

Biuletyn Informacyjny

Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

wydanie 4

wrzesień 2007

Koleżanki i Koledzy !

**Zarząd Małopolskiego
Stowarzyszenia Rzecznawców
Majątkowych
w Krakowie**

ZAPRASZA

*Wszystkich Rzecznawców Majątkowych,
nieobojętnych i chcących posiadać wpływ na jakość
i kształt naszego zawodu jak i pracy*

na konsultacje środowiskowe

*na temat projektów standardów zawodowych,
które odbędą się w dniu 10 października 2007r.
w budynku NOT przy ulicy Straszewskiego 28
w Krakowie*

(szczegóły w dalszej części biuletynu).

Zarząd MSRzM

I. Życia Stowarzyszenia ...

*W dniu 13 czerwca 2007r. odbyło się Walne
Zebranie Małopolskiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych, na którym:*

- ✓ zatwierdzono bilans za 2006 rok i udzielono absolutorium Zarządowi Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych;
- ✓ uchwalono zmiany do Statutu Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych;
- ✓ zatwierdzono regulaminy działania Zarządu Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych oraz Komisji Etyki Zawodowej Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych;
- ✓ przedstawiono i podsumowano roczną działalność Komisji Opiniującej;
- ✓ przyjęto ze względów zdrowotnych, rezygnację Koleżanki Małgorzaty Petry-Węclawowicz ze stanowiska Przewodniczącej Komisji Opiniującej, w to miejsce powołano Kolegę Roberta Zygmunta. Jednocześnie Koleżanka Małgorzata Petry-Węclawowicz weszła w skład członków Komisji Opiniującej;
- ✓ podjęto uchwałę w sprawie wprowadzenia do grona arbitrów Komisji Opiniującej Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, przedstawiciela z oddziału z Krosna. Na przedstawiciela wybrano rekomendowaną przez oddział, Panią Marię Janus z Sanoka.

Nowi Członkowie naszego Stowarzyszenia to Sylwia Borek i Paweł Kłodziński.

W TYM NUMERZE

- I.** Z życia Stowarzyszenia ...
- II.** Terminarz szkoleń
- III.** Z kraju ...
- IV.** Co nowego w prawie...
- V.** Z życia rzecznawcy majątkowego...
- VI.** To się może przydać...

II. Terminarz szkoleń

Z cyklu drugie środy miesiąca, odbędą się następujące szkolenia (miejsce: Kraków ul. Straszewskiego 28 – budynek NOT – godzina 17,00):

- **12-09-2007r.** – Temat: „Zasady wyceny nieruchomości pozostawionych poza granicami RP – mienie zabużańskie – standard zawodowy PFRM” – część II, pytania i przykłady; Prowadzący Kol. Krzysztof Bartuś
- **10-10-2007r. – Konsultacje środowiskowe** (w związku ze wdrożeniem standardów zawodowych KSWP1, KSWP3, KSWP3 z terminem ich ostatecznego przyjęcia nie później niż do dnia 31 grudnia 2007r.) przy współudziale współtwórców standardów:
 - Sabina Żróbek – wartość rynkowa;
 - Jerzy Adamiczka – podejście dochodowe;
 - Radosław Gaca – operat szacunkowy;
 - Jarosław Strzeszyński – mienie zabużańskie.Konsultacje będą odbywały się równolegle w dwóch blokach tematycznych i w dwóch salach jednocześnie. **Jest to spotkanie nieodpłatne i całodniowe.**
- **14-11-2007r.** Temat: Rola biegłego w sprawach sądowych; Prowadzący Sędzia Kamil Grzesik;
- **14/15-12-2007r.** Temat: „Wybrane zagadnienia dotyczące wyceny odszkodowań w infrastrukturalnych inwestycjach liniowych oraz w ochronie środowiska i przyrody” – forma warsztatów – przykłady i pytania; Prowadzący Kol. Jerzy Dąbek – **SKOLENIE WYJAZDOWE**

