



# BIULETYN

RZECZOZNAWCY MAJ TKOWEGO

ŁÓDź listopad 2009 nr 1(50)2009



Stowarzyszenie jest członkiem Polskiej Federacji Stowarzysze Rzeczoznawców Maj tkowych

# NOWE WŁADZE PFSRM

---



## Zarz<sup>1</sup>d Federacji

### Prezydent

Krzysztof Urbańczyk

### Wiceprezydenci

Jerzy Adamiczka

Krzysztof Bratkowski

Janusz Jasiński

## Komisja Rewizyjna

Marian Witczak

Wiesława Szandrowska

Joanna Monika Szapiro Nowakowska

Jan Ryszard Krupiński

Stanisław Cegielski

## MIKOŁAJKI

W dniu 11.12.2008 roku tradycyjnie odbyło się integracyjne spotkanie obu naszych Stowarzyszeń - tak zwane "Mikołajki".

Tym razem organizatorem tego spotkania był nasz Oddział. Spotkanie to odbyło się nie jak dotychczas w siedzibie budynku NOT, ale w uroczym klubie Uni-Art w Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 roku nr 82. Klub ten został zaadaptowany z pomieszczeń starej fabryki przez przedsiębiorczych ludzi państwa Staniaszczyk.

W spotkaniu mikołajkowym uczestniczył - jak zresztą zawsze - nasz prezydent PSRWN pan profesor Andrzej Hopfer oraz wielu wybitnych członków naszego i zaprzyjaźnionego Stowarzyszenia.

W części oficjalnej po przywitaniu przybyłych gości przez prezesa naszego Stowarzyszenia pana Krzysztofa Kozłowskiego i Prezesa Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majtkowych pana Andrzeja Zarychtę zabrawoś Pan profesor Andrzej Hopfer. Przypomniał o najważniejszych sprawach nurtujących nasze środowisko, o sprawach załatwionych i o sprawach nie załatwionych przez Komisję Krajową PFSRM.



Następnie zostały przez pana prezydenta wręczone Srebrne Odznaki PFSRM za długoletnie działania w środowisku rzeczoznawców majątkowych następującym naszym członkom: Annie Bandel, Marianowi Czochańskiemu, Krzysztofowi Kozłowskiemu, Stanisławowi Satole. Gratulujemy naszym członkom tego zaszczytnego wyróżnienia.



Po części oficjalnej nastąpił koncert solistki Teatru Wielkiego w Łodzi pani Anny Cymerman, która zapiewała nam bardziej i mniej znane kolędy.

Na koniec przyszła pora na integrację środowiska: śpiewanie się opłatkami, składanie życzeń oraz poczęstunek.

Wszyscy uczestnicy otrzymali specjalne wydanie naszego Biuletynu. Całe spotkanie zostało bardzo mile przyjęte przez środowisko.







Ewa Ba

## SZKOLENIE W UNIEJOWIE

W dniach 18.06 – 20.06 2009 r. oddzia<sup>3</sup> regionalny w Łodzi PSRWN zorganizowa<sup>3</sup> kurs specjalistyczny na temat: „Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości w podej<sup>3</sup>ciu dochodowym, w o<sup>3</sup>wietle proponowanych zmian Rozporz<sup>1</sup> dzenia Rady Ministrów z dnia 21 wrze<sup>3</sup>cia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporz<sup>1</sup> dzania operatu szacunkowego”. Wyk<sup>3</sup>ady odbywa<sup>3</sup> się w zabytkowych salach o<sup>3</sup>edniowiecznego zamku w Uniejowie.

W pierwszym dniu szkolenia Tomasz Telega omó<sup>3</sup> zmiany proponowane w projekcie rozporz<sup>1</sup> dzenia zmieniaj<sup>1</sup> cego rozporz<sup>1</sup> dzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporz<sup>1</sup> dzania operatu szacunkowego.



