

**PRACE NAUKOWE**

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

**RESEARCH PAPERS**

of Wrocław University of Economics

**280**

# **Finanse i nieruchomości w rozwoju lokalnym i regionalnym**



Redaktorzy naukowi

**Ryszard Brol**

**Beata Bal-Domańska**



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2013

Redaktor Wydawnictwa: Barbara Majewska

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Justyna Mroczkowska

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

[www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl), [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com),

The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com),

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

[http://kangur.uek.krakow.pl/bazy\\_ae/bazekon/nowy/index.php](http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa

[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
Wrocław 2013

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-321-2**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

# Spis treści

Wstęp.....	9
------------	---

---

## Część 1. Finansowe aspekty działalności jednostek samorządu terytorialnego

---

<b>Katarzyna Wójtowicz:</b> Samorządowe reguły fiskalne jako sposób przywracania stabilności finansów publicznych – doświadczenia państw UE.....	13
<b>Marek Obrębalski:</b> Kontrowersje wobec „janosikowego” systemu samorządowego finansowego wspierania jednostek samorządu terytorialnego .....	21
<b>Jarosław Hermaszewski:</b> Nadwyżka operacyjna w analizie sytuacji finansowej gminy Sława w latach 2004-2011 .....	31
<b>Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Zmiany w poziomie własnego potencjału inwestycyjnego gmin w okresie niestabilności finansowej .....	41
<b>Kinga Wasilewska:</b> Możliwości inwestycyjne gminy wobec rosnącego zadłużenia.....	50
<b>Katarzyna Kokoszka:</b> Nowa perspektywa finansowa Wspólnej Polityki Rolnej Unii Europejskiej 2014-2020 – w kierunku regionalizacji? .....	59
<b>Agnieszka Wasiuk:</b> Pozyskiwanie środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego przez Karkonoski Park Narodowy w latach 2009-2011 na realizację współpracy transgranicznej .....	67
<b>Waldemar A. Gorzym-Wilkowski:</b> RPO województwa lubelskiego w rozwoju obszarów peryferyjnych.....	75
<b>Lech Jańczuk:</b> Ocena rozwoju lokalnego i regionalnego w Polsce. Aspekt finansowy .....	84
<b>Wioletta Czemiel-Grzybowska:</b> Rola pomocy publicznej w procesie konwergencji.....	95
<b>Wojciech Wachowicz:</b> Ekonomiczne, prawne i społeczne uwarunkowania partnerstwa publiczno-prywatnego w samorządach terytorialnych .....	103
<b>Joanna Nucińska:</b> Pojemność informacyjna tradycyjnego i zadaniowego budżetu JST w zakresie finansowania oświaty w Polsce.....	112

---

## Część 2. Nieruchomości na rynku lokalnym

---

<b>Joanna Cymerman:</b> Efektywność gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego.....	123
<b>Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak:</b> Zbywanie nieruchomości komunalnych we Wrocławiu w latach 2001-2011 .....	131
<b>Sławomir Kłosowski:</b> Zasady i uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec .....	139
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy na przykładzie miasta Olsztyn.....	146
<b>Katarzyna Frodyma:</b> Metoda DEA w analizie efektywności nakładów na gospodarkę odpadami .....	156

## Summaries

---

### Part 1. Financial aspects of local government units activities

---

<b>Katarzyna Wójtowicz:</b> Sub-central fiscal rules as a way to restore sub-national fiscal sustainability of the European Union states .....	20
<b>Marek Obrębalski:</b> Controversies in accordance with "Janosik" financial helping system of self-governed territorial units .....	30
<b>Jarosław Hermaszewski:</b> Operating surplus in the analysis of the financial situation of municipality of Sława in the years 2004-2011 .....	40
<b>Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Changes in the level of own investment potential of communes in the time of financial instability .....	49
<b>Kinga Wasilewska:</b> Investment opportunities of municipalities in comparison with raising debt.....	58
<b>Katarzyna Kokoszka:</b> New financial perspective of the Common Agriculture Policy of the European Union 2014-2020 – in the direction of regionalization? .....	66
<b>Agnieszka Wasiuk:</b> Acquisition of funds from the European Regional Development Fund by Karkonosze National Park between 2009-2011 for the implementation of cross-border cooperation .....	74
<b>Waldemar A. Gorzym-Wilkowski:</b> ROP for Lublin voivodeship in regional development.....	83
<b>Lech Jańczuk:</b> Assessment of local and regional development in Poland. Financial aspect.....	94

