

Biuletyn Informacyjny

Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

wydanie 3

maj 2007

Koleżanki i Koledzy !

Zarząd Małopolskiego
Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Majątkowych

w Krakowie

ZAPRASZA

na niepowtarzalne wydarzenie roku

WAZA 2007

VI Konferencję Wyceny Nieruchomości

Zamki - wartość dziedzictwa

w dniach 24-26 maj 2007r.

Zarząd MSRzM

I. Z prac Zarządu Stowarzyszenia ...

Odbyliśmy w bieżącym roku łącznie cztery posiedzenia podczas których m.in.:

- zweryfikowaliśmy opłacanie składek członkowskich. W ślad za tym po bezskutecznym przypomnieniu o zaległościach poszczególnym członkom naszego Stowarzyszenia, podjęliśmy uchwałę o wykreśleniu osób zalegających z wpłatami w składkach członkowskich. Dotyczyło to jedenastu osób;
- w szeregi naszego Stowarzyszenia przyjęliśmy następujące osoby: Urszulę Czokańską, Dorotę Haładus, Justynę Kopieniak, Tatianę Korniak, Kamilę Małecką, Bartłomieja Maślankę, Grażynę Melandys-Mitko, Andrzeja Ruta, Ryszarda Sibiga;
- opracowaliśmy certyfikat przynależności do Stowarzyszenia (szczegóły część III biuletynu);
- rozpoczęliśmy prace nad przygotowaniem grafika szkoleń w cyklu rocznym tj. cztery całonocne i dwa wyjazdowe;
- przekazaliśmy listę rzeczoznawców majątkowych, będących członkami Stowarzyszenia do Gminy Kraków spełniających wymóg ustawicznego szkolenia;
- wzięliśmy udział w Targach Mieszkaniowych w dniach 31.03. - 01.04.2007r., promując Stowarzyszenie i jego członków;
- omówiliśmy prace przygotowawcze odpowiednio do Konferencji WAZA 2007, szkolenia - Krynica, Rytró 2007.

W TYM NUMERZE

- I.** Z prac Zarządu Stowarzyszenia ...
- II.** Z kraju ...
- III.** Co się odbyło, a co ciekawego jeszcze się odbędzie...
- IV.** Certyfikat
- V.** Z praktyki rzeczoznawcy majątkowego...
- VI.** Bądźmy bardziej liberalni wobec siebie...
- VII.** Co nowego w prawie...
- VIII.** To się może przydać...

II. Z kraju ...

W dniu 13 kwietnia 2007r. odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

w siedzibie Federacji w Warszawie, gdzie m.in.:

- ◆ dyskutowano nad wprowadzeniem świadectwa uznania zawodowego. Nie ustalono końcowego dokumentu;
- ◆ nasz Kolega Robert Zygmunt przekazał informację o rezultatach odwołań od przetargów na sporządzanie wycen nieruchomości w trybie zamówień publicznych, zasad wspomagania funduszu utworzonego na ten cel, i dalszych działań komisji ds. Zamówień Publicznych;
- ◆ uchwalono zasady odpłatności za usługi zewnętrzne Zespołu Ekspertów RK PFSRM;
- ◆ przyjęto uchwały w sprawie sprawozdań finansowych za rok 2006;
- ◆ powołano Zespół Rady Krajowej d/s biegłych sądowych;
- ◆ włączono naszego Kolegę Jarosława Czerskiego do Komisji Bazy Danych;
- ◆ przyjęto rezygnację Mariana Boryckiego ze stanowiska Przewodniczącego Komisji Etyki i powołano na to stanowisko Zygmunta Bojara;
- ◆ omówiono przyznawanie odznaczeń Federacyjnych, nie uchwalono ostatecznej wersji regulaminu;
- ◆ podjęto uchwałę o elektronicznym rejestrowaniu głosów poszczególnych przedstawicieli stowarzyszeń i podawaniu ich wraz z uchwałami;
- ◆ przeprowadzono gorącą dyskusję nad standardami zawodowymi, kontrowersje wzbudzały niektóre zapisy w standardzie zabużańskim. Standard został przyjęty. Inne winny być szeroko dyskutowane w środowisku zawodowym;
- ◆ omówiono spotkanie z Sekretarzem Stanu w Ministerstwie Budownictwa Panem Piotrem Styczniem. Referat ze spotkania będzie opublikowany;
- ◆ w związku z pismem Kancelarii "Solski i Partnerzy" w sprawie tworzenia nowej autonomicznej organizacji rzeczoznawców majątkowych RK zajęła w tej sprawie stanowisko, które jest na stronie federacyjnej.

W przyszłym roku 29 maja w Polsce odbędzie się posiedzenie Zarządu The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) - Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców.

III. Co się odbyło, a co jeszcze ciekawego się odbędzie ...

O odbyły się

IX Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych RYTRO 2007. Dwanaście medali i jeden puchar zdobyli członkowie naszego Stowarzyszenia:

Marek Suchodół, Jola Nosek-Haich, Krysia Jeleń-Niezgoda, Maciek Grabowski, Ania Chebda, Magda Pasiecznik, Józek Kubica, Leszek Zajączkowski.

Więcej informacji na ten temat znajdziecie w Aktualnościach na witrynie naszego Stowarzyszenia, zredagowanego przez naszego Kolegę i współorganizatora Leszka Kaczora.

ZWYCIĘZCOM GRATULUJEMY!

Odbędą się jeszcze w tym półroczu br.

1. *W dniach 24-26 maja 2007r. - WAZA 2007 - VI Konferencja Wyceny Nieruchomości; Kraków.*
2. *W dniach 01-02 czerwca 2007r., szkolenie: podejście dochodowe - metoda zysków; prowadzący Piotr Cegielski, miejsce Krynica (kontynuacja ubiegłorocznego szkolenia w Zakopanem)*

WALNE ZEBRANIE

**Małopolskiego Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych
w Krakowie**

**PLANOWANY TERMIN
czerwiec 2007r.**

IV. Certyfikat

Zarząd Stowarzyszenia przy współudziale Komisji Etyki podjął pierwsze kroki opracowania certyfikatu, który zostanie przedstawiony pod obrady Walnego Zebrania w miesiącu czerwcu br. Poniżej prezentujemy naszą propozycję do przemyśleń. Należy podkreślić, że główny ciężar opracowania certyfikatu wziął na siebie Kolega Jarek Zygmunt.

Certyfikat

Autor niniejszego opracowania

Jan Kowalski s. Jana

jest członkiem

Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

z siedzibą w Krakowie przy ul. Królewskiej 1,

zrzeszonego w

*Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie przy ul.
Nowogrodzkiej 50*

*Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych jest organizacją zawodową zrzeszającą
rzeczoznawców majątkowych.*

Członek Stowarzyszenia:

- *ma prawo posługiwać się znakiem stowarzyszenia. Znak Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych jest prawnie chroniony i zarezerwowany wyłącznie dla członków Stowarzyszenia. Świadcstwo nr 102/... urzędu ...,*
- *posługuje się pieczęcią zarejestrowaną przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych pod nr 00000,*
- *doskonali kwalifikacje zawodowe poprzez ustawiczne kształcenie,*
- *posiada obowiązkowe ubezpieczenie OC z tytułu prowadzonej działalności,*
- *odpowiada przed Stowarzyszeniem za swoją postawę etyczną i rzetelność wykonywania zawodu.*

Kraków, dnia



**CZŁONEK MAŁOPOLSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
ZRZESZONEGO
W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

V. Z praktyki rzeczoznawcy majątkowego ...

Co ze standardami

Większość z nas zadaje sobie pytanie czy standardy zawodowe obowiązują, czy nie (?)
Pozwólcie, że odwołam się do naszej "rodzimej" ustawy tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 rok o gospodarce nieruchomościami i zacytuję jeden z jej artykułów:

"art. 175.

- 1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością, właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.**
2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.
3. Informacje uzyskiwane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowi tajemnicę zawodową. W szczególności o informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że przepisy ustawy lub przepisy odrębnych ustaw stanowią inaczej.
4. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 174 ust. 6
5. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem

właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 4, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań.