Obecna nowelizacja spowodowana jest potrzeb<sup>1</sup> uwzględnienia w przepisach rozporz<sup>1</sup>dzenia wniosków wynikaj<sup>1</sup>cych z czteroletnich doświadczeń w jego stosowaniu przez rzeczoznawców maj<sup>1</sup>tkowych. Projektowane zmiany wynikaj<sup>1</sup> z konieczności przystosowania regulacji dotyczących wyceny nieruchomości, które zgodnie z treśc<sup>1</sup> decyzji lokalizacyjnych przeznaczane s<sup>1</sup> na realizację inwestycji drogowych. Dodatkowo zmianie uległy również niektóre przepisy rozporz<sup>1</sup>dzenia m.in. dotyczące zasad wyceny dla potrzeb przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz dla potrzeb określania zmiany wartości nieruchomości spowodowanej wejściem w życie lub zmian<sup>1</sup> miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt nowelizacji przygotowany został z uwzględnieniem częśc<sup>1</sup> propozycji przedstawionych przez Polsk<sup>1</sup> Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Maj<sup>1</sup>tkowych skupiając<sup>1</sup> praktyków w dziedzinie wyceny nieruchomości, a ponadto z uwzględnieniem uwag przekazywanych przez różne organy lub instytucje do Ministerstwa Infrastruktury.



Zgodnie z decyzj<sup>1</sup> Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgierda Dziekońskiego, projekt rozporz<sup>1</sup>dzenia został przekazany do konsultacji społecznych do dnia 30 kwietnia 2009 r. Niestety do dziec<sup>1</sup> proponowane zmiany w rozporz<sup>1</sup>dzeniu nie weszły w życie.

W drugim i trzecim dniu szkolenia zg3białony zagadnienia szacowania nieruchomości w podej3ciu dochodowym. Praktyczne zastosowanie podej3cia dochodowego, metody inwestycyjnej i metody zysków, szacowanie i modelowanie stopy kapitalizacji, okre3canie poziomu dyskonta, warto3ci rezydualnej to tylko niekt3re z zagadnie3 prezentowanych przez dr in.3. Andrzeja Muczy3skiego – wyk3adowcy z Uniwersytetu Warmi3sko-Mazurskiego w Olsztyna.

W ci3 gu tych trzech dni zdobywaliony wiedz3 i doskonaliliony warsztat rzeczoznawcy maj3tkowego, ale równie3 by3 czas na relaks. Można by3 skorzystać z k3pieli w basenach termalnych lub w d3bowych baliach z solankow3 wod3 termaln3, a podczas kolacji biesiadnej skosztowa3specja3ów kuchni staropolskiej Zamku w Uniejowie i mi3o pogaw3dzenie tylko na tematy zawodowe.



Szkolenia w formie wyjazdowej sprzyjaj3 nawi3 zywanu kontakt3w zawodowych i integracji naszego 3rodowiska. Szkoda tylko, że zapa3 i wysi3ek organizator3w szkolenia nie mia3 odzwierciedlenia w frekwencji. Szkolenia organizowane s3 g33wnie dla cz3onk3w naszego stowarzyszenia, przy minimalnej odp3atno3ci. Trudno zrozumie3ma3e zainteresowanie tematem, jak i zaproponowan3 form3 wyjazdow3 szkolenia. Nale3y tu wspomnie3, że zar3d oddzia3u wyszed3 naprzeciwko propozycjom zg3aszonym wcze3niej przez niekt3rych naszych cz3onk3w – niestety nie obecnych na tym szkoleniu. Ze wzgl3du na ma3e zainteresowanie szkoleniem oraz strat3 finansow3 i konieczno3ce odp3aty przez stowarzyszenie, prawdopodobnie szkolenia wyjazdowe nie b3d3 w przysz3o3ci organizowane.

Ewa Ba

## SPOTKANIA KLUBU DYSKUSYJNEGO



W okresie od stycznia do maja 2009 r. zgodnie z harmonogramem, odbyły się cztery spotkania klubu dyskusyjnego w oddziale regionalnym w Łodzi PSRWN. Największą frekwencją cieszyło się spotkanie, które prowadził Tomasz Telega, na temat określenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Ożywiona dyskusja świadczyła o dużym zainteresowaniu tematem przez uczestników spotkania.

