

Sprawozdanie z uczestnictwa w konferencji:  
„DZIEŃ OTWARTEGO OPERATU SZACUNKOWEGO...” .

1. Data : 25 KWIETNIA 2017 r.
2. Miejsce : GLIWICE,
3. Organizator : ZESPÓŁ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (wycena.com.pl ) z/s w Gliwicach [44-100], ul. Raciborska 1a/1,
4. Program konferencji :
  - ✓ założenia oraz program konferencji przedstawili organizatorzy na „zaproszeniu”, które stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.
  - ✓ Przykłady operatów szacunkowych zaprezentowanych, zgodnie z programem, są zapisane na płytce CD, która stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego sprawozdania <sup>1</sup>.
5. Tematyka wystąpień :
  - 5.1. W części programowej :
    - ✓ zostały zaprezentowane przykłady operatów szacunkowych zapowiedziane w zaproszeniu na konferencję, które zamieściłem na płytce CD [Zał. Nr 2],
    - ✓ prezentacja operatów szacunkowych unaoczniała skalę wykonanej pracy analitycznej: np. ilość analizowanych transakcji (429, 1500, 21000 - przy analizie rynku), kilkanaście cech nieruchomości,
    - ✓ zaprezentowano sposób, w jaki opracowano „model wartości gruntów niezabudowanych na terenie miasta Pyskowice” w oparciu o pełną analizę rynku (statystyka rynku nieruchomości, wizualizacja rozkładu cen transakcyjnych, określenie wpływu poszczególnych cech na poziom cen transakcyjnych) uwzględniając transakcje za okres 9 lat wstecz.
  - 5.2. Wystąpienia uczestników dyskusji koncentrowały się na kwestiach istotnych dla prawidłowego sporządzenia operatu szacunkowego”, przy czym termin ten nie jest w pełni zdefiniowany a jest wykorzystywany przez „recenzentów”.

Przykładowymi tematami z tego obszaru są :

    - a) niejednolite zasady opisywania parametru powierzchni budynków :
      - aktualnie w procesie wyceny nie jest istotne, jaką powierzchnię przyjmujemy (zabudowy, użytkową, całkowitą, ...) ważne, aby ten sam parametr uwzględnić w porównywalnych nieruchomościach,
      - nie zawsze możemy być pewni czy w opisie transakcji ujęto ten sam parametr wielkości powierzchni – tak samo obliczony, gdyż różnice występują nawet na poziomie aktów prawnych oraz praktyki,
      - wydaje się uzasadnionym postulat opracowania wydawnictwa na temat rodzajów i sposobów weryfikacji POWIERZCHNI.

<sup>1</sup> Organizatorzy udostępnili przedmiotowe przykłady operatów szacunkowych z prośbą o nierozpowszechnianie tzw. publiczne, jednak uznają za jak najbardziej uzasadnione udostępnienie dla rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w PFSRM.

- b) pomimo, że nie ma obowiązku umieszczania w operacie szacunkowym szczegółowych danych o transakcjach porównywanych, to jednak takie żądania się pojawiają :
- do przedyskutowania pozostaje postulat, żeby zamiast zestawienia transakcji zamieszczać wyniki analizy rynku (wykresy, analiza wpływu cech na ceny, itp.),
- c) brak analizy rynku i danych do tych analiz powoduje, że :
- powołujemy się na preferencje uczestników rynku nieruchomości faktycznie nie dysponując wynikami badań w tym zakresie,
  - określenia wagi cech dokonujemy w oparciu o mało aktualną literaturę lub wg własnego rozeznania (często intuicyjnie),
- d) analizy poszczególnych obszarów rynku nieruchomości powinny być dostępne (chyba na zasadach komercyjnych), jako INFORMACJE CERTYFIKOWANE,
- możliwe, że jest to jedyna droga do ograniczenia procedury „wyważania otwartych drzwi”, kiedy każdy rzeczoznawca majątkowy sporządza, dla własnych potrzeb, analizy podobne do tych, które sporządzili inni RzM (też tylko dla własnych opracowań)
6. Jako przedstawiciel PFSRM :
- 6.1. przekazałem podziękowania, za zaproszenie na konferencję, od Prezydenta PRSRM p. Marka Wiśniewskiego, który z powodu udziału w Walnym Zgromadzeniu TEGoVA (w Belgradzie) nie mógł przybyć do Gliwic.  
Przy okazji poinformowałem, że na kolejną kadencję, do pełnienia funkcji Przewodniczącego Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA), wybrany został jednogłośnie, przez członków 65 stowarzyszeń z 35 krajów, nasz przedstawiciel p. Krzysztof Grzesik.
- 6.2. w kwestiach merytorycznych wynikających z prezentacji i dyskusji :
- i. należy uznać za słuszną inicjatywę konferencji mającej na celu wywołanie dyskusji środowiskowej nad istotnymi elementami warsztatu Rz.M.,
  - ii. spotkania i dyskusje merytoryczne powinny przyczynić się do większej integracji środowiska Rz.M.,
  - iii. wypracowywanie reguł i zasad przydatnych przy sporządzaniu operatów szacunkowych oraz większa integracja środowiska zawodowego są szczególnie wskazane w sytuacji, gdy praktycznie nie dysponujemy zatwierdzonymi standardami zawodowymi a projekty standardów mają być poddane pełnej procedurze legislacyjnej (konsultacje, uzgodnienia międzyresortowe, itd.), co zapowiada Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa,

- iv. Prezydent PFSRM prosił przekazać, że materiały z obecnej konferencji będą opublikowane na stronie internetowej PFSRM a w programie szkoleń będziemy starali się umieścić konferencje tematyczne odnośnie diskutowanych postulatów,
- v. z doświadczenia zawodowego wynika, że prawdopodobnie zawsze aktualnym pozostanie dylemat, w jakim stopniu w naszej pracy będzie możliwym skorzystanie z gotowych formuł „tabelek” a ile będzie potrzeba dobrej twórczości.

6.3. Dziękując za możliwość wzięcia udziału w konferencji, w imieniu Prezydenta PFSRM - Marka Wiśniewskiego oraz swoim własnym, złożyłem najlepsze życzenia owocnej pracy dla dobra ciekawego zawodu RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO !

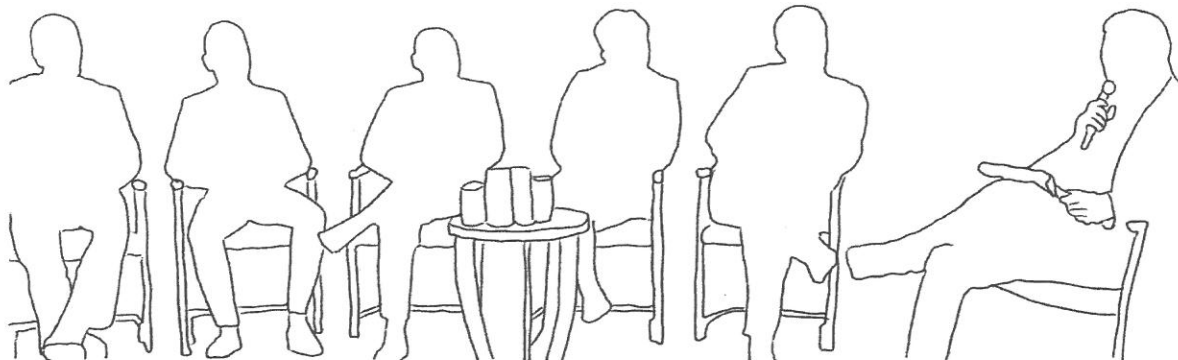
Załączniki :

Nr 1 – zaproszenie wraz z programem konferencji.

Nr 2 - płytka CD z materiałami z konferencji.

Katowice, dnia 19 maja 2017 r.

  
.....

**WYCENA.COM.PL**

W imieniu Zespołu Rzecznawców Majątkowych **wycena.com.pl** serdecznie zapraszamy na Konferencję, która odbędzie się 25 kwietnia 2017 r. w Gliwicach, przy ul. Raciborskiej 2 (Cech Rzemiosł Różnych) p.t.:

**Dzień otwartego operatu szacunkowego czyli praktyczne sposoby na rozwiązanie problemów towarzyszących wycenie typowych nieruchomości ilustrowane konkretnymi operatami szacunkowymi.**

Podstawowym produktem wytwarzanym przez rzeczoznawców majątkowych a jednocześnie głównym źródłem naszego dochodu jest operat szacunkowy. Istotnym praktycznym utrudnieniem w wykonywaniu zawodu jest to, że niezmiennie od lat wciąż nie jest wiadome, co należy rozumieć pod pojęciem „*prawidłowo sporządzony operat szacunkowy*” a co za tym idzie nie wiadomo jak wygląda dobrze wykonany operat szacunkowy. Jasności w tej materii nie mają zarówno odbiorcy naszych opracowań jak i my sami. Stan rzeczy działa ewidentnie na niekorzyść rzeczoznawców majątkowych. W naszym wspólnym interesie jest tę sytuację zmienić.

Krokiem do takich zmian ma być właśnie Konferencja, na którą Państwa serdecznie zapraszamy.

Uciekając od sprecyzowania uzgodnionych wspólnie przykładów dobrze wykonanej usługi stajemy się łatwym łupem ataków. Każdy recenzent naszych wycen może sobie dziś swobodnie wymyślać jak powinien wyglądać idealny, wzorcowy operat szacunkowy, a następnie zarzucać nam, że tego wymyślonego *ad hoc* ideału nie osiągnęliśmy. Ponosimy obecnie coraz bardziej surową odpowiedzialność zawodową za wykroczenie poza ramy, które są nieostre i niejednoznaczne. Pozwoliliśmy sobie szkolić się, pouczać i oceniać przez naukowców, zawodowych seminarzystów, urzędników, sędziów, prawników i bankowców. Wszyscy oni skłonni są nam powiedzieć i pokazać wszystko z wyjątkiem zastosowanego w praktyce i poprawnie wykonanego w ich mniemaniu operatu szacunkowego. Nadszedł czas by przejść do konkretów, do podjęcia rozmów nad uzgodnieniem zawodowych kanonów, wzorców poprawnie wykonanych wycen. W naszym interesie i dla własnego dobra powinniśmy wspólnie, w drodze kompromisu i merytorycznej dyskusji wyznaczyć sami sobie realne wzorce wycen, ramy zawodowe, by następnie jako środowisko zawodowe trzymać się ich i wspólnie bronić przed nieuzasadnionymi i niemerytorycznymi atakami. Niezależnie od przynależności organizacyjnej, numeru uprawnień, używanej bazy danych czy też sposobu prowadzenia działalności.

## Uczestnicy Konferencji:

Rzeczoznawcy majątkowi oraz zainteresowani operatami szacunkowymi skutecznie zastosowywanymi w praktyce

## Na Konferencji zaprezentowane zostaną m.in.:

- przykład operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej niezabudowanej tzw. gruntu wykonanego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności;
- przykład operatu szacunkowego typowej nieruchomości lokalowej,
- przykład operatu szacunkowego typowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- przykłady operatów nieruchomości gruntowych niezabudowanych tzw. gruntów wykonanych dla różnych ce-

łów na zamówienie jednostek samorządu terytorialnego i skutecznie zastosowanych w praktyce.

Konferencja adresowana jest przede wszystkim do wszystkich tych rzeczoznawców majątkowych, którzy czują potrzebę podejmowania dyskusji o wycenie nieruchomości na konkretnych przykładach operatów szacunkowych wykonywanych każdego roku w Polsce w dziesiątkach lub setkach tysięcy egzemplarzy. Konferencja adresowana jest do tych, którzy znajdują sens wyłonienia spośród skutecznie zastosowanych w praktyce operatów szacunkowych tych ich przykładów, które szerokie grono rzeczoznawców zgodnie uznawać będzie za poprawne i właściwe do zastosowania jako punkt odniesienia dla wszelkich ocen, zarzutów, weryfikacji i ferowanych wyroków odnoszących się do naszych opracowań.

## Program Konferencji

**9.15-10.00** Rejestracja uczestników

**10.00-10.15 Wojtek Nurek** Otwarcie Konferencji i powitanie uczestników

**10.15-10.45 Paweł Maniakowski:** Przykład operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z wyjaśnieniem pracownikom banku sposobu ustalania wpływu powierzchni zabudowy na wartość rynkową nieruchomości

**10.45-11.00** Dyskusja na temat przedstawionego przykładu operatu szacunkowego

**11.00-11.30 Leszek Flis:** Przykład operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej niezabudowanej tzw. gruntu wykonanego na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wraz z instrukcją dla rzeczoznawców jak skutecznie się bronić, aby nie być dostarczycielem danych dla banku.

**11.30-11.45** Dyskusja na temat przedstawionego przykładu operatu szacunkowego.

**11.45-12.00** Przerwa na kawę

**12.00-12.30 Joanna Bonda:** Przykład wyceny nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

**12.30-12.45** Dyskusja na temat przedstawionego przykładu operatu szacunkowego.

**12.45-13.15 Sylwia Drzewiecka:** Przykład wyceny nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny.

**13.15-13.30** Dyskusja na temat przedstawionego przykładu operatu szacunkowego.

**13.30-14.00 Joanna Bonda, Wojtek Nurek:** Przykłady operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych tzw. gruntów wykonanych na zamówienie jednostek samorządu terytorialnego z omówieniem strategii przeprowadzania procesu wyceny i sposobów skutecznego odpierania zarzutów

**14.15-14.30** Dyskusja na temat przedstawionych przykładów operatów szacunkowych.

**14.30-15.00** Lunch

**15.00-15.30 Wojtek Nurek:** Propozycja wspólnego przystąpienia do prac nad opracowaniem wzorców poprawnie sporządzonych operatów szacunkowych oraz przygotowaniem fachowych publikacji wspomagających odpieranie zarzutów i stanowiących wsparcie przy wprowadzaniu operatów szacunkowych do obrotu.

**15.30-16.30** Dyskusja i posumowanie