III. Z kraju ...

W dniach 25/26 czerwca 2007r. odbyło się posiedzenie Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

Podjęto następujące uchwały:

- na funkcję przewodniczącego Komisji Etyki powołano **naszą Koleżankę Lucyllię Głogowską**,
- poszerzono skład Komisji Arbitrażowej o **naszego Kolegę Krzysztofa Bartusia**,
- powołano zespół do spraw przygotowania koncepcji, celowości i możliwości przekształcenia dotychczasowej Federacji Stowarzyszeń w federację Rzeczoznawców w składzie:
naszego Kolegi Leszka Kaczora oraz Stanisława Kolanowskiego, Barbarę Kowalską, Elżbietę Majewską i Elżbietę Schmidtkę,
- uzupełniono skład Komisji Standardów o Kolegę Tomasza Kotrańskiego,
- przyjęto do wdrożenia następujące Standardy:
KSWP1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa jako podstawy wyceny,
KSWP3 - Operat szacunkowy,
KSWP3 - Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności,
z terminem ich ostatecznego przyjęcia nie później niż do dnia 31 grudnia 2007r.,
- zatwierdzono do stosowania regulamin przyznawania honorowych odznaczeń Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz regulamin przyznawania medalu honorowego „AMICUS DE REBUS POLONORUM PERITORUM”, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Jako wniosek, Rada Krajowa zaleca kontynuację prac nad zasadami uznania zawodowego przez przewodniczącego Zenona Marczuka przy współudziale Koleżanki Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej i Koleżanki Moniki Nowakowskiej.

III. Z kraju ... cd.

SYSTEM UZNANIA ZAWODOWEGO

W dniu 23 sierpnia 2007r. odbyło się spotkanie przedstawicieli kierownictwa Europejskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA i przedstawicieli Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Celem spotkania było zapoznanie się kierownictwa TEGoVA z systemem uzyskiwania uprawnień przez Rzeczoznawców Majątkowych w Polsce.

Ustalono, że przygotowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych system uznania zawodowego, przedstawiciele TEGoVA zarekomendują jako system uznania europejskiego na najbliższym posiedzeniu Zarządu TEGoVA.

Wstępne zasady przygotowania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do prowadzenia systemu Uznania Zawodowego, na podstawie uwag Rady Krajowej, opracował zespół w składzie:

1. Monika Nowakowska
2. Zdzisława Ledzion-Trojanowska
3. Krzysztof Urbańczyk

Rada Krajowa zgodnie ze swoim planem działania przyjmie ostateczną wersję wprowadzonego systemu uznania zawodowego na swym posiedzeniu we wrześniu w Katowicach bieżącego roku.

IV. Co nowego w prawie ...

⇒ **Dz.U. z 2007r. nr 112 poz. 767**

Ustawa z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw,

⇒ **Dz.U. z 2007r. nr 138, poz. 969**

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 lipca 2007 r. w sprawie udzielania przez gminy zwolnień od podatku od nieruchomości, stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną

⇒ **Dz.U. z 2007r. nr 125, poz. 873**

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw

⇒ **Dz.U. z 2007r. nr 123, poz. 851**

Ustawa z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

⇒ **Dz.U. z 2007r. nr 112, poz. 767**

Ustawa z dnia 10 maja 2007r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji dróg publicznych oraz o zmianie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw

⇒ **Dz.U. z 2007r. nr 78, poz. 532**

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przeprowadzania przetargu publicznego oraz sposobu i warunków przeprowadzania negocjacji cenowej w przypadku sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych

⇒ **Dz.U. z 2007r. nr 69, poz. 468**

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 kwietnia 2007 r. sygn. akt SK 19/06 – dotyczy art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami

V. Z życia rzeczoznawcy majątkowego ...

Projekty standardów zawodowych ...

