

# Biuletyn Informacyjny

## Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

wydanie 6

październik 2008

### Koleżanki i Koledzy !

Zarząd Małopolskiego  
Stowarzyszenia Rzecznawców  
Majątkowych w Krakowie  
poleca szczególnej uwadze  
nowe zasady stałego doskonalenia  
zawodowego  
oraz  
regulamin wyborów Prezesa  
Stowarzyszenia, Organów  
Małopolskiego Stowarzyszenia  
Rzecznawców Majątkowych oraz innych  
składów osobowych powoływanych  
w ramach struktur Stowarzyszenia  
(wybory tuż, tuż)

### I. Z życia Stowarzyszenia

*W dniu 04 czerwca 2008r. odbyło się Walne  
Zebranie Małopolskiego Stowarzyszenia  
Rzecznawców Majątkowych, na którym:*

- ✓ zatwierdzono bilans za 2007 rok i udzielono absolutorium Zarządowi Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych;
- ✓ złożono sprawozdanie z działalności:
  - Zarządu MSRM,
  - Komisji Etyki Zawodowej,
  - Komisji Rewizyjnej,
  - Komisji Opiniującej.
- ✓ uchwalono Regulamin wyborów Prezesa Stowarzyszenia, Organów Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych oraz innych składów osobowych powoływanych w ramach struktur Stowarzyszenia,
- ✓ uchwalono zmiany do statutu Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych (w zakresie składów osobowych Zarządu i Komisji),
- ✓ podjęto uchwałę o odpłatności za wydanie certyfikatu Stowarzyszenia,
- ✓ dokonano wyboru delegatów Stowarzyszenia na I Kongres Rzecznawców Majątkowych zwoływany na dzień 27 września 2008 r. w Poznaniu.

**Nowi Członkowie Stowarzyszenia to**  
Rafał Jamróz i Magdalena Szumiec.

### W TYM NUMERZE

- I.** Z życia Stowarzyszenia
- II.** Z kraju ...
- III.** Doskonalenie zawodowe – nowe zasady
- IV.** Harmonogram szkoleń w 2008r.
- V.** Standardy zawodowe
- VI.** Kodeks Etyki Zawodowej
- VII.** Coś dla ducha - "Zaczarowane krakowskie Dorożki"
- VIII.** Śmiechu warte
- IX.** To się może przydać

## II. Z kraju ...

31 maja 2008r. w Warszawie odbył się zjazd przedstawicieli 40 organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych sfederowanych w Europejskiej Grupie Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA - the European Group of Valuers' Associations).

Na zjeździe omawiano m.in. tematy:

- ↳ sukcesywne wdrażanie systemu Europejskiego Uznania Zawodowego (statusu REV - Recognised European Valuer); propozycja utworzenia przez TEGOVA strony internetowej podającej informacje o procedurze uznania zawodowego;
- ↳ przyszłość TEGOVA i międzynarodowego ruchu stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

Ponadto przyjęto nowych członków, organizację hiszpańską i pierwszą bułgarską oraz odbyły się wybory do Zarządu TEGOVA. Na przewodniczącego TEGOVA został jednogłośnie ponownie wybrany Roger Messenger, natomiast Krzysztof Grzesik został ponownie wybrany do Zarządu.

W dniach 25-26.09.2008r. odbyła się w Poznaniu XVII Konferencja – Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska jako szczególne obszary działania rzeczoznawcy majątkowego.

W dniu 27.09.2008r. odbył się w Poznaniu I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych – Stan i przyszłość zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego w Polsce. W kongresie uczestniczyło 146 delegatów. W ramach Kongresu odbyło się wystąpienie programowe Prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera - "Skąd idziemy, dokąd zmierzamy" oraz referat "Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego uchwalone przez RK PFSRM w 2005r. - trzy lata realizacji i co dalej" wygłosiła Przewodnicząca Rady Programowo-Naukowej PFSRM Zdzisława Lendzion-Trojanowska.

**Kongres** ustalił kierunek działań zmierzających do utworzenia Izby Zawodowej.

## III.

### Doskonalenie zawodowe – nowe zasady

#### Formy doskonalenia kwalifikacji zawodowych

- seminaria (min. 4 godziny),
- szkolenia (min. 8 godzin),
- kursy specjalistyczne (min. 15 godzin).

#### Kto może szkolić

"organizator kształcenia" może być w szczególności organizacja zawodowa.

