

Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 4 (52) październik – grudzień 2006 r. cena 25 zł nakład 1300 egz. ISSN 1233-054X



Fot. Artur Oleszczuk

- *Rozmowa z dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Grzegorzem Majcherczykiem*
 - *Współmierność parametrów przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym*
 - *Ekologiczne budownictwo mieszkaniowe*
 - *Jubileusz Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych*
 - *Walne Zgromadzenie TEGOVA*
 - *Portrety kreską i pędzlem malowane*
 - *Teksański byk*
 - *Nowości wydawnicze*
- PRAWO • STANDARDY I METODY WYCEN • RYNEK NIERUCHOMOŚCI • ZAGRANICA • STOWARZYSZENIA**

X

X



Na szkoleniu



X Konferencja: od lewej: Krzysztof Urbańczyk, Lech Gutry, Marian Borycki, Wiesław Baranowski, Henryk Hajdasz, Jan Konowalczyk, Andrzej Kalus

V

LECIE

ŚLĄSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Przemawia odznaczona Medalem PFSRM Amicus de Rebus Peritorum Polonorum Zdzisława Ledzion Trojanowska. W tle dotychczasowi posiadacze tego zaszczytnego odznaczenia



od lewej: Andrzej Kalus, Elżbieta Kasperek, Andrzej Niewiadomski, Jan Lubecki, Henryk Wawrzynek



Szkolenie dotyczące wyceny sadów, organizowane przez Kółko Rolnicze SRM



Bal w stylu cygańskim



od lewej: Krzysztof Urbańczyk Henryk Wawrzynek, Janina Krzysteczko, Krystian Krzysteczko



od lewej: Janina Krysteczko, Andrzej Kalus, Barbara Jurczyk



od lewej: Włodzimierz Szulc, Andrzej Kalus, Krzysztof Urbańczyk, Zdzisław Hajdasz

foto: archiwum SRM



Drodzy Czytelnicy,
Szanowne Koleżanki, Szanowni Koledzy
Rzeczoznawcy,

znowu minął rok i znów zaczyna się nowy. Taki czas sprzyja podsumowaniom i planom na przyszłość.

Realizacja „Kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”, dokumentu przyjętego przez Radę Krajową PFSRM w grudniu 2005, wymaga wiele pracy z naszej strony, ale napawa nadzieją na lepszą przyszłość w następnych latach.

Prezesom Stowarzyszeń i całej naszej społeczności życzę dalszej owocnej pracy, a także siły do wspierania całego naszego ruchu.



Nowej strukturze organizacyjnej Federacji – szefom i członkom powołanych na kadencję 2006-2009 komisji i zespołów Federacyjnych życzę dużo entuzjazmu i wytrwałości w pracy na rzecz naszego zawodu. Nam wszystkim życzę nowych rozwiązań organizacyjnych, zgodnych z wytyczonymi kierunkami, doskonałych standardów zawodowych, dużo etyki w pracy, a jak najmniej problemów w codziennej działalności zawodowej.

A tak od serca: Wam i Waszym Rodzinom wszystkiego najlepszego i wszelkiej pomyślności w Nowym Roku 2007.

Andrzej Hopfer
Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Rozmowa z dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Ministerstwa Budownictwa Grzegorzem Majcherczykiem 2

PRAWO

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 4

STANDARDY I METODY WYCEN

Mieczysław Prystupa
Współmierność parametrów przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym 7

Zdzisław Małecki
Uwarunkowania czynności rzeczoznawcy majątkowego na obszarze ochrony środowiska 13

Izabela Osińska
Zwirownia – nieruchomość nietypowa 22

Dariusz Trojanowski
Prowadzenie monitoringu doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych – doświadczenia PTRM 25

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Petry-Węclawowicz
Ekologiczne budownictwo mieszkaniowe 28

STOWARZYSZENIA

Henryk Jędrzejewski
Jubileusz Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych 30
Kalendarium SRM 31
Podatki a wycena nieruchomości 33
Klub biegłych sądowych przy PTRM w Gdańsku 33

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik
Walne Zgromadzenie TEGOVA 34

PASJONACI

Portrety kreską i pędzlem malowane 35

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Teksański byk 36

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze 38
Z prasy 39
Szachowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych 40
Spotkanie w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii 41
Z życia Federacji 42



LICZĘ NA DOBRĄ WSPÓŁPRACĘ

Wywiad z Grzegorzem Majcherczykiem, dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości MB



Od 1 września powierzone Panu pełnienie obowiązków dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości. Czy mógłby Pan przybliżyć naszym czytelnikom zmiany organizacyjne w strukturach byłego Ministerstwa Infrastruktury, dokonane w ostatnim czasie?

Przypomnę, że z dniem 31 października 2005 r. w miejsce Ministerstwa Infrastruktury powołane zostało Ministerstwo Transportu i Budownictwa. Natomiast od 5 maja tego roku reaktywowane zostało Ministerstwo Budownictwa, które istniało do 1996 r., a którego zadania przejął następnie istniejący do 2004 r. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Ministerstwo Budownictwa powstało w wyniku podziału Ministerstwa Transportu i Budownictwa na trzy odrębne resorty: Budownictwa, Transportu oraz Gospodarki Morskiej.

Jak wygląda obecnie rola pana departamentu na tle wewnętrznej organizacji całego ministerstwa?

W skład Ministerstwa Budownictwa wchodzi także Departament Ładu Przestrzennego i Architektury, Departament Gospodarki Mieszkaniowej, Departament Strategii i Rozwoju Mieszkalnictwa, Departament Polityki Miejskiej i Rewitalizacji, Departament Regulacji Rynku Budowlanego i Procesu Inwestycyjnego, Departament Orzecznictwa oraz Departament Prawno-Legislacyjny. Departament Regulacji Rynku Nieruchomości zajmuje się zagadnieniami dotyczącymi ustalania zasad gospodarowania nieruchomościami publicznymi, ustalania zasad zbywania i udostępniania nieruchomości publicznych, ustalania zasad dokonywania podziałów nieruchomości, zasad wywłaszczania i zwrotów nieruchomości, ustalania szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, monitorowania rynku nieruchomości oraz ustalania zasad powszechnej taksacji nieruchomości.

Ponadto Departament realizuje zadania związane z postępowaniami kwalifikacyjnymi w sprawie uzyskania uprawnień i licencji zawodowych w trzech zawodach związanych z nieruchomościami (rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości), a także sprawy dotyczące odpowiedzialności zawodowej,

w tym funkcjonowania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Odrębną sprawą jest nadzór nad działalnością Głównego Geodety Kraju, sprawowany w imieniu Ministra Budownictwa.

Jakie prace prowadzone są obecnie w Pana departamencie?

Po pierwsze są to prace legislacyjne. Pomimo wprowadzanych zmian organizacyjnych, cały czas toczy się intensywna praca merytoryczna w dziedzinach będących podstawą resortu. Departament uczestniczy w pracach legislacyjnych, przede wszystkim nad kolejną nowelizacją przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Propozycja zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami, będąca głównym zadaniem Departamentu w zakresie legislacji, została przedstawiona na stronach internetowych Ministerstwa (www.mb.gov.pl). Projekt zmian został przyjęty przez Komitet Rady Ministrów oraz uzgodniony przez Komisję Prawniczą, a w najbliższym czasie zostanie rozpatrzony przez Radę Ministrów. W związku z powyższym wydaje się, że przedwczesne byłoby przedstawianie Państwu szczegółowych zmian do ustawy. Chciałbym tylko stwierdzić, że w uzgodnieniach z organizacjami społecznymi uczestniczyli także przedstawiciele Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Jakie są kierunki niezbędnych zmian, które będą wprowadzone do ustawy?

Po pierwsze – to wzmocnienie obowiązków starostów w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Projekt uwzględnia zalecenia wynikające z kontroli Najwyższej Izby Kontroli w tym zakresie,

Po drugie – zwiększenie swobody obrotu nieruchomościami, wykupionymi z zasobów publicznych (w tym lokalami mieszkalnymi) na rynku wtórnym,

Po trzecie – niezbędna jest korekta zasad nadawania uprawnień i licencji zawodowych w trzech zawodach regulowanych obsługujących rynek nieruchomości: rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości,

Po czwarte – wprowadzenie zapisów dotyczących korelacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z procedurą pomocy publicznej, określonej w ustawie o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.

Głównym powodem wyjścia z inicjatywą nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami były zalece-



nia Najwyższej Izby Kontroli dotyczące sposobu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Tak, w opracowanej w kwietniu 2006 r. „Informacji o wynikach kontroli gospodarowania przez starostów nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa”, Najwyższa Izba Kontroli zaleciła przygotowanie zmian do tej ustawy w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości w gospodarowaniu przez starostów nieruchomościami Skarbu Państwa. Analizy te doprowadziły do wniosku, że skoro starostowie nie wypełniają należycie swoich obowiązków, to dla naprawy tej sytuacji niezbędne jest wprowadzenie dodatkowych rozwiązań ustawowych, które bardziej rygorystycznie obligowałyby starostów do ich realizacji.

Drugim powodem podjęcia prac legislacyjnych była konieczność udroźnienia procesów inwestycyjnych (oraz dostosowanie ustawy do innych przepisów).

Chciałbym podziękować Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych za nadesłane do Ministerstwa, w maju br., obszerne propozycje dotyczące zasadniczych zmian regulacji w zakresie wyceny nieruchomości. Ministerstwo uważa jednak, że w aktualnie przygotowanej nowelizacji ustawy, która ma określone ramy czasowe przedłożenia na Radę Ministrów, dyskusja nad tak zasadniczymi zmianami systemowymi, znacznie wydłużyłaby procedurę legislacyjną i uniemożliwiłaby wywiązanie się z terminów nałożonych przez Rząd. Resort przygotowując niniejszą nowelizację wychodził bowiem z założenia, że należy w pierwszej kolejności przygotować i wdrożyć zmiany do części ustawy dotyczącej gospodarki nieruchomościami, dyscyplinujące gospodarowanie nieruchomościami publicznymi i poprawiające efektywność gospodarowania tymi nieruchomościami. Natomiast w części zawodowej oraz dotyczącej zasad wyceny nieruchomości zaplanowano dokonanie jedynie niezbędnych zmian (de facto zmian uściślających), co do których nie powinno być kontrowersji w uzgodnieniach z organizacjami zawodowymi. Zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami, obejmujące w szerszym zakresie część zawodową, mogą zostać podjęte po zakończeniu aktualnie prowadzonej legislacji i przeprowadzeniu szerokiej dyskusji nad zasadnością ich wprowadzenia. Dyskusja ta mogłaby objąć także kwestie dotyczące standardów zawodowych, kodeksu etyki, kształcenia ustawicznego, opiniowania wycen, kształtowania składu osobowego zawodu.

Chciałbym natomiast stwierdzić, że zgłoszone we wrześniu br. uwagi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, które odnoszą się do przedłożonego projektu są bardzo rzeczowe i w dużej części będą mogły zostać uwzględnione.

Czy i kiedy ruszy w departamencie monitoring rynku nieruchomości?

Główny Urząd Statystyczny przekazał ministerstwu dane dotyczące cen nieruchomości, które zostaną poddane analizie i przetworzone. W związku z powyższym zakładamy, że

wdrożone będą prace związane z uruchomieniem badania cen nieruchomości. Będzie to korzystne zarówno dla właściwych organów, jak i dla rzeczoznawców majątkowych, ze względu na kolejne źródło informacji.

Czy planowane są zmiany w zakresie nadawania uprawnień i licencji zawodowych, które są w kompetencjach resortu Budownictwa?

Nic się tu nie zmieni w najbliższym czasie – postępowania kwalifikacyjne przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, która została powołana w 2005 r. Równocześnie sprawy dotyczące odpowiedzialności zawodowej przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, także powołana w 2005 r. Obsługę funkcjonowania tych Komisji zapewnia Departament Regulacji Rynku Nieruchomości. Natomiast organem doradczym Ministra w sprawach gospodarki nieruchomościami jest Państwowa Rada Nieruchomości, która także została powołana w 2005 r.

Jak wyobraża Pan sobie współpracę ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych?

Uważam, że bardzo dobra współpraca pomiędzy środowiskami rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz organizacjami zawodowymi reprezentującymi te środowiska, a resortem budownictwa i Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, która istniała w przeszłości, zostanie odbudowana z pożytkiem dla obydwu stron. Potrzebne jest bowiem współdziałanie oraz konsultowanie pewnych ważnych dla środowiska spraw. Ze swej strony dołożę wszelkich starań, żeby tak się stało. Równocześnie należy mieć na względzie fakt, iż Departament realizuje pewną politykę, określoną przez Ministra Budownictwa.

Zdaję sobie sprawę z faktu, że jesteście Państwo, jako rzeczoznawcy majątkowi, bardzo dobrymi praktykami, którzy na co dzień realizują zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dla mnie ważny jest Państwa głos w działaniach Departamentu. Liczę na dobrą współpracę w tym zakresie i udział Federacji w pracach Departamentu. Będę otwarty na uwagi środowiska zawodowego głównie dotyczące spraw zawodowych. Deklaruję współpracę ze wszystkimi grupami zawodowymi, w tym z Rzecznawcami Majątkowymi. Zawsze chętnie spotkam się z przedstawicielami Waszego środowiska.

Na zakończenie chciałbym przekazać Czytelnikom „Rzecznawcy Majątkowego” życzenia optymizmu, sukcesów i spełnienia zamierzeń w Nowym Roku.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała *Magdalena Jędrzejewska*



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 8 września 2006 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez Ministra Środowiska (M. P. Nr 63, poz. 658).
2. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 22 września 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych i opłat pośrednich (Dz. U. Nr 172, poz. 1237).
Weszło w życie z dniem 1 października 2006 r.
3. Rozporządzenie Ministra Transportu z 27 września 2006 r. w sprawie pozbawienia dróg kategorii dróg krajowych (Dz. U. Nr 172, poz. 1238).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.
4. Rozporządzenie Ministra Transportu z 27 września 2006 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg krajowych (Dz. U. Nr 172, poz. 1239).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.
5. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 września 2006 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. Nr 181, poz. 1329).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.
6. Ustawa z 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354).
Weszła w życie z dniem 26 października 2006 r.
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 28 września 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie planów ruchu zakładów górniczych (Dz. U. Nr 186, poz. 1378).
Weszło w życie z dniem 28 października 2006 r.
8. Ustawa z 22 września 2006 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr 183, poz. 1354).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.
9. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 4 października 2006 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2007 (M. P. Nr 71, poz. 714).
10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 193, poz. 1423).
Weszło w życie z dniem 9 listopada 2006 r.
11. Obwieszczenie Ministra Finansów z 10 października 2006 r. w sprawie stawek podatku od środków transportowych obowiązujących w 2007 r. (M. P. Nr 72, poz. 721).
12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2006 r. (M. P. Nr 72, poz. 724).
13. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 12 października 2006 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz kar za zniszczenie zieleni na rok 2007 (M. P. Nr 73, poz. 733).
14. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 13 października 2006 r. w sprawie wysokości stawek kar za przekroczenie warunków wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz za przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu na rok 2007 (M. P. Nr 73, poz. 734).
15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2006 r. (M. P. Nr 73, poz. 735).
16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2006 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2006 r. w stosunku do września 2000 r. (M. P. Nr 73, poz. 736).
17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2006 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2006 r. (M. P. Nr 73, poz. 737).
18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 października 2006 r. w sprawie średniej ce-



ny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2006 r. (M. P. Nr 74, poz. 745).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 2006 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2006 r. (M. P. Nr 74, poz. 746).

20. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 18 października 2006 r. sygn. akt P 27/05 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP:

1) art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718) w zakresie, w jakim wyłącza stosowanie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym do dnia 10 lipca 2003 r., do budowy obiektu budowlanego lub jego części, mimo że pięcioletni termin od zakończenia budowy upłynął do dnia 10 lipca 2003 r.,

2) art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 93, poz. 888) w zakresie, w jakim wyłącza stosowanie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w brzmieniu obowiązującym do dnia 10 lipca 2003 r., do budowy obiektu budowlanego lub jego części, mimo że pięcioletni termin od zakończenia budowy upłynął do dnia 10 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 193, poz. 1430).

Przepisy w zakresach, w jakich uznane zostały za niezgodne z Konstytucją, utraciły moc obowiązującą z dniem 25 października 2006 r.

21. Ustawa z 8 września 2006 r. o zmianie ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 195, poz. 1437).

Weszła w życie z dniem 11 listopada 2006 r.

22. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 19 października 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru i granic aglomeracji (Dz. U. Nr 199, poz. 1468).

Weszło w życie z dniem 10 listopada 2006 r.

23. Obwieszczenie Ministra Finansów z 25 października 2006 r. w sprawie wysokości górnych granic stawek kwotowych w podatkach i opłatach lokalnych (M. P. Nr 75, poz. 758).

24. Rozporządzenie Ministra Finansów z 6 listopada 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów rocznego obliczenia podatku oraz zeznań podatkowych obowiązujących w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych (Dz. U. Nr 204, poz. 1505).

Weszło w życie z dniem 28 listopada 2006 r.

25. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej z 23 października 2006 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych (Dz. U. Nr 206, poz. 1516).

Wejdzie w życie z dniem 18 lutego 2007 r.

26. Ustawa z 22 września 2006 r. o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 208, poz. 1535).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

27. Ustawa z 18 października 2006 r. o likwidacji niepodjętych depozytów (Dz. U. Nr 208, poz. 1537).

Wejdzie w życie z dniem 22 lutego 2007 r.

28. Ustawa z 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 208, poz. 1540).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

29. Obwieszczenie Ministra Budownictwa z 10 listopada 2006 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 82, poz. 829).

30. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 17 listopada 2006 r. w sprawie gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 209, poz. 1544).

Weszło w życie z dniem 22 listopada 2006 r.

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 listopada 2006 r. w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych (Dz. U. Nr 214, poz. 1574).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

32. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 listopada 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. Nr 214, poz. 1576).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.



33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 17 listopada 2006 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne (Dz. U. Nr 216, poz. 1584).

34. Ustawa z 18 października 2006 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy (Dz. U. Nr 217, poz. 1587).

Weszła w życie z dniem 30 listopada 2006 r.

35. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 217, poz. 1588).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r., z wyjątkiem:

1) art. 18, który wszedł w życie z dniem 29 listopada 2006 r.;

2) art. 2 pkt 1 lit. b i c, pkt 2 lit. b, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.;

3) art. 1 pkt 15 lit. i-k, pkt 28 lit. a oraz pkt 37 lit. a, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

36. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Nr 217, poz. 1589).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r. i ma zastosowanie do osiągniętych dochodów (poniesionych strat) od tego dnia, z wyjątkiem art. 1 pkt 18 lit. a tiret trzecie, w części dotyczącej dochodów Banku Gospodarstwa Krajowego stanowiących równowartość dochodów uzyskanych przez Fundusz Kolejowy, oraz art. 8, które weszły w życie z dniem 29 listopada 2006 r.

37. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 217, poz. 1590).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 2, pkt 4-7, pkt 13, pkt 22, art. 3 i art. 4, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2007 r.

38. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 29 listopada 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad udzielania urlopu wypoczynkowego, ustalania i wypłacania wynagrodzenia za czas urlopu oraz ekwiwalentu pieniężnego za urlop (Dz. U. Nr 217, poz. 1591).

Weszło w życie z dniem 30 listopada 2006 r.

39. Rozporządzenie Ministra Finansów z 29 listopada 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie struktury logicznej deklaracji i podań, sposobu ich przesyłania oraz rodzajów podpisu elektronicznego, którymi powinny być opatrzone (Dz. U. Nr 219, poz. 1599).

Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2006 r.

40. Ustawa z 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji

inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 1601).

Weszła w życie z dniem 16 grudnia 2006 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 18 i art. 2, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

41. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 listopada 2006 r. w sprawie określenia kwoty uprawniającej do zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 220, poz. 1604).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

42. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 listopada 2006 r. sygn. akt P 31/05 orzekający o niezgodności z art. 165 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.) w zakresie, w jakim na podstawie art. 40 a ust. 10 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 z późn. zm.) stosuje się do roszczenia o zawarcie umowy przekazania nieodpłatnie gminie lokalu łącznie z gruntami i przynależnościami niezbędnymi do korzystania z lokalu. (Dz. U. Nr 220, poz. 1614).

Przepis w zakresie, w jakim uznany został za niezgodny z Konstytucją, utracił moc obowiązującą z dniem 1 grudnia 2006 r.

43. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 23 listopada 2006 r. w sprawie ogólnych warunków umów dotyczących dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych oraz zakresu okresowych informacji o udzielonych dopłatach (Dz. U. Nr 221, poz. 1618).

Weszło w życie z dniem 4 grudnia 2006 r.

44. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn oraz ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 222, poz. 1629).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

45. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

46. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 225, poz. 1636).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2006 r.

47. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 listopada 2006 r. w sprawie legalnych jednostek miar (Dz. U. Nr 225, poz. 1638).

Weszło w życie z dniem 23 grudnia 2006 r.



WSPÓŁMIERNOŚĆ PARAMETRÓW PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawiera podstawowe zasady dotyczące podejścia dochodowego:

§ 6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 12. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 13. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

§ 14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Standard III 6 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego” także w pewnym zakresie odnosi się do zasady współmierności parametrów w punkcie 4.6.

4.6. W zależności od możliwości zgromadzenia danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej, dochodu z tych nieruchomości, a także wydatków operacyjnych, współczynnik kapitalizacji może być wyzna-



czony na postawie efektywnego dochodu brutto lub na podstawie dochodu operacyjnego netto a technika kapitalizacji prostej może być stosowana jako:

- a) technika kapitalizacji prostej dochodu brutto,
- b) technika kapitalizacji prostej dochodu netto.

Z analizy cytowanego Rozporządzenia, a także z międzynarodowych i polskich standardów wynika, że prawidłowa wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego wymaga wiarygodnego określenia następujących parametrów:

- strumieni dochodów z nieruchomości,
- stopy kapitalizacji lub współczynnika kapitalizacji,
- stopy dyskontowej lub współczynnika dyskonta,
- prognozy okresu generowania dochodu przez nieruchomość.

Jak wiadomo, dobór poszczególnych parametrów w sposób istotny wpływa na wartość szacowanej nieruchomości. Można powiedzieć, że podejście dochodowe jest bardzo czułe na zmianę wielkości przyjętych parametrów do obliczeń wartości. Zmiana stopy o kilka procent powoduje zasadniczą zmianę wartości. Jednym z istotnych błędów popełnianych przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym jest nie przestrzeganie zasady współmierności przyjmowanych do obliczeń parametrów.

1. Rodzaje dochodów przyjmowane do obliczeń wartości rynkowej

Czynsze rynkowe należy ustalać na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy – tak wynika z cytowanego Rozporządzenia Rady Ministrów. Konkretnie rzecz ujmując, należałoby zastosować zasady podejścia porównawczego do określenia rynkowych stawek czynszów.

Właściciel lub inny podmiot mający prawo do pobierania czynszów musi się liczyć z tym, że nie całą powierzchnię będzie mógł stale wynajmować. W związku z tym, należy określić poziom pustostanów, a także określone ryzyko związane z zaległościami w płaceniu czynszów. Stąd też rozróżnić należy dwa rodzaje dochodów:

- potencjalny dochód brutto,
- efektywny dochód brutto z uwzględnieniem współczynnika wykorzystania wynajmowanej powierzchni.

Następnym parametrem – rodzajem dochodu, który jest używany do wyceny nieruchomości, jest dochód operacyjny netto (*net operation income*).

Według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto, a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne według standardów obejmują między innymi: podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nie-

ruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.

Podobnie, jak w przypadku korzystania z dochodu efektywnego brutto, w procesie określania wartości nieruchomości dochodowi operacyjnemu netto musi odpowiadać stopa kapitalizacji netto. Dokonywanie wycen na podstawie efektywnego dochodu brutto oraz na podstawie dochodu operacyjnego netto i odpowiadającym tym dochodom stóp jest w miarę proste. Zachodzi to zwłaszcza wtedy, gdy stosujemy technikę kapitalizacji prostej, a więc wówczas, gdy zakładamy dochody roczne jako stałe i możliwe do uzyskiwania w długiej perspektywie – teoretycznie w nieskończoności.

Określanie wartości rynkowej odbywa się jednak głównie na podstawie rynku nieruchomości i przy wykorzystaniu zasady naśladownictwa społecznego – jeśli inni właściciele wynajmowali podobne nieruchomości za określone czynsze i takie nieruchomości sprzedali za określone ceny – to wartość wycenianej nieruchomości powinna być do tych cen zbliżona.

Oprócz wymienionych rodzajów dochodów, takich jak dochód efektywny brutto (DEB) oraz dochód operacyjny netto (DON), używanych w procesie wyceny, należy także zauważyć, że w szczególności w technice dyskontowania strumieni dochodów, te dyskontowane dochody mogą być prognozowane jako dochody w cenach stałych (z pominięciem inflacji) oraz w cenach bieżących – z uwzględnieniem inflacji. W technice kapitalizacji prostej powinniśmy raczej zakładać, że dochody będą przyjmowane jako dochody w cenach stałych.

Tak więc, zarówno DEB jak również DON można przyjmować jako nominalne (z inflacją) oraz realne (z wyłączeniem inflacji).

Jest jeszcze jeden problem ustalania dochodów w procesie wyceny, związany z analizą umów najmu lub dzierżawy, a dotyczący znajomości podziału kosztów eksploatacyjnych pomiędzy właścicieli nieruchomości oraz najemców czy dzierżawców. Podział taki w umowach jest ustalany różnie i wiedza o tych ustaleniach jest niezbędna w procesie określania czynszów rynkowych w podejściu porównawczym.