Przystępując do lektury projektów standardów zawodowych towarzyszyły mi słowa piosenki "... jeszcze będzie przepięknie, jeszcze będzie normalnie...", a gdy kończyłam już tylko słowa innej piosenki "... dzisiaj znowu mi nie wyszło..." Tak mi się marzy jasność, czytelność i przejrzystość przepisów. A tutaj mieszały mi się elementy: wesołe, niezrozumiałe, ale i zapierające dech w piersiach ... Nie da się wszystkiego opisać, ale warto zacytować kilka wątków. Bo kto ma mieć wpływ na kształt i jakość naszego zawodu, wreszcie naszej pracy, jak nie my sami. Dla przykładu podam kilka wątków z serii:

Wesołe (KSWP1) - cyt.:

**Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena”
Jest to najlepsza cena, ...-**

- Rozumiem że powinna być również najgorsza cena ...

„sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy” – to osoba, która nie jest ani nazbyt gorliwa,...

- Mam wrażenie, że naszym problemem jest nasza gorliwość "nazbyt gorliwa ..."

Cenne (KSWP3) - cyt.:

"W operacie szacunkowym powinny być wskazane dokumenty przekazane przez zamawiającego, dotyczące wycenianej nieruchomości.

Jednocześnie dokumenty przekazane przez zamawiającego uznaje się jako wiarygodne, (w szczególności odpis z księgi wieczystej i wypis z rejestru gruntów i budynków) i nie muszą one podlegać odrębnemu badaniu przez rzeczoznawcę majątkowego. Stosowna klauzula powinna zostać zamieszczona w operacie."

Niezrozumiałe (KSWP3) - cyt.:

„1.1. Specyfikacja warunków zamówienia – ustala uwarunkowania, zakres zamówienia oraz w zakresie obowiązujących przepisów prawa określa ramy odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego. Specyfikacja warunków zamówienia powinna w szczególności zawierać następujące elementy:

- a) określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny,
- b) cel wyceny,
- c) daty istotne dla wyceny,
- d) wykaz dokumentów przekazanych przez zamawiającego dotyczących wycenianej nieruchomości."

- I wszystko byłoby fajnie tyle że, specyfikację istotnych warunków zamówienia określa zamawiający, a nie rzeczoznawca, czyli zleceniobiorca. A może coś się zmieniło w ustawie o zamówieniach publicznych (?)

Zapierający dech w piersiach

(KSWP1) - cyt.:

"1.6. Przyjęty do wyceny inny niż aktualny sposób użytkowania powinien być w operacie szacunkowym uzasadniony, fizycznie możliwy, prawnie dopuszczalny i finansowo wykonalny. "

"3.5.1. Pojęcie użytkowanie „fizycznie możliwe” oznacza wymóg ustalenia czy np. takie czynniki jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, ryzyko zaistnienia naturalnej katastrofy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość może być nieprzydatna dla rozważanego dla niej optymalnego użytkowania.

3.5.2. Pojęcie „prawnie dopuszczalne” oznacza, że rzeczoznawca majątkowy musi określić, czy rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Ograniczenia wynikające, z przepisów związanych w szczególności z ochroną środowiska

i ochroną zabytków, przeznaczeniem w planie miejscowym, z przepisów budowlanych, dotyczących obciążeń nieruchomości mogą wykluczać wiele potencjalnych sposobów użytkowania nieruchomości.

3.5.3. Sprawdzenie zgodności z prawem i zbadanie możliwości fizycznych muszą być przeprowadzone przed oceną wykonalności finansowej.

3.5.4. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub nie jest dopuszczalny prawnie nie może być rozważany jako sposób optymalnego użytkowania.

3.5.5. Pojęcie „wykonalności finansowej” oznacza, że przyjęty sposób użytkowania może przynosić w szczególności dochód równy lub wyższy niż suma potrzebna do pokrycia wydatków, zobowiązań finansowych i zwrotu zaangażowanego kapitału.”

- Pojawia się m.in. czynnik ustalający np. "ryzyko zaistnienia naturalnej katastrofy" (?), I tutaj koniecznie należałoby wpisać w cykl szkoleń wróżbiarstwo ... Dalej "prawnie dopuszczalne" oznacza, że rzeczoznawca majątkowy **musi** określić, czy rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem (!!!).Rzeczoznawca nie może na siebie przyjąć roli prawnika, architekta itd. wreszcie organów wydających stosowne decyzje. My jesteśmy od szacowania (!!!), a jeżeli mamy oszacować coś „wirtualnie” to przy przyjęciu odpowiednich założeń i biznesplanu (swojego lub przekazanego).

(KSWP3) cyt.:

"5.1. Gdy wycena wykonywana jest przez rzeczoznawcę majątkowego powiązanego z podmiotem sprawującym kontrolę nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym, ma on obowiązek w przejrzysty sposób ujawnić w operacie szacunkowym istnienie i charakter tych powiązań w klauzuli zamieszczonej pod wynikiem końcowym wyceny oraz na stronie tytułowej operatu szacunkowego."

- Czy ten zapis ma być furtką dla osób zatrudnionych na etacie w różnych instytucjach w ramach np. stosunku pracy tak jak np. w bankach, samorządach ... (?) skoro do tej pory było niewątpliwie jednoznacznie, że przypomnę: "Rzeczoznawca majątkowy nie może być

związany w jakikolwiek sposób z zamawiającym lub osobami trzecimi zainteresowanymi wynikami jego pracy. Rzeczoznawca majątkowy w każdym przypadku musi cechować niezależność i bezstronność. Stosowna klauzula powinna zostać zamieszczona w operacie."

(KSW3) cyt.:

„1.1.Dokonując wycen dla celów zabezpieczenia wiarygodności, rzeczoznawca majątkowy powinien poznać wymagania stawiane przez wierzycieli, a w szczególnym wypadku określić które z tych wymagań nie będą uwzględnione w procesie wyceny.”

- Moim zdaniem rzeczoznawcy majątkowemu powinny zostać przedstawione na piśmie wymagania stawiane przez wierzycieli przed sporządzeniem wyceny. Rzeczoznawca majątkowy powinien wskazać które z wymagań nie uwzględnił w procesie wyceny.

Należałoby dodać: wierzyciel - rozumie się wierzyciela przyszłego jak i istniejącego (wierzycielem przecież się staje po udzieleniu kredytu, a tutaj wynika jakby już istniał).

Takie zapisy można było by mnożyć, zapraszam WSZYSTKICH do lektury projektów ... myślę, że jest to konieczne.

A, że konieczne są jasne i przejrzyste zapisy niech świadczy fakt z życia wzięty.

Otóż nasz kolega biegły sądowy na jednej z rozpraw został pomówiony jakoby miał sprawę w KOZ. Oczywiście sama sprawa o niczym nie przesądza, ale wprowadziła zamierzoną przez adwokata strony - konsternację i podważyła, a przynajmniej rzuciła cień na jego wiarygodność. Kolega wykonał telefon do Warszawy, okazało się że żadne postępowanie się nie toczy i obecnie to częsta praktyka stosowana przez adwokatów - „modny” sposób na podważenie autorytetu. To co będzie dalej przy tak czytelnych projektach ...(GA)

Uznanie Zawodowe

Koleżanki i Koledzy jak Wam zapewne wiadomo zostały opracowane kryteria i procedury przyznania świadectwa uznania zawodowego, dla przypomnienia cytuję je poniżej.

"KRYTERIA PRYZNANIA ŚWIADECTWA UZNANIA ZAWODOWEGO

- a) czynne wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez okres minimum trzech lat;
- b) przynależność do Stowarzyszenia sfederowanego w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- c) etyczna postawa (przestrzeganie kodeksu etyki),
- d) przestrzeganie standardów zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

PROCEDURA PRYZNAWANIA ŚWIADECTWA UZNANIA ZAWODOWEGO

- a) Złożony przez zainteresowanego formularz wnioskowy wraz z załącznikami:
 - ✓ CV zawodowe,
 - ✓ kserokopia repertorium potwierdzającego wykonanie odpowiedniej ilości opracowań (np. 20 opracowań w ciągu 2 - 3 lat),
 - ✓ oświadczenie o stosowaniu standardów zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,

- ✓ rekomendacja Komisji Etyki lokalnego Stowarzyszenia,
- ✓ jedno autorskie opracowanie wybrane przez zainteresowanego,
- ✓ dowód opłaty,

- b) wniosek rozpatruje Specjalna Komisja,
- c) Zarząd PFSRM podejmuje uchwałę w sprawie nadania Świadectwa Uznania Zawodowego lub jego odmowy,
- d) Świadectwo podpisuje Prezydent PFSRM,
- e) Wersję anglojęzyczną Świadectwa Uznania Zawodowego Zarząd PFSRM przekazuje do podpisu do Prezydenta TEGOVA,
- f) Odwołanie od odmowy nadania Świadectwa Uznania Zawodowego kieruje się do Rady Krajowej."

Co ważne, że Rada Krajowa przyjmie ostateczną wersję wprowadzonego systemu uznania zawodowego na swym posiedzeniu we wrześniu w Katowicach bieżącego roku.

Tak więc i tutaj należałoby się zastanowić czy taka właśnie forma jest przez nas oczekiwana i pożądana. Ja osobiście mam wątpliwości co do sensu prowadzenia repertorium potwierdzającego wykonanie odpowiedniej ilości opracowań (przeniesione wzorem notariuszy, tylko sens tam jest zupełnie inny ...). Kto i po co ma przeprowadzać kontrolę ilości wykonanych wycen i po co jedno autorskie opracowanie wybrane przez zainteresowanego (?) Czy celowe jest kolejne powielanie innych organów powołanych już do weryfikacji naszej pracy(?) (GA)

VI. To się może przydać

1. ZUS (od dnia 01-07-2007r.)

Podstawa 1625,48 zł

19,52% - ubezpieczenie emerytalne	317,29 zł
10,00% - ubezpieczenie rentowe	162,55 zł
2,45% - ubezpieczenie chorobowe	39,82 zł
1,80% - ubezpieczenie wypadkowe	29,26 zł
razem ubezpieczenia społeczne	548,92 zł
9% - ubezpieczenie zdrowotne	184,80 zł
(podstawa 2053,34 zł)	
2,45% - składka na Fundusz Pracy	39,82 zł
razem:	<u>773,54 zł</u>

2. Ryczałty używania samochodów prywatnych (od 18-11-2004r.)

- samochody do 900 cm ³	0,4894 zł/km
- samochody powyżej 900 cm ³	0,7846 zł/km
- motocykle	0,2161 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. 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 01.08.2007r.)	- 12,5%

6. Stopa bezrobocia

w Krakowie	4,5% w lipcu 2007r.
w Małopolsce	9,3% w lipcu 2007r.
w kraju	12,2% w lipcu 2007r.

7. Stopy procentowe NBP

obowiązują od: 30 sierpnia 2007r.

stopa redyskontowa	5,00 %
stopa lombardowa	6,25 %
stopa referencyjna	4,75 %
stopa depozytowa NBP	3,25 %

8. Inflacja miesięczna - rok 2007 (ujęcie roczne)

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

9. Średnia cena skupu żyta za okres trzech pierwszych kwartałów 2006r. - 35,52 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 2006r. - 133,70 zł/1m³

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

I kwartał 2007r.	2686 zł
II kwartał 2007r.	2650 zł

13. Stawka (okres obowiązywania 01.04.2007r.-30.09.2007r.) odtworzeniowa w Krakowie - 3036 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 II kwartale 2007r.	- 2644,34 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 II kwartale 2007r.	- 2801,61zł

Redakcja: Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz