

# Biuletyn Informacyjny

## Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

wydanie 5

styczeń 2008

### Koleżanki i Koledzy !

W miesiącu grudniu 2007r.  
minęło **15 lat**, tak to już **15 lat**  
jak istnieje

### **Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie,**

**z tej okazji życzymy by nowe  
transformacje naszej  
organizacji zaowocowały  
dalszym umacnianiem  
autorytetu zawodu  
rzecznawcy majątkowego**  
Zarząd MSRzM

### **I. Z prac Zarządu Stowarzyszenia ...**

**W minionym czwartym kwartale 2007r.  
na posiedzeniach, Zarząd Stowarzyszenia  
pracował m.in. nad:**

- omówieniem listy spraw do przedstawienia na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniach 19-20 września 2007r., w tym stanowisko Zarządu w sprawie opiniowania operatów szacunkowych sporządzanych przez naszych członków przez inne Stowarzyszenia w związku z lokalizacją wycenianej nieruchomości objętej działaniem danego Stowarzyszenia. Stanowisko Zarządu - właściwym do opiniowania operatów jest macierzyste Stowarzyszenie rzeczoznawcy przy uwzględnieniu doboru do składu komisji członka z terenu właściwego dla położenia nieruchomości;
- omówieniem organizacji szkolenia wyjazdowego w miesiącu grudniu 2007r. w Zakopanem, w maju 2008r. oraz tematyki szkoleń z cyklu „drugie środy miesiąca” na rok 2008;
- omówieniem spotkania z dyrekcją Urzędu Miasta Krakowa w sprawie udostępniania aktów notarialnych,
- omówieniem stanowiska Zarządu w sprawie regulaminu działania Komisji Etyki Zawodowej PFSRM oraz regulaminu działania Komisji ds. Uznania Zawodowego Rzecznawców Majątkowych;
- ustaleniem zasad przyznawania Certyfikatu przynależności do Stowarzyszenia;
- aktualizacją ankiety dla nowo przyjętych członków,
- aktualizacją strony internetowej Stowarzyszenia, w tym omówieniem propozycji informowania rzeczoznawców majątkowych o przetargach organizowanych na wycenę nieruchomości przez różne instytucje;
- omówieniem stanowiska Zarządu w sprawie organizacji Kongresu Rzecznawców Majątkowych w 2008r. (RK 12.07r.)

W nasze szeregi przyjęliśmy następujące osoby: **Paulinę Kustroń-Mleczak, Jarosława Piątek, Witolda Gila i Stanisława Kusy.**

### **W TYM NUMERZE**

- I.** Z prac Zarządu Stowarzyszenia ...
- II.** Z kraju ...
- III.** Co nowego w prawie...
- IV.** Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego
- V.** Okiem rzeczoznawcy - A teraz pogadajmy o pieniądzach
- VI.** Terminy szkoleń
- VII.** To się może przydać...

## II. Z kraju ...

1) W dniach 19-20 września 2007r. w Katowicach odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, na którym m.in.:

- ⇒ przyjęto zasady funkcjonowania Uznania Zawodowego;
- ⇒ nasza Koleżanka, przewodnicząca Komisji Etyki Zawodowej Lucyllia Głogowska przedstawia podstawowe kierunki działania Komisji Etyki. Został przyjęty Regulamin działania Komisji (za wyjątkiem zapisu o karach pieniężnych za naruszenie kodeksu etyki, z propozycją przedyskutowania w Stowarzyszeniach). Jednocześnie Rada Krajowa zobowiązała Komisję Etyki do utworzenia działu Etyki Zawodowej w „Rzeczoznawcy Majątkowym” przy współpracy wszystkich Stowarzyszeń oraz przedstawienia w najbliższym numerze Nieruchomości C.H. BECKA Zasad Etycznych;
- ⇒ omówiono tryb działania Zespołu Ekspertów Zawodowych (ZEZ) w szczególności by opinie opracowywane przez Zespół były możliwie szybko udostępnione Stowarzyszeniom;
- ⇒ przyznano Medal AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM w roku 2007 - Tomaszowi Teledze;
- ⇒ omówiono wstępną koncepcję przekształcania Federacji Stowarzyszeń w Federację Rzeczoznawców jej celowość i możliwość, harmonogram działań;
- ⇒ omówiono kierunki działań Komisji Bazy Danych i Analizy Rynku.

2) W dniach 12-13 grudnia 2007r. w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, na którym m.in.:

- 📖 podjęto uchwałę o skierowaniu do uzgodnienia z Ministerstwem Infrastruktury następujących standardów ze zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW):
  - 1) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
  - 2) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) „Operat szacunkowy”,
  - 3) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 1.1 (KSWP 1.1) „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”,
  - 4) Krajowy Standard Wyceny specjalistyczny nr 2 (KSWP 2) „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”
  - 5) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSWP 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.
- 📖 przyjęto koncepcję organizacji Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych. Zostały zgłoszone cztery propozycje tematów na kongres:
  1. Kierunek przekształceń stanu zorganizowania środowiska rzeczoznawców majątkowych.
  2. Kierunek zmian struktury organizacyjnej środowiska rzeczoznawców majątkowych
  3. Kierunek przekształceń organizacyjnych środowiska rzeczoznawców majątkowych.
  4. Stan zorganizowania środowiska rzeczoznawców majątkowych i kierunek przekształceń.
- 📖 przyjęto Regulamin Uznania Zawodowego.

### III. Co nowego w prawie ...

**Trwają prace nad:**

☞ **Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

Szanowne Koleżanki i Koledzy.

W związku ze skierowanym przez Ministerstwo Infrastruktury zaproszeniem Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych do wzięcia udziału w pracach nad nowym projektem rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego informujemy, że powołany został zespół roboczy PFSRM do współpracy z Ministerstwem.

Kierowany przez Wiceprezydenta PFSRM Jerzego Filipiaka zespół skupia przedstawicieli wiodących w strukturach Federacji ciał, tj.:

- Zarządu PFSRM:  
Wiceprezydent Jerzy Filipiak
- Rady Programowo Naukowej:  
Michał Kosmowski
- Komisji Legislacyjnej :  
Leszek Cieciora
- Komisji Standardów:  
Jarosław Strzeszyński
- Zespołu Ekspertów Zawodowych:  
Zdzisław Małecki

Celem Zespołu jest przedstawienie Ministerstwu reprezentowanego przez PFSRM stanowiska środowiska rzeczoznawców majątkowych w sprawie oczekiwanego kształtu rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W rozmowach z przedstawicielami Ministerstwa chcemy pokazać, że środowisko rzeczoznawców majątkowych ma ugruntowany pogląd w sprawie kształtu przepisów prawa regulujących gospodarowanie nieruchomościami. Został on wyrażony w przyjętych przez Radę Krajową PFSRM do realizacji Kierunkach Rozwoju

Zawodu Rzecznawcy Majątkowego, które w pkt 3 postulują *ograniczenie ingerencji prawodawstwa w teorię i praktykę wyceny nieruchomości*. Osiągnięcie tego celu widzimy poprzez eliminację procedur dotyczących wyceny z przepisów prawa i przeniesienie ich do norm zawodowych oraz ujednoczenie podstawowych definicji z Międzynarodowymi Standardami Wyceny. Wierzymy, że spełnienie tych postulatów byłoby korzystne dla uczestników polskiego rynku nieruchomości, bo przybliżyłoby warunki ich funkcjonowania do realiów światowych.

Jednak zdajemy sobie sprawę, że pełne osiągnięcie tych celów wiąże się z głębokimi zmianami prawodawstwa a w szczególności zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami, której zmiana w najbliższym czasie nie jest planowana. W związku z tym działalność nasza musi ograniczyć się do wyrażenia propozycji oczekiwanych zmian w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i to takich, które nie będą kolidowały z zapisami obowiązującej ustawy. Zdajemy sobie sprawę, że jest to mały krok na drodze do osiągnięcia naszych dalekosiężnych celów, ale mamy przekonanie, że warto go zrobić. Dlatego prosimy całe środowisko o wsparcie tej inicjatywy przez wskazanie:

- jakie zmiany winny Waszym zdaniem znaleźć się w nowym rozporządzeniu?
- co jest w nim zbędne a czego brakuje?
- jak dostosować nasze oczekiwania i potrzeby do istniejącej ustawy ogn?

Oczekujemy zarówno uwag natury ogólnej jak i propozycji szczegółowych. Dla ułatwienia prac zespołu i możliwie pełnego przeanalizowania zgłaszanych propozycji, uwagi szczegółowe proponujemy przedstawiać w jednolitym formacie dostosowanym do tabeli przedstawionej w załączniku.

W związku z narzuconymi nam terminami, oczekujemy zgłaszania uwag i propozycji w terminie do dnia 12.02.2008r. na adres mailowy stowarzyszenia [msrn@pro.onet.pl](mailto:msrn@pro.onet.pl)

Oznaczenie przepisu	Treść zmiany	Uzasadnienie zmiany / Konsekwencje zmiany	Autor
Usunięcie § .. / Zmiana § .... / nowy zapis/ uwagi ogólne*			

\*niepotrzebne skreślić

## ☞ **Nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Jak wiemy głównym tematem dla nas rzeczoznawców jest określenie wartości nieruchomości na skutek wejścia lub zmiany planu miejscowego. Tutaj mamy albo wzrost albo obniżenie wartości nieruchomości.

Wzrost (wynikający z różnicy wartości nieruchomości przed/po - wejściu / zmianie planu miejscowego), dla ustalenia opłaty tzw. potocznie planistycznej zwanej również rentą planistyczną oraz obniżenie wartości.

Dla określenia wartości nieruchomości dla w/w potrzeb zastosowanie ma głównie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz § 50 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny z dnia zbycia nieruchomości.

W świetle powyższego dla przykładu na pewno wyjaśnienia wymaga np.:

- ✓ **pojęcie - stan faktycznego użytkowania** (w przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu przy określaniu wartości przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu),
- ✓ w przypadku **obniżenia wartości**, należałoby doprecyzować czy warunkiem określenia wartości jest również sprzedaż nieruchomości,
- ✓ warto też się zastanowić nad uwzględnieniem decyzji (obecnie) **WZ** dla potrzeb określenia wartości nieruchomości w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do cytowanego wyżej Rozporządzenia. (GA)

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

- ☞ Z dniem 31 stycznia 2008r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 11, poz. 66).

## IV.

# Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego

### CERTYFIKAT

Został opracowany i zatwierdzony Certyfikat przynależności do Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie.

Warunkiem otrzymania certyfikatu jest:

- ustawiczne szkolenie,
- etyczna i rzetelna postawa,
- aktualna polisa OC od odpowiedzialności zawodowej,
- nie zaleganie w składkach,
- wniesienie stałej opłaty.

Zainteresowanych, zapraszamy do Stowarzyszenia.

### UZNANIE ZAWODOWE

Możemy już ubiegać się o Świadectwo Uznania Zawodowego.

W tym celu należy złożyć wniosek (na opracowanym formularzu) do Zarządu PFSRM.

Do wniosku należy dołączyć:

- opis przebiegu pracy zawodowej,
- kopię repertorium potwierdzającego czynne wykonywanie zawodu rzeczoznawcy,
- oświadczenie o stosowaniu standardów zawodowych PFSRM,
- rekomendację Stowarzyszenia do którego wnioskodawca należy,
- dowód opłaty.

Szczegóły na stronie internetowej PFSRM.

### Dumping

Spróbujmy zastanowić się skąd się bierze ... Myślę, że można by zacząć od podziału rzeczoznawców na grupy według sposobu prowadzenia działalności gospodarczej (powiedzmy, trzy z wielu obserwowanych):

- 1) rzeczoznawcy majątkowi, którzy prowadzą własną działalność na swój rachunek,
- 2) rzeczoznawcy majątkowi posiadający stały dochód z zatrudnienia na etacie, rent, emerytur itd.,
- 3) rzeczoznawcy majątkowi nazwijmy z "koneksjami", czyli ci którzy mają stały dochód poprzez wcześniej zawarte lub przyszłe umowy i prowadzą działalność gospodarczą. W tej grupie mieszczą się m.in. rzeczoznawcy - pośrednicy, podzlecający wyceny innym rzeczoznawcom, rzeczoznawcy z gwarancją kierowania wycen do nich z instytucji wcześniej ich zatrudniających.

*Dalej to koszt prowadzenia działalności.*

Dla pierwszej grupy niech to będzie średnio od 3500zł/1m-c (ZUS, utrzymanie biura, szkolenia i konferencje, materiały biurowe, sprzęt, paliwo itd.) do 5000zł (większe miasta - większy koszt utrzymania lokalu, większe odległości itd.),

Dla drugiej grupy - to praktycznie koszt składki zdrowotnej ZUS, szkolenia i konferencje, koszt paliwa z tych większych wydatków (koszt biura "0" - pokój w mieszkaniu/domu) - tak więc, niech to będzie koszt rzędu 1000zł/1m-c. I dodatkowo niewątpliwie święty spokój, stały dochód - odpada problem z wysokimi opłatami stałymi tj. ZUS-u, wynajętego biura itd.

Trzecia grupa to rzeczoznawcy prowadzący działalność, którzy mają zagwarantowane stałe dochody z zawartych długoterminowych umów.

### *Możliwości*

Pierwsza grupa - widmo kosztów każdego miesiąca, narzuca pewne ograniczenia. Rzeczoznawca musi wypracować czy chce czy nie - koszty stałe związane z działalnością (ZUS nie pyta czy wypracowaliśmy wynagrodzenie, czy mamy czym zapłacić, mimo że nic nie zarobiliśmy, musimy wnieść składkę ZUS, dalej czynsz itd.)

Trzecia grupa mam stały dochód przeżyję, muszę się zatroszczyć np. "o bankiet" itd., by ten stały dochód przedłużyć. Należy pamiętać, że startuję z pozycji - mam pieniądze zapewnione, podobnie druga grupa.

Kolejna kwestia ile potrzebuję by godnie żyć, oczywiście to już indywidualna sprawa, ale założmy minimum socjalne 2000zł.

Stąd:

Pierwsza grupa musi zarobić minimum 5500zł - 7500zł/1m-c,

Druga grupa może - nie musi, wycena może być bardziej okazyjna lub dla przyjemności, Trzecia grupa ma najlepsze pole do popisu, bowiem to ona może dyktować warunki.

*I dochodzimy do ceny za wycenę.*

Pierwsza grupa z racji kosztów musi tak kalkulować by przeżyć.

Druga grupa nie musi kalkulować może robić poniżej kosztów bo ich nie ma, jeżeli są, to bardzo niskie.

Trzecia grupa może podzlecać wyceny innym rzeczoznawcom za „grosze”, niech pracują. Sama z racji posiadania stałego dochodu może spokojnie wybierać i przebierać nazwijmy w "twórczych wycenach".

Także patrząc z punktu prowadzonej działalności, najbardziej zainteresowaną grupą w godnym zarabianiu staje się pierwsza grupa, bowiem pracując za „grosze” nie utrzyma "biura".

Patrząc z punktu biznesowego teoretycznie powinny być zainteresowane wszystkie grupy, ale niestety teoretycznie ....

Stąd myślę, że warto zastanowić się i zrobić coś dla siebie i dla innych i zwyczajnie otrzymywać wynagrodzenie adekwatne do włożonej pracy.

Warto też pamiętać, że życie kołem się toczy, nie zawsze będziemy mieć pracę na etacie, nie zawsze lukratywne kontrakty, a szacunek do siebie i innych - bezcenny. Musi się zmienić nasza mentalność, by szerzej spojrzeć na świat mocno daleko poza czubek własnego nosa.

Z ostatniej chwili odbył się przetarg na wycenę lokali – obsługa na cały rok, zgadnijcie jaką cenę zaoferowano, aż **113 zł** za jeden operat z podatkiem VAT. Lokali 756 sztuk (mieszkalne i użytkowe), z koniecznością wyodrębnienia wartości części składowych.

Przeliczmy szybko jak się wycenił rzeczoznawca:

Wyszczególnienie	Rzeczoznawca żyjący z działalności gospod.
Przychód po odjęciu podatku VAT	93 zł/ 1 operat x 756 operatów = <b>70 308zł</b>
Koszty materiałów m.in. mapy, wypisy, paliwo, papier, toner, wgląd w akty itd	60zł/1 operat x 756 operatów = 45 360zł
Składka ZUS (społeczna)	600 zł x 12 miesięcy = 7 200 zł
Czynsz za biuro	800 zł x 12 miesięcy = 9 600zł
Przychód - koszty	8 148 zł
Odliczmy podatek i składkę ZUS zdrowotną	4 200zł
<b>Dochód w skali 1 m-ca za wykonaną pracę tj. 63 operaty, (dwa operaty dziennie nie wyłączając sobót i niedziel)</b>	<b>350 zł</b> /63 operaty na 1-mc

Wyszczególnienie	Rzeczoznawca na etacie
Przychód po odjęciu podatku VAT	93 zł/ 1 operat x 756 operatów = <b>70 308zł</b>
Koszty materiałów m.in. mapy, wypisy, paliwo, papier, toner, wgląd w akty itd	60zł/1 operat x 756 operatów = 45 360zł
Składka ZUS (społeczna)	nie ma
Czynsz za biuro	nie ma ew. symbolicznie
Przychód - koszty	24 948 zł
Odliczmy podatek i składkę ZUS zdrowotną (w zaokrg. 200zł/1m-c)	17 808zł
<b>Dochód w skali 1 m-ca za wykonaną pracę za 63 operaty, (dwa operaty dziennie nie wyłączając sobót i niedziel)</b>	<b><u>1 484 zł</u></b> /63 operaty na 1-mc

W obliczeniach pominięto kwotę wolną od podatku (zakładam, że przy takich możliwościach rzeczoznawca nie poprzestaje tylko na tych trzech operatach dziennie, realizuje dodatkowo inne zlecenia). Intencją było oddanie rzędu wielkości kwot, stąd kwoty zaokrąglano.

Tutaj chce się tylko powiedzieć „no comment” ..., z drugiej strony może to przejaw dostosowania się do polskich realiów, kraj się rozwija, m.in. przybywa mnóstwo ekskluzywnych sklepów np. Luksusowa Odzież Używana ...

Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz

### Jakość aktów notarialnych

Niewątpliwie zawartość aktów notarialnych pozostawia wiele do życzenia ... a to brak podstawowych danych o nieruchomościach, a to brak ceny np. w umowach przenoszących własność. Gdzie szukać źródeł takiego stanu rzeczy, czy na pewno tylko u notariuszy (?) Moim zdaniem, nie. Notariusz zawiera umowę na podstawie dostarczonych dokumentów i oświadczeń (i to nie jest próba tłumaczenia notariuszy).

Takim dokumentem np. obok odpisu z Księgi Wieczystej jest m.in. Wypis z rejestru gruntów. Jak wiemy zamysłem, kiedyś był rejestr budynków obok gruntów.

I należy przyznać, że w niektórych starostwach takie wypisy można znaleźć.

Tylko naszym problemem jest nadmiar informacji, podobnie jak "osławione" odpisy z Ksiąg Wieczystych - tabel mnóstwo, treści nie do końca pełne (że nie wspomnę o ważnej sprawie jak np. prawomocność danego wpisu, niestety autor zapomniał o jakże "mało" ważnej rubryce), ale za to jak otrzymasz odpis - to jego końca nie widać. Podobnie u nas jeżeli (co niestety obserwuję) opis będzie zawierał dużo treści zatraci cały sens. Proszę zwrócić uwagę, że niektórzy uważają, że znacznym ułatwieniem jest wstawienie mnóstwa różnych cech opisujących daną nieruchomość, by ułatwić wprowadzanie - wprowadzający zaznacza tylko daną krótką. Moim zdaniem nic bardziej mylnego, bowiem mamy wówczas ogrom tabel, od których dwoi się i troi w oczach, ale za to wydruk na 20 stron, natomiast wprowadzający niestety pada czytając tabelkę wyszukując określone pozycje.

A może by prościej - zamiast np.

Ściany: drewniane, gliniane, kamienne, mur pruski, ceramiczne, wapienno-piaskowe, gazobetonowe, gipsowe, bloczki betonowe, betonowe monolityczne, żelbetowe monolityczne, żelbetowe prefabrykowane, warstwowe lekkie, stalowe itd. - obiekt murowany/drewniany/ inny ..... Podstawowe cechy m.in. np. pow. zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, ilość kondygnacji, konstrukcja, pokrycie dachu, rok budowy, ostatni remont....

Nadmierna szczegółowość, opisu traci sens ....

I taki wypis z rejestru budynków, powinien być przekazywany do notariusza który podobnie jak wypis z rejestru gruntów opisze w akcie. Wniosek z tego należy zacząć od ewidencji gruntów i budynków - by budynki tutaj nie były tylko z nazwy. (GA)

## Stwórzmy nowy dział ...

Stwórzmy nowy dział dotyczący ciekawostek, problemów pojawiających się w naszej codziennej pracy zawodowej.

I nie chodzi tutaj oczywiście o "demokrację" polegającą na biernym przytakiwaniu.

Ja dla przykładu, jako przeciętny rzeczoznawca, widząc oczywiste czy mniej oczywiste nieprawidłowości reaguję, szczególnie gdy wiążą się one z moją codzienną pracą, czyli wykonywanym na co dzień zawodem rzeczoznawcy majątkowego. A zachęta była - składajcie uwagi, spostrzeżenia to złożyłam .... Widać, że mi się tylko wydawało, że mamy możliwość kształtowania, wpływania na nasz zawód, nic bardziej mylnego. Moje przemyślenia potraktowano nie jako głos w sprawie, ale jako krytykę, nie konstruktywne działanie. Rozumiem, że gdyby było napisane na początku „wyrazy uwielbienia kierować pod, i tu adres e-mailowy”.

W tej sytuacji chciałoby się powiedzieć „nadejszła wielkopomna chwila”, zamiast świetnie zrobiliśmy krok na przód mamy nowe standardy, lada moment wejdą w całej swej oprawie zgodnie z przepisami prawa w życie, i nie będzie wątpliwości chociażby w tej materii. Gdzieś tam głęboko żywię nadzieję, że coś może kiedyś się zmienić w naszej mentalności i wszelkie próby wpływania na naszą szarą rzeczywistość będą odbierane konstruktywnie. Bo aby dobrze pracować, należy stworzyć normy czytelne dla wszystkich, jasne i przejrzyste. Najczęściej odbiorcą jest ten przeciętny rzeczoznawca i to on najlepiej wie co jest sensowne w jego pracy, a co daleko wykracza poza jego obszar działania, nawet gdyby w ocenie akurat innej osoby było coś bezsensowne, to może warto byłoby przystanąć i się zastanowić, skoro ktoś ma wątpliwość. Wiem, że jest wygodnie gdy nikt nie ma wątpliwości, ale proszę Was chciałoby się zaśpiewać „... ale to już było i nie wróci więcej ...”

Idąc dalej odbyło się w Krakowie szkolenie z zakresu mienia zabużańskiego. Problem w tym, że osoba prowadząca szkolenie (spoza Krakowa) przekazała treści niezgodne z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie. I tu podobnie nasz Kolega, zareagował - zadał pytanie, które to spotkało się z ostrym atakiem ze strony osoby prowadzącej szkolenie. Należy pamiętać, że w takich szkoleniach uczestniczą również osoby prowadzące daną tematykę w swojej pracy codziennej np. samorządowej, a więc

takie szkolenie może przynieść więcej szkody niż pożytku.

Stąd musimy reagować, nie możemy być bierni. Mamy szereg nieprawidłowości w naszej codziennej pracy z którymi musimy walczyć, czy to dumping, czy mierne szkolenia, czy to z pośrednikami dorabiającymi na naszych plecach, czy wreszcie ataki na rzeczoznawców co do „jakości” naszej pracy i wiercie „jakoś” to nie będzie jeżeli my sami nie będziemy przeciwstawiać się takim praktykom.

W związku z tym zgłaszam pomysł stworzenia działu poświęconego listom rzeczoznawców, którzy chcą się podzielić swoimi spostrzeżeniami, uwagami. To będzie dział dotyczący naszych spraw ciekawych, zabawnych i tych, gdzie się włos niestety jeży na głowie.

Inny Kolega zasygnalizował inny problem – otóż jeden z banków stworzył nową listę rzeczoznawców mogących realizować zamówienia (na której niestety nie miał „szczęścia zaistnieć”), którzy będą realizowali zlecenia zgodnie ze standardami RICS lub TEGOVA. Jak szaleć to szaleć brakuje mi tu jeszcze np. niemieckich standardów, doprawdy zawężamy się czyż nie ..... w końcu do Europy należy tak dużo państw ... (GA)

## **ZARZĄD STOWARZYSZENIA**

zaprasza do prezentacji swoich poglądów, Wszystkich Członków Stowarzyszenia.

Jednocześnie zastrzega, że prezentowane w biuletynie artykuły przedstawiają osobisty pogląd ich autorów i nie są stanowiskiem Zarządu Stowarzyszenia w poruszanych sprawach.

**Zapraszamy Wszystkich do współtworzenia nie tylko tego działu, ale i biuletynu, Wszystkich tych którzy chcą się podzielić swoimi uwagami, spostrzeżeniami. By na cudzych błędach nie uczyć się robić własnych ... Poniżej artykuł Kolegi Wojtka Nurka.**

## V. OKIEM RZECZOZNAWCY

Wojtek Nurek

### A TERAZ MOŻE POGADAJMY O PIENIĄDZACH

Jedną z istotnych korzyści płynących ze zorganizowania Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego jest możliwość skupienia podmiotów organizacyjnych funkcjonujących na rynku nieruchomości.

Pozornie nic w tym wyjątkowego. Pragnę jednak zwrócić uwagę, że rzeczoznawcą nie jest się

z reguły dla idei rzeczoznawstwa światowego ale dla nieco prostszej idei zarabiania pieniędzy przy zastosowaniu swojego intelektu dla pożytku innych. Powiązanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego z działalnością gospodarczą nastąpiło prawnie w art.174 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzecznawca ma obowiązek działać w formie podmiotu gospodarczego lub też być zatrudnionym w takim podmiocie. Sensowne wykonywanie działalności musi się wiązać z sensownym kalkulowaniem kosztów działalności by istniała możliwość rozważania jakichkolwiek przychodów.

Przy okazji płacenia składek ZUS w miesiącu listopadzie 2007 r. pozwoliłem sobie szacunkowo skalkulować koszty funkcjonowania jednoosobowego podmiotu gospodarczego niezbędnego do uprawniania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Na wstępie oszacowałem stałe opłaty.

STAŁE OPŁATY=SO	[zł]
ZUS1	567,11
ZUS2	197,66
ZUS3	41,42
czynsz	500,00
telefon komórkowy	200,00
telefon stacjonarny	100,00
internet	50,00
księgowość	200,00
serwis prawny	100,00
składka SRM	50,00
<b>RAZEM SO</b>	<b>2 006,19</b>

Prócz wymienionych wyżej stałych opłat prowadzenie podmiotu gospodarczego wymaga ponoszenia innych kosztów w pewnym przedziale czasowym, zależnym od rodzaju tych kosztów. Możliwość systematycznego, okresowego ponoszenia tych kosztów zapewniona zostaje tylko wtedy gdy wydatki takie zostaną uprzednio przewidziane w trakcie prowadzonej działalności. Gdy rzeczoznawca nie przewidzi, że będzie zmuszony po jakimś czasie nabyć samochód czy też komputer to będzie musiał wymagane kwoty dodrukować sobie we własnym zakresie. O ile oczywiście będzie miał jeszcze na czym i za co drukować.

<b>AMORTYZACJA=A</b>		Wartość początkowa	Wartość końcowa	Kwota amortyzowana	Okres amortyzacji [miesiące]
studia podyplomowe + praktyki	83,33	10000	0	10000	120
komputer	83,33	3000	0	3000	36
drukarka	41,67	1500	0	1500	36
samochód	833,33	65000	15000	50000	60
meble	41,67	2500	0	2500	60
oprogramowanie	83,33	3000	0	3000	36
konferencja	83,33	1000	0	1000	12
szkolenia	83,33	1000	0	1000	12
niszczarka	5,00	300	0	300	60
aparat	27,78	1000	0	1000	36
literatura	41,67	500	0	500	12
wydawnictwa	20,83	250	0	250	12
skaner	8,33	300	0	300	36
ksero	41,67	2500	0	2500	60
blindownica	4,17	250	0	250	60
ubezpieczenie obowiązkowe	41,67	500	0	500	12
dalmierz laserowy	20,00	1200	0	1200	60
aparat tel. /fax	12,50	750	0	750	60
ubezpieczenie samochodu	125,00	1500	0	1500	12
program Norton Internet Security (lub podobny)	15,00	180	0	180	12
<b>RAZEM A</b>	<b>1 696,94</b>				
<b>RAZEM SO+A</b>	<b>3 703,13</b>				

Nie należy pomijać także faktu, że osoba prowadząca działalność musi przewidzieć odpowiedni kapitał niezbędny na ponoszenie całorocznych kosztów stałych w okresie urlopowym należnym każdej osobie czynnej zawodowo.

<b>KAPITAŁ POTRZEBNY NA PONIESIENIE SO+A podczas 4 tygodniowego urlopu</b>	<b>336,65</b>	Aby ponieść koszty stałe podczas urlopu należy w ciągu 11 miesięcy zakumulować stosowny kapitał
--	---------------	---

Ponieważ nie jest możliwe prowadzenie działalności gospodarczej bezkosztowo należy też przewidzieć nieuniknione bieżące wydatki niezbędne do poniesienia w trakcie prowadzonej działalności.

NIEUNIKNIONE WYDATKI BIEŻĄCE W TRAKCIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI = NW		
paliwo do samochodu	336,00	8 litrów/100 km x 4,2 zł/l x 10 (1000 km)
materiały biurowe	300,00	szacunkowo
wgląd do aktów notarialnych	100,00	
sprzątanie biura	100,00	
RAZEM NW	836,00	
ŁĄCZNIE SO+A+NW	4 875,78	
Ilość dni roboczych w miesiącu	20	Dwadzieścia dni pracy - odliczono dni szkoleń, konferencji, gromadzenia danych
DZIENNY KOSZT FUNKCJONOWANIA KANCELRII RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO	243,79	Aby rzeczoznawca uzyskał przychód dzienny dochód musi przekraczać koszty
Ilość godzin roboczych w miesiącu przy 8 godzinnym trybie pracy	160	20 dnia po 8 godzin dziennie
KOSZT 1 GODZINY PRACY RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO	30,47	Aby rzeczoznawca uzyskał przychód wynagrodzenie za godzinę musi przekraczać koszt

Dzięki powyższej kalkulacji mamy kilka istotnych, przybliżonych liczb.

Miesięczny koszt funkcjonowania jednoosobowej działalności gospodarczej rzeczoznawcy majątkowego - 4.875 zł.

Dzienny koszt funkcjonowania rzeczoznawcy majątkowego - 243,80 zł.

Koszt jednej godziny pracy rzeczoznawcy majątkowego - 30,50 zł.

(Chętnie podejmę polemikę na temat przytoczonej kalkulacji).

Z tej prostej kalkulacji wyłania się czarno na białym powód miernej jakości wycen realizowanych dla instytucji publicznych w ramach zamówień publicznych według kryterium najniższej ceny.

Wyłania się bezpośrednio powód, dla którego polscy biegli sądowi to najczęściej emeryci, renciści oraz osoby traktujące funkcję biegłego jako przygodę-konkurencję dodatkową wobec codziennej pracy zawodowej będącej faktycznym źródłem dochodu.

Wyłania się też powód, dla którego kalkulacje wynagrodzeń dla sądów powszechnie zawierają zawyżone ilości normogodzin czyli są zwykłym zalegalizowanym oszustwem.

Wyłania się powód niskiej frekwencji na organizowanych konferencjach.

Wyłania się także powód mizernych składek na organizacje zawodowe.

Przedstawiona kalkulacja udawania, że rzeczoznawca stosujący stawki wynagrodzenia nie dające możliwości uzyskiwana godziwego dochodu łamie podstawową zasadę kodeksu etyki: **"Bądź świadom wartości swojej pracy, nie proponuj wynagrodzenia niegodnego Twojego dzieła."**

Udowadnia także, że osoba nie umiejąca właściwie skalkulować swoich kosztów a tym samym stosownego wynagrodzenia nie posiada podstawowej wiedzy ekonomicznej a tym samym nie powinna być dopuszczana do wypowiedzania się o tak cennych elementach majątku jakimi są w swej istocie nieruchomości.

Jeżeli przedstawiona kalkulacja nie jest całkowitą brednią (a nie jest!) zachodzi proste i logiczne pytanie: Na co liczy biegły sądowy używający urzędowej stawki za normogodzinę w wysokości 30,53 zł skoro przybliżony koszt godziny jego pracy wynosi 30,50 zł?

Powstający właśnie związek podmiotów gospodarczych (izba gospodarcza) daje możliwość dokonania nie tylko kalkulacji szacunkowych. Daje możliwość stałego monitorowania rzeczywistych kosztów ponoszonych przez większe ilości podmiotów. Daje możliwość rozważenia podłoża zjawisk negatywnych wałkowanych bez skutku latami. Ekonomicznego podłoża tandety i brakoróbstwa.

Wystarczy wziąć pod pachę swój podmiot gospodarczy i przyłączyć się do już działającej grupy. Rozsądek pokazuje, że czas pogadać trochę poważniej o pieniądzach. Rozważania teoretyczne rajczą intelekt ale i on nie działa bezkosztowo.

Oszacowane koszty nie są kosztami w sensie podatkowym. Są to środki finansowe, które należy ponieść by istniała możliwość standardowego funkcjonowania kancelarii rzeczoznawcy majątkowego. Niezależnie bowiem czy można coś odliczyć od podatku czy też nie można, wyliczone pieniądze trzeba zarobić by móc to następnie odliczać od podatku. Dokonana kalkulacja pokazuje, że dla potrzeb zwykłego funkcjonowania standardowego podmiotu gospodarczego rzeczoznawcy majątkowego niezbędne jest wygenerowanie rocznie następującej kwoty: 12 miesięcy x 4875 zł = 58.500 zł.

Z zaś należy stwierdzić, że rzeczywisty dochód pojawia się dopiero po przekroczeniu tego poziomu.

Przy obrocie 100.000 rocznie na swoje koszty trzeba pracować ok. 7 miesięcy.

Przy obrocie 200.000 rocznie na swoje koszty trzeba pracować ok. 3 i 1/2 miesiąca.

Przy obrocie 300.000 rocznie na swoje koszty trzeba pracować ok. 2 i 1/3 miesiąca.

Wojtek Nurek

## VI. Terminy szkoleń

### 1) Szkolenia z cyklu „II-ga środa miesiąca”

**Miejsce:** Budynek NOT, ul. Straszewskiego 28, Kraków, godz. 17.00

Data szkolenia	Prowadzący szkolenie	Temat szkolenia
13 luty 2008 r.	Piotr Walczyk rzeczoznawca, praktyk, prawnik z Lublina	"Podejście porównawcze - określanie wag cech"
12 marzec 2008 r.	Sędzia Kamil Grzesik	Droga konieczna
09 kwiecień 2008 r.	Jerzy Niebudek	Oplata planistyczna
14 maj 2008 r.	Jarosław Strzeszyński	Standardy Zawodowe - stan obowiązujący
11 czerwiec 2008 r.	Walne Zebranie MSRZM	

**2) Szkolenie wyjazdowe – 30-31 maj 2008r.** **Miejsce** - Ośrodek Wypoczynkowo-Rekreacyjny „Cieniawa”, Cieniawa, Gm. Grybów; **Prowadzący:** Zdzisław Małecki

**Temat:** Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami i akty wykonawcze do ustawy

## VII. To się może przydać

### 1. ZUS (styczeń i luty 2008r.)

Rodzaj składki	z dobrowolnym ubezpieczeniem chorobowym	bez dobrowolnego ubezpieczenia chorobowego
społeczne	482,88 zł	443,14 zł
zdrowotne	195,15 zł	195,15 zł
FP	39,74 zł	39,74 zł
<b>Razem:</b>	<b>717,77 zł</b>	<b>678,03 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 29.11.2007r.)	- 13,0%

### 6. Stopa bezrobocia

w Krakowie	3,9%	w listopadzie 2007r.
w Małopolsce	8,8%	w listopadzie 2007r.
w kraju	11,2%	w listopadzie 2007r.

### 7. Stopy procentowe NBP

obowiązują od: 28 listopad 2007r.

stopa redyskontowa	5,25 %
stopa lombardowa	6,50 %
stopa referencyjna	5,00 %
stopa depozytowa NBP	3,50 %

### 8. Inflacja miesięczna - rok 2007 (ujęcie roczne)

m-c I	- 1,6%	m-c VII	- 2,3%
m-c II	- 1,9%	m-c VIII	- 1,5%
m-c III	- 2,5%	m-c IX	- 2,3%
m-c IV, V	- 2,3%	m-c X	- 3,0%
m-c VI	- 2,6%		

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

### 10. Średnia krajowa cena skupu pszenicy w I półroczu 2007r. - 62,35zł/1dt

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

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

II kwartał 2007r.	2650 zł
III kwartał 2007r.	3041 zł

### 13. Stawka

odtworzeniowa w Krakowie - 3147 zł/1m<sup>2</sup>  
(koszt odtworzenia powierzchni użytkowej 1 m<sup>2</sup> mieszkania w gminie)

### 14. Wynagrodzenia

- najniższe wynagrodzenie od 1 stycznia 2008r.	- 1126,00 zł
- przeciętne wynagrodzenie w III kwartale 2007r.	- 2703,41 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 III kwartale 2007r.	- 2878,66zł

**Uwaga: podane wskaźniki mają wyłącznie charakter poglądowy**