

Biuletyn Informacyjny

Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

wydanie 7

kwiecień 2009

Koleżanki i Koledzy !

Zarząd Małopolskiego
Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Majątkowych

w Krakowie

ZAPRASZA

na konferencję o szczególnym klimacie

VII WAZA 2009

KONFERENCJA WYCENY
NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Kamienice Mieszczańskie

w dniach 14-16 maj 2009r.

Zarząd MSRzM

I. Z prac Zarządu Stowarzyszenia

Główne kierunki działań Zarządu Stowarzyszenia w minionym czwartym kwartale 2008 r. to:

■ dostosowanie i wdrożenie zmian w zakresie ustawicznego szkolenia wynikającego z nowych przepisów;

■ omówienie tematów szkoleń w Krakowie i wyjazdowych, z propozycją szkoleń warsztatowych z moderatorem (obok wykładu dyskusja, wymiana doświadczeń);

■ Zarząd wystąpił z wnioskiem do Zarządu PFSRM:

- o pilne podjęcie rozmów z Ministerstwem Infrastruktury w celu zmiany Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie ustawicznego szkolenia, a w szczególności co do ilości wymaganych godzin w skali jednego roku - propozycja zmniejszenia ilości godzin;
- wskazującym niezgodność nazewnictwa „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” z nazewnictwem ustawowym „Standardy”;

■ przekazanie stanowiska Zarządu w sprawie uzgadniania standardów zawodowych z właściwym Ministrem - propozycja uzgadniania podstawowych zasad wyceny lub wyłączenia konieczności uzgadniania standardów z właściwym Ministrem;

■ omówienie przygotowań do „WAZY 2009”.

ponadto - zgłoszono kandydatury do pracy w Komisji Statutowej i Komisji ds. powołania Samorządu Zawodowego przy PFSRM.

Nowi Członkowie Stowarzyszenia to:

Beata Rek i Jerzy Martyniak.

W TYM NUMERZE

I. Z prac Zarządu Stowarzyszenia

II. Z kraju

III. Co nowego w prawie


IV. **Wybory do Władz Stowarzyszenia**

V. Kamienice Mieszczańskie


VI. Z kręgosłupem pilnie poszukiwani


VII To się może przydać

II. Z kraju ...

 w dniu 1 kwietnia 2009r. odbyła się w Warszawie, Międzynarodowa Konferencja Wyceny Nieruchomości:

Standardy wyceny i uznanie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w Europie Nowe Europejskie Standardy Wyceny (EVS 2009).

 w dniu 19 listopada 2008 roku odbyło się pierwsze spotkanie zespołu ds. opracowania noty interpretacyjnej nr 5 wycena przedsiębiorstw. Przyjęto koncepcję skorzystania z doświadczeń wypracowanych treści standardów obowiązujących w USA, Angli i Kanadzie. Materiałem wyjściowym mają być standardy amerykańskie.

 W dniu 12 stycznia 2009 roku odbyło się spotkanie ekspertów rynku nieruchomości z Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, dotyczące właściwego zdefiniowania pojęcia „wartości rynkowej” zarówno w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i w standardach zawodowych. Celem spotkania była analiza, czy wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania może być traktowana jako podstawowy rodzaj wartości rynkowej we wszystkich polskich przepisach, w których wskazano na konieczność określania bądź przyjęcia wartości rynkowej bez wskazywania jej rodzaju. Wobec rozbieżnych zdań, w wyniku dyskusji uznano za zasadne porównanie definicji wartości rynkowej w MSW i w Dyrektywach Unii Europejskiej i zapewnienie zbieżności definicji w krajowych standardach z definicjami obowiązującymi w krajach Unii Europejskiej i na świecie.

III. Co nowego w prawie



zgodnie ze zmianą

do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz.U. Nr 80, poz. 475) okres rozliczeniowy obowiązkowego ustawicznego kształcenia został przedłużony do końca bieżącego roku. **A zatem każdy rzeczoznawca majątkowy musi legitymować się odbyciem 24 godzin szkoleń w ramach ustawicznego kształcenia w okresie od 27 maja 2008 r. do 31 grudnia 2009r.**











trwają prace nad zmianą

Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. **Propozycje zmian należy zgłaszać do 20 kwietnia br.**



do chwili obecnej standardy zawodowe nie zostały uzgodnione z właściwym Ministrem

A zatem przyjęte przez Radę Krajową standardy do stosowania:

-  Wartość rynkowa i odtworzeniowa (KSWP 1),
-  Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (KSWP 3),
-  Operat szacunkowy (KSWP 3),
-  Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na potrzeby realizacji prawa do rekompensaty (KSWP 1.1),
-  Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości (KSWP 2).
-  Wartości inne niż wartość rynkowa (KSWP2) oraz noty interpretacyjne
-  NI1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
-  NI2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.

Uwaga: standardy mogą stanowić podstawy metodologiczne, nie prawne.

IV. WYBORY DO WŁADZ STOWARZYSZENIA



WALNE ZEBRANIE PLANOWANY TERMIN

**15 czerwiec 2007r.
Kraków - NOT; godz. 17**



Zgłoszenia kandydatów na Prezesa Stowarzyszenia do 15 maja br.



Wyciąg z regulaminu wyborów Rozdział III

Wstępne czynności wyborcze

§ 10

Kandydatów można zgłaszać wyłącznie w okresie i terminach ustalonych w niniejszym regulaminie. Wybór prezesa oraz członków zarządu Stowarzyszenia następuje spośród rzeczoznawców majątkowych zgłoszonych, którzy:

- legitymują się co najmniej 3 letnim doświadczeniem w wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego i przynależnością do Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych;

- wyrażają pisemną bądź ustną zgodę na kandydowanie; Kandydatami na członków Komisji Etyki Zawodowej oraz Komisji Rewizyjnej mogą być członkowie Stowarzyszenia wyrażający pisemną bądź ustną zgodę na kandydowanie.

Nie wyklucza się możliwości kandydowania do wszystkich organów, struktur Stowarzyszenia jednocześnie.

W przypadku dokonania wyboru jednej i tej samej osoby do pełnienia funkcji w kilku organach, strukturach Stowarzyszenia jednocześnie, wybrany kandydat sam, określa w którym organie, strukturze chce pełnić funkcję. W jego miejsce wchodzi kolejna osoba z listy, która uzyskała największą liczbę głosów. Pełnić funkcję można tylko w jednym z organów, struktur Stowarzyszenia.

§ 11

Osoby kandydujące do funkcji prezesa Stowarzyszenia okresie nie krótszym niż na trzydzieści dni przed dniem wyborów w formie pisemnej przedstawiają swój program działania Zarządowi Stowarzyszenia, wraz z listą osób rekomendowanych do pracy w Zarządzie. Zarząd Stowarzyszenia niezwłocznie ma obowiązek przekazania tych informacji członkom stowarzyszenia za pośrednictwem internetu (mailowo) oraz na tablicy ogłoszeniowej w siedzibie Stowarzyszenia.

§ 12

Zgłoszenia kandydatów do pozostałych organów oraz struktur Stowarzyszenia dokonuje się na Walnym Zebraniu.

§ 13

Zgłoszeń kandydatów dokonuje się w siedzibie Stowarzyszenia, które jest zobowiązane pisemnie potwierdzić fakt przyjęcia zgłoszenia. Dopuszcza się również zgłoszenie kandydata przez przesłanie zgłoszenia pocztą elektroniczną na adres siedziby Stowarzyszenia.

§ 14

W okresie zgłaszania kandydatów pracownik biura Stowarzyszenia przedstawia dane o zgłoszonych już kandydatach (imię, nazwisko, nr uprawnień, data przyjęcia do Stowarzyszenia oraz uczestnictwo w organach, komisjach czy pracach na rzecz Stowarzyszenia) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Stowarzyszenia oraz mailowo do wszystkich członków Stowarzyszenia. Lista kandydatów w porządku alfabetycznym aktualizowana jest na bieżąco.

§ 15

W okresie zgłaszania kandydatów członkowie Zarządu Stowarzyszenia powinni na bieżąco, zwłaszcza w czasie bezpośrednich spotkań z członkami Stowarzyszenia (szkolenia, seminaria, warsztaty), informować o przebiegu wstępnych czynności wyborczych, w tym przedstawiać aktualne dane o kandydatach.

§ 16

Na miesiąc przed dniem wyborów Zarząd Stowarzyszenia może zorganizować spotkanie wyborców z kandydatami, wówczas miejsce i datę spotkania podaje się z dwutygodniowym wyprzedzeniem na tablicy ogłoszeń w siedzibie Stowarzyszenia oraz drogą mailową.

§ 17

Lista kandydatów na prezesa Stowarzyszenia powinna zawierać co najmniej jednego kandydata. Listy na członków organów, struktur powinny zawierać co najmniej o jedną kandydaturę więcej niż wymagany jest maksymalny skład osobowy organu. Jeżeli w dniu ogłaszana ostatecznej listy kandydatów ich liczba będzie mniejsza od ww. uzupełnienia dokonuje się na Walnym Zebraniu Członków przed rozpoczęciem wyborów.

§ 18

Na Walnym Zebraniu Członków przed rozpoczęciem wyborów wszyscy zgłoszeni kandydaci przedstawiają się dokonując swojej krótkiej prezentacji. Przed przystąpieniem do przeprowadzenia wyborów wymagane jest uzyskanie od kandydatów ustnej zgody na kandydowanie lub pisemnych oświadczeń w przypadku ich nieobecności.

V.

Konferencja wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA 2009r. Kraków 14-16 maja 2009r „Kamienice mieszczańskie”

Po raz kolejny zapraszamy na Konferencję organizowaną cyklicznie co dwa lata przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie dotyczącą tym razem wyceny obiektów zabytkowych jakimi są kamienice mieszczańskie. Po raz kolejny towarzyszyć nam będą refleksja nad historyczną spuścizną, nad uwarunkowaniami historycznymi i ekonomicznymi, oraz nad perspektywą możliwości zmiany przeznaczenia i funkcji wspaniałych obiektów zabytkowych.

Przykładem tym razem będą kamienice krakowskie które już zmieniły swój charakter, ich ograniczenia konserwatorskie i inne uwarunkowania zezwalające lub ograniczające ingerencję w tak subtelną przestrzeń, jaką są obiekty wpisane w historię.

Przykładem będzie Hotel Stary na ul. Szczepańskiej 5- obiekt będący wcześniej budynkiem mieszkalno-użytkowym a obecnie po kapitalnym remoncie zmieniony na hotel „Hotel Stary”. Obiekt usytuowany około 50m od Rynku Krakowskiego na wprost Krzysztoforów Pałacu z 1553r, oraz Pałacu Spiskiego z tego samego okresu. W przepięknej Sali wykładowej wysłuchamy dwóch wykładów, po czym przeniesiemy się na taras tego hotelu z którego rozciąga się przepiękny widok na Rynek Krakowski i okolice. Tam wzmocniwszy się stawkami posłuchamy od najwytrawniejszych historyków to jest Panów Leszka Mazana i Mieczysława Czumy historii miasta Krakowa i anegdotek o nim. Zwieńczeniem tego wieczoru będzie spacer kondycyjny na Wieżę Mariacką, aby z wysokości 86 m po pokonaniu 240 schodów oglądać o zmierzchu Panoramę Krakowa, jak i przeżyć niezwykły moment wysłuchania hejnału i jego historii na samym szczycie.

Drugi i trzeci dzień to wykłady i ćwiczenia w Pałacu Wielopolskich w salach obrad Rady Miasta Krakowa salach o tradycji kilku-wiecznej, który obecnie jest siedzibą Magistratu Miasta Krakowa. Przepiękny obiekt nieopodal Pałacu Biskupiego przy ul. Franciszkańskiej o którym najwcześniej wspominają akta w 1416r.

W czasie Konferencji będziecie Państwo mogli zapoznać się z detalami i charakterystyką kilku wyjątkowych kamienic w samym centrum Krakowa. W materiałach będą dokładne dane i szczególnie konieczne zwrócenia uwagi.

Wykładowcami będą wybitni specjaliści z dziedziny prawa, architektury, konserwatorzy, historycy, deweloperzy, jak i analitycy rynku. Nie zabraknie oczywiście warsztatu wyceny rzeczoznawcy majątkowego na przykładzie konkretnego obiektu czyli zabytkowej kamienicy.

Myślę że warto zobaczyć to czego sami nie zawsze dostrzeżemy lub też nie będziemy mogli z racji ograniczeń konserwatorskich. Do informacji wstępnej dołączam program i zapraszam w imieniu Komitetu Organizacyjnego.

Do zobaczenia 14 maja 2009r w Krakowie.

Za Komitet Organizacyjny
Lucyllia Głogowska

VI. Z kręgosłupem pilnie poszukiwani.

Odwieczny problem to cenowy dumping za nasze usługi. Wystarczy przypatrzeć się przetargom, a włos się jeży na głowie.

Spotykam koleżankę, pytam jak sobie radzi. Odpowiada jakoś sobie radzę i z uśmiechem dodaje: na koszty mam ...

Doszliśmy do absurdu i to my sami, nikt inny, stąpamy taką drogą. Dlaczego, żeby zaistnieć na rynku (?). Otóż nie bowiem instytucje państwowe, samorządowe - działają w oparciu o przepisy o zamówieniach publicznych, kierując się przynajmniej na chwilę obecną - najniższą ceną.

A miesięczne koszty tzw. stałe, czyli zarobię czy nie muszę je ponieść - to ZUS obecnie to kwota ok. 840zł + koszty biura w tym m.in. czynsz, internet, paliwo; co licząc bardzo skromnie daje kwotę 3000zł. Czyli rachunek prosty na przysłowiowy "chleb" wydam dopiero jak zarobię powyżej 3000zł w danym miesiącu.

A zatem jaką logiką kierują się "wytrawni gracze" którzy pracują poniżej kosztów (?)

Dlaczego sami nie zarabiają i nie dają zarobić innym - ponownie retoryczne pytanie (?)

Trudno znaleźć sensowną odpowiedź na wyżej postawione pytania - pazerność ..., krótkowzroczność ...

Przecież mogłoby być normalnie. Wszyscy mogliby pracować i zarabiać godnie, tak nie wiele trzeba a może aż tak wiele.

Wypadałoby tylko żyć zdrowia wszystkim "wytrawnym graczom", bo niewątpliwie muszą mieć zdrowie. Chociaż lekarze by powiedzieli: "oni myślą, że są zdrowi, nie - oni są po prostu źle zdiagnozowani ... " (GA)

VII. To się może przydać

1. ZUS (IV-V 2009r.)

Rodzaj składki	z dobrowolnym ubezpieczeniem chorobowym
społeczne	567,84
zdrowotne	224,24 zł
FP	46,94 zł
Razem:	839,02 zł

2. Ryczałty używania samochodów prywatnych (od 14-11-2007r.)

- samochody do 900 cm ³	0,5214 zł/km
- samochody powyżej 900 cm ³	0,8358 zł/km
- motocykle	0,2302 zł/km

3. Dieta i ryczałty (od 1 stycznia 2007r.)

- dieta	23,00 zł
- ryczałt za nocleg	34,50 zł
- ryczałt za dojazd	4,60 zł

4. Odsetki (w stosunku rocznym)

odsetki ustawowe (od 15.12.2008r.)	- 13,0%
odsetki podatkowe (od 26.03.2009r.)	- 10,5%
(7,88% - tzw. odsetki obniżone)	

5. Stopy procentowe NBP

za komunikatem z dnia 26-03-2009r. z posiedzenia Rady Polityki Pieniężnej.

stopa referencyjna	3,75 %
stopa lombardowa	5,25 %
stopa depozytowa	2,25 %
stopa redyskontowa weksli	4,00 %

6. Inflacja miesięczna - rok 2009

m-c I	- 0,5%
m-c II	- 0,9%

7. Inflacja w ujęciu rocznym - rok 2009

m-c I	- 2,8%
m-c II	- 3,3%

8. Średnia cena skupu żyta za okres trzech pierwszych kwartałów 2008r. - 55,80 zł/1dt

9. Średnia krajowa cena skupu pszenicy w II półroczu 2008r. - 53,70 zł/1dt

10. Średnia cena sprzedaży drewna, obliczona według średniej ceny drewna uzyskanej w nadleśnictwach za okres trzech pierwszych kwartałów 2008r. - 152,53 zł/1m³