---

<b>Wioletta Czemiel-Grzybowska:</b> Role of public support in the process of convergence .....	102
<b>Wojciech Wachowicz:</b> Economic, legal and social constraints of public-private partnerships in local governments.....	111
<b>Joanna Nucińska:</b> Information capacity of line-item and performance based budgets of local government in Poland in the range of education funding	119

---

## **Part 2. Real estate on the local market**

---

<b>Joanna Cymerman:</b> Effectiveness of municipal real estate management from the perspective of local social and economic development.....	130
<b>Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak:</b> Selling municipal property in Wrocław in 2001-2011 .....	138
<b>Sławomir Kłosowski:</b> Principles and conditions of the real estate valuation in the Federal Republic of Germany.....	145
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Management of real estate residential communities with the participation of municipalities on the example of Olsztyn.....	155
<b>Katarzyna Frodyma:</b> The DEA method in the analysis of effectiveness expenditure on waste management.....	166

**Sławomir Kłosowski**

Uniwersytet Zielonogórski

---

## ZASADY I UWARUNKOWANIA PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI W REPUBLICIE FEDERALNEJ NIEMIEC

---

**Streszczenie:** Celem artykułu jest przedstawienie zasad związanych z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz uwarunkowań procesu szacowania nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec. W pierwszej części artykułu przedstawiono kategorie rzeczoznawców działających na niemieckim rynku oraz rolę i zadania komisji wyceny, rzeczoznawców działających w wolnej praktyce zawodowej, przysięgłych rzeczoznawców majątkowych i rzeczoznawców będących członkami Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców. Następnie opisano podstawy prawne procesu szacowania nieruchomości w Niemczech oraz stosowane podejścia w wycenie nieruchomości: porównawcze, dochodowe i kosztowe.

**Słowa kluczowe:** rzeczoznawca majątkowy, wycena nieruchomości.

### 1. Wstęp

Proces szacowania nieruchomości, analiza jego zasad i uwarunkowań jest ciągłym obiektem zainteresowania osób zawodowo i naukowo związanych z rynkiem nieruchomości w Polsce i innych krajach Unii Europejskiej. Ciągłe poszukiwanie najlepszych rozwiązań w tym zakresie, przez m.in. analizę porównawczą metod wyceny nieruchomości stosowanych w różnych krajach [Gawroński, Prus 2006; Muczyński 2002; Hopper (red.) 1999], może przyczynić się do rozwoju wiedzy z obszaru gospodarki nieruchomościami, w szczególności problematyki związanej z szacowaniem wartości nieruchomości. Prowadzone badania w tej dziedzinie mogą doprowadzić do powstania nowych lub ulepszenia istniejących metod i technik wyceny stosowanych w praktyce przez rzeczoznawców majątkowych, a także mogą przyczynić się do większej integracji stowarzyszeń rzeczoznawców funkcjonujących w różnych krajach, w ramach różnych uwarunkowań ekonomicznych, polityczno-prawnych, społeczno-kulturowych.

Celem artykułu jest przedstawienie zasad związanych z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz aktualnych uwarunkowań prawnych procesu sza-

cowania nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec. W artykule przedstawiono niemiecki rynek nieruchomości i kategorie rzeczoznawców na nim działających, odwołując się do rynku polskiego i uregulowań prawnych obowiązujących na nim; zaprezentowano role i zadania komisji wyceny rzeczoznawców, rzeczoznawców majątkowych działających w ramach wolnej praktyki zawodowej, przysięgłych rzeczoznawców majątkowych oraz posiadających uprawnienia międzynarodowe, będących członkami Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców<sup>1</sup>. Następnie scharakteryzowano podstawy prawne procesu szacowania nieruchomości w Niemczech oraz stosowane podejścia do wyceny nieruchomości – porównawcze, dochodowe i kosztowe.

