

ZASADY ODPLATNOŚCI
za sporządzanie opinii o poprawności wycen nieruchomości
w Komisji Opiniującej SRMWW

*(zaktualizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości
z dnia 17 kwietnia 2024 r.)*

1. Wynagrodzenie za sporządzenie opinii o poprawności wyceny oparte jest na trzech składnikach :

- wynagrodzeniu dla członków Zespołu opiniującego,
- ryczałtu za organizację pracy w KO, nadzór merytoryczny, przejazdy Zespołu opiniującego na zebrania robocze, dojazdu do lokalizacji nieruchomości, której dotyczy opiniowana wycena lub też do siedziby pracy jej autora,
- kosztach funkcjonowania biura SRMWW i jego obsługi w zakresie działań Zespołów opiniujących,

2. Wynagrodzenie dla członków Zespołu opiniującego kalkulowane jest na podstawie pracochłonności i stawki jak dla biegłych sądowych (§2 Rozporządzenia z 17.04.2024) tj. wg stawek wynagrodzenia jak dla biegłych powoływanych przez sąd przyjmując, że średni stopień złożoności rozpatrywanych problemów wynosi 2,20% kwoty bazowej (przy dopuszczalnym przedziale od 1,67% do 2,36%) oraz ze względu, że problem będący przedmiotem opinii jest szczególnie złożony – to stawkę tę podwyższa się o 50%. (bo tylko wówczas sąd zleca wydanie opinii – patrz §4 Rozporządzenia)

3. Do wyliczenia stawki wynagrodzenia dla jednego członka Zespołu opiniującego - w ślad za Ustawą budżetową ustalającą kwotę bazową dla ekspertów na dany rok kalendarzowy - stosuje się podaną w zaokrągleniu do pełnego złotego kwotę wyliczoną w oparciu o wyżej wskazane w pkt.2 przesłanki.

Dla roku 2024 wynoszą one : $2.628,54 \text{ zł}^{(1)} \times 0,022 \times 1,5 = 86,74 \text{ zł} \cong \mathbf{87,00 \text{ zł}}$

4. Minimalne nakłady czasowe za opracowanie opinii dla typowych nieruchomości przedstawiono w załączniku nr 1 do niniejszych „Zasad odpłatności”, dla pozostałych nieruchomości pracochłonność winna być ustalana indywidualnie przez Przewodniczącego Komisji Opiniującej.

5. Koszty funkcjonowania biura SRMWW, spotkań i obsługi Zespołów oraz posiedzeń Komisji kalkulowane są zgodnie z Regulaminem Komisji i wynoszą od 10% do 30% wynagrodzenia za całą procedurę opracowania i wydania „Opinii o prawidłowości”.

6. Wynagrodzenie dla członków Zespołów opiniujących (bez ryczałtu za dojazdy) ustala się na poziomie 80 % całości wynagrodzenia za sporządzenie opinii i obejmuje :

- 60 % dla członków Zespołu Opiniującego odpowiedzialnych za zbadanie i sporządzenie Opinii,
- 20 % dla Przewodniczącego Komisji Opiniującej.

Wynagrodzenie dla członków Zespołu Opiniującego może być w uzasadnionych przypadkach obniżone przez Przewodniczącego Komisji do 15 %, a kwota z tego tytułu zwiększa część przypadającą na koszty funkcjonowania biura SRMWW i spotkań plenarnych Zespołów.

7. Kalkulacja wynagrodzenia za sporządzenie opinii.

7.1. Wynagrodzenie za sporządzenie opinii (**W**) dotyczy jednego operatu szacunkowego (jednego dokumentu dot. wyceny nieruchomości), gdy Zespół składa się z dwóch członków Komisji.

7.2. Podział wynagrodzenia dla członków Zespołu opiniującego należy do decyzji sporządzających tę opinię, a w przypadku sporu – zależy od decyzji Przewodniczącego Komisji Opiniującej.

7.3. Wynagrodzenie (**W_P**) członków Zespołów opiniujących ustala się w oparciu o nakład czasowy (**T**) pomnożony przez stawkę jednej godziny (**C_g**).

7.4. W przypadku złożoności problematyki stosuje się zwiększający wskaźnik korekcyjny **E=1,10**,

7.5. Stawkę 1 godziny (**C_g**) określa się wg zasad opisanych w punkcie 3 niniejszych „Zasad”.

7.6. Wynagrodzenie za sporządzoną opinię o poprawności wyceny nieruchomości ustala się jako sumę wynagrodzeń członków Zespołu opiniującego, ryczałtów za przejazdy (**R**) i kosztów ogólnych (**K_O**) obejmujących koszty funkcjonowania biura, posiedzeń zespołów i spotkań.

7.7. Opiniując w jednej sprawie kolejne operaty szacunkowe dotyczące tej samej nieruchomości - koszty ich opracowania (**W_K**) ustala się stosując współczynnik zmniejszający $P = 0,40 \div 0,90$

8. **Wynagrodzenie dla członków zespołu opiniującego** w składzie dwuosobowym (wymóg ustawowy) - za opracowanie i sporządzenie opinii o pojedynczym operacie szacunkowym (jednym dokumencie dot. wyceny nieruchomości) ustala się według formuły :

$$W_P = 2 \times T \times C_g \times E$$

gdzie :

W_P - wynagrodzenie dla zespołu opiniującego
 T - nakład czasowy
 C_g - stawka jednej godziny
 E - współczynnik korekcyjny = 1,00 ÷ 1,10

9. **Wynagrodzenie** za opracowanie opinii dla pojedynczego operatu szacunkowego (jednego dokumentu dot. wyceny nieruchomości) ustala się według formuły :

$$W = W_P + R + K_O$$

gdzie :

W - wynagrodzenie za opinię do pojedynczego operatu
 W_P - wynagrodzenie dla zespołu opiniującego
 R - ryczałt za dojazd
 K_O - koszty ogólne

10. **Wynagrodzenie** za opracowanie opinii dotyczących kolejnych operatów szacunkowych w tej samej sprawie ustala się według formuły :

$$W_K = W \times i \times P$$

gdzie :

W_K - wynagrodzenie za każdy następny operat
 i - ilość operatów
 P - współczynnik zmniejszający 0,40 ÷ 0,90

11. W sytuacji szczególnej np. na wniosek jednostki samorządu terytorialnego - Przewodniczący Komisji Opiniującej może zastosować rabat w wyliczonym w powyższy sposób wynagrodzeniu.

* * * * *

Uchwała Walnego Zebrania członków SRMWW – ZASADY ODPLATNOŚCI weszły w życie z dniem 24 kwietnia 2012 r.

* * * * *

(1)

USTAWA BUDŻETOWA na rok 2024 z dnia 18 stycznia 2024 r.

Art. 9.1. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1999 r. o kształtowaniu wynagrodzeń w państwowej sferze budżetowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 2692) ustala się:

- 2) kwoty bazowe dla:
 - b) członków korpusu służby cywilnej, etatowych członków samorządowych kolegiów odwoławczych i kolegiów regionalnych izb obrachunkowych, pracowników Rządowego Centrum Legislacji, **ekspertów**, asesorów i aplikantów eksperckich Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej, członków służby zagranicznej niebędących członkami korpusu służby cywilnej – **w wysokości 2 628,54 zł**,