2. Rodzaje stóp używanych przy wycenie nieruchomości

Stopy są podstawowym parametrem stosowanym przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym. Mają także zastosowanie w polityce makroekonomicznej, mikroekonomicznej, jak również przy ocenie wariantów inwestycyjnych, wycenie przedsiębiorstw i innych rodzajów mienia. Stopy występują z różnego rodzaju określeniami, np. stopa dyskontowa, kapitalizacji, zwrotu, procentowa, zysku, podatkowa, itp.

Ograniczając pole analizy do problemów wyceny nieruchomości można stwierdzić, że dla takich samych stóp stosowane są zamiennie różnego rodzaju określenia. Prowadzi to często do nieporozumień przy dokonywaniu wycen.



Należałoby więc wprowadzić pewien porządek w nazewnictwie, sięgając do źródłosłowu tych określeń.

W szczególności potrzebne jest bowiem znaczenie danej stopy, jej miano, a także interpretacja i zastosowanie dla konkretnej działalności analitycznej czy gospodarczej.

Stopa jest ilorazem dwóch wielkości, np. jeżeli kapitał (główny) oznaczymy przez PV, a jego przyrost w ciągu roku przez ΔV , to iloraz:

$$r_k = \frac{\Delta V}{PV} 100\%$$

w zdecydowanej większości publikacji nazywany jest stopą procentową. Używa się również sformułowania oprocentowanie kapitału, a także kapitalizacja odsetek.

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

- stopa kapitalizacji,
- stopa dyskontowa.

Stopa kapitalizacji, nazywana także stopą dochodu z nieruchomości, jest jednym ze sposobów określania stopy zwrotu inwestycji w nieruchomości. Stopę kapitalizacji oblicza się dzieląc operacyjny dochód netto NOI (*net operation income*) dla jednego roku, przez wydatek inwestycyjny. Stopa kapitalizacji zastosowana do dochodów z danej inwestycji pozwala ocenić żadaną za nią cenę w świetle jej wartości rynkowej. Pojęcie stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału rozumiane jest jako iloraz efektywnego przyrostu kapitału do kapitału zainwestowanego. Okresem zwrotu jest liczba lat, jakie upłyną do czasu odzyskania całkowitej kwoty pierwotnej inwestycji [7].

Nazwa tej stopy pochodzi od tego, że w liczniku jest dochód, rozumiany jako przyrost kapitału. Stopa kapitalizacji służy przede wszystkim do wyceny nieruchomości. Wyce- na polega zaś na określeniu aktualnej, a nie przyszłej wartości. Ze względu na jej kierunek działania (wstecz), jest pewną odmianą stopy dyskontowej.

Nazwa tej stopy (*capitalization rate*) pochodzi być może także od tego, że w liczniku ułamek określającego stopę jest dochód roczny traktowany jako przyrost kapitału. Aby jednak stopa kapitalizacji była wiarygodna, należy określić ją na podstawie wielu transakcji. Jeśli R było określane na podstawie dochodów brutto, to także przy określaniu wartości należy przyjąć dochód brutto, jeśli zaś R określano na podstawie dochodów operacyjnych netto, to przy wycenie należy dyskontować ten dochód. Określona wartość R_{sr} traktować należy jako pewną wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej. Ostatnie:

$$R = R_{sr} + r_r - r_w$$

gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości,

r_w – poprawka z tytułu stabilizacji rynku, powodująca np. zmniejszenie ryzyka.

Tabela 1. Sposób określania stopy kapitalizacji na podstawie danych z rynku nieruchomości

Lp.	Ceny transakcyjne nieruchomości	Dochody roczne z wynajmu sprzedanych nieruchomości	Wartości R_i
1	C_1	D_1	$R_1 = \frac{D_1}{C_1}$
2	C_2	D_2	$R_2 = \frac{D_2}{C_2}$
...
n	C_n	D_n	$R_n = \frac{D_n}{C_n}$
		Obliczenie średniej stopy R_{sr}	$R_{sr} = \frac{R_1 + R_2 + \dots + R_n}{n}$

Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie ze standardem III. 6 oraz z uwarunkowaniami rynkowymi, używane do obliczeń dochody od D_1 do D_n można przyjmować jako dochody operacyjne netto (DON) lub dochody efektywne brutto (DEB). W zależności od przyjętych rodzajów dochodów można określać stopę kapitalizacji netto (R_{netto}) lub stopę kapitalizacji brutto (R_{brutto}).

W cytowanym wyżej Rozporządzeniu Rady Ministrów używane jest także pojęcie współczynnika kapitalizacji, który jest odwrotnością stopy kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji jest pewnym mnożnikiem i jego zastosowanie jest analogiczne do metody mnożnika zysku używanej przy wycenie przedsiębiorstw.

Stopy używane do obliczeń wartości rynkowej oraz odpowiadające im współczynniki nie zawsze można określić na podstawie rynku nieruchomości. Rozporządzenie wskazuje zatem, że:

§ 12. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

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

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



jest jeden rok. Stąd też dyskontowanie oznacza przeliczanie przyszłych prognozowanych wartości strumieni dochodów na teraźniejszość.

Stopa dyskontowa jest najczęściej rozumiana jako suma stopy bazowej r_b równej stopie rentowności z walorów pozbawionych ryzyka (np. obligacji), premii za ryzyko oraz w przypadku stopy nominalnej stopy prognozowanej inflacji.

$$r = r_b + p_r + i$$

gdzie:

- r_b – wielkość bazowa,
- p_r – premia za ryzyko,
- i – prognozowana stopa inflacji.

Podstawową trudnością w modelu addytywnym jest przypisanie poszczególnym rodzajom ryzyka odpowiednich wielkości wyrażonych w procentach.

Jak wiadomo, na rynku kapitałowym notowane są różne rodzaje obligacji – krótkookresowe, długoterminowe, oprocentowane w wymiarze nominalnym lub powyżej inflacji. Dobór odpowiedniego rodzaju obligacji w procesie wyceny powinien zależeć od rodzaju biznesu lub waloru, który wyceniamy [1, 2].

W przypadku wyceny nieruchomości, które są inwestycjami długookresowymi, stopę zwrotu z walorów pozbawionych ryzyka (r_b) można, jak sądzę, przyjmować na poziomie 2,0% – prognoza realnego oprocentowania (rentowności) dziesięcioletnich obligacji Skarbu Państwa.

Przyjęcie $r_b = 2,0\%$ wynika z następujących przesłanek: dla obligacji dziesięcioletnich emitowanych w listopadzie 2006 r. stopa procentowa dla danego okresu odsetkowego jest obliczana na podstawie stopy wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, przyjmowanej dla 12 miesięcy i ogłaszanej przez Prezesa GUS w miesiącu poprzedzającym pierwszy miesiąc danego okresu odsetkowego, powiększonej, w pierwszym okresie odsetkowym, o marżę w wysokości 4,30%, zaś w następnych okresach odsetkowych o stałą marżę w wysokości 2,50% [9].

Zakładając utrzymanie w przyszłości niskiej inflacji na poziomie zbliżonym do obecnego oraz podatku dochodowego od odsetek w wysokości 19%, można przyjąć $r_b = 2,0\%$ w wymiarze realnym.

Szczególną trudność przy określaniu stopy dyskontowej nastęrcza ustalenie premii za ryzyko.

Można wyróżnić w tym zakresie kilka sposobów jego szacowania, dostępnych w literaturze przedmiotu oraz w praktyce wyceny.

- Jednym ze sposobów jest analiza stóp zwrotu na giełdzie papierów wartościowych.

Na rynku papierów wartościowych wykorzystywana jest reguła decyzyjna określająca oczekiwany przychód z papierów wartościowych przy danym ryzyku. Przy konkretnej akcji określa się ten typ ryzyka jako ryzyko niesystematyczne, natomiast ryzyko związane z całym portfelem akcji, a więc dotyczące całego rynku papierów wartościowych, określa się jako ryzyko systematyczne.

Biorąc pod uwagę stopy zwrotu z giełdy warszawskiej za ostatnie 11 lat (1995–2005), określane na podstawie indeksu giełdowego WIG, możemy obliczyć, że za ten okres średnioroczny wzrost cen akcji wzrósł nieco ponad 9%. Jest to stopa zwrotu realna uwzględniająca wprowadzany w 2003 roku podatek od wzrostu cen na giełdzie w wysokości 19% oraz roczne stopy inflacji. Na tej podstawie można przyjąć, że ryzyko systematyczne dla naszej gospodarki wyniesie 7%, gdyż od 9% należy odjąć r_b równe 2% [9]. Pominęto pierwszy okres działania giełdy, w którym były największe wahania kursów.

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

Tabela 2. Przeciętne rynkowe premie za ryzyko w różnych krajach wyznaczone na podstawie długoletnich obserwacji przez instytuty amerykańskie

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

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

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

- Nieco kontrowersyjnym sposobem przyjmowania poziomu przeciętnego ryzyka jest odwoływanie się do metodologii stosowanej przez firmy ratingowe szacujące ryzyko systematyczne dla różnych krajów. I tak, według Aswatha Domadarana przeciętne ryzyko dla Polski w roku 2006 zostało określone na poziomie 6,0% [4,8].

W analizie rynku papierów wartościowych znajduje zastosowanie model wyceny aktywów kapitałowych CAPM (Capital Asset Pricing Model) [1].



Oczekiwaną stopę przychodu r_j danego papieru wartościowego (dla rynku będącego w równowadze) określa wzór:

$$r_j = r_b + \beta(r_m - r_b)$$

gdzie:

- r_b – stopa przychodów z walorów pozbawionych ryzyka (np. obligacje gwarantowane przez rząd),
- r_m – oczekiwana stopa przychodu z portfela rynkowego określona dla całego rynku papierów wartościowych,
- β – współczynnik określający miarę ryzyka związanego z pojedynczym walorem.

Współczynnik β wyznaczany jest na podstawie relacji wiążącej przychód z danego waloru z przychodem z portfela rynkowego. Relacja ta może być określona statystycznie poprzez oszacowanie linii regresji pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopy przychodu z portfela rynkowego:

$$\frac{\text{cov}(r_j, r_m)}{\sigma^2}$$

gdzie:

- $\text{cov}(r_j, r_m)$ – kowariancja (współzależność) pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopą przychodu z portfela rynkowego,
- σ^2 – wariancja (kwadrat odchylenia standardowego) stopy przychodu z portfela rynkowego.

Współczynnik β odzwierciedla zmienność przychodu z danego papieru wartościowego względem zmienności średniego przychodu na rynku.

Wskazówki ułatwiające zrozumienie współczynnika β : [5]

- $\beta = 0$ (przychód z papieru wartościowego nie zależy od sytuacji na rynku, np. dla papierów wartościowych gwarantowanych przez Skarb Państwa),
- $\beta = 0,5$ (przychód z papieru wartościowego jest w połowie tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego),
- $\beta = 1,0$ (przychód z papieru wartościowego jest tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego – jest to papier wartościowy o przeciętnym ryzyku),
- $\beta = 2,0$ (przychody z papieru wartościowego są dwukrotnie bardziej zmienne od przychodów z portfela rynkowego – dany papier jest dwukrotnie bardziej ryzykowny od portfela rynkowego).

Model CAPM można przez analogię zastosować dla określenia stopy dyskontowej do wyceny nieruchomości. W szczególności należy go stosować wówczas, gdy na podstawie rynku inwestycyjnego nie można określić stopy dochodu jako zależności D/C (dochód do ceny).

Możemy jednak szacunkowo przyjąć współczynnik β z pewnego przedziału, jeśli uznamy, że np. inwestowanie

w nieruchomości jest mniej ryzykowne niż przeciętne na rynku.

Wówczas wartość β , zgodnie z wcześniejszą interpretacją, powinna się zawierać w przedziale [0, 1]. Wynika to z badań rentowności rynku nieruchomości w długich okresach. Rentowność ta jest oceniana jako mniejsza niż rentowność akcji i większa niż obligacji. Nie dotyczy to jednak okresów recesji, kryzysów lub innych nieoczekiwanych zdarzeń na rynku.

Ocena taka właściwa jest dla rynków stabilnych. Dla potrzeb wyceny „ryzykownych” nieruchomości wartość współczynnika β można przyjmować powyżej jedności.

Wykorzystanie ryzyka systematycznego oraz z ryzyka specyficznego dla potrzeb określania stopy dyskontowej należy przeprowadzać zgodnie z opisanym wyżej modelem CAPM.

Błędnym sposobem przy określaniu stopy jest dodawanie ryzyka systematycznego oraz subiektywnie oszacowanej wielkości ryzyka specyficznego.

3. Współmierność dochodów i stóp

Efektywny dochód brutto można utożsamiać z pojęciem osiągniętego przychodu. Efektywny dochód brutto może być podstawą do określania wartości nieruchomości jeśli stopę kapitalizacji określimy na podstawie cen oraz efektywnych dochodów brutto.

Stopy tak określone mogą być używane zarówno w przypadku stosowania techniki kapitalizacji prostej jak również techniki dyskontowania strumieni dochodów.

W szczególności, w przypadku techniki dyskontowania strumieni dochodów, określone stopy można pozostawić jako stopy realne lub prognozując inflację sprowadzić je do stóp nominalnych.

Wydaje się, że takie wyceny wystarczają dla potrzeb sprzedaży oraz dla inwestorów działających wyłącznie na rynku nieruchomości.

Wykorzystanie rynku kapitałowego dla potrzeb ustalania stóp potrzebnych w wycenie nieruchomości wymaga szczególnej uwagi i dodatkowej analizy.

Jak wiadomo, inwestorzy działają na różnych rynkach, np. na rynku akcji, przedsiębiorstw, obligacji, a także nieruchomości. Ważnym dla nich problemem jest możliwość porównywania opłacalności inwestowania w nieruchomości z innymi opcjami – wariantami inwestycyjnymi. **Wycenę przedsiębiorstwa w podejściu dochodowym prowadzimy na ogół metodą dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych.** Podstawą do określania wartości jest czysty przepływ pieniężny oraz stopa dyskontowa właściwa dla tego przepływu. Dla działalności gospodarczej polegającej na wynajmie nieruchomości też moglibyśmy taki czysty przepływ pieniężny określić i zdyskontować go adekwatną stopą, lecz takiego sposobu nie dopuszcza Rozporzą-



dzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Z kolei stopa dyskontowa (zwrotu) wprowadzona na podstawie rynku kapitałowego jest współmierna właśnie czystemu przepływowi pieniężnemu. Żeby zatem wykorzystać ją do wyceny nieruchomości musimy ją skorygować tak, by odpowiadała np dochodowi operacyjnemu.

Stopę R można wyliczyć zatem z proporcji:

$$\frac{\text{CF (cash flow)}}{r} = \frac{\text{DON}}{R}$$

Jednocześnie, przed dokonaniem obliczeń R wg powyższej formuły, należy określić na konkretnym przykładzie, jaki procent w dochodzie operacyjnym netto DON stanowi CF (cash flow) [5,6].

Tabela 3. Współmierny dobór parametrów przy wycenie nieruchomości

Lp.	Dochody, strumienie	Stopy
1	Dochód efektywny brutto DEB	Stopa kapitalizacji brutto R_{br}
2	Dochód operacyjny netto DON	Stopa kapitalizacji netto R_{net}
3	Strumień dochodów nominalnych (z inflacją) DF_{nom}	Stopa dyskontowa nominalna (z inflacją) R_{nom}
4	Strumień dochodów realnych (bez inflacji) DF_{real} (DEB lub DON)	Stopa dyskontowa realna (bez inflacji) R_{real}
5	Przepływ pieniężny — czysty (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym + amortyzacja) CF (nominalny lub realny)	Stopa dyskontowa z rynku kapitałowego — r (nominalna lub realna)
6	Strumień dochodów operacyjnych netto DON	Stopa dyskontowa skorygowana r_s $r_s = \frac{r \text{ DON}}{\text{CF}}$

Źródło: Opracowanie własne

Bibliografia:

- [1] Chyliński A., Prystupa M.: Określanie stopy bazowej na podstawie rynku obligacji, *Rzeczoznawca Majątkowy nr 1* (36) Warszawa, 2003.
- [2] Copeland T., Koller T., Murrin J.: *Wycena: Mierzenie i kształtowanie wartości firm*, WIG PRESS, Warszawa, 1997.
- [3] Duliniec A.: *Struktura i koszt kapitału w przedsiębiorstwie*, PWN, Warszawa, 1998.
- [4] Jajuga K., Cegielski P.: Wyznaczanie stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji, *Rzeczoznawca Majątkowy nr 3* (39), Warszawa, 2003.
- [5] Prystupa M., Gaca R.: *Problematyka ryzyka przy określaniu stóp kapitalizacji i dyskontowych*, *Rzeczoznawca Majątkowy nr 2* (37), Warszawa, 2003.
- [6] Prystupa M.: *Wycena mienia*, CIM, Warszawa, 2000.
- [7] Siegel J. G., Shim J. K., Hartman S. W.: *Przewodnik po finansach*, PWN, Warszawa, 1995.
- [8] www.moody.com.
- [9] *List emisyjny nr 44 Ministra Finansów z dnia 24 listopada 2006 r.*

prof. dr hab. Mieczysław Prystupa jest redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” od roku 1994. Pracownik naukowy Politechniki Warszawskiej i Wyższej Szkoły Handlu i Finansów Międzynarodowych. Szef Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



UWARUNKOWANIA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO NA OBSZARZE OCHRONY ŚRODOWISKA

Zdzisław Matecki

W opracowaniu dokonano analizy zadań, obowiązków i uwarunkowań czynności rzeczoznawcy majątkowego, wynikających z obowiązującego prawa w zakresie ochrony środowiska. Analiza wykonywana jest z uwzględnieniem obowiązującego prawnego modelu ochrony środowiska w Polsce i jego cech. Analizie poddano czynności rzeczoznawcy majątkowego z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych, określonych w wybranych głównych przepisach obszaru.

System prawa ochrony środowiska i jego cechy

System i jego cechy

Prawny model ochrony środowiska i gospodarowania jego zasobami ma w Polsce stosunkowo długą historię. Budowa tego modelu została w ostatnich latach wymuszona i przyspieszona staraniami o uzyskanie członkostwa Unii Europejskiej. Z dniem 1 maja 2004 r. dorobek prawny Unii Europejskiej stał się wiążący także dla Polski i to z pierwszeństwem przed prawem krajowym oraz z uwzględnieniem bezpośredniego obowiązywania wspólnotowych rozporządzeń.

Prawny model ochrony środowiska w Polsce nie jest opisany w jednej ustawie (Prawo ochrony środowiska), lecz obejmuje szereg niezwykle obszernych ustaw i innych przepisów, których źródłem mogą być:

- źródła wewnętrzne; przepisy stanowione przez organy państwa,
- źródła zewnętrzne; określone w umowach międzynarodowych przyjętych przez Polskę, w tym wynikających z prawa UE.

Poniżej przytoczono 34 ustawy podstawowe i wybrane ustawy związane składające się na system prawa ochrony środowiska w Polsce. Zdecydowana większość rozwiązań składających się na prawo ochrony środowiska ma charakter norm administracyjno prawnych, a ich stosowaniem zajmują się właściwe organy administracji publicznej.

Budowa modelu ochrony środowiska nie jest zakończona. Obecny system regulacji wykazuje rozproszenie, cechuje się powtórzeniami, nadmierną drobiazgowością, a nawet rozbieżnymi rozwiązaniami dotyczącymi podobnych problemów. Ma miejsce brak stabilności i nieustająca nowelizacja przepisów.¹

Trudność może sprawić prawidłowe określenie kompetencji określanych ustaw wobec zbieżności tych kompetencji.

Na obszarze ochrony środowiska obowiązują rozbudowane instrumenty ekonomiczne i finansowo-prawne i równie

obszerny system odpowiedzialności. Zważywszy, że realizacja obowiązków wynikających z przepisów ochrony środowiska jest niezwykle kosztowna (opłaty za korzystanie ze środowiska, kary pieniężne, inne), oczywiste jest, że podmioty korzystające ze środowiska poszukują i będą poszukiwać specjalistów znających zagadnienia ochrony środowiska, w tym rzeczoznawców majątkowych.

W szczególności wymogi w zakresie ochrony środowiska mogą prowadzić do ograniczenia lub pozbawienia prawa własności, prawa użytkowania wieczystego i innych praw rzeczowych. Prowadzi to do postępowań o wykup nieruchomości lub o odszkodowanie za poniesione szkody. Czynności wyceny na potrzeby także tych postępowań przypisało prawo wyłącznie rzeczoznawcom majątkowym.²

Konieczna jest świadomość, że wobec rozproszenia przepisów i ich niestabilności, a także wysokiego stopnia skomplikowania uwarunkowań prawnych, czynności rzeczoznawcy majątkowego na obszarze ochrony środowiska należą do trudnych i wymagających stałego specjalizowania się.

Źródła prawa w zakresie ochrony środowiska

Opierając się na systematyce wynikającej z Konstytucji RP, (art. 87) źródłami obowiązującego w Polsce prawa w zakresie ochrony środowiska są:

- Konstytucja,
- ratyfikowane umowy międzynarodowe,
- prawo wspólnotowe Unii Europejskiej, w tym rozporządzenia wspólnotowe bezpośrednio obowiązujące,
- ustawy, w tym:
 - ustawa Prawo ochrony środowiska,
 - inne ustawy,
- rozporządzenia wykonawcze do ustaw,
- akty prawa miejscowego.

Ustawy w zakresie ochrony środowiska

Ustawa generalna:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 ze zmian., dalej pr. o. ś.)³

Ustawy dotyczące gospodarki odpadami:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 435 ze zmian.),
- ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o opakowaniach i odpadach opakowaniowych (Dz.U. Nr 63, poz. 638 ze zmian.),
- ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami



mi oraz o opłacie produktowej i opłacie depozytowej (Dz.U. Nr 63, poz. 639 ze zmian.),

- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz.U. Nr 132, poz. 622 ze zmian.),
- ustawa z dnia 12 września 2002 r. o portowych urządzeniach do odbioru odpadów oraz pozostałości ładunkowych ze statków (Dz.U. Nr 166, poz. 1361 ze zmian.),
- ustawa z dnia 30 lipca 2004 r. o międzynarodowym obrocie odpadami (Dz.U. Nr 191, poz. 1956 ze zmian.),
- ustawa z dnia 20 stycznia 2005 r. o recyklingu odpadów wycofanych z eksploatacji, o opakowaniach i odpadach opakowaniowych (Dz.U. Nr 25, poz. 202 ze zmian.),

Ustawy dotyczące wód i gospodarki wodnej

- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 ze zmian., dalej pr. wod.),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747 ze zmian.),
- ustawa z dnia 16 marca 1995 r. o zapobieganiu zanieczyszczeniu morza przez statki (Dz.U. Nr 47, poz. 243 ze zmian.),

Ustawy dotyczące ochrony zasobów

- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2000r Nr 56, poz. 679 ze zmian.),
- ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27, poz. 96 ze zmian.),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 ze zmian.),
- ustawa z dnia 13 października 1995r Prawo łowieckie (Dz.U. Nr 147, poz. 713 ze zmian.),
- ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (Dz.U. Nr 62, poz. 574),
- ustawa z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybactwie śródlądowym (tekst jedn. Dz.U. z 1999r Nr 66, poz. 750 ze zmian.).

Ustawy dotyczące konserwatorskiej ochrony przyrody

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 ze zmian., dalej u. o. p.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz.U. Nr 111, poz. 724 ze zmian.),

Ustawy dotyczące ekologicznego bezpieczeństwa produktów

- ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową (Dz.U. Nr 121, poz. 1263 ze zmian.),
- ustawa z dnia 22 czerwca 2001 r. o organizmach genetycznie zmodyfikowanych (Dz.U. Nr 76, poz. 811 ze zmian.),
- ustawa z dnia 11 stycznia 2001 r. o substancjach i preparatach chemicznych (Dz.U. Nr 11, poz. 84 ze zmian.),

Inne ustawy

- ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 77, poz. 335 ze zmian.),
- ustawa z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe (Dz.U. z 2001 r. Nr 3, poz. 18 ze zmian.),

- ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o rolnictwie ekologicznym (Dz.U. Nr 93, poz. 898 ze zmian.),
- ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o krajowym systemie ek zarządzania i audytu (EMAS) (Dz.U. Nr 70, poz. 631 ze zmian.),
- ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 ze zmian.),
- ustawa z dnia 22 grudnia 2004 r. o handlu uprawnieniami do emisji do powietrza gazów cieplarnianych i innych substancji (Dz.U. Nr 281, poz. 2784 ze zmian.)
- Ustawa z dnia 19 czerwca 1997 r. o zakazie stosowania wyrobów zawierających azbest (Dz.U. 2004 r. Nr 3, poz. 20 ze zmian.).

Ustawy związane

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 13, poz. 93 ze zmian.),
- ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz.U. Nr 88, poz. 553 ze zmian.),
- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1099 ze zmian.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmian., dalej u. g. n.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmian., dalej u. p. z. p.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zmian.).

Rozporządzenia wykonawcze do ustaw

Na podstawie wymienionych poprzednio ustaw wydano dotąd ponad dwieście rozporządzeń wykonawczych.

Ochrona środowiska a prawo własności i inne prawa

Realizacja ochrony środowiska i rozwiązania ochronne, mające na celu ochronę środowiska i jego elementów, a także na przykład ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania lub strefy ochronnej, mogą prowadzić do istotnego uszczuplenia co do korzystania przez właściciela lub użytkownika wieczystego z przedmiotu jego prawa. Rodzi to problem majątkowych konsekwencji wszelkich ograniczeń lub szkód. Konstytucyjna ochrona prawa własności może jednocześnie doznawać ograniczenia⁴ nie tylko dlatego, że ochrona środowiska została objęta katalogiem celów publicznych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i w innych ustawach.⁵ Do realizacji celów z obszaru ochrony środowiska dopuszczalne jest wywłaszczenie, polegające na pozbawieniu lub ograniczeniu prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

W zakresie szkody i odszkodowania na obszarze przepisów o ochronie środowiska nie ma jednolitych rozwiązań materialnoprawnych, a także procesowych.



Z punktu widzenia czynności rzeczoznawcy majątkowego konieczna jest w każdym przypadku w szczególności:

- analiza i uwzględnienie w procesie wyceny uwarunkowań prawnych określonych przez właściwy przepis prawa lub przepisy związane,
- analiza i uwzględnienie okoliczności faktycznych, wywołanych lub stanowiących następstwo odpowiednich rozwiązań ochronnych.

Poniżej przedstawiana jest analiza uwarunkowań prawnych czynności rzeczoznawcy majątkowego wynikających z wybranych przepisów prawa.

Wypuk i odszkodowanie w świetle ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Uprawnione ograniczenia związane z ochroną środowiska

W obecnym stanie prawnym, przyczyny, dla których mogą być wprowadzone ograniczenia korzystania z nieruchomości ze względu na ochronę środowiska można podzielić na dwie grupy:

- ograniczenia ze względu na ochronę zasobów środowiska, w tym zakaz podejmowania określonych działań np. na terenach objętych formami ochrony przyrody,
- ograniczenia związane z faktem, że na danym terenie występują szkodliwe dla środowiska wpływy, lub też stan środowiska nie spełnia określonych standardów; tego typu ograniczenia obowiązują obecnie na obszarach ograniczonego użytkowania, wystąpią też w strefach przemysłowych.⁶

Obszary związane z ochroną zasobów środowiska

Stosownie do art. 130 ustawy, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska może nastąpić w szczególności przez:

1. poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;
2. ustalenie warunków korzystania z wód regionu wodnego lub zlewni oraz ustanowienie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie przepisów ustawy – Prawo wodne;
3. wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

ad. 1. Stosownie do art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, ograniczenia stosowane na podstawie przepisów tej ustawy mogą stanowić następstwo tworzenia parków narodowych, rezerwatów przyrody, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu, włączenia do obszaru Natura 2000, wprowadzenia ochrony w drodze uznania za pomnik przyrody, stanowisko dokumentacyjne lub użytki ekologiczne, a także utworzenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

ad. 2. Na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić w szczególności przez: ustalenie warunków korzysta-

nia z wód regionu wodnego lub zlewni oraz ustanowienie obszarów ochrony zbiorników wód śródlądowych.

Art. 130 ust. 2 pr. o. ś nie wyklucza możliwości ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w celu ochrony zasobów środowiska na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenie to może następować w drodze czynności związanych z ustaleniem przeznaczenia i zagospodarowania terenu. W art. 15 ust. 2 u. p. z. p. ustala się, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania to specjalne obszary, które mogą zostać wyznaczone wokół niektórych, wymienionych w art. 135. ust. 1 pr. o. ś., typów obiektów lub zakładów. Obszar taki można utworzyć wtedy, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania ma na celu z jednej strony umożliwienie dalszej działalności obiektu lub zakładu przy obniżonych standardach środowiska, a z drugiej wykluczenie szkodliwych skutków tego obniżenia przez wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu ze środowiska przez inne podmioty.

Stosownie do art. 135, tworzy się w drodze aktu prawa miejscowego obszar ograniczonego użytkowania, jako obszar, na którym, w drodze wyjątku od zasad przewidzianych w ustawie, może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska.⁷ Przekraczanie standardów jakości środowiska jest dopuszczalne jedynie, jeżeli utworzony został obszar ograniczonego użytkowania.

Obszary ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów komunalnych, kompostowni, tras komunikacyjnych, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznych oraz instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, jeżeli z analizy porealizacyjnej lub z przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza ich terenami.

Obszar ograniczonego użytkowania dla planowanych przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tworzy w drodze rozporządzenia wojewoda. Obszar ograniczonego użytkowania dla zakładów lub innych obiektów tworzy w drodze uchwały rada powiatu. Rozporządzenie wojewody, jak też uchwała rady powiatu są aktami prawa miejscowego, wymagającymi publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym i określenia daty wejścia w życie tych aktów. Akt o utworzeniu obszaru⁸ określa: granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków, sposób korzystania z terenu.



Roszczenia związane z ograniczeniem korzystania z nieruchomości ze względu na ochronę środowiska⁹

Osobom, których prawa do nieruchomości zostały ograniczone ze względu na ochronę środowiska, przysługują określone prawem roszczenia: żądanie wykupu nieruchomości lub jej części, albo żądanie wypłaty odszkodowania za poniesioną szkodę.

Stosownie do art. 129 ustawy:

1. Jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W sprawach, o których mowa w ust. 1-4, nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Roszczenia związane z ograniczeniami wprowadzonymi ze względu na ochronę zasobów środowiska, punkt. 3.2. wyżej

W przypadku ograniczeń związanych z ochroną zasobów:

- odszkodowanie ustala właściwy miejscowo starosta w drodze decyzji, na wniosek poszkodowanego,
- strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może wnieść powództwo do sądu powszechnego,
- zobowiązanymi do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości są odpowiednio (art. 134 pr. o. ś.) właściwa jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa.

Stosownie do art. 131:

1. W razie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 130 ust. 1, na żądanie poszkodowanego właściwy starosta ustala, w drodze decyzji, wysokość odszkodowania. Decyzja jest niezaskarżalna.

Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji, o której mowa w ust. 1, wnieść powództwo do sądu powszechnego. Droga sądowa przysługuje także w razie niewydania decyzji przez właściwy organ w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.

Wystąpienie na drogę sądową nie wstrzymuje wykonania decyzji, o której mowa w ust. 1.

Stosownie do art. 132 do żądania wykupu nieruchomości w przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, o których mowa w art. 130 ust. 1, stosuje się odpowiednio zasady i tryb określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 133 ustawy ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Roszczenia związane z obszarami ograniczonego użytkowania, punkt. 3.3. wyżej

Stosownie do art. 136 ustawy pr. o. ś. w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne.

Zobowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jednocześnie w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W wypadku utworzenia strefy przemysłowej omawiane roszczenia nie powinny praktycznie występować. Warunkiem utworzenia strefy jest bowiem zgoda wszystkich władających ziemią na terenie, który ma być objęty strefą, (art. 136 b ust. 1 pr. o. ś.), a więc podmiotów których prawa mogłyby zostać ograniczone. Wyrażenie zgody wyłącza możliwość późniejszego występowania z roszczeniami.

Wnioski i uwagi

Art. 129 ust. 1 ustawy postanawia o przesłankach skutecznego roszczenia o wykup całości lub części nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej. W obecnym stanie prawnym właściciel nieruchomości został pozbawiony prawa żądania zamiany nieruchomości na inną. Skoro jednak na podstawie art. 133 ustawy, do ustalenia odszkodowania i ceny wykupu nieruchomości stosuje się zasady i tryb określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, to w ramach odszkodowania, za zgodą poszkodowanego, może być przyznana odpowiednia nieruchomość zamienna.

Przesłanką roszczenia o wykup nieruchomości jest także ograniczenie sposobu korzystania, którego skutkiem jest niemożność lub istotne ograniczenie korzystania z niej w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustawodawca przesądził o dopuszczalności powołania się przez poszkodowanego nie tylko na ograniczenia w do-



tychczasowym faktycznym sposobie korzystania z nieruchomości, ale także w potencjalnym sposobie korzystania, jako tym, którego mógł on oczekiwać, wnioskując z określonego przeznaczenia nieruchomości.

Przesłanką roszczenia o wykup nie jest spadek wartości nieruchomości. Roszczenie będzie więc zasadne bez względu na zmianę wartości nieruchomości. Jest to wniosek teoretyczny, gdyż każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w skali uzasadniającej roszczenie o wykup będzie zawsze powodowało spadek wartości nieruchomości.

Stosownie do ust. 2 art. 129, jeżeli właściciel nieruchomości poniósł tylko szkodę związaną z ograniczeniem sposobu korzystania, przysługuje mu odszkodowanie za poniesioną szkodę, obejmujące również zmniejszenie wartości nieruchomości. W sensie faktycznym, w odniesieniu do czynności rzeczoznawcy majątkowego pojęcie szkody poniesionej w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości należy, jak się wydaje, rozumieć jako uszczerbek majątkowy, którego skalę ocenić można już w momencie opublikowania aktu normatywnego, w którym zawarte są ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Powstaje istotna wątpliwość, czy można przyjąć, że co do pozostałych szkód, dwuletni termin dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, powstałych w związku z ograniczeniem sposobu korzystania, nie ogranicza prawa dochodzenia roszczeń wynikłych ze zdarzeń, jakie nastąpią bez związku z treścią ustanowionych ograniczeń, a jedynie np. wskutek działalności podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Stosownie do ust. 3 art. 129 roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części (a także o odszkodowanie), przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Ponadto roszczenie o odszkodowanie przysługuje także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Jest oczywiste, że chodzić tu może o ograniczone prawa rzeczowe, w tym prawo użytkowania. Oznacza to także, że naprawienia szkody nie może żądać dzierżawca, choćby nawet prawa jego ujawnione były w księdze wieczystej.

Z art. 129 ust. 4 wynika, że roszczenie o wykup nieruchomości lub o odszkodowanie za poniesioną szkodę, wynikłe z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, wprowadzonego aktem prawa miejscowego lub rozporządzeniem, należy wnieść w okresie 2 lat, licząc od dnia wejścia w życie danego aktu. Niezachowanie tego okresu jest równoznaczne z utratą prawa do wystąpienia z roszczeniem. Dwuletni termin na wnoszenie roszczeń o wykup nieruchomości lub o odszkodowanie jest w wielu komentarzach oceniany jako wysoce wadliwy i krzywdzący właściciela lub użytkownika wieczystego. Co istotne, tę ocenę potwierdza praktyka. W tak krótkim czasie przesłanki wystąpienia z roszczeniem będą oceniane jedynie na podstawie treści aktu ustanawiającego ograniczenia. W praktyce w terminie dwóch lat istotne faktyczne ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości mogą się w ogóle nie ujawnić lub ujawnią się jedy-

nie w części. Z reguły dopiero pełne ujawnienie się wszelkich faktycznych skutków ograniczeń skłania właściciela do żądania wykupu lub odszkodowania. W obecnym stanie prawnym do wystąpienia z roszczeniem może skłaniać przede wszystkim obawa utraty przysługujących uprawnień.¹⁰ W następstwie tych okoliczności dowód z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego może w istotnej części stanowić hipotezę odrzucaną w postępowaniu sądowym.

Art. 129 ust. 5 stanowi, że w sprawach roszczeń przewidzianych w tym artykule nie mogą być stosowane przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹¹, dotyczące roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Wyłączenie stosowania regulacji art. 36 u. p. z. p do roszczeń właścicieli, użytkowników wieczystych i osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości w przypadku, gdy roszczenia tych osób o wykup nieruchomości lub naprawienie szkody wynikają z ustanowienia ograniczeń podlegających regulacji ustawy pr. o. ś. zwalnia gminę od ponoszenia skutków ekonomicznych ustanawiania tego rodzaju ograniczeń. Ustalenie jakie rodzaje ograniczeń podlegają regulacjom ustawy pr. o. ś., a jakie są następstwem ustaleń odpowiednich dokumentów planistycznych, może w praktyce nastroczać trudności.

Porównanie utrwalonych regulacji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z odpowiednimi regulacjami art. 129 i dalszymi, prowadzi szczególnie do wniosków:

- roszczenie o wykup na podstawie ustawy pr. o. s. jest oparte na takich samych przesłankach jak roszczenie z art. 36 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- przesłanką roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 jest poniesienie szkody „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, polegającej między innymi na obniżeniu wartości nieruchomości, podczas gdy w przypadku roszczenia z art. 36 ust. 2 u. p. z. p, roszczenie ograniczone jest do szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości;
- do przesłanek wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym nie należy zbycie nieruchomości, jak to ma miejsce w przypadku roszczeń podnoszonych na podstawie art. 36 ust. 2 u. p. z. p.;
- w odróżnieniu od art. 36 ust. 1 u. p. z. p., odszkodowanie nie jest ograniczone do szkody rzeczywistej. Obowiązuje zatem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z ochroną środowiska;
- zgłaszanie roszczeń o wykup i odszkodowanie jest istotnie ograniczone czasowo w porównaniu do roszczenia z art. 36 ust. 1 u. p. z. p. (nieograniczone terminem roszczenia o wykup) oraz art. 36 ust. 2 (pięcioletni termin na wniesienie roszczenia o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości, pod warunkiem jej zbycia w tym terminie), ze skutkami omawianymi wyżej;



- zarówno w ustawie pr. o. ś. jak i w art. 36 u. p. z. p. dla potrzeb postępowania o wykup nieruchomości jak i ustalenie odszkodowania wykorzystaniu podlegają odpowiednio zasady i tryb określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- zarówno w ustawie pr. o. ś. jak i w art. 36 u. p. z. p. z roszczeniem o wykup lub o odszkodowanie występuje właściciel lub użytkownik wieczysty, co oznacza, że obciąża go ciężar dowodu w sprawie objętej żądaniem, występuje tu wątpliwość, czy operat szacunkowy sporządzony w tym trybie może być wykorzystany przez starostę, skoro stosownie do art. 133 ustala on odszkodowanie po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego powoływanego dla tych potrzeb, jak się wydaje, przez siebie.

Stosownie do art. 132 do żądania wykupu nieruchomości w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z przyczyn, o których mowa w art. 130 ust. 1, jeżeli zakres tego ograniczenia powoduje skutki wymienione w art. 129 ust. 1, stosuje się odpowiednio zasady i tryb określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

- w praktyce oznacza to stosowanie zasad określonych w dziale III „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, w tym przepisów rozdziału 4 „Wywłaszczanie nieruchomości” i rozdziału 5 „Odszkodowania za wywłaszczanie nieruchomości”;
- w szczególności stosownie do art. 113 ust. 3 u. g. n. – jeżeli przedmiotem wywłaszczenia jest tylko część nieruchomości, w wyniku czego pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać aby Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (w zależności od tego na czyją rzecz następuje wywłaszczenie nieruchomości) nabyły ją w drodze umowy,¹²
- odpowiednie zastosowanie będzie miał przepis art. 124 ust. 5 u. g. n. sankcjonujący żądanie właściciela (użytkownika wieczystego) wykupu całości lub części nieruchomości w drodze umowy w wypadku ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

Na podstawie art. 51 ust. 8 ustawy pr. o. ś. wydane zostało (znowelizowane) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 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 środowisko¹³. Rozporządzenie określa w szczególności rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz zawiera obszerną (ponad 50 pozycji) listę przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Raport ten stanowi jedno z podstawowych źródeł danych i informacji w trakcie sporządzania operatu szacunkowego dotyczącego skutków odszkodowawczych realizacji określonego przedsięwzięcia.

Stosownie do art. 73 ust. 3 Konstytucji RP „każdy ma

prawo do informacji o stanie i ochronie środowiska”. Stosownie do art. 19 pr. o. ś. obowiązkiem każdego organu administracji, który posiada informację o środowisku i jego ochronie, jest ich udostępnienie. Artykuł ten zawiera obszerny wykaz informacji podlegających udostępnieniu. W art. 20 ustawa pr. o. ś. postanawia jednocześnie w jakich sytuacjach następuje odmowa udostępnienia informacji.

Szkoda w orzecznictwie i w praktyce

Jak podkreślono wyżej, odszkodowanie w ustawie pr. o. ś. za ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z ochroną środowiska nie jest ograniczone do szkody rzeczywistej lecz obowiązuje w tym zakresie zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej w tym również za zmniejszenie wartości nieruchomości.

W kodeksie cywilnym brak bliższego określenia pojęcia szkody. Według § 2 art. 361 K. c., szkoda polega albo na stracie, którą poniósł poszkodowany (*damnum emergens*), albo pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*).

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (SN w orzeczeniu z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76 oraz w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7-8, poz. 128).

Za pierwszą definicję szkody uznać należałoby definicję zawartą w Wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2005 r. I ACz 132/2005, I ACa 140/2005, OSA 2006/1 poz. 3 str. 60:

„Szkodą jest wszelki uszczerbek dotykający osobę bez prawnego uzasadnienia, wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem majątku poszkodowanego, jaki istniał i mógłby w normalnej kolei rzeczy istnieć, wytworzyć się, a stanem, jaki powstał skutkiem zdarzenia wywołującego zmianę. Ogólnie rzecz ujmując, jest to uszczerbek, który następuje w majątku uprawnionego. Szkoda może przejawiać się w dwóch postaciach, tzw. szkody rzeczywistej, jak i utraconych korzyści (art. 361 § 2 kc)”

Odszkodowanie ma wyrównać uszczerbek w stanie obecnym a tym, jaki by istniał, gdyby nie określone zdarzenie będące podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej (stanem hipotetycznym), nie zaś prowadzić do wzbogacenia się poszkodowanego.

Stratą jest pomniejszenie majątku poszkodowanego. Polega ona na uszczupleniu aktywów (np. zniszczenie, utrata lub uszkodzenie określonych składników majątkowych albo obniżenie ich wartości) albo na przybyciu pasywów (np. powstanie nowych zobowiązań albo ich zwiększenie). Nie można traktować jako szkody tzw. ubytków naturalnych, a więc ubytków powstających na skutek wysychania, zamrażania, topnienia, wyplukiwania, rozważania, przemielania, itp.



Pod pojęcie szkody „nie podpada” też pogorszenie rzeczy (zmniejszenie jej wartości), jeżeli wynika ono z normalnego jej korzystania w ramach przysługującego tytułu prawnego.

Szkoda związana z utraconymi korzyściami ma zawsze charakter hipotetyczny. Z reguły występuje obok rzeczywiste poniesionej straty. Postacie szkody polegającej na utraconych korzyściach są bardzo zróżnicowane.

Jakkolwiek ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści jest hipotetyczne, to jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (orzeczenie SN z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164 i inne a także por. wyrok SN z dnia 3 października 1979 r. II CR 304/79 OSNCP 1980/9 poz. 164, wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r. III CK 495/2002 Biuletyn Sądu Najwyższego 2004/11 str. 41, wyrok SN z dnia 27 listopada 2002 r. I CKN 1215/2000 OSP 2004/1 poz. 3).

Wykup lub wywłaszczenie w świetle ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Uprawnione ograniczenia związane z ochroną przyrody

Ograniczenie praw właścicielskich lub pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób może wynikać z przewidzianych w art. 6. ustawy o. p. form ochrony przyrody, którymi są:

- parki narodowe; park narodowy obejmuje obszar wyróżniający się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, społecznymi, kulturowymi i edukacyjnymi, o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 ha, na którego ochronie podlega cała przyroda oraz walory krajobrazowe, (art. 8 ust. 1 u. o. p.),
- rezerwaty przyrody;
- parki krajobrazowe;
- obszary krajobrazu chronionego;
- obszary Natura 2000; sieć obszarów Natura 2000 obejmuje obszary specjalnej ochrony ptaków i specjalne obszary ochrony siedlisk (art. 25 u. o. p.),
- pomniki przyrody;
- stanowiska dokumentacyjne;
- użytki ekologiczne;
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.
- w drodze porozumienia z sąsiednimi państwami mogą być wyznaczane przygraniczne obszary cenne pod względem przyrodniczym w celu ich wspólnej ochrony.

Wykup lub wywłaszczenie

Stosownie do art. 7 ustawy, utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody jest celem publicznym w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przy-

rody obejmujących obszary, które stanowią nieruchomości niebędące własnością Skarbu Państwa, następuje za zgodą właściciela, a w razie braku jego zgody – w trybie wywłaszczenia określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wykup i odszkodowanie w świetle ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne

Ustawa Prawo wodne reguluje skomplikowany obszar. Do szczególnych działań ochronnych przewidzianych ustawą, skutkujących ograniczenia praw majątkowych, należy ustanowienie stref i obszarów ochronnych, z którymi wiąże się obowiązek wprowadzenia ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody (art. 59 ustawy) oraz wydawanie pozwoleń wodnoprawnych.

Stosownie do art. 186 ustawy pr. wod.:

1. W sprawie naprawienia szkód innych niż określone w art. 16 ust. 3 i art. 17 ust. 1 droga sądowa przysługuje po wyczerpaniu trybu, o którym mowa w ust. 3.
2. Naprawienie szkody, o której mowa w ust. 1, obejmuje pokrycie strat poniesionych przez poszkodowanego.
3. Na żądanie poszkodowanego organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego, a jeżeli szkoda nie jest następstwem pozwolenia wodnoprawnego – właściwy wojewoda ustala wysokość odszkodowania w drodze decyzji; decyzja jest niezaskarżalna.
4. Stronie niezadowolonej z ustalonego odszkodowania przysługuje droga sądowa; ona przysługuje również w przypadku niewydania decyzji przez właściwy organ w ciągu trzech miesięcy od zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.
5. Wystąpienie na drogę sądową nie wstrzymuje wykonania decyzji, o której mowa w ust. 3.

Stosownie do art. 187:

1. Jeżeli w związku z wejściem w życie aktu prawa miejscowego, wydanego na podstawie ustawy, korzystanie z nieruchomości lub jej część w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać:
 - 1) odszkodowania za poniesioną szkodę albo
 - 2) wykupu nieruchomości lub jej części.
2. Do wypłacenia odszkodowania albo wykupu nieruchomości obowiązany jest organ, który wydał akt prawa miejscowego, a w przypadku ustanowienia strefy ochronnej – właściciel ujęcia wody.

Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do gruntów, na których znajdują się urządzenia wodne, przejęte na podstawie art. 139 ust. 2 na własność właściciela wody.

Przepisy ustawy pr. wod. w zakresie szkody i odszkodowań są niejasne i niejednoznaczne. Między innymi nie określają w jakiej części i z jakich tytułów regulacje ustawy są autonomiczne, a w jakim zakresie stosuje się regulacje wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska.



Instrumenty finansowo-prawne ochrony środowiska

Ekonomiczne instrumenty ochrony środowiska

W obowiązującym w Polsce prawie ochrony środowiska istnieje rozbudowany system instrumentów ekonomicznych stanowiących istotny element modelu.

W myśl ustaleń art. 272 środkami finansowo-prawnymi ochrony środowiska, w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, są wymagane od korzystających ze środowiska:

- opłaty za korzystanie ze środowiska,
- administracyjne kary pieniężne, mające zapewnić skuteczność realizacji wymagań ochrony środowiska,
- zróżnicowane stawki podatków i innych danin publicznych służących celom ochrony środowiska.

Wymienione w art. 272 trzy kategorie środków finansowych nie stanowią przedmiotu kompleksowej regulacji ustawy. Przepisy tytułu V ustawy „Środki finansowo-prawne” określają zasady i szczegółowe warunki tylko niektórych rodzajów opłat i kar pieniężnych, odsyłając do odrębnych przepisów stanowiących podstawę prawną innych opłat i kar ekologicznych.

Stosownie do art. 273 ust. 1 opłata za korzystanie ze środowiska jest ponoszona za:

- wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza;
- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi;
- pobór wód;
- składowanie odpadów.

Typy instrumentów ekonomicznych

Opłaty za korzystanie ze środowiska uregulowane są w następujących przepisach:

- tytuł V ustawy pr. o. ś, art. 272–297,
- art. 84–87 ustawy z 2004 r. prawo ochrony przyrody,
- art. 12–13 ustawy z 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w aktach wykonawczych,

Fundusze celowe ochrony środowiska uregulowane są w następujących przepisach:

- art. 400–421 pr. o. ś.,
- art. 23–25 ustawy z 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

Opłaty produktowe i depozytowe uregulowane są w przepisach:

- ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej i opłacie depozytowej,
- ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową wraz z przepisami wykonawczymi.

Dalsze typy instrumentów ekonomicznych uregulowane są w odrębnych przepisach w prawie polskim lub w prawie wspólnotowym, w tym:

- handel emisjami,
- fundusze unijne,
- kredyty preferencyjne,
- preferencje podatkowe,
- pomoc publiczna na ochronę środowiska.

Ekonomiczne instrumenty ochrony środowiska a czynności rzeczoznawcy majątkowego

Instrumenty finansowo-prawne regulowane są przez prawo. Jedynie w szczególnych przypadkach (np. kredytowanie) może być niezbędny udział rzeczoznawcy majątkowego. Jednocześnie jednak znajomość środków finansowo-prawnych może okazać się niezbędna z punktu widzenia wyceny określonych nieruchomości, jeśli okaże się niezbędne uwzględnienie obciążeń nieruchomości wynikających z tych instrumentów lub mających znaczenie dla wzrostu wartości nieruchomości.

Odpowiedzialność w ochronie środowiska

Rodzaje odpowiedzialności

W sprawach z zakresu ochrony środowiska odpowiedzialność prawną można klasyfikować tradycyjnie, jako¹⁴:

- a) odpowiedzialność cywilną:
 - obejmuje odpowiednio odpowiedzialność ponoszona na zasadzie winy lub na zasadzie ryzyka,
 - w ustawie pr. o. śr określona jest w art. 322 do 328,
- b) odpowiedzialność karną:
 - obejmuje odpowiedzialność za przestępstwa i odpowiedzialność za wykroczenia,
 - w ustawie pr. o. śr określona jest w art. 329 do 361,
- c) odpowiedzialność administracyjna:
 - obejmuje sankcje finansowe, w tym kary pieniężne i opłaty podwyższone, tzw. zadośćuczynienie administracyjne, oraz różne formy wstrzymania działalności w tym cofnięcie lub ograniczenie decyzji,
 - w ustawie pr. o. śr określona jest w art. 362 do 375.