## 2. Rynek i rodzaje rzeczoznawców majątkowych w Republice Federalnej Niemiec

W Polsce osobami uprawnionymi do określania wartości nieruchomości są rzeczoznawcy majątkowi posiadający odpowiednie kwalifikacje zawodowe – uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Dział V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami reguluje<sup>2</sup> działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami. Podstawą stosowanych podejść, metod i technik wyceny [Cymerman, Hopfer 2009, s. 15; Skarzyński 2006, s. 254] jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Grupa zawodowa rzeczoznawców w Polsce jest jednolita, w przeciwieństwie do grupy zawodowej rzeczoznawców działających w Niemczech.

W Republice Federalnej Niemiec wyceną nieruchomości zajmują się rzeczoznawcy majątkowi, których można zaklasyfikować do następujących kategorii [Hopfer (red.) 1999, s. 27]:

- „ – rzeczoznawcy wyceny nieruchomości wypełniający funkcje członków terenowych i krajowych komisji rzeczoznawców (*Mitglieder der Gutachterausschüsse*),
- rzeczoznawcy wyceny nieruchomości działający w wolnej praktyce zawodowej (*freie Sachverständige*),
- przysięgli rzeczoznawcy majątkowi (*öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige*),
- rzeczoznawcy wyceny nieruchomości posiadający certyfikat,
- rzeczoznawcy wyceny nieruchomości będący członkami Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS)”.

Istniejące kategorie rzeczoznawców majątkowych sprawiają, iż funkcjonują oni na różnych segmentach rynku wyceny nieruchomości, w ramach zróżnicowanych

<sup>1</sup> RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) z siedzibą w Wielkiej Brytanii.

<sup>2</sup> W procesie deregulacji proponowane są istotne zmiany w zakresie funkcjonowania zawodów rzeczoznawcy majątkowego, zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami.

uwarunkowań. Z wymienionych kategorii przysięgli rzeczoznawcy majątkowi (*öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige*) „stanowią najbardziej elitarną kategorię rzeczoznawców wyceny nieruchomości” [Hopfer (red.) 1999, s. 35]. W artykule dokonano krótkiej analizy wybranych kategorii, w ramach których funkcjonują rzeczoznawcy majątkowi w RFN.

Podstawą prawną funkcjonowania komisji rzeczoznawców jest § 192 Kodeksu budowlanego (BauGB). Istnieją one jako samodzielne i niezależne komisje, mające na celu przede wszystkim gromadzenie informacji na temat wartości nieruchomości gruntowych na obszarze objętym ich działaniem, mogą one zajmować się także innymi zagadnieniami<sup>3</sup>.

Szczególną grupę rzeczoznawców stanowią osoby działające w ramach wolnej praktyki zawodowej, które „[...] nie muszą [...] posiadać żadnego urzędowego zezwolenia (licencji) na prowadzenie działalności zawodowej” [Hopfer (red.) 1999, s. 28], co w znaczny sposób przyczynia się do niejednorodności niemieckiego rynku rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z § 404 Kodeksu postępowania cywilnego – *Zivilprozessordnung* (ZPO) w sprawach sądowych powoływani są przysięgli rzeczoznawcy majątkowi. Przepisy regulujące proces ubiegania się o uprawnienia przysięgłego rzeczoznawcy majątkowego uregulowane są w ustawie o prowadzeniu działalności gospodarczej – *Gewerbeordnung* (GewO) i wydanymi na podstawie § 36 wytycznymi, np. wytyczne w sprawie ubiegania się o uprawnienia rzeczoznawcy Izby Przemysłowo-Handlowej w Berlinie (*Richtlinien zur Sachverständigenordnung* (SVO) *der IHK Berlin*) [<http://www.ihk-berlin.de>, 15.09.2012]. Możliwość ubiegania się o tytuł przysięgłego rzeczoznawcy majątkowego dla obywateli Niemiec uregulowana jest w §36 ustawy o prowadzeniu działalności gospodarczej (GewO), natomiast dla osób z pozostałych krajów Unii Europejskiej w § 36a ustawy (GewO).