Ponadto tematyka spotkań obejmowała następujące zagadnienia: sposoby określenia stopy dyskontowej, pojęcie stopy referencyjnej – prowadził Stanisław Urawski; prezentacja analizy rynku lokali mieszkalnych dla dzielnicy Łódź-Bałuty – Tobiasz Dobrski oraz wycena kamienic mieszczańskich na podstawie materiałów prezentowanych przez mnie z konferencji WAZA 2009.

Pomimo wejścia w życie nowego „Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008r. w sprawie stażowego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych...” regulującego kryteria oceny spełnienia obowiązku stażowego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, nadal spotkania cieszą się zainteresowaniem wśród członków naszego oddziału. Świadczy to, o potrzebie ich kontynuacji. Spotkania dają możliwość wymiany poglądów, są miejscem ciekawych dyskusji z zakresu szacowania nieruchomości jak również umożliwiają nawiązanie bliższych kontaktów zawodowych.

Po przerwie wakacyjnej wznawiamy spotkania klubu dyskusyjnego.

Terminy spotkań

w 2009 r.: 29.10; 26.11.

w 2010 r.: 28.01; 25.02; 25.03; 22.04; 27.05. .

Miejscem spotkań jest sala nr 411 w budynku NOT w Łodzi pl. Komuny Paryskiej 5a.

Zapraszam do czynnego uczestnictwa i zgłaszania problemów, które Was interesują i mogłyby być tematem naszych spotkań.



# KORESPONDENCJA

## W SPRAWIE KOSZTÓW PRZEPROWADZANIA DOWODU Z OPINII BIEGŁYCH W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM

Warszawa dnia 03.06.2009 roku

Szanowny Pan  
Zbigniew Wrona  
Podsekretarz Stanu  
w Ministerstwie Sprawiedliwości

Szanowny Panie Ministrze,

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, organizacji zawodowej skupiającej Stowarzyszenia, których członkami są rzeczoznawcy majątkowi, w tym duża grupa biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości, zwracamy się z prośbą o przyspieszenie wejścia w życie od dawna zapowiadanego rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym.

Treść rozporządzenia jest pozytywnie odbierana przez nasze środowisko. Projekt rozporządzenia znajduje się w uzgodnieniach międzyresortowych od kilku miesięcy. Pierwotnie rozporządzenie miało wejść w życie w kwietniu 2009 roku. Obecnie na witrynie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości pojawiła się nowa data 01 lipca 2009 roku. Jesteśmy zaniepokojeni zwłoką w tej sprawie. Wielu naszych doświadczonych kolegów pełniących funkcje biegłych rezygnuje z pracy na rzecz sądów, między innymi z powodu nieuregulowania sprawy podatku VAT.

Jednocześnie korzystając z okazji postulujemy wdrożenie także następujących zasad wynagradzania biegłych sądowych:

- zobowiązanie Sądów do wydania postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia za wykonane czynności w okresie do 14 dni od daty otrzymania opinii i preliminarza kosztów,
- wypłata należności w terminie maksymalnie 21 dni od daty złożenia rachunku pod rygorem naliczenia odsetek za zwłokę,

- zobowiązanie Sądów do zapłaty za czas niezbędny do przygotowania się do rozprawy (zaznajomienie się z aktami sprawy i sporządzenie opinii w sytuacji np. gdy od czasu złożenia pisemnej opinii do wezwania na rozprawę w celu złożenia dodatkowych wyjaśnień mija dłuższy okres czasu),

- zobowiązanie Sądów do zapłaty za czas :

- dojazdu do Sądu na rozprawę,
- dojazdu do miejsca oględzin i instytucji związanych ze sporządzeniem opinii (Starostwa, Urzędy Gmin, itp.),
- w sytuacji kilkugodzinnego oczekiwania pod drzwiami na rozprawę.

- uznanie samochodu za narzędzie pracy biegłego, a jeżeli nie to uproszczenie procedury użycia samochodu i zwrotu wydatków za jego użycie przy dojazdach do miejsca wykonywania czynności,

- określenie zasad wynagrodzenia za czynności przygotowawcze, badawcze i dodatkowe (np. procentowo w stosunku do stawki bazowej),

- określenie czynności, które są zaliczane do nakładów pracy biegłego, w tym m.in.:

- Sporządzenie rysunków i rzutów,
- Sporządzenie innych opracowań graficznych,
- Oznaczenie granic nieruchomości, lokali, służebności, podziału,
- Sporządzenie opracowań graficznych zdjęć z ich opisaniem,
- Kopiowanie i sporządzenie określonej ilości egzemplarzy opinii,
- Pisanie i wysyłanie listami poleconymi w urzędach pocztowych zawiadomień o oględzinach,
- Odbiór i zwrot akt,

- uwzględnienie w stawce stopnia skomplikowania sprawy (np. w sytuacji, gdy do sporządzenia opinii biegły są dowy powinien oprócz uprawnień zawodowych do wyceny posiada. uprawnienia budowlane, geodezyjne, lustratora w spółdzielniach mieszkaniowych itp.).

- uwzględnienie w taryfie posiadanych przez biegłego kwalifikacji, w formie np. dodatków: po roku wykonywania czynności biegłego + 10 %, po 3 latach +30 %, po 5 latach + 50 %.

- nie stosowanie grzywien za niemyślnie opóŹnienia w oddawaniu opinii, a jedynie karanie poprzez zmniejszenie wynagrodzenia za sporz¹dzenie opinii maksymalnie do 25% wartoœci wynagrodzenia,

- wprowadzenie moŹliwoœci negocjowania wynagrodzenia za sporz¹dzenie opinii przed jej przyjêciem, bez skutków odmowy przyjêcia wykonania opinii,

- wprowadzenie zasady corocznej waloryzacji stawki bazowej wskaźnikami wzrostu p³ac stosowanymi dla resortu sprawiedliwoœci.

ZaleŹy nam, by biegłymi s¹dowymi byli najlepsi fachowcy z danej dziedziny. Mamy nadzieję, Źe nasze uwagi zostan¹ uwzglêdnione w dalszej procedurze przygotowania przepisów dotycz¹cych pracy biegłych.

Jestemy gotowi do dalszej wspó³pracy w tym obszarze.

Z wyrazami szacunku

Andrzej Hopfer

Prezydent PFSRM



W nawi¹zaniu do Pana zapytania z dnia 12 sierpnia br. uprzejmie informujê, Źe prace legislacyjne nad projektem rozporz¹dzenia Ministra Sprawiedliwoœci zmieniaj¹cym rozporz¹dzenie w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postêpowaniu s¹dowym zosta³y czasowo wstrzymane, wobec braku œrodków na pokrycie skutków finansowych wejœcia w Źycie projektowanego rozporz¹dzenia w 2009 r.

W zwi¹zku z tym zosta³ przesuniêty termin wejœcia ww. aktu prawnego z dnia 1 paŹdziernika 2009 r. na dzieñ 1 stycznia 2010 r.

GraŹyna TaŹadaj

Departament Legislacyjno - Prawny MS.

## O WYPUSZCZANIU W WIECZYSTY I EMFITEUTYCZNY DZIAŁY REALNOŚCI MIEJSKICH

W 1815 roku miasto Łódź wchodzi w skład Królestwa Polskiego. Podejmowane przez władze Królestwa działania są interesujące również z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego. Zawarte w *Zbiorze przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego*<sup>1)</sup> ustalenia dotyczą między innymi szacowania nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste.

