej. Aby nie pogubić jej efektów zwróciłam się do kolegów z prośbą, aby w poszczególnych obszarach czuli się moderatorami dyskusji i rejestrowali jej wyniki. Pozwoli to na stworzenie dokumentu, który powinien powstać przy udziale wszystkich aktywnych członków naszego środowiska.

Mam nadzieję, że nie pozostaniecie Państwo obojętni wobec postawionych pytań a sposób prowadzenia dyskusji będzie wyrazem naszej odpowiedzialności za losy zawodu.

Zdzisława Ledzion-Trojanowska jest przewodniczącą Rady Programowo-Naukowej PFSRM.

Z PRASY

Cudzoziemcy na rynku mieszkaniowym

Marek Wielgo, Gazeta Wyborcza (7 grudnia)

Wprawdzie cudzoziemcy, zwłaszcza z UE, coraz chętniej kupują u nas mieszkania, ale wciąż nie jest to masowy wykup – wynika z najnowszych danych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Resort poinformował nas, że w pierwszych czterech miesiącach tego roku cudzoziemcy kupili w naszym kraju 231 mieszkań. Kolejnych sześć miesięcy – już po przystąpieniu Polski do UE – przyniosło 325 tego typu transakcji. MSWiA podaje, że w 287 z nich, czyli niemal w dziewięciu na dziesięć, nabywcami mieszkań byli obywatele Unii. Cudzoziemcy najchętniej kupują w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Poznaniu i we Wrocławiu.

Nie wiadomo jednak, czy padnie nowy rekord, bo w ubiegłym roku obcokrajowcy kupili 635 mieszkań, a w ciągu dziesięciu miesięcy obecnego – 556. Pośrednicy w handlu nieruchomościami, których pytaliśmy o opinię, są zgodni – cudzoziemcy nie rzucili się na mieszkania. Np. w Krakowie wizyta obcokrajowca w agencji pośredniczącej w handlu nieruchomościami jest w dalszym ciągu sporym wydarzeniem. – Niedawno pewien Anglik rozważał budowę domu z myślą o wynajmowaniu go. Nie wiem, jaką podjął decyzję, bo u nas tego typu inwestycja raczej nie jest dobrym interesem – stwierdza szefowa jednej z krakowskich agencji Zofia Zieleniewska.

Wrocławską pośredniczkę Janina Bułaj przyznaje, że przez kilka miesięcy cudzoziemców było jak na lekarstwo i dopiero w ostatnich tygodniach

pojawiła się grupa inwestorów zagranicznych, m.in. Irlandczyków i Hiszpanów, skłonnych kupić dwu-, trzypokojowe mieszkania na wynajem. Zdaniem Janiny Bułaj cudzoziemców, którzy prowadzą w tym rejonie interesy albo pracują dla zachodnich firm, interesują najczęściej ponadstumetrowe apartamenty w nowych budynkach.

W Trójmieście prym wiodą Duńczycy i Norwegowie, którzy – zdaniem miejscowej pośredniczki Bożeny Siedleckiej – najchętniej kupują apartamenty w Sopocie i Orłowie. Z kolei w Warszawie w apartamenty na wynajem inwestują głównie Irlandczycy i Brytyjczycy. – Są to jednak pojedyncze transakcje – podkreśla szef jednej z warszawskich agencji nieruchomości i prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości Marek Stelmazak. Jego zdaniem czynsz, który bierze taki inwestor, zapewni mu zwrot kapitału w ciągu 10-12 lat. Tymczasem np. w Irlandii może to potrwać nawet dwa razy dłużej.

Wygląda na to, że w przyszłym roku cudzoziemcy będą bardziej widoczni w statystykach mieszkaniowych MSWiA, przy czym nie będą to ludzie, którzy chcą u nas mieszkać. – To inwestorzy, którzy mieszkania traktują wyłącznie jako dobrą inwestycję – mówi prezes Reas Konsulting Kazimierz Kirejczyk. – Np. w Poznaniu, gdzie powstaje rocznie jakieś 1,5 – 2 tys. nowych mieszkań budowanych przez deweloperów i spółdzielnie, obywatele UE, głównie Irlandczycy, ale także Włosi i Brytyjczycy, podpisali umowy przedwstępne z deweloperami na zakup około 200 z nich – dodaje. Ta grupa inwestorów liczy głównie na zarobek będący efektem szybko rosnących cen mieszkań w naszym kraju.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

WRZESIEŃ

☞ **22 września** prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Adamiczka uczestniczyli w uroczystościach pięciolecia banku Reinhyp-BRE.

☞ W dniach **23-24 września** w Kaliszu odbyła się konferencja na temat „Zintegrowany system katastralny – instytucja niezbędna dla rozwoju rynku nieruchomości i inwestycji w Polsce” zorganizowana przez SRM Wielkopolski Południowej oraz Stowarzyszenie Geodetów Polskich. Prezydent Andrzej Hopfer uczestniczył w konferencji jako przewodniczący Rady Programowej i gość honorowy.

☞ W dniach **24-25 września** w Oslo odbyła się Bałtycka Konferencja Rzeczników Majątkowych, zorganizowana przez Norweskie Stowarzyszenie Rzeczników. Z ramienia Federacji uczestniczyła w niej Barbara Majewska, członek Komisji Współpracy Międzynarodowej (relacja na str. 46-47).

☞ **28 września** wiceprezydenci Jerzy Adamiczka i Krzysztof Urbańczyk oraz Halina Jaskulska wraz z przedstawicielami federacji pośredników i zarządców uczestniczyli w spotkaniu z Katarzyną Szarkowską, dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury, w sprawie projektu rozporządzenia wykonawczego do uogn dotyczącego zawodu oraz regulaminu i programu praktyk.

☞ **30 września** odbyło się w Warszawie forum dyskusyjne poświęcone arbitrażowi jako formie rozstrzygania sporów na rynku nieruchomości. Spotkanie z udziałem Phila Cottona z amerykańskiego Counsellors of Real Estate (Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości) zorganizowane zostało przez PFSRM, Polską Federację Rynku Nieruchomości, Polską Federację Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości. Uczestniczyli w nim przedstawiciele trzech w/w federacji, a także Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości – łącznie ponad 50 osób.

PFSRM reprezentowali prezydent Andrzej Hopfer, wiceprezydenci Jerzy Filipiak i Jerzy Adamiczka, przewodniczący Komisji Arbitrażowej Iwo Betke. W przygotowanie merytoryczne spotkania w szczególny sposób zaangażowała się przewodnicząca Rady Programowo-Naukowej PFSRM Zdzisława Ledzion-Trojanowska.

PAŹDZIERNIK

☞ **1 października** wiceprezydent Jerzy Adamiczka uczestniczył w spotkaniu z udziałem Phila Cottony zorganizowanym przez Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości w sprawie doradztwa na rynku nieruchomości.

☞ **2 października** SRM Wielkopolski Południowej obchodziło uroczystość 10-lecie swego istnienia. Gościem honorowym obchodów był prezydent Andrzej Hopfer.

☞ **5 października** w Hadze odbyło się doroczne spotkanie (IVSC) Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny, w którym uczestniczyła z ramienia Federacji Danuta Jędrzejewska-Szmeł, członek Komisji Współpracy Międzynarodowej. Spotkanie poświęcone było relacjom z prac z ostatnich 12 miesięcy oraz planom na lata 2004-2005, polegającym na analizie istniejących standardów i opracowywaniu nowych. Trwa rewizja standardów w kierunku zgodności z Międzynarodowymi Standardami Księgowości wydanymi w styczniu 2004 roku.

☞ W dniach **7-8 października** w Lublinie odbył się IV Kongres Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości, na którym gościem z ramienia PFSRM był wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk.

☞ W dniach **8-10 października** prezydent Andrzej Hopfer był gościem honorowym II sympozjum na temat „Problematyka wyceny odszkodowań i opłat z nieruchomości dla potrzeb gmin” zorganizowanego przez SRM Województwa Wielkopolskiego w Kiekrzu koło Poznania (relacja na str. 37).

☞ W dniach **14-16 października** odbyła się w Rydze na Łotwie X Międzynarodowa Konferencja CERAN.

Organizatorem jubileuszowej konferencji było Łotewskie Stowarzyszenie Rynku Nieruchomości – nowy prężny członek CERAN (od 2003 r.). Z ramienia Federacji w konferencji uczestniczyli Jan Mickiewicz, członek Komisji Współpracy Międzynarodowej, który wystąpił z referatem w sesji na temat zarządzania ryzykiem na rynku nieruchomości oraz Maria Rymarowicz, kierownik biura PFSRM, będąca w Federacji osobą wyznaczoną do kontaktów z CERAN.

Temat wiodący tej konferencji to: „Nowe rynki nieruchomości w Europie Centralnej” (relacja na str. 44-45).

☞ W dniach **18-19 października** wiceprezydent Jerzy Adamiczka uczestniczył w „Bond Conference” (Konferencja Listu Zastawnego) w Kopenhadze. Konferencja dotyczyła stanu obecnego i przyszłego planowanego rozwoju bankowości hipotecznej w Europie i na świecie. Ze strony Polski, poza przedstawicielami banków hipotecznych, uczestniczyli w niej przedstawiciele GINB i Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. Wnioski pokonferencyjne są takie, że bankowość hipoteczna w Polsce rozwija się nieporównywalnie słabiej niż np. na Węgrzech i w Czechach i to biorąc pod uwagę liczby



bezwzględne. Znacznie bardziej konkurencyjne dla klientów są w Polsce banki uniwersalne. Czas pokaże, co będzie dalej.

☛ **20 października** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie przedstawicieli trzech zawodów rynku nieruchomości: rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców. W jego wyniku powstało pismo do Ministra Infrastruktury prezentujące wspólne stanowisko dotyczące projektów rozporządzeń do ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności wyrażające zaniepokojenie podejmowanymi w nich próbami zwiększenia roli organów państwa kosztem roli organizacji zawodowych.

☛ **21 października** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym omówiono postępy w realizacji uchwał z posiedzenia Rady Krajowej w dniach 8-9 września, w tym druk Zasad Ogólnych Kodeksu Etyki i sposób jego rozpowszechnienia, przygotowanie nowej formuły Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, zasady roboczego współdziałania Federacji i Ministerstwa Infrastruktury przy uzgadnianiu standardów zawodowych, przygotowanie informacji na temat podstawowych problemów nurtujących środowisko rzeczoznawców na najbliższe posiedzenie Rady Krajowej.

☛ W dniach **29-30 października** biuro PFSRM przeprowadziło się do nowej siedziby na ulicy Nowogrodzkiej 50 w Warszawie. Właścicielem budynku jest UNITRA S.A. Informacje na temat budynku i fotoreportaż na IV stronie okładki.



A. Hopfer podpisuje umowę najmu z Prezesem UNITRA S.A. Janem Brukszo.

LISTOPAD

☛ W dniach **4-6 listopada** w Madrycie odbyła się jesieńna sesja Europejskiej Grupy Rzeczoznawców TEGOVA. W sesji uczestniczyli prezydent PFSRM Andrzej Hopfer oraz przewodniczący Komisji Współpracy Międzynarodowej Krzysztof Grzesik (relacja na str. 40-41).

☛ W dniach **16-17 listopada** odbyło się w Warszawie plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej PFSRM. W pierwszym dniu powitał zebranych prezydent Andrzej Hopfer. Spotkanie poświęcone było zagadnieniom istotnym w pracy komisji – omówiono m.in. stan organizacyjny i problemy w realizacji funkcji opiniodawczo-pojednawczych w stowarzyszeniach, kryteria oceny prawidłowości operatu szacunkowego i problem „wartości” w opiniach arbitrażowych, procedury i wymagania formalne postępowania opiniodawczego w Komisji Arbitrażowej PFSRM.

☛ **22 listopada** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym m.in. omówiono problemy certyfikacji w związku z pozytywnym rozpatrzeniem wniosku PFSRM przez TEGOVA, przedyskutowano koncepcję przygotowania i przebiegu Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w 2005 roku, omówiono wyniki ankiety przeprowadzonej przez Komisję Rozwoju i Ochrony Zawodu i materiał opracowany przez Radę Naukowo-Programową na temat diagnozy i prognozy rozwoju zawodu. Przedyskutowano kształt strony internetowej Federacji i wyłączenie strefy dostępowej wyłącznie dla stowarzyszonych rzeczoznawców.

GRUDZIEŃ

☛ **1 grudnia** w Warszawie zostało podpisane nowe porozumienie pomiędzy Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych. Porozumienie dotyczy wyłącznie umów ubezpieczenia zawieranych przez rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a potwierdzeniem tej przynależności są listy składane przez stowarzyszenia regionalne we właściwych terytorialnie terenowych jednostkach organizacyjnych PZU. Tekst porozumienia znajduje się na witrynie internetowej PFSRM (www.pfva.com.pl).