Kolejną grupą rzeczoznawców majątkowych działających na niemieckim rynku nieruchomości są rzeczoznawcy posiadający uprawnienia międzynarodowe, będący członkami Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców, których liczba w Niemczech wynosi 1100, dla porównania w Polsce jest ich 220 [<http://www.joinricsineurope.eu>, 15.09.2012].

---

<sup>3</sup> Na przykład zadania komisji rzeczoznawców w Berlinie – *Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin*, są następujące [[www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de), 15.09.2012]: prowadzenie rejestru cen nieruchomości (*Kaufpreissammlung*) z podstawowymi informacjami dotyczącymi cen gruntów niezabudowanych w Berlinie; przedkładanie ekspertyz w zakresie wartości zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości, jak również praw z nimi związanych; ustalanie (gromadzenie) katalogu wartości gruntów i jego publikowanie; sporządzanie i publikowanie raportów dotyczących rynku nieruchomości w Berlinie; obwieszczenie pozostałych danych niezbędnych do wyceny nieruchomości; udzielanie informacji.



### 3. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości w Niemczech

Podstawy prawne procesu wyceny nieruchomości w Niemczech zawarte są m.in. w następujących aktach prawnych oraz wytycznych: Kodeks budowlany – *Baugesetzbuch* (BauGB); rozporządzenie o określaniu wartości nieruchomości – *Immobilienwertermittlungsverordnung* (ImmoWertV); wytyczne w sprawie określania wartości – *Wertermittlungsrichtlinien 2006* (WertR 2006); wytyczne w sprawie określania wartości odtworzeniowej – *Sachwertrichtlinie* (SW-RL); ustawa o listach zastawnych – *Pfandbriefgesetz* (PfandBG); rozporządzenie w sprawie określania wartości bankowo-hipotecyjnej nieruchomości – *Beleihungswertermittlungsverordnung* (BelWertV).

W § 194 Kodeksu budowlanego określona jest definicja wartości rynkowej (*Verkehrswert*)<sup>4</sup>. Wydane na podstawie § 199 ust. 1 rozporządzenie o określaniu wartości *Wertermittlungsverordnung* (WertV) przedstawiało zasady dotyczące wyceny nieruchomości, w tym trzy podejścia, za pomocą których dokonuje się określenia wartości nieruchomości: *Vergleichwertverfahren* (odpowiednik polskiego podejścia porównawczego), *Ertragswertverfahren* (odpowiednik polskiego podejścia dochodowego), *Sachwertverfahren* (odpowiednik polskiego podejścia kosztowego). Rozporządzenie o określaniu wartości (WertV) obowiązywało do 30 czerwca 2010 r.; z dniem 1 lipca 2010 r. zostało zastąpione przez rozporządzenie o określaniu wartości nieruchomości *Immobilienwertermittlungsverordnung* (ImmoWertV) z dnia 19 maja 2010 r. (§ 24).

Zasady dotyczące stosowania podejścia porównawczego (*Vergleichwertverfahren*) zawarte były w §§ 13 i 14 rozporządzenia o określaniu wartości (WertV); obecnie uregulowane są w § 15 rozporządzenia o określaniu wartości nieruchomości (ImmoWertV). W ramach tego podejścia dokonuje się określenia wartości porównawczej nieruchomości (*Vergeichwert*). Według Murfelda przy określaniu wartości w podejściu porównawczym w procesie szacowania nieruchomości należy wziąć pod uwagę następujące cechy nieruchomości [Murfeld 1997, s. 177]:

- „ – rodzaj i wykorzystanie budynku,
- rok budowy i konstrukcję budynku,
- stan i szczególne wyposażenie,
- infrastrukturę zewnętrzną”.

Podejście dochodowe (*Ertragswertverfahren*) zawarte było w §§ 15-20 rozporządzenia o określaniu wartości (WertV), obecnie uregulowane jest w §§ 17-20 rozporządzenia o określaniu wartości nieruchomości (ImmoWertV). W podejściu tym

---

<sup>4</sup> „[...] wartość rynkową nieruchomości stanowi jej cena, możliwa do uzyskania na normalnie funkcjonującym rynku w dniu, do którego odnosi się wycena, ustalona z uwzględnieniem: rzeczywistych uwarunkowań prawnych, cech fizycznych i innych cech jakościowych nieruchomości, położenia przedmiotu wyceny (lub jego części składowych), wyłączając nadzwyczajne okoliczności rynkowe lub osobowe mające wpływ na proces kształtowania się cen nieruchomości” [Hopfer (red.) 1999, s. 58].

określa się wartość dochodową nieruchomości (*Ertragswert*). W rozporządzeniu zawarto zasady ustalania wartości dochodowej (§ 17), dochodu brutto i dochodu netto (§ 18), kosztów zarządzania (§ 19) oraz kapitalizacji i dyskontowania (§ 20).

Podejście kosztowe (*Sachwertverfahren*) zawarte było w §§ 21-25 rozporządzenia o określaniu wartości (*WertV*), obecnie uregulowane jest w §§ 21-23 rozporządzenia o określaniu wartości nieruchomości (*ImmoWertV*). „Podejście to prowadzi do określenia wartości odtworzeniowej (*Sachwert*) nieruchomości, która stanowi sumę odrębnie szacowanych gruntów, obiektów budowlanych i pozostałych urządzeń trwale z gruntem związanych” [Hopfer (red.) 1999, s. 89].

W celu określenia wartości nieruchomości sporządza się operat szacunkowy. Przykładową instrukcję zawierającą zalecenia do sporządzenia operatu publikuje Izba Przemysłowo-Handlowa w Monachium, podając m.in. zalecenia odnośnie do struktury operatu, strony tytułowej, ogólnych oświadczeń, dokumentowania danych, odpowiedzialności rzeczoznawcy [*Empfehlungen...* 2005].

Uzupełnieniem ogólnych zasad dotyczących wyceny zawartych w rozporządzeniu o określaniu wartości nieruchomości (*ImmoWertV*) są wytyczne w sprawie określania wartości – *Wertermittlungsrichtlinien 2006* (*WertR 2006*) oraz wytyczne w sprawie określania wartości odtworzeniowej – *Sachwertrichtlinie* (*SW-RL*). Przedstawiają wzory wycen w poszczególnych podejściach, tabele z danymi potrzebnymi w procesie wyceny, różnego rodzaju wskazówki przydatne w procesie szacowania wartości nieruchomości.

Innym rodzajem wartości nieruchomości jest wartość bankowo-hipoteczna (*Beleihungswert*), która określana jest na podstawie § 16 ustawy o listach zastawnych – *Pfandbriefgesetz* (*PfandBG*). Na podstawie § 16 ustawy ust. 1 i 2 wydano rozporządzenie wykonawcze w sprawie określenia wartości bankowo-hipotecznej – *Beleihungswertermittlungsverordnung* (*BelWertV*).

#### 4. Zakończenie

W artykule przedstawiono zasady związane z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz aktualne uwarunkowania procesu szacowania nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec. Wybrano rynek niemiecki z uwagi na wieloletnie tradycje w zakresie teorii i praktyki szacowania [Hopfer (red.) 1999, s. 12]. Przedstawione informacje nie wyczerpują analizowanego tematu badawczego. Zaprezentowana problematyka wymaga, zdaniem autora, prowadzenia dalszych empirycznych badań, m.in. w zakresie poszczególnych grup rzeczoznawców majątkowych działających w Republice Federalnej Niemiec, sposobu ich kształcenia w celu uzyskania uprawnień zawodowych i ich dalszego doksztalcania, roli i struktury stowarzyszeń zawodowych, analizy stosowanych w praktyce metod wyceny nieruchomości, źródeł informacji o nieruchomościach, struktury podmiotów zajmujących się szacowaniem nieruchomości. Istotna jest również identyfikacja i ciągła analiza

zmieniających się uwarunkowań procesu wyceny nieruchomości, w tym ekonomicznych, polityczno-prawnych, społeczno-kulturowych. Wyniki badań mogłyby się przyczynić do lepszego poznania niemieckiego rynku szacowania nieruchomości i dobrych praktyk na nim funkcjonujących.

## Literatura

- Cymerman R., Hopfer A., *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości*, wyd. II, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2009.
- Empfehlungen für den Aufbau eines schriftlichen Sachverständigen-Gutachtens*, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München 2005.
- Gawroński K., Prus B., *Wybrane aspekty wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec*, [w:] *Nieruchomości jako obiekt finansowania i zarządzania*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, z. 14, nr 1, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn 2006.
- Hopfer A. (red.), *Zasady wyceny nieruchomości w świecie*, Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1999.
- Kodeks budowlany – *Baugesetzbuch (BauGB)* w wersji opublikowanej w dniu 23 września 2004 r. (BGBl. I S. 2414).
- Kodeks postępowania cywilnego – *Zivilprozessordnung (ZPO)* w wersji opublikowanej w dniu 5 grudnia 2005 r. (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781).
- Murfeld E., *Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft*, die 2. Auflage, Harmonia-Verlag, Hamburg 1997.
- Muczyński A., *Metodyczne aspekty wyceny nieruchomości podejściem dochodowym w polskim i niemieckim systemie szacowania*, [w:] *Metodyka wyceny praw do nieruchomości*, red. S. Źróbek, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, materiały konferencyjne, Olsztyn – Mierki 2002.
- Rozporządzenie o określaniu wartości nieruchomości – *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)* z 19 maja 2010 r. (BGBl. I S. 639).
- Rozporządzenie o określaniu wartości – *Wertermittlungsverordnung (WertV)* w wersji z dnia 6 grudnia 1988 r. (BGBl. I S. 2209).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie wykonawcze w sprawie określenia wartości bankowo-hipotecznej – *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)* z dnia 12 maja 2006 r. (BGBl. I S. 1175).
- Skarżyński A., *Residual method of property valuation*, „Technological and Economic Development of Economy” 2006, nr 12(3).
- Ustawa o listach zastawnych – *Pfandbriefgesetz (PfandBG)* z 22 maja 2005 r. (BGBl. I S. 1373).
- Ustawa o prowadzeniu działalności gospodarczej – *Gewerbeordnung (GewO)* w wersji opublikowanej 22 lutego 1999 (BGBl. I S. 202).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
- Wytyczne w sprawie określania wartości odtworzeniowej – *Sachwertrichtlinie (SW-RL)* z dnia 5 września 2012 r. (BAnz AT 18.10.2012 B1).
- Wytyczne w sprawie określania wartości – *Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)* z dnia 1 marca 2006 r. (BAnz. Nr. 108a; BAnz. Nr. 121 S. 4798).

### **Źródła internetowe**

<http://www.joinricsineurope.eu> (15.09.2012).

<http://www.ihk-berlin.de> (15.09.2012).

<https://www.gutachterausschuss-berlin.de> (15.09.2012).

## **PRINCIPLES AND CONDITIONS OF THE REAL ESTATE VALUATION IN THE FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY**

**Summary:** The objective of the paper was to present the principles associated with the profession of the property appraiser and the conditions of valuation of real estates in the Federal Republic of Germany. In the first part of the article the categories of appraisers acting on the German market have been described, as well as roles and objectives of the committees of the valuation experts, freelance appraisers, officially appointed and sworn experts and appraisers which are the members of the Royal Institution of Chartered Surveyors. There have been presented the legal basis of the process of estimating the real estate in Germany, approaches of the valuation: comparison approach, income approach and cost approach.

**Keywords:** property appraiser, property valuation.