



POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOWNAWCÓW
WYCENY NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄD GŁÓWNY
POLISH SOCIETY OF REAL ESTATE VALUERS
THE BOARD OF ADMINISTRATION

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax: 022 828-64-54

BIULETYN

Nr 75

styczeń 2009 r.

motto: *Verba volant scripta manent*
słowa ulatują, zapiski pozostają

Szanowne Koleżanki!
Szanowni Koledzy!

Rozpoczynamy Rok 2009 składając Państwu życzenia pomyślności, sukcesów, zdrowia.

Rok 2009 w naszych Stowarzyszeniach zaczął się wzmożoną aktywnością związaną z realizacją uchwał I Kongresu Rzecznawców Majątkowych. Powołana została Komisja Statutowa pod przewodnictwem H. Jędrzejewskiego i Komisja ds. Samorządu Zawodowego pod kierunkiem S. Kolanowskiego Są już pierwsze efekty prac. Znajdziecie Państwo w internecie projekt znormalizowanego Statutu PFSRM. Trwają bardzo intensywne prace Komisji ds. Samorządu Zawodowego. Szczegóły znajdziecie Państwo w pierwszym w tym roku BIULETYNIE.

Stanisław Różanka
Sekretarz Generalny PSRWN

Spis treści	str.
Z życia Stowarzyszenia	3
Posiedzenie Zarządu Głównego PSRWN	3
Z życia Federacji	10
Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM	10
Uchwały Rady Krajowej PFSRM	13
Informacja z obrad Rady Krajowej PFSRM - Tomasz Telega	18
Informacje z Ministerstwa Infrastruktury	24
Doskonalenia Zawodowe	24
Spotkanie ekspertów rynku nieruchomości z Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgierdem Dziekońskim.	28
Czasopisma branżowe	30
Świat Nieruchomości	30

Kierując się mądrością B. Jasińskiego „Istota życia polega na dobrym użyciu czasu” pragniemy ułatwić w jak największym stopniu współpracę z naszym wydawnictwem, dlatego też oddajemy do Państwa dyspozycji nowy serwis internetowy www.swiatnieruchomosci.uek.krakow.pl będący najwygodniejszą platformą wymiany informacji.

Zamawiając prenumeratę Świata Nieruchomości na rok 2009 w tradycyjnej drukowanej formie otrzymają Państwo również roczną prenumeratę on-line gratis.

Liczymy, że dołożywszy wszelkich starań oraz z pomocą ekspertów tej dziedziny, stworzymy periodyk stanowiący wsparcie merytoryczne dla szeroko pojętej branży nieruchomości. Szczegółowe informacje dotyczące prenumeraty znaleźć można na stronie internetowej bądź w biurze wydawcy.

Do prenumeraty zapraszają:

Wydawca	Redaktor Naczelny
Prezes Zarządu Fundacji UEK	Prof. dr hab. Adam Nalepka
Dr Jarosław Plichta	

Kontakt z Wydawcą

Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie
ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków
Tel. (012) 293-74-64
e-mail: fundacja@uek.krakow.pl
www.swiatnieruchomosci.uek.krakow.pl

CZASOPISMA BRANŻOWE

Świat Nieruchomości

Kraków, 19 01.2009 r.

Szanowni Państwo,

Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie pragnie zaprosić Państwa do prenumeraty kwartalnika ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI, w nowej odsłonie.

Jako nowy wydawca branżowego czasopisma z 15-letnią tradycją pragniemy połączyć doświadczenie naszych poprzedników z nowymi pomysłami i możliwościami wydawniczymi. ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI wypełni lukę na rynku branżowych tytułów wydawniczych przyczyniając się jednocześnie do budowy świadomości i wsparcia rozwoju na tym rynku.

Kluczem do sukcesu naszego czasopisma jest wsparcie merytoryczne ekspertów branży nieruchomości, którzy przyjęli zaproszenie do Rady Programowej. Pragniemy z ich pomocą stworzyć periodyk, który uzupełni rynek wydawniczy o pozycję niezbędną zarówno dla coraz szerszego grona studentów i doktorantów zainteresowanych branżą nieruchomości, jak i dla praktyków pragnących na bieżąco uzupełnić swoją wiedzę.

Kładziemy również duży nacisk na dystrybucję. Pragniemy by wydawany przez Fundację kwartalnik znalazł się w każdej ekonomicznej bibliotece, wśród zbiorów bibliotecznych stowarzyszeń branżowych oraz w salonikach prasowych na terenie całego kraju. Ponadto dla naszych prenumeratorów udostępniliśmy możliwość prenumeraty on-line.

Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA

Posiedzenie Zarządu Głównego PSRWN

W dniu 15 grudnia 2008 r. odbyło się posiedzenie Zarządu Głównego PSRWN. Posiedzenie odbyło się w Sali „C” Warszawskiego Domu Technika NOT, ul. Czackiego 3/5. Posiedzenie rozpoczęło się o godz. 11⁰⁰. Wzięło w nim udział 26 osób.

Obrady odbyły się wg przyjętego porządku.

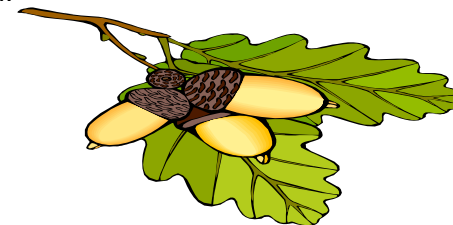
- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Otwarcie obrad i przyjęcie porządku | A. Hopfer |
| 2. Omówienie bieżących prac Federacji | A. Hopfer |
| 3. Relacja z obrad Rady Krajowej z
8–9.12.2008 r. | T. Telega |
| 4. Uchwały I Kongresu Rzeczników
Majątkowych | M. Skąpska |
| 5. Informacje o:
- proponowanym Statucie Izby (samorządu)
- projekcie Ustawy o samorządzie
zawodowym | S. Kolanowski
S. Kolanowski |
| 6. Propozycje Oddziału w Białymstoku
dotyczące „uzgodnienia zagospodarowania
majątku w przypadku rozwiązania Oddziału w
Białymstoku” | A. Gierasimiuk |
| 7. Informacja o wyborach w FSNT – NOT | K. Lewandowski |
| 8. Stan realizacji wpłat składek członkowskich | S. Różanka |
| 9. Informacja o odznaczeniach PFSRM i
PSRWN | S. Różanka |

10. Sprawy wniesione
11. Życzenia noworoczne

Przebieg obrad

1. Obrady otworzył prof. A. Hopfer. Serdecznie przywitał obecnych, informując równocześnie, że w Szczecinie odbyły się wybory i nowym Prezesem został Marian Stępień. Proponowany porządek obrad został zaakceptowany.
2. Bieżące prace Federacji omówił prof. A. Hopfer. Do najważniejszych zaliczył:
 - przedłużające się uzgodnienia standardów zawodowych,
 - powołanie Zespołu Rzeczoznawców Majątkowych ds. Statutu, przewodniczącym został H. Jędrzejewski. W skład zespołu wchodzi J. Jasiński;
 - powołanie zespołu ds. samorządowych w składzie 12 osób. Przewodniczącym jest S. Kolanowski,
 - uchwały Kongresu opracowała M. Skąpska, pochwala Jej za to,
 - Federacja powołała Komisję ds. Standardów w składzie: J. Konowalczuk, J. Adamiczka, J. Filipiak, Z. Ledzion –Trojanowska,
 - min. O. Dziekoński przekazał informacje o projekcie ustawy zmieniającej Ustawę o gospodarce nieruchomościami.

właściwego zdefiniowania pojęcia „wartości rynkowej” zarówno w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i w standardach zawodowych. Stwierdzono zgodnie, iż konieczne jest funkcjonowanie Krajowych Standardów Wyceny, które powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Ustalono, że określenie wartości rynkowej dla optymalnego sposobu użytkowania nie powinno być regułą obligatoryjnie stosowaną przez rzeczoznawców majątkowych ze względu na specyficzny charakter polskiego rynku nieruchomości. Ponadto dokonano porównania definicji wartości rynkowej w ustawie o gospodarce nieruchomościami z definicją określoną w Dyrektywie 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe. W wyniku spotkania uznano za zasadne dostosowanie definicji wartości nieruchomości i jej interpretacji przedstawionej przez Federację w standardzie KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa do obowiązujących przepisów prawa. W dalszej kolejności po gruntownym przeanalizowaniu wszystkich definicji zawartych w dokumentach unijnych, zwłaszcza w Dyrektywach, Ministerstwo podejmie inicjatywę legislacyjną, mającą na celu doprecyzowanie ustawowej definicji wartości rynkowej nieruchomości.



Spotkanie ekspertów rynku nieruchomości z Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgierdem Dziekońskim.

W dniu 12 stycznia 2009 roku odbyło się spotkanie ekspertów rynku nieruchomości z Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Panem Olgierdem Dziekońskim, dotyczące pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w polskim systemie prawnym. 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 określenia bądź przyjęcia wartości rynkowej bez wskazywania jej rodzaju.

W spotkaniu udział wzięli przewodnicząca Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej - Pani prof. Ewa Kucharska-Stasiak, sędzia Sądu Apelacyjnego w Katowicach - Pani prof. Stanisława Kalus, Przewodniczący RICS Polska, Międzynarodowy Reprezentant Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFVA) – Pan Christopher Grzesik, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Pan prof. Andrzej Hopfer oraz przewodniczący Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych - Pan prof. Mieczysław Prystupa. Ministerstwo Infrastruktury reprezentowali przedstawiciele Departamentu Gospodarki Nieruchomościami. W trakcie spotkania omówiono aspekty dotyczące Międzynarodowych Standardów Wyceny, konieczności funkcjonowania Krajowych Standardów Wyceny oraz problem

3. Informacje o przebiegu Rady Krajowej w dniach 8 – 9.12. 2008 r. przedstawił T. Telega. Za najważniejsze uznał wystąpienie ministra O. Dziekońskiego, który wyjaśniał problemy z uzgadnianiem standardów, a między innymi mówił o:
 - projekcie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - standardy mają być powszechnie obowiązujące,
 - długotrwałości uzgodnień z innymi resortami,
 - standardy nie mogą zawierać treści przeniesionych z ustaw,
 - polskie standardy powinny uzupełniać standardy europejskie,
 - przewiduje się swobodę w wyborze organizacji dla zaopiniowania operatu,
 - operat oceniany negatywnie jest równocześnie odrzucony,
 - operat oceniany przez zespół 3 – 5 osób
 - Kodeks Etyki powinien mieć normę standardu,
 - minister skarbu zwrócił się do minister Pity o ocenę operatu dotyczącego Białółki,
 - Ministerstwo Infrastruktury nie zajmuje się notami interpretacyjnymi.
4. Sprawozdanie Komisji uchwał i wniosków z I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu – 27 września 2008 r. – zostało opublikowane w internecie oraz przesłane do Oddziałów PSRWN.

W dyskusji zabierali głos wszyscy uczestnicy. Poinformowano, że Przewodniczącym Komisji Etyki został Lech Gutry. Zgłoszono uwagę, że Federacja nie realizuje uchwał Kongresu. Kilkakrotnie wyrażano poparcie dla utworzenia Izby. Kongres uznał, że nie należy uzgadniać standardów. J.Jasiński poinformował, że w Szwajcarii wykonuje się dwa operaty, jeden na zlecenie sprzedającego, drugi zleca nabywca, a następnie trwają pertraktacje. W Komisji Opiniodawczo - Rozjemczej w Warszawie stosuje się metodę negocjacji między autorami obu zastrzeżonych operatów. W wyniku opracowuje się nowy operat autorstwa dwóch osób. Stwierdzono, że standardy powinny być opracowywane dla rzeczoznawcy, a nie dla prawników.

5. Informacje o wyborach do władz FSNT – NOT przedłożył H. Paszkowski. Wybory odbyły się 11 grudnia 2008 r. Rada Krajowa wybrała:

Prezes	Ewa Mankiewicz–Cudny	(TKT)
Wiceprezes	Janusz Dyduch	(SITK)
	Stefan Góralczyk	(PZITB)
	Marian Jerzy Nasiadko	(SITR)
	Tadeusz Pawłowski	(SIMP)
	Józef Szczepan Suchy	(STOP)
Sekretarz		
Generalny	Jerzy Gumiński	(SITPMB)
Przewodniczący GKR	Edward Libera	(SITK)

tych osób uprawnionych, ich pierwszy okres rozliczeniowy rozpoczyna się w dniu 1 stycznia 2009 r. („*Za pierwszy okres rozliczeniowy uznaje się rok kalendarzowy następujący po roku kalendarzowym, w którym osoba uprawniona uzyskała uprawnienia lub licencję zawodową*”).

Mając na uwadze powyższe uznano za zasadne, by przedłużyć obecny okres rozliczeniowy, trwający od 27 maja 2008 r. i który planowo zakończyć się miał 31 grudnia 2008 r., do końca przyszłego roku kalendarzowego, tj. do 31 grudnia 2009 r. **Tym samym okresem, w którym rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości jest obowiązany do uczestniczenia w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych kształcenia jest okres od 27 maja 2008 r. do 31 grudnia 2009 r.**



życie rozporządzenia, tj. 27 maja 2008 r., który należy tym samym uznać za pierwszy dzień okresu rozliczeniowego obejmującego rok 2008, przy czym ostatnim dniem okresu rozliczeniowego, zgodnie z zasadą wyrażoną w treści § 8 ust. 1 *rozporządzenia* i braku odmiennych regulacji przejściowych, pozostał dzień 31 grudnia 2008 r. Powyższe spowodowało, że osoby uprawnione zostały na mocy rozporządzenia zobowiązane do uczestnictwa w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych kształcenia w sytuacji, gdy okres rozliczeniowy nie obejmował całego lecz pół roku kalendarzowego.

Jednocześnie należy wskazać, nawiązując do treści art. 196 ust. 2 *ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami*, iż rozporządzenie z dnia 17 kwietnia 2008 r. wprowadziło odmienny sposób prowadzenia doskonalenia zawodowego z punktu widzenia techniczno-organizacyjnego. Nowy system oraz brak powszechnej świadomości o wprowadzonych zmianach spowodował, że przez pierwsze miesiące obowiązywania nowego rozporządzenia liczba zgłaszanych programów przez organizatorów kształcenia była stosunkowo niewielka, a tym samym możliwość realizacji obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez osoby uprawnione znacząco utrudniona.

Opisany powyżej problem nie dotyczy osób, które uprawnienia lub licencję zawodową uzyskały w roku 2008, gdyż, zgodnie ze zdaniem drugim § 8 ust. 1 *rozporządzenia z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości* w przypadku

Obecnie w skład Rady Krajowej FSNT – NOT wchodzi:

- Krzysztof Lewandowski z wyboru PSRWN;
- Henryk Paszkowski z wyboru TJO Gdańsk.

6. Informacje dotyczące uchwały I Kongresu w sprawie zmiany statutu i powołania Izby Samorządowej przedstawił S. Kolanowski:

- w czasie obrad Kongresu zgłoszono 21 wniosków, 143 osoby brały udział w dyskusji,
- do najważniejszych wniosków należy zaliczyć: powołanie Izby, zmiana statutu,
- należy podkreślić, że za powołaniem Izby głosowała większość uczestników, tylko 3 osoby były przeciwne,
- S. Kolanowski ponownie przedstawił wady obecnych form organizacyjnych i na tym tle zalety Izby. Jego zdaniem Izba powinna opierać się na zasadach prawa handlowego,
- mówca podkreślił różnicę między tworzonymi i istniejącymi Izbami Gospodarczymi a Izbą Samorządową, która jest celem naszych Stowarzyszeń,
- drogą do osiągnięcia celu jest uchwalenie ustawy, stałe działania na rzecz uzyskania poparcia w Sejmie, to lobbying, to rozmowy z posłami w różnych rejonach działania Stowarzyszeń.

7. Propozycje Oddziału w Białymstoku dotyczące zamiaru utworzenia nowego stowarzyszenia pod nazwą Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych omówił A. Gierasimiuk. Poinformował, że odbyło się zebranie członków Oddziału – na obecnych 57 osób, 49 osób wypowiedziało się „za”. W związku z tym Oddział prosi o ustosunkowanie się Zarządu Głównego do zamiaru wniesienia całego majątku Oddziału do założonego regionalnego Stowarzyszenia.

W czasie dyskusji zabrali głos wszyscy uczestnicy. Poruszono dwie najważniejsze kwestie:

- istnieje możliwość, że część członków istniejącego Oddziału PSRWN będzie chciała dalej należeć do PSRWN w Białymstoku lub bliskich Oddziałów. Problem ten nie został przedstawiony przez Oddział;
- Oddział nie przedstawił informacji o stanie majątku Oddziału i sposobu podziału, gdyby część członków chciała pozostać w PSRWN.

Dyskutujący przedstawili kilka propozycji uchwał, którym sprzeciwiał się A. Gierasimiuk.

Prof. A. Hopfer powołał doraźny zespół w składzie: J. Jasiński, A. Gierasimiuk i S. Różanka.

Zespół przygotował projekt Uchwały, który poddano głosowaniu. Uchwała została przyjęta przy jednym głosie sprzeciwu.

rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, sposób dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku. Rozporządzenie stanowiło wykonanie upoważnienia dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, zawartego w art. 197 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią § 8 ust. 1 ww. rozporządzenia realizacja przez osobę uprawnioną obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych następuje w następujących po sobie okresach rozliczeniowych, z których każdy obejmuje jeden rok kalendarzowy, tj. okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku kalendarzowego. Natomiast zgodnie z treścią § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia osoba uprawniona ma obowiązek w ramach danego okresu rozliczeniowego uczestniczyć w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych kształcenia. Minimalna liczba godzin kształcenia dla roku kalendarzowego (24 godziny edukacyjne) została ustalona w drodze konsultacji z organizacjami zawodowymi.

Ponieważ wspomniane rozporządzenie weszło w życie w połowie 2008 roku, tj. 27 maja 2008 r., powyższa zasada została zachwiana – za początek okresu rozliczeniowego nie można było uznać dnia 1 stycznia 2008 r., gdyż w tej dacie nie istniały jeszcze mechanizmy przekazywania przez organizatorów kształcenia informacji o organizowanych formach kształcenia. Mechanizmy te zafunkcjonowały z dniem wejścia w

INFORMACJE Z MINISTERSTWA INFRASTRUKTURY

Doskonalenie zawodowe

Zmiana w zasadach doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

Zgodnie z treścią podpisanego przez Ministra Infrastruktury w dniu 19 grudnia 2008 r. rozporządzenia zmieniającego *rozporządzenie w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości z dnia 17 kwietnia 2008 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 475)*, obecny okres rozliczeniowy (od 27 maja do 31 grudnia 2008 r.), w ramach którego rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości byli zobowiązani do uczestniczenia w co najmniej 24 godzinach edukacyjnych kształcenia, został przedłużony do końca przyszłego roku. Oznacza to, że osoby uprawnione zyskały jeszcze rok na spełnienie ustawowego obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Rozporządzeniem z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 80, poz. 475) Minister Infrastruktury określił sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez

8. Realizacja składek członkowskich została omówiona przez S. Różankę. Największe opóźnienia w opłacaniu składek mają Oddziały w Bydgoszczy, Piotrkowie Trybunalskim i Włocławku. S. Różanka przypomniał także o obowiązku przesyłania do ZG sprawozdań finansowych, wynika to z Ustawy o rachunkowości. Z obowiązku tego zwolniony jest tylko Oddział w Olsztynie, który posiada osobowość prawną wydaną za zgodą Zarządu Głównego.
9. Zakończenie obrad nastąpiło o godz. 14.30. W Sali restauracyjnej NOT, w czasie obiadu, uczestnicy złożyli sobie życzenia świąteczne łamiąc się opłatkiem.



Z ŻYCIA FEDERACJI

Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

Wyciąg z protokołu z posiedzenia
Rady Krajowej PFSRM z dnia 8-9 grudnia 2008 r.

1. Porządek obrad posiedzenia obejmował między innymi:
 - wizyta O. Dziekońskiego
 - program działań Rady Krajowej w nawiązaniu do uchwał i wniosków I Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych
 - powołanie Komisji Statutowej i Komisji ds. Samorządu Zawodowego.
2. Wystąpienie Olgierda Dziekońskiego Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury.

Po powitaniu przez A. Hopfera, który w kilku zdaniach przedstawił aktualną sytuację Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zmiany, jakie zaszły w środowisku zawodowym w ostatnim czasie oraz niepokoje związane z uzgodnieniami z Ministrem Infrastruktury Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, zabrał głos zaproszony do dyskusji Olgierd Dziekoński. Odniósł się do wypowiedzi Andrzeja Hopfera i przedstawił koncepcję współpracy. Wyjaśnił treść listu wysłanego przez Ministerstwo do PFSRM dot. Standardów Zawodowych. Omówił zasady uzgadniania Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, odnosząc się do przepisów prawa obowiązującego w Polsce oraz standardów międzynarodowych i

- zastosowanie podejścia porównawczego (NI.1)
 - zastosowanie podejścia dochodowego (NI.2)
- obowiązują od 01.03.2009 r., zalecane od 01.01.2009 r.

Zgłosiłem propozycję odrzucenia zaproponowanej metody korygowania ceny średniej (notabene stosowanej dotychczas) jako niezgodnej z przepisami rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości §4 ust. 4, wskazując na inne znane w literaturze metody spełniające wymogi rozporządzenia. W wyniku dyskusji, a następnie głosowania, przyjęto z niewielkimi poprawkami tę metodę wyceny w wersji zaproponowanej przez Zespół Standardów.

Zgodnie z zaleceniami wynikającymi z uchwał I Kongresu, Rada Krajowa powołała:

- Komisję Statutową, przewodniczący Henryk Jędrzejewski, chodzi o dokonanie zmian w statucie Federacji w związku z przyszłą zmianą struktur władczych i wykonawczych Federacji
- Komisję Samorządu Terytorialnego, przewodniczący Stanisław Kolanowski, której zadaniem jest przygotowanie projektu ustawy Izby Samorządu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych

Inne uchwały znajdują się na stronach internetowych Federacji.

Tomasz Telega



Standard KWS3 **Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności**, uwagi w toku uzgodnień zgłosiła Komisja Nadzoru Bankowego, minister prosił o wyjaśnienie i dokonanie korekt.

Minister chciałby uzgadniać łącznie i ogłaszać wszystkie standardy. Po dyskusji wyraził zgodę na uzgadnianie sukcesywnie po ich otrzymaniu od Federacji.

Minister zaproponował, aby w trybie pilnym usunąć różnice stanowisk dotyczących treści w standardach, przez odbycie wspólnego posiedzenia przedstawicieli resortu i Federacji, po czym dokona uzgodnień.

Noty interpretacyjne nie są przedmiotem uzgodnień z ministrem, jak zaznaczył minister, w polskim prawie nie ma norm powszechnie obowiązujących zwanych notami interpretacyjnymi.

Rada Krajowa uchwaliła *Zasady stosowania kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych*, które wchodzi w życie z dn. 01.03.2009 r. (uchwała nr 23/08). Zasady te stanowią uzupełnienie Kodeksu etyki zawodowej, rozwijają jego treść.

W związku z ustąpieniem z funkcji przewodniczącej Komisji Etyki Zawodowej, nowym przewodniczącym został Lech Gutry. Rada Krajowa uchwaliła i włączyła do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny standard KSWP2 **Wartości inne niż wartość rynkowa**, obowiązuje od 01.03.2009 r., zalecany od 01.01.2009 r.

Przedmiotem obrad była także dyskusja nad Notami Interpretacyjnymi :

europejskich. Następnie przedstawił opinię Ministerstwa na temat treści poszczególnych Standardów.

Omówił proponowane zmiany treści art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- skrócenie terminu sporządzania opinii dot. prawidłowości wykonania operatu szacunkowego do 2 miesięcy,
- opinia taka powinna być sporządzona przez zespół 3-5 osób,
- w przypadku negatywnej opinii, oceniony w ten sposób operat szacunkowy nie może być brany pod uwagę w dalszym postępowaniu.

Andrzej Hopfer podziękował za wypowiedź i udzielił głosu członkom Rady Krajowej. Zdzisława Ledzion - Trojanowska, Przewodnicząca Rady Programowo - Naukowej, omówiła kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce oraz istotę standardów w tym zawodzie. Odniosła się negatywnie do postulowanych zmian art. 157. Zaproponowała spotkanie z przedstawicielami różnych ministerstw i środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych w celu ustalenia optymalnych rozwiązań w zakresie standardów zawodowych. W dyskusji wzięli udział również: Katarzyna Stasiak, Jerzy Filipiak, Andrzej Zarychta, Roman Stasiuk.

Olgierd Dziekoński ustosunkował się do dyskusji i stwierdził, że celowe jest publikowanie poszczególnych standardów w momencie ich uzgodnienia. W celu przyśpieszenia trybu uzgadniania standardów, potwierdził chęć zorganizowania spotkania Departamentu Nieruchomości i Planowania Przestrzennego w Ministerstwie z przedstawicielami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Skierował prośbę do Rady Krajowej, aby tematyka standardów zawodowych, które wykraczają poza zakres kompetencyjny Ministerstwa Infrastruktury, była zatwierdzana bezpośrednio z właściwym ministerstwem.

Po wystąpieniu O. Dziekońskiego zebrani wysłuchali wypowiedzi wiceprezydenta PFSRM Jerzego Filipiaka na temat przebiegu I Kongresu Rzecznawców Majątkowych, który odbył się w Poznaniu. Omówił zasady wdrożenia postanowień Kongresu przez Radę Krajową. Podczas Kongresu zostały przyjęte uchwały i złożone wnioski. Aby Rada Krajowa PFSRM podjęła część uchwał przyjętych podczas Kongresu, konieczna jest zmiana Statutu. Zmiany Statutu może dokonać jedynie Rada Krajowa. W tym celu niezbędne jest powołanie Komisji Statutowej. W trakcie Kongresu został umówiony również temat Izby Samorządowej. W związku z tym Rada Krajowa została zobowiązana do powołania Komisji ds. Samorządu Zawodowego.

Następnie głos zabrała Małgorzata Skąpska, Przewodnicząca Komisji Uchwał i Wniosków. Podziękowała wszystkim członkom Komisji za pracę. Omówiła przebieg tworzenia sprawozdania. Przedstawiła i omówiła szczegółowo postanowienia Kongresu. Zaprezentowała treść przyjętych uchwał i złożonych wniosków podczas Kongresu. Najważniejszy wniosek złożony podczas I Kongresu to powstanie Izby Samorządu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych.



Wątpliwości co do potrzeby uzgadniania standardów przez ministra, występują także w naszym środowisku federacyjnym (dyskusja podczas obrad I Kongresu), jednakże wcześniej należałoby wprowadzić odpowiednie zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Należy podkreślić, że z wnioskiem o uzgadnianie standardów zwracaliśmy się jako Federacja, podczas prac legislacyjnych nad zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami w 2003 r., wówczas, w ten sposób chcieliśmy standardom nadać wyższą rangę i uczynić je powszechnie stosowanymi niezależnie od przynależności organizacyjnej.

Minister odniósł się do 3 standardów:

- **Wartość rynkowa i odtworzeniowa:** podniósł sprawę wartości rynkowej jako optymalnego wykorzystania, ile jest ryzyka w przyjęciu takiej definicji zwłaszcza przy braku planów miejscowych, prosił o dopracowanie tej definicji
- **Operat szacunkowy:** zawiera zbyt dużą ilość treści z rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości, jest przeciwny, aby standardy powielały normy zawarte w przepisach prawnych, standard powinien zawierać treści dodatkowe, uzupełniające i regulujące zasady sporządzania operatów
- **Wycena dla celów sprawozdań finansowych:** uwagi zgłosiło Ministerstwo Finansów, w związku ze zmianą ustawy o rachunkowości (wchodzi w życie od 01.01.2009 r.), należy uwzględnić wynikające z tej ustawy definicje.

opinii innych organizacji zawodowych, związanych z rynkiem nieruchomości.

Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych (organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych - powstała niedawno) w piśmie z dnia 24.11.2008 r. do Ministra Infrastruktury, domaga się nieuzgadniania przedstawionych przez Federację standardów. Podnosi ona między innymi, że:

- Federacja jako partykularnie działająca organizacja nie ma prawa narzucać swoich standardów członkom innych organizacji,
- Federacja poprzez swoje standardy prowadzi do sprzeczności ze standardami międzynarodowymi, przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- Federacja jeśli chce ustalać standardy, to może robić wyłącznie na swój użytek i dla swoich członków.

W świetle już tylko w/w stanowisk, zaczyna się nienajlepiej dziać w naszym środowisku w zakresie jednolitości reguł wyceny i zasad ich stosowania.

Minister podkreślił, że na chwilę obecną podstawę jego działania stanowią przepisy ust. 6 art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*obowiązek uzgadniania standardów i ich ogłaszania*), oraz że standardy nie są związane z Federacją, lecz rzeczoznawcami majątkowymi, jeśli chodzi o ich stosowanie. Standardy mają być powszechnie obowiązujące, zgodnie z ust. 1 art. 175 w/w ustawy. Standardy demokratycznego państwa prawa, wymagają, aby przyjmowane normy poprzedzone były opiniami różnych instytucji, a także opinię taką może wyrazić osoba fizyczna.

Uchwały Rady Krajowej PFSRM

Uchwała nr 17/08

Rada Krajowa PFSRM powołuje Komisję Statutową w składzie przedstawionym przez Zarząd:

1. Henryk Jędrzejowski
2. Janusz Jasiński - PSRWN o/Olsztyn
3. Lech Tarnowski - Karkonoskie SRM
4. Katarzyna Wróblewska - Łódzkie SRM
5. Anna Poszyler - SRM Województwa Wielkopolskiego
6. Józef Niżyński - SRM we Wrocławiu
7. Urszula Jolanta Tuśnio - Świętokrzyskie SRM
8. Lucyllia Głogowska - Małopolskie SRM
9. Andrzej Janas - Toruńskie SRM
10. Marek Michocki - SRM Wielkopolski Południowej w Kaliszu
11. Zenon Marczuk- Śląskie SRM
12. Elżbieta Majewska - SRM Bydgoszcz

Zadaniem Komisji jest przeanalizowanie uchwał podjętych przez I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu, w przedmiocie wprowadzenia zmian w strukturze organizacyjnej PFSRM i na tej podstawie opracowanie, i przedstawienie Radzie Krajowej propozycji wprowadzenia zmian w Statucie PFSRM (Protokół z przebiegu głosowania uchwał na I Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 27.10.2008 r. w Poznaniu przedstawiony przez Przew. Kom. Uchwał i Wniosków Małgorzatę Skąpską stanowiący zał. nr 1 do

Sprawozdania Komisji Uchwał i Wniosków I Kongresu Rzecznawców Majątkowych w dniu 27.10.2008 r. w Poznaniu - materiały na posiedzenie Rady Krajowej w dniu 8-9.12.08.).

Uchwała nr 18/08

Przewodniczenie Komisji Statutowej Rada Krajowa PFSRM powierza Henrykowi Jędrzejowskiemu.

Uchwała nr 19/08

Rada Krajowa PFSRM powołuje Komisję ds. Powołania Samorządu Zawodowego w składzie przedstawionym przez Zarząd:

1. Stanisław Kolanowski
2. Elżbieta Schmidtke - Mazowieckie SRM
3. Mieczysław Ołtarzewski - Zachodniopomorskie SRM
4. Tomasz Cieślak - Łódzkie SRM
5. Kazimierz Rygiel - Warszawskie SRM
6. Elżbieta Jakóbiec - SRM Województwa Wielkopolskiego
7. Krzysztof Smarul - Środkowopomorskie SR
8. Ryszard Parcia - SRM we Wrocławiu
9. Łukasz Łowicz - Świętokrzyskie SRM
10. Halina Kruczkowska - Małopolskie SRM
11. Jadwiga Gałach - SRM Wielkopolski Południowej w Kaliszu
12. Joanna Grzesiak - SRM w Bydgoszczy
13. Ewa Łukasik - Śląskie SRM

Uchwała nr 20/08

Przewodniczenie Komisji ds. Powołania Samorządu

wiceprezydent.

W obradach uczestniczyła także Monika Nowakowska (nasz członek) – jako przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Federacji oraz Małgorzata Skąpska (nasz członek) – przewodnicząca Komisji Uchwał i Wniosków I Kongresu Rzecznawców Majątkowych.

Obrady otworzył, przywitał zebranych i gości oraz prowadził prezydent Andrzej Hopfer. Obrady zaszczycił podsekretarz w Ministerstwie Infrastruktury Olgierd Dziekoński i naczelnik Paweł Duciak z departamentu rynku nieruchomości.

Protokół z posiedzenia Rady z 04.09.2008 r. został przyjęty bez zastrzeżeń.

Posiedzenie Rady zdominowane zostało dyskusją nad procedurami uzgadniania Standardów zawodowych przez ministra a następnie – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami – ogłoszenia ich w drodze komunikatu w Dzienniku Urzędowym.

Minister Olgierd Dziekoński przedstawił merytoryczne uzasadnienie braku uzgodnień, przedstawionych mu przez Federację projektów 5 Standardów Zawodowych. Swoje stanowisko ministerstwo zawarło w piśmie z dnia 22.11.2008 r., skierowanym do Prezydenta Andrzeja Hopfera.

Minister wyjaśnił obowiązujące go procedury, związane z uzgodnieniem standardów, między innymi podkreślił, że uzgodnienie standardów i odpowiedni **komunikat rządu** musi być zgodny z polityką innych resortów, co wiąże się z wcześniejszymi uzgodnieniami z tymi resortami a także instytucjami międzyresortowymi. Minister musi także wysłuchać

Informacja z obrad Krajowej Rady Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

W dniu 8-9 grudnia 2008 r. odbyło się posiedzenie Rady Krajowej. Miejscem obrad był Dom Technika w Warszawie.

Program posiedzenia Rady obejmował:

- 1) przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Krajowej odbytej we wrześniu 2008 r.,
- 2) przyjęcie programu działania Rady Krajowej w nawiązaniu do uchwał i wniosków I Kongresu Rzecznawców Majątkowych (który odbył się 25.09.2008 r.),
- 3) powołanie Komisji Statutowej i Komisji ds. Samorządu Zawodowego,
- 4) przyjęcie *Zasad stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej rzecznawców majątkowych* oraz powołanie przewodniczącego Komisji Etyki Zawodowej,
- 5) informacja o aktualnym stanie prac uzgodnień Standardów Zawodowych z Ministerstwem Infrastruktury,
- 6) prezentacja nowych projektów Standardów Zawodowych,
- 7) sprawy wniesione.

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w posiedzeniu Rady Krajowej jako przedstawiciele reprezentowali koledzy Tomasz Telega i Marian Stępień, prof. Andrzej Hopfer i Jerzy Filipiak – nasi członkowie – brali udział w obradach jako odpowiednio prezydent federacji i

Zawodowego Rada Krajowa PFSRM powierza Stanisławowi Kolanowskiemu.

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Komisję Legislacyjną do przekazywania Stowarzyszeniom bieżących informacji o zmianach zaistniałych w przepisach prawnych, w obszarze działania rzecznawców majątkowych.

Uchwała nr 21/08

Rada Krajowa PFSRM, po zapoznaniu się z uchwałami podjętymi przez I Kongres Rzecznawców Majątkowych w Poznaniu, w części, która nie wiąże się z wprowadzeniem zmian w strukturze organizacyjnej PFSRM, zobowiązuje Zarząd PFSRM do ich realizacji (Protokół z przebiegu głosowania uchwał na I Kongresie Rzecznawców Majątkowych w dniu 27.10.2008 r. w Poznaniu przedstawiony przez Przew. Kom. Uchwał i Wniosków Małgorzatę Skąpską stanowiący zał. nr 1 do Sprawozdania Komisji Uchwał i Wniosków I Kongresu Rzecznawców Majątkowych w dniu 27.10.2008 r. w Poznaniu - materiały na posiedzenie Rady Krajowej w dniu 8-9.12.08.).

Uchwała nr 22/08

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Komisję Legislacyjną do przekazywania Stowarzyszeniom bieżących informacji o zmianach zaistniałych w przepisach prawnych w obszarze działania rzecznawców majątkowych.

Uchwała nr 23/08

Rada Krajowa PFSRM uchwala Zasady Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych. Zasady wchodzi w życie z dniem 1 marca 2009 roku.

Z dniem wejścia w życie niniejszych Zasad traci moc Kodeks Etyki uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 09.09.2004 r.

Uchwała nr 24/08

Przewodniczenie Komisji Etyki Zawodowej Rada Krajowa PFSRM powierza Lechowi Gutremu.

Uchwała nr 25/08

Rada Krajowa PFSRM zaleca Stowarzyszeniom wprowadzenie zmian do statutów i regulaminów wewnętrznych Stowarzyszeń, zgodnych z przyjętymi Zasadami Stosowania Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych.

Uchwała nr 26/08

Rada Krajowa PFSRM uchwala i włącza do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW):

1) Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 2 (KSWP 2) „Wartości inne niż wartość rynkowa”.

Standard obowiązuje od 01.03.2009 r. a od dnia 1 stycznia 2009 roku zalecany jest do stosowania.

Uchwała nr 27/08

Rada Krajowa PFSRM uchwala i włącza do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) następujące noty interpretacyjne:

1) Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

2) Nota interpretacyjna nr 2 (NI 2) „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”.

Noty obowiązują od 01.03.2009 r. a od dnia 1 stycznia 2009 roku zalecane są do stosowania, jednocześnie tracą ważność dotychczasowe „Tymczasowe noty interpretacyjne” nr III.6 i nr III.7.

Uchwała nr 28/08

Szczegółowe rozwiązania dotyczące przyjęcia przez Zarząd PFSRM ostatecznego stanowiska, procedury, ewentualnej kolejności uzgadniania Standardów Zawodowych z Ministerstwem Infrastruktury przedstawi Zarząd Federacji Radzie Krajowej PFSRM na jej najbliższym posiedzeniu.