☛ W dniach **2-3 grudnia** odbył się w Warszawie zorganizowany przez Związek Banków Polskich I Kongres „Finansowanie Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowo-Wschodniej”, w którym uczestniczył z ramienia PFSRM pełnomocnik ds. public relations Wojciech Nurek (relacja na str. 50-53).

☛ **9 grudnia** prezydent Andrzej Hopfer uczestniczył w Miłokajkowym Spotkaniu Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi. Spotkania te, organizowane na przemian przez Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Oddział Regionalny w Łodzi PSRW, weszły na stałe do kalendarza imprez łódzkiego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

☛ **13 grudnia** prezydent Andrzej Hopfer uczestniczył w wigilijnym spotkaniu Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



☛ **13 grudnia** wpłynął do Federacji projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych. W wyniku zorganizowania za pośrednictwem stowarzyszeń błyskawicznej akcji zgłaszania uwag do projektu – zarząd zebrał i opracował liczne uwagi do projektu i przekazał je do Ministerstwa Infrastruktury w dniu 23 grudnia.

☛ W dniach **14-15 grudnia** odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Obszerna relacja z posiedzenia na str. 56-59, fotoreportaż na II stronie okładki.

☛ **16 grudnia** odbyła się w Warszawie IV Warszawska Konferencja Uczestników Rynku Nieruchomości na temat „Profesjonalizacja usług na rynku nieruchomości” zorganizowana przez Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (WSPON). W imieniu PFSRM prezydent Andrzej Hopfer objął konferencję patronatem honorowym.

W program znalazły się wykłady m.in.: „Ocena rynku nieruchomości na podstawie danych z systemu MLS WSPON i prognozy na rok 2005” – wykład Richarda Mbewe, głównego ekonomistę Warszawskiej Grupy Inwestycyjnej, „Czynności pomocnicze w obrocie nieruchomościami” – wykład Adama Polanowskiego, prorektora Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami, „Finansowanie zakupu nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przez inwestorów zagranicznych” – wykład Ziemowita Stempnia, dyrektora Departamentu Zarządzania Sprzedażą BZ WBK. Rodzyn-

kiem był ostatni wykład „Rejent w literaturze polskiej”, wygłoszony przez prof. Jerzego Bralczyka, językoznawcę, specjalistę w zakresie języka mediów, polityki i reklamy.

☛ W związku z brakiem przepisów wykonawczych do ustawy ogn nadal zawieszono są egzaminy państwowe oraz nadawanie numerów z rejestru ewidencji dzienników praktyk.

Wstępny plan szkoleń PFSRM na styczeń–kwiecień 2005 r.

styczeń	12-14	Seminarium planowania i zagospodarowania przestrzennego
luty	8-10	Studium skarbowo-podatkowe*
	23-25	Seminarium bankowe
marzec	1-3	Studium sądowe cz. I*
	15-17	Studium sądowe cz. II
kwiecień	6-8	Seminarium bankowe

* seminarium będzie zorganizowane przy odpowiedniej liczbie zgłoszeń.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, telefony kontaktowe. Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń. Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
tel; 022/ 627 11 42, fax; 627 07 79

www.pfva.com.pl, e-mail: j.korbien@qdnnet.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem organizowanym przez Instytut Nieruchomości - Valor pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym” Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości - VALOR 90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42 tel. (042) 676 20 30

IX Inspektorat PZU SA Warszawa ul. Żąbkowska 42

- obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych,
- zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami.

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. (0-22) 671 26 06
kom. 0-605 105 642

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50 www.pfva.com.pl

0 (prefiks) 22 627-07-17 Sekretariat

e-mail: pfva@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-11-42 Szkolenia

e-mail: j.korbien@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-02-86 Egzaminy, Pieczętki

e-mail: j.korbien@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-11-37 Wydawnictwa

e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

0 (prefiks) 22 627-07-79 Fax czynny całą dobę



Wydawnictwa: Rafał Karpiński, tel (022) 627-11-37, fax: 627-07-79 w godz. 9.00 – 17.00
www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl
 ul. Nowogrodzka 50, 00-695 WARSZAWA
 Nasze konto: BPH S.A.VIII O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

Rzeczoznawca Majątkowy w prenumeracie na 2005 rok – 100 zł!

Formularz prenumeraty „Rzeczoznawcy Majątkowego”

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076
 nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
 nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

ik nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

_____ W P * _____ waluta _____ kwota: _____
 PLN

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Składek data: NACUMS
 tel. 10, pralnia: 22 8 12 70 39

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076
 nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
 nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

ik nr rachunku odbiorcy
2 9 1 0 6 0 0 0 7 6 0 0 0 0 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

_____ W P * _____ waluta _____ kwota: _____
 PLN

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Składek data: NACUMS
 tel. 10, pralnia: 22 8 12 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

ZAPOWIEDZI:

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie Tadeusza Dworakowskiego

W SPRZEDAŻY:

1. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VIII poszerzone, PFSRM – 100 zł
2. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, PFSRM – 80 zł
3. Arkusz Aktualizacyjny standardów zawodowych rm wydania ósmego AA6, PFSRM – 10 zł
4. Wycena nieruchomości, wyd. pl (The Appraisal of Real Estate), PFSRM – 85 zł
5. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, PFSRM – 20 zł
6. Wycena nieruchomości rolnych, wyd. II. PFSRM, 40 zł
7. Określanie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości.
K. Zmarlicki, PFSRM – 10 zł
8. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
9. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM – 10 zł
10. Materiały konferencyjne XIII Krajowa K. R. M. – Rzeszów, 9-11.09.2004 r. – 50 zł
11. Materiały Konferencyjne XII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Koszalin 2003 – 45 zł
12. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E. Kucharska-Stasiak, Twigger – 69 zł
13. Kalendarz 2005, poradnik eksperta, WACETOB – 40 zł
14. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 2 + CD, Wacetob – 60 zł
15. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 3 + CD, Wacetob – 60 zł
16. NIERUCHOMOŚCI w pytaniach i odpowiedziach, zeszyt 4 +CD, Wacetob – 35 zł
17. Wycena (w tym przedsiębiorstw), +CD, Wacetob – 70 zł
18. Wycena budynków sposobem szczegółowym nr 28, +CD, Wacetob – 125 zł
19. Scalone Normatywy nr 70, +CD, Wacetob – 105 zł
20. Wycena nieruchomości nr 47, + CD, Wacetob – 85 zł
21. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
22. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
23. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
24. Wycena nieruchomości zabudowanych – podejście kosztowe. IDM – 20 zł
25. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
26. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
27. Odległości, usytuowanie budynków na działce, komentarz graficzny. IDM – 30 zł
28. Scalone Wskaźniki do wyceny budynków i budowli nr 70, IDM – 40 zł
29. Ustawa o gospodarce nieruchomościami, IDM – 25 zł
30. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
31. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 50 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
32. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
33. Prenumerata Rzeczoznawcy Majątkowego na 2005r. – 100 zł
34. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 244 zł (opłata za 12 miesięcy)
35. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3 (38) wrzesień 2003 – 15 zł
36. Rzeczoznawca Majątkowy 12-15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28-31/01 – po 2 zł/szt.
37. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
38. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
39. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 25 zł/szt.

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM BPH S.A. O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3kg do 14dni.
5. Wszystkie ceny zawierają koszty przesyłki

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny).

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 627 07 17, fax 627 07 79, e-mail: pfva@qdnnet.pl

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Malecki.

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Artur Oleszczuk.

Numer oddano do druku 4 stycznia 2005 r.

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



XIV KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KIERUNKI DZIAŁAŃ I ROLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ROZWOJU NOWOCZESNYCH SYSTEMÓW INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

XIV Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych odbędzie się w dniach 8-10 września 2005 roku w Lublinie w salach Centrum Kongresowego Akademii Rolniczej. Gospodarzem Konferencji będzie Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie.

Główne bloki tematyczne:

- I. Zintegrowany system informacji o nieruchomościach
- II. Systemy baz danych tworzone przez rzeczoznawców majątkowych
- III. Bazy danych w aspekcie współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami

Naszym pragnieniem jest aby Konferencja była miejscem i czasem pewnego fermentu oraz burzy mózgów, miejscem ścierania się teorii, pomysłów i idei, a nie wygłaszania i słuchania wykładów. Wystąpienia będą krótkie - najwyżej 15-20 minutowe - będzie ich dużo, będzie też czas na dyskusję.

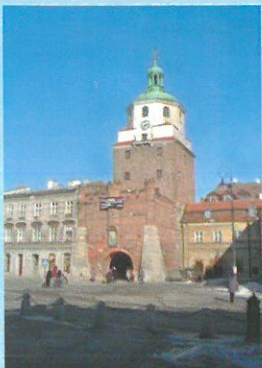
Podczas posiedzenia Rady Krajowej w dniach 14-15 grudnia 2004 roku zapoczątkowana została dyskusja nad diagnozą obecnego stanu i kierunkami rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Istotnym obszarem problemowym tej dyskusji jest kształt ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Raport z dyskusji powinien dać impuls do propozycji nowego kształtu naszego ruchu zawodowego. Ten ważki temat nie może być nieobecny na XIV Krajowej Konferencji w Lublinie. Mamy nadzieję, że właśnie w Lublinie zrodzi się nowy kształt ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych i przygotowane zostaną założenia Kongresu Rzecznawców Majątkowych, który zostałby zwołany w 2006 r. W ramach konferencji poświęcimy temu specjalną sesję i dyskusję planarną pt.: „Nowe formy organizacyjne ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych odpowiedzią na współczesne wyzwania rynku nieruchomości.”

Piotr Walczyk, prezes RSRM w Lublinie

Informacje związane z organizacją konferencji będą na bieżąco publikowane na naszej stronie internetowej i stronie wyłącznie poświęconej konferencji: www.valuers.pl, www.14konferencja.pl

Biuro Konferencji:

Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie
20-072 Lublin, ul. Czechowska 4, pok. 314; tel./fax (081) 532-26-31
e-mail: stowarzyszenie@valuers.pl





**Od dnia 1 listopada 2004 r. biuro
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych
mieści się przy ulicy Nowogrodzkiej 50
w Warszawie.**

NOWA SIEDZIBA FEDERACJI

Nasze nowe telefony:

**Sekretariat: tel. 627 07 17
fax 627 07 79**

Szkolenia, księgowość: tel. 627 11 42

Egzaminy: tel./fax 627 02 86

Wydawnictwa: tel./fax 627 11 37



Zabytkowy reprezentacyjny budynek przy Nowogrodzkiej 50 na rogu z ulicą Pankiewicza – położony w centrum Warszawy, w pobliżu świetnych hoteli, restauracji, teatrów, a jednocześnie w oddaleniu od ruchliwych arterii komunikacyjnych – zaprojektowany został w 1925 roku przez architekta prof. Mariana Lalewicza, a zbudowany w latach 1926-1928.

Była to jedna z największych, najdroższych i najlepszych inwestycji okresu międzywojennego, którą porównywano do Palais de la Justice w Brukseli.

Mieściła się w nim siedziba Państwowego Banku Rolnego.

Bryła budynku posiada masywną, bezpieczną konstrukcję, bardzo grube mury ze szlachetnych ekologicznych materiałów jak: kamień, piaskowiec, cegła i drewno. Masywną architekturę budynku ozdabia portyk z boniowymi pilastrami. Wnętrze są niejedolite stylistycznie – akademicki klasycyzm miesza się z elementami modernizmu, malowidła ściennie odzwierciedlają wpływ nurtu secesji.

Reprezentacyjne marmurowe schody prowadzą na pierwsze piętro, które wspaniale prezentuje walory artystyczne i historyczne wnętrza budynku.

W gmachu znajdują się: piękny owalny hol z rzeźbionymi fryzami, marmurowe posadzki



i schody, okna ozdobione historycznymi witrażami oraz zabytkowa Sala Konferencyjna, ozdobiona malowidłami, z pamiątkową tablicą poświęconą Józefowi Piłsudskiemu.

*Według „Architektury i budownictwa” (1929 r.)
i na podstawie informacji otrzymanych od właściciela
budynek - UNITRA SA.*

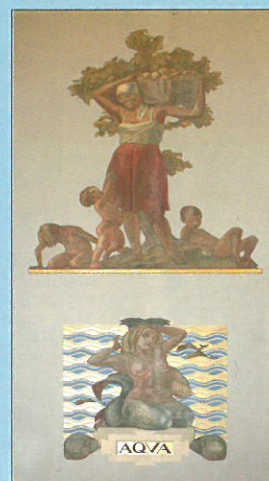


Foto. A. Oleszczuk