Odpowiedzialność a zasada „zanieczyszczający płaci”

Stosowanie odpowiedzialności prawnej ma także na celu realizację zasady „zanieczyszczający płaci”¹⁵. Zasada ta uznana jest powszechnie w prawie wspólnotowym i międzynarodowym jako jedna z fundamentalnych zasad polityki ochrony środowiska. W polskim prawie zasada ta została zapisana w art. 7:

1. Kto powoduje zanieczyszczenie środowiska, ponosi koszty usunięcia skutków tego zanieczyszczenia.
2. Kto może spowodować zanieczyszczenie środowiska, ponosi koszty zapobiegania temu zanieczyszczeniu.

Należy podkreślić, że zasada „zanieczyszczający płaci” zawarta jest w art. 86 Konstytucji RP. Przepis ten stanowi:

Każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie. Zasady tej odpowiedzialności określa ustawa.

Przepis ten obciąża odpowiedzialnością każdą osobę fizyczną lub prawną, każdego, komu można zgodnie z prawem przypisać spowodowanie pogorszenia stanu środowiska. Norma Konstytucji nie określa jednak zasad odpowiedzialności. W tym miejscu Ustawa Zasadnicza odsyła do zasad tej odpowiedzialności zawartych w ustawach zwykłych, dotyczących odpowiedzialności cywilnej, karnej lub administracyjnej¹⁶.



Czynności rzeczoznawcy majątkowego

Można sądzić, że na obszarze odpowiedzialności, szczególnie odpowiedzialności cywilnej i karnej, nieodzowne mogą okazać się czynności rzeczoznawcy majątkowego jako powołanego przez sąd dowodu.

Uwagi końcowe

Jako środowisko zawodowe, rzeczoznawcy majątkowi są na początku trudnej drogi obsługi i czynności na obszarze prawa dotyczącego ochrony środowiska. Dotychczasowe doświadczenia i praktyka na innych obszarach stanowią dobrą podstawę do podejmowania tych czynności.

Czynności rzeczoznawcy majątkowego na obszarze prawa dotyczącego ochrony środowiska będą poszukiwane, wykazując stałą tendencję rosnącą.

Główna tematyka czynności będzie dotyczyła obszaru odškodowań lub wykupów (wywłaszczeń) w związku z naruszeniem praw do nieruchomości spowodowanych potrzebami ochrony środowiska lub wystąpieniem ograniczeń spowodowanych pogorszeniem stanu środowiska. Dalsza tematyka będzie wynikała z potrzeb obszaru instrumentów finansowo-prawnych i obszaru odpowiedzialności.

Obecny system prawa ochrony środowiska wykazuje rozproszenie, brak stabilności i wysoki stopień skomplikowania uwarunkowań prawnych i faktycznych czynności rzeczoznawcy majątkowego. Wykonywanie czynności na tym obszarze bez stałego specjalizowania się nie jest możliwe.

W Polsce brak jest dorobku teoretycznego traktującego o skutkach oddziaływania w różnych formach na środowisko. W wielu wysoko rozwiniętych krajach prowadzone są w tym zakresie obszerne prace studialne i badawcze. Ocenia się, że bezpośrednio przeniesienie i wykorzystanie tego dorobku w warunkach krajowych nie jest możliwe i nie będzie wprost akceptowane, szczególnie w postępowaniach procesowych.

Przypisy:

1. Kluczowa ustawa z 27. IV. 2001 r. Prawo ochrony środowiska po wejściu w życie była już zmieniana ponad trzydzieści razy.
2. Art. 240 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmian.).
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska zastąpiła ustawę z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 1994 r. Nr 49 poz. 196). Uchylona ustawa w okresie ponad dwudziestoletniego obowiązywania straciła swoją aktualność. Ustawa ta była regulacją, która zapoczątkowała prace nad systemem kompleksowej prawnej ochrony środowiska przyrodniczego, nawiązującym do pojawiających się potrzeb.
4. W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2006 r. Trybunału Konstytucyjnego, sygn. P 32/05, określona została relacja między ochroną środowiska a prawem własności. W uzasadnieniu Trybunał wskazał jakie przepisy składają się na trzon konstytucyjnych podstaw ochrony środowiska. Zdaniem Trybunału na trzon takiej regulacji składają się: art. 5, art. 31 ust. 3, art. 74 i art. 86 Konstytucji. Wyrok ten uświadamia ponownie, iż pażtrzenie na własność jako na prawo absolutne jest nieuprawnione. Trybunał dostrzega inne wartości konstytucyjnie chronione, które mogą z własnością skutecznie konkurować. Taką wartością jest także ochrona środowiska.
5. Stosownie do art. 7 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody jest celem publicznym.
6. Rozdział 4 ustawy pr. o. śr. Strefy przemysłowe, dodany ustawą z dnia 18 maja 2005 r. zmieniającą ustawę pr. o. ś. (Dz.U. Nr 113, poz. 954).
7. Przez standard jakości środowiska, zgodnie z art. 3 pkt 34, rozumie się wymagania, które muszą być spełnione w określonym czasie przez środowisko jako całość lub jego poszczególne elementy przyrodnicze.
8. Art. 135 ust. 3a pr. o. ś.
9. Roszczenia z tego zakresu reguluje Dział IX, pr. o. ś.
10. Należy tu podkreślić, że dochodzenie roszczeń o wykup nieruchomości, związanych z ograniczeniami w korzystaniu, nie jest co do zasady, ograniczone terminem. Pomimo że mają one charakter majątkowy, nie ulegają przedawnieniu. Tak jest w przypadku roszczenia z art. 36 ust. u. p. z. p, jak i roszczenia o wykup nieruchomości w przypadku ograniczeń w korzystaniu, wynikających z udzielenia zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości urzędzeń przesyłowych (art. 124 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) czy też wynikających z udzielenia zezwolenia na prowadzenie na cudzej nieruchomości działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin (art. 125 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasady te stanowią pełną analogię do roszczeń z art. 231 § 2 k. c., to jest roszczeń właściciela gruntu o wykup działki zajętej pod budowę.
11. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r., (Dz.U. Nr 80 poz. 717, ze zmian.).
12. Jeżeli zobowiązany uchyla się od zawarcia umowy, właściciel (użytkownik wieczysty) może wystąpić do sądu powszechnego. Orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie woli zobowiązanego do nabycia nieruchomości (art. 64 k. c. i art. 1047 k. p. c.). Nie można wykluczyć, że sąd postanowi o powołaniu biegłego w celu wydanie opinii, czy rzeczywiście pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.
13. Dz. U. 2004 Nr 257 poz. 2573, ze zmian.



14. Wg takiej klasyfikacji określono zasady odpowiedzialności w tytule VI „Odpowiedzialność w ochronie środowiska” ustawy Prawo ochrony środowiska.
15. Zasada ta, znana jako zasada PPP (polluter pays principle), została po raz pierwszy wyraźnie sformułowana w załączeniu Rady OECD w sprawie przewodnich zasad dotyczących międzynarodowych ekonomicznych aspektów polityki środowiskowej z dnia 26 maja 1972 roku.
16. Istotne zmiany i nowe obowiązki i odpowiedzialność przynosi opublikowany przez Ministerstwo Środowiska projekt ustawy (z dnia 25 sierpnia 2006 r.) o zapobieganiu i naprawie szkód w środowisku. Projektowana ustawa ma na celu implementowanie do polskiego porządku prawnego przepisów dyrektywy 2004/35/WE

Parlamentu Europejskiego i Rady z 21 kwietnia 2004 r. w sprawie odpowiedzialności za środowisko w odniesieniu do zapobiegania szkodom. Nowe przepisy, jeśli wejdą w życie, w istotny sposób zmienia obowiązujące zasady odpowiedzialności za szkody wyrządzone w środowisku, w tym podmiotów które nabyły nieruchomości zanieczyszczone przez poprzedniego właściciela (użytkownika wieczystego).

Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym z Poznania, przewodniczącym Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM.

ŻWIROWNIA – NIERUCHOMOŚĆ NIETYPOWA

Izabela Osińska

Żwirownia to, zgodnie z definicją słownika języka polskiego, kopalnia odkrywkowa żwiru (kruszywa), czyli skały osadowej, składającej się z obtoczonych okruchów skał, rzadziej minerałów, używanej do wyrobu betonu oraz jako materiał drogowy. Zgodnie z ustawą prawo geologiczne i górnicze złożem kopaliny jest takie naturalne nagromadzenie minerałów i skał oraz innych substancji stałych, gazowych i ciekłych, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.

Pokłady kruszywa zalegają zazwyczaj pod powierzchnią gruntu na różnej, często nierównomiernej, głębokości. Pozytkowanie kruszywa polega na zdjęciu nakładu gleby. W następstwie wyeksploatowania złoża należy przeprowadzić rekultywację terenu.

Wycena żwirowni jest procesem bardzo skomplikowanym, który powinien obejmować szereg czynności przygotowawczych, polegających najpierw na zgromadzeniu odpo-

wiednich materiałów i informacji, a potem na przeprowadzeniu stosownych obliczeń.

Na wstępie należy zdefiniować czyją własność stanowi udokumentowane złożo kruszywa. Należy sięgnąć tutaj do przepisów Kodeksu Cywilnego. W art. 143 precyzuje on, że „w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią”. Jednakże należy równocześnie rozważyć zapisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze, która w art. 7 ust. 1 definiuje, że złoża kopalin nie stanowiące części składowych nieruchomości gruntovej są własnością Skarbu Państwa. Wyceniając taką nieruchomość zastosujemy par. 46 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i określimy wartość nieruchomości nie uwzględniając wartości złoża. W przypadku określenia wartości nieruchomości położonych na złożach





kopalin stanowiących części składowe nieruchomości, jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.

Uwzględniając wartość złoża, należy na wstępie dokonać jego oceny w świetle przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze, a mianowicie należy zapoznać się z dokumentacją geologiczną, udostępnioną przez właściciela nieruchomości lub przez właściwy organ lub jednostkę organizacyjną, zgodnie z zapisem art. 47 ust. 10 i 11 ustawy prawo geologiczne i górnicze.

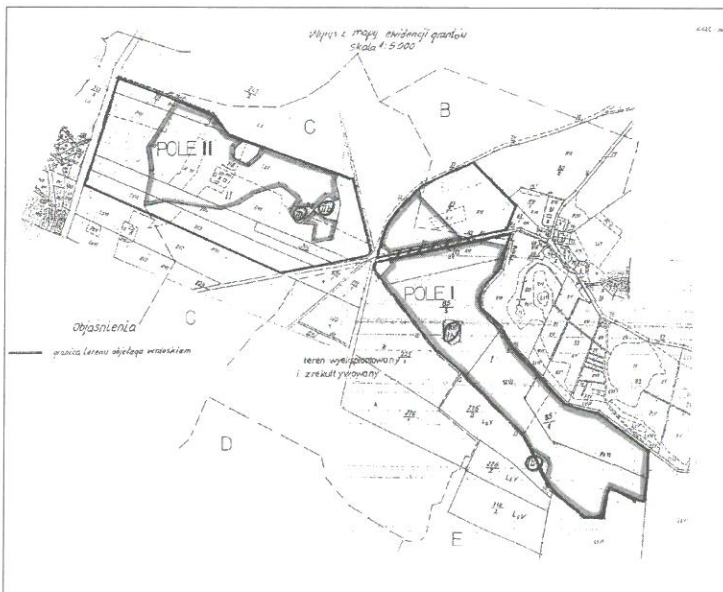
Sporządzona dokumentacja geologiczna dostarcza nam wielu informacji na temat wielkości i jakości złoża znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. Uzyskujemy wiedzę co do rodzaju występującej kopaliny głównej i występującej w nadkładzie kopaliny współwystępującej.

Zapoznać się możemy ze **schematycznym profilem złoża bilansowego**, tzn. z tym o stanowi nadkład i jakiej

jest miąższości, co stanowi kopalinę współwystępującą i jaki jest przebieg jej zalegania. Na przykład warstwa piasków różnej granulacji (przewarstwiona często soczewkami utworów piaskowo-żwirowych) o miąższości od 0,0 do 5,0 m, średnio 1,8 m, zawartość frakcji poniżej 2,0 mm waha się od 77,0 do 95,0%, średnio 86,5%. Co stanowi kopalinę główną i jaki jest jej przebieg np. pod serią piaskową, a niekiedy pod głębią zalega pokład kruszywa grubego – piaskowo-żwirowego – przewarstwowanego często piaskami; miąższość tego pokładu waha się od 2,2 do 16,6 m, średnio 5,3 m, zawartość frakcji poniżej 2,0 mm wynosi 27,2 – 70,7%, średnio 55,7%, w serii piaskowo-żwirowej występują otoczaki o średnicy powyżej 80 mm w ilości od najmniejszej do 9,9%, średnio 2,7%. Są też tam informacje dotyczące warstwy podścielającej złożo, czy poziomu lustra wody itp.

Dalej należy zapoznać się z decyzją koncesyjną, która określa komu przyznano koncesję na wydobycie określonej kopaliny, wskazanie metody na przywołanych działkach warunkowo lub bezwarunkowo, wyznaczającą granice i obszar górniczy ze szczegółowym przebiegiem granic, zawierającą także informacje o okresie ważności koncesji i dacie rozpoczęcia działalności wydobywczej, a także informacje odnośnie przedstawienia innych wymaganych dokumentów, jak np. uzyskania decyzji w sprawie rekultywacji i zagospodarowania terenu poeksploatacyjnego, opracowania projektu zagospodarowania złoża.

Zapoznanie się rzeczoznawcy z planem ruchu zakładu górniczego pozwala na ustalenie kierunku i wielkości wydobycia.



ZESTAWIENIE ZASOBÓW ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO
pole I i II w/g stanu na 31.12.1997

OBIAŚNIENIA

- granica własności Inwestora
- granica złoża bilansowego w kat. CI
- granica złoża bilansowego w kat. CI w filarze ochronnym
- granica złoża pozabilansowego w kat. CI

C, E, B - oznaczenia bloków obliczeniowych w / g Dodatku nr. 1 do DG - wyk. 1991
--- - fragmenty granic bloków obliczeniowych " " " " " "

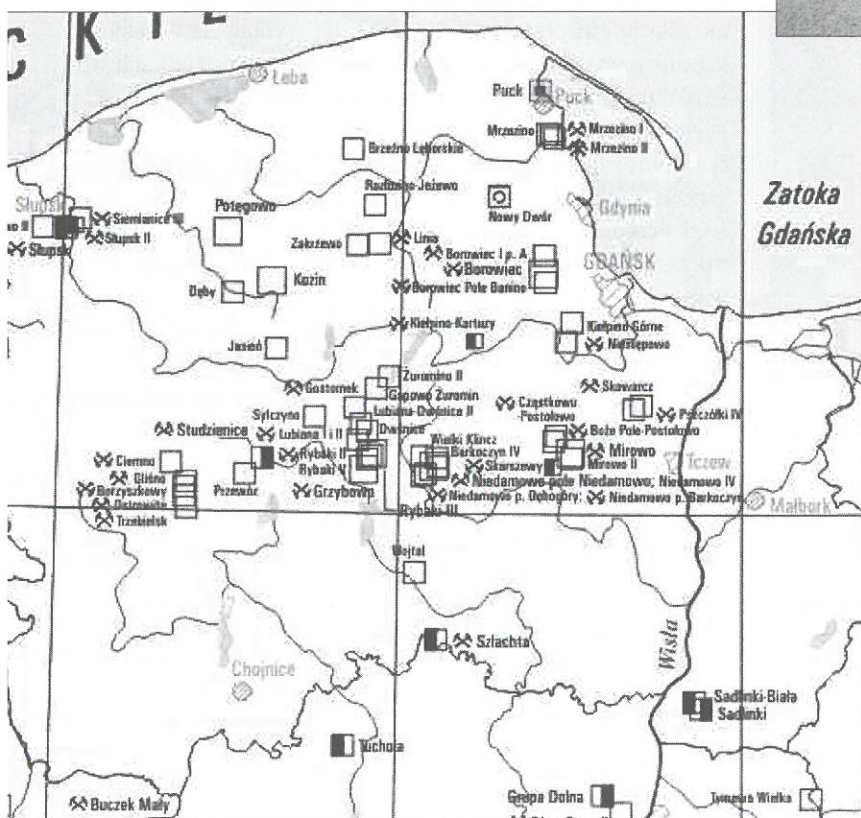
KOPALINA Rodzaj	KOPALINA Jakość	Charakter	Zastosowanie surowca	ZASOBY														
				Ogółem					bilansowe					pozabilansowe				
				A	B	C1	C2	Razem	A	B	C1	C2	Razem	A	B	C1	C2	Razem
kruszywo naturalne - piaskowo-żwirowe - piaskawe kopalina współwystępująca	śr. p. p 55,0%	Kopalina pospolita	dla celów budowlanych			1 840	-	1 840			1 827	-	1 827	-	-	13	-	13
	śr. p. p 86,5%					438	-	438			416	-	416	-	-	22	-	22
Kruszywo naturalne - piaskowo-żwirowe - piaskawe kopalina współwystępująca	śr. p. p 55,0%	"	"			984	-	984			966	-	966	-	-	18	-	18
	śr. p. p 86,5%					300	-	300			279	-	279	-	-	21	-	21
Razem Pole I i II	kopalina główna kopalina współwystę.					1 824	-	1 824			2 793	-	2 793	-	-	31	-	31
						738	-	738			695	-	695	-	-	43	-	43

GŁÓWNY DOKUMENTATOR



Powyższe dokumenty są ściśle powiązane z prowadzoną działalnością wydobywczą. Jednakże, zanim ono nastąpi, niezbędne są odpowiednie zapisy co do przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej. W tym drugim przypadku należy zwrócić szczególną uwagę na opłaty związane z ewentualnym przedwczesnym wyrębem drzewostanu.

Po zapoznaniu się z między innymi wymienionymi dokumentami, można przystąpić do obliczeniowej części wyceny. Należy dokonać wyboru podejścia w zależności od dostępnych danych i uwzględniając zapisy par. 47 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Ustawodawca wskazuje na możliwość wykorzystania podejścia porównawczego jak i dochodowego. Podejście porównawcze wymaga znajomości cen transakcyjnych za nieruchomości podobne



Zatoka
Gdańska

do wycenianej położone na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i o podobnej budowie geologicznej. Pomocną w procesie wyszukiwania takich transakcji może okazać się, na przykład, mapa czynnych i nieczynnych kopalni kruszywa udostępniana na stronie internetowej Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://www.pig.gov.pl/>). Mapa taka pozwoli rzeczoznawcy sprecyzować obszarowo gminy, na terenie których powinniśmy poszukiwać transakcji obiektami porównawczymi. Poniżej przedstawiono mapę województwa pomorskiego z naniesionymi kopalniami kruszyw naturalnych z przywołaniem ich statutu.

Natomiast wykorzystując podejście dochodowe – metodę zysków dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju. Znany jest rzeczoznawcom problem pozyskiwania takich informacji, które nie są nigdzie ewidencjonowane. Duża ilość żwirowni prowadzona jest w formie działalności gospodarczej, często „systemem gospodarczym”. Trudność polega również na ustaleniu ceny sprzedaży kruszywa z uwzględnieniem jego jakości tzn. czy jest to kruszywo sprzedawane prosto po wydobyciu ze ściany, bez procesu uzdatniania i oczyszczenia, czy też kruszywo oczyszczone i przesortowane.

Reasumując: należy podkreślić specyfikę wyceny takiej nieruchomości, jak również jej dużą pracochłonność, wynikającą w zasadniczej mierze z czasu jaki należy poświęcić na zebranie stosownego materiału porównawczego czy obliczeniowego.

Reasumując: należy podkreślić specyfikę wyceny takiej nieruchomości, jak również jej dużą pracochłonność, wynikającą w zasadniczej mierze z czasu jaki należy poświęcić na zebranie stosownego materiału porównawczego czy obliczeniowego.

Izabela Osińska jest wiceprezesem Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.



Mapa udostępniona na stronie PIG. Źródło: www.pig.gov.pl



PROWADZENIE MONITORINGU DOSKONALENIA KWALIFIKACJI ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – DOŚWIADCZENIA PTRM

Dariusz Trojanowski

Minister Infrastruktury w Rozporządzeniu z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych zwanego dalej rozporządzeniem, powołując się na art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami określił sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, a także sposób dokumentowania i kryteria oceny spełnienia tego obowiązku.

W związku powyższym, Zarząd Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych zdecydował wdrożyć następujące działania:

- stworzenie rejestru w formacie arkusza kalkulacyjnego, który będzie służył do naliczania punktów za doskonalenie kwalifikacji dla członków PTRM,
- stworzenie możliwości uzyskania dodatkowych punktów jeszcze w aktualnym okresie rozliczeniowym,
- zmotywowanie członków PTRM do wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w pierwszym terminie rozliczeniowym.

Przygotowano rejestr w formacie programu Excel, który automatycznie sumuje punkty dla poszczególnych członków stowarzyszenia, zgodnie z zasadami zapisanymi w rozporządzeniu. Członkowie stowarzyszenia zostali zobligowani do przesyłania dokumentów potwierdzających podnoszenie kwalifikacji zawodowych zgodnych z wytycznymi wynikającymi z przepisów. Aktualnie wszyscy członkowie, którzy przysłali dokumenty potwierdzające doskonalenie kwalifikacji, mogą w biurze PTRM uzyskać informacje ile punktów aktualnie posiadają. Rejestr ma charakter wewnętrzny i informacyjny.

Aby umożliwić członkom PTRM wypełnienie obowiązku ustawowego dotyczącego podnoszenia kwalifikacji zawodowych, od czerwca br. Zarząd PTRM zorganizował 4 szkolenia i 1 seminarium (we współpracy z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych).

Zarząd PTRM w celu zmotywowania członków do podnoszenia kwalifikacji zawodowych podjął decyzję o publikacji listy członków ze wskazaniem ilości osiągniętych punktów w biuletynie PTRM. Podobna lista, ze wskazaniem szkoleń ukończonych przez członków, była publikowana już wcześniej.

Podjęte przez Zarząd PTRM działania wywołały wiele pytań ze strony rzeczoznawców majątkowych. Do najistotniejszych można zaliczyć:

- Jakie sposoby podnoszenia kwalifikacji zawodowych dają możliwość uzyskiwania punktów?

- W jakiej wysokości punkty są naliczane za poszczególne sposoby podnoszenia kwalifikacji?
- Z czego wynika różna wysokość punktów przyznawanych za poszczególne formy podnoszenia kwalifikacji?
- Czy stowarzyszenia powinny naliczać punkty?

Ze stawianych pytań jasno wynika, że rzeczoznawcy mają problem z naliczaniem punktów za podnoszenie kwalifikacji zawodowych. Nie należy się temu dziwić, bo nie jest to takie oczywiste i jednoznaczne.

Ile punktów?

W rozporządzeniu Minister określił, że doskonalenie kwalifikacji zawodowych odbywa się przez:

- 1) własne publikacje książkowe;
- 2) własne publikacje w prasie i wydawnictwach specjalistycznych;
- 3) udział w konferencjach, seminariach i sympozjach naukowych;
- 4) udział w szkoleniach, w tym organizowanych przez organizacje zawodowe;
- 5) ukończenie kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe;
- 6) ukończenie studiów podyplomowych.

Tylko takie sposoby podnoszenia kwalifikacji dopuścił Minister. Jest to kontrowersyjne, ponieważ wydaje się, że ten katalog ma poważne braki. Do podstawowych zaliczyłbym uzyskanie tytułu naukowego, udział w stypendiach naukowych, udział w projektach badawczych (o ile te formy byłyby związane z pracą rzeczoznawcy). Jednakże przyjęcie zapisów rozporządzenia za wiążące powoduje brak możliwości wychożenia poza określony tam katalog.

Jeszcze bardziej kontrowersyjna wydaje się punktacja. W załączniku do rozporządzenia wskazano tabelę z punktacją za poszczególne formy doskonalenia kwalifikacji zawodowych (patrz tabela).

Zgodnie z zapisami rozporządzenia, dokumentami potwierdzającymi doskonalenie kwalifikacji zawodowych są:

- oświadczenia osób uprawnionych, wskazujące tytuł publikacji książkowej oraz datę jej wydania i nazwę wydawnictwa;
- oświadczenia osób uprawnionych, wskazujące tytuł prasowy lub tytuł dziennika albo czasopisma specjalistycznego, datę publikacji oraz jej tytuł;



Tabela nr 1. Punktacja za doskonalenie kwalifikacji zawodowych

Lp.	Forma doskonalenia kwalifikacji zawodowych	Liczba punktów
1	Własne publikacje książkowe	5 punktów za jedną publikację książkową
2	Własne publikacje w prasie lub w wydawnictwach specjalistycznych	2 punkty za jedną publikację, jednak nie więcej niż 6 punktów w każdym roku
3	Udział w konferencjach, seminariach i sympozjach naukowych	1 punkt za każdy dzień uczestnictwa, jednak nie więcej niż 6 punktów w każdym roku
4	Udział w szkoleniach, w tym organizowanych przez organizacje zawodowe	2 punkty za każdy dzień uczestnictwa, jednak nie więcej niż 6 punktów w każdym roku
5	Ukończenie kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe	1 punkt za każdy dzień uczestnictwa, jednak nie więcej niż 6 punktów w każdym roku
6	Ukończenie studiów podyplomowych	5 punktów za ukończenie studiów podyplomowych

Źródło: Rozporządzeniu z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych ...

- zaświadczenia o udziale w konferencjach, seminariach i sympozjach naukowych, szkoleniach, w tym organizowanych przez organizacje zawodowe, albo świadectwa ukończenia kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe lub studiów podyplomowych.

Trudno jest stwierdzić dlaczego minister uznał, że szkolenie jest istotniejsze (2 pkt. za dzień) od seminarium (1 pkt. za dzień) i czym te formy dokształcania, się różnią? Podobnie trudno zrozumieć wyższość szkolenia nad kursem. Jednak niezależnie przez kogo i dla jakich potrzeb rzeczoznawca majątkowy zostanie wezwany do wskazania wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 175 ustawy, stwierdzenie tego będzie odbywało się poprzez zliczenie punktów (wg tabeli nr 1) na podstawie dokumentów potwierdzających. Jeżeli na zaświadczeniu będzie zapisane seminarium to zostanie zaliczone 1 pkt. za każdy dzień, jeżeli będzie zapisane szkolenie to 2 pkt.. Dlatego także ważne jest to co organizator szkolenia napisze na zaświadczeniu. Problemem jest udział w formach podnoszenia kwalifikacji, które nie są wskazane z nazwy w rozporządzeniu. Rzeczoznawcy zrzeszeni w PTRM przedstawiali zaświadczenia o udziale w warsztatach. Takiej formy dokształcania nie przewidziano w przepisach prawa. Czy warsztat można uznać za szkolenie?

Za co punkty?

Odrębną sprawą jest tematyka szkoleń, seminariów, konferencji, artykułów, która może być uznana za doskonalenie kwalifikacji zawodowych w świetle przedmiotowego rozporządzenia.

Rozporządzenie wskazuje, że działalność, o której mowa w przepisach (czyli szkolenia, konferencje, artykuły), może być uznana za doskonalenie kwalifikacji zawodowych, jeżeli dotyczy gospodarki nieruchomościami i rynku nieruchomości

w zakresie posiadanych uprawnień lub licencji zawodowych.

W jakim zakresie dotyczy to rzeczoznawcy majątkowego? Jakie szkolenia, seminaria, kursy można zaliczyć do „punktowanego” doskonalenia zawodowego? Nie znalazłem w tej kwestii żadnej interpretacji przepisów. Jednak wydaje mi się, że rozstrzygający tu będzie przepis 174 ust. 3 i 3a. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten wskazuje, że „rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, nie stanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji, w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- wyceny nieruchomości, jako środków trwałych jednostek, w rozumieniu ustawy o rachunkowości”.

Wydaje się, że „wachlarz” tematyki jest tu bardzo szeroki. Nie musi dotyczyć wprost tematu wyżej wymienionego, ale może być z nim pośrednio związany. Szkolenia z zakresu gospodarki przestrzennej dają wiedzę, którą można wykorzystać przy sporządzaniu opracowań związanych ze skutkami finansowymi uchwalania planów miejscowych oraz wyceną nieruchomości dla potrzeb opłaty planistycznej. Kurs lub studia podyplomowe z rachunkowości podnoszą kwalifikacje w zakresie wycen nieruchomości jako środków trwałych i in-



westyjci. Studia podyplomowe z inwestycji podnoszą kwalifikacje w zakresie sporządzania opracowań dotyczących efektywności inwestowania w nieruchomości, doradztwa, określania wartości indywidualnej.

Natomiast są tematy, które, w świetle wytycznych zawartych w przepisach, trudno będzie uzasadnić jako podnoszące kwalifikacje rzeczoznawcy. Należy do nich np. wyceńna maszyn i urządzeń niezwiązanych trwale z gruntem. W wyżej opisanym katalogu trudno znaleźć uzasadnienie dla szkolenia czy kursu o takiej tematyce.

Rozporządzenie nie wskazuje, kto może lub kto nie może być organizatorem konferencji, szkoleń i kursów dających „punkty” za doskonalenie kwalifikacji zawodowych. Należy więc domniemywać, że nie ma znaczenie jaki podmiot jest organizatorem szkolenia. Organizator nie musi też ubiegać się o zgodę na przeprowadzenie „punktowanego” szkolenia przez lokalne stowarzyszenie czy Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Kto powinien monitorować liczbę punktów?

W przedmiotowym rozporządzeniu nie jest wskazany organ, który ma prowadzić rozliczenie punktów. Nie są wskazane również konsekwencje, jakie poniesie rzeczoznawca majątkowy, który nie wypełni wymogu związanego z podnoszeniem kwalifikacji. Nie zmienia to jednak faktu, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany wypełnić

obowiązek wynikający z ustawy. Przypominam art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że „rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych”. Rozporządzenie wykonawcze precyzuje jak można wykazać, że ten obowiązek został wypełniony.

Trudno wskazać właściwszy organ do monitorowania „punktów” niż organizacja zawodowa, jaką są albo próbują być stowarzyszenia. Kto inny miałby to robić? Można stwierdzić, że skoro ani w ustawie, ani w rozporządzeniu nie wskazano takiej instytucji monitorującej podnoszenie kwalifikacji zawodowych to nikt nie powinien tego robić. Może należy pozostać to poszczególnym rzeczoznawcom?

Wydaje mi się, że jest kilka istotnych przesłanek przemawiających za prowadzeniem monitoringu przez stowarzyszenia zawodowe. Organizacja zawodowa z natury rzeczy powinna dbać o podnoszenie kwalifikacji zawodowych swoich członków.

Poza tym prowadzenie rejestru doskonalenia zawodowego przez stowarzyszenia daje jego członkom wiele korzyści.

Do najistotniejszych korzyści można zaliczyć:

- ujednoczenie zasad – w jednolity sposób są naliczane punkty (wg tych samych zasad w stosunku do tematyki doształcania);
- informacja – każdy członek łatwo może sprawdzić ile punktów w danym okresie rozliczeniowym posiada i czy występuje konieczność pozyskania dodatkowych punktów;
- motywacja – motywuje członków do wypełniania ustawowego obowiązku doskonalenia kwalifikacji.



Dariusz Trojanowski jest członkiem Zarządu PTRM ds. szkoleń.



EKOLOGICZNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Małgorzata Petry-Węćfawowicz

10 listopada w Katedrze Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Instytutu Projektowania Urbanistycznego Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej odbyły się Warsztaty w ramach projektu SusPurPol, stanowiące jeden z elementów międzynarodowego projektu zatytułowanego „Program postępowania w planowaniu i realizacji polityki na rzecz zrównoważonego budownictwa”, a realizowanego w ramach struktury Interreg III C, w grupie tematycznej Green Growth. Współpracę regionalną Interreg w Małopolsce koordynuje Urząd Marszałkowski.

Celem projektu jest budowa takiego programu, który wypromuje realizację inwestycji mieszkaniowych znacząco wpływających na przyszłość środowiska mieszkaniowego poprzez:

- Szacunek dla miejsca:
 - integracja z krajobrazem,
 - oszczędna powierzchnia zabudowy,
 - respektowanie kontekstu kulturowego miejsca
 - wykorzystanie lokalnych materiałów i tradycji budowania
- Szacunek dla mieszkańca:
 - poprzez zapewnienie mu ekologicznego środowiska
 - zdrowe materiały, zdrowa przestrzeń wokół
 - energooszczędność przy budowie i eksploatacji budynków – minimalizacja kosztów.
- Szacunek dla przyszłych pokoleń:
 - oszczędność wody i ponowne jej użycie, racjonalna gospodarka ściekami i odpadami (Zasada „3 R” – reduce, reuse, recycle).
 - wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

Można by tu za Normanem Fosterem¹ powiedzieć „jak najwięcej jak najmniejszym kosztem”, czy za Thomasem Herzogiem² „sukces w projektowaniu użytkowym zależy od wartości użytkowych (...) Piękno jest tak samo ważne jak użyteczność (...), a wprowadzanie technologii dla użycia energii odnawialnej stwarza szansę na wytworzenie nowych form architektonicznego wyrazu.”³



Na spotkanie warsztatowe na Wydziale Architektury zaproszono osoby reprezentujące różne środowiska zawodowe dydaktyków i naukowców, przedstawicieli władz lokalnych

i urzędników, deweloperów i inwestorów – tj. przyszłych mieszkańców, rzeczoznawców majątkowych i analityków rynku nieruchomości. Przeprowadzono panele dyskusyjne w grupach:

- przedstawiciele władz, a proces legislacyjny,
- projektanci, urbaniści i budowlancy, dydaktycy – a forma i jakość nowych realizacji,
- deweloperzy i inwestorzy-mieszkańcy – a promocja budownictwa ekologicznego,
- zawody związane z rynkiem nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi, analitycy rynku nieruchomości, zarządcy nieruchomości, ekonomiści – a opłacalność, koszty eksploatacji, trendy rynkowe.



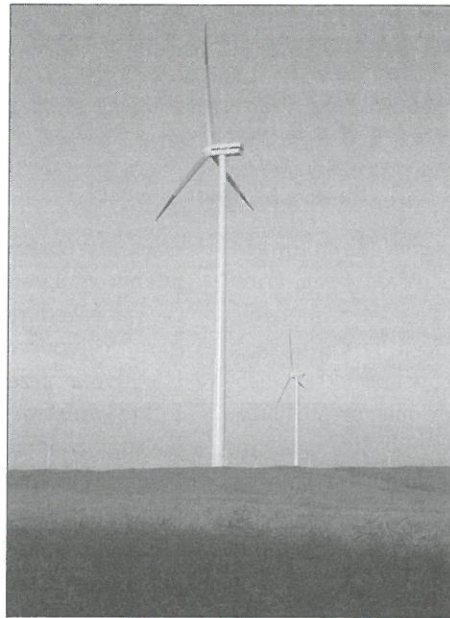
W trakcie warsztatów zadano szereg pytań, m.in.:

- Do jakich celów jest potrzebna ocena budynku pod względem cech budownictwa zrównoważonego?
- Czy cele te to podejmowanie decyzji w procesie inwestycyjnym? Czy ocena ma znaczenie na rynku obrotu nieruchomościami?
- Czy kryteria przyjęte przez Brytyjczyków (SEEDA) można zastosować w Małopolsce? Jakie są bariery wprowadzania ocen budynków w budownictwie jednorodzinny, a jakie w wielorodzinny?
- Jakie są mechanizmy na skuteczną promocję zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego?
- Czy warunki ekologiczne otoczenia należą do najważniejszych kryteriów oceny budownictwa mieszkaniowego ze względu na ideę trwałego, zrównoważonego rozwoju?



Wśród zaproszonych uczestników warsztatów znaleźli się przedstawiciele Instytutu Analiz Rynkowych – rzeczoznawcy majątkowi Monitora Rynku Nieruchomości. Na temat raportu dotyczącego krakowskiego rynku nieruchomości wydanego przez Urząd Miasta Krakowa (Wydział Strategii i Rozwoju z 2006 r.) wypowiedziała się Małgorzata Petry-Węclawowicz, natomiast zagadnienia dotyczące wpływu rynku nieruchomości w Krakowie na rozwój miasta i ideę trwałego, zrównoważonego rozwoju omówił Robert Zygmunt.

W trakcie warsztatów zarysowały się wstępnie wnioski, na których sformułowanie można liczyć już na zapowiadanej XI Międzynarodowej Konferencji Naukowej pt. **MIESZKAĆ W MIEŚCIE – LIVING IN THE CITY KRAKÓW**, organizowanej przez Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej 25-26 maja 2007 r.



Przypisy:

1. **Norman Robert Foster**, *Lord Foster of Thames Bank* (ur. 1 czerwca 1935) – brytyjski architekt. Urodził się w Manchesterze. Skończył tamtejszy uniwersytet (*University of Manchester*), a także prestiżowy Uniwersytet Yale w New Haven w USA, na wydziale architektury i projektowania miast. Jest założycielem międzynarodowego biura architektonicznego *Foster and Partners* z siedzibą w Londynie. W 1990 otrzymał Nagrodę Miesa van der Rohe, a w 1999 Nagrodę Pritzкера. Nagroda Pritzкера ze względu na swój prestiż bywa często nazywana architektonicznym Noblem.

2. **Jacques Herzog** (ur. 19 kwietnia 1950 w Bazylei) – szwajcarski architekt, współzałożyciel biura Herzog & de Meuron. W 2001 wraz ze swoim współnikiem, *Pierrem de Meuron* otrzymał Nagrodę Pritzкера. Herzog w 1975 ukończył *Konfederacyjną Akademię Techniczną (ETH)* w Zurychu. Następnie pracował u *Aldo Rossiego* i profesora *ETH Dolfi Schnebliego*, którego asystentem został w 1977. W 1978 założył biuro Herzog & de Meuron. Herzog wykładał gościnnie na *Cornell University* w Ithace (1983), na *Harvardzie* (1989) i *Tulane University* w Nowym Orleanie (1991).

3. Porównaj: *Grażyna Schneider-Skalsa*, *Projektowanie zrównoważone, maszynopis do publikacji w wydawnictwie „Środowisko Mieszkaniowe-Housing Environment” nr 4/2006 r.*



dr inż. arch **Małgorzata Petry-Węclawowicz** jest rzeczoznawcą majątkowym z Krakowskiego SRM, mediatorem Komisji Arbitrażowej PFSRM.

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, telefon: 022-627-07-17



JUBILEUSZ ŚLĄSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Henryk Jędrzejewski

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych obchodzi właśnie Jubileusz XXV – lecia działalności. Z tej okazji chcę przedstawić swoje wspomnienia z lat minionych, w których nie tylko współpracowałem oficjalnie z władzami Stowarzyszenia, ale także współdziałałem w kontaktach osobistych z Koleżankami i Kolegami, którzy obecnie obchodzą swój Jubileusz. Były to kontakty zarówno zawodowe jak i towarzyskie, nacechowane zawsze życzliwością, serdecznością i wzajemnym zrozumieniem.

W chwili obecnej są to już wspomnienia osobiste, pomimo że dotyczą okresu, w którym pełniłem funkcję dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a następnie w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, ponieważ od 2004 r. funkcji tej już nie pełnię. Są jednak świadectwem niewątpliwego wkładu Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w tworzenie i rozwój zawodu rzeczoznawstwo majątkowe oraz świadectwem wzorowej wręcz współpracy pomiędzy organizacją zawodową, a naczelnym organem administracji publicznej odpowiedzialnym za funkcjonowanie tego zawodu.

Stowarzyszenie powstało w 1981 roku. Początkowo nosiło nazwę Stowarzyszenie Rzeczników Budowlanych w Katowicach, następnie nazwę Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Katowicach, a obecnie nosi nazwę Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych. W chwili powstania skupiało w swoich szeregach biegłych z listy wojewody do spraw szacowania nieruchomości oraz biegłych sądowych. Powstało w czasach, gdy mało kto w Polsce spodziewał się, że utworzy się zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” w dzisiejszym kształcie. Świadczy to niewątpliwie o zdolności trafnego przewidywania przyszłych zdarzeń, co w konsekwencji umożliwiło stowarzyszeniu zdobycie niezbędnych doświadczeń i okrzepnięcie w ruchu zawodowym.

Pisząc te wspomnienia starałem się unikać wymieniać nazwisk, gdyż wspomnienia dotyczą jubileuszu całego Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, czyli każdego z jego licznych członków, a nie chciałbym przez pominięcie nikogo urazić. To, co piszę, odnosi się do wszystkich członków stowarzyszenia, pomimo, że dla przedstawienia prawdy historycznej w kilku miejscach niektórych kolegów z nazwiska wymienię.

Moja współpraca ze Stowarzyszeniem zaczęła się w 1991 r. początkowo z czterema kolegami: Marianem Boryckim, Lechem Gutrym, Henrykiem Hajdaszem i Andrzejem Kalusem. W tym czasie ze względu na zmiany ustrojowe w Polsce, powodujące tworzenie się rynku nieruchomości,

znaczenia zaczęła nabierać wycena nieruchomości w rozumieniu rynkowym. Ze względu na to, że nie mieliśmy wówczas doświadczeń w tym zakresie, ani ustalonych standardów postępowania, wyszedłem z inicjatywą opracowania i wydania przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa zasad wyceny nieruchomości. Wymienieni Koledzy podjęli się tej pracy pod kierunkiem prof. Andrzeja Hopfera (z udziałem jeszcze kilku innych osób). Praca została uwieczniona wydaniem przez Ministerstwo „Tymczasowych zasad wyceny nieruchomości, popularnej „ukrainki” – zwanej tak ze względu na kolory okładki.

Współpraca pogłębiała się w latach następnych. W 1992 r. zainicjowałem w Ministerstwie opracowanie zasad dotyczących kształtu zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. W tych sprawach bardzo przydatne były kilkuletnie już doświadczenia Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, właściwie jedynego środowiska w tym czasie posiadającego doświadczenie w pracy stowarzyszeniowej, a także dysponującego dorobkiem zawodowym swoich członków. W zorganizowanych przeze mnie spotkaniach w Miedzeszynie k/Warszawy i w Olsztynku k/Olsztyna uczestniczyła, z trudem skompletowana, grupa osób zajmujących się problematyką wyceny nieruchomości, w tym autorzy „Tymczasowych zasad wyceny nieruchomości”, będący członkami Śląskiego Stowarzyszenia. Zasady te zostały opracowane, a następnie wdrożone w praktyce, co dało początek tworzeniu się zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. Zatem bez przesady można stwierdzić, że od samego początku tworzenia zrębów nowego zawodu, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych było jego współtwórcą w zakresie merytorycznym i organizacyjnym.

Zarówno w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, powołanej po raz pierwszy w 1992 roku, jak i w powoływanej od 1998 r. Komisji Odpowiedzialności Zawodowej powoływane były bardzo licznie osoby z rekomendacji Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych. Stowarzyszenie poprzez swoich członków uczestniczyło więc w budowaniu środowiska zawodowego.

Współpraca moja, jako dyrektora Departamentu, ze Śląskim Stowarzyszeniem Rzeczników Majątkowych dotyczyła w nie mniejszym stopniu również działań podejmowanych z inicjatywy i staraniem Stowarzyszenia. Wymienię tylko te, które miały zasadnicze znaczenie dla kształtowania zawodu

Pierwszą taką inicjatywą o zasadniczym znaczeniu było zorganizowanie przez Stowarzyszenie w dniach 7–8 grudnia 1992 r. w Częstochowie I Krajowej Konferencji Rzeczo-



znawców Majątkowych (nazwa ta zresztą została nadana później). Było to spontaniczne spotkanie osób zajmujących się w tym czasie wyceną nieruchomości, zorganizowane z potrzeby chwili. I znów Stowarzyszenie wykazało zdolność przewidywania, gdyż doroczne Konferencje odbywają się do dnia dzisiejszego. Dla mnie, jako przedstawiciela administracji publicznej, udział w tej Konferencji był okazją do wsłuchiwania się w problemy zgłaszane przez środowisko zawodowe, co umożliwiło mi ocenę podejmowanych w Ministerstwie działań. To właśnie w wyniku tej Konferencji środowisko przyjęło nazwę zawodu „rzecznawstwo majątkowe”, później usankcjonowaną w przepisach prawnych.

Ten merytoryczny i organizacyjny wysiłek Stowarzyszenie podjęło ponownie organizując w dniach 27–28 września 2001 r. w Katowicach X Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych, której tematyką (bardzo wówczas kontrowersyjną) było określanie wartości bankowo – hipotecznej. W mojej ocenie Konferencja ta przyczyniła się do złagodzenia napięć na linii środowisko rzeczoznawców majątkowych – sektor bankowy. Odegrała więc bardzo ważną rolę dla naszego środowiska zawodowego.

Inną inicjatywą, o wielkim znaczeniu dla zawodu, był udział Stowarzyszenia w działaniach podejmowanych dla założenia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, jako jeden z członków założycieli, podpisało w dniu 12 sierpnia 1993 r. statut Federacji, która została zarejestrowana, a po oficjalnym wyborze władz w maju 1994 r. podjęła działalność, która trwa do dnia dzisiejszego.

W uznaniu zaangażowania Stowarzyszenia w tworzenie i działalność Federacji, członkom Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych powierzano odpowiedzialne funkcje w ścisłych władzach tej Organizacji, na przykład poprzez powołanie Andrzeja Kalusa na Prezydenta (przez dwie kadencje), Krzysztofa Urbańczyka na wiceprezydenta (przez dwie kadencje) oraz Lecha Gutrego na członka Komisji Rewizyjnej (przez jedną kadencję).

Federacja, jako przedstawiciel środowiska rzeczoznawców majątkowych, wyrażająca wobec administracji publicznej stanowiska prezentowane przez skupione w niej Stowarzyszenia, była dla mnie zawsze ważnym partnerem przy załatwianiu spraw istotnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Do ważnych inicjatyw, podjętych przez Stowarzyszenie zaliczyłbym również wydawanie kwartalnika „Nieruchomość”, który otrzymywałem systematycznie przez wiele lat pracy w Ministerstwie. W mojej ocenie prezentuje on wysoki poziom merytoryczny i edytorski, a jego przydatność dla środowiska jest oczywista. Utrzymanie wydawnictwa fachowego na takim poziomie jest rzeczą niezwykle trudną, która udaje się głównie dzięki zaangażowaniu członków Stowarzyszenia. Miałem możliwość publikowania w tym kwartalniku swoich wypowiedzi, za co należą się Stowarzyszeniu z mojej strony osobne podziękowania.

Krótką historia SRM

Stowarzyszenie powstało 24 czerwca 1981 r. na podstawie decyzji Wydziału Społeczno-Administracyjnego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach pod nazwą Stowarzyszenie Biegłych Rzecznawców Budowlanych w Katowicach. Członkami założycielami Stowarzyszenia było 22 Biegłych Rzecznawców ds. budowlanych z listy wojewody katowickiego – większość założycieli było członkami Koła Tere-nowego PZITB w Katowicach.

Uczestnikami pierwszego zebrania założycielskiego, które odbyło się dnia 9 lipca 1981 r. byli:

Rościsław Aładia – Katowice
 Stefan Antoniuk – Sosnowiec
 Paweł Bablok – Katowice
 Andrzej Bogdański – Katowice
 Jerzy Cembrzyński – Sosnowiec
 Jolanta Dembiec – Sosnowiec
 Marian Długowski – Sosnowiec
 Leszek Dziubdziała – Sosnowiec
 Włodzimierz Dziadkiewicz – Sosnowiec
 Marian Faska – Katowice
 Mirosław Faska – Katowice
 Ryszard Filipczyk – Katowice
 Lech Gutry – Katowice
 Andrzej Kalus – Katowice
 Mieczysław Klimczak – Katowice
 Józef Kmiotek – Katowice
 Władysław Mytnik – Katowice
 Stanisław Niemkiewicz – Tychy
 Witold Popielewicz – Katowice
 Zdzisław Stanek – Sosnowiec
 Wiesław Suckert – Katowice
 Józef Wołkowski – Sosnowiec

Na zebraniu założycielskim dnia 9 lipca 1981 r., które należy potraktować jako walne zebranie członków założycieli wyłoniono pierwsze władze stowarzyszenia.

Rada Stowarzyszenia:

Włodzimierz Dziadkiewicz – Przewodniczący
 Andrzej Bogdański – Sekretarz
 Paweł Bablok – Skarbnik
 Rościsław Aładia – członek
 Stefan Antoniuk – członek
 Andrzej Kalus – członek
 Witold Popielewicz – członek

Sąd Koleżeński:

Rościsław Aładia – Przewodniczący
 Andrzej Kalus – członek
 Witold Popielewicz – członek

Siedzibą Stowarzyszenia w początkowym okresie działania były prywatne mieszkania członków Rady. Pierwszym biurem był lokal w budynku przy ulicy Francuskiej Nr 35/35 w Katowicach, następnie w budynku przy ulicy Reymonta Nr 24 oraz następnie w jednym z pokoi Urzędu



Wojewódzkiego. Ostatecznie dzięki staraniom członków Rady, a szczególnie dużym zaangażowaniem kolegi Henryka Wawrzynka powstało w latach 1992–1993 profesjonalne biuro Stowarzyszenia przy ulicy Dąbrowskiego Nr 22 pok. 303. Pomieszczenie biurowe zostało wyposażone w meble biurowe, sprzęt komputerowy, kserokopiarkę, telefony, faksy i zostały zatrudnione trzy etatowe osoby jako pracownicy: księgowa Stowarzyszenia, sekretarz Stowarzyszenia oraz sekretarka biura.

Cele jakie postawili wówczas Stowarzyszeniu jego założyciele to:

- obrona interesów biegłych, szczególnie wobec organów administracji państwowej,
- uregulowanie spraw związanych z wynagradzaniem biegłych,
- walka o dodatkowe przyznanie „kartkowej benzyny”.

Okazało się, że inicjatywa założycieli uzyskała szerokie poparcie i Stowarzyszenie nasze zaczęło się bardzo szybko rozwijać. Aktualnie Stowarzyszenie nasze zrzesza około 500 członków działających na terenie byłych województw: katowickiego, bielskiego, częstochowskiego oraz kilka osób z innych województw.

W 24-letniej historii stowarzyszenia mieliśmy pięciu Prezesów (Przewodniczących Rady):

Włodzimierz Dziadkiewicz w latach 1981–1987,

Witold Popielewicz w latach 1987–1992,

Andrzej Kalus w latach 1992–1998,

Lech Gutry w latach 1998–2001,

Krzysztof Urbańczyk w latach 2001–2005.

Śląskie Stowarzyszenie było jednym z inicjatorów powołania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a ówczesny Przewodniczący naszego Stowarzyszenia Andrzej Kalus został wybrany w 1992 roku pierwszym Prezydentem Federacji, którą to funkcję pełnił przez dwie kadencje aż do roku 2000.

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych było organizatorem I Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Częstochowie w grudniu 1992 r. rozpoczynając cykl corocznych krajowych konferencji organizowanych przez kolejne stowarzyszenia zrzeszone w Federacji.

We wrześniu 2001 r. ŚSRM było organizatorem X Jubileuszowej Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Katowicach połączonej z uroczystościami Jubileuszu 20-lecia Śląskiego Stowarzyszenia.

W pierwszym kwartale 1992 r. wydany został pierwszy numer kwartalnika stowarzyszeniowego pt. „Nieruchomość”. Czasopismo to nieprzerwanie wydawane jest do dnia dzisiejszego. Z czasem rozwinięta została forma kwartalnika, a nade wszystko jego treść. Dotychczasowymi redaktorami naczelnymi byli: J. Żurek, E. Kasperek, Marian Borycki, Jan Konowalczyk, Jerzy Mercik, B. Buchalik i obecnie Magdalena Habdas.

Źródło: SRM

Po tym ostatnim stwierdzeniu przejdę teraz do spraw osobistych. Spraw trudnych, gdyż obawiam się że nie będę w stanie wyrazić w formie pisemnej swoich odczuć związanych ze stosunkiem jaki członkowie Stowarzyszenia zawsze prezentowali wobec mojej osoby.

Chcę tu przede wszystkim powiedzieć o przyznaniu mi w dniu 9 grudnia 1993 r. zaszczytnej godności Członka Honorowego Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych. Dyplom jaki z tej okazji otrzymałem przechowuję do dzisiaj w miejscu drogich pamiątek. Przypomina mi o przyjaciółach ze śląskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych i o dobrych czasach, w których z uporem i entuzjazmem tworzyliśmy razem podstawy funkcjonowania naszego zawodu.

Wracam pamięcią do Jubileuszu XX – lecia Stowarzyszenia, który razem świętowaliśmy podczas X Konferencji Rzeczników Majątkowych, w czasie której zostałem uhonorowany przez Stowarzyszenie kolejnym dyplomem.

Z rozrzewnieniem wspominam rajdy górskie oraz bale rzeczoznawców majątkowych organizowane przez Stowarzyszenie, radosne, spontaniczne i koleżeńskie. Po każdym balu samo nasuwało się spostrzeżenie, że mało kto potrafi tak się bawić jak śląscy rzeczoznawcy majątkowi.

Uwieńczeniem przyjaźni jaką zawsze odczuwałem ze strony członków Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, było zaproszenie do Katowic w trudnych dla mnie chwilach, kiedy musiałem zakończyć przedwcześnie w 2004 r. działalność na stanowisku dyrektora Departamentu.

Zostałem przyjęty bardzo serdecznie i ciepło, co odczułem jako sympatię bezinteresowną, nie związaną z piastowanym stanowiskiem. Jeszcze raz spełniło się przysłowie, że prawdziwych przyjaciół poznaje się w biedzie. Prezent, jaki wówczas otrzymałem (w postaci śląskich kufli do piwa z moimi inicjałami wygrawerowanymi na pokrywach), stoi w moim domu na poczesnym miejscu i jest podziwiany przez odwiedzających mnie gości.

W dniu kolejnego Jubileuszu Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych wyrażam przekonanie, że ta wieloletnia współpraca i przyjaźń będą nadal kontynuowane.

Z okazji XXV – lecia działalności Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych składam władzom Stowarzyszenia oraz wszystkim śląskim rzeczoznawcom majątkowym najlepsze życzenia zdrowia, wytrwałości i ofiarnych działań dla dobra naszego środowiska zawodowego, a Stowarzyszeniu – jako organizacji dalszego trwania i rozwoju dla dobra swoich członków.

Tekst przygotowany dla Kwartalnika ŚSRM „Nieruchomość”, został opublikowany w grudniowym numerze tego pisma.



PODATKI A WYCENA NIERUCHOMOŚCI

8 grudnia w Gdańsku odbyło się szkolenie Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych pt. „VAT i inne podatki w obrocie nieruchomościami”. Szkolenie prowadziła pani Stella Brzeszczyńska.

Pani Stella, jako doradca podatkowy specjalizuje się w tematyce nieruchomości, jest autorka książek (m.in. „Opodatkowanie obrotu nieruchomościami, Umowy w obrocie nieruchomościami”). Wprowadziła uczestników szkolenia w zagadnienia związane z naliczaniem podatku VAT oraz podatku dochodowego w przypadku zbycia nieruchomości. W szczególności zostały omówione rozliczenia VAT przy nabyciu nieruchomości, zwolnienia z VAT, a także nowe zasady, obowiązujące od 1 stycznia 2007 roku, stosowane dla naliczania podatku dochodowego od osób fizycznych w przypadku sprzedaży nieruchomości. W dalszej kolejności omówiono zasady rozliczania podatków związanych z zarządzaniem nieruchomościami.

W drugiej części szkolenia odbyła się dyskusja, której moderatorem był Elżbieta Czuczman, członek Zarządu PTRM. Dyskusja, z udziałem eksperta, dotyczyła problemów podatku VAT w wycenie nieruchomości. Z praktyki rzeczoznawców majątkowych wynika, że w niektórych sytuacjach konieczne jest uwzględnianie podatku VAT, jako elementu ceny nieruchomości przyjętych do porównania. W dyskusji rzeczoznawcy przedstawiali swoje poglądy odnośnie przedmiotowego zagadnienia. Można stwierdzić, że postępowanie rzeczoznawców w kwestii cen nieruchomości podobnych przyjmowanych do wyceny nie jest jednolite. Z jednej strony występują poglądy twierdzące, że w wy-

cenie należy uwzględniać ceny brutto traktując VAT jako element obciążający nabywcę, bez wnikania czy był on płatnikiem VAT-u (w takim przypadku miałby możliwość „zwrotu” lub rozliczenia tego podatku). Z drugiej strony pojawia się pogląd, że w wycenie powinno się uwzględniać wyłącznie ceny netto, ponieważ w takiej sytuacji mamy do czynienia z jednolitą konstrukcją cen wszystkich nieruchomości przyjmowanych do analizy i wyceny. Wydaje się, że najbardziej problematyczna z punktu widzenia podatku VAT, jest wycena nieruchomości z rynku pierwotnego (np. sprzedaż przez dewelopera). W takim przypadku cena nieruchomości będzie „obciążona” podatkiem VAT, a zamawiający wycenę (np. bank kredytujący transakcję) oczekuje informacji o wartości nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich składowych ceny. Problem pojawia się w sytuacji, gdy rzeczoznawca wybiera nieruchomości do porównania. Czy w takim przypadku właściwe jest uwzględnianie w jednej wycenie nieruchomości porównawczych z cenami brutto (z VAT) i nieruchomości z cenami, które nie były powiększone o podatek VAT? Czy w takiej sytuacji nie powinniśmy uwzględniać VAT-u jako cechy rynkowej (nadawać korekty z tego tytułu)? Te pytania nie znalazły jednoznacznej odpowiedzi, które zostałyby zaakceptowane przez wszystkich uczestników dyskusji. Problem VAT-u w wycenie wydaje się bardzo istotny, zważywszy na bardzo różne postępowanie rzeczoznawców w tej kwestii. Wydaje się konieczne ujednoczenie praktyki w tym zakresie.

Dariusz Trojanowski, członek Zarządu PTRM ds. Szkoleń.

KLUB BIEGŁYCH SĄDOWYCH PRZY PTRM W GDAŃSKU

29 listopada w siedzibie Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych odbyło się spotkanie rzeczoznawców majątkowych, w wyniku którego powołano Klub Biegłych Sądowych.

Inicjatywa stworzenia takiego Klubu była odpowiedzią na potrzeby środowiska wskazujące na konieczność ujednoczenia działalności rzeczoznawców majątkowych na polu współpracy z sądami. W spotkaniu wzięło udział 15 rzeczoznawców czynnie pełniących funkcję biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Gdańsku. Z uwagi na duże doświadczenie obecnych osób w zakresie sporządzania opinii na zlecenie sądów, prowadzona była ożywiona dyskusja. Ponieważ spotkanie było pierwszym z cyklu, rozmowy ograniczyły się do tematów zaproponowanych przez moderatora spotkania i dotyczyły pracochłonności wykonywanych opinii, relacji pomiędzy sądami, stronami a biegłymi, bolączek związanych z zapoznawaniem się z aktami spraw czy oględzinami. Tematem, który w dużej mierze zdominował dyskusję, były sprawy rozliczeń w świetle Rozporządzenia w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym, ustawy o podatku od towarów i usług, a także w odniesieniu do prowadzonej przez rzeczoznawców działalności gospodarczej. W trakcie dyskusji okazało się, że mamy różne doświadczenia w zakresie współpracy zarówno z sądami, sędziami, asesorami jak i z księgowymi (pracującymi na rzecz sądów czy rzeczoznawców)

a także w zakresie oceny naszej działalności przez urzędy skarbowe. Ożywiona dyskusja pozwoliła na wypracowanie pewnych jednakowych zachowań rzeczoznawców-biegłych sądowych na obszarze pełnionej funkcji.

Ustalono także tematykę kolejnych spotkań oraz zaproponowano utworzenie listy dyskusyjnej biegłych sądowych w ramach PTRM. Osobą odpowiedzialną za organizację kolejnych spotkań oraz koordynującą tematykę została Izabela Osińska. Mamy nadzieję, że spotkanie zapoczątkowało dalszą wymianę doświadczeń, jak również zachęci rzeczoznawców do wspólnego rozwiązywania problemów biegłych sądowych.

Klub biegłych sądowych jest drugim po Klubie rolnika-leśnika, który powstał w ramach PTRM. W zależności od potrzeb rozważamy również stworzenie kolejnych grup tematycznych, które staną się klubami dyskusyjnymi. Specyfika i interdyscyplinarność zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozwala na specjalizację w zakresie wybranych zagadnień. Stworzenie małych, kameralnych grup dyskusyjnych, gdzie członkami są między innymi osoby najbardziej doświadczone w danej dziedzinie wyceny, sprzyja wymianie poglądów. A dodatkowo, jeżeli spotkanie odbywa się przy kawie, to atmosfera ośmiela wszystkich prowadząc do wypracowania określonych standardów i zachowań.

Izabela Osińska, wiceprezes PTRM w Gdańsku.



WALNE ZGROMADZENIE TEGOVA DRAMATYCZNE ODEJŚCIE ALFONSA METZGERA

Krzysztof Grzesik

Rezygnacja przewodniczącego Alfonsa Metzgera! Pracami TEGOVA kieruje wiceprzewodniczący Bertrand Wasseb.

18 listopada na walnym zgromadzeniu Tegova w Edynburgu tuż po otwarciu posiedzenia, reprezentant z Norwegii poddał wniosek o votum nieufności dla przewodniczącego TEGOVA, Alfonsa Metzgera z Austrii. Głosowanie się jednak nie odbyło, ponieważ Alfons Metzger po kilku minutach przerwy sam złożył rezygnację. Wybór nowego przewodniczącego został przełożony do następnego Walnego Zgromadzenia. W międzyczasie, miejsce przewodniczącego zajął wiceprzewodniczący Bertrand Wasseb z Francji.

Cała historia zaczęła się dwa lata temu, gdy Raymond Trotz, ówczesny przewodniczący, reprezentant Stowarzyszenia Niemieckich Banków Hipotecznych, zrezygnował ze stanowiska pod presją, przede wszystkim Alfonsa Metzgera, oraz Stowarzyszenia Rzeczoznawców z Austrii. Wyrażali oni wówczas swój niepokój spowodowany nadmiernym wpływem niemieckich banków oraz Hypzert w polityce TEGOVA.

18 miesięcy temu na walnym zgromadzeniu w Bratysławie, Alfons Metzger został wybrany przewodniczącym. Od tego momentu, polityka TEGOVA zdecydowanie się zmieniła, także na korzyść PFSRM. Certyfikacja została zlikwidowana, a do zarządu wybrano przede wszystkim te stowarzyszenia (w tym PFSRM), które na pierwszym miejscu stawiają obronę niezależności zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Obecny zarząd postanowił też wykluczyć Hypzert ze spotkania TEGOVA, ponieważ ustalono, że organizacja ta nigdy nie miała statusu „obserwatora” pomimo tego że uczestniczyła w spotkaniach TEGOVA.

Natomiast Stowarzyszenie Niemieckich Banków Hipotecznych nadal zasiada w zarządzie TEGOVA i pełni kluczową rolę jako jej reprezentant w sprawach związanych z wyceną na potrzeby kredytów hipotecznych. Reprezentant tego stowarzyszenia przesłał drogą emailową do członków zarządu projekt listu do Unii Europejskiej, w którym opisano stanowisko TEGOVA w stosunku do wyceny nieruchomości dla potrzeb kredytów hipotecznych. Na projekcie listu widniał zeskanowany podpis przewodniczącego, Alfonsa Metzgera. Alfons Metzger zaprotestował, ponieważ podpis użyto bez jego wiedzy i pozwolenia. Za chwile też, Stowarzyszenie z Austrii wystosowało pismo do zarządu TEGOVA, ostro krytykując reprezentanta Stowarzyszenia Niemieckich Banków Hipotecznych za działalność niezgodną z konstytucją TEGOVA oraz zawierające jego poparcie dla Hypzert przy jej staraniach dotyczących przywrócenia statusu obserwatora.

W październiku, na kolejnym posiedzeniu zarządu, list do Unii Europejskiej został poprawiony. W pierwotnej wersji list, między innymi, sugerował, że rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych przez banki, można uznać jako niezależnych tak długo, jak nie są związani z procesem udzielania kredytu. Zarząd TEGOVA zdecydował się na skreślenie takiego zapisu, kierując się zapisami Europejskich Standardów Wyceny Nieruchomości.

List został ponownie wysłany do Unii Europejskiej z podpisem Alfonsa Metzgera, ale ponownie bez jego wiedzy i pozwolenia. Ponadto, według większości zarządu, wysłany tekst nie był do końca poprawiony według wcześniejszych ustaleń.

Na kilka dni przed walnym zgromadzeniem w Edynburgu, przedstawiciel Stowarzyszeń Niemieckich Banków Hipotecznych wystosował list do wszystkich członków Tegova ostro krytykując Alfonsa Metzgera. Twierdził, że obecny przewodniczący swoim agresywnym zachowaniem w stosunku do jego stowarzyszenia nie jest godny sprawowania funkcji przewodniczącego TEGOVA.

W reakcji na to Alfons Metzger oddał sprawę pomówień i oszczerstw prawnikom.

Było już za późno, ponieważ duża grupa członków została przekonana, że Alfons Metzger musi odejść, pomimo, że cieszył się poparciem większości członków zarządu. Być może dalsze losy tej sprawy będzie można śledzić w sądach.

Poza tym, prace TEGOVA idą do przodu. Potwierdzono zamiar wydania nowych Europejskich Standardów Wyceny 2008. Profesorowi Davidowi Mackminowi powierzono przygotowanie projektu tych standardów. Warto zaznaczyć, że według konsensusu członków, nowe standardy mają być zgodne z Międzynarodowymi Standardami Wyceny, ale także z „europejskim smaczkiem”.

Potwierdzono zamiar wprowadzenia nowego systemu uznania zawodowego (na miejsce certyfikacji) nadając tytuł „Recognised European Valuer”, czyli Uznany Europejski Rzeczoznawca Majątkowy. Warto także zauważyć, że PFSRM wstąpiła do programu pilotażowego, razem z Francuzami i Włochami. Jest to zatem szansa dla naszej federacji na stworzenie systemu według naszego uznania (bez konieczności przystosowywania się do czyichś wymogów). De facto, każdy praktykujący rzeczoznawca majątkowy w Polsce bez problemu będzie mógł zdobyć tytuł „Recognised European Valuer”.



PORTRETY KRESKĄ I PĘDZLEM MALOWANE

Rozmowa ze Zbigniewem Januszewskim

Od kiedy pan maluje i rysuje?

Maluję i rysuję od kiedy pamiętam. Jednak o malowaniu z „pasją”, czyli nieco bardziej na serio, mogę mówić od momentu kiedy poznałem panią Wandę Brajerską. To jej zawdzięczam, że zostałem członkiem Ogniska Plastycznego przy Lubelskim Towarzystwie Przyjaciół Sztuk Pięknych. Stało się to w połowie lat 80-tych ubiegłego wieku. Pierwszy obraz olejny namalowałem późno, bo w wieku 31 lat. Była to martwa natura ze skrzypcami wykonana w okresie kiedy uczęszczałem na zajęcia do Ogniska Plastycznego. Ukończyłem wówczas



dwuletni kurs rysunku i malarstwa. Opiekunami grupy byli niezapomniani profesorowie, którym przy tej okazji składam serdeczne podziękowania za to, że nauczyli mnie dostrzegać to, na co wcześniej patrzyłem i czego nie widziałem...

To znaczy, że formalnego wykształcenia plastycznego pan nie ma...

Nie studiowałem na Akademii Sztuk Pięknych, ale za namiastkę wykształcenia można uznać mój udział w zajęciach z rysunku i malar-



Andrzej Hopfer



Jerzy Filipiak



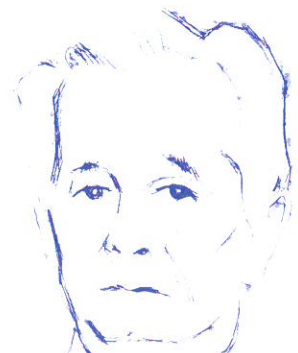
Zdzisław Matecki



Zdzisiawa Ledzion-Trojanowska



Danuta Jędrzejewska-Szmek



Iwona Betke

Znani rzeczoznawcy majątkowi sportretowani przez Zbigniewa Januszewskiego



stwa w Ognisku Plastycznym. Wielce pomocne w doskonaleniu warsztatu okazały się publikacje: „Anatomia dla artysty” opracowana przez profesora Budapesztańskiej ASP Jenő Barcsay, a także książki wydane przez hiszpańskiego rysownika Jose M. Parramona poświęcone różnym technikom artystycznym i przybodom jakimi posługuje się artysta plastyk.

Kogo pan najchętniej portretuje?

To bardzo trudne pytanie. Maluję lub rysuję wtedy, kiedy mam na to czas i czuję taką potrzebę. Moje prace nie ograniczają się do wykonywania tylko portretów. Maluję martwe natury, pejzaże, próbuję swoich sił kopiując starych mistrzów. Niech odpowiedzią na to pytanie będą załączone prace...

Rozmawiała:

Magdalena Jędrzejewska

Zbigniew Januszewski urodził się w Lublinie, w połowie lat pięćdziesiątych, jest żonaty, ma córkę Kasię.

Jest inżynierem po Instytucie Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej Politechniki Lubelskiej. Ukończył Studia Podyplomowe na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie. Obecnie pełni funkcję kierownika Działu Powszechnej Taksacji Nieruchomości Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Lublin. W ramach powierzonych obowiązków organizuje i prowadzi nadzór nad pracami dotyczącymi monitorowania lubelskiego rynku nieruchomości. Opracował i wdrożył do stosowania bazę danych i aplikację rejestru cen, wartości i czynszów nieruchomości. Wcześniej pracował jako kierownik Zakładu Rzeczoznawstwa i Usług Projektowych w Lublinie.

Od 1994 r. jest rzeczoznawcą majątkowym, pełnił również funkcję biegłego z listy Wojewody Lubelskiego. W latach 1996-97 był arbitrem Komisji Arbitrażowej PFSRM, a później arbitrem Komisji Opiniowania Operatów Szacunkowych Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie. Od 2004 r. jest biegłym sądowym w zakresie wyceny nieruchomości.

W latach 1999-2001 pełnił funkcję wiceprzewodniczącego Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie, a od 2006 roku jest prezesem Lubelskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



TEKSAŃSKI BYK

Ewa Wojciul

Właściciel agencji nieruchomości wystawił na sprzedaż własny dom. Starannie prześledził rynek (i tak dobrze znany) i określił cenę ofertową na 560 tysięcy złotych. Aby zwiększyć szansę na sprzedaż zgłosił nieruchomość także do innej agencji. Ponieważ zależało mu na szybkiej sprzedaży, właściciel tej drugiej agencji doradził obniżenie ceny do 540 tysięcy. Domem zainteresował się rzeczoznawca majątkowy. Cena 540 tysięcy wydała mu się nieco wygórowana, ale do przyjęcia. Na wszelki wypadek postarał się o opinię innego kompetentnego człowieka. Znajomy, któ-

rego poprosił o radę, od lat zajmował się inwestowaniem w nieruchomości i uchodził za eksperta o pewnym oku. Obejrzał dokładnie dom i doradził zabicie ceny o 20 tysięcy, aby transakcja była naprawdę korzystna. W toku późniejszych negocjacji ustalono cenę sprzedaży na 510 tysięcy.

Podpisano umowę przedwstępną i nabywca rozpoczął starania o kredyt hipoteczny. Trzech analityków w trzech bankach określało wartość nieruchomości na podstawie dokumentacji fotograficznej, technicznej, analizy rynku i wizji lokalnej. Pierwszy – na 600 tysięcy,

drugi na 460 tysięcy, trzeci na 570 tysięcy. Kredyt w końcu został wybrany w czwartym banku, dla którego rzeczoznawca wycenił dom na 552 tysiące.

Pytanie, które chce Państwu zadać, brzmi – ile faktycznie warta była nieruchomość?

Odpowiedzi mogą być różne.

Po pierwsze – któraś z osób wstępujących powyżej mogła jako jedyna mieć rację i podać prawidłową wartość. Niestety, nie sposób ustalić która. Każdy miał predyspozycje i sporo danych, każdy znaczną wiedzę o rynku nieruchomości.



Po drugie – mogła żadna nie mieć racji. Niestety – znowu nie wiemy, kto o ile się pomylił.

Po trzecie – można uznać, że podane przeze mnie dane nie pozwalają na żadne hipotezy i aby odpowiedzieć na pytanie, należy regularnie wycenić dom podejściem porównawczym zgodnie z wszelkimi zasadami sztuki.

Po czwarte – można uznać, że nieruchomości warta jest tyle, ile ktoś był gotów za nią zapłacić, a więc 510 tysięcy. Tyle że nie znamy i nie możemy znać wszystkich okoliczności.

Może istotnie cena była okazyjna, bo sprzedawcy bardzo już zależało na czasie? A może kupujący zaakceptował zawyżoną cenę, bo zapamiętał, że przed laty, koło domu jego babci rosły dokładnie takie same jarzębiny jak tu, a ten babciny dom był rajem jego dzieciństwa?

A ja mam inną propozycję.

Kiedyś w teksańskim miasteczku ogłoszono konkurs na oszacowanie wagi prezentowanego na podwyższeniu dorodnego byka. Każdy chętny mógł wpłacić 20 dolarów i podać liczbę kilogramów. Po zakończeniu konkursu zwycięzca miał zgarnąć całą pulę.

Wytrawni farmerzy, siwowłosi eksperci i doświadczeni handlarze typowali wagę „na oko” – a były to

oczy niezmiernie wprawne – i tablica wypełniła się liczbami.

Tuż przed zamknięciem konkursu zgłosił się ostatni uczestnik. Mieszczuch, który nigdy nie wi-



W związku z tym wydarzeniem proponuję zupełnie nową, może kłopotliwą, za to niezmiernie dokładną metodę szacowania nieruchomości.

Zgodnie zatem z metodą „na teksańskiego byka” należy zebrać jak najliczniejszą grupę rzeczoznawców, zlecić im wycenę jednej nieruchomości i obliczyć średnią arytmetyczną. Nie trzeba nawet wykorzystywać wiedzy fachowej. Tego działania uczą w czwartej klasie szkoły podstawowej. O prawidłowość wyniku możemy się nie martwić.

I tego właśnie – w wypadku każdej i w jakikolwiek sposób wykonanej wyceny – życzę Państwu z okazji Świąt.

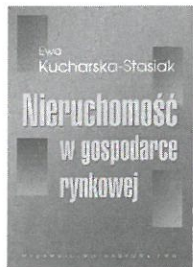
dział na własne oczy żywego przedstawiciela

rogacizny podał liczbę. I wygrał. Jego typ był co do kilograma zgodny z rzeczywistą wagą zwierzęcia. Oczywiście wykorzystał wcześniej wpisane na tablicę dane i zawartą w nich fachową wiedzę kilkunastu speców.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Nieruchomość w gospodarce rynkowej”
Ewa Kucharska-Stasiak
Wydawnictwo Naukowe PWN
Warszawa 2006

To nowa książka prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Kierownika Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego, rzeczoznawcy majątkowego.

Autorka w sposób kompleksowy przedstawia problematykę nieruchomości w gospodarce rynkowej. Książka jest poszerzoną wersją wielokrotnie wznawianej pozycji „Nieruchomość a rynek”. Poza omówieniem zagadnień dotyczących specyfiki rynku nieruchomości, zasad funkcjonowania tego rynku, zdefiniowania wartości jako kategorii ekonomicznej, ważną częścią pracy jest rozdział poświęcony modelowi rynkowej wyceny nieruchomości, w tym specyfiki wyceny nieruchomości, wyceny a oceny ekonomicznej, efektywności inwestycji, przyszłości wyceny nieruchomości. Omówiona została również: rola rynku pieniężnego i kapitałowego w finansowaniu rynku nieruchomości, źródła i techniki jego finansowania. Kolejne rozdziały poświęcono specyficie procesów deweloperskich, opłacalności oraz podatności na cykle koniunkturalne, wpływu zarządzania na wartość nieruchomości oraz zaprezentowano hipotezy dotyczące trendów rozwoju rynku nieruchomości na tle długoterminowych zmian zachodzących w gospodarce. Każdy rozdział zakończony jest podsumowaniem i pytaniami kontrolnymi.

Książka adresowana jest do szerokiego kręgu odbiorców zajmujących się problematyką nieruchomości, w tym w szczególności zarządzaniem, inwestowaniem i wyceną.

ceny średniej, inwestycyjnej, kosztów likwidacji, metody analizy statystycznej rynku i metody pozostałościowej. Zamieszczono przykładowe operaty szacunkowe dotyczące wyceny m.in. nieruchomości gruntowej, rolnej, lokalowej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym, budynkiem gospodarczym przeznaczonym do rozbiórki.

Procedury wyceny, układ i treść operatów szacunkowych zostały szczegółowo uregulowane przepisami prawa i normami zawodowymi.

Publikacja adresowana jest głównie do kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, a także do rzeczoznawców majątkowych zajmujących się wyceną nie tylko nieruchomości typowych (lokale, grunty, budynki mieszkalne), ale również o charakterze komercyjnym i gospodarczym.



„Zagadnienia geodezyjno-prawne gospodarki nieruchomościami”
Ryszard Hycner
Wydawnictwo Gall
Katowice 2006

Według autora książki, gospodarka nieruchomościami nie może istnieć samoistnie, ponieważ dotyczy różnych dziedzin. Do najważniejszych należą: planowanie przestrzenne, prawo i geodezja. Ta ostatnia dziedzina odgrywa w gospodarce nieruchomościami zasadniczą rolę wykonawczą. W poszczególnych rozdziałach prof. Ryszard Hycner, będący nauczycielem akademickim i redaktorem czasopisma „Geodezja” wydawanym przez Akademię Górniczo-Hutniczą, porusza m.in. takie zagadnienia jak: procesy geodezyjno-prawne związane z geodezyjną obsługą gospodarki nieruchomościami; podstawowe – podział, scalanie i podział, wywłaszczenie nieruchomości; pochodne – rozgraniczenie wznowienie granic, regulacja stanu prawnego, ustanowienie służebności gruntowej i odrębnej własności lokalu; podstawowe zasady formalnoprawne wykonawstwa geodezyjnego z zakresie geodezyjnej obsługi gospodarki nieruchomościami; rodzaje i zakres dokumentacji w pracach dotyczących geodezyjnej obsługi gospodarki nieruchomościami; zmiany w informacji o terenie w zakresie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, w ewidencji gruntów i budynków, w systemie ksiąg wieczystych.

Dużym walorem książki jest prezentacja 200 pytań wraz z odpowiedziami dotyczących wybranych zagadnień geodezyjno-prawnych.



„Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)”
pod redakcją Sabiny Żróbek
Wydawnictwo Educaterra
Olsztyn 2006

Zadaniem autorów książki było zarówno przedstawienie zasad dotyczących określania wartości rynkowej nieruchomości i praw związanych z nieruchomościami, jak i ich zastosowanie w praktycznym sporządzaniu operatów szacunkowych. Podane zostały przykłady operatów szacunkowych z zastosowaniem metod porównywania parami, korygowania



Z PRASY

gazeta
WYBORCZA

Marek Wielgo Państwo przekaze ziemię pod mieszkania Gazeta Wyborcza 7.12.

Państwową ziemię pod budowę mieszkań będą mogły uzyskać w pierwszej kolejności gminy. Jeśli te jej nie zechcą, będzie sprzedawana na przetargach firmom deweloperskim i spółdzielniom – zapowiedział w środę minister budownictwa Andrzej Aumiller.

W czasie konferencji Inwestorski Tor Przeszkód Aumiller poinformował, że najpewniej w przyszłym tygodniu resort budownictwa zacznie uzgadniać z innymi ministerstwami projekt ustawy, w ramach której ziemię pod budownictwo mieszkaniowe przekażą Agencja Nieruchomości Rolnych i Agencja Mienia Wojskowego. O tym pomysle pisaliśmy już na początku września, ale wówczas resort nie miał jeszcze szczegółowych rozwiązań, np. jak gminy miałyby zarządzać otrzymaną ziemią. Wczoraj Aumiller ujawnił, że ustawa zobowiąże jej beneficjentów, nie tylko gminy, do wybudowania mieszkań w ściśle określonym terminie.

Ma to wyglądać tak: w ciągu miesiąca od wejścia w życie ustawy agencje przygotowują wykaz terenów budowlanych. Aumiller zaznaczył, że byłyby one automatycznie odrolnione. Następnie ziemia ta w pierwszej kolejności byłaby zaoferowana gminom. Te mogłyby ją uzyskać na własność za darmo pod warunkiem, że w ciągu półtora roku rozpoczną budowę mieszkań, a w ciągu kolejnych dwóch lat ją zakończą.

A jeśli gminy nie zechcą takiego prezentu? Według Aumillera wówczas będą się o nią mogły ubiegać organizacje pożytku publicznego, które zadeklarują budowę np. domów dla bezdomnych i noclegowni. Dodajmy, że w Sejmie jest rządowy projekt ustawy, która zakłada dofinansowanie tego typu inwestycji.

Gdyby jednak w dalszym ciągu nie było chętnych na tę ziemię, wówczas trafiłaby ona na przetargi organizowane na zasadach komercyjnych. Aumiller podkreśla, że zarówno organizacje pożytku publicznego, jak i startujące w przetargach firmy deweloperskie i spółdzielnie nie uzyskają ziemi na własność, lecz w użytkowanie wieczyste. Dlaczego? Bo wtedy w umowie można im narzucić terminy budowy, czyli najpierw półtoraroczny na jej rozpoczęcie, a potem dwuletni – na zakończenie. Aumiller wyjaśnia, że chodzi o to, żeby nikt nie brał czy nie kupował ziemi na zapas, a co gorsza, nie spekulował nią.

– Deweloper kupi tyle ziemi, ile będzie w stanie zabudować – mówił Aumiller. Dopiero po wywiązaniu się z budowlanych zobowiązań użytkowanie wieczyste byłoby przekształcone we własność. – Zależy nam, żeby to nie była utopia – zapewniał minister budownictwa.

Co na to deweloperzy? – Gminy raczej nie będą dla nas konkurencją, bo mają dużo własnych terenów. Jednak nie budują mieszkań, bo nie chcą albo nie mają pieniędzy na ten cel – mówi Jacek Bielecki z Polskiego Związku Firm Dewelo-

perskich. – Nie podoba mi się natomiast pomysł rozdawania ziemi organizacjom pożytku publicznego. Czy nie stanie się on przyczynkiem do nowych patologii.

Dyrektor Związku Miast Polskich Andrzej Porawski nie wyklucza jednak, że gminy, szczególnie duże miasta, chętnie przejmą państwowe grunty. – Ale tylko takie, na których da się budować – zastrzega Porawski. Przyznaje, że gminy budują mało mieszkań. Jednak uzyskane działki będą mogły wnieść aportem w ramach przedsięwzięć publiczno-prywatnych. Dodajmy, że program budowy czynszówek opracowali eksperci z Polskiego Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Związku Banków Polskich.

Bielecki i Porawski są zgodni, że atrakcyjnymi terenami budowlanymi w dużych aglomeracjach dysponuje Agencja Mienia Wojskowego. Jednak Ministerstwo Obrony Narodowej, któremu podlega ta agencja, do tej pory sprzeciwiało się takiemu pomysłowi. Woli, by AMW sprzedawała nieruchomości, a zarobione w ten sposób pieniądze przekazywała m.in. na modernizację armii.

Agencja Nieruchomości Rolnych nie protestowała, a jej rzecznik Tadeusz Szkamruk deklarował, że terenów nadających się pod zabudowę może być w jej zasobach nawet 80 tys. ha, głównie na obrzeżach miast w północnej i zachodniej części kraju (tam było najwięcej PGR-ów), ale także w rejonie stolicy, np. na warszawskim Bródnie. Jest jednak mało prawdopodobne, by ANR oddała wszystkie te tereny. Część z nich obecnie wydzierzawia. Musi też zarabiać na sprzedaży gruntów, bo ma obowiązek płacić m.in. na Fundusz Pracy, Agencję Rynku Rolnego i Fundusz Rekompensacyjny (na rekompensaty dla zabużan), a w przyszłości – na spłatę roszczeń reprivatyzacyjnych. Wiceminister budownictwa Piotr Styczeń, który jest współtwórcą projektu ustawy, przyznaje, że ta kwestia wymaga rozstrzygnięć politycznych.



RZECZPOSPOLITA

Więcej czasu na licencje Rzeczpospolita 7.12.

Osoby ze średnim wykształceniem będą mogły ubiegać się o licencję pośrednika lub zarządcy do końca przyszłego roku. Dopiero od 1 stycznia 2008 r. osoba ubiegająca się o możliwość wykonywania zawodu pośrednika i zarządcy nieruchomości będzie musiała mieć wyższe wykształcenie oraz skończone studium. Tak uchwalił Sejm, zmieniając ustawę o gospodarce nieruchomościami. Jeszcze do tego czasu osoby ze średnim wykształceniem mogą zdobyć uprawnienia zawodowe. Zmianę terminu wymusiły zmiany organizacyjne w Ministerstwie Budownictwa. To z ich powodu kilka tysięcy osób ze średnim wykształceniem, które ukończyło kursy wymagane do uzyskania licencji zawodowych, nie mogło rozpocząć praktyk zawodowych i przystąpić do egzaminu państwowego.

Nowelizacja daje im na to jeszcze czas do 31 grudnia 2007 r. Zmianę tych przepisów musi jednak zaakceptować Senat.



RZECZPOSPOLITA

**Mirostawa Łapińska
Funkcja budynku zależy od potrzeb użytkownika
Rzeczpospolita 6.12.**

Dom letniskowy jest również budynkiem mieszkalnym i może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe podatnika.

Tak orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie. Rozstrzygał on spór między podatnikami a fiskusem dotyczący interpretacji warunków zwolnienia ze zryczałtowanego podatku dochodowego przychodów uzyskanych ze sprzedaży mieszkania posiadanego krócej niż 5 lat, a przeznaczonych na budowę domu letniskowego.

Możliwość zwolnienia wyłączona

Ewa i Zbigniew L. sprzedali mieszkanie po dwóch miesiącach od zakupu. Organy podatkowe stwierdziły, że kwota uzyskana ze sprzedaży stanowi źródło przychodu, i zażądały 10-proc. zryczałtowanego podatku dochodowego. W rozliczeniu przychodu podlegającego opodatkowaniu podatnikom nie uznano wydatków na budowę domu letniskowego. Powołując art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, organy podatkowe wskazały, że wolne od podatku dochodowego są przychody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych w części wydatkowanej na budowę własnego budynku mieszkalnego. Możliwość ta jest jednak wyłączona (art. 21 ust. 2

pkt 2), gdy przychód zostanie wydatkowany na wzniesienie budynku przeznaczanego na cele rekreacyjne. Wobec braku ustawowej definicji „przeznaczenie na cele rekreacyjne” należy rozumieć jako formalne zakwalifikowanie budynku i interpretować w powiązaniu z dowodami dotyczącymi procesu budowlanego oraz zamiarem inwestora wyrażonym w dokumentach.

Według projektu dom letniskowy

W sprawie rozpatrywanej przed sądem ustalono, że sporny budynek jest położony na działce rekreacyjnej i według zatwierdzonego projektu oraz pozwolenia na budowę jest domem letniskowym. Ponadto podatnicy od początku wiedzieli, że budują dom letniskowy.

Z taką interpretacją nie zgodził się pełnomocnik Ewy i Zbigniewa L. Przed sądem zarzucił, że stanowisko organów podatkowych ignoruje subiektywne potrzeby podatników. Wybudowany dom jest jedynym miejscem zamieszkania oraz zameldowania podatników i nie ma nic wspólnego z rekreacją. Innych mieszkań podatnicy nie posiadają. Ustawodawca wyłączył ze zwolnienia od podatku przychód ze sprzedaży mieszkania, który wydatkowano na budowę budynku przeznaczanego na cele rekreacyjne. Podatnicy nie wzięli budowy domu z celami rekreacyjnymi, ale z mieszkaniowymi.

Przedstawiciel organów podatkowych argumentował z kolei, że zwolnienia z podatku nie mogą być interpretowane rozszerzając. Wszystkie dowody wskazują, że podatnicy wybudowali dom letniskowy. O charakterze budynku dla celów podatkowych nie może przesądzać sposób jego użytkowania, w szczególności niezgodny z przeznaczeniem.

SZACHOWE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Adam Iller

Rozgrywany 18 listopada, w Zajeździe „Kasztelan” położonym w Białasach k/Sierpca, IV-ty Memoriał Księdza Prałata Ludomira Lissowskiego był jednocześnie trzecimi Mistrzostwami Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Atrakcyjna pula nagród ufundowanych przez sponsorów turnieju: Burmistrza Miasta Sierpc oraz Annę i Ryszarda Kliczkowskich wzbudziła zainteresowanie szachistów posiadający tytuły mistrzów międzynarodowych, federacyjnych i krajowych. Wśród 45- ciu uczestników można było spotkać miłośników królewskiej gry z Warszawy, Krakowa, Bydgoszczy, Torunia, Płocka, Kutna, Wieliczki, Gostynina i Sierpca. Zawody sprawnie poprowadziła dwójka sędziów: Jerzy Moraś (Dyrektor Wydawnictwa Szachowego „Penelopa”) oraz Ryszard Henicz.

Po siedmiu rundach rozegranych systemem szwajcarskim (P” 15) wyłoniono zwycięzców w kategoriach:

Kategoria – Open

- | | |
|---|----------|
| 1. Krystian Kuźmicz – „Zelmer” Rzeszów | 6,5 pkt. |
| 2. Krystian Jędryczka – SV Grishem | 6,0 pkt. |
| 3. Jan Piński – „Entropia” Warszawa
(b. v-ce mistrz Europy juniorów) | 5,5 pkt. |



Kategoria – Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych

- | | |
|------------------------------|----------|
| 1. Adam Iller – Sierpc | 4,0 pkt. |
| 2. Marek Wojtyna – Wieliczka | 3,0 pkt. |
| 3. Marek Nawalaniec – Kraków | 3,0 pkt. |

Na zakończenie turnieju kol. Marek Nawalaniec – organizator dwóch pierwszych mistrzostw, zaprosił rzeczoznawców majątkowych na przyszłoroczne IV-te mistrzostwa do Krakowa.



SPOTKANIE W GŁÓWNYM URZĘDZIE GEODEZJI I KARTOGRAFII

Wojciech Nurek

18 grudnia w siedzibie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w Warszawie odbyło się spotkanie władz Urzędu z przedstawicielami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Ze strony GUGiK w spotkaniu uczestniczyli: Wiesław Potrapeluk – Główny Geodeta Kraju oraz Arleta Grzesik – dyrektor Departamentu Informacji o Nieruchomościach.

PFSRM reprezentowana była przez prezydentów Andrzeja Hopfera i Jerzego Filipiaka oraz Wojciecha Nurka – Przewodniczącego Komisji ds. Baz Danych i Analiz.

Podczas spotkania przedstawione zostały problemy, z którymi rzeczoznawcy spotykają się podczas swojej codziennej działalności zawodowej. Do najczęstszych problemów ujawnianych przez rzeczoznawców majątkowych należą:

- niejednorodna interpretacja przepisów prawnych w poszczególnych Powiatowych Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- utrudnienia w dostępie do aktów notarialnych, które w chwili obecnej należą do podstawowych źródeł informacji o transakcjach – np. opóźnienia w dostępie do aktów notarialnych usprawniane procesem skanowania, odsyłanie do niekompletnej wiedzy zawartej w rejestrach cen i wartości, itp. bez dostępu do treści aktów notarialnych;
- ponadnormatywnie długi czas oczekiwania na dokumenty używane w procesie wyceny nieruchomości w niektórych PODGiK-ach,
- brak zrozumienia dla specyfiki usług świadczonych przez rzeczoznawców.

Do najczęstszych problemów, z którymi borykają się PODGiK-i, należą:

- nierzetelne dostarczanie wyciągów z operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych (dla potrzeb zaniżenia opłaty rzeczoznawcy deklarują dostarczanie wyciągów, którego to obowiązku często w praktyce nie realizują);

- ograniczone możliwości finansowe i lokalowe przenoszące się niejednokrotnie na jakość obsługi klientów w tym także na rzeczoznawców.

W trakcie prowadzonych rozmów dało się wyraźnie odczuć w wypowiedziach przedstawicieli GUGiK-u zainteresowanie działaniami zmierzającymi do zmiany istniejącego stanu. Przy omawianiu kwestii związanych z organizacją rejestrów cen i wartości nieruchomości obie strony wyraziły wolę prowadzenia działań zmierzających do budowania rejestru wartości nieruchomości na podstawie wyciągów z operatów szacunkowych. Obie strony wyraziły zainteresowanie stworzeniem rozwiązań systemowych pozwalających na budowanie tego istotnego

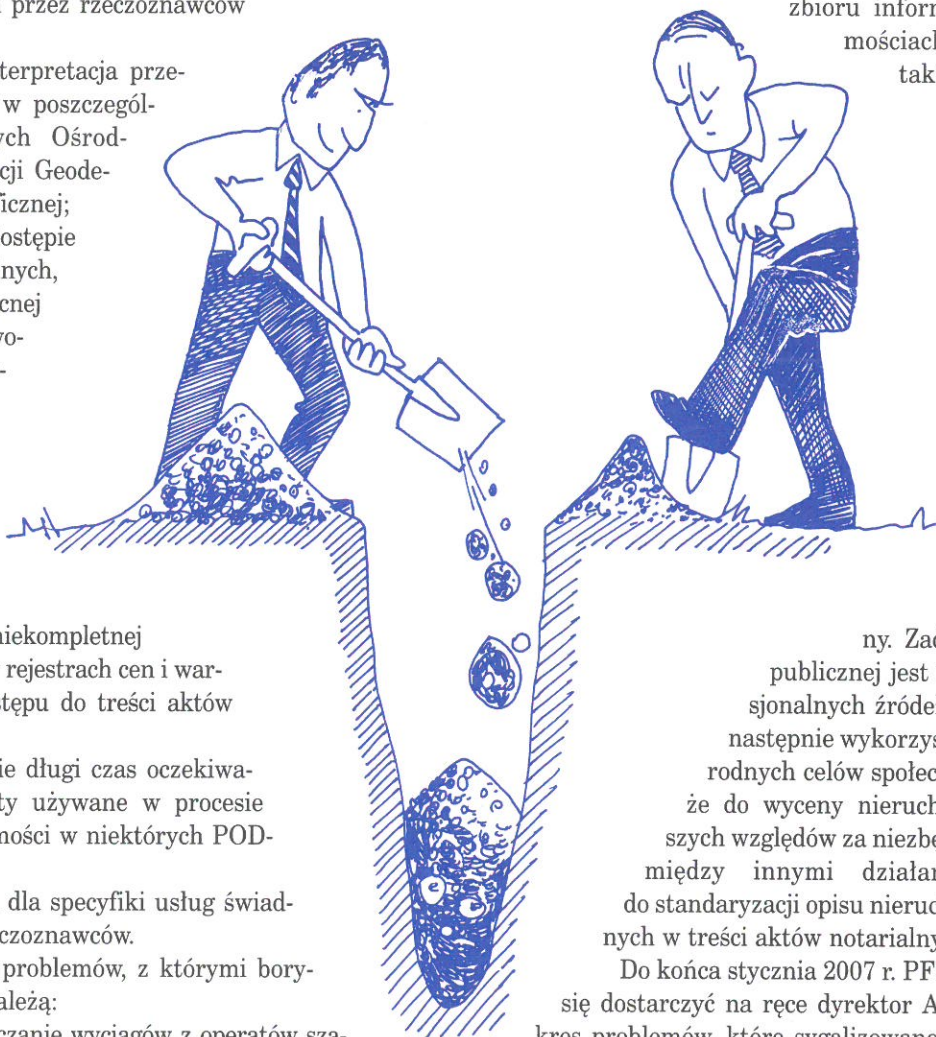
zbioru informacji o nieruchomościach a jednocześnie także o działalności rzeczoznawców majątkowych.

Główny Geodeta Kraju – Wiesław Potrapeluk wyraził świadomość istoty dostępu do informacji dla procesu wyceny nieruchomości i rangi jakości tych informacji dla jakości wyceny.

Zadaniem instytucji publicznej jest budowanie profesjonalnych źródeł wiedzy, które są następnie wykorzystywane do różnorodnych celów społecznych w tym także do wyceny nieruchomości. Z powyższych względów za niezbędne należy uznać między innymi działania zmierzające do standaryzacji opisu nieruchomości ujawnianych w treści aktów notarialnych.

Do końca stycznia 2007 r. PFSRM zobowiązała się dostarczyć na ręce dyrektora Arlety Grzesik zakres problemów, które sygnalizowane są przez rzeczoznawców majątkowych a także koncepcje rozwiązywania tych problemów.

Nad zdefiniowaniem tych problemów pracować będzie Komisja ds. Baz Danych i Analiz.





Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

PAŹDZIERNIK

☞ **16 października** na posiedzeniu w siedzibie Federacji Zarząd zajął się wytyczeniem zadań dla realizacji uchwał przyjętych na posiedzeniu Rady Krajowej oraz realizacji przesłania uczestników XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

Ustalono, że tekst przesłania zostanie wysłany z odpowiednim pismem przewodnim do Ministerstwa Budownictwa, Ministerstwa Skarbu i Ministerstwa Sprawiedliwości. Określono także zadania dla członków Zarządu w uruchomieniu pracy Komisji Rady Krajowej i pełnomocników Zarządu. Zarząd przyjął stanowisko w sprawie nowego składu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Przyjmując za podstawę kandydatury nadesłane ze Stowarzyszeń w oparciu o kryteria kwalifikacji kandydatów do Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Podkomisji ds. Szacowania Nieruchomości i w wyniku konsultacji z przewodniczącym komisji szkoleń Jerzym Dąbkim, przygotowano listę rekomendowanych przez PFSRM kandydatów do PKK, którą przekazano do Ministerstwa Budownictwa.

Zarząd pozytywnie rozpatrzył wniosek Komisji ds. zamówień publicznych w sprawie dofinansowania przez Federację kolejnego odwołania od przetargu na bliżej nieokreślone nieruchomości, tym razem we Wrocławiu. Zarząd zdecydował się wesprzeć gromadzony społecznie na subkoncie PROTEST fundusz przeznaczony na odwołania. Obecnie, po zmianie przepisów, koszt odwołania wynosi 20 000 zł (dotychczas było to 5000 zł) i kwota zgromadzona na odwołania jest niewystarczająca.

Pragniemy przypomnieć, że dzięki tej społecznej akcji dotychczas wygrano już dwa odwołania od przetargów – w Krakowie i Elblągu (szczegółowe relacje zamieszczono w „Rzeczoznawca Majątkowy” 2 (50) str. 46 oraz 3 (51) str. 55.

Kolejne wygrane sprawy to wygrana całego środowiska.

LISTOPAD

☞ Kolejny sukces w akcji odwołań od przetargów

14 listopada przed zespołem arbitrów UZP obyła się w rozprawa w sprawie odwołania Heleny Kolany od odrzucenia protestu na Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia w przetargu nieograniczonym na wycenę nieruchomości dla potrzeb Gminy Wrocław.

Zespół Arbitrów uznał odwołanie i unieważnił przetarg prowadzony przez Gminę Wrocław. Helena Kolany napisała na stronie Federacji: „Jest to wielki sukces. Było to możliwe między innymi dzięki finansowemu wsparciu rzeczoznawców i PFSRM. Bardzo dziękuję wszystkim za pomoc i wsparcie.” Jednakże w dniu 4 grudnia Helena Kolany otrzymała skargę zamawiającego – Gminy Wrocław na wyrok Zespołu

Arbitrów wniesioną za pośrednictwem Prezesa Urzędu zamówień Publicznych do Sądu Okręgowego II Wydziału Cywilnego Odwoławczego we Wrocławiu. Sprawa nie jest więc zakończona i wymaga dalszego wsparcia moralnego i finansowego.

Dlatego apelujemy do wszystkich rzeczoznawców o wsparcie finansowe **AKCJI PROTEST** i przesyłanie wpłat na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, nr rachunku **29 1060 0076 0000 4010 3012 0973 z dopiskiem PROTEST**.

☞ **14 listopada** odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM z udziałem przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Moniki Nowakowskiej oraz przewodniczącego Komisji Arbitrażowej Iwo Betke i przewodniczącego Komisji Standardów Jana Konowalczuka. Zarząd przyjął propozycje składów Komisji Rady (do zatwierdzenia przez Radę Krajową), projekt zmian w składzie Komisji Arbitrażowej (do przedłożenia Radzie Krajowej) oraz omówił zasady odpłatności za działalność opiniującą i mediacyjną Komisji Arbitrażowej.

Zarząd przedyskutował koncepcje, zasady i pożądane efekty pracy Komisji Standardów PFSRM oraz propozycje zasad polityki finansowej Federacji w latach 2006–2009.

☞ **23 listopada** Prezydent Andrzej Hopfer i Wiceprezydent Jerzy Filipiak spotkali się w siedzibie Ministerstwa Budownictwa z nowym Ministrem Budownictwa Andrzejem Aumillerem.

☞ **26 listopada** Prezydent Andrzej Hopfer uczestniczył w uroczystych obchodach jubileuszu 15-lecia Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra – Wałbrzych, które odbyły się w Pałacu Paulinum w Jeleniej Górze.

☞ **30 listopada** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Komisji Rewizyjnej PFSRM.

☞ Federacja udzieliła patronatu III Kongresowi „Finansowanie Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowowschodniej”, który odbył się w dniach **30 listopada – 1 grudnia** w Warszawie.

GRUDZIEŃ

☞ Na zaproszenie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dr Cezarego Banasińskiego Federacja oddelegowała do udziału w dniu **6 grudnia** w konferencji na temat „Konsument na rynku nieruchomości” przewodniczącego Komisji Legislacji PFSRM Leszka Cieciorę. Poniżej jego relacja:



6 grudnia w sali konferencyjnej UOKiK, w Warszawie, odbyła się interesująca konferencja „Konsument na rynku nieruchomości”.

Wybitni specjaliści z delegatur UOKiK, także innych organizacji współpracujących na rynku nieruchomości, poruszyli w swoich wystąpieniach wiele aktualnych zagadnień występujących na rynku, w tym zjawisk niekorzystnych. Prezentowane referaty dotyczyły rodzajów umów stosowanych przez deweloperów przy zbywaniu nieruchomości, występowania w nich niedozwolonych klauzul, stosowania zabezpieczeń w tych umowach, także działaniach UOKiK na rzecz ochrony konsumentów.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadza systematyczne kontrole wzorców stosowanych w umowach z konsumentami. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Prezes Urzędu kieruje pozwy do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK). Stosowane w umowach wzorce, które zostały uznane prawomocnym wyrokiem SOKiK za niedozwolone, są wpisywane do rejestru klauzul niedozwolonych. Od tego momentu stosowanie ich w obrocie z konsumentami jest zakazane.

Prawo składania pozwów do SOKiK przysługują również miejskim i powiatowym rzecznikom konsumentów, a także organizacjom pozarządowym oraz samym konsumentom.

Rejestr Klauzul Niedozwolonych dostępny jest na stronie internetowej UOKiK (<http://www.uokik.gov.pl>). Można tam również znaleźć informacje czym są niedozwolone klauzule w umowach oraz co zrobić jeśli umowa, która została podpisana, zawiera niedozwolone postanowienia.

Przedstawiciel Stowarzyszenia Syndyków, Rzeczoznawców i Doradców Gospodarczych Polska-Europa wskazała na zagrożenia dla konsumentów nieruchomości, występujące przy upadłości dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej, wymogi jakie musi spełnić deweloper zanim wystawi ofertę inwestycji do publicznej sprzedaży, konieczność wprowadzenia nowych uregulowań prawnych w postępowaniach upadłościowych firm deweloperskich, spółdzielni mieszkaniowych, TBS-ów.

W pozostałych referatach poruszono także zagadnienia dotyczące udzielania konsumentom nieruchomości kredytów mieszkaniowych, ich rodzaje, koszty kredytu, możliwości negocjacji warunków kredytu, pozacenowe formy walki o klienta stosowane w ofertach banków, perspektywy rozwoju rynku nieruchomości w Polsce.

☞ W dniach **7-8 grudnia** w siedzibie Federacji w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Rada podjęła uchwały:

- o powołaniu składów Komisji Federacyjnych i przyjęciu zasad działania przygotowanych przez Przewodniczących Komisji (składy Komisji publikujemy w ramach na stronach 43-44)
- o powołaniu arbitrów i mediatorów Komisji Arbitrażowej.

Komisja Legislacji

Przewodniczący: Leszek Cieciora

Justyna Maciejewska (SRMWW Poznań)
Tomasz Kaczmarczyk (SRM Wrocław)
Ryszard Żróbek (PSRWN o/Olsztyn)
Stanisław Kolanowski (PSRWN o/Warszawa)
Krzysztof Gabrel (PSRWN O/Białystok)
Eugeniusz Domański (PSRWN Opole)
Halina Jaskulska (PTRM Gdańsk)
Janusz Okoński (ŁSRM Łódź)
Radosław Gaca (SRM Bydgoszcz)
Wies (MSRM Kraków)
Tadeusz Luty (MSRM Kraków)
Bogusława Szczepanik (PSRM Rzeszów)
Jerzy Turek (PSRM Rzeszów)
Czesława Rudolf (TSRM Toruń)

Komisja d/s Bazy Danych i Analiz

Przewodniczący: Wojciech Nurek

Tomasz Bieliński (SRM Warszawa)
Jerzy Krzempek (SSRM Katowice)
Piotr Nowak (PTRM Gdańsk)
Ewa Banaś (SRMWW Poznań)
Halina Stankowska (ZSRM Szczecin)
Krzyszyna Tomkiewicz (PSRWN O/Białystok)
Zofia Kaczmarek (PSRWN O/Piotrków Trybunalski)
Marek Pijanowski (PSRWN O/Lublin)
Grażyna Molska (PSRWN O/Szczecin)
Tadeusz Starzęba (ŚSRM Kielce)
Elżbieta Majewska (SRM Bydgoszcz)
Maciej Solarz (MSRM Kraków)
Stanisław Karwa (ŚSRM Koszalin)
Tomasz Cieślak (ŁSRM Łódź)

Komisja d/s Odznaczeń

Przewodniczący: Andrzej Babłok

Janusz Walczak (SRMWW Poznań)
Arkadiusz Czechowski (ZSRM Szczecin)
Halina Grabowska (PSRWN O/Białystok)
Krzysztof Luterek (PTRM Gdańsk)
Urszula Paprocka (LSRM Zielona Góra)
Eugeniusz Mrowca (ŁSRM Łódź)

Komisja d/s Zamówień Publicznych

Przewodnicząca: Teresa Bersińska

Danuta Murawska (KSRM Koszalin)
Maria Zegarek (PSRWN o/Szczecin)
Robert Zygmunt (MSRM Kraków)
Helena Kolany (SRM Wrocław)
Tadeusz Janowski (LSRM Lublin)
Joanna Grzesiak (SRM Bydgoszcz)

Komisja Etyki

Przewodniczący: Marian Borycki

Adam Tyszkiewicz (SRMWW Poznań)
Krzysztof Magdziak (ZSRM Szczecin)
Jerzy Makowski (ZSRM Szczecin o/Olsztyn)
Jerzy Zieliński (ŁSRM Łódź)
Krzysztof Bądel (ŚSRM Kielce)
Barbara Katarzyna Stasiak (WSRM Warszawa)
Renata Baranowska (MSRM Kraków)



Komisja d/s Wydawnictw

Jan Żurawski (SRMWW Poznań)
Waldemar Kowalczyk (PSRWN O/Olsztyn)

Komisja Współpracy Międzynarodowej

Przewodnicząca: Danuta Jędrzejewska-Szmek

Anna Byjós (LSRM Lublin)
Maciej Mizera (SRMWW Poznań)
Piotr Majtkowski (PSRWN o/Gdańsk)
Sławomir Prec (PSRWN o/Gdańsk)
Barbara Majewska (PTRM Gdańsk)
Roman Szwarz (PTRM Gdańsk)
Anna Kowalska (WSRM Warszawa)
Krystyna Czarnecka (WSRM Warszawa)

Komisja Standardów

Przewodniczący: Jan Konowalczuk

Jerzy Adamiczka (SRM Wrocław)
Krzysztof Grzesik (WSRM Warszawa)
Sabina Żróbek (PSRWN o/Olsztyn)
Jerzy Filipiak (PSRWN o/Warszawa)
Radosław Gaca (SRM Bydgoszcz)
Roman Fortuna (WSRM Warszawa)
Jerzy Dydenko (MSRM Kraków)
Jarosław Strzeszyński (MSRM Kraków)
Mirosław Osinski (PTRM Gdańsk)

Komisja Szkoleń

Przewodniczący: Jerzy Dąbek

Leokadia Kiszczak (ZSRM Szczecin)
Andrzej Nowak (PSRWN o/Olsztyn)
Kazimierz Fajfer (PSRWN o/Białystok)
Dariusz Trojanowski (PTRM Gdańsk)
Henryk Masternak (LSRM Zielona Góra)
Jolanta Miłowska (WSRM Warszawa)
Tobiasz Dobrski (PSRWN O/Łódź)
Zbigniew Krasoń (SSRM)

Rada Programowo-Naukowa

Przewodnicząca: Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Wojciech Ratajczak (SRMWW Poznań)
Janusz Jasiński (PSRWN o/Olsztyn)
Wojciech Frankowski (PTRM Gdańsk)
Ewa Kucharska-Stasiak (LSRM Łódź)

Rada Redakcyjna kwartalnika

Przewodniczący Rady: Andrzej Hopfer

Anna Maliszewska (LSRM Lublin)
Grzegorz Szczurek (SRMWW Poznań)
Henryk Jankowski (PTRM Gdańsk)
Lucyllia Głogowska (MSRM Kraków)

Zespół Ekspertów Zawodowych

Przewodniczący: Zdzisław Małecki

Zygmunt Bojar (PSRWN o/Opole)
Henryk Jędrzejewski
Stanisława Kalus
Tomasz Telega (PSRWN o/Łódź)
Ryszard Cymerman (PSRWN o/Olsztyn)
Marian Wolanin – stały konsultant

Lista Arbitrów Komisji Arbitrażowej PFSRM

1. Andrzej Kalata (PSRWN – Olecko),
2. Grzegorz Wójcik (PSRWN – Olsztyn),
3. Teresa Wąsowicz (PSRWN – Olsztyn),
4. Teresa Leszkiewicz (PSRWN – Elk),
5. Leszek Szyda (PSRWN – Radomsko),
6. Henryk Poręba (PSRWN – Radom),
7. Marek Ślusarczyk (PSRWN – Opole),
8. Henryk Kozłowski (PSRWN – Suwałki),
9. Gabrel Krzysztof (PSRWN – Białystok),
10. Jacek Zyga (PSRWN – Lublin),
11. Jerzy Jurgielewicz (Śląskie SRM – Częstochowa),
12. Jerzy Siadek (Śląskie SRM – Rybnik),
13. Stanisław Kamiński (Śląskie SRM – Bielsko Biała),
14. Tomasz Goebel (Śląskie SRM – Częstochowa),
15. Marek Górniak (Śląskie SRM – Dąbrowa Górnicza),
16. Anna Poszyler (SRM woj. wielkopolskiego – Poznań),
17. Ewa Banaś (SRM woj. wielkopolskiego – Poznań),
18. Elżbieta Jakóbiec (SRM woj. wielkopolskiego – Poznań),
19. Jerzy Mikołajczak (SRM woj. wielkopolskiego – Poznań),
20. Władysław Mizier (SRM Wielkopolski Pld. – Kalisz),
21. Halina Pikierska-Grad (Mazowieckie SRM – Warszawa),
22. Barbara Stasiak (Mazowieckie SRM – Warszawa),
23. Sylwia Hilarowicz (Mazowieckie SRM – Warszawa),
24. Leszek Cieciora (Warszawskie SRM – Warszawa),
25. Aldona Góźdz (Warszawskie SRM – Warszawa),
26. Ewa Wood (SRM Bydgoszcz – Bydgoszcz),
27. Elżbieta Czuczman (Pomorskie TRM – Kosakowo),
28. Izabela Osińska (Pomorskie TRM – Gdynia),
29. Zbigniew Biczkowski (Pomorskie TRM – Pruszcz Gd.),
30. Alicja Wolska (Środkowopom. SRM – Słupsk),
31. Roman Drzazga (SRM w Słupsku – Człuchów),
32. Gerard Fronczak (Zachodniopom. SRM – Szczecin),
33. Janusz Detka (Zachodniopom. SRM – Szczecin),
34. Barbara Kilian (Zachodniopom. SRM – Szczecin),
35. Krystyna Kowaluk (Region. SRM w Lublinie – Biała Podlaska),
36. Tomasz Cieślak (Łódzkie SRM – Łódź),
37. Anna Konopka (Łódzkie SRM – Łódź),
38. Katarzyna Wróblewska (Łódzkie SRM – Łódź),
39. Piotr Błakała (Małopolskie SRM – Tarnów),
40. Ryszard Jasiński (Małopolskie SRM – Nowy Sącz),
41. Małgorzata Petry-Węclawowicz (Małopolskie SRM – Kraków),
42. Jolanta Nosek-Haich (Małopolskie SRM – Kraków),
43. Kazimierz Głuszko (Rzeszowskie SRM – Lesko),
44. Waldemar Biliński (Wrocławskie SRM – Wrocław),
45. Leszek Saleta (Wrocławskie SRM – Wrocław),
46. Kazimiera Kwiatosz (Lubuskie SRM w Gorzowie Wlkp.- Strzelce Kraj.),
47. Elżbieta Koczubiej (Świętokrzyskie SRM – Starachowice),
48. Janina Jaros (Legnickie SRM – Ścinawa),
49. Wiesława Klimkowska (SRM Słupsk).



Lista Mediatorów Komisji Arbitrażowej PFSRM

1. Michał Kosmowski (SRM Woj. Wielkopolskiego – Poznań),
2. Marek Starega (SRM Woj. Wielkopolskiego – Poznań),
3. Mieczysława Prędkiewicz (Pomorskie TRM – Gdańsk),
4. Małgorzata Skąpska (PSRWN O/Warszawa),
5. Barbara Katarzyna Stasiak (Mazowieckie SRM – Warszawa),
6. Osińska Izabela (Pomorskie TRM – Gdynia),
7. Małgorzata Petry-Węclawowicz (Małopolskie SRM – Kraków),
8. Janina Jaros (Legnickie SRM – Ścinawa).

Ponadto Rada wysłuchała informacji przewodniczącego Komisji Standardów Jana Konowalczuka na temat zasad i podstawowych kierunków pracy Komisji Standardów oraz przyjęła zasady polityki finansowej Federacji.

Rada podjęła uchwały związane ze zmianą organizatora XVI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych – przyjęła rezygnację Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego z organizowania w 2007 roku Krajowej Konferencji oraz powierzyła jej organizację Śląskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych.

Wstępny program konferencji publikujemy obok (ramka).

Prezydent Andrzej Hopfer objął honorowym patronatem konferencję „11. Warszawski Rynek Nieruchomości”, która odbyła się w dniach **14-15 grudnia** w Hotelu Marriott w Warszawie. Tematyka konferencji: Co dalej z cenami w nieruchomościach? Zagospodarowanie przestrzenne, koszty gruntów i wykonawstwa, infrastruktura miejska. Przedstawicielem Federacji na konferencji była Monika Nowakowska (relacja w następnym numerze).

W dniu **19 grudnia** z inicjatywy Zarządu Federacji odbyło się w Ministerstwie Budownictwa spotkanie Sekretarza Stanu Ministra Piotra Stycznia z przedstawicielami Federacji. Ze strony PFSRM uczestniczyli Prezydent Andrzej Hopfer, wiceprezydenci Jerzy Filipiak i Krzysztof Urbańczyk oraz przewodniczący Komisji Legislacji Leszek Cieciora.

Głównym powodem spotkania był proponowany zapis art. 196 ust. 2. uogn dotyczący uzgadniania w ministerstwie tematyki szkoleń, który miałyby być zaliczeniem obowiązku ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych.

Stanowisko PFSRM przekazano wcześniej na krótkim spotkaniu w dniu 15 grudnia 2006 r. a następnie na piśmie. Proponuje się jedynie zgłaszanie tematów szkoleń, a nie uzgadnianie. Pan Minister stwierdził, że przekonały Go argumenty PFSRM i treść tego artykułu zostanie skorygowana w formie autopoprawki rządowej.

Równocześnie już w połowie stycznia przyszłego roku rozpoczną się prace nad nową ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz nad nową ustawą o zawodach związanych z nieruchomościami (nazwa jeszcze nie ustalona). Resort chce aby tematyka gospodarki nieruchomościami oraz pro-

Program XVI KCRM „GRUNT TO GRUNT”

Katowice

20-22 września 2007 r.

I sesja plenarna

DLACZEGO GRUNT TO GRUNT

Marian Borycki, rzeczoznawca majątkowy ŚSRM

POSTAW NA GRUNT

Szymon Sędek pośrednik w obrocie nieruchomościami z Gdańska, autor publikacji książkowej wydanej pod tym tytułem

WYCENA GRUNTÓW W PRZEPISACH PRAWA

Henryk Hajdasz, rzeczoznawca majątkowy, członek ŚSRM, Częstochowa
Dyskusja

II sesja plenarna

WYKORZYSTANIE TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH NA CELE INWESTYCYJNE

(studium przypadku budowy Centrum Handlowego w Katowicach przy ul. Chorzowskiej na terenach pokopalnianych)

Janusz Olesiński, wiceprezes Zarządu Silesia Residential Project, Katowice

MAPY TEMATYCZNE I BAZY DANYCH PRZESTRZENNYCH JAKO ŹRÓDŁO INFORMACJI O STANIE ŚRODOWISKA

Zenon Marczuk, rzeczoznawca majątkowy, zastępca dyrektora Wydziału Geodezji w Urzędzie Marszałkowskim w Katowicach.

SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA WYCEN GRUNTÓW ZANIECZYSZCZONYCH

Magdalena Habdás, rzeczoznawca majątkowy, adjunkt w Katedrze Prawa Cywilnego US, Katowice,

GRUNT TO KAPITAŁ
prof. Władysław Brzeski

Dyskusja i Podsumowanie Konferencji
Prezes ŚSRM, Krzysztof Urbańczyk, Andrzej Kalus



blematyka zawodów rzeczoznawcy, zarządcy i pośrednika były ujęte w odrębnych ustawach. Minister Piotr Styczeń zapoznał przedstawicieli PFSRM ze zdaniem resortu na temat powoływania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Konsultacje dotyczące powoływania Komisji to wg Pana Ministra wystąpienia do organizacji zawodowych i uczelni, natomiast ustalenie ostatecznego składu komisji to kompetencje Ministra i w ten sposób PKK zostanie powołana. Brak natomiast delegacji ustawowych co do kadencyjności pracy komisji.

W trakcie spotkania poinformowano Ministra o przystąpieniu – zgodnie z uchwałą Rady Krajowej – do Europejskiego Systemu Uznania Zawodowego. Rzeczoznawcy, którzy

chcieliby otrzymać taki dokument będą musieli spełnić trzy warunki: udokumentować wykonywanie zawodu, spełniać warunek ustawicznego kształcenia oraz wykazać dobry poziom swojej pracy poprzez etyczną postawę i brak negatywnych opinii w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Taki dokument byłby odnawialny co 5 lat. Taki system spotkał się z dużym zainteresowaniem ze strony Pana Ministra. Pan Minister Piotr Styczeń zapowiedział szerokie współdziałanie z organizacjami zawodowymi przy wszelkich pracach legislacyjnych mających miejsce w Ministerstwie Budownictwa.

(na podstawie relacji K. Urbańczyka)

WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA I KWARTAŁ 2007 ROKU

styczeń	9-10	Wycena Przedsiębiorstw cz. III edycja II
	15-16	Seminarium finansowe cz. I
	19-20	Warsztaty komputerowe
	25-26	Wycena Przedsiębiorstw cz. I edycja III
luty	5-7	Wycena Przedsiębiorstw cz. II
	13-15	Seminarium bankowe
	16-17	Warsztaty komputerowe
	21-23	Studium sądowe cz. I
marzec	1-2	Wycena Przedsiębiorstw cz. III
	9-10	Warsztaty komputerowe
	14-16	Studium sądowe cz. II
	26-28	Warsztaty przedegzaminacyjne

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub na stronie www.pfva.com.pl, na której znajdują się również szczegółowe informacje dotyczące programów proponowanych szkoleń.

Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania (dokładny), telefony kontaktowe, przynależność do regionalnego Stowarzyszenia.

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 50/430
tel. 022 627 11 42, fax 022 627 07 79
e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
www.pfva.com.pl

022-627-07-17	Sekretariat	e-mail: pfva@qdnnet.pl
022-627-11-42	Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl
022-627-11-37	Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl
022-627-07-79	Fax czynny całą dobę	



**UWAGA: prenumerata kwartalnika
„Rzecznawca Majątkowy”
na rok 2007**

cena 100 zł

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem:

zleceniodawca:

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

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

kwota: _____

tytułem:

zleceniodawca:

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

Lk 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 * PLN

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd

tytułem

tytułem cd

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

Skład i opak. NAACOMP
tel. 00 prefixa 221 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

Lk 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 * PLN

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd

tytułem

tytułem cd

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy

Skład i opak. NAACOMP
tel. 00 prefixa 221 812 70 39



Do kupienia w biurze Federacji

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie PFSRM – 95 zł
2. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A.Hopfer, R.Cymerman, PFSRM – 42 zł
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd.VIII poszerzone 2004 r., PFSRM – 80 zł
4. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd.II + Suplement, PFSRM – 80 zł
5. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
6. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E.Kucharska-Stasiak, Twigger – 60 zł
7. Informacje w wycenie nieruchomości. /pod red. Prof.Andrzej Hoppera/ – 40 zł
8. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
9. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM
10. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz.IV,V IDM '05 – po 30 zł/szt
11. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
12. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
13. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd.II. IDM – 35 zł
14. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
15. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
16. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
17. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
18. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
19. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
20. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3(38) wrzesień 2003 – 10 zł
21. Rzeczoznawca Majątkowy 13;15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28; 29; 31/01 – po 2 zł/szt.
22. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
23. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
24. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
25. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt
26. Rzeczoznawca Majątkowy 49/06 – 25 zł
27. Rzeczoznawca Majątkowy 50/06 – 25 zł
28. Rzeczoznawca Majątkowy 51/06 – 25 zł
29. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2007 – 100 zł+6 zł koszt przesyłki.
30. Wycena przedsiębiorstw – Andrzej Jaki – 39,00 zł

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 3 kg do 14 dni.
5. Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6 zł

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

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

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

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 022 627 07 17, fax 022 627 07 79, e-mail: pfva@qdnnet.pl, www.pfva.com.pl

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. **Zdjęcia:** Magdalena Jędrzejewska, Artur Oleszczuk, Zdzisław Biczkowski (III okładka), archiwum ŚSRM (II okładka).

Numer oddano do druku 29 grudnia 2006 r.

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



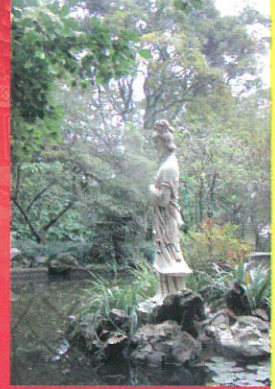
CHINY 2006



Turkusowa sadzawka



Chińska uroda i talent



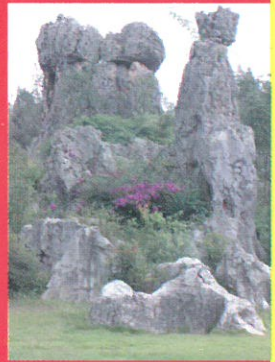
Bogini Guanyin



Przewodnik



Style architektoniczne



Kwiaty wśród skał



Hazard



Jerry Zhang



Bramy



Chińska kwiaciarka



Byka za rogi



Podniebna pasja



Woziwoda



Nowa strona internetowa Federacji

owarzystw Rzecznawców Majątkowych - Microsoft Internet Explorer

Narzędzia Pomoc

Wyszukaj Ulubione

Google Search

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

» Sklep » Forum » Czat

01 Aktualności

02 Kalendarz

03 Organizacja

04 Bibliografia

05 Warsztat

06 Kontakt

www.PFVA.com.pl

The Polish Federation of Valuers' Associations

english version >

Kliknij, aby uaktywnić i używać ten formant.

Aktualności

Logowanie rzeczoznawcy

użytkownik:

hasło:

Zaloguj

Wycena Nieruchomości

www.wycena-nieruchomosci.pl

2006-06-28 ING Bank Śląski poszukuje pracownika

Co nowego na stronie:

SKLEP, który posiada wszelkie wykorzystywane funkcje, w tym:

Klient dzięki wyszukiwarce może poszukiwać towaru wpisując w odpowiednie miejsce nazwę produktu lub jej fragment. Każdy klient ma możliwość wyboru sposobu zapłaty za przesyłkę. Płatność ta może nastąpić za pobraniem, przelewem jako przedpłata lub jako mTransfer. Można zamawiać prenumeraty i płacić kartami kredytowymi za pośrednictwem PolCard lub eCard, dwóch wiodących w Polsce systemów obsługi kart kredytowych.

CHAT MODEROWANY – dzięki niemu może w trybie rzeczywistym dyskutować z nieograniczoną liczbą rzeczoznawców, dodatkowa funkcją chatu moderowanego pozwala na dyskusję z gościem chatu, wygląda to tak, że zaproszony gość odpowiada na pytania uczestników, moderacja pozwala filtrować zadawane pytania, czyli aby dyskusja była uporządkowana moderator wpuszcza pytania w dogodnym momencie, gość nie jest zasypany pytaniami, odpowiada na nie w kolejności.

LISTA RZECZOZNAWCÓW – to baza danych z dostępem poprzez rozbudowany panel administracyjny. Na stronie internetowej użytkownik ma możliwość wyświetlenia tylko interesujących go danych np. wg lokalizacji.

W momencie dopisywania rzeczoznawcy do listy tworzony jest automatycznie jego profil. Umożliwi mu to logowanie, edycję własnych danych, dostęp do lepszych cen w sklepie internetowym, na szkolenia itd. Ze względów bezpieczeństwa wymagane jest osobne logowanie do witryny, osobne do forum i osobne do sklepu.

SZKOLENIA - BAZA SZKOLEŃ – edytowalna lista planowanych szkoleń oraz propozycji szkoleń. Mamy możliwość zapisania się na szkolenie poprzez Internet, na bieżąco widać ile jest jeszcze wolnych miejsc, można podglądać kto już zapisał się na dane szkolenie itd.

FORUM DYSKUSYJNE – rozbudowana aplikacja umożliwia tworzenie dowolnej liczby forów, rejestracji użytkowników, pełną kontrolę nad publikowaną treścią. Jest to narzędzie do prowadzenia dyskusji w Internecie, posiada wiele funkcji ułatwiających i systematyzujących dyskusję, co sprawia że nie jest ona chaotyczna i nie wymyka się spod kontroli.

Autorem strony jest firma PC Service, która przygotowała wcześniej dla Federacji aplikację do obsługi praktyk PraktykiOnLine. Od ponad pół roku korzystają z niej pełnomocnicy ds. praktyk z całej Polski. Wszystkie praktyki zawodowe, jakie prowadzi PFSRM, są umieszczone właśnie w tej aplikacji (obecnie w aplikacji jest 1181 kandydatów).