#### Dokumenty potwierdzające doskonalenie kwalifikacji zawodowych

(udostępniane na żądanie ministra)

##### wymóg dla organizatora kształcenia:

- ❖ program z wymiarem godzin,
- ❖ lista obecności (w tym nazwa organizatora, termin i forma kształcenia, imiona i nazwiska uczestników z czytelnymi własnoręcznymi podpisami z datami dokonania podpisu),
- ❖ elektroniczny rejestr wydanych zaświadczeń.

Rejestry wydanych zaświadczeń mają być przesyłane do ministerstwa w terminie 14 dni od zakończenia zajęć.

##### wymóg dla rzeczoznawcy majątkowego:

zaświadczenie o ukończeniu odpowiednio seminarium/szkolenia/kursu wydane przez organizatora kształcenia (zaświadczenie wydane według wzoru - załącznik do rozporządzenia)

Uwaga: okres przechowywania zaświadczenia 3 lata

#### Zasady rozliczeń

Rozliczenie ma następować w okresach rocznych (obejmujących 1 rok kalendarzowy).

Wypełnienie obowiązku kształcenia wymaga odbycia co najmniej 24 godzin kształcenia w dowolnie wybranych formach.

#### Kiedy pierwsze oceny spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji

Po 27 maja 2009r., tj. po wejściu w życie rozporządzenia.

Jednocześnie rozporządzenie nie zwalnia z obowiązku doskonalenia zawodowego osób, nie wykonujących działalności zawodowej.

Podstawa: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz.U. Nr 80, poz. 475)

## IV. Harmonogram szkoleń w 2008r.

Wychodząc na przeciw wypełnianiu obowiązku stałego doskonalenia rzeczoznawców majątkowych, stosownie do nowych regulacji prawnych, Zarząd MSRM odstąpił od szkoleń raz w miesiącu w to miejsce przyjął do realizacji w bieżącym roku następujący harmonogram:

### I. Szkolenie w dniu 12.11.2008 r. Budynek NOT ul. Straszewskiego 28, Kraków, sala A

- Temat: Wpływ stanu technicznego na wartość nieruchomości.  
Wykład - Dorota Kram.
- Temat: Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego.  
Wykład - Waclaw Baranowski.

### II. Kurs w dniach 28-29.11.2008 r. Zakopane

Temat: Analiza opłacalności inwestycji i wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia mieszanego metody pozostałościowej. Wykład - Piotr Cegielski.

Szkolenia będą odpłatne, szczegóły na stronie Stowarzyszenia.

## V. Standardy Zawodowe

### Uzgodnienie standardów

Pismem z dnia 15 lutego 2008r. PFSRM wystąpiła do Ministerstwa Infrastruktury o uzgodnienie następujących standardów:

- Wartość rynkowa i odtworzeniowa (KSWP 1),
- Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (KSWS 3),
- Operat szacunkowy (KSWP 3),
- Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na potrzeby realizacji prawa do rekompensaty (KSWS 1.1),
- Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości (KSWS 2).

### Co w przygotowaniu

Przygotowane są do dyskusji projekty standardów i noty:

- KSWP 2 Wartości nierynkowe (inne niż rynkowe),
- NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- NI 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.

Jednocześnie Komisja Standardów przyjęła wstępnie Zeszyt Metodyczny Nr 1 "Wycena ograniczonych praw rzeczowych", który zostanie skierowany do druku po otrzymaniu zewnętrznej recenzji.

**Propozycje zmian, należy kierować na adres e-mailowy Stowarzyszenia [msrn@pro.onet.pl](mailto:msrn@pro.onet.pl).**

### Standard „bankowy”

W miesiącu lipcu i sierpniu przedstawiciele PFSRM spotkali się z:

- przedstawicielami Związku Banków Polski,
- kierownictwem Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości,
- przedstawicielami Komisji Nadzoru Finansowego.

W toku dyskusji wypracowano wstępną propozycję uwzględnienia w standardzie KSWS 3 przedstawiania obligatoryjnie oprócz wartości rynkowej również wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Wynik stanu rynku, gdzie przeważają nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Zażądano zdecydowanie zobowiązania rzeczoznawcy majątkowego do wykazania, w odrębnym załączniku do operatu szacunkowego, wszelkich wątpliwości i możliwych czynników (wewnętrznych i zewnętrznych) mogących ewentualnie w przyszłości mieć wpływ na określoną wartość nieruchomości. Powyższe ma pomóc bankom w określeniu ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności.