6. **Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej."**

Zgodnie z powyższym zapisem rzeczoznawca majątkowy przy określaniu wartości nieruchomości zobowiązany jest do stosowania przepisów prawa i standardów zawodowych. Wątpliwość budzi uzgodnienie standardów zawodowych w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym.

Moim zdaniem jest to zapytanie prawne, czy wobec braku stosownego komunikatu w Dzienniku Urzędowym, standardy (ich część) obowiązują czy też nie. I nie mnie jest rozstrzygać na etapie sporządzania operatu szacunkowego takiej kwestii. Dla mnie wobec ani nie uchylenia ani nie skreślenia w/w artykułu, standardy działają. Jak wiemy ilu jest prawników tyle będzie opinii w tym samym zakresie. Dopiero m.in. orzecznictwa wyższych instancji, spowodują stosowne zapisy w ustawie ... (GA)

VI.

Bądźmy bardziej liberalni wobec siebie ...

Jak bumerang co pewien czas wraca problem certyfikacji alternatywnie - obecnie uznania zawodowego. Wedle nowych propozycji dany rzeczoznawca majątkowy musiałby co pięć lat odnawiać świadectwo uznania zawodowego, podstawą byłaby m.in. ilość sporządzanych operatów szacunkowych w danym roku.

Tak sobie myślę co by było gdyby tak na przykład co pięć lat odnawiać przysięgę małżeńską, pewnie byłoby "wesół" nie wiem tylko dla kogo ... Także jak to w życiu bywa każda propozycja ma swoje wady i zalety.

Niewątpliwie, musimy się dostosować do wymogów międzynarodowych. Tylko czy na pewno powinnyśmy pójść w takim kierunku ... Czy my Polacy nie narzucamy sobie zbyt rygorystycznych reguł. A tak w ogóle - skąd się wzięła certyfikacja ...

Certyfikację zapoczątkowały niemieckie instytucje, po serii niespłaconych kredytów bankowych zabezpieczonych niewłaściwie wycenionymi nieruchomościami. Same banki utworzyły instytucję udzielającą certyfikatu kompetencji zwaną Hyp Zert. Oznaczało to, że wszyscy rzeczoznawcy, którzy chcieli wyceniać pod zastaw hipoteczny w Niemczech, musieli posiadać certyfikat Hyp Zert. Na podkreślenie zasługuje fakt, że w większości krajów europejskich nie ma obowiązkowego procesu kwalifikacyjnego i rzeczoznawcy posiadają bardzo zróżnicowane wykształcenie zawodowe.

W ślad za tym Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców (TEGoVA - The European Group of Valuers Associations) opublikowała model procedur certyfikacyjnych zaakceptowany przez Komisję Europejską (akredytowany pod normą europejską EN 45013). Należy też wyjaśnić, że Europejska Norma 45013 powstała początkowo dla certyfikacji personelu technicznego i nie ma nic wspólnego z szacowaniem, jest na tyle ogólna by mieć zastosowanie do wolnych zawodów i tworzy jedynie standard procedur, których jednostka certyfikująca musi przestrzegać, tak jak ISO 9001 dla procedur biurowych. Przez 6 lat TEGoVA starała się wdrażać w poszczególnych krajach członkowskich proces certyfikacji. System opracowany przez TEGoVA wymagał od każdego

kandydata zdania egzaminu niezależnie od krajowych systemów egzaminowania. Co przy systemie egzaminowania np. w Polsce spotkało się z dużym niezadowoleniem. Nadawanie certyfikatów potraktowano jako biznes przynoszący dochód, np. w Czeskiej Republice 30 certyfikatów zdobyli Czesi, natomiast resztę rzeczoznawcy z Rosji i Ukrainy.

W efekcie niektóre krajowe organizacje zagroziły wystąpieniem z TEGoVA.

Należy też dodać, że system certyfikacji TEGoVA nie uznaje kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych zdobytych w trybie egzaminacyjnym, jeżeli instytucja egzaminacyjna nie jest poddana akredytacji według Euro Normy 45013.

Należy wskazać, że różnica pomiędzy certyfikatem EN 45013, a polskimi uprawnieniami zawodowymi sprowadza się praktycznie do tego, że polskie uprawnienia nadawane są dożywotnio, zaś certyfikat EN jest odnawiany co 5 lat. System odnawiania ma wymusić aktywność rzeczoznawców majątkowych w zakresie praktyki i ustawicznego szkolenia, co przy różnym systemie nadawania uprawnień i poziomie wiedzy w innych krajach europejskich ma swoje uzasadnienie. W związku z powyższym rzeczoznawcy np. Brytyjcy (RISC) postanowili ubiegać się o akredytację europejską na swój sposób, zgodnie ze standardem EN 45013, ale przy pewnych uproszczeniach - bez egzaminu pisemnego, podobnie rzeczoznawcy niemieccy przeprowadzają certyfikację zgodnie z EN 45013, ale z uwzględnieniem wymagań banków hipotecznych (Hyp Zert). W takiej sytuacji naszym celem stało się dążenie do uznania procedury egzaminu kwalifikacyjnego stosowanego w naszym kraju oraz uproszczenie procedur odnawiania certyfikatu po upływie 5 lat działalności.

Od kiedy wprowadzono system certyfikacji, PFSRM usiłowała zmienić go tak, aby uznawał kwalifikacje polskich rzeczoznawców. W dniu 12 listopada 2005 roku na walnym zgromadzeniu TEGoVA, Komisja TEGoVA ds. certyfikacji przedstawiła projekt wprowadzenia, obok certyfikacji, elastyczniejszego systemu "Recognition of Professional Valuation Practice", czyli Uznanie Zawodowe w Zakresie Wyceny. Propozycja ta spotkała się powszechną akceptacją.

Odnosnie rzeczoznawców, którzy posiadają wykształcenie wyższe oraz ukończyli studia

podyplomowe z wyceny nieruchomości, zaproponowano, że po dwóch latach udokumentowanej praktyki zawodowej i spełnieniu kilku prostych warunków, takich jak obowiązek ustawicznego kształcenia oraz postępowanie zgodne z kodeksem etyki zawodowej, rzeczoznawcy ci będą mogli ubiegać się o dowód "uznania" nadawany przez członka TEGoVA (np. w Polsce przez PFSRM). Uznanie ma być odnawiane co 5 lat. Jednocześnie zdecydowano o wycofaniu istniejącej certyfikacji według Euro Normy.

A zatem w naszej gestii pozostaje, jakie narzucimy sobie warunki zdobycia "Uznania Zawodowego".

I tutaj powraca moje pytanie czy my Polacy nie narzucamy sobie zbyt sztywnych reguł.

Wbrew pozorom zawód rzeczoznawcy majątkowego w obecnej sytuacji nie daje gwarancji stałego dochodu. Stąd wiele osób łączy zawód rzeczoznawcy majątkowego z innymi zawodami czy to pośrednika czy zarządcy czy jeszcze inne

By sprostać wymogom międzynarodowym należy czynnie prowadzić działalność zawodową i być na bieżąco z normami prawnymi oraz śledzić

postępy metodologiczne poprzez ustawiczne kształcenie.

Czy w tej sytuacji czynne prowadzenie działalności zawodowej należy sprowadzić do ilości sporządzonych operatów w danym roku (operat, operatowi nie równy a co np. z prognozami skutków ekonomicznych na skutek zmiany funkcji w planie, czy jest równoważna operatowi? itd.) a może prościej do zarejestrowanej działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomościami (dodatkowo składki ZUS opłacają tylko ci rzeczoznawcy którzy prowadzą działalność zawodową). A ustawiczne szkolenie czy musi być aż w wymiarze 50 godzin ??? Nie za bardzo wiem kiedy mamy mieć czas na pracę (szczególnie gdy łączy się zawody i ustawiczne szkolenie dotyczy zarówno pośrednika, zarządcy ...). Może by tak zmniejszyć liczbę godzin, a nacisk położyć na niedopracowane niestety przepisy w zakresie szacowania ... np. brak regulacji co do powierzchni obiektów, a co za tym idzie różne powierzchnie ujawniane w aktach notarialnych, tematy można by mnożyć. Ale o tym w następnym biuletynie. (GA)

VII.

Co nowego w prawie ...

Obecnie trwają dyskusje nad projektami:

1. ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. ustawy o działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami;
3. ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych;
4. rozporządzenia w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;
5. rozporządzenia w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;

6. standardu finansowego;

7. standardu bankowego.

Przyjęto:

W dniu 13 kwietnia br. na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM przyjęto **standard zabużański**.

NIUSY - odbyła się gorąca dyskusja w środowiskach rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości w sprawie propozycji wykreślenia art. 198 z ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. wykreślenia sankcji za prowadzenie działalności bez stosownej licencji.

I tutaj nasuwa się proste pytanie: komu zależy na usankcjonowaniu działania szarej strefy głównie wśród pośredników i zarządców (?)

VIII. To się może przydać

1. ZUS (od dnia 01-03-2007r.)

Podstawa 1597,51 zł

19,52% - ubezpieczenie emerytalne 311,83 zł

13,00% - ubezpieczenie rentowe 207,68 zł

2,45% - ubezpieczenie chorobowe 39,14 zł

1,80% - ubezpieczenie wypadkowe 28,76 zł

razem ubezpieczenia społeczne **587,41 zł**

9% - ubezpieczenie zdrowotne **190,52 zł**
(podstawa 2116,88 zł)

2,45% - składka na Fundusz Pracy **39,14 zł**
razem: **817,07 zł**

2. Ryczałty używania samochodów prywatnych (od 1-01-2006r.)

- samochody do 900 cm³ 0,4894 zł/km

- samochody powyżej 900 cm³ 0,7846 zł/km

- motocykle 0,2161 zł/km

3. Dieta i ryczałty (od 1 stycznia 2006r.)

- dieta 23,00 zł

- ryczałt za nocleg 34,50 zł

- ryczałt za dojazd 4,60 zł

4. Wybrane stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w 2007r. w Krakowie

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	0,65 zł/1m²
- od budynków mieszkalnych (lub ich części)	0,54 zł/1m² powierzchni użytkowej
- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	18,25 zł/1m² powierzchni użytkowej

5. Odsetki (w stosunku rocznym)

odsetki ustawowe (od 15.10.2005r.) - **11,5%**

odsetki od zaległości podatkowych (od 01.03.2006r.) - **11,0%**

6. Stopa bezrobocia

w Krakowie 5,6% w styczniu 2007r.

w Małopolsce 11,3% w styczniu 2007r.

w kraju 14,8% w styczniu 2007r.

7. Stopy procentowe NBP

obowiązują od: 1 marca 2006r.

stopa redyskontowa 4,25 %

stopa lombardowa 5,50 %

min. stopa interwencji NBP 4,00 %

stopa depozytowa NBP 2,50 %

8. Inflacja miesięczna - rok 2007 (ujęcie roczne)

m-c I - 1,6%

m-c II - 1,9%

m-c III - 2,5%

9. Średnia cena skupu żyta za okres trzech pierwszych kwartałów 2006r. - 35,52 zł/dt

10. Średnia krajowa cena skupu pszenicy w II półroczu 2006r. - 48,17zł/1dt

11. Średnia cena sprzedaży drewna za okres trzech pierwszych kwartałów 2006r. - 133,70 zł/1m³

12. Cena 1 m² powierzchni użytkowej budownictwa mieszkaniowego, ustalona przez GUS (do obl. premii gwarancyjnej)

III kwartał 2006r. 2557 zł

IV kwartał 2006r. 2619 zł

13. Stawka

odtworzeniowa w Krakowie - 2938 zł/1m²
(koszt odtworzenia powierzchni użytkowej 1 m² mieszkania w gminie)

14. Wynagrodzenia

- najniższe wynagrodzenie

od 1 stycznia 2007r. - 936,00 zł

- najniższe świadczenie emerytalno-rentowe

od 1-03-2006r. - 597,46 zł

- przeciętne wynagrodzenie w III kwartale

2006r. - 2464,66 zł

- przeciętny dochód w indywid. gospod. rolnych

z 1 ha przeliczeniowego w 2005r. - 1844,00 zł

- przeciętne miesięczne wynagrodzenie

w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat

z zysku w IV kwartale 2006r. - 2821,36zł