We wstępie do tytułu zawierającego przepisy „O wypuszczaniu w wieczysty i emfiteutyczny dział realności miejskich” przeczytamy:

„Prawo wyłącznego używania rzeczy i rozporządzenia nią, stanowi własność onej zupełnej, dominium directum, proprietatem. Prawo używania z cudzej rzeczy, to jest cięgnięcia z niej użytków, dochodów, stanowi własność użytkową rzeczy (dominium tiule rei). To ostatnie prawo, może być przedmiotem dzierżawy czasowej, lub nieograniczonej czyli wieczystej. Wypuszczanie w wieczysty lub długoletni (emfiteutyczny) dział realności miejskich, będące również pozbywaniem się części własności, to jest prawa użytkowania z onej, wymaga zatwierdzenia Rady Administracyjnej, i powinno następować drogą publicznej licytacji, z dopuszczeniem wyjątku, jedynie z upoważnienia tejże Rady, dla szczególnych korzyści, mogących się natrafiać dla miasta, z wypuszczenia w działawę z wolnej ręki”.

Treści zawarte w tym tytule zawierają również wydane 10 listopada 1823 roku przez Komisję Rządową Przychodów i Skarbu „Rozporządzenie wskazujące zasady do szacowania placów rządowych po miastach i wypuszczania onych w wieczysty działawę”. Rozporządzenie to cytuję w całości.

---

<sup>1)</sup> Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Podlaska Biblioteka Cyfrowa.  
<http://pbc.biaman.pl>



**O szacowaniu placów rz<sup>1</sup> dowych po miastach,  
i wypuszczaniu onych w wieczyst<sup>1</sup> dzierżawę.**

(d. 10 Listopada 1823 r.)

do

Wszystkich Kommissyj Wojewódzkich

**KOMMISSYA RZ<sup>1</sup>DOWA PRZYCHODÓW I SKARBU**

Chc<sup>1</sup>c zaprowadziæ jednostajnoœæ przy szacowaniu placów rz<sup>1</sup> dowych po miastach, i wypuszczaniu onych w wieczyst<sup>1</sup> dzierżawę, Kommissya Rz<sup>1</sup> dowy postanowi<sup>1</sup>a:

1. Każdy plac powinien byæ pomierzony, i plan z niego sporz<sup>1</sup> dzony.
2. Do przemierzania placów rz<sup>1</sup> dowych po miastach, użyt<sup>1</sup> byæ ma miara nowo-polska, mianowicie pr<sup>1</sup>ców 7½ łokci trzymaj<sup>1</sup> ca.
3. Redukcyja pr<sup>1</sup>ta kwadratowego na żokcie następować ma wedle dzieła Kolberga, to jest pr<sup>1</sup> kwadratowy rachuje się po łokci kwadratowych 56¼, sążeń kwadratowy zaś po łokci kwadratowych 9.
4. Miasta dziel<sup>1</sup> się na pięć rzędów, wedle podziału miast przez Kommissyę Rz<sup>1</sup> dow<sup>1</sup> Spraw Wewnętrznych i Policji skutecznego. Wedle tego podziału oszacuje się żokie kwadratowy  
w obrębie samego miasta II rzędu po gr. ....8  
w obrębie samego miasta III „ „ .....6  
w obrębie samego miasta IV „ „ .....4  
„ „ „ V „ „ .....2
6. Ponieważ place na przedmieœciach, nie mog<sup>1</sup> byæ uważane w tej samej wartoœci, w jakiej s<sup>1</sup> place w obrębie miast samych pożąone, przeto oszacuje się żokie kwadratowy

na przedmieœciu miasta rzędu II po gr. ....5  
„ „ „ III „ .....4  
„ „ „ IV „ .....3  
„ „ „ V „ .....1

7. Powierzchnia placu, rozmnożona przez cenę normaln<sup>1</sup>, stanowi kapita<sup>3</sup>
8. Pięć procent od kapitału, czyni roczny czynsz z placu.
9. Po oszacowaniu wskazanym sposobem placu rz<sup>1</sup> dowego, spisze się protokół<sup>3</sup> deklaracyjny z interesentem, a następnie sporz<sup>1</sup> dziwszy wykaz, według za<sup>3</sup> czaj<sup>1</sup>cej się tu normy, takowy, wraz z z protokółem i planem, do dalszej decyzji Kommissyi Rz<sup>1</sup> dowej przedstawi się.

Przy spisaniu protokołu deklaracyjnego, interesent winien złożyć wniosek w całości w całości, tymczasowo do depozytu w Kasie Wojewódzkiej.

Kommissya Wojewódzka zatem, przy wydzierżawianiu placów rzędowych po miastach i przedmieściach, do niniejszego rozporządzenia może zastosować się.

W przypadkach zaś gdzieby od niego odstąpienie niewskazywało, doniesie o tem poprzednio Kommissyi Rzędowej, z wyjaśnieniem stanu rzeczy i powodów, niemniej zaś czajcie projekt stosowny.

Klasyfikacja miast, gdyby się w Kommissyi Wojewódzkiej znajdowała, ma być zgodna z danymi od Kommissyi Rzędowej Spraw Wewnętrznych i Policji.

w Warszawie, dnia 10 Listopada 1823 r.

Z polecenia Ministra Prezydującego,

Radca Stanu, (podpisano) Plater

Nr. 43,311/2,361

Uważny Czytelnik stwierdzić z pewnością, że w cytowanej instrukcji brak punktu 5. Treść tego punktu znajdziemy w innym tomie *Zbioru przepisów administracyjnych w Królestwa Polskiego*, w którym znajduje się objaśnienie z dnia 19 września 1826 r., kierowane przez Kommissyę Rzędową Spraw Wewnętrznych i Policji do Kommissyi Wojewódzkich, że „przy wieczystym wydzierżawianiu placów miejskich, należy stosować się do przepisów skarbowych, w tej mierze wydanych”. Zaś cza się do tego objaśnienia wyciąg z Instrukcji. „jak w tej mierze Kommissya Rzędowa Przychodów i Skarbu pod dniem 10 Listopada 1823 roku N. 43,311/2,361 wydała”, w którym to wyciągu przeczytamy:

„Miasta, przy oszacowaniu placów dziel się na pięć rzędów:

do rzędu 1. Warszawa z Pragą,

„ 2. miasta nad 6,000 głów ludności mające,

„ 3. miasta od 3,000 do 6,000 ludności mające,

„ 4. miasta od 1,000 do 3,000 ludności mające,

„ 5. miasta liczące mniej jak 1,000 głów.”

W załączonym 2-gim aneksie do tego objaśnienia znajduje się również „Norma do oszacowania placów kass miejskich po miastach przedmieściach, z potrąceniem części na podatki”.

# Przepraszam, czy mo¿na zaj¹ æPañstwu chwilê?

czyli

## WYCENIARSKI KŹCIK SZARADZIARSKI

Odgadniête s³owa nale¿y wpisaædo diagramu tak, by ostatnia litera poprzedniego wyrazu by³a jednocześnie pierwsze¹ nastêpnego. Litery te utworz¹ rozwi¹ zanie.



1	10	11	20	21	30	31	40	41
2	9	12	19	22	29	32	39	42
3	8	13	18	23	28	33	38	43
4	7	14	17	24	27	34	37	44
5	6	15	16	25	26	35	36	45



1
6
10
14
19
23
27
31
34
38
42
45

- 1-6 zbrojne powstanie szlachty, bunt, rewolta, rebelia, pucz; wiec, sejmik szlachecki
- 6-10 pok³ad mineralny
- 10-14 pierwszy komputer na swiecie
- 14-19 najwy¿szy tytu³ monarszy
- 19-23 rodo³ina lecznicza
- 23-27 mo¿e byæw ramach
- 27-31 organizacja z regu³¹
- 31-34 mo¿e byædyplomatyczna
- 34-38 grupa najczynniejszych dzia³aczy
- 38-42 mo¿e byædrogowy
- 42-45 mo¿e byæzdrowa, wra¿liwa, g³adka, normalna, sucha, t³usta

Jak zawsze z ¿yczeniami przyjemnej zabawy k³ania siê Pañstwu

**Marian Czocharñski**