Zaproponowano zmianę części elementów przedstawionych w standardzie dla rzeczoznawcy majątkowego jako fakultatywne na obligatoryjne.

PFSRM proponuje stosowne korekty. Dodać należy, że Ministerstwo uzależniło uzgodnienie standardu od pozytywnej opinii KNF (za informacją PFSRM).

### **Spostrzeżenie:**

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny cyt:

„Rzecznawca majątkowy przeprowadza wycenę w kontekście rynkowym i przedstawia ocenę ryzyka związanego, zarówno obecnie, jak i w przyszłości, z przedmiotowym składnikiem mienia. W operacji szacunkowym bądź w świadectwie wyceny należy wymienić wszelkie nietypowe fluktuacje wartości wycenianego składnika mienia lub rynku nieruchomości podobnych”.

Czyli nic nowego, a skoro czerpiemy pełnymi garściami z wyżej wymienionych standardów, to dlaczego banki przypisują sobie ustalanie wartości bankowo-hipotecyjnej, która to właśnie ustalana jest przez rzeczoznawców majątkowych (na co również wskazują Europejskie Standardy Wyceny).

Rzecznawca jest od szacowania, banki od kredytowania, problem to - kto i kiedy sobie to uświadomi ... (GA)

## **VI.**

# **Kodeks Etyki Zawodowej**

## **Kodeks Etyki Zawodowej Rzecznawców Majątkowych - tekst uchwalony na posiedzeniu**

**Rady Krajowej PFSRM w dniu 24 września 2008r.**

Rzecznawca majątkowy zobowiązany jest do:

1. Stosowania zasad bezstronności i poszanowania prawa.
2. Rzetelności w postępowaniu wobec klienta w tym przestrzegania tajemnicy zawodowej.
3. Wykonywania czynności zawodowych w sposób przejrzysty, zrozumiały i czytelny według najlepszej woli i wiedzy.
4. Odpowiedzialności za powierzone zadania i wykonywania ich z należytą starannością.
5. Wykonywania tylko takich czynności z zakresu praktyki co do których posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje zawodowe.

6. Wykonywania operatów szacunkowych obiektywnie i w sposób wolny od uzależnień od klienta.
7. Odpowiedzialności za treść i formę opracowań, których jest autorem, a także za wykonywanie czynności zawodowych zaangażowanych przez niego osób trzecich.
8. Dbłości o godność zawodu.
9. Reagowania na negatywne zjawiska nie przestrzegania kodeksu etyki zawodowej przez innego rzeczoznawcę majątkowego.
10. Uszanowania swojej pracy poprzez proponowanie wynagrodzenia godnego wykonywanego dzieła.

Spostrzeżenie:

Proponowany pierwotnie tekst kodeksu budził wiele emocji. Na przykład art. 17 cyt. "

1. Rzecznawcę majątkowego obowiązuje zakaz wyrażania wobec osób trzecich negatywnych opinii o pracy zawodowej innego rzeczoznawcy.
2. Postanowienia ustępu 1 nie naruszają praw rzeczoznawcy do formułowania własnej oceny i wniosków w zakresie opracowania opinii wykonanej na zlecenie, a dotyczącej przedmiotu opiniowanego wcześniej przez innego rzeczoznawcę.
3. Organami właściwymi do oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego są komisje działające w organizacjach zawodowych rzeczoznawców oraz Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, o której mowa w art. 194 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 j.t.)."

Część rzeczoznawców majątkowych wyraża opinię o konieczności wprowadzenia zmiany polegającej na umożliwieniu każdemu rzeczoznawcy wyrażania opinii na temat każdego operatu. Ale czy to nie jest broń obosieczna ... Po pierwsze fajnie jest gdy to dotyczy kogoś innego, fajnie jest gdy opiniujący ma rację itd. Ale co będzie jeżeli opiniujący nie ma racji, ba posiada małe doświadczenie ...

Sprawa wydaje się oczywista:

chcesz opiniować dany operat wykonaj swój na bazie lokalnego rynku, wtedy możesz dyskutować (i tak masz przewagę - znasz operat, metodę - sposób podejścia itd.), jeżeli nic owocnego z takiej dyskusji nie wyjdzie, wówczas te dwa operaty zostaną poddane ocenie organu działającego w np. lokalnym stowarzyszeniu. Inaczej wprowadzenie takiego zapisu niczemu sensownemu nie służy poza zwykłymi niepotrzebnymi antagonizmami i niezdrowymi emocjami. Jestem zwolennikiem weryfikacji, ale z rozsądkiem, nie ma nic lepszego jak sporządzenie drugiego operatu, nic bardziej zdrowego - chcesz oceniać poddaj się również ocenie. Przy okazji powstał wątek czy można oceniać nazwijmy "lkony" naszego zawodu. Myślę, że akurat ten wątek nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości, Pani/Pan inżynier/magister/doktor/docent/profesor, podlega jako rzeczoznawca tym samym prawom, a przynajmniej powinien - na chwilę obecną nie posiadamy przecież, gradacji: rzeczoznawca habilitowany czy belwederski (GA)

## VII. Coś dla ducha - "Zaczarowane krakowskie Dorożki"

Kiedy Konstanty Ildefons po raz pierwszy wsiadał do dorożki i zaczarowywał nocą na Rynku dorożkę, dorożkarza i konia nie wiedział jeszcze, że za pół wieku znowu wróci do życia tamta dorożka, wróci Jan Kaczara na koźle w czarnym kapeluszu i wstanie tamten koń w ubogiej uprzęży, paradniej zaś dzisiaj niż zwykle, bo znowu Poetę ma wieźć. I wozi tak już od 2002 roku. Wtedy po raz wtóry zakręcił łbem, zarżał i pognął z dzwonekami na grzywie jak w „Szale” Podkowińskiego wokół Rynku, Floriańską, wokół Barbakanu, przemknął z powrotem przez Bramę. Przystanął dopiero przed parasolami kawiarenki na A-B "Pod Orłem". Przywiózł wielu znakomitych gości, począwszy od Olsztyna z Warmii i Mazur, poprzez Wielkopolskę, Wrocław i Śląsk, po granice ze Słowacją. W latach następnych przywoził z dalsza... z Gdańska, Słupska, Łodzi, Warszawy, Lublina i jeszcze skądś. Na ten jeden tylko, ten piątkowy zmierzch, wieczór i noc.

I odtąd każdego już roku, w każdy ostatni piątek sierpnia, gdy 17-ta wybija na Wieży, przywozi znowu Pod Orła takich, którym coś "wciąż w duszy gra". Czy to echo trąbki, że Tatarzyn na Gród nadciąga, czy zianie Smoka siarką, czy lament Wandy na Wisłą, czy głos Ildefonsa, kiedy czyta miłosną prośbę o Wyspy Szczęśliwe, albo maluje gęś na zielono. Potem szedł Poeta Rynkiem na Krupniczą do Natalii (jego latarni Zaczarowanej Dorożki) i do Kiry, a kiedy spały, czytał w skrytości bajki Andersena. Kiedy tam szedł, ocierał się o te same kolumny Sukiennic, na których potem za pół wieku zostawały włókna z peleryny Piotra spod Piwnicy, a piórko z jego kapelusza mieszało się z piórkami gołębi, co od zawsze są na Rynku.

A może to wodzą nas cienie tych, co byli w ów dawny czas jak Miłosz czy wcześniej i o których piszą już w księgach? Kto to wie...

W tym roku były 60-te urodziny spisania jego Zaczarowanej Dorożki. Nowy już bruk na Rynku zasypał ten stary, po którym cztery kopyta dawały rytm poezjom Ildefonsa, pisanych często na serwetkach w knajpkach i kawiarenkach, na jakichś skrawkach gazet, czy kartce wyrwanej z brulionu kelnerki. Czy rozumiemy dzisiaj, co znaczyło jego "Serwus Madonna..", czy frazy z poematu przywiezionego z leśniczówki w Praniach o Wicie Stwoszu albo Niobe?

I tak po raz siódmy, w sierpniu tego roku, jak zwykle w ten sam dzień co zawsze, Dorożka była na czas. Szukała tamtego bruku i znalazła. Znalazła w podziemiach przy Sukiennicach. Płytko był, z kamieni okrągłych i tylko dwie stopy niżej niż ten ze szlifowanego granitu. Potem pojechała w głąb historii Grodu, metrów cztery albo pięć, niżej niż fundamenty Sukiennic. Zaprowadził tam Dorożkę dr inż. Stanisław Karczmarczyk z Politechniki Krakowskiej, główny konstruktor zabezpieczenia podziemi Rynku, Kramów Biednych i Bogatych jakich ściany jeszcze się zachowały i ściany Wagi Wielkiej. Wodociąg z rur w drewnie dłubanych pokazał, z którego niejedyn Wielmoża Krakowski pragnienie gasił po nocy spędzonej nad debatami o naprawie Rzeczpospolitej. Ileż tam komnat, lochów i kazamatów było. Poprowadził też do wiecznego łoża mieszczanina, z którego zdjęto ziemię. Głowę zwróconą miał ku niebu czyli tam, gdzie pewnie są już niektórzy byli uczestnicy naszych Dorożek.... Adam Eliasiewicz, Ewa Cegielska i Janusz Kuczara.

Zostały wspomnienia... wspomnienia, co nigdy nie wypalają się do końca...

Leszek Kaczor

<http://picasaweb.google.com/lechu.kaczor>

## VIII. Śmiechu warte

Pewien wójt, pewnej gminy zapytany dlaczego nie stosuje przepisów ustawy o zamówieniach publicznych w organizowanych przez siebie przetargach, odpowiedział:

"u nas jakoś ta ustawa się nie przyjęła ...."

## IX. To się może przydać

### 1. ZUS (IX-X 2008r.)

Rodzaj składki	z dobrowolnym ubezpieczeniem chorobowym
społeczne	529,48 zł
zdrowotne	212,78 zł
FP	43,38 zł
<b>Razem:</b>	<b>785,64 zł</b>

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

- samochody do 900 cm <sup>3</sup>	0,5214 zł/km
- samochody powyżej 900 cm <sup>3</sup>	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. Skala podatku dochodowego od osób fizycznych w 2008r.

Podstawa odliczenia podatku		Podatek wysokość
ponad	do	
	44 490 zł	19% - kwota zmniejszająca podatek 586,85zł
44 490 zł	85 528 zł	7866,25zł + 30% nadwyżki ponad 44 490zł
85 528 zł		20 177,65zł + 40% nadwyżki ponad 85 528 zł

### 5. Odsetki (w stosunku rocznym)

odsetki ustawowe (od 15.10.2005r.)	- 11,5%
odsetki od zaległości podatkowych (od 26.06.2008r.)	- 15,0%

### 6. Stopa bezrobocia

w Małopolsce	7,2% w lipcu 2008r.
w kraju	9,4% w lipcu 2008r.

### 7. Stopy procentowe NBP

za komunikatem z dnia 24-09-2008r. z posiedzenia Rady Polityki Pieniężnej.

stopa redyskontowa	6,25 %
stopa lombardowa	7,50 %
stopa referencyjna	6,00 %
stopa depozytowa NBP	4,50 %

### 8. Inflacja miesięczna - rok 2008

m-c I	- 0,7%	m-c VI	- 0,2%
m-c II	- 0,4%	m-c VII	- 0,0%
m-c III	- 0,4%	m-c VIII	- -0,4%
m-c IV	- 0,4%		
m-c V	- 0,8%		

### 9. Inflacja w ujęciu rocznym - rok 2008

m-c I	- 4,0%	m-c VII	- 4,3%
m-c II -V	- 4,1%	m-c VIII	- 4,4%
m-c VI	- 4,2%		

### 10. Średnia cena skupu żyta za okres trzech pierwszych kwartałów 2007r. - 58,29 zł/dt

### 11. Średnia krajowa cena skupu pszenicy w I półroczu 2008r. - 87,75zł/1dt

### 12. Średnia cena sprzedaży drewna za okres trzech pierwszych kwartałów 2007r. - 147,28 zł/1m<sup>3</sup>

### 13. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budownictwa mieszkaniowego, ustalona przez GUS (do obl. premii gwarancyjnej)

I kwartał 2008r.	2970 zł
II kwartał 2008r.	3186 zł

### 14. Wynagrodzenia

- najniższe wynagrodzenie od 1 stycznia 2008r.	- 1126,00 zł
- przeciętne wynagrodzenie w I kwartale 2008r.	- 2983,98 zł
- przeciętny dochód w indywid. gospod. rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2006r.	- 1898,00 zł
- przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w sierpniu 2008r.	- 3162,61zł

uwaga: podane wskaźniki mają charakter jedynie poglądowy, zaleca się sprawdzenie przed wykorzystaniem

Redakcja: Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz