



20 LAT

Rzecznawca Majątkowy

Nr 3 (79) lipiec – wrzesień 2013 r. cena 25 zł

ISSN 1233-054X



XXII KRAJOWA
KONFERENCJA
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH

Warszawa 24–25 X 2013

20 LAT POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Wieżyczysław Pyrzanowski, „Pałac”, 2013, olej na płótnie.

Wydanie na XXII Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych, 24-25 października 2013, Warszawa

XXII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych DWIE DEKADY GOSPODARKI RYNKOWEJ, DWIE DEKADY RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO



Warszawa, 24 – 25 października 2013

*Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy
Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku
Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wlkp.
Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra-Walbrzych
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu
Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Legnickie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze
Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Słupsku*

<http://konferencja.pfsrcm.pl>

SPIS TREŚCI

Od Prezidenta	2
Bieg z przeszkodami – pierwszy rok działalności nowego Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, prezydentem PFSRM i Krzysztofem Gabrelem, wiceprezydentem PFSRM.....	3
List podsekretarza stanu w MTBiGM Piotra Stycznia do prezydenta PFSRM Krzysztofa Bratkowskiego	6
<i>Henryk Jędrzejewski</i> Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych (rys historyczny).....	8
<i>Andrzej Kalus</i> Początki działalności Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.....	30
<i>Wacław Baranowski</i> Pięć minut wspomnień	34
<i>Andrzej Hopfer</i> Moje spojrzenie na dwudziestolecie Federacji	36
<i>Krzysztof Urbańczyk</i> Federacji i moje dwadzieścia lat zawodu rzeczoznawcy majątkowego.....	38
<i>Mieczysław Prystupa</i> Dorobek krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych	40
<i>Ryszard Cymerman</i> Dorobek nauki na rzecz rzeczoznawstwa majątkowego	44
<i>Krzysztof Grzesik</i> Aspekty polityki w zakresie wyceny nieruchomości na arenie międzynarodowej	57
<i>Elżbieta Mączyńska</i> Wycena nieruchomości w warunkach nieładu instytucjonalnego i globalnie naruszonej równowagi	64
Władze PFSRM od roku 1994	73
Kronika dwudziestolecia	74

OD PREZYDENTA



Szanowni Państwo, Goście naszej Konferencji, Koleżanki i Koledzy Rzeczoznawcy,

Mam zaszczyt zachęcić Was do lektury specjalnego wydania kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”, przygotowanego z okazji naszej jubileuszowej Konferencji.

W ciągu ostatnich dwu dekad, dzięki zaangażowaniu – początkowo grupy zapaleńców, a później rosnącej rzeszy reprezentantów naszego środowiska – udało się stworzyć czy, jak niektórzy z nas uważają, reaktywować, zawód tak naprawdę funkcjonujący w Polsce przez poprzednie prawie 50 lat w karykaturalnie zmniejszonej formie. Dzisiaj już blisko sześć tysięcy osób ma uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego i aktywnie uczestniczy w procesach wolnorynkowych na rynku nieruchomości.

W numerze znajdziecie Państwo zarówno kalendarz najważniejszych wydarzeń ostatnich dwudziestu lat, jak i przygotowany przez Henryka Jędrzejewskiego – przez większość z nas uważanego za „ojca zawodu” – merytoryczny komentarz rozwoju środowiska. Są tutaj, oprócz informacji o prezentowanych wystąpieniach, również ważne materiały przeglądowe dotyczące dorobku wcześniejszych konferencji, także tych o charakterze naukowym, oraz wspomnienia wielu aktywnych uczestników procesu tworzenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Patrząc na dokonania Federacji, nie mogę oprzeć się wrażeniu, że jesteśmy w sytuacji kogoś, kto przechodzi z etapu miłego dzieciństwa do poddawanej ostrej weryfikacji pozycji podmiotu dorosłego.

Złożony proces transformacji od centralnie sterowanej gospodarki do relacji wolnorynkowych stawia, i cały czas stawia przed uczestnikami rynku ciągle nowe, zmieniające się wyzwania. Naturalnie podążające za zmianami społecznymi i gospodarczymi uwarunkowania prawne, ponieważ nie zawsze doskonałe, stawiają także przed naszym środowiskiem naprawdę skomplikowane problemy do rozwiązania. Wierzę, że nasza Konferencja, dając okazję do zapoznania się z przeglądem dotychczasowych, w wielu obszarach autentycznie ważnych dokonań naszego środowiska, stworzy możliwość ich konfrontacji z oceną przebiegu wprowadzania zasad gospodarki wolnorynkowej. Tym istotniejsza jest zatem obecność na Konferencji cieszących się niekwestionowanym autorytetem przedstawicieli świata naukowego i gospodarczego, związanych z istotnymi procesami rynkowymi ostatnich lat.

Zachęcam do refleksyjnej lektury prezentowanego wydania i życzę udanego uczestnictwa w Konferencji.

Wierzę, że będzie ona okazją do ciekawych spotkań i przyczynkiem do budowania wizerunku przedstawicieli naszego zawodu jako ekspertów i odpowiedzialnych uczestników bardzo ważnego obszaru działań wolnego rynku.

Krzysztof Bratkowski



BIEG Z PRZESZKODAMI – PIERWSZY ROK DZIAŁALNOŚCI NOWEGO ZARZĄDU POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

*z Krzysztofem Bratkowskim – Prezydentem PFRSM i Krzysztofem Gabrelem –
Wiceprezydentem PFSRM rozmawia Andrzej Hołownia*

Andrzej Hołownia: Pierwszy rok kierowania Federacją nie był usłany różami. Zarząd stanął przed ogromnym wyzwaniem obrony naszego zawodu przed ustawą deregulacyjną. Pierwotnie ustawa ta nie dotyczyła zawodu rzeczoznawcy majątkowego, jednakże niemalże w ostatniej chwili został on dopisany do listy zawodów objętych deregulacją. Zaskoczenie było ogromne.

Krzysztof Bratkowski: Tak, ogromne to mało powiedziane. Zaskoczone było również Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej mające w swoich kompetencjach nadawanie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości. W ramach uzgodnień międzyresortowych zawód rzeczoznawcy majątkowego nie był przewidziany do tzw. deregulacji. Włączenie naszego zawodu do projektu tej ustawy nastąpiło już po pierwszym czytaniu ustawy w Sejmie. Za sprawą „wrzutek” dokonanych przez dwóch posłów Platformy Obywatelskiej, inicjowanych sugestiami Rzecznika Praw Absolwentów, sprawy nabrały zupełnie nieoczekiwanego obrotu. Pojawiły się bowiem propozycje zwolnienia części osób z konieczności zdawania egzaminu państwowego oraz uzyskiwania uprawnień z tzw. automat. Na podstawie tych propozycji w praktyce dochodziłoby do absurdalnej sytuacji, w której Minister zobligowany byłby do nadawania uprawnień zawodowych i wpisywania osób na dotychczasową listę rzeczoznawców majątkowych np. na podstawie dokumentów otrzymywanych z uczelni (dyplomów ukończenia studiów mających w swoim programie przedmiot „wycena nieruchomości”).

Ze strony Federacji zostały natychmiast wystosowane stosowne pisma przedstawiające nasze stanowiska w tej sprawie. Skierowane zostały one do marszałek Sejmu, do Ministra Sprawiedliwości, do premiera oraz do wszystkich po-

słów RP. Pod pismem do Pana Premiera zebranych zostało ponad 5 tys. indywidualnych podpisów. Odbyliśmy też szereg spotkań z przedstawicielami klubów parlamentarnych PO, PiS, Ruchu Palikota, PSL i SLD, na których przedstawione zostały liczne argumenty obnażające słabości proponowanych zmian. Skutek tych spotkań był dla całej sprawy na tyle dobry, że część posłów zaczęła cytować nasze wypowiedzi i stanowiska wyrażone w naszych pismach.

Niemniej jednak prace nad ustawą prowadzone były nadzwyczaj szybko, bez wsluchiwania się w merytoryczne argumenty. Najlepszym przykładem opisywanej sytuacji było powierzchowne potraktowanie działań jednego z najbardziej zaangażowanych w naszą sprawę, posła Józefa Rackiego z PSL. Jego poprawki składane do omawianej ustawy były po prostu odrzucane bez jakiegokolwiek uzasadnienia. W jednej z rozmów przyznał mi, że mimo swego kilkunastoletniego stażu i obecności na Wiejskiej jeszcze w takiej procedurze prac nad żadną ustawą nie brał udziału. Poseł Józef Racki, jak mierniam w goście protestu, nie uczestniczył w sejmowym głosowaniu nad ostatecznym kształtem ustawy deregulacyjnej.



Z kolei na etapie prac nad ustawą w Senacie poprosiliśmy liczne grono naszych koleżanek i kolegów, rzeczoznawców z całej Polski, aby skontaktowali się z senatorami ze swoich okręgów. Wyszliśmy bowiem z założenia, że senatorowie są bardziej niezależni niż posłowie i że zechcą zapoznać się i uwzględnić nasze merytoryczne argumenty. Rzeczywiście tak było. Efekt został przynajmniej częściowo osiągnięty, ponieważ zostałem zaproszony na robocze posiedzenie komisji senackiej i tam umożliwiono mi prezentację naszych argumentów, a senator Łukasz Abgarowicz z PO zgłosił poprawki w brzmieniu zbliżonym do naszego stano-

wiska. Nie zostały one co prawda przyjęte przez senacką komisję, ale następnego dnia na posiedzeniu plenarnym Senatu rozgorzała długa dyskusja, której skutkiem było obnażenie większości ułomności proponowanych zmian, a także przyjęcie przez Senat istotnych modyfikacji sejmowych zapisów ustawy deregulacyjnej dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Ostateczny skutek był również taki, że po powrocie ustawy do Sejmu, niższa izba parlamentu przyjęła ustawę, w której jedyną zasadniczą zmianą w stosunku do dotychczasowych uregulowań jest uszczegółowienie okresu odbywania praktyk zawodowych do co najmniej 6 miesięcy. Ponadto do innych mniej istotnych zmian zaliczyć trzeba wprowadzenie możliwości organizowania praktyk zawodowych przez uczelnie podczas studiów, lecz z udziałem organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, wprowadzenie maksymalnego wynagrodzenia za organizację takich praktyk do poziomu połowy minimalnego miesięcznego wynagrodzenia z poprzedniego kwartału ogłaszanego przez GUS oraz ustalenie procentowego udziału poszczególnych środowisk zawodowych i przedstawiciele organów administracji publicznej w składach komisji kwalifikacyjnych działającej przy Ministrze Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Krzysztof Gabrel: Warto również podkreślić, że dostęp do zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie jest i nigdy nie był w żaden sposób reglamentowany. Kandydaci do zawodu zobowiązani są wyłącznie do ukończenia studiów wyższych lub podyplomowych spełniających minima programowe ustalone przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, odbycia praktyki zawodowej oraz zdania egzaminu przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną działającą przy Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Studia organizuje szereg uczelni, a istotne znaczenie ma również fakt, że dostęp do zawodu nie jest ograniczony poprzez ukończenie kierunkowych studiów wyższych, ponieważ wystarczające jest uzupełnienie wiedzy na studiach podyplomowych. Również dostępność praktyk zawodowych jest bardzo duża. W przypadku braku możliwości terminowania pod nadzorem pojedynczego rzeczoznawcy, istnieje możliwość odbycia praktyk w formie zorganizowanej, co oferuje cały szereg podmiotów.

Z kolei egzamin nie jest egzaminem korporacyjnym, lecz państwowym, organizowanym przez ministerstwo. W przypadku negatywnego wyniku na tym egzaminie nie ma żadnej ka-

rencji co do ponownego przystąpienia do egzaminu. Taki kandydat do zawodu może właściwie natychmiast zgłosić chęć uczestnictwa w następnym postępowaniu kwalifikacyjnym. Egzaminy przeprowadzane są przez ministerstwo co miesiąc. Dlatego też ze zdziwieniem przyjmowaliśmy argumentację Rzecznika Praw Absolwentów, działającego pod auspicjami Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego, bardzo aktywnie uczestniczącego w procedurze legislacyjnej, ale nie zawsze prezentującego merytoryczne, oparte na wiarygodnych danych, poglądy. W możliwościach wypowiedzenia się co do meritum staliśmy jednak, podobnie jak przedstawiciele innych zawodów, na zdecydowanie słabszej pozycji niż ten, w sposób szczególnie umocowny, ministerialny urzędnik.

Jako Federacja jesteśmy bardzo zadowoleni, że zawód rzeczoznawcy majątkowego jest atrakcyjny dla ludzi młodych, absolwentów szkół wyższych. Jeszcze kilka, kilkanaście lat temu do zawodu głównie aspirowały osoby posiadające doświadczenie w zakresie wyceny nieruchomości jako biegli sądowi lub biegli z tzw. list wojewody, a dzisiaj są to głównie ludzie młodzi, dla których zawód rze-

czoznawcy majątkowego jest zawodem tzw. pierwszego wyboru. To cieszy, ponieważ świadczy o potencjale tego zawodu oraz dobrych perspektywach jego rozwoju w przyszłości.

Należy jednak uwzględnić fakt, że wykonywanie tego interdyscyplinarnego zawodu zaufania publicznego wiąże się z koniecznością zdobycia wiedzy, popartej praktyką, chęcią doskonalenia w trakcie jego wykonywania, a także niezależnością, co wprost wynika z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 2.12.2002 r. Cała ta polityczna akcja deregulacyjna jawi się tym bardziej jako zupełnie pozamerytoryczna, ponieważ z jednej strony politycy dezawuuują rolę zawodów zaufania publicznego, przywołując rzekome rozwiązania z innych krajów, a jednocześnie prowadzą prace celem regulacji w dostępie do innych zawodów oraz pewnych sfer działalności gospodarczej, czego przykładem mogą być prace nad projektem ustawy wprowadzającej ograniczenia w prowadzeniu działalności w zakresie instalacji i naprawy urządzeń chłodniczych i klimatyzacyjnych. Tutaj również powołuje się na słowo klucz, czyli tzw. regulacje europejskie.

Andrzej Hołownia: *Działania nowego Zarządu Federacji to nie tylko te związane z walką o korzystne zapisy w ustawie deregulacyjnej. Na jakich innych jeszcze płaszczyznach toczony były walki o „lepsze jutro” dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce?*



Krzysztof Bratkowski: Należy tutaj wymienić w pierwszej kolejności szlifowanie kontaktów i relacji ze Związkiem Banków Polskich na płaszczyźnie tzw. szkoleń bankowych oraz zasad współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami. Wiadomym jest, że obecna sytuacja na rynku kredytowym wymaga wzmoczonej uwagi i ma to swoje przełożenie na pracę rzeczoznawców sporządzających wyceny na potrzeby tego sektora.

Krzysztof Gabrel: Naszym zdaniem, Związek Banków Polskich próbuje wpłynąć na Komisję Nadzoru Finansowego, opracowując rekomendacje dla banków, tak aby ograniczyć rolę rzeczoznawców majątkowych określających wartość nieruchomości jako zabezpieczenia udzielanych kredytów m.in. poprzez wprowadzenie rozszerzającej interpretacji instytucji tzw. niezależnego rzeczoznawcy, pod pojęciem którego część bankowców widziałyby pracownika banku nie będącego rzeczoznawcą majątkowym.

Federacja podjęła szeroko zakrojoną akcję informacyjną w tym zakresie. W odpowiedzi uzyskanej od zastępcy przewodniczącego KNF otrzymała wyraźne stanowisko, że pod pojęciem „niezależnego rzeczoznawcy” należy uznać wyłącznie „rzeczoznawcę majątkowego”. Warto podkreślić, że obecnie trwają prace nad projektem ustawy o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym, pozbawiającym KNF kompetencji wydawania rekomendacji. Nadzór ma sprawować Rada ds. Ryzyka Systemowego. Federacja będzie na bieżąco monitorować prace nad projektem tej ustawy oraz nad projektami rekomendacji dla banków, bez względu na to kto będzie je wydawał.

Krzysztof Bratkowski: Ponadto chciałbym zwrócić uwagę na działania obecnego zarządu na płaszczyźnie prac legislacyjnych związanych ze zmianą procedur dotyczących opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Krzysztof Gabrel: Stoimy na stanowisku, że fakt zaistnienia zmiany wartości nieruchomości powinien być nadal dokumentowany sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operatem szacunkowym. Uważamy, że bazy danych mogą służyć tylko do analizy ogólnych tendencji rynkowych i podejmowania decyzji, co do rozpoczęcia procedury aktualizacji opłaty. Uważamy, że bazy zawierające informacje o cenach transakcyjnych nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do określania wartości poszczególnych nieruchomości dla tego celu wyceny lub też kreowania „wskaźnika zmiany cen” umożliwiającego zmianę samej opłaty. W przeciwnym wypadku aktualizacja opłat odbywałaby się bez uwzględniania indywidualnych cech nieruchomości, które niejednokrotnie ulegają zmianom pomiędzy aktualizacjami, co skutkuje zmianami ich wartości nie mającymi bezpośredniego odzwierciedlenia w ogólnych tendencjach rynkowych.

Krzysztof Bratkowski: Nie można także pominąć kwestii porządkowania naszych standardów zawodowych. Na tym polu jest jeszcze bardzo dużo do zrobienia, ale nasze zaangażowanie w sprawę deregulacji ograniczyło aktywność na innych polach. Należy także wspomnieć o kwestii opiniowania operatów

szacunkowych. W tej sprawie Federacja przeprowadziła rozeznanie, ile takich opinii zostało już wykonanych w kraju, jaki jest procent opinii pozytywnych i negatywnych. W naszym środowisku brak jest na chwilę obecną jednoznaczności w tej kwestii i dlatego uważam, że na barkach obecnego Zarządu ciąży obowiązek pokierowania tym tematem i ugruntowania kierunków dalszych działań. Na bieżąco monitorujemy również prace legislacyjne nad aktami prawnymi mogącymi mieć wpływ na funkcjonowanie naszego zawodu.

Można chociażby wspomnieć projekty ustaw o korytarzach przesyłowych, czy też o biegłych sądowych. Działania obecnego zarządu idą także w kierunku zwiększania otwartości na całe środowisko zawodowe. Przez ostatnie lata zarysowały się pewne podziały w środowisku. Jednym z priorytetów obecnego Zarządu jest prowadzenie dialogu i szukanie wspólnych płaszczyzn działania. Przy jednoczesnym zwiększaniu otwartości Federacji na całe nasze środowisko, chcemy również działać na poprawienie relacji z szeroko rozumianą administracją.

Andrzej Hołownia: Przed nowym Zarządem stoją także nowe i kolejne wyzwania. W tym roku Federacja obchodzić będzie 20-lecie swojego istnienia. Jak będą wyglądały obchody tej okrągłej rocznicy?

Krzysztof Bratkowski: To wspaniała okazja do spotkania wielu osób i podsumowania dwóch dekad naszej działalności. Dwie dekady gospodarki rynkowej, dwie dekady rzeczoznawstwa majątkowego – pod takim hasłem odbędzie się w październiku kolejna nasza rzeczoznawcza krajowa konferencja, która będzie miała również charakter jubileuszu. Rola rzeczoznawców majątkowych w czasie całej transformacji gospodarczej była bowiem bardzo istotna. Na Konferencję zaproszeni zostali m.in. tacy goście jak prezydent Lech Wałęsa czy też były premier Jan Krzysztof Bielecki. Udział w niej wezmą również osoby mające znaczący wkład w tworzenie naszego zawodu i funkcjonowania całego sektora obsługi rynku nieruchomości.

Krzysztof Gabrel: Konferencja ta odbędzie się w Warszawie w dniach 24–25 października bieżącego roku. Połączenie tych dwóch obszarów, tj. rzeczoznawstwa majątkowego i gospodarki rynkowej, może być okazją do zobrazowania odbiorcom zewnętrznym udziału naszego środowiska w transformacji gospodarczej oraz wykazania, że możemy jako środowisko zawodowe być aktywnym uczestnikiem procesów gospodarczych w przyszłości. Dla uczestników konferencja będzie okazją do wysłuchania ciekawych wystąpień, nawiązania kontaktów i dyskusji. Wszystkich serdecznie zapraszamy do udziału w tej Konferencji.

Andrzej Hołownia: Dziękuję za rozmowę.

Wywiad ukazał się we wrześniowym numerze miesięcznika Nieruchomości BECK.





**MINISTERSTWO
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

Podsekretarz Stanu

Piotr Styczeń

Warszawa, dnia 19 września 2013 r.

**Pan
Krzysztof Bratkowski
Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych**

Jubileusz 20-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest okazją, aby złożyć serdeczne gratulacje wszystkim członkom Stowarzyszenia, którzy dzięki konsekwentnemu zaangażowaniu oraz wytrwałej pracy wnieśli nieoceniony wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego w naszym kraju.

Bilans dorobku dwóch dekad rzeczoznawstwa majątkowego winien uwzględniać szeroki kontekst okoliczności i uwarunkowań, które wyznaczały na przestrzeni tego okresu kierunki ewolucji polskiego ustroju prawnego i gospodarczego. Proces tworzenia podwalin zawodu rzeczoznawcy majątkowego postępował w warunkach systemowej transformacji gospodarki polskiej, która umożliwiła stopniowe dochodzenie do systemu wyceny aktywów i praw majątkowych związanych z nieruchomościami w oparciu o wartość rynkową. Rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego wychodził i nadal wychodzi naprzeciw potrzebom uczestników rynku nieruchomości, którzy w nowych realiach gospodarczych są zainteresowani otrzymaniem rzetelnej i przejrzystej wyceny nieruchomości odzwierciedlającej w sposób fachowy jej wartość rynkową. Kształtowanie się dziedziny rzeczoznawstwa majątkowego należy, w mojej ocenie, rozpatrywać jako funkcję wielu czynników, wśród których kluczowymi elementami były m.in. stworzenie spójnych regulacji prawnych, rozwój samorządu zawodowego oraz tworzenie studiów w zakresie wyceny nieruchomości.

Ważną cezurą z punktu widzenia prawnego uregulowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego stało się uchwalenie w dniu 21 sierpnia 1997 r. przez Sejm ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w sposób kompleksowy skodyfikowała zasady formalne funkcjonowania zawodu oraz ustanowiła czytelne zasady wyceny nieruchomości. Przywołany akt prawny w sposób precyzyjny nadał także normatywne znaczenie nazewnictwu, związanemu z wyceną nieruchomości, które do momentu wejścia tej ustawy w życie używane było nieformalnie. Wypracowane wówczas rozwiązania prawne powstałe przy wydatnym udziale ekspertów reprezentujących stowarzyszenia zawodowe rzeczoznawców majątkowych w sposób unikatowy w europejskiej tradycji prawnej uregulowały kwestie związane z określaniem wartości nieruchomości.

W ciągu dwudziestu lat działalności Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stała się głównym reprezentantem interesów środowiska zawodowego w relacjach z organami administracji publicznej i nadal aktywnie wspiera i promuje przestrzeganie zasad etycznych w procesie wyceny nieruchomości, które przyczyniają do zwiększenia prawnego bezpieczeństwa transakcji zawieranych na rynku nieruchomości. Chciałbym podkreślić, iż Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wysoko ocenia dotychczasowe zaangażowanie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na rzecz promowania krajowych i międzynarodowych standardów wyceny nieruchomości oraz poszukiwania nowatorskich rozwiązań o charakterze systemowym, które przyczyniają się do usprawnienia funkcjonowania rynku nieruchomości.

Prowadzenie rzetelnej wyceny aktywów i praw majątkowych, związanych z nieruchomościami jest w znacznym stopniu uzależnione od wypracowania przez środowisko rzeczoznawców majątkowych strategii elastycznego reagowania na wyzwania zachodzące w otoczeniu makroekonomicznym i prawnym.

Korzystając z okazji, pragnę raz jeszcze złożyć podziękowania wszystkim, którzy wnieśli swój wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce oraz życzyć owocnych obrad wszystkim uczestnikom XXII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

2 *Podziękowania*

PODSEKRETARZ STANU
Piotr Styczeń

ROZWÓJ ZAWODU „RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE” W ŚWIETLE REGULACJI PRAWNYCH

(rys historyczny)

Henryk Jędrzejewski

I. SŁOWO WSTĘPNE

W niniejszej publikacji przedstawiłem rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” od chwili jego powstania do chwili obecnej. Zawód ten jest zawodem regulowanym, dlatego też publikację oparłem głównie o analizę przepisów prawnych dotyczących tej problematyki. Przepisy zmieniały się w czasie. W minionych latach w różnym stopniu regulowały funkcjonowanie zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. Od regulacji fragmentarycznych aż do stworzenia całego systemu prawnego, który niestety w roku bieżącym został okaleczony. W referacie dokonałem przeglądu otoczenia prawnego zawodu i przedstawiłem chronologicznie zmiany jakie zachodziły w tym zakresie. Wyodrębniłem także zasadnicze okresy w funkcjonowaniu zawodu kierując się stopniem uregulowań prawnych.

Sprawy przedstawione w referacie są mi szczególnie bliskie. Referat ma dla mnie charakter także wspomnieniowy. We wszystkim o czym piszę uczestniczyłem jako dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a następnie w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, wraz z pracownikami departamentu oraz gronem koleżanek i kolegów aktywnych przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowych.

II. RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE – CHARAKTERYSTYKA ZAWODU I OTOCZENIA

1. Istota zawodu rzeczoznawstwo majątkowe

Podstawowym celem funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” jest określanie wartości nieruchomości. Cel ten został zarysowany na początku powstawania zawodu. Również cel taki postawiły przed osobami wykonującymi zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” przepisy prawne (zmieniające się zresztą w czasie) i tak zadania wynikające z tego celu ukształtowała praktyka. Pomimo, że pojęcie „majątek” czy też „mienie” jest szerokie, w przypadku rzeczoznawstwa majątkowego zostało początkowo sprowadzone do określania wartości mienia nieruchomości, czyli nieruchomości. Jednakże w miarę upływu lat, poglądy środowiska na tę sprawę wynikające z występujących potrzeb, zmieniały się w kierunku rozszerzenia zadań wykony-

wanych w ramach zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” także na inne obszary, chociaż związane (bliżej lub dalej) z oceną wartości mienia, w tym mienia nieruchomości. Poglądy te podzielił również ustawodawca, co w konsekwencji doprowadziło do prawnego usankcjonowania nowego, rozszerzonego kształtu zawodu. W chwili obecnej osoby wykonujące zawód „rzeczoznawstwo majątkowe”, oprócz działalności podstawowej polegającej na określaniu wartości nieruchomości (gruntów, budynków, lokali oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami), mogą wykonywać działalność dodatkową – ekspercką oraz doradztwo na rynku nieruchomości.

2. Osoby wykonujące zawód rzeczoznawstwo majątkowe

Osoby wykonujące zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” używają tytułu zawodowego *rzeczoznawca majątkowy*. Tytuł ten nie był używany w początkach powstawania zawodu (funkcjonowały różne nazwy potoczne) i został wypracowany w okresie późniejszym przez środowisko zajmujące się określaniem wartości nieruchomości. Tytuł *rzeczoznawca majątkowy* przyjął się jednak w powszechnym używaniu, a następnie ustawodawca usankcjonował jego istnienie poprzez odpowiednie zapisy w przepisach prawnych. Dzisiaj formalnie obowiązuje.

Rzeczoznawcy majątkowi wykonują działalność odpowiedzialną. Jest to działalność twórcza, której nie da się opisać w pełni regułami matematycznymi. Określane przez nich wartości nieruchomości służą bardzo różnym celom, a popełnione błędy i uchybienia mogą powodować znaczne negatywne skutki gospodarcze, polityczne i społeczne oraz wymierne straty dla zainteresowanych osób. Dlatego też poziom kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych musi być wysoki, a ponadto muszą odznaczać się nienaganną etyką zawodową i stosować w swojej pracy zasadę bezstronności niezależnie od tego kto zleca określenie wartości nieruchomości. Środowisko rzeczoznawców majątkowych na ogół rozumie te kwestie. Aktywni przedstawiciele środowiska wypracowali zasady, które powinny w tym zakresie obowiązywać. Zasady te przyjął także ustawodawca. Doprowadziło to do formalnego utworzenia systemu uprawnień zawodowych i systemu odpowiedzialności zawodowej.

1 maja 2004 r. Rzeczypospolita Polska wstąpiła do Unii Europejskiej. Spowodowało to zmianę (w pewnym zakresie)

uwarunkowań funkcjonowania w Polsce zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. W chwili obecnej istnieje system prawny pozwalający na uznawanie uprawnień do szacowania nieruchomości w Polsce obywatelom państw Unii Europejskiej posiadającym takie uprawnienia w swoich krajach.

3. Rynek nieruchomości

Rozwój zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” wiąże się ściśle z powstaniem w Polsce wolnego rynku nieruchomości. Odnosząc te kwestie do kryterium czasowego można wymienić rok 1990 jako początek tworzenia się takiego rynku. Ten sam rok będzie rokiem przełomowym (początkowym) dla zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”.

Powstanie polskiego rynku nieruchomości umożliwiły przemiany ustrojowe zapoczątkowane w 1990 r. Do najważniejszych czynników warunkujących powstanie w naszym kraju wolnego rynku nieruchomości należałoby zaliczyć:

- wprowadzenie gospodarki rynkowej we wszystkich dziedzinach i dziedzinach polskiego życia gospodarczego,
- zobowiązanie, na mocy przepisu konstytucyjnego, wszystkich organów, instytucji i osób do ochrony prawa własności,
- reformę samorządową, a w szczególności utworzenie w 1990 r. nowych gmin samorządowych oraz w 1999 r. nowych samorządowych powiatów i województw, a także nadanie tym podmiotom osobowości prawnej i prawa posiadania mienia, w tym nieruchomości,
- komunalizację na rzecz gmin oraz przekazanie na rzecz powiatów i województw części mienia Skarbu Państwa,
- uwłaszczenie osób prawnych, w wyniku którego na rynku nieruchomości pojawiły się nowe podmioty dysponujące prawami zbywalnymi do nieruchomości,
- prywatyzację części mienia Skarbu Państwa oraz mienia komunalnego (głównie komunalnych zasobów mieszkaniowych),
- przekształcenia własnościowe podmiotów gospodarczych,
- rozpoczęcie procesów reprivatyzacyjnych,
- przekształcenia własnościowe w rolnictwie, w tym likwidacja państwowych gospodarstw rolnych,
- stworzenie nowych możliwości finansowania inwestycji nieruchomościowych między innymi poprzez reformę systemu bankowego,
- wejście na polski rynek nieruchomości inwestorów zagranicznych i kapitału zagranicznego,
- sukcesywne wydawanie podstawowych regulacji prawnych sprzyjających powstawaniu rynku nieruchomości.

W/w czynniki spowodowały, że istnienie polskiego rynku nieruchomości stało się niezaprzeczalnym faktem.

4. Przedmiot wycen nieruchomości

Dla obsługi między innymi rynku nieruchomości powstał zawód „rzeczoznawstwo majątkowe”, którego podstawowym celem jest, jak już wspomniałem, określanie wartości nieruchomości. Nieruchomości są więc przedmiotem działań rzeczoznawców majątkowych. Definicja nieruchomości jest podana w ustawie Kodeks cywilny, a rozwinęta w ustawach grunto-

wych. Nieruchomościami są grunty wydzielone jako przedmiot odrębnej własności wraz ze wszystkimi częściami składowymi trwale związanymi z tymi gruntami (nieruchomości gruntowe), ale również budynki i lokale stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności (nieruchomości budynkowe i lokalowe).

Do nieruchomości przysługują różnym podmiotom różnorodne prawa rzeczowe:

- prawa zbywalne: własność, użytkowanie wieczyste, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
- prawa niezbywalne: służebność gruntowa, użytkowanie, hipoteka.

Ponadto do nieruchomości mogą przysługiwać prawa zobowiązaniowe (dzierżawa, najem, użyczenie) albo prawo trwałego zarządu.

Istnienie tych praw ma bezpośredni związek z określeniem wartości nieruchomości. Wartość ta jest bowiem uzależniona od istnienia (lub nieistnienia) w/w praw. W dużym uogólnieniu można stwierdzić, że określając wartość nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi określają wartość praw rzeczowych przysługujących do nieruchomości, a także, w niektórych przypadkach, uwzględniają fakt obciążenia nieruchomości innymi prawami niż prawa rzeczowe.

W rzeczoznawstwie majątkowym oprócz pojęcia „określenie wartości nieruchomości” funkcjonują jeszcze dwa inne pojęcia związane z istotą zawodu: wycena nieruchomości, szacowanie nieruchomości.

Pojęcie „wycena nieruchomości” jest najbardziej ogólne i oznacza postępowanie (proces), w wyniku którego dokonuje się określania wartości nieruchomości. Trzeba przy tym pamiętać, że w procesie wyceny nieruchomości określa się jej wartość, a nie cenę, co nie jest równoznaczne. Natomiast pojęcie „szacowanie nieruchomości” oznacza wykonywanie czynności związanych z określeniem wartości nieruchomości.

Pojęcia te są używane przemienne w zależności od rodzaju opisywanych działań.

5. Cele, którym służą wyceny nieruchomości

Wycena nieruchomości jest dokonywana dla wielu różnych celów. Z podstawowych celów dla których dokonuje się wyceny nieruchomości można wymienić:

- obrót nieruchomościami,
- przekształcanie nieruchomości,
- ustalanie opłat za nieruchomości,
- ustalanie wysokości odszkodowań,
- zwroty nieruchomości,
- zabezpieczenia kredytów,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- prywatyzacja i reprivatyzacja,
- prowadzenie rachunkowości w firmach,
- podatki od nieruchomości,
- postępowania sądowe.

Wykaz tych celów jest zresztą otwarty – ciągle pojawiają się nowe potrzeby w zakresie określania wartości nieruchomości.

6. Okresy w rozwoju zawodu

W rozwoju zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w Polsce, z punktu widzenia regulacji prawnych, można wyodrębnić cztery okresy:

- 1) okres poprzedzający powstanie zawodu,
- 2) tworzenie zawodu,
- 3) doskonalenie zawodu,
- 4) nieudana próba likwidacji zawodu.

Wyodrębnienie tych okresów opiera się na analizie regulacji prawnych w dwóch obszarach: regulacji dotyczących działalności zawodowej oraz regulacji dotyczących zasad wyceny nieruchomości.

Jest to więc systematyka wynikająca ze zdarzeń głównie legislacyjnych, których podłożem są jednak działania faktyczne podejmowane przez różne organy, instytucje i osoby z pobudek nie zawsze racjonalnych.

III. OKRES POPRZEDZAJĄCY POWSTANIE ZAWODU

Okres ten datuje się przed dniem 5 grudnia 1990 r. W okresie tym obowiązywały przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (ggiwn) w brzmieniu ustalonym w tekście jednolitym opublikowanym w Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 oraz ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (pgik) w brzmieniu opublikowanym w Dz. U. z 1989 r. Nr 30, poz. 163. Ponadto obowiązywały przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 listopada 1989 r. w sprawie sposobu, trybu i szczegółowych warunków nadawania uprawnień zawodowych oraz działania Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii w brzmieniu opublikowanym w Dz. U. z 1989 r. Nr 67, poz. 411.

Analiza w/w przepisów potwierdza tezę, że w tym okresie z punktu widzenia formalnego zawód rzeczoznawstwo majątkowe w ogóle nie istniał (nawet pod inną nazwą). Nie było też właściwie ustalonych żadnych zasad wyceny nieruchomości rozumianej jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Obowiązujące wówczas przepisy (ustawa o ggiwn) mieszały zresztą pojęcia „cena nieruchomości”, „opłaty za nieruchomość” lub „odszkodowanie za nieruchomość” z pojęciem „wartość nieruchomości”, sytuując te pojęcia na płaszczyźnie działań urzędowych. Wymienianie w niektórych przepisach obowiązującej wówczas ustawy o ggiwn pojęcia „wartość” przemienne z pojęciami „cena”, „opłata” lub „odszkodowanie” należy odczytywać tylko jako „grę słów” bez nadania pojęciu „wartość nieruchomości” treści merytorycznej charakteryzującej jego istotę. Świadczą o tym jednoznacznie zapisy w art. 44, 45, 46, 47, 48, 59, 61, 62, 63, 65, 67 i 80 ustawy o ggiwn. Dotyczyły zresztą głównie nieruchomości państwowych (nieruchomości samorządowych jeszcze nie było) albo

nieruchomości nabywanych w drodze umowy lub wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa. Dotyczyły także opłat za nieruchomości (np. opłat adiacenckich).

W tym okresie w ogóle nie istniało oficjalnie pojęcie wartości rynkowej nieruchomości. Nie określano jej również w praktyce. Cenę gruntów lub odszkodowanie za wywłaszczone grunty ustalał zawsze terenowy organ administracji państwowej na podstawie zasad określonych dla poszczególnych miejscowości w województwie przez radę narodową stopnia wojewódzkiego (wrn). Cenę części składowych tych gruntów, a w szczególności budynków, lokali lub urządzeń określał ten sam organ stosując zasady kosztowe (koszty odtworzenia pomniejszone o stopień zużycia) lub modyfikację tych zasad jednak opartą o koszty (rozbiórki budynków, założenia plantacji, nasadzeń roślinnych, przewidywanych plonów, itp.). Sprowadzało się to w praktyce do korzystania z tabel urzędowych będących załącznikiem do uchwały wojewódzkiej rady narodowej (grunty) oraz z tabel urzędowych opracowywanych w oparciu o zasady kosztowe przez firmy ubezpieczeniowe (głównie PZU) lub inne instytucje branżowe (części składowe gruntów). Dostępne były również katalogi norm, na podstawie których można było policzyć koszty odtworzenia. Jednak w oparciu o w/w katalogi dokonywano raczej kosztorysowania robót niż wyceny nieruchomości.

Tezy o braku zasad określania wartości rynkowej nieruchomości nie podważa zapis w ustawie o ggiwn zobowiązujący wojewódzką radę narodową do uwzględniania przy określaniu zasad ustalania cen lub odszkodowań różnych czynników, które obecnie są uznawane za czynniki wpływające na wartość rynkową nieruchomości, takich jak: aktualnie kształtujące się ceny w obrocie, dokonane nakłady, funkcja wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, położenie i wyposażenie w urządzenia komunalne. Nie podważa dlatego, że w tabelach urzędowych (uchwała wrn) zastosowano olbrzymie uśrednienie wysokości ceny, opłaty lub odszkodowania dla danej miejscowości co powoduje, że „siłą rzeczy” i wpływ w/w czynników został w sposób nieracjonalny uśredniony. Odniesienie tak bardzo uśrednionych danych do poszczególnych nieruchomości powodowało, że ustalona cena, opłata lub odszkodowanie nie były trafne w rozumieniu zasad rynkowych.

Czy można natomiast przyjąć, że istniało w tym okresie pojęcie wartości odtworzeniowej? Oficjalnie nie istniało – brak jakichkolwiek zapisów ustawowych w tej sprawie. Praktycznie określano „namiastkę” wartości odtworzeniowej nieruchomości (pod hasłami cena, opłata lub odszkodowanie) przy znacznym uproszczeniu i pomieszeniu metodyki, którą stosuje się przy określaniu wartości odtworzeniowej z danymi urzędowymi, najczęściej nadmiernie uśrednionymi. Uważam, że ze względu na powyższe należy stwierdzić, że również praktycznie nie określano wartości odtworzeniowej nieruchomości w aktualnym rozumieniu tej kategorii wartości.

Nasuwa się więc wniosek, że przed 5 grudnia 1990 r. w ogóle nie określano wartości nieruchomości. Jeżeli nie określano wartości nieruchomości to również nie można

przyjąć, że istniał w tym czasie (lub powstawał) zawód „rzeczoznawstwo majątkowe”. Żeby zawód mógł powstać i ukształtować się, muszą istnieć osoby wykonujące ten zawód oraz musi istnieć zapotrzebowanie na działalność takich osób. Co prawda, w ustawie pgik, w/g treści wówczas obowiązującej, znajdowały się zapisy (art. 43 pkt 2), że geodeci mogą uzyskiwać uprawnienia geodezyjne między innymi w zakresie: „rozgraniczanie, podziały i szacowanie nieruchomości (gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych”, ale był to zapis martwy, gdyż jak już wskazałem, w odniesieniu do gruntowego składnika nieruchomości czynności te wykonywały wyłącznie terenowe organy administracji państwowej. Faktem jednak pozostaje, że w tym czasie niektórzy geodeci uzyskali uprawnienia geodezyjne w w/w zakresie, gdyż oprócz powołanego zapisu zamieszczonego w ustawie pgik, w obiegu prawnym znajdowało się także wyżej powołane rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 listopada 1989 r. określające sposób, tryb i szczegółowe warunki nadawania uprawnień zawodowych. Uprawnienia te przydały się w okresie późniejszym osobom, które je zdobyły.

Analizując sytuację rzeczoznawstwa majątkowego w okresie przed 5 grudnia 1990 r. należy mieć na uwadze, że obowiązujący wówczas stan prawny pochodził jeszcze sprzed zmian ustrojowych w Polsce (zmiany legislacyjne wymagają czasu – występuje okres bezwładności), a praktyka była determinowana istniejącym stanem prawnym i „nawykami” z lat poprzednich, natomiast potrzeby w zakresie wycen nieruchomości, wynikające z tworzącego się rynku nieruchomości, dopiero nabierały rozpędu.

IV. TWORZENIE ZAWODU

1. Przesłanki prawne dotyczące tworzenia zawodu

Okres tworzenia zawodu zamyka się w datach 5 grudnia 1990 r. – 31 grudnia 1997 r., czyli jest to siedmioletni okres sukcesywnego budowania podstaw funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. Przyjęcie w/w dat granicznych wymaga wyjaśnień. Wiąza się one z datami wejścia w życie podstawowych przepisów prawnych (ustaw), rozpoczynających i zamykających pewien etap w funkcjonowaniu zawodu.

5 grudnia 1990 r. weszła w życie głęboka nowelizacja ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (ggiwn). Nowelizacja ta była odpowiedzią na zmiany ustrojowe zachodzące w Polsce oraz potrzeby wynikające z tworzącego się rynku nieruchomości. Po tych zmianach został opublikowany II jednolity tekst ustawy o ggiwn w Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127. Tekst ten przyjąłem, z przyczyn oczywistych, jako początek regulacji prawnych dla zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Przepisy zamieszczone w tymże II jednolitym tekście ustawy o ggiwn, w ciągu następnych siedmiu lat były modyfikowane i uzupełniane. Zmodyfikowano także w tym okresie lub wydano po

raz pierwszy przepisy zawarte w innych aktach prawnych. Działania te przedstawię poniżej ze wskazaniem ich skutków dla tworzenia zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”.

Dzień 31 grudnia 1997 r. jest dniem poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ogn). Uchyliła ona z dniem 1 stycznia 1998 r. wszystkie dotychczasowe przepisy regulujące funkcjonowanie zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” i zasady wycen nieruchomości, przejmując tą problematykę do regulacji własnych oraz do regulacji zawartych w przepisach wykonawczych wydanych z jej upoważnienia. Z tych powodów dzień 31 grudnia 1997 r. należy uznać za koniec okresu tworzenia zawodu, a dzień 1 stycznia 1998 r. za początek okresu doskonalenia zawodu.

W dniu 5 grudnia 1990 r. po raz pierwszy w przepisach prawa (art. 38 ustawy o ggiwn) wyodrębniono pojęcie „wartość nieruchomości” jako pojęcie samoistne odrębne od takich pojęć jak „cena nieruchomości”, „opłaty za nieruchomości”, czy też „odszkodowania za nieruchomości”. Wprowadzając odrębną tożsamość tych pojęć, ustawodawca powiązał je jednak ze sobą w innych artykułach ustawy o ggiwn. Wartości nieruchomości nadał znaczenie uniwersalne, wskaźnika kierunkującego działania w zakresie ustalania cen, opłat lub odszkodowań. Nie był to jeszcze wskaźnik oddający w pełni zasady gry rynkowej, ale w tym czasie o wolnej grze na rynku nieruchomości nie można było jeszcze mówić, gdyż był to początek jego powstawania. Ciągle jeszcze w obszarze nieruchomości dominował olbrzymi sektor państwowy, znaczna liczba podmiotów nie dysponowała prawami zbywalnymi do nieruchomości, różne zakazy i nakazy w gospodarce nieruchomościami dopiero ulegały złagodzeniu lub likwidacji, ale już dokonano podzielnosci mienia państwowego pomiędzy Skarb Państwa i inne państwowe osoby prawne, utworzono mienie komunalne i rozpoczęto komunalizację części mienia państwowego, rozpoczął się proces uwłaszczania osób prawnych, a następnie proces ich prywatyzacji, zagwarantowano na mocy przepisu konstytucyjnego prawo własności.

Można zatem stwierdzić, że regulacje prawne zamieszczone wówczas w art. 38 ustawy o ggiwn, chociaż nieśmiało i niepełne były jednak na miarę czasu i zapoczątkowały drogę, która doprowadziła do stanu obecnego.

2. Regulacje prawne dotyczące działalności zawodowej

Z dniem 5 grudnia 1990 r. w art. 38 ust. 1 ustawy o ggiwn wskazano osoby uprawnione do określania wartości nieruchomości. Osobami tymi byli biegli powołani i wpisani przez wojewodę na listę wojewódzką lub inne osoby posiadające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości. Na mocy przepisu ustawowego uznano zatem, że wartość nieruchomości powinni określać niezależni specjaliści jeszcze wówczas nie nazywani rzeczoznawcami majątkowymi ani formalnie ani w praktyce dnia codziennego.

Przedmiotowy przepis art. 38 ustawy o ggiwn nie precyzował bliżej wymogów kwalifikacyjnych obowiązujących tych specjali-

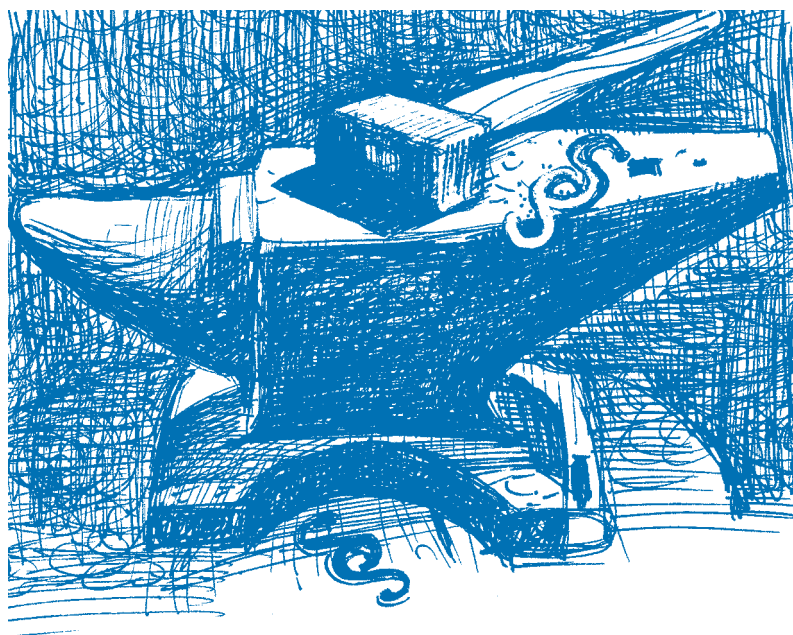
stów, trybu wpisu na listę wojewódzką, a także trybu uzyskiwania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz organu właściwego do ich nadawania. W przypadku biegłych z listy wojewody nigdy tej luki prawnej nie uzupełniono. Do końca funkcjonowania tych list (formalnie do 1 stycznia 1998 r. – praktycznie wielu wojewodów wcześniej z własnej inicjatywy te listy zlikwidowało) wojewodowie według własnego uznania ustalali wymogi kwalifikacyjne, sposób sprawdzania kwalifikacji oraz decydowali o wpisie konkretnych osób na listy wojewódzkie. Listy te powstały dość szybko we wszystkich województwach (wówczas 49), co spowodowało, że na rynku nieruchomości prawie równoległe z jego rozwojem zaczęły działalność specjaliści, którzy przynajmniej formalnie mogli być uznawani za osoby posiadające kwalifikacje w zakresie szacowania nieruchomości. W praktyce było różnie, poziom kwalifikacji tych osób był bardzo zróżnicowany. Rozwiązanie to (listy wojewódzkie) było od samego początku traktowane jako rozwiązanie przejściowe do czasu wejścia na rynek nieruchomości specjalistów z uprawnieniami zawodowymi jak je wówczas nazywano „państwowymi”, dlatego też przepisów regulujących tą kwestię nie uzupełniano. Oczywiście była sprawa, że wykształcenie niezbędnego grona specjalistów i udzielenie im rekomendacji w postaci uprawnień zawodowych (po uprzednim sprawdzeniu kwalifikacji w odpowiednim postępowaniu) wymaga czasu, a zapotrzebowanie na specjalistów do szacowania nieruchomości było „na już”. Jednak listy wojewódzkie przetrwały dłużej niż pierwotnie zakładano, gdyż ich formalna likwidacja wymagała zmiany przepisów ustawowych w kierunku rozwiązań systemowych, a to przeciągnęło się w czasie z różnych zresztą powodów.

Zakładano od samego początku, że sprawa nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości będzie uregulowana odrębnie w przepisach ustawowych. W tym celu (w okresie przejściowym) wykorzystano ustawę pgik oraz wymienione już rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 listopada 1989 r. będące przepisem wykonawczym do tej ustawy. Należało jednak te przepisy nieco skorygować. Dokonano tego na mocy ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego

w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1991 r. Nr 103, poz. 446). Ustawą tą wprowadzono między innymi zmiany do ustawy pgik (do tekstu pierwotnego). Zmiany dotyczyły art. 43 i art. 44 ustawy pgik regulujących sprawę uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii. Przypomnę, że zgodnie z pierwotnym zapisem nadawane były uprawnienia w zakresie szacowania składnika gruntowego nieruchomości niejako „przy okazji” i łącznie z uprawnieniami geodezyjnymi w zakresie rozgraniczeń i podziałów nieruchomości. Po nowelizacji wyłączono problematykę szacowania do odrębnego zakresu i rozszerzono na szacowanie nieruchomości w pełnym znaczeniu tego pojęcia, a więc gruntów wraz ze wszystkimi częściami składowymi oraz budynków i lokali stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 43 pkt 2 i pkt 8). Ponadto określono wymogi kwalifikacyjne wobec osób, które będą się ubiegały o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Osoby te musiały legitymować się wyższym lub średnim wykształceniem technicznym, ekonomicznym lub prawniczym oraz ukończeniem studium podyplomowego lub kursu specjalistycznego z zakresu szacowania nieruchomości

(art. 44 ust. 1 i ust. 2a). Przedstawione powyżej zmiany spowodowały, że do nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości miał również zastosowanie art. 45 ustawy pgik, który przyznawał Ministrowi Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa kompetencje do nadawania uprawnień zawodowych, a powołanej przez ministra Komisji Kwalifikacyjnej kompetencje do przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego,

mającego na celu sprawdzenie kwalifikacji osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. W przepisie tym przesądzono także, że nadanie uprawnień zawodowych stwierdza się świadectwem, natomiast odmowa nadania uprawnień następuje w drodze decyzji administracyjnej właściwego ministra. System wpisano zatem w procedury regulowane ustawą Kodeks Postępowania Administracyjnego (KPA), zapewniając tym samym ochronę sądową interesów osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. Zmiany te weszły w życie w dniu 29 listopada 1991 r.



Zmieniono także niektóre zapisy w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 listopada 1989 r., na mocy dwóch odrębnych rozporządzeń tego ministra opublikowanych w Dz. U. z 1992 r. Nr 41, poz. 181 oraz w Dz. U. z 1993 r. Nr 70, poz. 341. W związku z tymi zmianami Komisję Kwalifikacyjną podzielono na dwie podkomisje: d/s geodezji i kartografii oraz d/s szacowania nieruchomości.

Ponadto wprowadzono nieco odmienny tryb postępowania kwalifikacyjnego w każdej podkomisji. Osoby ubiegające się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oprócz spełnienia warunków ustawowych musiały przedstawić Komisji trzy prace (projekty prac) z zakresu szacowania nieruchomości oraz zdać egzamin ze znajomości przepisów i zasad związanych z tym zakresem. W tym czasie przepisy przedmiotowego rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przewidywały również możliwość sprawdzenia znajomości w/w przepisów i zasad poprzez uznanie przez Komisję dotychczasowej działalności w tym zakresie zamiast przeprowadzenia egzaminu (tryb szczególny), ale w trybie szczególnym niewiele osób uzyskało uprawnienia zawodowe (szacują według własnej wiedzy, że kilkadziesiąt osób). Tryb szczególny został zresztą zlikwidowany z dniem 1 stycznia 1998 r.

Oprócz wydania rozporządzenia, Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa zatwierdził regulamin działania Komisji Kwalifikacyjnej oraz powołał Komisję z dniem 10 marca 1992 r. Od tego czasu kolejne komisje były sukcesywnie powoływane przez ministra. Ponadto minister zawarł w dniu 25 września 1995 r. porozumienie z Prezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (która w międzyczasie została utworzona) powierzając Federacji organizowanie postępowań kwalifikacyjnych.

Z dniem 1 stycznia 1997 r. zostało zlikwidowane Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Część kompetencji Ministerstwa przejął utworzony z tym dniem Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Dotyczyło to między innymi spraw gospodarki nieruchomościami. Z tego powodu na mocy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z reformą funkcjonowania gospodarki i administracji publicznej oraz o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. z 1996 r. Nr 156, poz. 775) zmieniono art. 45 ust. 1 ustawy pgiik ustalając, że uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości będzie nadawał od dnia 1 stycznia 1997 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Sprawa nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości została więc uregulowana w stopniu na tamte czasy zadawalającym.

Jeżeli zatem na mocy przepisów prawnych usankcjonowano występujące potrzeby w zakresie określania wartości nieruchomości, nadano pojęciu „wartość nieruchomości” umocowanie prawne oraz uregulowano status osób uprawnionych do określania wartości nieruchomości i jeżeli w związku z tymi regulacjami prawnymi zaczęło powstawać i powiększać się

środowisko osób uprawnionych, które prowadziło działalność w tym zakresie, należy uznać, że zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” zaczął się w tym okresie tworzyć.

W latach następujących po dniu 5 grudnia 1990 r. zaczęto też potocznie używać nazwy „rzeczoznawstwo majątkowe”, przyjęły ją także tworzące się stowarzyszenia osób zajmujących się szacowaniem nieruchomości oraz Federacja tych stowarzyszeń, a także wydawnictwa fachowe, w tym kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawany przez Federację. Jednak z formalnym usankcjonowaniem nazwy trzeba było poczekać do dnia 1 stycznia 1998 r. Pomimo tego, biorąc pod uwagę stan faktyczny będą, już od tej chwili używał w niniejszym referacie pojęcia „rzeczoznawstwo majątkowe” w różnych odmianach gramatycznych.

Oceniając okres po 5 grudnia 1990 r. należy stwierdzić, że regulacje prawne sankcjonujące, czy też powodujące tworzenie zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” były z dzisiejszej perspektywy wysoce niewystarczające (ale dobrze, że na początek chociaż takie były). Braki w tym zakresie rekompensowało działanie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która w porozumieniu ze stowarzyszeniami wydawała dokumenty, nie mając co prawda umocowania prawnego, ale dzięki ogromnemu entuzjazmowi i zdyscyplinowaniu środowiska rzeczoznawców majątkowych przyjmowane dobrowolnie do stosowania. Wskażę tu przykładowo na standardy zawodowe, kodeks etyki zawodowej, czy też wprowadzenie jednolitej pieczęci dla rzeczoznawców majątkowych.

Dla przedstawienia pełnego obrazu sytuacji jaka wystąpiła po dniu 5 grudnia 1990 r. należy jeszcze wskazać na trzy bardzo istotne czynniki sprzyjające tworzeniu się zawodu. Do tych czynników zaliczam:

- sukcesywne powstawanie stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych (przeważnie w układzie regionalnym) oraz utworzenie przez te stowarzyszenia w roku 1993 Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- podjęcie przez niektóre wyższe uczelnie profesjonalnego kształcenia rzeczoznawców majątkowych na studiach podyplomowych,
- organizowanie przez stowarzyszenia i ich Federację rocznych krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych począwszy od I Konferencji (rok 1992) do XXII Konferencji (rok 2013).

Bez zorganizowania się środowiska oraz włączenia się wyższych uczelni w proces kształcenia oraz stałego doskonalenia kwalifikacji i wymiany doświadczeń, nie byłoby możliwości umocnienia tworzącego się zawodu.

3. Regulacje prawne dotyczące zasad wyceny nieruchomości

Każdy zawód, oprócz umocowania prawnego, powinien mieć także formalnie ustalone zasady działania. W przypadku zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” zasady dotyczą wyceny nieruchomości. Przy czym należy mieć na uwadze, że jak już wcześniej wspominałem, jest to zawód twórczy, a zasady jego wykonywania nie da się w pełni reglamentować.

Wycena nieruchomości w rozumieniu rynkowym jest najczęściej prognozą zachowania się podmiotów działających na rynku nieruchomości i ich gotowości do zaoferowania za nieruchomość określonej ceny, a wykonujący ją rzeczoznawca majątkowy musi badać trendy występujące na rynku nieruchomości i wyciągać z nich właściwe wnioski (choć w środowisku prezentowana jest również kontrowersyjna opinia, że podmiotom tym należy podpowiadać sposób zachowania, oferując im wyłącznie wartość dla optymalnego sposobu wykorzystywania nieruchomości). Z ustalaniem obligatoryjnych zasad wyceny nieruchomości, jak już wspominałem, nie należy przesadzać, a jeżeli zostaną wydane powinny być trafne, gdyż zaczną obowiązywać rzeczoznawców majątkowych. Jednak sytuacja, w której występuje brak jakichkolwiek zasad lub ustalone zasady mają charakter szcątkowy jest również nieprawidłowa, a ponadto groźna, gdyż powoduje zamieszanie z uwagi na znacząco rozbieżne wyceny nieruchomości.

Oceniając sytuację, jaka w tym zakresie wystąpiła tuż po 5 grudnia 1990 r., należy stwierdzić, że ustalone w tym czasie zasady wyceny nieruchomości miały charakter szcątkowy, a ponadto nakazywały działania nieprzystające do gospodarki rynkowej. W istocie sprawy te regulował art. 38 ust. 2-4 ustawy o ggiwn w brzmieniu zamieszczonym w Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127. W przepisach tych, w odniesieniu do określania wartości gruntów, ustalono co prawda reguły rynkowe (ust. 2), ale zapis był tak ogólny, że praktycznie trudno zaliczyć go do zasad wyceny nieruchomości. Właściwie wskazywał tylko na czynniki jakie należy uwzględnić przy określaniu wartości gruntów. Wskazywał trafnie, gdyż do czynników tych zaliczono:

- aktualnie kształtujące się ceny,
- dokonane nakłady,
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,
- położenie,
- stopień wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe,
- stan zagospodarowania.

Pomimo poprawności, w/w norma prawna była jednak wysoce niewystarczająca. Nie wprowadzono żadnej systematyki metodologicznej, wykazu rodzaju wartości oraz chociaż głównych kroków postępowania. Nie było także możliwości zamieszczenia zasad bardziej szczegółowych w przepisie wykonawczym do ustawy o ggiwn, gdyż w ustawie brak było w tym czasie delegacji ustawowej dla wydania w tej sprawie przepisu wykonawczego. Odnośnie określania wartości budynków, lokali i innych urządzeń zapis wiązał ręce rzeczoznawcom majątkowym i zmuszał ich do stosowania niesłusznej zasady określania tej wartości tylko i wyłącznie w oparciu o koszty odtworzenia pomniejszone o stopień zużycia lub w oparciu o wartość materiałów porozbiórkowych (ust. 3 i 4). Zaprzeczało to zasadom rynkowym i w dłuższym okresie czasu nie mogło funkcjonować. Z tego powodu na mocy, powoła-

nej już w mniejszym referacie, ustawy z dnia 4 października 1994 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw wprowadzono także zmiany do ustawy o ggiwn do tekstu zamieszczonego w Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 polegające na nadaniu nowego brzmienia art. 38 ust. 3, który po zmianie umożliwiał stosowanie zasad rynkowych także do określania wartości budynków, lokali i innych urządzeń. Usunięto więc poważną usterkę legislacyjną, która była spowodowana brakiem doświadczeń w tamtym okresie czasu, ale pozostał nadal problem uszczegółowienia zasad wyceny.

W oczekiwaniu na kolejną okazję legislacyjną zmiany ustawy o ggiwn, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wydało 28 września 1994 r. „Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości”. Wydawnictwo to zbiegło się z III Krajową Konferencją Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w Krakowie w 1994 r. Oceniając ten dokument z punktu widzenia merytorycznego należy przyznać ocenę wysoką. Wprowadził on bowiem po raz pierwszy systematykę i kwalifikację wycen nieruchomości (podział na podejścia, metody i techniki), ustalił sposoby stosowania podejść, metod i technik, sklasyfikował rodzaje wartości określanych przez rzeczoznawców majątkowych oraz ustalił, że wynik wyceny ma być przedstawiony w postaci „raportów z wyceny nieruchomości”. W latach późniejszych zamieszczone w tym dokumencie zasady zostały przeniesione do obowiązujących aktów prawnych, ale w swojej zasadniczej części przetrwały do dziś, chociaż doczekały się modyfikacji i uzupełnienia. Z punktu widzenia formalnego dokument ten nie posiadał mocy przepisu prawnego, można go było zaliczyć do wytycznych właściwego branżowo ministerstwa. Odegrał jednak w czasie, w którym był wydany bardzo pożyteczną rolę przy porządkowaniu spraw związanych z wykonywanymi wycenami nieruchomości.

Okazja legislacyjna prawnego skodyfikowania zasad wyceny nieruchomości nadarzyła się w roku 1994. Ustawą z dnia 21 października 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami wywłaszczeniu nieruchomości oraz ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości opublikowaną w Dz. U. z 1994 r. Nr 123, poz. 601 dodano ust. 5 w art. 38 ustawy o ggiwn na mocy którego upoważniono Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa do określenia w drodze zarządzenia szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości. Korzystając z tego upoważnienia Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wydał zarządzenie z dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (Monitor Polski z 1995 r. Nr 13, poz. 163). Tym zarządzeniem nadał moc prawną tymczasowym zasadom wyceny nieruchomości przenosząc je do zarządzenia (z niewielkimi modyfikacjami), ustalając jednak, że wynik wyceny nieruchomości będzie przedstawiony w dokumencie o nazwie „operat szacunkowy”. Dokument o tej nazwie przetrwał do dziś, chociaż uzupełniono zakres jego treści.

W 1995 roku ukazują się pierwsze standardy zawodowe wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Uzupełniają one i uściślają zasady wyceny nieruchomości określone w w/w zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Od tej pory stanowią już na stałe trzeci poziom regulacji dotyczących zasad wycen nieruchomości (ustawa, przepisy wykonawcze do ustawy, standardy zawodowe). I chociaż dopiero w 2004 r. nadano im moc norm zawodowych, do wydania których zostały formalnie upoważnione stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych i ich Federacja, to jednak od samego początku były stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, także z uwagi na zalecenia Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Oceniając generalnie okres tworzenia zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” (5 grudnia 1990 r. – 31 grudnia 1997 r.) należy stwierdzić, że charakteryzował się on zdobywaniem doświadczeń, brakiem wystarczających regulacji prawnych, których tworzenie przebiegało się z trudem przez procesy legislacyjne, dużym zaangażowaniem osób biorących udział w tworzeniu podstaw do powstania tego zawodu, stałym wzrostem popytu na usługi rzeczoznawców majątkowych, sukcesywnym wzrostem kadry specjalistów w zakresie wyceny nieruchomości, rozwojem dydaktyki, fachowych opracowań autorskich oraz organizowaniem się środowiska w stowarzyszeniach i w Federacji stowarzyszeń. Był to okres „szarpania się” w dążeniu do doprowadzenia do stabilizacji w funkcjonowaniu zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”.

V. DOSKONALENIE ZAWODU

1. Informacje ogólne

Okres doskonalenia podstaw prawnych dla funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” zaczyna się od dnia 1 stycznia 1998 r. W tym dniu weszła bowiem w życie ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (gn), która w tamtym czasie była ogłoszona w Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741. Ustawa ta, jak już wspomniałem, uchylila wszystkie dotychczasowe przepisy regulujące funkcjonowanie zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, a w szczególności przepisy zawarte w:

- ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości,
- zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczególnych zasad ustalania wartości nieruchomości,
- ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 listopada 1989 r. w sprawie sposobu, trybu i szczególnych warunków nadawania uprawnień zawodowych oraz działania Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii,

- zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczególnych zasad ustalania wartości nieruchomości.

Nie powstała jednak żadna luka prawna, a wręcz przeciwnie, na skutek przejścia przez tą ustawę oraz jej przepisy wykonawcze problematyki rzeczoznawstwa majątkowego, a także rozbudowania przepisów regulujących tą problematykę, powstały wreszcie solidne podstawy prawne dla funkcjonowania zawodu. Zmiany były tak głębokie, że nie jest celowym przeprowadzanie szczegółowej analizy porównawczej ze stanem prawnym, który obowiązywał przed dniem 1 stycznia 1998 r. Bardziej celowym wydaje się postawienie już przysłowiowej „grubej kreski” rozdziałającej przełom roku 1997 i 1998 i przedstawienie w szczegółach stanu prawnego, który zaczął obowiązywać po w/w zmianie przepisów prawnych. Zresztą czytelnicy będą mieli możliwość sami takiej analizy dokonać na podstawie informacji zamieszczonych w niniejszym referacie.

Obecnie obowiązujące regulacje dotyczące funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w Polsce są unikalne w Europie, a także krajach pozaeuropejskich. Wyrażane są opinie, że właściwie nigdzie poza Polską zawód rzeczoznawstwo majątkowe nie posiada tak solidnych podstaw prawnych, zarówno co do skodyfikowania zasad formalnych jego funkcjonowania jak i zasad wyceny nieruchomości. Przeszkadzało to niektórym decydom, niestety również tym, którzy posiadają uprawnienia władcze do dokonywania deregulacji.

Wprowadzone ustawą o gn przepisy dotyczące rzeczoznawstwa majątkowego zostały jeszcze uzupełnione w roku 2000 i w roku 2004 na skutek dwóch kompleksowych nowelizacji ustawy o gn dokonanych na mocy:

- ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. z 2000 r. Nr 6, poz. 70),
- ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

Nowelizacja pierwsza weszła w życie 15 lutego 2000 r., natomiast nowelizacja druga weszła w życie 22 września 2004 r. Szczególnie ważna jest druga kompleksowa nowelizacja ustawy. Utrwaliła bowiem i tak już solidne podstawy funkcjonowania zawodu, dodając jeszcze nowe regulacje prawne, których wprowadzenie w tym czasie było potrzebne i możliwe.

Realizując delegacje ustawowe wydano do ustawy o gn dziewięć przepisów wykonawczych. Wszystkie przepisy wykonawcze są rangi rozporządzeń Rady Ministrów. Wśród tych dziewięciu rozporządzeń trzy rozporządzenia wiążą się bezpośrednio z funkcjonowaniem zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. Należą do nich:

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 1998 r. Nr 98, poz. 612),

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. z 1998 r. Nr 115, poz. 745),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 października 2001 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. z 2001 r. Nr 135, poz. 1514).

W/w rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. zostało cztery lata później zastąpione rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2002 r. Nr 230, poz. 1924), a następnie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109). To ostatnie rozporządzenie, po kolejnych nowelizacjach dokonanych w 2005 r. i 2011 r. obecnie obowiązuje.

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej, uregulowano sprawy praktyk zawodowych, sposobu przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, prowadzenia centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz odpowiedzialności zawodowej. Regulacje prawne dotyczące tych spraw były w latach następnych także nowelizowane, od 2008 r. są przedmiotem regulacji zawartych w rozporządzeniach Ministra Infrastruktury. Uregulowano również kwestie szczegółowe na mocy rozporządzeń tego ministra, a w szczególności wymogi programowe dla studiów podyplomowych i wymogi programowe dla szkoleń mających na celu doskonalenie kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych, a także kwestie finansowe dotyczące opłat za postępowanie kwalifikacyjne i wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Co się zatem konkretnie stało po dniu 1 stycznia 1998 r., jeżeli chodzi o stan prawny dotyczący funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe? Przedstawię to w następujących obszarach:

- obszary gospodarki nieruchomościami, w których korzystanie z wycen nieruchomości jest obowiązkowe,
- zakres przepisów dotyczących funkcjonowania zawodu,
- regulacje dotyczące działalności zawodowej,
- regulacje dotyczące zasad wyceny nieruchomości.

Przepisy dotyczące wszystkich w/w obszarów, tworzą jednolity system, który nie tylko reguluje pod względem prawnym funkcjonowanie zawodu, ale także zapewnia rzeczoznawcom majątkowym solidne podstawy do wykonywania działalności zawodowej.

2. Obszary gospodarki nieruchomościami, w których korzystanie z wycen nieruchomości jest obowiązkowe

Korzystanie z wycen nieruchomości, a więc i z usług rzeczoznawców majątkowych jest z zasady dobrowolne. O sprawach tych decydują potrzeby występujące przy różnych czynnościach

dokonywanych w oparciu o nieruchomości. Jednak od tej słusznej zresztą zasady, na mocy przepisów ustawy o gn wprowadzono wyjątki. Wyjątki te dotyczą dokonywania czynności cywilnoprawnych, administracyjnych lub niektórych innych czynności urzędowych na nieruchomościach publicznych (Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego) albo czynności prawnych i procesowych dokonywanych na innych nieruchomościach niż nieruchomości publiczne, ale podejmowanych na rzecz lub w interesie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Oznacza to zobowiązanie przepisami ustawowymi organów administracji publicznej do wykonywania szeregu czynności związanych z nieruchomościami w oparciu o ich wartości określone przez rzeczoznawców majątkowych, a więc i do obowiązkowego korzystania z usług rzeczoznawców. Nakazy te wynikają z potrzeb racjonalnego gospodarowania mieniem publicznym, z konieczności ochrony finansów publicznych, ale również z konstytucyjnych obowiązków ochrony słuszných interesów obywateli przy naruszaniu w imię interesu publicznego ich praw do nieruchomości. Poniżej wymienię i krótko scharakteryzuję obszary, w których korzystanie z wycen nieruchomości jest obowiązkowe (podane numery artykułów oznaczają artykuły ustawy o gn).

2. 1. Obrót nieruchomościami publicznymi

Ceny za nieruchomości zostały powiązane z ich wartością. Przy sprzedaży przetargowej (art. 67 ust. 2) cena wywoławcza nie może być niższa niż wartość nieruchomości (I przetarg) albo musi być niższa niż wartość, ale nie niższa niż 50% wartości (II przetarg) albo nie może być niższa niż 40% wartości (zbycie w drodze negocjacji po dwóch przetargach rozstrzygniętych z wynikiem negatywnym). Przy sprzedaży bezprzetargowej (art. 67 ust 3 i 3a) cena musi być równa wartości nieruchomości (sprzedaż w wyniku uwzględnienia roszczeń o nabycie) albo nie może być niższa niż wartość (w pozostałych przypadkach).

Przy nabyciu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, opłaty z tego tytułu (opłata pierwsza i opłaty roczne) nalicza się stawkami procentowymi od ceny nieruchomości ustalonej jak wyżej w oparciu o wartość nieruchomości (art. 72 ust. 1).

Przy nabyciu prawa trwałego zarządu do nieruchomości, opłaty z tego tytułu (opłaty roczne) nalicza się stawkami procentowymi od ceny nieruchomości ustalonej jak wyżej w oparciu o wartość nieruchomości (art. 83 ust. 1).

2. 2. Aktualizacja cen i opłat rocznych

Aktualizacji cen i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77) albo trwałego zarządu nieruchomości (art. 87), dokonuje się poprzez ich dostosowanie do aktualnej (bieżącej) wartości nieruchomości.

2. 3. Przekształcenia praw

Przy zamianie prawa użytkowania wieczystego na prawo własności cenę prawa własności pomniejsza się o wartość prawa użytkowania wieczystego (art. 69).

Przy wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego przysługuje wynagrodzenie za znajdujące się na gruncie budynki i inne urządzenia równe ich wartości na dzień wygaśnięcia prawa (art. 33 ust. 2).

Przy wygaśnięciu prawa trwałego zarządu zwraca się jednostce organizacyjnej kwotę równą wartości nakładów na nieruchomości poniesionych przez tą jednostkę (art. 90 ust. 2).

2. 4. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości.

Przy wywłaszczeniu nieruchomości odszkodowanie musi być równe wartości wywłaszczanych praw do nieruchomości (art. 128 ust. 1). Jeżeli w ramach odszkodowania zostanie przyznana nieruchomość zamienna, określa się dodatkowo wartość nieruchomości zamiennej (art. 129 ust. 3). Wartość zwracanego odszkodowania (po waloryzacji) w przypadku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie może być większa niż wartość nieruchomości w dniu zwrotu (art. 140 ust. 2). Przy zwrocie nieruchomości w stanie pogorszonym lub polepszonym stosuje się dopłaty równe różnicy wartości nieruchomości (art. 140 ust. 3).

Odszkodowanie za grunty wydzielone pod drogi, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przy podziale nieruchomości (art. 98 ust. 3) albo przy scalaniu i podziale nieruchomości (art. 106 ust. 1) ustala się według w/w zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości (czyli w oparciu o ich wartość), jeżeli negocjacje z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi tych gruntów nie doprowadzą do uzgodnień.

2. 5. Ustalanie opłat adiacenckich

Wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej wynosi do 50% różnicy wartości jaką nieruchomość by miała gdyby urządzenia nie wybudowano i jaką nieruchomość ma po jego wybudowaniu (art. 146 ust. 1 i 2).

Wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu przeprowadzenia scalenia gruntów wynosi do 50% różnicy wartości jaką nieruchomość by miała gdyby scalenia nie przeprowadzono i jaką nieruchomość ma po przeprowadzeniu scalenia (art. 107 ust. 1).

Wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu dokonanego podziału nieruchomości wynosi do 30% różnicy wartości jaką nieruchomość by miała gdyby podziału nie dokonano i jaką nieruchomość ma po dokonaniu podziału (art. 98a).

Wymieniłem tylko te obszary, które są regulowane przepisami ustawy o gn. W praktyce można jeszcze wskazać na obszary regulowane przepisami innych ustaw, w których korzystanie z wycen nieruchomości jest obowiązkowe.

3. Zakres stosowania przepisów dotyczących funkcjonowania zawodu

W tym zakresie wprowadzono bardzo istotne regulacje systemowe, które generalnie rozstrzygają podstawowe sprawy związane z funkcjonowaniem „rzeczoznawstwo majątkowe”.

Przede wszystkim należy wskazać na art. 1 ustawy o gn ustalający zakres jej stosowania. W artykule tym zapisano między innymi (w pkt 7 i 8), że ustawa określa zasady:

- wyceny nieruchomości,
- działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Wyżej wymieniona norma prawna ma charakter uniwersalny i nie jest uzależniona od żadnych uwarunkowań ograniczających zakres jej działania. Z tą normą prawną współdziała i ją uzupełnia przepis art. 149 ustawy o gn który stanowi, że przepisy dotyczące wyceny nieruchomości zamieszczone w tej ustawie, stosuje się do wszystkich nieruchomości bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. Z tych przepisów wynika jednoznacznie, że jedynym aktem prawnym regulującym po dniu 1 stycznia 1998 r. sprawy zawodu rzeczoznawstwo majątkowe i sprawy wyceny nieruchomości jest ustawa o gn.

Bardzo istotna, z punktu widzenia systemowego, jest również norma prawna zamieszczona w art. 7 ustawy o gn. Przepis ten stwierdza, że ilekroć istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tą określają rzeczoznawcy majątkowi. Odsyła pośrednio do art. 174 ust. 2 ustawy o gn, który określa, że rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie tej ustawy. Jeżeli ponadto weźmie się pod uwagę przepis art. 240 ust. 2 ustawy o gn stwierdzający, że ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, sprawa wyłącznej kompetencji rzeczoznawców majątkowych do określania wartości nieruchomości nie powinna budzić żadnych wątpliwości.

Przepisy ustawy o gn uregulowały także zaszczości prawne z lat ubiegłych dotyczące osób uprawnionych przed dniem 1 stycznia 1998 r. do określania wartości nieruchomości. Zgodnie z zapisem art. 230 ust. 1 i 2 ustawy o gn biegli z zakresu szacowania nieruchomości wpisani na listy wojewódzkie zachowali prawo szacowania nieruchomości, bez konieczności posiadania uprawnień zawodowych, jeszcze przez 9 miesięcy od wejścia w życie ustawy (do 30 września 1998 r.), a biegli sądowi przez 3 lata (do 31 grudnia 2000 r.).

Natomiast przepisem art. 231 ust. 1 i 2 ustawy o gn uznano za rzeczoznawców majątkowych osoby, które uzyskały uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (w pełnym zakresie) po dniu 29 listopada 1991 r. na mocy przepisów ustawy pgik. Ponadto uznano prawo do szacowania składnika gruntowego nieruchomości (bez możliwości używania tytułu rzeczoznawca majątkowy) przez geodetów, którzy uzyskali uprawnienia geodezyjne do szacowania gruntów przed dniem 29 listopada 1991 r. na mocy przepisów w/w ustawy pgik.

W art. 4 ustawy o gn zamieszczony jest tż. słowniczek pojęć używanych w ustawie. Zdefiniowano w nim podstawowe pojęcia, które następnie są używane w dalszych przepisach ustawowych. Są to bardzo istotne zapisy, gdyż umożliwiają jednoznaczne rozumienie regulacji prawnych, wykluczają potrzebę interpretacji i zapobiegają sporom lub błędnym rozstrzygnięciom. Część tych definicji dotyczy bezpośrednio funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe bądź jest z jego wykonywaniem związana. Poniżej przedstawiam wybrane definicje wraz z komentarzem własnym.

3. 1. Wycena nieruchomości

Pod pojęciem „wycena nieruchomości” należy rozumieć postępowanie (proces) prowadzący do określenia wartości nieruchomości. A więc o wycenie nieruchomości mówimy w kategoriach ogólnych, przedstawiając procedury, kompetencje i zasady.

3. 2. Szacowanie nieruchomości

Pod pojęciem „szacowanie nieruchomości” należy rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości. Pojęcie to jest więc odniesione do działań jednostkowych na pojedynczych nieruchomościach lub ich grupach. Dotyczy sposobów postępowania przy stosowaniu podejść, metod i technik określania wartości nieruchomości.

3. 3. Powszechna taksacja nieruchomości

Pod pojęciem tym należy rozumieć masową wycenę nieruchomości, wykonywaną szczególnymi metodami, w wyniku, której następuje ustalenie wartości katastralnej. Powszechna taksacja nieruchomości będzie przydatna przy przekształcaniu ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości.

3. 4. Organizacje zawodowe

Organizacje zawodowe zostały zdefiniowane jako utworzone zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności szacowania nieruchomości. A zatem do organizacji zawodowych zalicza się wszystkie stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych oraz Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, dla których ustawodawca taką pozycję wśród różnych organizacji ustanowił. Jest to bardzo ważny wyjątek od zasady ogólnej, zgodnie z którą do organizacji zawodowych zalicza się organizacje samorządowe, natomiast stowarzyszenia zalicza się do organizacji społecznych. W okresie przed wprowadzeniem tej definicji kwestionowano, także w wyrokach sądowych, uznawanie stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych za organizacje zawodowe. Pośrednio kwestionowano więc także niektóre kompetencje stowarzyszeń i ich Federacji oraz możliwość przypisywania im kompetencji dodatkowych. Obecnie problem ten został pozytywnie rozwiązany do czasu utworzenia samorządu zawodowego dla rzeczoznawców majątkowych.

3. 5. Standardy zawodowe

Standardy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości praktycznie funkcjonują od kilku lat. Nie było jednak określonego miejsca standardów zawodowych w hierarchii prawa. Z tym wiąza się kompetencje do ustalania standardów zawodowych. Wspomnę w tym miejscu, że do powszechnie obowiązujących przepisów prawa zalicza się, zgodnie z Konstytucją RP, ustawy, rozporządzenia Rady Ministrów albo rozporządzenia właściwych ministrów. Nie tu zatem należało lokować standardy zawodowe. Tym bardziej, że „z natury rzeczy” nie są aktem prawnym powszechnie obowiązującym wszystkie organy, instytucje i osoby w Polsce, a tylko rzeczoznawców majątkowych. Ponieważ jednak dla pewnej grupy zawodowej muszą być obowiązujące, należało ustalić ich miejsce obok przepisów prawa. Standardy zawodowe zostały zdefiniowane ostatecznie jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawstwo majątkowe (czyli jako normy zawodowe) ustalone zgodnie z przepisami prawa (przepisami wyższej rangi). Umożliwiło to z jednej strony zapewnienie obligatoryjności ich stosowania, a z drugiej strony powierzenie kompetencji do ich wydawania organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, czyli formalne usankcjonowanie istniejącej od lat praktyki. Powinny być uzgodnione z właściwym ministrem co do ich zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

3. 6. Stan nieruchomości

Przepisy ustawy o gn, a także przepisy innych ustaw, nakazują wielokrotnie, w zależności od celu wyceny lub innych uwarunkowań, określanie wartości nieruchomości według stanu na wymieniony w tych przepisach dzień (bieżący lub odległy w czasie). Czynnikiem określanym jako „stan nieruchomości” ma istotny wpływ na wartość nieruchomości. Zaistniała więc konieczność ustawowego ustalenia co ten czynnik zawiera. Z tych powodów w ustawie o gn ustalono, że pod pojęciem stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Wprowadzono zatem formalny obowiązek uwzględniania przy wycenie także stanu otoczenia nieruchomości, który również w czasie się zmienia, co rzutuje na jej wartość.

3. 7. Określanie wartości nieruchomości

Pojęcie „określanie wartości nieruchomości” jest bardzo ogólne, wymagało więc uściślenia. W istocie określa się przecież wartość praw rzeczowych przysługujących do nieruchomości. Wartość tej samej nieruchomości może być różna w zależności od jej stanu prawnego (istniejącego lub zmieniającego się w czasie). Określanie wartości nieruchomości zdefiniowano więc w ustawie o gn poprzez zapis, że pod tym pojęciem rozumie się określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub jako przedmiotu innych praw do nieruchomości.

3. 8. Nieruchomość podobna

Zasadnicze pojęcie przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym. Jako takie zostało więc zdefiniowane w ustawie. Zgodnie z definicją za nieruchomość podobną uważa się nieruchomość porównywalną z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na cechy wpływające na jej wartość, a w szczególności ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy. Pragnę zwrócić uwagę, że ustawodawca nie określił zamkniętego katalogu cech, a tylko katalog przykładowy (najczęściej występujący). To rzeczoznawca majątkowy będzie decydował jakie jeszcze dodatkowe cechy wyodrębni w celu utożsamienia z nieruchomością wycenianą, tych nieruchomości będących przedmiotem dokonywanych transakcji, które zamierza przyjąć jako nieruchomości porównywalne. Użycie przez ustawodawcę sformułowania nieruchomości porównywalne oznacza, że rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować do wyceny dowolnych nieruchomości będących przedmiotem dokonanych transakcji, także tych o cechach znacznie je różniących od nieruchomości wycenianej. Przyjęcie takich nieruchomości i próba korygowania cen transakcyjnych uzyskanych przy obrocie nimi (poprzez tak zwane współczynniki eksperckie), z reguły nie doprowadzi do ich utożsamienia z nieruchomością wycenianą, a to oznacza, że wynik wyceny będzie wątpliwy.

3. 9. Zasoby nieruchomości

Pod pojęciem zasobów nieruchomości należy rozumieć:

- zasób nieruchomości Skarbu Państwa,
- gminne zasoby nieruchomości,
- powiatowe zasoby nieruchomości,
- wojewódzkie zasoby nieruchomości.

Nieruchomości wchodzące w skład zasobów są z nakazu ustawowego przedmiotem wyceny przez rzeczoznawców majątkowych, przy działaniach urzędowych dokonywanych na tych nieruchomościach (o czym pisałem już w niniejszym referacie). Pojęcie to jest więc bliskie rzeczoznawcom majątkowym. Pod tym pojęciem należy rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności odpowiednio Skarbu Państwa, gminy, powiatu, albo województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym osobom fizycznym lub prawnym. Oznacza to, że oddanie w/w nieruchomości w użytkowanie wieczyste (czyli trwale rozdysponowanie) powoduje ich „wyjście” z zasobu do czasu trwania użytkowania wieczystego. Natomiast oddanie nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenie prawem użytkowania, wynajęcie, wydzierżawienie lub użyczenie (czyli rozdysponowanie nietrwale) me powoduje formalnie „wyjścia” nieruchomości z zasobu. Do zasobu zalicza się także te nieruchomości, które znajdują się w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa (czyli w trwałej dyspozycji). Najczęściej dotyczy to nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa znajdujących się w użytkowaniu wieczystym

gminy (będą należały do gminnego zasobu nieruchomości) albo stanowiących własność gminy znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa (będą należały do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa).

3. 10. Działka budowlana

Pojęcie to zostało wprowadzone głównie na użytek wyodrębniania własności lokali w domach wielolokalowych. Wyodrębnienie własności lokalu następuje łącznie z przypisaniem do niego prawa współwłasności lub prawa współużytkowania wieczystego działki gruntu wydzielonej wokół domu wielolokalowego. Działka ta musi spełniać szczególne warunki i dlatego, dla odróżnienia od innych działek gruntu, nazwano ją działką budowlaną. Ze względu na szczególne warunki za działkę budowlaną uważa się zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Należy zatem odróżnić pojęcie „działka budowlana”, które zawsze oznacza działkę zabudowaną, od pojęcia „działka przeznaczona na cele zabudowy”, które może oznaczać zarówno działkę zabudowaną jak i niezabudowaną. Lokale wyodrębnione w domach wielolokalowych oraz przypisane do nich prawa w działkach budowlanych podlegają wycenie przez rzeczoznawców majątkowych, a to oznacza, że w/w pojęcia muszą być także przez rzeczoznawców jednoznacznie rozumiane.

W art. 3 ust. 1 ustawy o gn wyznaczono także centralny organ administracji rządowej właściwy między innymi w sprawach funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. Organem tym był od 1 stycznia 1998 r. do 31 grudnia 2003 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Od dnia 1 stycznia 2004 r. na skutek likwidacji Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, kompetencje w tym zakresie przejął minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, którym w chwili obecnej jest Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Do tego organu należy więc obecnie nadzór nad funkcjonowaniem zawodu rzeczoznawstwo majątkowe oraz podejmowanie inicjatyw dla dalszego jego rozwoju (a przede wszystkim obrony jego osiągnięć). Organ ten nazywam „właściwym ministrem”.

4. Regulacje dotyczące działalności zawodowej

4. 1. Definicja zawodu

W ustawie o gn (w art. 174 ust. 1) po raz pierwszy wprowadzono oficjalną nazwę zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” oraz podano jego definicję. Zgodnie z tą definicją „rzeczoznawstwo majątkowe” jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców majątkowych na zasadach określonych w ustawie o gn. W ustawie o gn zdefiniowano zatem nie tylko zawód rzeczoznawstwo majątkowe, ale także kto może ten zawód wykonywać i jakie musi spełniać warunki.

4. 2. Rzecznawcy majątkowi

Wprowadzono także po raz pierwszy oficjalną nazwę „rzecznawcy majątkowi” dla osób fizycznych wykonujących zawód rzeczoznawstwo majątkowe. Nazwa ta nieoficjalnie funkcjonowała zresztą w środowisku już uprzednio. Została bowiem przez środowisko wybrana i dobrowolnie przyjęta, ale dopiero z dniem 1 stycznia 1998 r. została prawnie usankcjonowana. Rzecznawcami majątkowymi są osoby fizyczne posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Zatem osoba prawna (przedsiębiorca) nie może być rzeczoznawcą majątkowym. Nie oznacza to jednak, że nie może prowadzić działalności w zakresie wyceny nieruchomości. Taką działalność może prowadzić jeżeli czynności szacowania nieruchomości będą w ramach tej działalności wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej. Uprawnienia zawodowe nie są bowiem formą koncesji na prowadzenie działalności, ale formą potwierdzenia kwalifikacji zawodowych osób fizycznych.

Uprawnienia zawodowe nadaje właściwy minister po przejściu przez osobę zainteresowaną z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego. Nadanie uprawnień zawodowych potwierdza się świadectwem. Odmowa nadania uprawnień następuje w drodze decyzji. Postępowanie prowadzi Państwowa Komisja Kwalifikacyjna (PKK) powołana przez właściwego ministra. W ramach tego postępowania PKK sprawdza spełnienie przez osobę zainteresowaną wymogów formalnych oraz przeprowadza egzamin pisemny i ustny. Tryb działania i organizację PKK, sposób odbywania praktyk zawodowych oraz szczegółowe zasady przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych są uregulowane w przepisach wykonawczych do ustawy o gn przez właściwego ministra oraz w regulaminie PKK i w porozumieniu zawartym przez tego ministra z Prezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Wymogi kwalifikacyjne stawiane przed osobą zainteresowaną uzyskaniem uprawnień zawodowych są obecnie wysokie, gdyż osoba ta musi:

- posiadać pełną zdolność do czynności prawnych,
- nie być karana za niektóre rodzaje przestępstw,
- posiadać wyższe wykształcenie magisterskie (wymóg ten zmieniał się w czasie),
- ukończyć studia wyższe albo studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości,
- odbyć praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości,
- przejść z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne.

Wymogi stawiane przed kandydatami zapewniają zatem odpowiedni poziom kwalifikacji.

4. 3. Centralny rejestr

Osoby, które uzyskają uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości podlegają wpisowi do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Rejestr prowadzi

i publikuje w dzienniku urzędowym Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej oraz w internecie – właściwy minister. Z dniem wpisu do centralnego rejestru, osoba która uzyskała uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, uzyskuje prawo wykonywania zawodu i używania tytułu zawodowego „rzecznawca majątkowy”, który podlega ochronie prawnej.

4. 4. Zakresy działań rzeczoznawców majątkowych

W art. 174 ust. 3 i ust. 3a określono zakresy działań rzeczoznawców majątkowych, a więc i zakres problemowy zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Podstawowym zakresem jest określanie wartości nieruchomości (gruntów wraz ze wszystkimi częściami składowymi trwale z tymi gruntami związanymi oraz budynków i lokali stanowiących odrębny od gruntów przedmiot własności), a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Wynikiem pracy w tym zakresie jest operat szacunkowy.

Wprowadzono także zakres dodatkowy, który sytuuje rzeczoznawcę majątkowego w roli doradcy ds. nieruchomości, co jest poważnym krokiem „naprzód” w rozwoju zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Wynikiem działalności w tym zakresie nie będą operaty szacunkowe ale opracowania i ekspertyzy nie stanowiące operatu szacunkowego. Forma tych opracowań i ekspertyz nie została unormowana, a zatem zależy od ich autorów.

Zakres ten dotyczy:

- doradztwa w zakresie rynku nieruchomości,
- oceny efektywności inwestowania w nieruchomości dla ich rozwoju,
- oceny skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
- bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

4.5. Formy wykonywania zawodu

Uregulowano również sprawę form organizacyjnych w jakich mogą wykonywać zawód rzeczoznawcy majątkowi. Intencją tych regulacji było przeciwdziałanie nierzetelnej konkurencji na rynku nieruchomości. Rzecznawca majątkowy prowadzi działalność zawodową we własnym imieniu jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej, albo w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości. A więc albo własna firma albo umowa z przedsiębiorcą (w rozumieniu ustawy o działalności gospodarczej), który zajmuje się formalnie szacowaniem nieruchomości. Przy czym nie można łączyć działalności w obydwóch formach jednocześnie. Z tego obowiązku wyłączeni zostali biegli sędziowie.

4. 6. Obowiązki i odpowiedzialność zawodowa

Kompleksowe uregulowanie sprawy zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” wymagało także określenia obowiązków oraz stworzenia systemu odpowiedzialności zawodowej osób wykonujących ten zawód. W art. 175 ustawy o gn określono następujące obowiązki rzeczoznawców majątkowych przy wykonywaniu działalności zawodowej:

- przestrzeganie prawa,
- przestrzeganie standardów zawodowych,
- stosowanie zasady szczególnej staranności właściwej dla wykonywanej działalności,
- przestrzeganie zasad etyki zawodowej,
- kierowanie się zasadą bezstronności przy szacowaniu nieruchomości,
- stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych,
- przestrzeganie tajemnicy zawodowej,
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Obowiązki te dotyczą nie tylko zasadniczego zakresu działań rzeczoznawców majątkowych w wyniku których powstają operaty szacunkowe, ale również dodatkowych zakresów działań w wyniku których powstają opracowania i ekspertyzy. Obowiązkami tymi objęto także geodetów posiadających uprawnienia do szacowania składnika gruntowego nieruchomości wydane na podstawie przepisów ustawy pgik. Zastosowano zatem zasadę równego rozłożenia praw, obowiązków i odpowiedzialności.

Tworząc podstawy prawne dla zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” ustawodawca ustalił również system odpowiedzialności zawodowej za niewypełnianie w/w obowiązków. Wprowadzono możliwość zastosowania kar dyscyplinarnych o odpowiedniej gradacji, w zależności od rodzaju przewinienia. Do kar tych obecnie należą:

- upomnienie,
- nagana,
- zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku,
- zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie, po upływie 3 lat od daty ich pozbawienia.

O zastosowaniu kar orzeka właściwy minister w drodze decyzji, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przez powołaną przez siebie Komisję Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ). Minister wszczyna postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej na skutek złożonych skarg lub z urzędu. Po wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, minister przekazuje sprawę do KOZ w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. KOZ prowadzi postępowanie wyjaśniające z udziałem osób obwinionych, które mogą ustanowić dla siebie obrońcę lub zażądać ustanowienia obrońcy z urzędu. Od decyzji ministra wydanej w pierwszej instancji przez organ naczelny przysługuje, zgodnie z przepisami usta-

wy Kodeks postępowania administracyjnego, prawo złożenia do tego samego ministra wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Na decyzję wydaną przez ministra w wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy, osoba zainteresowana może złożyć skargę do sądu administracyjnego. Zapewniono więc ochronę sądową interesów osoby ukaranej. W przypadku, gdy działalność rzeczoznawcy majątkowego jest wykonywana na skutek powołania przez sąd (biegły sądowy), wszczęcie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej następuje wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd.

Rozstrzygnięto również bardzo delikatną sprawę ewentualnej publikacji kar dyscyplinarnych orzekanych w ramach odpowiedzialności zawodowej. Wiąże się to z prowadzeniem centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, który jest publikowany. Należało zatem znaleźć rozwiązanie sposobu dokonywania zapisów w centralnym rejestrze po ukaraniu rzeczoznawcy majątkowego jedną z kar dyscyplinarnych. Chodziło o to, żeby po otrzymaniu kary zawieszenia lub cofnięcia uprawnień zawodowych osoba ukarana nie wykonywała wycen nieruchomości w czasie skuteczności tej kary, a jednocześnie żeby opinia o ukaraniu nie „ciągnęła się” za tą osobą przez wiele lat. Rozstrzygnięto tą sprawę w ten sposób, że osoba ukarana zawieszeniem lub cofnięciem uprawnień zawodowych jest wykreślana czasowo z rejestru, ale zamieszczone w rejestrze wpisy o zastosowaniu kary nie są publikowane. Wprowadzono także przepisy umożliwiające zatarcie w przyszłości (niezbyt odległej) orzeczonych kar dyscyplinarnych.

4. 7. Standardy zawodowe

Niezwykle ważną sprawą było nadanie odpowiedniej rangi prawnej standardom zawodowym. Potrzeba funkcjonowania standardów zawodowych na ogół nie jest kwestionowana. Uszczegóławiają one zapisy ustawy o gn i rozporządzenia wykonawczego do ustawy dotyczącego wyceny nieruchomości. Potrzeby tej nie zmieniają krytyczne uwagi zgłaszane do istniejących standardów zawodowych, gdyż standardy mogą być przecież stale doskonalone. Już od roku 2000 istnieje obowiązek stosowania standardów zawodowych w wycenie nieruchomości. Obowiązek ten wpisano do ustawy o gn przy dokonanej wówczas nowelizacji. Przepisy ustawy nie określały jednak kto jest właściwy do ustalania standardów zawodowych. Tradycyjnie czyniła to Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Nie posiadała jednak do tego umocowania ustawowego. To umocowanie zostało wprowadzone przy nowelizacji ustawy o gn, która weszła w życie 22 września 2004 r. W art. 175 dodano wówczas ust. 6, który stanowi, że standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Które organizacje uznaje się za organizacje zawodowe określa przepis art. 4 ustawy o gn. Zgodnie z tym przepisem prawo ustalania standardów zawodowych niewątpliwie posiada Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). Standardy podlegają uzgodnieniu z właściwym ministrem w zakresie zgodności z ogólnie obowiązują-

cymi przepisami prawa. Komunikat o uwzględnieniu standardów (z załącznikiem, którym będzie standard) zostanie ogłoszony w dzienniku urzędowym ministerstwa, które obsługuje właściwego ministra (obecnie Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej). Ogłoszenie komunikatu w dzienniku urzędowym ministerstwa jest formą nadania standardom mocy urzędowej. Obecnie można zaobserwować pewne zahamowania w funkcjonowaniu tego, zdawało by się klarownego trybu, głównie w zakresie ich uzgadniania z właściwym ministrem, z przyczyn na ogół nie zrozumiałych. Wydaje się, że jednym z powodów jest przyjęcie koncepcji zastępowania standardami przepisów prawnych (wręcz przejmowania tych przepisów) zamiast stworzenia szczegółowych norm zawodowych w zakresie warsztatu rzeczoznawcy majątkowego wraz z przykładami rozwiązań. Koncepcja szczegółowych norm zawodowych zapobiegałaby w znacznej mierze rozbieżności wycen, a rzeczoznawcom majątkowym stwarzała by ochronę przeciw zarzutom o błędną wycenę, sformułowanym z pozycji osób, które na wszystkim się znają.

4. 8. Działalność kontrolna

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej został upoważniony na mocy przepisu art. 196 a ustawy o gn do dokonywania kontroli doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych jest obowiązkiem, którego niewykonywanie jest zagrożone zastosowaniem kar dyscyplinarnych. Obowiązek ten został nałożony już w dniu 1 stycznia 1998 r. po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie był początkowo egzekwowany. Sytuacja uległa jednak zmianie. Szczegółowe zasady i tryb prowadzenia kontroli spełniania tego obowiązku, uregulowało rozporządzenie ministra co powoduje, że obecnie jest on egzekwowany.

Na mocy przepisu art. 198 ustawy wprowadzono kary za wykonywanie działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez uprawnień zawodowych. Oprócz kary grzywny istnieje także możliwość zastosowania kary aresztu lub kary ograniczenia wolności. W sprawie tych kar będą orzekały sądy powszechne w trybie przepisów ustawy Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia.

4. 9. Działalność cudzoziemców

W związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej aktualności nabrała sprawa wykonywania w naszym kraju wycen nieruchomości przez cudzoziemców. W tym zakresie wystąpią trzy różne przypadki:

- dokonywanie wycen nieruchomości przez osoby będące obywatelami państw nie należących do Unii Europejskiej,
- dokonywanie wycen nieruchomości przez osoby będące obywatelami państw należących do Unii Europejskiej, nie posiadające w swoim kraju uprawnień do szacowania nieruchomości,

- dokonywanie wycen nieruchomości przez osoby będące obywatelami państw należących do Unii Europejskiej, posiadające w swoim kraju uprawnienia do szacowania nieruchomości,

Warunki jakie muszą spełniać osoby wymienione w tire 1 i 2 reguluje przepis art. 177 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Osoby te muszą spełniać wszystkie warunki obowiązujące obywateli Polski, a ponadto muszą się wykazać biegłą znajomością języka polskiego. Natomiast warunki jakie muszą spełniać osoby wymienione w tire 3 regulują obecnie przepisy ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 63 poz. 394).

5. Regulacje dotyczące zasad wyceny nieruchomości

Przepisy regulujące zasady wycen nieruchomości można podzielić na dwie grupy. Grupę pierwszą stanowią przepisy regulujące problematykę określania wartości nieruchomości. Grupę drugą stanowią przepisy regulujące problematykę powszechnej taksacji nieruchomości. Przepisy te są integralnie związane z funkcjonowaniem zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, gdyż ustalają sposoby wykonywania oraz wykorzystywania „produktu”, który w ramach tego zawodu jest wytwarzany, czyli określania wartości nieruchomości. Dotyczą podstawowego obszaru działalności rzeczoznawców majątkowych. Większe znaczenie dla wykonywania zawodu mają przepisy zaliczone do grupy pierwszej, ponieważ ustalają generalne zasady obowiązujące w całym obszarze wyceny nieruchomości, a ponadto są na bieżąco stosowane. Natomiast przepisy zaliczone do grupy drugiej mają znaczenie przyszłościowe, gdyż poza obiektami doświadczalnymi, powszechnej taksacji nieruchomości jeszcze się nie wykonuje. Przepisy te wymieniałem we wcześniejszej części referatu.

5. 1. Rodzaje wartości

Na mocy przepisów ustawy o gn ustalono formalnie jakie rodzaje wartości nieruchomości są określane w wyniku ich wyceny oraz zdefiniowano te rodzaje wartości. Zgodnie z zapisem zamieszczonym w art. 150 ustawy o gn, w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia:

- wartości rynkowej,
- wartości odtworzeniowej,
- wartości katastralnej,
- innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Bardzo ważna jest charakterystyka każdego w/w rodzajów wartości ustalona przez ustawodawcę. Ze względu na wagę sprawy, charakterystykę tą przytoczę.

Za wartość rynkową nieruchomości uznaje się najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku w normalnych warunkach jego funkcjonowania. Określe-

nie wartości rynkowej jest więc prognozą typowych zachowań podmiotów działających na rynku nieruchomości i ich gotowości do zapłacenia za nieruchomość określonej ceny. Określa się ją głównie za podstawie badania trendów występujących na rynku. W praktyce wyceny nieruchomości ten rodzaj wartości jest dominujący, gdyż określa się ją dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Głoszone niekiedy poglądy, że wartością rynkową jest wyłącznie wartość określona dla optymalnego wykorzystania nieruchomości, są jawnie sprzeczne z obowiązującą definicją ustawową.

Wartość odtworzeniową nieruchomości stanowi koszt jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia. Określa się ją dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, albo jeżeli przepisy odrębne wymagają określenia tego rodzaju wartości.

Z powyższych definicji wynika, że te dwa rodzaje wartości mają niewiele cech wspólnych, są ze sobą nieporównywalne i określone dla różnych celów. Ta obowiązująca ustawowa zasada nie jest przyjmowana jednoznacznie w środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Odrębnym rodzajem wartości jest także wartość katastralna nieruchomości. Jest to wartość ustalana w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, na podstawie analizy wartości nieruchomości reprezentatywnych w każdej strefie taksacyjnej. Może różnić się od wartości rynkowej w założonych granicach dokładności taksacji, jest bowiem obciążona błędem uśrednienia.

W różnych ustawach odrębnych zaczęły pojawiać się także inne rodzaje wartości nieruchomości niż rynkowa, odtworzeniowa lub katastralna (np. wartość godziwa – ustawa o rachunkowości), co powodowało wątpliwości, czy również te rodzaje wartości mają określać rzeczoznawcy majątkowi. Dla rozwiania tych wątpliwości, wprowadzono w art. 150 ust. 1 pkt 5 zapis ogólny dotyczący określania innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Definicje tych innych rodzajów wartości (gdyby były wprowadzone), będą zawierały w/w przepisy odrębne.

5. 2. Systematyka sposobów wyceny nieruchomości

W ustawie o gn dokonano formalnego usystematyzowania sposobów wyceny nieruchomości. Sposoby te zostały podzielone na podejścia do wyceny. Podział jest uzależniony między innymi od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości oraz charakteru nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 152 wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego, kosztowego, mieszanego.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Wartość tą można określać również przy zastosowaniu podejścia mieszanego, jeżeli ze względu na brak danych lub z innych uzasadnionych powodów nie będzie można zastosować podejścia porównawczego i dochodowego. Przy zastosowaniu

podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. Przepisy wykonawcze do ustawy o gn (rozporządzenia Rady Ministrów wymienione wcześniej uszczegółowiły jeszcze ten podział na metody i techniki. Wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy (z niektórymi wyjątkami narzuconymi przez ustawodawcę – np. przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości).

5. 3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości

Przy określaniu wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do uwzględniania następujących czynników:

- celu wyceny,
- rodzaju nieruchomości,
- położenia nieruchomości,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu nieruchomości,
- dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach dotyczących nieruchomości podobnych,
- przeznaczenia nieruchomości.

Obowiązek ten wynika z art. 154 ustawy o gn, w którym wykaz tych czynników zamieszczono. Wydaje się jednak, że wykazu tego nie należy traktować jako zamkniętego. Ustawa nie jest bowiem instrukcją techniczną, która przesądza o wszystkich rozwiązaniach szczegółowych. Rzeczoznawca majątkowy ma zatem prawo i obowiązek uwzględniania także innych czynników, jeżeli uzna że mają one wpływ w danym przypadku na wartość nieruchomości.

Ze względu na szczególną sytuację, jaka się wytworzyła po 2003 r., uważam za wskazane odniesienie się w tym referacie w nieco szerszym kontekście, do czynnika „przeznaczenie nieruchomości”. Przeznaczenie nieruchomości, o którym rozstrzyga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy), jest jednym z ważniejszych czynników rzutujących na wartość nieruchomości. Tymczasem planów miejscowych (jako aktów prawa miejscowego) w wielu gminach brak, gdyż plany „stare” uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. przestały obowiązywać z końcem 2003 r., a nowych uchwalono niewiele. Sytuacja ta, moim zdaniem, szybko się nie poprawi. Gminy dysponują jednak innym dokumentem planistycznym o nazwie „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (studium gminne), które nie jest, co prawda, aktem prawa miejscowego, ale wyraża politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy uchwalaniu planów miejscowych. Z powyższych powodów ustalenia studium gminnego niewątpliwie mają wpływ na rynek nieruchomości. Na rynek ten będą oddziaływały także inne dokumenty planistyczne, a mianowicie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt). Tę sytuację uwzględniają przepisy usta-

wy o gn, także w części dotyczącej wyceny nieruchomości. Zgodnie z przepisami, rzeczoznawca majątkowy przy szacowaniu nieruchomości ma obowiązek uwzględniania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustalał będzie na podstawie studium gminnego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt). W tych nielicznych, w mojej ocenie, przypadkach, w których gmina nie będzie posiadała także studium gminnego i w chwili szacowania nieruchomości nie będzie w obiegu prawnym decyzji o wzizt, rzeczoznawca majątkowy zamiast przeznaczenia będzie uwzględniał faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

5. 4. Informacje z rynku nieruchomości

Rola i znaczenie dysponowania informacjami o rynku nieruchomości są oczywiste i nie wymagają udowadniania. Im bogatsze i bardziej wiarygodne informacje, tym lepszy wynik wyceny nieruchomości. W art. 155 ustawy o gn istniały od samego początku jej wejścia w życie zapisy ułatwiające rzeczoznawcom majątkowym dostęp do informacji dotyczących, ogólnie mówiąc, nieruchomości, a w szczególności dotyczących transakcji na nieruchomościach. Zapisy te nie były jednak wystarczające. Nie obejmowały bowiem niektórych ważnych źródeł danych, a ponadto były zbyt mało „nakazowe” dla dysponentów tymi danymi. Sytuacja ta zmieniła się korzystnie po 22 września 2004 r. na skutek wejścia w życie nowelizacji ustawy o gn. Obok takich źródeł danych jak dane zawarte w:

- księgach wieczystych,
- katastrze nieruchomości,
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- dokumentach tworzonych w planowaniu przestrzennym,
- wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe.

Otworzono z mocy przepisu ustawowego dla rzeczoznawców majątkowych nowe źródła danych będące w posiadaniu Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz Agencji Mienia Wojskowego, a także spółdzielni mieszkaniowych dysponujących umowami notarialnymi wtórnego obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali. Szczególnie ważne jest to ostatnie źródło informacji, gdyż informacje dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie są przekazywane do katastru nieruchomości, a więc nie są powszechnie dostępne.

Wzmocniono także przy w/w nowelizacji ustawy o gn zapisy dotyczące tej problematyki. W nowym brzmieniu przepis nakazuje właściwym organom, agencjom, spółdzielniom mieszkaniowym, sądom oraz urządowi skarbowym udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym posiadanych danych i informacji. Przy takich przepisach, ewentualne utrudnienia stawiane rzeczoznawcom majątkowym nie będą już mogły być tłumaczone brakiem podstaw prawnych.

5. 5. Ważność operatu szacunkowego

Od celu, któremu ma służyć wycena nieruchomości, zależy często jej wynik. Prawdopodobnie tej nie rozumieją przeważnie osoby zlecające wycenę nieruchomości lub korzystające z wykonanych wycen. Uważają, że raz wykonany operat szacunkowy może służyć wszystkim celom dla których potrzebne jest określenie wartości nieruchomości. W przypadku, gdy wycena okaże się nietrafna przy jej użyciu do innego celu niż cel określony w operacie, oskarżają autora o błędną wycenę nieruchomości. I chociaż przeważnie jest tak, że wynik wyceny nieruchomości może służyć różnym celom, to nie powinien tego oceniać ani o tym decydować nikt inny niż autor operatu szacunkowego. Dlatego też dla ochrony rzeczoznawców majątkowych przed nieuzasadnionymi oskarżeniami, wpisano w art. 156 ust. 2 ustawy o gn normę prawną, która stanowi, że rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego operat został sporządzony.

Inną bardzo ważną kwestią jest okres ważności operatu szacunkowego. Sprawa ta nie była ani przed wejściem ani po wejściu w życie ustawy o gn w ogóle uregulowana. Nabrała jednak szczególnego znaczenia po wyrokach sądu administracyjnego, na mocy których uchylono wiele decyzji administracyjnych (np. o odszkodowaniu za wywłaszczone nieruchomości) tylko z tego powodu, że data wydania tych decyzji była nieco inna (różnica 2-3 tygodnie) niż data sporządzenia operatów szacunkowych powołanych w tych decyzjach. W konkluzji sąd stwierdzał, że zamieszczona w tych operatach szacunkowych wartość nieruchomości nie była wartością określoną na dzień orzekania, czego wymagają obowiązujące przepisy prawa. Jest to stanowisko typowo formalistyczne bez merytorycznego uzasadnienia, gdyż wartość nieruchomości nie zmienia się z dnia na dzień jeżeli nie wystąpią szczególne okoliczności (kataklizmy). Było jednak bardzo groźne, gdyż wydawał je sąd władny do skasowania każdej decyzji wydanej przez organ administracji publicznej. Zaczęła pojawiać się groźba rezygnacji z zamawiania przez w/w organy operatów szacunkowych na tej zasadzie, że zbędne jest kupowanie produktu, z którego nie można skorzystać. Sprawę uregulowano więc ustawowo przy nowelizacji ustawy o gn dokonanej z dniem 22 września 2004 r., skoro nie można było uzyskać zrozumienia w sądach na podstawie samej oceny istoty sprawy. W konsekwencji wprowadzono do art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gn zapisy, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności (kataklizmy). Biorąc jednak pod uwagę, że mogą również istnieć rynki nieruchomości wyjątkowo nieaktywne, zapisano dodatkowo, że rzeczoznawca majątkowy będący autorem operatu może potwierdzić dalszą jego aktualność (po 12 miesiącach) przez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli. Potwierdzenie dalszej aktualności jest fakultatywne i zależy wyłącznie od decyzji autora operatu.

5. 6. ocena operatów szacunkowych

Problemem bardzo bolesnym w funkcjonowaniu zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” jest od wielu lat kwestia oceny wykonanych operatów szacunkowych. Problem ten zresztą nasilił się w ostatnich latach, kiedy na skutek kryzysu gospodarczego zmniejszył się popyt na usługi rzeczoznawców majątkowych. Masowo pojawiły się tzw. „kontrwyceny” nieruchomości już raz wycenionej przez innego rzeczoznawcę majątkowego. Autorzy „kontrwyceny” bardzo gładko i bez oporów przypisali sobie prawo oceny produktu sporządzonego przez ich koleżankę lub kolegę. W tym momencie zapominali, że działają ze szkodą dla siebie, gdyż do ich „kontrwyceny” może być sporządzona „kontrwycena bis” przez jeszcze innego rzeczoznawcę majątkowego. Oceniając ten problem, należy przede wszystkim odpowiedzieć na pytanie: jaki jest pożytek z „kontrwyceny” i jak w kontekście tej sprawy oceniane jest przez osoby zamawiające wyceny środowisko rzeczoznawców majątkowych. W obydwu kwestiach ocena jest negatywna. W żadnym razie nie można przyjąć, że wartość nieruchomości, określona w wyniku „kontrwyceny” jest zawsze prawidłowa, a wartość określona w wyniku pierwotnej wyceny zawsze jest błędna. Obydwie wyceny wykonały osoby o tych samych uprawnieniach potwierdzających ich kwalifikacje. Zatem dla osoby zlecającej wycenę nieruchomości, „kontrwycena” jest w ogóle nieprzydatna, gdyż na jej podstawie nic nie udowodni. Może najwyżej spowodować wszczęcie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec obydwu autorów (wyceny i kontrwyceny). Takie sytuacje trzeba było zdecydowanie „przeciąć” poprzez wyraźne zapisy ustawowe. Dlatego też do art. 157 ustawy o gn wprowadzono (z dniem 22 września 2004 r.) przepis kompetencyjny, który wyznacza organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych jako jedynego arbitra, który ma uprawnienia do dokonywania ocen operatów szacunkowych (ocen, a nie powtórných wycen nieruchomości). Oceny te powinny kończyć się wyraźnym stwierdzeniem, czy oceniany operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony. Takiej konkluzji oczekują zamawiający ocenę, bez niej ocena nie będzie w pełni przydatna (czasem w ogóle nie będzie przydatna). Ponadto zapisano, że sporządzanie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego (kontrwycena) nie może stanowić podstawy oceny pierwotnie wykonanego operatu. Przepis prawa nie mógł zabronić zamawiania dowolnej liczby operatów szacunkowych u różnych rzeczoznawców majątkowych, jeżeli taka będzie wola zamawiających, powoduje jednak nieprzydatność zamówionego produktu, a tym samym stawia pod znakiem zapytania sens takich zamówień.

Uregulowano także kwestię oceny operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych na potrzeby sądów (biegli sadowi). Występowały sytuacje, że wyceny nieruchomości zlecane przez sąd były kwestionowa-

ne przed organem właściwym w sprawie wycen nieruchomości przez uczestników postępowania procesowego lub ich ocena była zlecana przez tych uczestników organizacjom zawodowym. Dopuszczenie takich postępowań mogło by prowadzić do ingerencji w działalność sądów. Dlatego też wprowadzono zapis stanowiący, że w przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Zatem uczestnicy postępowania procesowego swoje ewentualne zastrzeżenia powinni zgłosić sędziemu prowadzącemu sprawę, a do sądu należy decyzja czy uzna te zastrzeżenia i wystąpi o ocenę operatów czy też je odrzuci.

Odrębną sprawą, bardzo bolesną dla środowiska, jest powszechna praktyka zbyt daleko posuniętej interpretacji przepisu art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego przez organy administracji publicznej orzekające w sprawach, w których jednym z dowodów jest operat szacunkowy. Przepis ten upoważnia w/w organy do oceny na podstawie całokształtu materiału dowodowego czy dana okoliczność (np. wartość nieruchomości) została udowodniona. Ocena ta jednak nie może być merytoryczna, gdyż organy administracji publicznej nie mają kwalifikacji niezbędnych do takich ocen. Przedmiotowy przepis może dotyczyć tylko oceny formalnej. Ale wbrew postanowieniom przytoczonego wyżej przepisu art. 157 ustawy o gn oraz zdrowemu rozsądkowi, organy te (szczególnie samorządowe kolegia odwoławcze) dokonują merytorycznej oceny (często dyskwalifikacji) operatów szacunkowych. Ponadto ukształtowała się dość powszechna praktyka zaskarżania operatów szacunkowych do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej z żądaniem oceny operatów, co w żadnej mierze nie leży w kompetencjach tej Komisji. Jeżeli do tego dodamy jeszcze pisanie anonimowe przez rzeczoznawców majątkowych opinii dla skarżących z „wylapywaniem” usterek w operatach szacunkowych wykonanych przez ich koleżanki i kolegów, to wyłania się tragiczny obraz sytuacji w tym zakresie. Sprawa ta wymaga ponownego i pilnego uregulowania ustawowego oraz „wstrząśnięcia” środowiskiem rzeczoznawców majątkowych, którego niektórzy przedstawiciele strzelają gole do własnej bramki.

5. 7. Powszechna taksacja nieruchomości

O potrzebie przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości dyskutuje się już od wielu lat. Ciągłe jednak brak decyzji o jej przeprowadzeniu. Jedną z głównych przyczyn tego stanu rzeczy jest brak środków finansowych. Sprawa nabiera jednak aktualności w związku z koniecznością przekształcania ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości. Przepisy dotyczące tworzenia katastru nieruchomości zamieszczone w ustawie pgik oraz w przepisie wykonawczym do tej ustawy, którym jest rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454) przewidują one, że wśród

danych jakie obligatoryjnie wchodzi do bazy danych katastru nieruchomości są dane dotyczące wartości nieruchomości. Dane te można uzyskać w procedurze powszechnej taksacji nieruchomości. Procedury te zapewniają wystarczającą jakość uzyskanych danych przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów ich uzyskania (np. w stosunku do wycen indywidualnych). Przepisy dotyczące powszechnej taksacji nieruchomości zostały wydane wyprzedzająco w stosunku do decyzji o jej przeprowadzeniu, są zawarte w ustawie o gn oraz przepisie wykonawczym do tej ustawy którym jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 października 2001 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. z 2001 r. Nr 135, poz. 1514).

Procedury powszechnej taksacji nieruchomości są złożone i nie należą wyłącznie do kompetencji rzeczoznawców majątkowych. Znaczącą rolę w tych procedurach odgrywają organy prowadzące kataster nieruchomości. W tej sytuacji uznałem, że przedstawienie tej problematyki w sposób szczegółowy w referacie dotyczącym rozwoju zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” wykraczało by poza jego ramy. Ograniczam się więc do przedstawienia kwestii ogólnych oraz do kwestii dotyczących udziału rzeczoznawców majątkowych w procedurach powszechnej taksacji nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 161 ust. 2 ustawy o gn wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się stosując sposoby właściwe dla wycen indywidualnych, które przedstawiłem już w niniejszym referacie.

Przy określaniu wartości nieruchomości reprezentatywnych wykorzystuje się ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na obszarze danej gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji wykorzystuje się ceny z transakcji na obszarze gmin sąsiadujących.

Czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych wykonują rzeczoznawcy majątkowi. Czynności te służą do sporządzenia przez organ prowadzący kataster nieruchomości map taksacyjnych (dla gruntów) oraz tabel taksacyjnych (dla części składowych tych gruntów), a w konsekwencji do ustalenia wartości katastralnych dla wszystkich nieruchomości na obszarze gminy.

W mapach taksacyjnych i tabelach taksacyjnych wykazuje się jednostkowe wartości gruntów i ich części składowych, które po nadaniu im przez radę gminy mocy urzędowej (w odrębnej procedurze) wykorzystuje się do ustalenia wartości katastralnej dla poszczególnych nieruchomości.

Wartości katastralne ustalone dla poszczególnych nieruchomości wpisuje się do katastru nieruchomości na mocy decyzji organu prowadzącego kataster. Są to wartości zbliżone do wartości rynkowych w stopniu możliwym do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla wyceny masowej.

Wydaje się, że dobrym rozwiązaniem w obecnej sytuacji było by przeprowadzenie w pierwszym etapie powszechnej taksacji gruntów. Istnieje wystarczająca dla tego celu baza danych ewidencji gruntów i budynków. Taksacje części składowych gruntów można by przeprowadzić w drugim etapie przesuniętym w czasie, po wzbogaceniu bazy danych o dane dotyczące budynków i lokali stanowiących odrębny od gruntów przedmiot własności.

VI. NIEUDANA PRÓBA LIKWIDACJI ZAWODU

Przedstawiony w rozdziale V niniejszego referatu system funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” wprowadzony przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zostanie, niestety, częściowo zniszczony z dniem 1 stycznia 2014 r. o ile nie wystąpią szczególne okoliczności graniczące z cudem. Z tym dniem wchodzi bowiem w życie ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. Nr 2013, poz. 829), zwana potocznie „ustawą deregulacyjną”.

Ustawa ta objęła również (w art. 8) zawody nieruchomościowe w tym zawód „rzeczoznawstwo majątkowe”. I chociaż z tym zawodem obeszła się względnie łaskawie, w stosunku do całkowicie zlikwidowanych zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, to jednak wprowadziła i do zawodu rzeczoznawstwo majątkowe regulacje niszczące w części, system dobrze funkcjonujący i sprawdzony w praktyce. Jest to ustawa o podłożu politycznym, o czym świadczą zawarte w niej regulacje nie posiadające uzasadnienia merytorycznego (noszące także znamiona naruszenia Konstytucji RP) oraz dyktatorski sposób przeprowadzenia legislacji na etapie rządowym i parlamentarnym. Legislatorzy nie liczyli się w ogóle z opiniami środowisk zawodowych, nie uwzględniali żadnych uwag i propozycji, byli całkowicie głusi na wielomiesięczne starania organizacji zawodowych, środowisk akademickich i ekspertów indywidualnych o odstąpienie przynajmniej od niektórych najbardziej drastycznych propozycji zmiany obowiązującego systemu prawnego. Jak odbywał się proces legislacyjny przedstawiłem w moim krytycznym wystąpieniu na posiedzeniu Klubu Parlamentarnego PSL, opublikowanym w kwartalniku Rzecznawca Majątkowy Nr 1 (77) styczeń – marzec 2013 r. Nie było siły na zatrzymanie tego szaleństwa, zawiązała się bowiem w tej sprawie księżycowa koalicja PO – PiS dysponująca taką większością parlamentarną, że pomimo sprzeciwu klubów PSL i SLD oraz obojętnego stanowiska klubu RP, absolutnie wszystkie, nawet najbardziej niedorzeczne, propozycje legislatorów, były przyjmowane. Myślę, że ci legislatorzy, którzy zafundowali nam deregulację nie powinni pozostać anonimowi. Oni zresztą sami ujawniają się publicznie przekonani o wielkim dziele, którego dokonali.

Zapamiętajmy zatem ich nazwiska z całym szacunkiem dla osób, ale nie do tego co zrobili. Jarosław Gowin, były Minister Sprawiedliwości, były członek Klubu Parlamentarnego PO, Adam Szejnfeld, przewodniczący Sejmowej Komisji Parlamentarnej, członek Klubu Parlamentarnego PO, Przemysław Wipler, były członek Klubu Parlamentarnego PiS oraz główny autor propozycji zmian do przepisów regulujących funkcjonowanie zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, Bartłomiej Banaszak występujący jako Rzecznik Praw Absolwenta, funkcjonujący faktycznie przy Ministerstwie Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

To, co zostało zrobione, nazywam nieudaną próbą likwidacji zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, gdyż zawód został naruszony ale nie zlikwidowany – przynajmniej jeszcze nie tym razem. Trzeba obiektywnie przyznać, że środowisko rzeczoznawców majątkowych też nie jest bez grzechu. To przecież niektórzy rzeczoznawcy majątkowi o znanych nazwiskach głosili poglądy o potrzebie deregulacji. Przestrzegalem przed takimi wypowiedziami publicznie, także na łamach kwartalnika Rzecznik Praw Absolwenta (patrz moje artykuły zamieszczone w Nr 4 (68) październik – grudzień 2010 r. oraz w Nr 2 (74) kwiecień – czerwiec 2012 r.). Nie twierdzą, że te głosy spowodowały to co się stało, jednak myślę, że głosy te były bardzo na rękę autorom deregulacji, gdyż mogli czuć w nich oparcie, co zresztą w swoich wypowiedziach podkreślali.

Jakie zatem zmiany w dotychczasowym systemie zdobywania uprawnień zawodowych i funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe czekają nas po dniu 1 stycznia 2014 r.?

6. 1. Zmiana do art. 175 ust. 4

Obowiązek ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej będzie dotyczył tylko przedsiębiorców (czyli firmy – także jednoosobowe), a nie indywidualnie osób fizycznych, którymi są rzeczoznawcy majątkowi. Ubezpieczony przedsiębiorca będzie ponosił odpowiedzialność cywilną także za rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych u niego na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej.

6. 2. Zmiana do art. 177 ust. 1 pkt 2, 3 i 5

Rozszerzono i skorygowano wykaz przestępstw, których popełnienie eliminuje kandydata od ubiegania się o uprawnienia zawodowe.

Obniżono wymogi kwalifikacyjne dotyczące wykształcenia kandydata ubiegającego się o uprawnienia zawodowe, z wymogu wykształcenia wyższego magisterskiego na jakiegokolwiek wykształcenie wyższe (także inżynierskie i licencjat).

Umożliwiono skrócenie okresu praktyki zawodowej – praktyka ma trwać co najmniej 6 miesięcy (obecnie okres ten wynosi obligatoryjnie 12 miesięcy).

6. 3. Dodanie w art. 177 nowego ust. 1 a

Ustalono maksymalną wysokość opłaty za wydanie dziennika praktyk: nie więcej niż 3 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (za 2013 rok – 3% x 3700 = 111 zł).

6. 4. W art. 177 połączono ust. 2 i ust. 2 a w jeden ust. 2 o zmienionej treści

Pozornie zmiana ta nic nowego do obecnie obowiązujących regulacji prawnych nie wnosi. Chodzi o zwolnienie z obowiązku ukończenia studium podyplomowego osób ubiegających się o uprawnienia zawodowe, które ukończyły studia wyższe na kierunku, którego program umożliwia nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak program studiów podyplomowych (wprowadzono zmianę redakcji istniejącego przepisu). Przy takim sformułowaniu nasuwa się jednak obawa, że chodzi tylko o przedmioty dotyczące zasad i sposobów wyceny, a przecież program studiów podyplomowych zawiera również przedmioty odrębne, chociaż związane z wyceną nieruchomości. Jaka tu będzie interpretacja?

6. 5. Dodanie w art. 177 ust. 2 b

Przepis ten zwalnia z obowiązku odbycia praktyki zawodowej osoby, które odbyły praktykę uczelnianą w wymiarze 1 semestru (czyli 6 miesięcy), pod warunkiem realizowania praktyki na podstawie umowy zawartej pomiędzy uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych. Nie jest jasne czego ma dotyczyć w/w umowa. Czy tylko nadzoru nad praktyką czy także ustalenia zakresu praktyki? Jeżeli praktyki uczelniane będą musiały być organizowane wg zasad ustalonych przez ministra (a to będzie wynikało z rozporządzenia ministra, które jest dopiero przygotowywane) będzie jednolitość i zostanie zachowana równość podmiotów ubiegających się o uprawnienia zawodowe. W przeciwnym razie może zapanować bałagan i działania pozorne, bo ktoś może zagwarantować że nie zaczną tworzyć się nowe niewielkie stowarzyszenia nie należące do Federacji, nastawione tylko na działalność komercyjną w tym zakresie?

Przepis zwalnia także z obowiązku odbycia praktyki zawodowej osoby, które posiadają udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości. Przepis ten jest wyjątkowo wadliwy. Nie wiadomo co to znaczy „stanowisko związane z wyceną”, kto będzie to oceniał i co z obowiązkiem wykonania operatów szacunkowych. Mogą tu występować znaczne nadużycia. Tym bardziej, że wydaje się, że delegacja ustawowa dla Ministra upoważniająca do określenia zasad praktyki zawodowej jest zbyt wąska dla uregulowania tych spraw.

6. 6. Uchylenie w art. 177 ust. 3

Zmiana powoduje złagodzenie wymogów uzyskiwania uprawnień zawodowych przez cudzoziemców będących obywatelami państw wchodzących w skład Unii Europejskiej ale nie posiadających w swoich państwach uprawnień do szacowania nieruchomości albo cudzoziemców nie będących obywatelami państw wchodzących w skład Unii Europejskiej. Nie będą mieli ustawowego obowiązku wykazania się biegłą znajomością języka polskiego. Nie wiadomo jak będzie się w tej sytuacji odbywało postępowanie kwalifikacyjne (w tym egzamin) na przykład w stosunku do obywateli państw afrykańskich lub azjatyckich?

6. 7. Zmiana w art. 178 ust. 1

Zniesiono odpowiedzialność zawodową za nie wypełnianie obowiązku ustawicznego kształcenia się rzeczoznawców majątkowych (choć obowiązek ustawy tego kształcenia pozostawiono). Jaki sens ma nałożenia obowiązku bez sankcji?

6. 8. W art. 191 zmieniono ust. 4 – 6

Zmieniono (uściślono) zasady powoływania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Minister będzie powoływał Komisję w której 3/5 członków będą stanowili przedstawiciele ministra, a 2/5 członków osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Należy tylko mieć nadzieję, że przedstawiciele ministra będą również legitymowali się posiadaniem uprawnień zawodowych (w niedalekiej przeszłości było różnie).

6. 9. W art. 193 zmieniono ust. 3

Uściślono zapis o wpisie do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osób (cudzoziemców), którym uznano posiadane kwalifikacje w zakresie wyceny nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.

6. 10. W art. 196 uchylono ust. 2 i ust. 3 pkt. 2

Tym samym uchylono kompetencje ministra do określenia wymogów programowych dla kursów specjalistycznych w zakresie doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

6. 11. Uchylono art. 196 a

Tym samym uchylono kompetencje ministra do żądania dokumentowania spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji przez rzeczoznawców majątkowych (pomińmy, że taki obowiązek pozostawiono).

6. 12. Zmieniono art. 197 pkt. 1

Zobowiązano ministra do określenia maksymalnej kwoty, którą może zażądać od praktykanta prowadzący praktykę zawodową. Kwota ta nie może przekroczyć 50% kwoty prze-

ciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (za 2013 rok – 50% x 3700 = 1850 zł). Jest to nieuprawniona ingerencja w działalność poza urzędową. Wymusza to ograniczenia zakresu praktyki zawodowej i niewątpliwie spowoduje obniżenie poziomu merytorycznego praktyk zawodowych. Wyeliminuje także najlepszych fachowców z prowadzenia praktyk zawodowych.

6. 13. W art. 197 uchylono pkt. 6

Zlikwidowano delegację ustawową dla ministra do określenia sposobu i trybu doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych.

6. 14. Dodano art. 198 a

Przepis ten stanowi, że nie stosuje się kar (z art. 198) za wykonywanie wycen nieruchomości bez posiadania uprawnień zawodowych w stosunku do cudzoziemców, których dotyczy ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zmiana ta dokładnie ilustruje faktyczny cel deregulacji i nie wymaga komentarza.

Przedstawiłem do oceny czytelników stan prawny w zakresie funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe po deregulacji. Ocena skutków deregulacji w chwili obecnej nie jest jeszcze możliwa. Sporo zależy od zmiany przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami, chociaż przepisy te są determinowane, w pewnym zakresie, nowymi regulacjami ustawowymi. W niektórych sprawach zapisanych niejasno konieczne będą interpretacje, także sądowe.

Osobiście uważam całą deregulację zawodów nieruchomościowych za zbędną i szkodliwą dla funkcjonowania państwa i obsługi obywateli. Argument o otworzeniu miejsc pracy i zmniejszeniu bezrobocia uważam za przewrotny, gdyż nie tylko chodzi o to, żeby powstawały nowe miejsca pracy ale żeby w tych miejscach pracy było co robić. A to można osiągnąć tylko przez ożywienie gospodarcze, a nie przez deregulację zawodów. Taki powinien być kierunek działań podejmowanych przez decydentów.

Należy postawić pytanie: co dalej? Rok 2014 nadejdzie, ale i odejdzie. Przyjdą lata następne i nowe uwarunkowania, także polityczne. Zaryzykuję postawienie hasła przed reprezentantami wszystkich zawodów nieruchomościowych: „zaczynamy od początku”. Czy jednak możliwe będzie obudzenie takiego entuzjazmu środowiska jak w latach dziewięćdziesiątych? Czy znajdzie się lider, który to wszystko z powrotem przeprowadzi? Będę szczęśliwy, jeżeli tak się stanie.

VII. PODSUMOWANIE

Analizując dzisiaj to co nastąpiło w rozwoju zawodu rzeczoznawstwo majątkowe w sferze regulacji prawnych, można wskazać na szereg problemów, które zostały rozwiązane na drodze legislacyjnej lub na drodze praktycznej działalności, którą umożliwiły działania legislacyjne. W tym miejscu

problemy te tylko wymienię, gdyż szczegółową analizę powstania i funkcjonowania w Polsce zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” zamieściłem w poszczególnych rozdziałach referatu.

- Usankcjonowano formalnie (ustawowo) zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” wraz z nadaniem nazwy dla tego zawodu. Koresponduje z tym formalne (ustawowe) usankcjonowanie statusu osób wykonujących w/w zawód jako rzeczoznawców majątkowych, mających prawo używania tego tytułu zawodowego, który podlega ochronie prawnej.
- Określono bardzo szeroko obszary działań dla rzeczoznawców majątkowych, przy czym część tych obszarów została przypisana na wyłączność (określanie wartości nieruchomości).
- Uregulowano sprawę form organizacyjnych wykonywania zawodu.
- Stworzono system potwierdzania kwalifikacji osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, określając równocześnie wysokie wymagania kwalifikacyjne wobec tych osób.
- Określono prawa i obowiązki rzeczoznawców majątkowych oraz stworzono system odpowiedzialności zawodowej tych osób.
- Ustalono miejsce standardów zawodowych w hierarchii prawa i upoważniono organizacje zawodowe do ich wydawania.
- Wprowadzono system kontroli działalności w zakresie wycen nieruchomości i możliwość stosowania kar za wykonywanie zawodu bez uprawnień zawodowych.

Nie mniej ważne są także regulacje prawne dotyczące zasad wyceny nieruchomości, gdyż wiążą się nierozdzielnie z wykonywaniem zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Analizując dokonania należy wskazać w tym zakresie następujące kwestie:

- Usankcjonowano formalnie rodzaje wartości określanych przez rzeczoznawców majątkowych.
- Wprowadzono systematykę sposobów wyceny nieruchomości, wyodrębniając podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości oraz określono zasady postępowania przy ich wyborze i stosowaniu.
- Ułatwiono rzeczoznawcom majątkowym dostęp do baz informacyjnych o rynku nieruchomości wprowadzając prawo żądania udostępnienia informacji z tych baz.
- Nadano operatorom szacunkowym moc dokumentów, wprowadzając przy tym system oceny tych dokumentów i odpowiedzialność za ich treść i wykorzystywanie.
- Uregulowano pod względem prawnym problematykę powszechnej taksacji nieruchomości.

Przedstawiona w tym artykule analiza rozwoju zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych pozwala również na wyciągnięcie wniosków dotyczących stanu obecnego i działań przyszłościowych. **Wnioski te przedstawiam poniżej.**

1. Zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” posiada na dzień publikacji niniejszego referatu wystarczające podstawy formalne i bazę praktyczną dla swobodnego funkcjonowania.
2. Obowiązujące obecnie zasady wyceny nieruchomości stwarzają możliwość wykonywania poprawnych wycen nieruchomości.
3. Działania dla ustalenia wysokich wymogów kwalifikacyjnych wobec osób, które wykonują wyceny nieruchomości należy ocenić pozytywnie. Przepisy prawne dotyczące tej problematyki są wystarczające.
4. Należy dążyć do utworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Zawód ten niewątpliwie jest zawodem zaufania publicznego, co można udowodnić i kwalifikuje się do objęcia go stosownymi regulacjami prawnymi dotyczącymi tej problematyki.
5. Należy dążyć do ostatecznego rozwiązania sprawy wydania standardów zawodowych, w tym nadania im mocy obowiązującej.
6. Obowiązujące zasady funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” powinny być chronione przez organizacje zawodowe i właściwego ministra, a ich ewentualna zmiana powinna być podyktowana wyłącznie potrzebami rozwojowymi, a nie błędną polityką.

Niniejszy referat poświęcam zawodowi „rzeczoznawstwo majątkowe” i dedykuję wszystkim rzeczoznawcom majątkowym, ale szczególnie koleżankom i kolegom, którzy wraz ze mną tworzyli zręby jego powstania, a następnie działali dla jego rozwoju. Nie wymieniam nikogo z imienia i nazwiska, gdyż w referacie przyjąłem konwencję pisanie o zawodzie, a nie o osobach ale przecież to wszystko o czym napisałem samo się nie zrealizowało. Zresztą o osobach – 45 pionierach, dzięki którym zawód powstał i może funkcjonować oraz o osobach nas wspierających, pisałem już z okazji XX – lecia powołania pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, w referacie opublikowanym w kwartalniku Rzecznik Majątkowy Nr 2 (74) kwiecień – czerwiec 2012 r. Postaram się o sposobność pogłębienia tego tematu i napisania o jeszcze szerszym gronie osób, które w minionych latach przyczyniły się również do rozwoju zawodu.



Henryk Jędrzejewski, zwany „ojcem zawodu”, jest współautorem ustawy o gospodarce nieruchomościami, byłym wieloletnim dyrektorem MGRiB, Departamentu Gospodarki Nieruchomościami (obecnie MTBiGM).

POCZĄTKI DZIAŁALNOŚCI POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Andrzej Kalus

Jubileusz Dwudziestolecia Federacji jest dobrą okazją przypomnienia początków i pierwszych siedmiu lat działalności tej organizacji powstałej w 1993 roku z inicjatywy 15 istniejących w tym czasie lokalnych stowarzyszeń, skupiających rzeczoznawców majątkowych. Powołanie jej do życia zainicjowane zostało podczas pierwszej Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w 1992 roku w Częstochowie z inicjatywy Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a w której udział wzięli specjaliści zajmujący się profesjonalną wyceną nieruchomości. Konferencja ta cieszyła się dużym zainteresowaniem osób z całego kraju, a także ówczesnego Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych. Zbiegła się ona z wdrożeniem przez to ministerstwo systemu nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości. Podczas tej konferencji opowiedziano się za nazwaniem specjalistów od szacowania nieruchomości rzeczoznawcami majątkowymi.

Ponadto, przedstawiciele lokalnych stowarzyszeń obecni w Częstochowie uznali za celowe zintegrowanie działań na zasadach federacyjnych i podjęcie konkretnych kroków prowadzących do utworzenia tej organizacji. Określone zostały cele projektowanej Federacji, takie jak między innymi:

- działanie na rzecz rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- wypracowywanie zasad współdziałania i form integracji środowiska rzeczoznawców majątkowych,
- ochrona praw zawodowych i podnoszenie rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- opracowanie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych,
- doskonalenie systemu kształcenia i podnoszenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych,
- podejmowanie działań dotyczących formułowania i kształtowania zasad etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz kontroli ich przestrzegania,
- reprezentowanie stowarzyszeń wobec organów oraz instytucji,
- działanie na rzecz rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Wdrożenie koncepcji sfederowania stowarzyszeń rozpoczęto od powołania tymczasowego, roboczego, trzyosobowego komitetu przedstawicielskiego, mającego za zadanie koordynację działań międzystowarzyszeniowych. W jego skład we-

szli: prof. Andrzej Hopfer, Zdzisław Małecki i ja. Uruchomiono prace koncepcyjne nad kształtem przyszłej Federacji, jej misji i organizacji. Okres ten był niełatwy, gdyż konieczna była zgoda w tym zakresie, osiągnięta w gronie kilkunastu potencjalnych członków federacji, a ich wizje dotyczące przyszłej wspólnej organizacji były różne. Aczkolwiek cel nadrzędny był niekwestionowany, to projekty szczegółowych rozwiązań wywoływały emocje. Podkreślić należy zaangażowanie wszystkich tworzących w tym okresie zręby federacji, organizacji nie mającej w kraju wzorców do naśladowania.

Z wdzięcznością przyjmowano konsultacje ze strony dyrektora Henryka Jędrzejewskiego z Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, który upatrywał korzyści tego resortu płynące ze współpracy z federacją i z Krzysztofem Grzesikiem, który życzliwie dzielił się doświadczeniami wyniesionymi przez niego jako chartered surveyora w Królewskim Instytucie Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) w Londynie, organizacji liczącej ponad 140 lat. To z jego inicjatywy British Council oraz RICS zaprosił w 1992 roku do Wielkiej Brytanii grupę polskich naukowców i działaczy tworzących federację w celu zaprezentowania systemu kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych oraz organizacji, zakresu i metod działania Instytutu Królewskiego. Poczynione wówczas obserwacje starano się wykorzystać później w kraju. W późniejszym okresie udało się tego rodzaju wyjazdy studyjne powtórzyć, udział w nich wzięli działacze lokalnych stowarzyszeń.

Prace przygotowawcze do formalnego powołania federacji przebiegały na tyle sprawnie, że w 1993 roku wybrany został demokratycznie zarząd federacji i pozostałe jej organy statutowe z Radą Krajową, składającą się z prezesów sfederowanych stowarzyszeń na czele. Nowo wybrany zarząd federacji tworzyli wraz ze mną Henryk Czajkowski z Gdańska (wiceprezydent przez jedną kadencję) i Mieczysław Prystupa z Warszawy (wiceprezydent przez dwie kadencje), którego później zastąpił Zygmunt Bojar z Opola. W tym drugim składzie zarząd działał do 2000 roku.

Trzeba jednak przypomnieć, że zaczynaliśmy od przysłowiowego zera. Bez siedziby w Warszawie, bez personelu, bez łączności telefonicznej (poczty elektronicznej wówczas nie było), bez pieczętek, papierów firmowych a co najgorsze – bez pieniędzy. Ponożone koszty pokrywał sam Zarząd, który obradował wtedy w warszawskich ka-

wiarniach. Naszą skrzynką kontaktową było biuro Zrzeszenia Prawników Polskich.

Mieliśmy jednakże dużo szczęścia, gdyż po kilku latach w organizację polskiego rynku nieruchomości, włączyła się Wschodnioeuropejska Fundacja ds. Nieruchomości (USAID), będąca agendą rządu USA. Wprawdzie była ona głównie nastawiona na wspieranie w Polsce organizacji pośredników w obrocie nieruchomościami, lecz częściowo także na udzielanie pomocy finansowej federacji. Bardzo nam się ta pomoc przydała, także pod względem organizacyjnym, dzięki stawianym wymaganiom w kwestii konstruowania budżetu federacji, wyposażania biura w sprzęt techniczny i programowania wielu działań federacji. Każdy nasz projekt, aby był współfinansowany przez USAID, wymagał częściowego zaangażowania środków federacji.

Dzięki tej pomocy możliwe było rozpoczęcie wydawania kwartalnika federacji „Rzeczoznawcy Majątkowego”, uruchomienie szeregu szkoleń dla członków sfederowanych stowarzyszeń, czy organizację wielu seminariów i warsztatów, jak chociażby na temat lobbingu i działalności stowarzyszeń. Udzielanie tej pomocy sprzyjało nawiązaniu roboczych kontaktów z Polską Federacją Rynku Nieruchomości, której działalność wzorowała się na federacji amerykańskiej, a która zrzeszała lokalne stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami.

Nasza federacja od samego początku zabiegła o rozwinięcie kontaktów międzynarodowych. W 1994 roku bowiem stała się członkiem Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA), dzisiejszej TEGOVY, zaś rok później uzyskała członkostwo w Międzynarodowym Komitecie Standardów Wyceny (IVSC). W organizacjach tych federacja jest do dziś pełnoprawnym członkiem. W 1997 roku federacja była współzałożycielem organizacji stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych Środkowej i Wschodniej Europy CEEVAN, zaś ja przewodziłem jej przez jedną kadencję. Ta organizacja jednak już obecnie nie istnieje.

W kolejnych latach przedstawiciele zarządu federacji uczestniczyli w bardzo wielu międzynarodowych konferencjach, oraz warsztatach i szkoleniach, np. w USA na zaproszenie Stowarzyszenia Realtorów Północnej Virginii, stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych krajów nadbałtyckich oraz stowarzyszeń ukraińskich, czeskich, bułgarskich, niemieckich rzeczoznawców majątkowych, dzieląc się z nimi doświadczeniami nie tylko w zakresie organizacji ale także kształtowania standardów zawodowych tych fachowców. Było to zwłaszcza bardzo istotne w tych krajach, które dopiero w wyniku prywatyzacji sektora państwowego kształtowały rynkowe zasady wyceny nieruchomości.

Działalność federacji w omawianym okresie była wielostronna. Za priorytetowe uznano opracowanie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, zaś prace nad nimi zapoczątkowała międzynarodowa konferencja poświęcona standaryzacji wycen, zorganizowana w Krakowie w 1994 r. z udziałem przedstawicieli z USA, Wielkiej Bryta-

nii, Francji Belgii i Niemiec. Wzięli w niej udział także przedstawiciele Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Ministerstwa Rolnictwa, a także grono polskich i zagranicznych naukowców, specjalizujących się w gospodarce nieruchomościami. Dała ona znaczący impuls do zaktywizowania prac przez federację nad polskimi standardami, w opracowaniu których wykorzystano standardy amerykańskie (The White Book), standardy wydane przez TEGOVOFA (The Blue Guide) i RICS (The Red Book). Polskie standardy zostały pozytywnie zaopiniowane przez specjalistów polskich, amerykańskich i angielskich a także szeroko skonsultowane z członkami federacji. W dowód uznania dla tego opracowania włączono do zbioru Standardów TEGOVOFA federacyjny standard poświęcony wycenie nieruchomości zabytkowych i zaproszono prof. Stanisławę Kalus do zespołu redakcyjnego kolejnego wydania standardów europejskich.

Po półtorarocznym okresie pracy stosunkowo niedużego zespołu autorskiego, intensywnie pracującego z oderwaniem od zajęć zawodowych, standardy te zostały uchwalone przez Radę Krajową w 1995 roku. W dalszych dwóch latach kontynuowano nad nimi prace, rozszerzając ich zakres do kilkunastu standardów, przekazując rzeczoznawcom w sumie siedem wydań. Nie sposób wymienić tutaj wszystkich współtwórców standardów, pierwszych tego rodzaju w Europie Środkowo Wschodniej! A przynajmniej przypomnieć należy ich zespół redakcyjny pracujący w składzie: prof. Stanisława Kalus, Zdzisław Małecki, Krzysztof Grzesik, Zygmunt Bojar, Tomasz Telega i Andrzej Kalus, a także kilku współautorów poszczególnych Standardów, że wymienię tylko: prof. Ewę Kucharską-Stasiak, Mieczysława Prystupę, prof. Andrzeja Hopfera z zespołem, Zdzisławę Ledzion-Trojanowką, Monikę Nowakowską, prof. Wojciecha Wilkowskiego, dr Jerzego Dydenkę, Jana Konowalczuka, Krzysztofa Urbańczyka i śp. Adama Eljasiewicza.

Niektóre z tych standardów nie straciły do dzisiaj aktualności i są chętnie stosowane przez rzeczoznawców majątkowych. Podkreślenia wymaga niezwykle życzliwa i owocna współpraca wszystkich autorów, poświęcających swój czas całkowicie nieodpłatnie.

Inną inicjatywą wydawniczą zarządu federacji, poza standardami i kwartalnikiem „Rzeczoznawca Majątkowy”, było wydanie Leksykonu Rzeczoznawcy Majątkowego, opracowanego przez 27 autorów pod kierownictwem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak. Stanowi on do dzisiaj kompendium wiedzy przydatne w praktyce rzeczoznawców. Wydanie leksykonu wsparł finansowo Bank Austria Creditanstalt Poland S. A w ramach zawartego szerszego porozumienia o współpracy tego banku z federacją.

Działania Federacji to także organizacja w 1996 r. w Warszawie, przy pomocy firmy Price Waterhouse oraz merytorycznym wkładzie Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Światowego Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych, poświęconego standardom zawodowym i arbi-

trażowi w wycenach, w którym udział wzięło ponad 200 osób, rzeczoznawców a także naukowców z kraju, Europy i USA. W jego trakcie omówiono wpływ standardów zawodowych oraz arbitrażu na jakość wycen. Jego celem była także wymiana doświadczeń w tym zakresie w skali międzynarodowej.

Międzynarodowy charakter miała również zorganizowana przez Federację w 1996 r. w Warszawie konferencja na temat ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych z udziałem licznych specjalistów z Wielkiej Brytanii. Jej wyniki były wykorzystane zarówno przez federację jak i ministerstwo do wdrożenia obligatoryjnego wymogu dokształcania się rzeczoznawców majątkowych. Wspomnieć należy o pomocy w organizacji konferencji jakiej udzielił nam Krakowski Instytut Nieruchomości, kierowany przez dr Władysława Brzeskiego z którym Federacja zawarła porozumienie o współpracy. Innym efektem tej współpracy była wspólna organizacja Konferencji w 1995 r. poświęconej rozwojowi polskiego rynku nieruchomości i roli na nim rzeczoznawców majątkowych.

Działalność szkoleniowa zawsze znajdowała się w centrum uwagi zarządu federacji. W odniesieniu do rzeczoznawców była ona organizowana przede wszystkim w Warszawie. Przykładem tutaj mogą być szkolenia przeprowadzane z Bankiem Pekao S.A. na mocy zawartego porozumienia, a dotyczące sporządzania wycen nieruchomości na rzecz zabezpieczeń kredytowych, czy z Agencją Budowy i Eksploatacji Autostrad. Poza tym były także organizowane szkolenia specjalistyczne. Tematami ich były w szczególności: wycena nieruchomości na potrzeby urzędów skarbowych, wycena nieruchomości rolnych, czy też wycena maszyn i urządzeń. Cieszyły się one dużym zainteresowaniem ze strony rzeczoznawców z całej Polski. Organizowano je dlatego centralnie, gdyż udział w nich sprzyjał integracji krajowego środowiska rzeczoznawców, poprzez nawiązanie kontaktów i wymianę doświadczeń z praktyki.

Z inicjatywy federacji zorganizowano w Krakowie Podyplomowe Studium Konserwacji Zabytków, Architektury i Urbanistyki pod kierownictwem nieodżałowanego śp. prof. Wiktora Zina z udziałem wyśmienitej kadry naukowej Politechniki Krakowskiej. To, stojące na wysokim poziomie studium, ukończyło 30 rzeczoznawców z różnych regionów kraju. Tematyka wyceny nieruchomości zabytkowych zainspirowała Federację i Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych do organizowania co dwa lata w Krakowie ogólnopolskich Konferencji poświęconych wycenie tego typu nieruchomości pod nazwą WAZA. Stowarzyszenie to z niesłabnącym powodzeniem organizuje nieprzerwanie od kilkunastu już lat te konferencje, będące miejscem spotkań polskich, a czasami zagranicznych rzeczoznawców.

Troska o wysoki, a zarazem ujednoczony, system kształcenia kandydatów na rzeczoznawców spowodowała także podjęcie skoordynowanych działań w zakresie wydania materiałów szkoleniowych i była powodem zorganizowania w Miedzeszynie seminarium dla wykładowców problematyki

z zakresu prawa, budownictwa i ekonomiki. We współpracy z USAID zorganizowane zostało w Warszawie seminarium dla wykładowców z udziałem specjalistów z USA, poświęcone metodologii i technik nauczania rzeczoznawców w zaawansowanym wieku.

Z kolei na prośbę organizacji ukraińskich rzeczoznawców Federacja podjęła się szkolenia ich w zakresie szacowania nieruchomości. Program szkoleń rzeczoznawców ukraińskich został wdrożony w Kijowie, a sfinansowany został przez amerykańską Agencję USAID delegującą także korpus polskich naukowców i praktyków na te kursy.

Dzięki nieprzerwanym kontaktom Federacji z RICS zorganizowana została trzecia z kolei wizyta polskiej delegacji w Wielkiej Brytanii. W ramach tego wyjazdu rozpoznano praktykę RICS w zakresie kontroli wykonywania przez rzeczoznawców brytyjskich tzw CPD, czyli systemu stałego kształcenia brytyjskich rzeczoznawców majątkowych, czym zajmuje się w szczególności specjalny oddział RICS w Coventry, który ma prawo stosowania wobec osób nie wykonujących prawidłowo tego obowiązku, specjalnych sankcji zawodowych.

Rangę Federacji podniosło powierzenie jej przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w 1995 roku organizacji postępowań kwalifikacyjnych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, na mocy zawartego porozumienia. W praktyce postępowania te prowadziły sfederowane stowarzyszenia w ich siedzibach. Ich organizacja pozwoliła na zasilenie budżetów zarówno Stowarzyszeń, jak i Federacji. Dodatkowym efektem ich działań w tym zakresie była aktywizacja lokalnych działaczy w przeprowadzaniu tych postępowań. Żałować należy, że po kilku latach dobrej praktyki w tym zakresie odebrano Federacji tego rodzaju działalność.

Od 1996 roku Federacja zaczęła spełniać rolę głównego koordynatora organizacji praktyk zawodowych prowadzonych przez sfederowane stowarzyszenia, czym zajmował się przez szereg lat Jerzy Adamiczka z Wrocławia. Opracowany i wdrożony wówczas system tych praktyk z niewielkimi zmianami funkcjonuje do dzisiaj.

Z uwagi na pojawiające się zastrzeżenia co do jakości wycen sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, Rada Krajowa Federacji powołała w 1996 roku Komisję Arbitrażową, będącą zespołem specjalistycznym do oceny kwestionowanych operatów szacunkowych. Od początku przewodziła jej Zdzisława Ledzion-Trojanowska z Łodzi w której to Komisji zasiadli wybitni praktycy z całego kraju. Komisja ta działa do dzisiaj, aczkolwiek przewodzi jej już Iwo Betke. Trzeba podkreślić szczególnie wkład pracy w organizację tej Komisji włożony przez pierwszą jej przewodniczącą, której działalność cieszyła się dużym autorytetem, podnosząc przy tym prestiż Federacji.

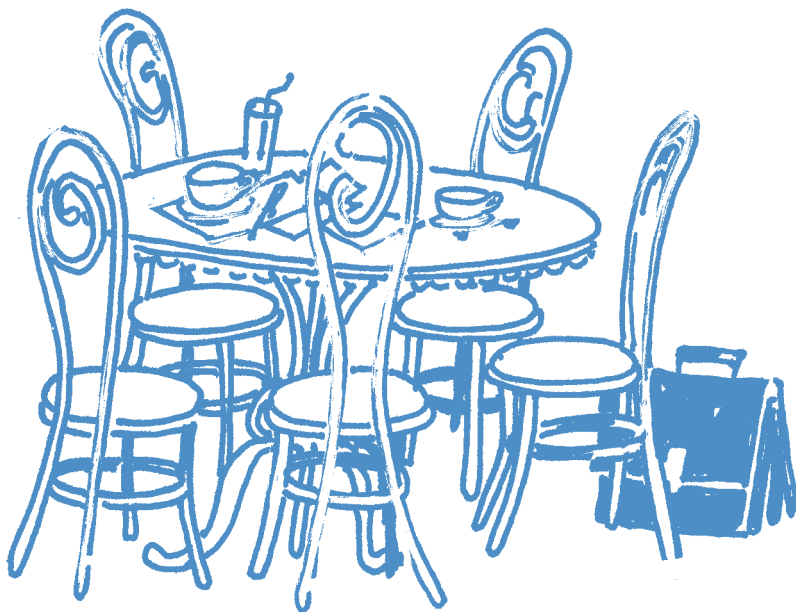
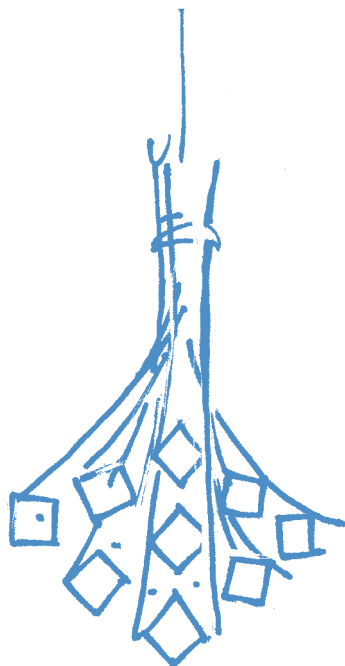
Wprowadzenie do Biura Federacji elektronicznej komunikacji umożliwiło zorganizowanie federacyjnej listy dyskusyjnej, moderowanej przez Romana Szwarca przez wiele lat. Szkoda, że dzisiaj ta inicjatywa sprzed lat niestety wędnie, a lista ta jest różnie postrzegana przez środowisko.

Z inicjatywy Zarządu Federacji zawarte zostało na korzystnych warunkach porozumienie o ubezpieczeniu rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności cywilnej. Wymóg takiego ubezpieczenia zawierała ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Podkreślenia wymaga bardzo dobra początkowo i przez długie lata współpraca Zarządu z wieloosobową Radą Krajową Federacji. Oczywiście na forum tym ścierały się różne poglądy na działalność Federacji, jednakże udawało się uzyskiwać w najistotniejszych sprawach consensus co do kierunków podejmowanych działań.

Nie do przecenienia w funkcjonowaniu federacji była współpraca z Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a potem z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, z panią ministrem śp. Barbarą Blidą oraz z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim, który z przez wiele lat ogromną przychylnością odnosił się do wielu inicjatyw Federacji, promując szeroko usługi rzeczoznawców majątkowych i zapraszając przedstawicieli federacji do uczestniczenia w pracach legislacyjnych tego resortu. Federacja miała przy tym możliwość typowania kandydatów spośród członków sfederowanych stowarzyszeń do Państwowej Komisji Egzaminacyjnej przeprowadzającej postępowania kwalifikacyjne dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

Chcąc wyróżnić osoby, ale i organizacje szczególnie zasłużone dla rozwoju polskiego rzeczoznawstwa majątkowego Federacja ustanowiła medal *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* przyznawany raz w roku w drodze uchwały przez Radę Krajową Federacji i uroczystie wręczany podczas krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych. Pierwszymi medalami wyróżniono dyrektora Henry-



ka Jędrzejewskiego, Petera Champnessa, sekretarza generalnego TEGOVOF-y i Wschodnioeuropejską Fundację na Rzecz Nieruchomości z USA. Obecnie liczba tych osób nie jest zbyt duża, a tworzą oni Kapitułę tego odznaczenia proponującą kolejnych kandydatów do jej przyznania.

Nie sposób jest pomieścić w tym, z natury niewielkim artykule wszystkich dokonań federacji w okresie pierwszych lat jej działalności. Był to niewątpliwie okres, kiedy konieczne było równoległe podejmowanie działań w różnych dziedzinach, w warunkach permanentnego barku środków, stale rozrastającej się organizacji i wyłącznie pracy społecznej działaczy, a także osób spoza federacji, głównie naukowców. Myślę, że w tamtych czasach działalność PFSRM wzbudzała uznanie za podejmowanie i realizację konkretnych zadań. Towarzyszył temu swoisty entuzjazm wielu działaczy, a także pracowników federacji wynikający ze szczęścia, jakie towarzyszyło realizacji inicjatyw.

Myślę też, że federacja stopniowo zdobywała autorytet wśród rzeczoznawców majątkowych i należy robić wszystko, aby utrzymać ten stan i nie zaprzepaścić dotychczasowych działań. Tego należy życzyć obecnym władzom federacji.



Andrzej Kalus prezydent federacji w latach 1994-2000. Redaktor naczelny kwartalnika „Nieruchomość” Śląskiego PFSRM.

PIĘĆ MINUT WSPOMNIENIĘ

Wacław Baranowski

Był rok 2000, ostatni rok dwudziestego wieku i zarazem siódmy rok działalności Federacji. Lata przełomu XX i XXI wieku charakteryzowały się dynamicznymi zmianami w całej gospodarce: przekształcanie przedsiębiorstw państwowych w spółki, zmiany własnościowe w rolnictwie, wreszcie – szczególnie dynamiczne procesy w obszarze nieruchomości. Rynek nieruchomości był co prawda w powijakach, ale już prężnie się rozwijał. Stworzone zostały zawody pośredników i zarządców (dziś zlikwidowane). Liczba rzeczoznawców przekroczyła 4000 osób. Naszą federację tworzyło 28 stowarzyszeń, skupiających 3250 członków.

Upalne lato 2000 roku upłynęło nam pod znakiem wyborów nowych władz federacji. Koniec drugiej już kadencji dotychczasowego Zarządu oznaczał zarazem kres pionierskich działań pod wodzą Andrzeja Kalusa, wspaniałego organizatora ruchu rzeczoznawców majątkowych i samej Federacji. I tak, wyniku wyborów, które odbyły się 5 lipca, Rada Krajowa wybrała nowy Zarząd. W jej składzie, prócz mnie, znaleźli się również wiceprezydenci – Ryszard Cymerman, Zdzisław Małecki i Tomasz Telega. Wspaniali koledzy, znakomici fachowcy, świetli ludzie. W takim składzie można było kontynuować dzieło rozwoju federacji, zapoczątkowane przez naszych poprzedników.

Problemów, przed jakimi stanęliśmy, było wiele. W małym lokalu przy ulicy Kopernika w Warszawie koordynowaliśmy działalność całej federacji. Standardy zawodowe, konferencje problemowe, samorząd zawodowy, działalność komisji problemowych, symbole honorowe federacji, współpraca z bankami i przede wszystkim – dalszy rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego i stowarzyszeń regionalnych. Oto tylko kilka z wielu spraw, którymi zajmowaliśmy się wówczas. Szczegółowo zostały już one nie raz omówione, spisane i udokumentowane. Dlatego teraz wspomnę przez chwilę jedynie o kilku epizodach, które – chociaż były jedynie małymi ogniwami w działalności federacji – dla mnie mają wartość szczególną.

Epizod pierwszy

W roku 2003 przypadało Dziesięciolecie federacji. Obchody rocznicy zbiegły się z XII Krajową Konferencją. Uczestniczyło w niej ponad 250 koleżanek i kolegów. Współorganizatorem spotkania było Stowarzyszenie Środkowo-Pomorskie w Koszalinie, na czele z kolegą Włodkiem Jasiakiewiczem.

Koszalin pozostawił niezapomniane wrażenia – do dziś pamiętam tę wspaniałą dla ducha i ciała ucztę, jak również melodie wyśpiewane wówczas przez solistkę operetki warszawskiej, Grażynę Brodzińską. Udało nam się też wydać książkowe wspomnienia o dotychczasowych 10 latach działalności Federacji.

Epizod drugi

Dzieło sztuki, które od X konferencji towarzyszy obradom. Ruchomy pomnik, trójwymiarowy symbol, logo Federacji. Wymyślony na jedynym z posiedzeń Zarządu w 2001 roku, wystawiany jest po dziś dzień na każdej kolejnej konferencji krajowej. Przypomina nam drogę, jaką przebyliśmy od I Konferencji w Częstochowie do tej warszawskiej – XXII Jubileuszowej Konferencji XX-lecia. Na tym pomniku zaznaczone są wszystkie konferencje organizowane przez regionalne Stowarzyszenia. Małe statuetki, wręczane do dziś na okazyjnych uroczystościach stowarzyszeniowych, są jej kopią.

Epizod trzeci

Wielu z nas, tu obecnych, w klapie marynarki, zakietu bądź bluzki nosi odznakę honorową – złotą lub srebrną. Odznaka, zaprojektowana przez mojego poprzednika, kolegę Andrzeja Kalusa, ustanowiona została w 2000 r. na posiedzeniu Rady Krajowej w Toruniu jako zaszczytne federacyjne wyróżnienie dla tych spośród nas, którzy walnie przyczynili się do rozwoju federacji we wszystkich formach i rodzajach, sławili lub utrwalali rangę zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Bądźmy z tej odznaki dumni.

Epizod czwarty

Szkolenie w Anglii. Był to pierwszy wspólny wyjazd 16 naszych członków do Londynu na zaproszenie najstarszej organizacji zawodowej rzeczoznawców – RICS. Wyjazd doszedł do skutku dzięki zaangażowaniu kolegi Krzysztofa Grzesika, obecnego prezesa RICS w Polsce. Byliśmy goszczeni przez różne instytucje rynku nieruchomości, które działają na nim od kilkudziesięciu lat. Dotknęliśmy tematów i problemów, które znaliśmy dotąd tylko z książek i od fachowców angielskich odwiedzających Polskę. Wreszcie, zwiedziliśmy też najstarsze zabytki Londynu, w tym siedzibę samego RICS, któ-



ra od przeszło 100 lat mieści się przy Great George Street. Co jednak najważniejsze, wyjazd ten zapoczątkował szersze kontakty i umożliwił współpracę wszystkim rzeczoznawcom majątkowym.

Epizod piąty

Początek lata 2001 r. był tragiczny dla wielu gmin i miast położonych nad rzekami. Wielodniowe opady spowodowały katastrofalną powódź. Zalane zostały domy, ludzie ponieśli dotkliwe straty majątkowe. Po ustąpieniu wód okazało się, że wiele domów mieszkalnych i gospodarczych nie nadawało się do użytku bez osuszenia. Tylko zastosowanie dodatkowych dmuchaw grzewczych przyspieszało możliwość zamieszkania powodzian w ich h domach. Rzuciliśmy hasło „zróbmy zbiórkę wśród rzeczoznawców”. I tak też się stało – dzięki ofiarności naszych członków zdołaliśmy zebrać kwotę kilkunastu tysięcy złotych, która pozwoliła na zakup pięciu takich dmuchaw. Trzy zostały przekazane do gminy Chełmiec w województwie małopolskim, a dwie do powiatu w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Dzielnie spisali się członkowie Komitetu Powodziowego. Wspomnę tu tylko niektórych: Celinę Hoffman, Henryka Czajkowskiego, Leszka Kaczora i Andrzeja Demusza. Po dziś dzień pamiętam tamtą, niesamowitą, atmosferę koleżeństwa, chęci pomocy bliźnim. Dzięki ofiarności ogrom-

nej rzeszy naszych członków, również w przy wycenie szkód, wpisaliśmy się na trwale w pamięci tych, którym pomogliśmy.

Było tych epizodów w mojej kadencji oczywiście znacznie, znacznie więcej. Wszystkie one tworzyły i umacniały Federację. Niestety, wielu planów nie udało się zrealizować, ale robili to nasi następcy – Andrzej Hopfer i Krzysztof Urbańczyk. Teraz czyni to Krzysztof Bratkowski wraz z wiceprezydentami – Robertem Dobrzyńskim, Januszem Jasińskim i Krzysztofem Gabrelem.

Dlatego też życzę obecnemu Zarządowi pomyślności i wytrwałości, a nam wszystkim, i całej Federacji, powodzenia w warunkach jakże odmiennych od tych dawnych, pionierskich, sprzed 20 lat.



Wacław Baranowski prezydent federacji w latach 2000-2003. Prezes Instytutu Doradztwa Majątkowego.

MOJE SPOJRZENIE NA DWUDZIESTOLECIE FEDERACJI

Andrzej Hopfer

Jubileusz przywołuje wspomnienia, daje satysfakcję z dokonanych osiągnięć, ale także przypomina drogę, trud, kłopoty, które trzeba było pokonać. Pozwala uzmysłowić sobie to, co przed nami

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych działa w środowisku rzeczoznawców majątkowych już 20 lat.

Z satysfakcją wspominam, jak w czasie I Krajowej Konferencji Rzecznawców w Częstochowie (7 – 8 grudnia 1992 r.) zgłoszono wniosek o powołanie związku stowarzyszeń – federacji (od łacińskiego słowa „federatio” – przymierze), który gorąco poparłem, a może nawet zgłosiłem? To na tej konferencji utworzono podstawy merytoryczne organizacji zawodowej oraz utrwalono nazwę nowopowstającego zawodu „rzecznawca majątkowy”.

Pomysł powstania i zawiązania organizacji ponadstowarzyszeniowej wynikał z pilnej potrzeby uporządkowania całokształtu działalności w zakresie wyceny nieruchomości w Polsce. Celem było tworzenie podstaw prawnych i etycznych nowego zawodu. Potrzeba ta była wynikiem zmian strukturalnych polskiej gospodarki, urynkowieniem i pilną koniecznością sprywatyzowania olbrzymich zasobów państwowych nieruchomości – nie było możliwe stworzenie gospodarki rynkowej bez urynkowania nieruchomości.

Pozwólcie w tym miejscu na refleksje. Przy procesach prywatyzacyjnych tak niejednorodnego dobra ekonomicznego, jakim są nieruchomości, zawsze występuje niebezpie-

czeństwo nieprzejrzystości obrotu i wynikające stąd niebezpieczeństwo korupcji. Stworzenie i rozwinięcie w pierwszym okresie gospodarki rynkowej zawodu rzeczoznawcy majątko-

wego pozwoliło zjawisko to w Polsce zmarginalizować. Pozostanie to trwałym osiągnięciem naszego zawodu.

By nadążyć za społecznymi potrzebami zawód nasz w tym początkowym okresie musiał rozwijać się szybko, nierzadko dostosowując się do zróżnicowanych potrzeb regionalnych. Zaowocowało to wręcz żywiołowym powstawaniem kolejnych stowarzyszeń regionalnych.

Splot tych uwarunkowań i potrzeb doprowadził w kwietniu 1993 r. w Warszawie, na spotkaniu 14 stowarzyszeń, do wyłonienia Tymczasowego Komitetu Porozumiewawczego, w skład którego miałem zaszczyt wchodzić.

Od tej chwili prowadzone były czynności intensyfikujące porządkowanie podstaw funkcjonowania jednolitego zawodu: tworzenie standardów zawodowych, włączenie środowiska w prace nad ustawą o gospodarce nieruchomościami i pochodnych aktów

prawnych, dopracowanie statutu zawodu i kodeksu etyki

O wszystkich tych przedsięwzięciach w krótkim jubileuszowym wystąpieniu można mówić co najwyżej hasłowo. Jestem przekonany, że pełen opis dwudziestoletniej działalności federacji: pracy, sukcesów, a także porażek powinien się znaleźć w opracowaniu książkowym: Historii Federacji. Tam należy także umieścić sylwetki osób i stowarzyszeń regionalnych zasłużonych dla Federacji.



Pozwólcie, że w tym miejscu zwrócę uwagę na istotne osiągnięcia federacji, które wymieniam w imieniu Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości i moim własnym. Są to:

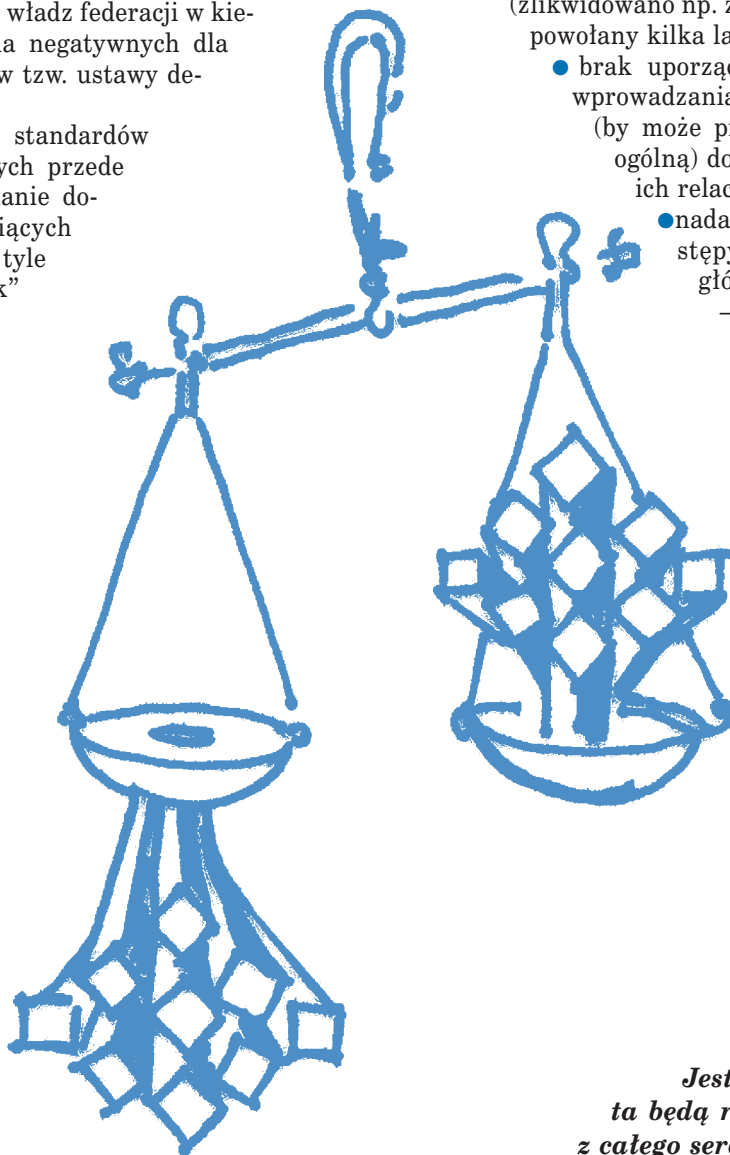
- coroczne ogólnopolskie konferencje rzeczoznawców majątkowych,
- intensywne włączanie się w tworzenie otoczenia prawnego funkcjonowania naszego zawodu (mieliśmy zresztą tego przykład ostatnio – z satysfakcją obserwując działania władz federacji w kierunku zminimalizowania negatywnych dla naszego zawodu skutków tzw. ustawy deregulacyjnej),
- prace nad tworzeniem standardów zawodowych, rozumianych przede wszystkim jako uogólnianie dobrej praktyki, stanowiących dla rzeczoznawców nie tyle „kaganiec”, co „kaganek” oświetlający działalność zawodową,
- opracowywanie własnych wydawnictw i wydawanie czasopisma zawodowego,
- organizowanie przez federację szkoleń z udziałem najlepszych w Polsce znawców prezentowanych zagadnień,
- organizowanie i uczestniczenie w egzaminach na uprawnienia zawodowe,
- zorganizowanie Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej i Arbitrażowej, i udział w pracy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- aktywne uczestniczenie w pracach TEGoVA, w tym uzyskanie dla rzeczoznawców rodzaju uprawnień zagranicznych, tzw. świadectw REV.

Ale były i porażki. Moim zdaniem zaliczyć do nich należy:

- stworzyliśmy z federacji strukturę zawodową, którą wielu członków naszych stowarzyszeń traktuje jako zewnętrzną, wyalienowaną od ich rzeczywistych problemów zawodowych, mało im przydatną; próbowaliśmy to zmienić zwołując w 2008 r. Pierwszy Kongres Rzeczoznawców. Szkoda, że kolejne władze federacji

dorobek tego Kongresu odłożyły głęboko do lamusa (w tym także niezbędne zmiany statutu federacji),

- zostały zachwiane proporcje w działaniach na rzecz jakości pracy zawodowej – został rozbudowany system kontroli i ocen pracy rzeczoznawców (KOZ, nasza Komisja Arbitrażowa zajmująca się właściwie tylko oceną operatów a nie arbitrażem rozjemczym) nie rozwinięto prac ekspercko – doradczych, wspomagających warsztat zawodowy rzeczoznawcy (zlikwidowano np. zespół ekspercko – doradczy powołany kilka lat temu przy federacji),
- brak uporządkowania zasad i zakresu wprowadzania standardów zawodowych (by może prawo zmienia nieco nazwę ogólną) do praktyki, uporządkowania ich relacji z przepisami prawa,
- nadal odnotowujemy nikłe postępy w usprawnieniu pracy głównego organu federacji – Rady Krajowej.



Kiedy oceniamy pracę federacji i porównujemy osiągnięcia z porażkami możemy, w moim przekonaniu – uznać mijające 20 lat funkcjonowania federacji za lata na ogół dobrze wykorzystane.

Jestem pewny, że dalsze lata będą również pomyślne. Czego z całego serca federacji życzę.



Prof. **Andrzej Hopper** był prezydentem Federacji w latach 2003-2009. Obecnie jest rektorem Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie.

FEDERACJI I MOJE DWADZIEŚCIA LAT ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Krzysztof Urbańczyk

Każdy jubileusz ma szczególne znaczenie dla tych, których dotyczy. Jubileusz dwudziestolecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, skłania mnie do refleksji, sięgającej wstecz, bo do początków mojego wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Tak się przypadkiem składa, że w pewnym sensie, jesteśmy z federacją równolatkami.

Nie sposób, abym w tym miejscu nie wtrącił osobistej refleksji. W kwietniu 1993 roku, w Hotelu Senator w Katowicach (dla przypomnienia: w tamtych czasach egzaminy państwowe odbywały się nie tylko w Warszawie, ale w różnych miejscach w Polsce) przewodniczący zespołu oznajmił mi, że egzamin zdałem z wynikiem pozytywnym.

Mogłem zacząć wykonywać ten zawód, ale jak? Pierwsza myśl, to taka, że bezwzględnie muszę zapisać się do ówczesnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, obecnie Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. To był bardzo dobry pomysł, jedyne możliwe posunięcie u progu zawodowej kariery. Tam zobaczyłem jak działa stowarzyszenie, co to jest federacja. Na jesieni 1993 roku odbywała się III Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie. Konferencja trzecia, a moja pierwsza. Od tego roku, uczestniczyłem nieprzerwanie we wszystkich konferencjach krajowych odbywających się w różnych miastach w Polsce. Z pełną odpowiedzialnością stwierdzam, że rzeczoznawcy majątkowi, którzy rzadko albo wcale nie uczestniczyli w tych konferencjach, powinni tego żałować. Gdyby było odwrotnie wtedy ich wiedza o federacji, o jej działalności byłaby znacznie większa, głębsza, po prostu lepsza. Krajowe konferencje, a także Kongres to jedna z najważniejszych i największych sukcesów federacji. To ogólnopolskie forum dyskusji, wymiany myśli. To jedna z bardziej fundamentalnych ról, takiej organizacji jaką jest federacja, czyli integracja środowiska, środowiska które jeśli nie mówi jednym głosem, na co mamy teraz niestety liczne przykłady, jest mocno atakowane od zewnątrz, ale niestety również przez pewne grupy niesfederowanych rzeczoznawców majątkowych. Nie łudźmy się środowisko rzeczoznawców ma wielu zwolenników, ale też wielu przeciwników.

A cóż to takiego federacja? Federacja to dziś 23 sfederowane stowarzyszenia, to ponad 3500 rzeczoznawców majątkowych, Federacja to nie jakiś sztuczny twór, Federacja to MY! Federacja to szereg różnych działań. Pozwolę tutaj nad kilkoma z nich się zatrzymać. Jedną z fundamentalnych działalności federacji to standardy zawodowe. To jedna z najważniejszych działalności. Porządny zawód, taki jakim jest zawód rzeczoznawcy majątkowego, to taki, który posiada swoje wypracowane standardy. Standardy które sama wypracowuje, a nie dostaje z góry w formie rozporządzenia. Kiedy ukazały się pierwsze tymczasowe zasady wyceny a później pierwsze Rozporządzenie uważaliśmy to jako sukces, wiemy jak wyceniać. Niestety, z perspektywy czasu zastanówmy się czy to był nasz sukces czy porażka. Owszem, porządkowało to pewne nasze działania, czynności przy wycenie, ale jednak spychały nasze standardy to trzeciej linii. Kiedy trwały prace nad Ustawą o gospodarce nieruchomościami i omawiana była kwestia uzgadniania standardów, pamiętam kiedy pani profesor Stanisława Kalus – ekspert sejmowy, twierdziła, że zapis o uzgadnianiu standardów jest fatalny, bo zgodnie z nim nie uzgodnimy nic. Niestety, miała rację. Brak procedury uzgadniania standardów powoduje, że udało się uzgodnić tylko jeden standard, a co z resztą? Tak to jest niestety nasza jako federacji porażka. Oczywiście pamiętamy, że mamy nasze federacyjne „stare” standardy, nasz Zielony Segregator, do którego z pewnością wielu z Nas sięga. Tempo powstawania tych Standardów ich rozmach to niewątpliwy sukces pierwszych Prezydentów Federacji czyli Andrzeja Kalusa i Wacława Baranowskiego, chwała im za to.

Kolejną działalność w ramach Federacji to działalność Komisji Arbitrażowej. Działalność tej komisji niewątpliwie kontrowersyjna, nie do końca przez środowisko akceptowana, ale jakże potrzebna. Niestety, to będę z pewnością wyrazicielem dużej części środowiska z arbitrażu w tej komisji to wiele nie pozostało. To trudne zadanie oceniać pracę koleżanek i kolegów, bo to praca bardzo niewdzięczna, ale fakt, że potrafimy to robić sami, bez organów z zewnątrz to wielki federacyjny sukces. Ale czy tego środowisko oczekuje? Na początku tworzenia się zawodu niewątpliwie jej działalność była niezbędna i konieczna. Od kilku lat, a zwłaszcza od kiedy w ustawie o gospo-



darce nieruchomości pojawił się zapis o Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, od kiedy komisja ta zaczęła zajmować się ocenianiem operatów szacunkowych, bo niestety tak jest, głosiłem teorię i zawsze będą ją podtrzymywał, że skoro KOZ w pewnym sensie pełni rolę „prokuratury”, to Komisja Arbitrażowa, nasza komisja, powinna pełnić rolę „advokatury” dla rzeczoznawców majątkowych. Tego oczekuje środowisko i fakt, że tego nie udało się zrobić to też taka mała porażka.

Wielkość każdego środowiska, każdej organizacji można również oceniać poprzez jest stosunek do historii, do twórców, do założycieli. Rada Krajowa uchwaliła i co roku przyznaje rzadko spotykane wyróżnienie jakim jest Medal Federacji „*Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*”. To medal przyznawany za szczególny wkład w rozwój Federacji i całego ruchu zawodowego.

Pragnę wszystkim laureatom tego medalu serdecznie podziękować za ich wkład w rozwój zawodu, bez Was nie byłoby federacji, nie byłoby tego jubileuszu. Federacja docenia również wielu działaczy zarówno na szczeblu centralnym jak i lokalnym, przyznając złote i srebrne odznaki federacyjne. Sam w kłapie marynarki noszę złotą odznakę Federacji i jestem z tego dumny. Takie odznaki Rada Krajowa przyznała bardzo wielu działaczom, którzy są także jej twórcami.

Chcąc w tym miejscu wymienić również inne obszary działania federacji, z pewnością należałoby wymienić: wydawnictwa, zarówno książkowe jak i kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”, szkolenia, ubezpieczenia, tytuł REV, współpracę międzynarodową oraz wiele innych.

Na zakończenie chciałbym serdecznie podziękować wszystkim, z którymi było mi dane pracować w Zarządzie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Chylę czoła przed znakomitym organizatorem i fachowcem, jakim był mój przełożony, w latach 2003-2009, profesor Andrzej Hopfer. Dziękuję wiceprezydentom w tamtych latach czyli Jerzemu Filipiakowi i Jerzemu Adamiczce. Bardzo dziękuję moim wiceprezydentom, kiedy w latach 2009-2012 miałem zaszczyt pełnić funkcję Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych pani Katarzynie Stasiak i panom Jerzemu Adamiczce, Krzysztofowi Bratkowskiemu i Januszowi Jasińskiemu.

Dziękuję wszystkim członkom Rady Krajowej za twórczą dyskusję, pomysły, niejednokrotnie trudne i długie debaty, ale przecież wszyscy i to zawsze mieliśmy na myśli dobro tego środowiska, rozwój tego zawodu. Nie sposób wymie-

nić tu wszystkich pasjonatów tego zawodu, naszego zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Dziękuję wszystkim pracownikom biura federacji z nieodżałowaną Marią Rymarowicz i Ewą Książopolską na czele. Bez Was, drodzy Państwo, nie było federacji, nie byłoby jej niewątpliwych sukcesów. Bardzo wszystkim po prostu dziękuję.

Kiedy pokusiłbym się o ocenę działalności Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przez pryzmat 20 letniej działalności, to mogę z całą odpowiedzialnością powiedzieć, że był to czas dobrze wykorzystany.

Obecnemu Zarządowi życzę wielu sukcesów w działalności, ich sukces to będzie NASZ federacyjny sukces. Wierzę, że tak będzie.



Krzysztof Urbańczyk był prezydentem Federacji w latach 2009-2012, zaś wiceprezydentem w latach 2003-2009.

DOROBEK KRAJOWYCH KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Mieczysław Prystupa

Wprowadzenie

Dorobek Krajowych Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych można rozpatrywać w trzech podstawowych aspektach. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Konferencje przyczyniły się w dużym stopniu do rozwoju metodyki wyceny nieruchomości. W tym zakresie były adresowane do rzeczoznawców majątkowych.

Drugim ważnym aspektem Konferencji była współpraca z podstawowymi odbiorcami usług rzeczoznawców. Należy tu wymienić przede wszystkim Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, wymiar sprawiedliwości, urzędy skarbowe, banki, instytucje ubezpieczeniowe. Trzecim istotnym obszarem tematycznym Konferencji była współpraca międzynarodowa w zakresie wycen nieruchomości oraz innych rodzajów mienia.

Konferencje organizowane były w większości przypadków przez regionalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, co było pretekstem do przybliżenia lokalnych i regionalnych problemów rozwoju rynków nieruchomości.

Konferencje wpisały się w zagadnienia transformacji ustrojowej, która dokonała się w Polsce począwszy od lat dziewięćdziesiątych. Szczególna rola przypadła przekształceniom własnościowym w dziedzinie nieruchomości. Wystarczy wymienić tutaj takie przekształcenia jak uwłaszczenie przedsiębiorstw państwowych i innych osób prawnych na nieruchomościach, które były wcześniej w zarządzie tych podmiotów, sprzedaż mieszkań komunalnych, prywatyzacja przedsiębiorstw państwowych czy sprzedaż mieszkań zakładowych. Te wielkie przekształcenia własnościowe wymagały profesjonalnej obsługi w tym wiarygodnych wycen nieruchomości. Jak wiadomo, są pewne obiektywne uwarunkowania, które umożliwiają profesjonalną obsługę rynku nieruchomości w zakresie wycen. Do tych uwarunkowań należy przede wszystkim:

- istnienie profesjonalnego i zorganizowanego zawodu rzeczoznawców majątkowych,
- standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych,
- wewnętrznego i zewnętrznego systemu kontroli wycen.

Konferencje w dużym stopniu przyczyniły się do spełnienia powyższych uwarunkowań.

1. Rola konferencji w zakresie rozwoju zawodu i metodyki wycen

Wycena nieruchomości w Polsce latach po drugiej wojnie światowej, a zwłaszcza określanie wartości rynkowej było stosowana sporadycznie. Wolny obrót nieruchomościami dotyczył chłopskich nieruchomości rolnych, mieszkań prywatnych oraz w niewielkim stopniu nieruchomości wykorzystywanych przez zakłady rzemieślnicze. Przerwany została jednak rozwój teorii wyceny, który był udziałem Polaków od wieku dziewiętnastego. W latach dwudziestych dwudziestego wieku publikacje prof. Stefana Moszczeńskiego z zakresu teorii wyceny dorównywały swoim poziomem publikacjom niemieckim i amerykańskim. Profesor Moszczeński w swoich publikacjach sformułował podobnie jak teoretycy zagraniczni trzy podstawowe metody wyceny t.j.:

- na podstawie cen,
- na podstawie kosztów wytwarzania,
- na podstawie dochodów (metoda dochodowa).

Współcześnie i oryginalnie brzmią także rozważania prof. Moszczeńskiego na temat teorii wartości i ceny. Dorobek polskich uczonych i praktyków z okresu dwudziestolecia międzywojennego znany był tylko nielicznym, a ponadto rodzaj i skala problemów wymagały budowy zawodu od podstaw. Podstawową rolę odegrała pierwsza Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 7-8 grudnia 1992 r. w Częstochowie, której tematem były „Aktualne problemy zawodu rzeczoznawcy majątkowego” z inicjatywy Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Olsztynie, Stowarzyszenia Biegłych i Rzeczoznawców w Zakresie Szacowania Nieruchomości w Poznaniu, Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości w Krakowie i Krakowskiego Instytut Nieruchomości.

Za główne cele Konferencji organizatorzy uznali:

- integrację środowiska rzeczoznawców zajmujących się wyceną nieruchomości, omówienie roli zadań stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych;
- zapoznanie uczestników z dotychczasowymi doświadczeniami krajowymi i zagranicznymi w zakresie szacowania nieruchomości;

- omówienie problemów związanych z działem rynku obrotu nieruchomości, aspektami prawnymi wyceny nieruchomości, odpowiedzialnością rzeczoznawcy majątkowego;
- omówienie systemów szkoleń kandydatów na rzeczoznawców majątkowych oraz uzyskiwanie uprawnień państwowych.

Na tej pierwszej konferencji podjęto następujące uchwały:

- Należy dążyć do jak najszybszego zintegrowania środowisk rzeczoznawców majątkowych i działających stowarzyszeń regionalnych poprzez utworzenie Forum (Federacji), Porozumienia Krajowego. Służyłoby to również reprezentacji środowiska na arenie międzynarodowej.
- Proponuje się nowo powstający zawód związany z wyceną nieruchomości nazwać „Rzecznik Majątkowy” lub „Przysięgły Rzecznik Majątkowy”.
- Istnieje konieczność dopracowania procedury szkoleniowej oraz nadawania uprawnień zawodowych przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną ze szczególnym uwzględnieniem praktyki zawodowej.

Jak wynika z późniejszej historii zawodu, cele nakreślone na pierwszej konferencji zostały zrealizowane. Metodyka wycen była szeroko omawiana na drugiej Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się 8 października 1993 r. w Gdańsku na temat „Szacowanie nieruchomości na terenach zurbanizowanych”.

Na trzeciej Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się w dniach 29 września-1 października 1994 r. w Krakowie na temat: „Przełom w zawodzie rzeczoznawcy” omawiano głównie standardy zawodowe. Gości Konferencji byli przedstawiciele europejskich rzeczoznawców majątkowych, gdyż równolegle w Krakowie odbyło się w tych dniach spotkanie europejskich rzeczoznawców majątkowych zorganizowanych w TEGOVOFA/EUROVAL.

Budowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego wymagało sformułowania wymagań kwalifikacyjnych dla adeptów. Na czwartej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się w dniach 24-26 września 1995 r. we Wrocławiu, zostało podpisane porozumienie pomiędzy zarządem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a Ministrem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie organizowania przez sfederowane stowarzyszenia postępowania kwalifikacyjnego związanego z tym nabywaniem uprawnień zawodowych zakresie szacowania nieruchomości.

Metodyka wycen oraz problemy standardów zawodowych były omawiane na następujących konferencjach:

- XII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się w dniach 11-13 września 2003 r. w Koszalinie na temat: „Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny”.
- XIV Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się w Lublinie w dniach 8-10 września 2005 r.

na temat: „Kierunki działań i rola rzeczoznawcy majątkowego w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach”.

- XVI Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się w dniach 20-22 września 2007 r. w Katowicach na temat: „Grunt to grunt”.
- XXI Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się w dniach 12-14 września 2012 r. w Międzyzdrojach na temat „Analiza rynku nieruchomości”.

Konferencje przyczyniły się w dużym stopniu do opracowania jednolitych zasad w zakresie wycen w Polsce. Zasady te zostały sformułowane na wielu szczeblach, począwszy od ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wydane w roku 2004 i aktualnie obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego kończąc na standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Wiele standardów i procedur wyceny opracowanych i wdrożonych w Polsce ma oryginalny charakter. Do takich rozwiązań zaliczyć należy w szczególności niektóre procedury podejścia porównawczego, wycenę ograniczonych praw rzeczowych, wycenę nieruchomości rolnych i leśnych w sytuacji braku transakcji rynkowych, wycenę nakładów, sposoby wyceny tzw. mienia zabużańskiego czy wycenę czy nieruchomości specjalnych.

2. Rola konferencji w zakresie doskonalenia usług rzeczoznawców majątkowych na rzecz podstawowych odbiorców

Funkcjonowanie profesjonalnego działania w każdym zawodzie wymaga poznania wymagań i potrzeb instytucji i osób, na rzecz których wykonuje się usługę. Miarą oceny każdego zawodu jest zadowolenie klientów. W przypadku zawodu rzeczoznawcy majątkowego sprawa jest bardziej skomplikowana, gdyż określanie wartości wiąże się na ogół ze sprzecznymi oczekiwaniami stron zainteresowanych wynikiem wyceny. W stosunku do zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu zaufania publicznego wymagania są więc większe i związane z etyką postępowania.

Specyfiką działalności polskich rzeczoznawców majątkowych był w dużym stopniu obsługa procesów przekształceń własnościowych. Wiele Konferencji dotyczyło więc działalności rzeczoznawców na rzecz organów samorządowych oraz instytucji finansowych. O jakości usług rzeczoznawców majątkowych dyskutowano na VI Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbyła się w dniach 11-13 września 1997 r. w Olsztynie na temat: „Gwarancja jakości usług rzeczoznawców majątkowych”. Szczególnym i ważnym odbiorcą usług rzeczoznawców majątkowych są gminy. Rzecznicy obsługują tak ważne zarówno z punktu widzenia gmin jak również ich mieszkańców czynności cywilno-prawne, a w szczególności:

- wywłaszczanie nieruchomości,
- oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste,
- aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- opłaty adiacenckie,
- opłaty planistyczne.

Tym zagadnieniom poświęcone były: VII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 22-24 października 1998 r. w Poznaniu na temat: „Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin” oraz IX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych odbyła się w dniach 14-16 września 2000 r. w Toruniu na temat: „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich”.

Wraz z wykonaniem podstawowych usług w zakresie przekształceń własnościowych, tematyka konferencji była zwrócona na problemy związane z bezpieczeństwem inwestowania na rynkach nieruchomości. Tym szeroko rozumianym zagadnieniom poświęcono następujące konferencje:

- XVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych odbyła się w dniach 25-26 września 2008 r. w Poznaniu na temat: „Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska, jako szczególne baszy działania rzeczoznawcy majątkowego”;
- XVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 22-24 września 2009 r. we Wrocławiu na temat: „Wycena w dobie kryzysu ze szczególnym uwzględnieniem banków i instytucji finansowych”;
- XIX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 16-18 września 2010 r. w Kielcach na temat: „Udział rzeczoznawców majątkowych w wycenie przedsiębiorstw. Zasady dobrej praktyki zawodowej”.

3. Rola konferencji w zakresie współpracy międzynarodowej

Budowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego odbywało się w znacznym stopniu dzięki współpracy międzynarodowej. Pomoc finansową i merytoryczną otrzymaliśmy na początku lat dziewięćdziesiątych od amerykańskiej fundacji EERPF (Eastern European Real Property Foundation z Waszyngtonu). Wkrótce jednak staliśmy się jako organizacja stowarzyszeń czyli Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych samodzielni finansowo. W 1994 zostaliśmy w Dublinie przyjęci do TEGOVIFY – Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych. Sekretarz generalny TEGOVIFY, Peter Champness rekomendując nasz wniosek o przyjęcie powiedział wówczas, że Polska w zakresie poziomu szkoleń, systemu kwalifikacji i wymagań może być wzorem dla innych krajów europejskich. Pod patronatem Federacji odbyło się wiele konferencji międzynarodowych łącznie z Międzynarodowym Kongresem Rzecznawców Majątkowych w Warszawie w dniach 9-11 października 1996 r.

W latach 2000 -2003 przedstawiciele PFSRM na wyraźną prośbę rzeczoznawców ukraińskich zorganizowali kursy wyceny dla tych rzeczoznawców w Kijowie. Koszty tych kursów poniosła Międzynarodowa Fundacja Rynku Nieruchomości z Chicago. Na podstawie tych doświadczeń zorganizowaliśmy podobne kursy dla Gruzinów w Tbilisi i Ormian w Erewaniu. W 1996 roku Kongres Światowy Rzecznawców połączono z V Krajową Konferencją Rzecznawców Majątkowych w Warszawie, a wiodącym tematem były uwarunkowania wiarygodności operatów szacunkowych oraz standardy zawodowe.

Na tym Kongresie po raz pierwszy wręczono Medal **Amicus de Rebus Peritorum Polonorum** – „Przyjacieli polskiego rzeczoznawcy majątkowego za zasługi na rzecz



Wystąpienie prof. M. Prystupy na XIX Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Kielcach

- VIII Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 15-16 października 1999 r. w Łodzi i poświęcona była omówieniu możliwości działania rzeczoznawcy majątkowego jako doradcy inwestycyjnego na rynku nieruchomości;
- X Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 27-29 września 2001 r. w Katowicach na temat: Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości oraz współpraca rzeczoznawców majątkowych z instytucjami finansowymi;
- XV Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 21-23 września 2006 r. w Warszawie na temat: „Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym”;

Federacji oraz na rzecz zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Medal otrzymali: Henryk Jędrzejewski dyrektor Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości MGPIB oraz Peter Champness sekretarz generalny TEGO-FOVA. Medal ten zaprojektowany został przez artystę rzeźbiarza Zygmunta Brachmańskiego z Katowic, profesora ASP w Krakowie będzie później przyznawany corocznie za szczególne zasługi dla środowiska rzeczoznawców majątkowych z okazji kolejnych konferencji rzeczoznawców majątkowych.

bywała się „walka” pomiędzy stowarzyszeniami o możliwość organizowania następnej konferencji. Rozstrzygała je Rada Krajowa federacji w drodze głosowania. Dla miast, które gościły rzeczoznawców z całego kraju, były okazją zaprezentowania swoich osiągnięć i problemów związanych z rynkami nieruchomości. W konferencjach każdorazowo brało udział od 300 do 500 uczestników. Świadczy to o zaangażowaniu środowiska rzeczoznawców majątkowych w podnoszeniu swoich kwalifikacji. Uchwały konferencji były zobowiązaniem władz federacji i regionalnych



„Amicusy” na XVIII KKRM we Wrocławiu:

S. Kalus, E. Kucharska-Stasiak, Z. Ledzion-Trojanowska, A Hopfer i A. Kalus.

Współpracy międzynarodowej poświęcone były też inne następujące Konferencje:

- XI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 27-29 września 2002 r. w Gdańsku, na temat: „10 lat zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Doświadczenia krajowe i przyszłość w zjednoczonej Europie”.
- XIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych odbyła się w dniach 9-11 września 2004 r. w Rzeszowie na temat „Refleksje nad zawodem Rzeczoznawcy Majątkowego w Unii Europejskiej – nadzieje i zagrożenia”.

Podsumowanie

Coroczne konferencje rzeczoznawców majątkowych organizowały sfederowane stowarzyszenia regionalne, których jest obecnie 23. Trzeba podkreślić, że nierzadko od-

stowarzyszeń do dalszej pracy na rzecz środowiska rzeczoznawców.

Dużą pomoc merytoryczną i współpracę środowisko rzeczoznawców otrzymywało ze strony resortu zajmującego się w danym momencie problematyką budownictwa i nieruchomości. Należy także przypomnieć i podziękować różnym sponsorom konferencji, do których należeli w szczególności PZU SA., Pekao SA.



Prof. **Mieczysław Prystupa** jest szefem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, byłym wiceprezidentem Federacji i redaktorem naczelnym naszego kwartalnika od roku 1994.

DOROBEK NAUKI NA RZECZ RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Ryszard Cymerman

1. Wprowadzenie

Każdy zawód, a tym bardziej zawód nowy – rzeczoznawcy majątkowego, w trakcie swojego rozwoju napotyka na szereg problemów merytorycznych i technicznych wymagających rozwiązania, często związanych z przeprowadzeniem odpowiednich badań i uzasadnienia naukowego. Wykorzystywane procedury badawcze muszą nawiązywać do aktualnych uwarunkowań prawnych, uwzględniać uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i powinny bazować na doświadczeniach innych krajów.

Problemy, które pojawiły się na początku tworzenia zawodu związane były z odpowiedzią na pytanie: *jaka wiedza*

jest potrzebna do szacowania nieruchomości? Jest to pytanie o charakterze fundamentalnym; odpowiedź na nie określa bowiem przedmiot badań i ich zakres. Poznanie odpowiedzi na nie należy wywieść z zadań postawionych przed rzeczoznawstwem majątkowym. Główne zadanie rzeczoznawstwa można określić następująco: *określanie wartości nieruchomości (praw rzeczowych różnych rodzajów nieruchomości), szkód i nakładów, dla różnych celów i potrzeb poszczególnych podmiotów.*

Z tego stwierdzenia można już stworzyć zakres wiedzy niezbędnej rzeczoznawcy majątkowemu do wykonywania zawodu. Ma być to zatem wiedza dotycząca przedmiotu szacowania i wiedza dotycząca sztuki wyceny (tab. 1).

Tab. 1. Wiedza do szacowania nieruchomości

Charakter wiedzy	Zakres wiedzy	Zakres problemowy (badawczy)
Ogólna	prawna	1. Elementy prawa cywilnego, 2. Podstawy prawa rzeczowego i zobowiązaniowego, 3. Elementy zagadnień z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego, 4. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego.
	gospodarcza	1. Gospodarka przestrzenna, 2. Gospodarka nieruchomościami, 3. Gospodarka mieszkaniowa, 4. Gospodarka rolna, leśna i wodna.
	ekonomiczna	1. Podstawy ekonomii, 2. Rynek nieruchomości, 3. Ekonomiczna efektywność inwestycji, 4. Finanse i bankowość, 5. Statystyka i ekonometria, 6. Elementy rachunkowości.
	techniczna	1. Podstawy budownictwa, 2. Technologie w budownictwie, 3. Proces inwestycyjny w budownictwie, 4. Eksploatacja nieruchomości.

	interdyscyplinarna	<ol style="list-style-type: none"> Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, Zarządzanie nieruchomościami, Doradztwo na rynku nieruchomości, Podstawy marketingu i psychologii, Sztuka argumentacji.
Specjalistyczna	informacja w wycenie	<ol style="list-style-type: none"> Źródła informacji o nieruchomościach, Zasad korzystania z różnych źródeł informacji.
	procedury wyceny	<ol style="list-style-type: none"> Wartość nieruchomości, Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości, Technologie wyceny nieruchomości, ich części składowych dla różnych celów, Dokumentacja procesu wyceny.
	techniczne wspomaganie wyceny	<ol style="list-style-type: none"> Wykorzystanie systemów informacji przestrzennej w wycenie (geoportale, elektroniczne księgi wieczyste, elektroniczne bazy danych), Wykorzystanie programów komputerowych do analiz statystycznych i wyceny.

Z zestawienia w tabeli 1 wynika, że wiedza niezbędna rzeczoznawcy majątkowemu ma charakter interdyscyplinarny, jest szeroka, obejmuje różne dziedziny i dyscypliny naukowe. Nie ma zatem możliwości, aby rzeczoznawca majątkowy posiadał szczegółową wiedzę z tych wszystkich dyscyplin, ale **musi z pewnością posiadać pełną wiedzę specjalistyczną** i ogólną dotyczącą zagadnień przedstawionych w tab. 1.

Problemy jakie pojawiły się na początku lat 90 ubiegłego wieku, kiedy tworzone system wyceny nieruchomości, dotyczyły praktycznie wszystkich „obszarów” rzeczoznawstwa majątkowego. Szczególnie trudne było wówczas wypracowanie procedur metodycznych wyceny nieruchomości, zasad określenia wartości rynkowej nieruchomości w sytuacji braku transakcji wolnorynkowych nieruchomości i wiele innych. Wraz z rozwojem rynku zadanie to stawało się łatwiejsze metodycznie, lecz pojawiały się nowe problemy związane z doskonaleniem procedur wyceny, przenikaniem doświadczeń z innych krajów, pojawianiem się zagadnień dotyczących wyceny „nieruchomości nietypowych”, a także zagadnień związanych z utecniczeniem procesu wyceny, dostosowaniem procedur do zmieniających się przepisów prawnych, a także rozszerzaniem zadań dla rzeczoznawców majątkowych.

Pojawiające się praktyczne problemy wyceny nieruchomości dały podstawę do rozwoju nowej dyscypliny badawczej jaką jest szacowanie nieruchomości. Rozwój naukowy nowej dyscypliny obok celów badawczych ma także cele użytkowe, zakłada wspomaganie zadań praktycznych w zakresie szacowania nieruchomości. Podjęte i podejmowane problemy badawcze ukierunkowane były i są najczęściej na zagadnienia: metodyczne, ekonomiczne, prawne i organizacyjne.

2. Badania w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

Badania naukowe mają rozwiązywać problemy badawcze przy pomocy bazy badawczej, na którą składają się ośrodki naukowe wraz z potencjałem ludzkim i zapleczem badawczym (baza budynkowa, instrumentarium badawcze), literatura i środki finansowe. Baza badawcza związana z rzeczoznawstwem nie była tworzona od podstaw i nie jest ukierunkowana tylko na jednorodne problemy rzeczoznawstwa majątkowego. Tworzyła się ona na zasadzie przejmowania (podejmowania) problemów rzeczoznawstwa majątkowego przez istniejące ośrodki naukowe prowadzące badania o zbliżonym profilu, lub prowadzące badania zakresowo w części pokrywające się z rzeczoznawstwem majątkowym. Wynika to z wieloaspektowości problemów rzeczoznawstwa i z faktu, że rzeczoznawstwo majątkowe raczej wyodrębnia się z wielu dyscyplin, a nie jest tworzone jako nowe od podstaw. Dzieje się tu podobnie jak z innymi dyscyplinami badawczymi, które wraz z rozwojem myśli naukowej, rozwojem praktyki i potrzebami społecznymi wyodrębniają się z dyscyplin podstawowych, tworząc na początku specjalności naukowe, a z czasem samodzielne dyscypliny naukowe. Aktualnie w rozwoju dyscypliny rzeczoznawstwa majątkowego jesteśmy na etapie podejmowania problemów przez inne dyscypliny i powolnego tworzenia odrębnych zakładów badawczych.

W dalszej części opracowania podjęto próbę inwentaryzacji stanu rozwoju bazy badawczej rzeczoznawstwa majątkowego, która z wielu powodów może nie być kompletna.

2.1. Inwentaryzacja problemów badawczych w zakresie wyceny i wstępna ocena ich realizacji

Problemy badawcze dotyczące rzeczoznawstwa majątkowego odnoszą się do wszystkich jego obszarów, mają różny charakter i zakres, są rozwiązywane jako nowe lub poprzez modyfikowanie i dostosowanie do potrzeb wyceny nieruchomości. Można je sklasyfikować w następujące grupy problemowe:

- Grupa 1 – problemy dotyczące źródeł informacji o przedmiocie wyceny;
- Grupa 2 – problemy dotyczące gospodarowania nieruchomościami;
- Grupa 3 – problemy dotyczące procedur wyceny nieruchomości;
- Grupa 4 – problemy dotyczące ekonomicznych aspektów określania wartości;
- Grupa 5 – problemy dotyczące uatechnicznienia procesu wyceny;

Grupa 6 – problemy dotyczące istnienia, funkcjonowania i rozwoju zawodu rzeczoznawstwa majątkowego.

Próbie ustalenia zadań badawczych przynależnych do poszczególnych grup oraz wstępną ocenę rozwiązania poszczególnych zagadnień przedstawiono w tabeli 2.

2.2. Formy prowadzonych badań

Badania nad zagadnieniami gospodarki nieruchomościami i ich wyceny są realizowane w ramach:

- grantów badawczych finansowanych przez MEN
- tematów statutowych i własnych realizowanych na koszt uczelni,
- przewodów habilitacyjnych,
- rozpraw doktorskich,
- prac magisterskich,
- tematów zleconych przez jednostki gospodarcze.

Tab. 2. Zestawienie problemów badawczych dotyczących rzeczoznawstwa majątkowego

Grupa problemów	Zagadnienia badawcze	Wstępna ocena stopnia rozwiązania problemu
1	2	3
Grupa 1 – problemy dotyczące źródeł informacji o przedmiocie wyceny	• dostępność do źródeł informacji o przedmiotach wyceny	2
	• identyfikacja przedmiotów wyceny	3
	• ustalenie zakresu, treści, stopnia aktualności danych o przedmiotach wyceny	2
	• budowa baz danych o transakcjach rynkowych i analizy rynkowe	1
Grupa 2 - problemy dotyczące gospodarowania nieruchomościami	• prawne aspekty gospodarki nieruchomościami	3
	• ekonomiczne aspekty gospodarki nieruchomościami	3
	• opłaty od nieruchomości	3
	• ekologiczne aspekty zagospodarowania przestrzeni	2
	• przestrzenne uwarunkowania gospodarki nieruchomościami	3
	• ograniczenia i pozbawianie praw do nieruchomości	3
	• zmiana praw rzeczowych do nieruchomości	2
	• inwestowanie w nieruchomości	2
	• aspekty prawne, ekonomiczne i społeczne budowy i istnienia inwestycji liniowych	3
	• taksacja powszechna	1
• gospodarowanie nieruchomościami zabytkowymi	2	

Grupa 3 - problemy dotyczące procedur wyceny nieruchomości	• rodzaje wartości nieruchomości,	3
	• metodyczne aspekty określania stopnia podobieństwa nieruchomości	2
	• ustalanie zależności między cechami nieruchomości a wartością nieruchomości	2
	• prawne uwarunkowania określania wartości	3
	• problemy dokładności szacowania i uzyskiwanych wyników,	1
	• metodyczne aspekty procedur szacowania	3
	• wykorzystanie metod statystycznych i matematycznych do analiz rynkowych i określania wartości przedmiotów wyceny	2
	• zakres uregulowań procedur szacowania poprzez normy techniczne i standardy zawodowe	2
	• metodyczne aspekty wyceny różnych rodzajów nieruchomości (rolnych, leśnych, zurbanizowanych, komercyjnych, zabytkowych itp.)	3
	• wykorzystanie doświadczeń zagranicznych w procesie wyceny nieruchomości	3
Grupa 4 - problemy dotyczące ekonomicznych aspektów określania wartości	• analizy zachowań uczestników rynku w odniesieniu do różnych typów i rodzajów nieruchomości	1
	• ustalenie rodzajów rynku dla różnych rodzajów nieruchomości	2
	• relacje rynku nieruchomości i rynków kapitałowych	2
	• analizy ekonomicznych parametrów rynku nieruchomości (stopy kapitalizacji, stopy dyskontowe)	2
	• badanie popytu i podaży na rynku nieruchomości	2
Grupa 5- problemy dotyczące u technicznienia procesuwyceny	• wykorzystanie nowoczesnych technik pomiarowych przy inwentaryzacji i opisie przedmiotów wyceny	2
	• wykorzystanie technologii komputerowych do szacowania nieruchomości	2
	• opracowanie programów usprawniających analizy rynkowe i wspomagających procedurę określenia wartości	2
	• analizy wykorzystania możliwości komunikacji internetowej do udostępniania danych o rynku nieruchomości	2

Oznaczenia z kol. 3: problem rozwiązany w stopniu: 1 – małym; 2 – w stopniu dostatecznym; 3 – w stopniu zadawalającym

Problematyka związana z wyceną nieruchomości rozwiązywana jest głównie w trakcie opracowywania projektów badawczych oraz rozpraw doktorskich i przewodów habilitacyjnych. Wyniki tych badań są prezentowane także w czasopiśmie rzeczoznawców majątkowych i materiałach konferencyjnych.

Należy podkreślić, że badania o różnym stopniu szczegółowości są prowadzone przez pracowników naukowych jednostek badawczych, a także przez doświadczonych rzeczoznawców majątkowych prowadzących własne firmy. Zestawienie tematów badawczych zrealizowanych w tych głównych formach badań przedstawia tabela 3 (niepełność może wynikać z braku danych).

Tab. 3. Wykaz tematów badawczych, rozpraw doktorskich i habilitacyjnych z zakresu wyceny nieruchomości w okresie ostatniego dwudziestolecia

Lp.	Temat	Autor	Rok
1	Analiza ekonomiczna i wycena wartości firmy w gospodarce rynkowej	Ryszard Borowiecki	1993
2	Wycena przedsiębiorstw i ich mienia w warunkach inflacji	Aldona Kamela-Sowińska	1993
3	Opracowanie próbnego wdrażania systemu informacyjnego WYCENA dla terenów zurbanizowanych	Sabina Żróbek	1994
4	Dynamiczna mapa kierunkowych wartości rynkowych nieruchomości	Ireneusz Borowiecki	1995
5	Opracowanie koncepcji, projektu oraz próbnego wdrożenia systemu informacji o nieruchomościach jako podsystemu SIL dla potrzeb wyceny powszechnej	Jan Kuryj	1995
6	Ocena możliwości wykorzystania sposobów szacunku porównawczego gruntów scalonych w procesie wyceny nieruchomości rolnych	Janusz Schilbach	1995
7	Wycena gospodarstw rolniczych oraz ich zasobów majątkowych	Jan Bud-Gusaim	1996
8	Szacowanie wartości nieruchomości jako instrument gospodarowania przestrzenią. Studium na przykładzie rynku lokalnego m. Olsztyna	Jarosław Czerkies	1996
9	Badanie prawidłowości na rynku nieruchomości w województwie szczecińskim	Józef Hozer	1996
10	System pomiaru i oceny wartości przedsiębiorstwa	Andrzej Jaki	1996
11	Metodyka wyceny przedsiębiorstw	Dariusz Zarzecki	1997
12	Metodyka pozyskiwania, gromadzenia, przetwarzania dodatkowych informacji o obiektach budownictwa jednorodzinnego w aspekcie potrzeb katastru nieruchomości	Zbigniew Głowacki	1997
13	Budowa i weryfikacja systemu standardowego zasilania bazy danych o nieruchomościach dla potrzeb wyceny szczegółowej i taksacji powszechnej	Tomasz Lehman	1997
14	Analiza obrotu nieruchomościami w strefach ochronnych zakładów przemysłowych	Marek Naglewski	1997
15	Metodyka wyceny przedsiębiorstw	Dariusz Zarzecki	1997
16	Badanie prawidłowości na rynku nieruchomości w województwie szczecińskim	Iwona Foryś	1998
17	Budowa modelu struktury rozwijającego się rynku nieruchomości dla celów ustalania wartości rynkowej	Andrzej Hopfer	1998
18	Opracowanie zasad określania wpływu autostrady na wartość nieruchomości w pasie jej oddziaływania	Iwona Marcinkowska	1998
19	Nowy sposób uwzględnienia kształtu działki gruntowej i gospodarstwa rolnego w wycenie gruntów rolnych metodą dochodową i cenowo-porównawczą	Stefan Mielewczyk	1998
20	Próba ustalenia typowych cech wpływających na wartość taksacyjną nieruchomości przylegających do śródlądowych cieków i zbiorników wodnych	Monika Więch	1998
21	Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych	Józef Hozer	1999
22	Bariery ekonomiczno-prawne funkcjonowania i rozwoju rynku nieruchomości w Polsce	Ewa Kucharska-Stasiak	1999

23	Potencjał informacyjny wartości godziwej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym	Alicja Mazur	1999
24	Podatkowo-prawne aspekty nabycia majątku w drodze spadku lub darowizny	Frank Niemeyer	1999
25	Metody wyceny przedsiębiorstw w warunkach polskich	Edward Wiszniowski	1999
26	Teoria i praktyka metod dochodowych w wycenie przedsiębiorstw	Dariusz Zarzecki	1999
27	Metodyka analizy wybranych elementów rynku nieruchomości na potrzeby gospodarki przestrzennej	Radosław Cellmer	2000
28	Analiza rynku kapitałowego i rynku nieruchomości jako konkurencyjnych obszarów inwestowania kapitału	Józef Hozer	2000
39	Analiza wpływu podziałów nieruchomości na stan prawny gruntów	Anita Kwartnik	2000
30	Statystyczne modele wyceny nieruchomości	Piotr Parzych	2000
31	Zagadnienia wyceny nieruchomości oraz geodezji w budownictwie	Zbigniew Piasek	2000
32	Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce w okresie transformacji	Magdalena Załączna	2000
33	Opracowanie systemu pozyskiwania i przetwarzania danych rynkowych na potrzeby waloryzacji i prognozowania wartości nieruchomości	Sabina Żróbek	2000
34	Nowe procedury wyceny nieruchomości	Józef Czaja	2001
35	Modelowanie wartości rynkowej i katastralnej dla nieruchomości	Józef Czaja	2001
36	Metodyka wyceny zasobów niematerialnych przedsiębiorstwa w zarządzaniu wartością firmy	Jarosław Domański	2001
37	Wycena wartości ekonomicznej rekreacyjnej funkcji lasu na przykładzie Leśnego Kompleksu Promocyjnego Gostynińsko-Włocławskiego	Piotr Tadeusz Gołos	2001
38	Określanie wartości przedsiębiorstwa przez osoby uprawnione i ich odpowiedzialność z tego tytułu	Stanisława Kalus	2001
39	Analiza rynku kapitałowego i rynku nieruchomości jako konkurencyjnych obszarów inwestowania kapitału	Sebastian Kokot	2001
40	Wpływ stanu środowiska na wartość gruntów w strefach przybrzeżnych wód powierzchniowych	Monika Maria Siejka	2001
41	Wiarygodność wyceny w wartości godziwej składników aktywów i zobowiązań według polskich standardów rachunkowości	Anna Świerczyńska	2001
42	Metodyka wyceny grup spółek giełdowych na podstawie zsynchronizowanego wskaźnika siły relatywnej (na przykładzie grup spółek wyodrębnionych ze względu na rodzaj własnościowy)	Maciej Bałtowski	2002
43	Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych	Stanisław Belniak	2002
44	Analiza rynku nieruchomości gruntowych jako element strategii rozwoju obszarów zurbanizowanych	Agnieszka Bitner-Fiałkowska	2002
45	Ekonomiczna i rynkowa wartość dodana jako mierniki oceny rezultatów przedsiębiorstwa	Wiktor Cwynar	2002
46	Analiza czynników kształtujących wybrane segmenty olsztyńskiego rynku nieruchomości	Mariusz Dacko	2002

47	Metodyczne i praktyczne aspekty wykorzystania modelu ceny przetargowej w gospodarce i wycenie nieruchomości	Małgorzata Dudzińska	2002
48	Określanie wartości przedsiębiorstwa i osoby uprawnione do dokonywania wyceny	Stanisława Kalus	2002
49	Metodyka oceny dopuszczalności i trafności wyceny wartości rynkowej nieruchomości	Katarzyna Kocur-Bera	2002
50	Identyfikacja czynników lokalizacyjnych na potrzeby gospodarowania przestrzenią ze szczególnym uwzględnieniem ich wpływu na wartość nieruchomości	Cezary Kowalczyk	2002
51	Koncepcja uwzględniania wartości gruntu w kształtowaniu ładu przestrzennego miasta	Małgorzata Krajewska	2002
52	Wykorzystanie metod oceny jakości obiektów architektonicznych celem określenia wielkości ich zużycia funkcjonalnego dla potrzeb wyceny nieruchomości	Beata Kucharczyk-Brus	2002
53	Wartość katastralna w projektowanym systemie opodatkowania nieruchomości	Zbigniew Kulas	2002
54	Metody doboru i oceny danych w taksacji powszechnej nieruchomości	Jan Bogdan Kuryj	2002
55	Wpływ rodowodu własnościowego i zmian struktury własnościowej przedsiębiorstw na ich wycenę przez rynek kapitałowy	Jarosław Kwit	2002
56	Prognozowanie skutków ekonomicznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Dariusz Łaguna	2002
57	Wycena przedsiębiorstwa w warunkach polskich	Urszula Władysława Malinowska	2002
58	Analiza wybranych systemów informacji o terenie w aspekcie katastru nieruchomości	Monika Mika	2002
59	Wycena wartości zasobów złoża - nowa strategia i metody wyceny	Konrad Wanielista	2002
60	Cykle koniunkturalne na rynkach nieruchomości	Edyta Wiśniewska	2002
61	Modelowanie zużycia technicznego dla potrzeb wyceny nieruchomości	Józef Czaja	2003
62	Rachunkowość a wycena przedsiębiorstwa na tle przekształceń własnościowych	Teresa Kiziukiewicz	2003
63	Modelowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych jako element systemu informacji o terenie	Antoni Ligęza	2003
64	Statystyczne metody analizy danych w rynkowej wycenie nieruchomości	Roman Pawlukowicz	2003
65	Metody określania wartości rynkowej spółek nowej gospodarki	Mikołaj Pindelski	2003
66	Analiza rynku ziemi rolniczej w wybranych rejonach województwa lubuskiego	Witold Wielicki	2003
67	Metodyczne i praktyczne problemy określania społecznej wartości lasu	Jakub Glura	2004
68	Metodyka badań różnicowania wartości gruntów rolnych na podstawie mapy numerycznej	Jarosław Andrzej Janus	2004
69	Jakość nieruchomości w wycenie lokali mieszkalnych	Jan Krause	2004
70	Wagi istotności transakcji w aspekcie analizy rynku i wyceny nieruchomości	Marek Kulczycki	2004

71	Ekonometryczne prognozowanie wartości nieruchomości	Wojciech Kuźmiński	2004
72	Metodyczne i praktyczne problemy określania społecznej wartości lasu	Hubert Stanisław Szramka	2004
73	Zastosowanie metod ilościowych w masowej wycenie gruntów rolnych na terenach niezurbanizowanych województwa zachodniopomorskiego	Ewa Maria Putek-Szeląg	2005
74	Wybór metody wyceny znaku towarowego	Jacek Jastrzębski	2006
75	Teoretyczne i praktyczne przesłanki wyceny produkcji rolniczej w toku	Elwira Magdalena Laskowska	2006
76	Przestrzenne modele autoregresji w zastosowaniu do wyceny nieruchomości	Marcin Rafał Ligas	2006
77	Problem kształtowania opłat produktowych na podstawie wyceny strat ekologicznych	Adam Zydróż	2006
78	Ekonomiczna wartość dodana w wycenie przedsiębiorstw	Marek Długajczyk	2007
79	Koncepcja ostrożnej wyceny w rachunkowości	Stanisław Hońko	2007
80	Wycena przedsiębiorstwa na podstawie analizy wariantów strategicznych	Wiesław Kąkol	2007
81	Efektywność a wycena rynkowa banków w Polsce	Magdalena Kisielewska	2007
82	Uwarunkowania wyceny małych i średnich przedsiębiorstw	Hans Werner Knackstedt	2007
83	Metody wyceny wartości przedsiębiorstw. Międzynarodowe porównanie małych i średnich przedsiębiorstw	Alexander Kup	2007
84	Szacowanie wartości nieruchomości przedsiębiorstw metodami dochodowymi	Jan Konowalczyk	2008
85	Wycena wartości drzew na terenach zurbanizowanych	Halina Barbara Szczepanowska	2008
86	Analiza atrybutów architektoniczno-budowlanych w procesie wyceny nieruchomości	Michał Tomaszewicz	2008
87	Koncepcja bazy danych przestrzennych dla potrzeb powszechnej taksacji nieruchomości	Ewa Dębińska	2009
88	Metodyka uwzględniania ryzyka w wycenie wartości przedsiębiorstwa	Andrzej Niemiec	2009
89	Ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w systemie informacyjnym przedsiębiorstwa na tle koncepcji i zasad rachunkowości	Katarzyna Tkocz-Wolny	2009
90	Analiza efektywności metod statystycznych w badaniu podobieństwa obiektów na rynku nieruchomości	Andrzej Aranowski	2010
91	Opracowanie nowej metody określania wartości drzew wraz ze współczynnikami różnicującymi oraz merytorycznym uzasadnieniem metody i zasadnością jej wprowadzenia do obiegu prawnego	Halina Barbara Szczepanowska	2010
92	Wycena przedsiębiorstwa zintegrowana z prognozami sprzedaży	Karolina Daszyńska-Żygadło	2012
93	Wycena w systemie powszechnej taksacji nieruchomości w Polsce	Barbara Mach	2012
94	Wieloczynnikowa wycena złóż i ich zasobów na przykładzie przemysłu metali nieżelaznych	Herbert Wilhelm Wirth	2012

Źródło: opracowano na podstawie danych z Ministerstwa Edukacji Narodowej

2.3. Ośrodki naukowe prowadzące badania w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

Badania naukowe z zakresu wyceny nieruchomości prowadzą głównie wyższe uczelnie zlokalizowane na terenie całego kraju. Wśród uczelni państwowych problemy związane z gospodarką i wyceną nieruchomości są podejmowane w uniwersytetach, uczelniach technicz-

podejmowane przez jednostki organizacyjne 24 uczelni. Liczbowe zestawienie szkół wyższych zajmujących się omawianymi zagadnieniami przedstawia tabela 4.

Informacje dotyczące zadań badawczych dotyczących wyceny nieruchomości w sposób bezpośredni (w trakcie procesu badawczego wyniki badań są łączone z praktycznymi potrzebami wyceny nieruchomości) i pośredni (wy-

Tab. 4. Uczelnie zajmujące się zagadnieniami wyceny nieruchomości i kształceniem w tym kierunku

Wyższe uczelnie	Liczba uczelni ogółem	Liczba uczelni w których podejmowane są problemy badawcze dotyczące wyceny
Uniwersytety	18	6
Uczelnie techniczne	18	10
Uczelnie ekonomiczne	5	4
Uczelnie rolnicze/przyrodnicze	7	5
Razem	48	24

nych, uczelniach ekonomicznych, uczelniach rolniczych i pedagogicznych. Na ogólną liczbę 48 takich uczelni państwowych, problemy szeroko pojmowanej wyceny są

niiki badań mogą być wykorzystane w procesie wyceny) podejmowanych przez poszczególne uczelnie przedstawiono w tabeli 5.

Tab. 5. Problemy badawcze z zakresu wyceny nieruchomości podejmowane przez państwowe szkoły wyższe

Szkoły wyższe	Zadania badawcze powiązane z wyceną nieruchomości
Uniwersytet Warszawski	<ul style="list-style-type: none"> • Prawne aspekty gospodarki nieruchomościami
Uniwersytet Łódzki	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiczne podstawy gospodarki nieruchomościami • Ekonomiczne uwarunkowania określania wartości nieruchomości • Metodyczne podstawy określania wartości rynkowej
Uniwersytet Szczeciński	<ul style="list-style-type: none"> • Analizy rynkowe nieruchomości • Wykorzystanie metod matematyczno-statystycznych w analizach rynkowych i wycenie nieruchomości • Prognozowanie wartości na rynku nieruchomości.
Uniwersytet Śląski w Katowicach	<ul style="list-style-type: none"> • Prawne aspekty gospodarki nieruchomościami • Prawne aspekty rzeczoznawstwa majątkowego (odpowiedzialność zawodowa, prawna)
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie	<ul style="list-style-type: none"> • Metodyczne aspekty określania wartości nieruchomości • Podstawy gospodarki nieruchomościami • Przestrzenne uwarunkowania wyceny nieruchomości • Środowiskowe uwarunkowania wyceny nieruchomości • Wycena szkód spowodowanych budową i istnieniem infrastruktury liniowej • Utechnicznienie procedur wyceny • Wykorzystanie informacji geodezyjnych w wycenie nieruchomości

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiczne uwarunkowania procesów inwestycyjnych • Oceny stopnia zużycia budynków • Podstawy budownictwa i kosztorysowania
Politechnika Warszawska	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiczne uwarunkowania procesów inwestycyjnych • Wykorzystanie informacji geodezyjnych w wycenie nieruchomości • Wykorzystanie metod matematycznych w wycenie nieruchomości • Metodyczne podstawy określania wartości rynkowej • Podstawy budownictwa i kosztorysowania
Politechnika Gdańska	<ul style="list-style-type: none"> • Podstawy budownictwa i kosztorysowania
Politechnika Świętokrzyska w Kielcach	<ul style="list-style-type: none"> • Podstawy budownictwa i kosztorysowania
Politechnika Koszalińska	<ul style="list-style-type: none"> • Podstawy budownictwa i kosztorysowania • Gospodarka nieruchomościami • Procedury wyceny
Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki	<ul style="list-style-type: none"> • Wycena nieruchomości zabytkowych • Ekonomiczne uwarunkowania procesów inwestycyjnych
Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie	<ul style="list-style-type: none"> • Wykorzystanie metod statystyczno-matematycznych do analiz rynkowych i określania wartości nieruchomości
Politechnika Łódzka	<ul style="list-style-type: none"> • Zmienność przestrzenna wartości nieruchomości • Ekonomiczne uwarunkowania procesów inwestycyjnych
Politechnika Poznańska	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiczne uwarunkowania procesów inwestycyjnych
Politechnika Wrocławska	<ul style="list-style-type: none"> • Podstawy budownictwa i kosztorysowania • Wycena nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach	<ul style="list-style-type: none"> • Wycena podmiotów gospodarczych
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie	<ul style="list-style-type: none"> • Wycena podmiotów gospodarczych • Ekonomiczne aspekty wyceny nieruchomości • Zarządzanie nieruchomościami
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu	<ul style="list-style-type: none"> • Wycena podmiotów gospodarczych
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie	<ul style="list-style-type: none"> • Wycena podmiotów gospodarczych • Ekonomiczne aspekty wyceny nieruchomości • Zarządzanie nieruchomościami
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu	<ul style="list-style-type: none"> • Wycena podmiotów gospodarczych
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie	<ul style="list-style-type: none"> • Określanie wartości gospodarstw i nieruchomości rolnych,
Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich w Bydgoszczy	<ul style="list-style-type: none"> • Zagospodarowanie przestrzeni a wartość nieruchomości
Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie	<ul style="list-style-type: none"> • Technologia określania wartości nieruchomości • Określanie wartości nieruchomości i szkód związanych z budowa autostrad • Geodezyjne źródła informacji do wyceny nieruchomości
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu	<ul style="list-style-type: none"> • Technologia określania wartości nieruchomości, • Geodezyjne źródła informacji do wyceny nieruchomości, • Modelowanie matematyczne wartości nieruchomości, • Wycena środowiska naturalnego,
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu	<ul style="list-style-type: none"> • Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi
Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny w Siedlcach	<ul style="list-style-type: none"> • Wycena nieruchomości rolnych

Analizując rozmieszczenie uczelni zajmujących się problemami wyceny, można zauważyć tu nierównomierność, ale także zaczątki specjalizowania się poszczególnych ośrodków w problematyce rzeczoznawstwa majątkowego. Z pewnością problemy powiązane bezpośrednio lub pośrednio z rzeczoznawstwem majątkowym są podejmowane i prowadzone także w wielu innych ośrodkach naukowych. Część z nich nie została wymieniona wyżej z powodu braku danych, a część z faktu, że wyniki ich badań nie są przez nie same wykorzystywane do wyceny nieruchomości, ale są traktowane jako dorobek ogólny i wykorzystywane przez innych badaczy zajmujących się rzeczoznawstwem majątkowym. Odnosi się to chociażby do zagadnień związanych z podstawami budownictwa, zarządzania, ekonomii, prawa, rolnictwa, leśnictwa, bankowości, etyki, informatyki, rekreacji, architektury, urbanistyki, planowania przestrzennego, ochrony środowiska, socjologii i wielu innych.

Na mniejszą skalę badaniami z zakresu gospodarki nieruchomościami zajmują się także uczelnie niepaństwowe

oraz resortowe instytuty badawcze. Można tu przykładowo wymienić: Wyższą Szkołę Gospodarki Nieruchomościami w Warszawie oraz Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

3. Dostępność wyników prowadzonych badań

Uzyskane w trakcie badań wyniki, są publikowane i upowszechniane w różnych formach: artykułów naukowych i popularnonaukowych, skryptów, podręczników, monografii, sprawozdań z badań, a także referatów na konferencjach i sympozjach. Najpowszechniej wykorzystywane przez rzeczoznawców formy publikacji zostały zestawione w tabeli 6.

3.1. Zestawienie opracowań zwartych wydanych przez PFSRM

Publikacje dotyczące wyceny ukazywały się wraz z rozwojem potrzeb w tym zakresie i rozwojem myśli naukowej i doświadcze-

Tab. 6. Formy publikacji wyników badań i doświadczeń praktyki

Lp.	Forma publikacji wyników badań	Informacje dodatkowe
1.	Skrypty, podręczniki i poradniki	Główni wydawcy: <ul style="list-style-type: none"> • PFSRM Warszawa • TWIGER Warszawa • Educaterra Olsztyn • szkoły wyższe
2.	Materiały konferencyjne	Konferencje krajowe stowarzyszeniowe: <ul style="list-style-type: none"> • materiały 22 konferencji krajowych PFSRM • materiały 4 konferencji PFSRM • materiały 9 konferencji tematycznych dotyczących nieruchomości zabytkowych „WAZA” Konferencje krajowe naukowe: <ul style="list-style-type: none"> • materiały 21 konferencji Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Konferencje inne: <ul style="list-style-type: none"> • materiały konferencji Pośredników w obrocie nieruchomościami • materiały konferencji, na których tematyka wyceny stanowi tylko grupę tematyczną
3.	Czasopisma rzeczoznawców majątkowych (wydawnictwa ciągłe)	<ul style="list-style-type: none"> • Rzeczoznawca Majątkowy, kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, wydawany od lipca 1994 r. • „Wycena”, kwartalnik (początkowo Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, obecnie Educaterra), Olsztyn, wydawany od stycznia 1992 r. • „Nieruchomości”, kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Katowice, wydawany od 1992 r. • Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (półrocznik)
4.	Czasopisma inne (wybrane)	<ul style="list-style-type: none"> • „Świat nieruchomości”, kwartalnik wydawany przez kin w Krakowie od 1992 r. • „Nieruchomości C.H.Beck”, miesięcznik wydawany od sierpnia 1998 r.

niami praktyki. Na szerszą skalę, jako odnoszące się do nowego zawodu zaczęły się pojawiać po roku 1990. Początki tworzenia zawodu stworzyły duże zapotrzebowanie na literaturę i wówczas przedstawiciele nauki i praktyki zaczęli opisywać swoje doświadczenia, a w późniejszym czasie także wyniki podejmowanych badań tematycznie dotyczących wyceny nieruchomości. Także

PFSRM rozpoczęła wydawanie książek z tego zakresu. Wydawnictwa te rozpoczyna pierwsze wydanie standardów rzeczoznawców majątkowych, a następnie pojawiały się opracowania książkowe tematycznie związane z szacowaniem nieruchomości. Zestawienie wydanych przez PFSRM publikacji przedstawiono w tabeli 7. Niektóre z nich miały po kilka wydań.

Tab. 7. Wykaz opracowań książkowych wydanych przez PFSRM

Lp.	Autor, tytuł, rok wydania
1	Komisja Standardów PFSRM Standardy 1995-2000
2	Komisja Standardów PFSRM Powszechne Krajowe Zasady Wyceny 2001 - 2012
3	Szamański M. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości 2000
4	Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, wyd. I, 2002 r.
5	Zespół autorów pod kierownictwem E.Kucharskiej-Stasiak . Leksykon rzeczoznawcy Majątkowego, wyd. I, 2004 r.
6	Prystupa M. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego (omówienie standardu wraz z przykładami), wyd. I, 2001 r., wyd. II, 2003 r.
7	Konowalczuk J. T. Kurowska, L.J. Ostrowski, K. Urbańczyk Wycena nieruchomości rolnych. Prawo, rynek, metody, wyd. I, 2000 r.
8	Bojar Z. Cymerman R. Hopfer A. i inni. Informacje w wycenie nieruchomości, wyd. I, 2005 r.
9	Cymerman R. Hopfer A. Wycena nieruchomości - zasady i procedury, wyd. I i II, 2005, wyd. III, 2006 r.
10	Cymerman R. Hopfer A. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, wyd. I 2008 r., wyd. II, 2009 r., wyd. III, 2010 r., wyd. IV, 2012 r.
11	Hopfer A. Cymerman R. (red.). Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami, wyd. I, 2009 r.
12	Zmarlicki K. Określenie wartości roślin sadowniczych (na plantacjach towarowych) i upraw ogrodniczych (w ogrodach działkowych) przy wywłaszczaniu nieruchomości, wyd. I, 2002 r.
13	Zmarlicki K. Szacowanie wartości roślin sadowniczych na plantacjach towarowych oraz upraw ogrodniczych w ogrodach działkowych i przydomowych przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczenie, wyd. I, 2007 r.
14	Zmarlicki K. Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich wyd. I, 2008, wyd. II, 2010, wyd. III, 2011 i 2012 r.
15	Hopfer A. Trynkos K. Excel krok po kroku – dla rzeczoznawców majątkowych, wyd. I, 2010 r.
16	Hopfer A. Trynkos K. Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości, wyd. I, 2013 r.
17	Międzynarodowe standardy wyceny 2005
18	Międzynarodowe standardy wyceny 2007
19	Międzynarodowe standardy wyceny 2011
20	Europejskie Standardy Wyceny 2000
21	Europejskie Standardy Wyceny 2009
22	Europejskie Standardy Wyceny 2012
23	Wycena nieruchomości metodą cenowo – porównawczą 1997 r.
24	Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wyd. I, Warszawa, 2001 r.
25	Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wyd. II, 2003 r.
26	Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych 1997 r.

4. Wnioski

1. Baza badawcza dotycząca rzeczoznawstwa majątkowego w dużym stopniu jest pomocna w rozwiązywaniu wielu problemów praktycznych i gwarantuje wspomaganie rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
2. Badania w zakresie wyceny nieruchomości prowadzone są przez różnych specjalistów z ośrodków naukowych o profilu technicznym, ekonomicznym, rolniczym i prawnym. Interdyscyplinarność zawodu powoduje, że interdyscyplinarność badawcza jest korzystna dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
3. W realizacji badań z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego oczekuje się większego udziału praktyków. Dotyczy to nie tylko tworzenia listy problemów do rozwiązania ale także faktycznego udziału w realizacji badań.
4. Udostępniania wyników badań środowisku zawodowemu odbywa się poprzez:
 - publikacje w czasopismach fachowych,
 - opracowania książkowe,
 - seminaria tematyczne w lokalnych stowarzyszeniach,
 - referaty na konferencjach.
5. Problemy badawcze wymagające pilnego rozwiązania w procesie doskonalenia technologii wyceny nieruchomości to:

- budowa lokalnych baz danych o transakcjach rynkowych i wstępna analiza rynkowa,
- metodyka określania stopni podobieństwa różnych rodzajów i typów nieruchomości,
- określanie wysokości udziału właściciela nieruchomości w dochodzie netto osiąganym z działalności prowadzonej na nieruchomości,
- tworzenie modeli rynków nieruchomości rolnych,
- zasad wykorzystanie informacji z różnych źródeł w procesie wyceny nieruchomości,
- wpływu ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości na ich wartość,
- dokładność oszacowania wartości rynkowej nieruchomości.



Prof. **Ryszard Cymerman** jest pracownikiem naukowym, szefem Katedry Planowania i Inżynierii Przestrzennej UWM Olsztyn.

Na konferencji zapowiedzieli swoje wystąpienia

<i>Lech Wałęsa:</i>	Dwie dekady gospodarki rynkowej
<i>Jan Krzysztof Bielecki:</i>	Doświadczenia z polskiej transformacji - 23 lata później
<i>Andrzej Bratkowski:</i>	Koniec kryzysu? Prognoza sytuacji gospodarczej w 2014 r.
<i>prof. Grzegorz Kołodko:</i>	Dokąd zmierza Świat i Polska
<i>Kazimierz Bujakowski:</i>	Ewidencja gruntów i budynków jako źródło informacji o nieruchomościach. Stan obecny i perspektywy
<i>Maciej Grelowski:</i>	Czy polskie hotelarstwo jest częścią europejskiego rynku nieruchomości? Historia przemian 20-lecia

ASPEKTY POLITYKI W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI NA ARENIE MIĘDZYNARODOWEJ

Krzysztof Grzesik

Unia Europejska staje się coraz ważniejszym podmiotem politycznym, która wywiera bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości i wyceny. Obecny kryzys gospodarczy w dużej mierze wynika z niezdolności rządów narodowych do kontrolowania globalnych trendów, a reakcją Unii Europejskiej jest ekspresowy rozwój, obok unii monetarnej, unii gospodarczej i społecznej oraz podjęcie zobowiązania do pobudzania gospodarki europejskiej przez wzmacnianie swobodnego przepływu towarów, usług, pracy i kapitału.

Niepowodzenie w dokonaniu wyceny jest postrzegane przez wielu jako sedno kryzysu finansowego; Unia Europejska rozpoczęła działania regulacyjne w tej dziedzinie. Kryzys doprowadził do znacznego zaostrzenia nadzoru i regulacji rynków finansowych oraz znacznego przesunięcia tej kontroli z poziomu krajowego na poziom UE. W wyniku tego główne organy ustanawiające międzynarodowe standardy, a mianowicie IVSC, TEGoVA oraz RICS, angażowały się w konkurencyjny lobbing, którego celem było zabezpieczenie wpływów wśród decydentów i organów nadzoru Unii Europejskiej.

W związku z powyższym TEGoVA odnotowała znaczny sukces w następstwie uchwalenia Dyrektywy w sprawie kredytu hipotecznego. Dyrektywa ta będzie miała znaczący wpływ na zawód i praktykę rzeczoznawcy majątkowego w Europie. Odpowiednie artykuły odnoszące się do wyceny nieruchomości w Dyrektywie w sprawie kredytu hipotecznego określono w następujący sposób:

Dyrektywa w sprawie kredytu hipotecznego

Art. 14 a: Wycena nieruchomości

1. Państwa członkowskie zapewniają, by w obrębie ich terytorium zostały opracowane wiarygodne standardy wyceny nieruchomości dla celów związanych z kredytami hipotecznymi. Państwa członkowskie wymagają od kredytodawców zapewnienia, by standardy te były stosowane podczas wyceny nieruchomości, lub podejmowania odpowiednich kroków w celu zapewnienia, by standardy te były stosowane podczas wyceny przeprowadzanej przez osobę trzecią. W przy-

padkach, gdy krajowe władze odpowiedzialne są za kontrolę niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wycenę nieruchomości, muszą one zapewnić, by osoby te postępowały zgodnie z obowiązującymi krajowymi przepisami.

1 a. Państwa członkowskie wymagają, by wewnątrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy dokonujący wyceny nieruchomości posiadali właściwe kompetencje oraz nie byli zaangażowani w proces oceny ryzyka kredytowego, tak aby mogli przeprowadzić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku oraz włączona do dokumentacji kredytodawcy.

Motyw: (14 d) Ważne jest również zapewnienie, by nieruchomości mieszkalna została odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy kredytowej oraz w przypadku niewywiązania się ze zobowiązań, jeśli wycena ma wpływ na pozostałe zobowiązania konsumenta. W związku z tym należy nałożyć na państwa członkowskie wymóg dotyczący wprowadzenia wiarygodnych standardów wyceny, na przykład poprzez działania ustawodawcze lub samoregulacyjne. **Aby mogły one zostać uznane za wiarygodne, standardy wyceny muszą uwzględniać międzynarodowe standardy wyceny, zwłaszcza te opracowane przez International Valuation Standards Committee (Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny), European Group of Valuers Associations (Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych) lub Royal Institution of Chartered Surveyors (Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców).** Nie mogą one jednak naruszać istniejących przepisów unijnych. Te nadrzędne zasady nakładają na kredytodawców między innymi wymóg dotyczący przyjęcia i przestrzegania odpowiednich procesów wewnętrznego zarządzania ryzykiem i zabezpieczeniami obejmujących solidne procesy oceny w celu przyjęcia standardów i metod oceny pozwalających na dokonywanie zgodnych z rzeczywistością i odpowiednio uzasadnionych ocen celem zapewnienia, by wszelkie sprawozdania z oceny były przygotowywane z wykorzystaniem odpowiedniej specjalistycznej wiedzy oraz z należytą starannością oraz by rzeczoznawcy spełniali określone wymogi dotyczące kwalifikacji oraz prowadzili odpowiednią, obszerną i wiarygodną dokumentację dotyczącą oceny zabezpieczenia. W tym celu na-

leży również zapewnić odpowiednie monitorowanie rynków nieruchomości oraz zgodność mechanizmów określonych na podstawie wspomnianych postanowień z [wstawić odniesienie do CRDIV].

Z tego względu pięćdziesiąt trzy stowarzyszenia członkowskie TEGoVA (w tym Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych) w trzydziestu krajach, które były autorami ESW, zyskały znaczny wpływ na kształtowanie przy-

szłego kierunku zawodu i praktyki rzeczoznawcy majątkowego w Europie. Celem TEGoVA jest zapewnienie, że ESW będą w praktyce pełniły funkcję informacyjną w stosunku do krajowych standardów opracowanych w krajach Unii Europejskiej. TEGoVA jest także gotowa do świadczenia pomocy przy dostosowywaniu istniejących standardów krajowych do prawa Unii Europejskiej.

Do czasu ostatecznego uchwalenia Dyrektywy w sprawie kredytu hipotecznego panowało ogólne założenie, że



Uczestnicy konferencji TEGoVA – Kraków 2012

Ostateczne brzmienie Dyrektywy w sprawie kredytu hipotecznego stanowi kompromis pomiędzy Radą Ministrów a Parlamentem Europejskim nawiązujący do zgłoszonej poprawki łączącej odniesienie do „standardów międzynarodowych” z poparciem dla zasad wyceny międzynarodowego Komitetu Stabilności Finansowej, który zalecał tylko Międzynarodowe Standardy Wyceny lub Czerwoną Księgę RICS. Na szczęście udało się wskazać Radzie i Parlamentowi Europejskiemu, że Dyrektywa zapewniająca europejskie rozwiązania europejskich problemów finansowych i wyceny musi uznawać i wspierać Europejskie Standardy Wyceny (EWS) w takim samym zakresie, co standardy międzynarodowe.

Ostateczna Dyrektywa osiągnęła to poprzez przypisanie TEGoVA i jej ESW ich prawowitej pozycji, wśród uznanych międzynarodowych standardów wyceny, które państwa członkowskie muszą brać pod uwagę przy wypełnianiu zobowiązań wynikających z Dyrektywy w celu opracowania rzetelnych krajowych standardów wyceny nieruchomości. Po raz pierwszy TEGoVA została wymieniona w prawodawstwie europejskim, a jej ranga jako międzynarodowego organu wyznaczającego standardy została podniesiona co najmniej do rangi IVSC i RICS. Chociaż Dyrektywa ma zastosowanie jedynie do nieruchomości mieszkalnych, jest mało prawdopodobne, żeby rządy narodowe przy opracowywaniu wiarygodnych standardów wyceny chciały wprowadzać rynek w błąd, rozróżniając standardy wyceny dla nieruchomości mieszkalnych z jednej strony i komercyjnych – z drugiej strony.

Unia Europejska będzie po prostu wspierać bezwarunkowo przyjęcie Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW) opublikowanych przez IVSC, zwłaszcza że takie posunięcie było wspierane przez RICS, którego Czerwona Księga, jak twierdzono, jest zgodna z MSW i którą powiela się jako załącznik.

Jednakże taka propozycja spotkała się ze zdecydowanym sprzeciwem ze strony TEGoVA i jej członków, w tym PFSRM, którzy lobbowali posłów do Parlamentu Europejskiego na rzecz utrzymania niezależności standardów narodowych, które uwzględniają narodowe prawo, kulturę i praktykę rynkową. Zrzeszenie Niemieckich Banków Hipotecyjnych również odegrało decydującą rolę w procesie lobbingu, którego wynikiem była wygrana zasady „wiarygodnych standardów krajowych”, z zastrzeżeniem że takie standardy powinny uwzględniać standardy uznane na arenie międzynarodowej, tj. ustalone przez IVSC, TEGoVA lub RICS.

Ciekawe w jaki sposób polskie władze zareagują na Dyrektywę w sprawie kredytu hipotecznego? Czy w końcu zmienią definicję wartości rynkowej zgodnie z definicją uzgodnioną przez wszystkie trzy uznane na arenie międzynarodowej organy wyznaczające standardy (IVSC, TEGoVA i RICS) oraz tę, która została zawarta w Dyrektywie 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczącej wymogów kapitałowych?

Czy polskie prawo udzieli wsparcia interpretacji pojęcia wartości rynkowej jako odzwierciedlenia najkorzystniejszego wykorzystania nieruchomości, czy nawet lepiej – tak zwanej

„wartości nadziei”? Czy polskie prawo zostanie zmienione, aby umożliwić, w ostateczności, zastosowanie metody kosztów do określenia wartości rynkowej?

Czy pojęcie wartości godziwej (w przypadku wyceny nieruchomości innej niż na potrzeby sprawozdawczości finansowej) znajdzie odpowiednie miejsce w polskim prawie?

Oczywiście pod jednym istotnym względem polscy rzeczoznawcy majątkowi, staraniem PFSRM, są pionierami w dziedzinie wyceny na potrzeby kredytu hipotecznego poprzez uchwalenie Standardu Bankowego (dawny KSW3), który reguluje wszystkie wyceny wykonywane na potrzeby zabezpieczenia kredytów.

Zgodnie z standardem bankowym, rzeczoznawcy sporządzający opinie o wartości rynkowej muszą również uwzględnić analizę ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością. W szczególności ustęp 4.3 określa „Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości”.

Istnieje duże prawdopodobieństwo, że rzeczoznawcy majątkowi w całej Europie zaczną naśladować polskich rzeczoznawców i również będą umieszczali w swoich opiniach szczegółową analizę ryzyka. W związku z tym wszystkie znaczące instytucje międzynarodowe określające standardy, w tym TEGoVA oraz RICS, rozważają potrzebę umieszczenia w wycenach szczegółowej analizy ryzyka.

Oczywiście, biorąc pod uwagę różnice między polskimi przepisami w zakresie wyceny a standardami uznanymi międzynarodowo, polskie prawo powinno zostać zmienione. Jednakże, ze względu na różnice w interpretacji wśród międzynarodowych organów wyznaczających standardy w zakresie definicji wartości rynkowej, jest mało prawdopodobne, aby jakiegokolwiek proste zmiany mogły zostać dokonane.

Wartość rynkowa

Dzięki staraniom międzynarodowych organów wyznaczających standardy istnieje jedna uznana na arenie międzynarodowej definicja wartości rynkowej o następującym brzmieniu:

„Szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik aktywów, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres ekspozycji na rynku”

Powyższa definicja wywodzi się ze standardów międzynarodowych, europejskich oraz standardów wyceny RICS. Ta sama definicja została również zapisana w dyrektywie UE 2006/48/WE dotyczącej wymogów kapitałowych.

Taka wspólna definicja może być pomocna w dążeniu do przejrzystości przez inwestorów międzynarodowych, jednak inwestorzy mogą nie zdawać sobie sprawy, że interpretacja tej definicji może się różnić w zależności od kraju. W USA wartość rynkowa oznacza wartość dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości, podczas gdy w Wielkiej Brytanii rzeczoznawcy idą dalej, odzwierciedlając wartość wszystkich sposobów wykorzystania, które potencjalni nabywcy rynkowi mogą przewidzieć. W Polsce rzeczoznawcy są podzieleni na tych, którzy popierają podejście anglosaskie, i na tych, którzy uznają wartość rynkową za wartość dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Taki brak spójności nie sprzyja budowaniu zaufania do zawodu rzeczoznawcy.

Najkorzystniejszy sposób użytkowania (Highest and Best Use)

Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS 2011) definiują najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości następująco:

„Wartość rynkowa składnika aktywów odzwierciedla jego najkorzystniejszy sposób użytkowania. Najkorzystniejszy sposób użytkowania składnika aktywów to wykorzystanie pozwalające uzyskać jego maksymalną wydajność, dozwolone przez prawo i wykonalne finansowo. Najkorzystniejszy sposób użytkowania może oznaczać kontynuowanie obecnego sposobu użytkowania takiego składnika lub alternatywny sposób jego wykorzystania. Będzie to zależne od sposobu wykorzystania, jaki uczestnik rynku przewidzi dla składnika aktywów ustalając cenę, jaką chciałby zaoferować.”
(str. 22, paragraf 33)

Podczas gdy Międzynarodowe Standardy Wyceny uznają koncepcję najkorzystniejszego sposobu użytkowania za podstawową w interpretacji definicji wartości rynkowej, RICS we własnych standardach uznanych na całym świecie, zatytułowanych Globalne Standardy Wyceny RICS 2012 w ogóle nie zamieszcza odniesienia do najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

W rzeczywistości RICS wyraźnie nie zgadza się z tą koncepcją, co wynika z poniższego cytatu z art. VS 3.2.4, dotyczącego wyłączenia wartości szczególnej w trakcie szacowania wartości rynkowej: „jeżeli cena oferowana ogólnie przez potencjalnych nabywców rynkowych odzwierciedlałaby oczekiwaną zmianę stanu nieruchomości w przyszłości, taki element przewidywanego wzrostu wartości „hope value” zostanie odzwierciedlony w wartości rynkowej. Przykłady wpływu oczekiwanego wzrostu wartości w przyszłości na wartość

rynkową obejmującą: przyszłą rozbudowę, jeżeli w danym momencie nie ma zezwolenia na taką rozbudowę; możliwość powstania wartości synergicznej z tytułu połączenia z inną nieruchomością lub połączenie praw dotyczącej tej samej nieruchomości w przyszłości.”

Powyższy fragment standardów wyceny RICS nie pokrywa się z definicją najkorzystniejszego sposobu użytkowania, przewidującą, że wykorzystanie musi być „dozwolone przez prawo”. RICS posuwa się o krok dalej niż zasada najkorzystniejszego sposobu użytkowania i dopuszcza rozważenie użytkowania, które w dniu wyceny nie jest dozwolone przez prawo, lecz może być dozwolone w przyszłości pod warunkiem, że rynek odzwierciedliłby takie oczekiwania.

Przygotowując ESW 2012, Komisja TEGoVA ds. Europejskich Standardów Wyceny również odeszła od koncepcji najkorzystniejszego sposobu użytkowania na rzecz mniej restrykcyjnej interpretacji definicji wartości rynkowej, która teraz może odzwierciedlać tak zwaną Wartość Nadziei (Hope Value)

Wartość Nadziei (Hope Value)

EVS 2012 podkreśla, że wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla pełny potencjał takiej nieruchomości postrzegany przez rynek. Dlatego wartość rynkowa musi uwzględniać możliwe sposoby wykorzystania nieruchomości, które – chociaż nie są dozwolone przez prawo w dniu wyceny – mogą być dozwolone w przyszłości. ESW 1 art. 5.4.4. ESW 2012 przewiduje: „**Wartość nadziei** (z ang. *hope value*) także zwaną *wartością przyszłą*, służy do opisanego wzrostu wartości, którą rynek jest skłonny zapłacić za nieruchomość w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość alternatywnego sposobu użytkowania lub nastąpi możliwość rozwoju, które zaowocuje wyższą jej wartości nad tę osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach rozwoju (i rozbudowy), istniejących ograniczeniach infrastrukturalnych lub innych obowiązujących ograniczeniach. Będzie ona odzwierciedlać ocenę prawdopodobieństwa, że rynek nałoży na tę wyższą wartość wynikającą z innego użytkowania lub rozwoju nieruchomości koszty, które mogą zostać poniesione ze względu na czas i wszelkie inne czynniki związane z uzyskaniem alternatywnej nieruchomości. Należy zakładać że planowane wykorzystanie może nie zostać osiągnięte. Podczas gdy wartość nadziei jest częścią opisową potencjalnych warunków wzrostu wartości nieruchomości, nie stanowi ona odrębnej wartości, jedynie pomaga wyjaśnić wartość rynkową nieruchomości, którą należy oceniać na podstawie dostępnych danych, tak samo jak każdą inną część wyceny. Wartość nadziei nie stanowi wartości specjalnej, ponieważ reprezentuje racjonalne oczekiwania rynku co do możliwości oferowanych przez przedmiotową nieruchomość.”

Opublikowanie ESW 2012 wzbudziło ponowną dyskusję na temat definicji wartości rynkowej wśród rzeczoznawców na arenie międzynarodowej. Od ponad 30 lat środowisko to dążyło do ujednolicenia swoich standardów i metod, co zostało odzwierciedlone we wspólnej definicji wartości rynkowej. Niestety, wspólna definicja nie spowodowała przyjęcia wspólnej interpretacji. Wydaje się, że w tym zakresie świat jest podzielony pomiędzy „amerykańską” i nowo rozwijającą się „europejską” szkołę wyceny.

Koszt odtworzenia

Istnieje również brak spójności w kwestii tego, czy metoda kosztu odtworzenia może być stosowana do określania wartości rynkowej. Przez wiele lat zarówno RICS, jak i TEGoVA uznawały, że wartość rynkowa nie może być określana na podstawie kosztu odtworzenia. Wartość rynkowa i koszt odtworzenia były traktowane jako dwie odrębne podstawy wartości w przeciwieństwie do podejścia stosowanego w USA, zgodnie z którym koszt odtworzenia miał być tylko kolejną metodą, która może być stosowana do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. Polskie prawo i standardy wyceny również do tej pory traktują wartość rynkową i koszt odtworzenia jako oddzielne kategorie wartości.

Jednakże kilka lat temu TEGoVA oraz RICS poparły stanowisko obowiązujące w Ameryce Północnej, a także stanowisko określone w MSW, przyznając, że koszt odtworzenia jest jedynie metodą wyceny, a nie kategorią wartości. Według RICS koszt odtworzenia należy stosować w przypadku braku aktywnego rynku dla danego, wycenianego składnika aktywów, to znaczy gdy nie ma przydatnego lub istotnego dowodu ostatnich transakcji sprzedaży ze względu na specjalistyczny charakter aktywów. Podobnie TEGoVA w ESW 2012 stanowi, że „Koszt odtworzenia jest uznanym sposobem określenia wartości rynkowej w przypadku braku lepszego dowodu”.

Obecna debata na arenie międzynarodowej skupia się też na coraz ważniejszej koncepcji wartości godziwej, wokół której nadal istnieje spore zamieszanie.

Wartość godziwa

Nadal nie wszyscy rozumieją, że wartość godziwa ma dwa różne znaczenia w zależności od tego, czy służy ona sprawozdawczości finansowej (w tym wypadku wartość godziwa jest zwykle równa wartości rynkowej, w interpretacji MSW), czy też istnieje potrzeba oszacowania ceny, jaka byłaby godziwa w transakcji pomiędzy dwoma wyraźnie określonymi stronami, jeżeli wartość szczególna lub synergiczna mogłaby wpłynąć na cenę ustaloną pomiędzy nimi. W takim przypadku wartość godziwa byłaby różna od wartości rynkowej.

Chociaż do tej pory stosowano jedną definicję wartości godziwej, z dwoma różnymi znaczeniami, standardy MSW 2011 podają dwie oddzielne definicje:

1), „Kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby być wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy określonymi, zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami”;

2), „Wartość godziwa to cena, którą otrzymałby sprzedający składnik aktywów lub zapłaciłby przekazujący zobowiązanie w zwykłej transakcji między uczestnikami rynku dokonanej w dniu wyceny” (wg Fundacji MSSF).

Pierwsza definicja wartości godziwej podana powyżej jest w założeniu mniej dokładna i wymagająca niż wartość rynkowa. W szczególności nie ma wymogu wystawiania nieruchomości na otwartym rynku. W wielu sytuacjach ta właśnie definicja będzie stosowana do ustalenia wartości nieruchomości.

ESW 2 art. 4.2.1 ESW 2012 wyjaśnia: „Jako podstawa wartości, wartość godziwa jest mniej konkretna i wymaga mniej założeń niż wartość rynkowa. Nie jest więc wymagane, aby eksponować nieruchomość na otwartym rynku. Istnieje wielu sytuacji w których będzie ona stosowana w celu określenia wartości nieruchomości”.

Dlatego standardy ESW 2012 przewidują nieco rozszerzoną definicję (ESW 2 art 4.1 (a)):

„Kwotę za którą składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie mogłoby zostać uregulowane w transakcji zawartej między stronami posiadającymi pełną wiedzę o wszelkich istotnych faktach, podejmujących decyzję zgodnie ze swoimi celami”.

Definicja ta odnosi się do ogólnych transakcji rynkowych, gdzie opinia na temat wartości godziwej nie musi się pokrywać z opinią na temat wartości rynkowej.

Kolejną ważną konsekwencją mniej szczegółowych założeń wartości godziwej jest to, że pozwala ona na uwzględnienie indywidualnej wartości, jaką nieruchomość może przedstawiać dla jednego oferenta. Pojęcie to jest znane pod nazwą wartości szczególnej, będącej opinią na temat wartości, która obejmuje uwzględnienie cech mających szczególną wartość dla szczególnego nabywcy, który jest w stanie zoptymalizować użyteczność składnika aktywów, w przeciwieństwie do innych uczestników rynku.

Specjalnym rodzajem wartości szczególnej jest wartość synergiczna, zdefiniowana przez IVSC jako „*dotatkowy element wartości stworzony przez połączenie dwóch lub większej liczby aktywów lub udziałów, jeżeli połączona wartość jest wyższa niż suma poszczególnych wartości. Jeżeli z synergii może skorzystać wyłącznie określony nabywca, jest to przykład wartości szczególnej.*”

Zdarza się tak często, jeżeli zakup nieruchomości, zwykle sąsiedniej, otwiera dodatkowe możliwości dla nabywcy. Wartość taka może mieć znaczenie w przypadku transakcji pomiędzy właścicielem a dzierżawcą.

Druga definicja wartości godziwej odnosi się do sprawozdawczości finansowej. W tym zakresie MSW uznaje ją za spójną z własną interpretacją definicji wartości rynkowej, Jednakże może to już nie być prawdą po uchwaleniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 13.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF 13)

W maju 2011 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) opublikowała nowe wytyczne dotyczące wyceny wartości godziwej dla celów sprawozdawczości finansowej, czyli Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej 13 (**MSSF 13**). Wszedł on w życie z dniem 1 stycznia 2013 r. i został zawarty w prawie Unii Europejskiej na mocy *Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1255/2012 z dnia 11 grudnia 2012 r.* MSSF 13 mają znaczenie w zakresie, w jakim zawierają szczegółowe wytyczne dla rzeczoznawców do określania wartości godziwej nieruchomości. W ten sposób autor MSSF, IASB rozszerzył swoje wpływy na rzeczoznawców majątkowych, wkraczając na obszar standardów wyceny uznanych na arenie międzynarodowej (MSW, ESW i RICS). W przeszłości, zgodnie z MSW i ESW, wycena wartości godziwej aktywów miała opierać się na ich wartości rynkowej.

Dzisiaj po raz pierwszy to IASB za pomocą MSSF 13, określa główne wytyczne oceny wartości godziwej aktywów niefinansowych.

Zatem po zdefiniowaniu wartości godziwej w następujący sposób: „wartość godziwa to cena, którą otrzymałby sprzedający składnik aktywów lub zapłaciłby przekazujący zobowiązanie w zwykłej transakcji między uczestnikami rynku dokonanej w dniu wyceny”, paragraf 27, MSSF 13, określa: „wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak **największe i najlepsze wykorzystanie** składnika aktywów lub zbycie go innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak **największe i jak najlepsze wykorzystanie** tego składnika aktywów. Zgodnie z paragrafem 28 „**Największe i najlepsze wykorzystanie** składnika aktywów niefinansowych uwzględnia wykorzystanie składnika aktywów, które jest fizycznie możliwe, dopuszczalne prawnie i wykonalne finansowo...” oraz „...wykorzystanie, które jest prawnie dopuszczalne, uwzględnia wszelkie ograniczenia prawne nałożone na wykorzystanie składnika aktywów, które uczestnicy rynku uwzględniliby przy ustalaniu ceny składnika aktywów (np. strefowe regulacje mające zastosowanie w odniesieniu do nieruchomości)”

Ponadto, do MSSF 13 zostały dołączone noty (Uzasadnienia wniosków) oraz przykłady ilustrujące w jaki sposób należy interpretować największe i najlepsze wykorzystanie. Zgodnie z Uzasadnieniem wniosków 69 „... IASB uznała, że

zastosowanie składowa aktywów nie musi być dopuszczalne prawnie na dzień wyceny, ale nie powinno być prawnie zakazane w jurysdykcji (np. jeśli rząd danego kraju zabronił budowy na obszarze chronionym, najwyższe i najlepsze wykorzystanie gruntów w tym obszarze nie może dotyczyć wykorzystania go do użytku przemysłowego”.

Chociaż MSSF 13 definiują wartość godziwą, a nie wartość rynkową, w kontekście praktyki rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce na pewno daje to dodatkowe wsparcie dla pojęcia najwyższego i najlepszego (najkorzystniejszego) wykorzystania, które jest tak krytykowane przez niektórych rzeczoznawców majątkowych.

Uznany europejski rzeczoznawca majątkowy (REV)

Jedną z konsekwencji poszukiwania przez organy wyznaczające standardy wyceny większego wpływu wśród decydentów Unii Europejskiej jest konkurencja, która rozwija się w szczególności pomiędzy RICS a TEGoVA.

Cztery lata temu RICS zrezygnował z członkostwa w TEGoVA, ponieważ uznał, że kontynuowanie członkostwa w organizacjach narodowych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych byłoby sprzeczne z jego własną misją rozwoju „globalnej” organizacji rzeczoznawców branży nieruchomości, jak również opracowywania „globalnych” standardów wyceny, które mogą być postrzegane jako konkurencyjne w stosunku do ESW.

W 2008 r., kiedy TEGoVA ustanowiła program uznanego europejskiego rzeczoznawcy majątkowego („Program REV”), RICS był jednym z głównych twórców. Dwa lata później RICS ustanowił program „Zarejestrowanego rzeczoznawcy” dla własnych członków i w ten sposób zaczęto postrzegać konkurencję pomiędzy tymi dwoma programami.

Dwa wyżej wspomniane programy są różne, nie wykluczają się wzajemnie. Program zarejestrowanego rzeczoznawcy RICS ma na celu uregulowanie działań rzeczoznawców RICS podejmujących się dokonywania wycen zgodnie z Czerwoną Księgą, natomiast program REV TEGoVA dąży do wskazania tych rzeczoznawców, którzy mogą udowodnić, że osiągnęli minimalny poziom wykształcenia w dziedzinie nieruchomości, doświadczenia w sporządzaniu wycen i że nadal praktykują w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego. Muszą oni również spełniać minimalne wymagania wykształcenia i postępować zgodnie z odpowiednim kodeksem etycznym.

Program REV był pionierski dla PFSRM i francuskich stowarzyszeń członkowskich

TEGoVA. Dzięki ich staraniom czternaście państw przystąpiło do programu i obecnie jest już prawie dwa tysiące uznanych rzeczoznawców majątkowych w Europie, w tym stu dwudziestu sześciu w Polsce. Program REV jest niezwykle ważny dla wysiłków podejmowanych przez TEGoVA w działaniach lobbingowych w stosunku do Unii Europejskiej, w szczególności na temat *dyrektywy usługowej*.

Chociaż dyrektywa ta już zapewnia paszport europejski, potwierdzając prawo rzeczoznawców do przeprowadzania wycen poza krajem zamieszkania, nie uwzględnia umiejętności rzeczoznawczych niezbędnych do prowadzenia działalności poza rynkiem własnego kraju. Program REV wypełnił tę lukę tuż przed ustawodawcą. Prawdopodobne jest, że certyfikat REV przyznawany jednorazowo na 5 lat stanie się tradycyjnym wymogiem dla rzeczoznawców majątkowych startujących szczególnie do udziału w zleceniach transgranicznych. Oczywiście, w większości przypadków prace będą wykonywać rzeczoznawcy lokalni



Prof. Stanisław Kolanowski i Krzysztof Lewandowski podczas uroczystości wręczenia REV

na zlecenie funduszy inwestujących w całą Europie. Fundusze będą jednak dbały o to, by lokalni rzeczoznawcy, których zatrudniają w różnych krajach Europy, spełniali przynajmniej minimalne wymagania dotyczące wykształcenia, umiejętności i doświadczenia. Status REV powinien dać im właśnie taką pewność. Należy zauważyć, że certyfikaty REV nie są z założenia nowym rodzajem kwalifikacji, lecz raczej potwierdzeniem istniejących kwalifikacji ocenianych z punktu widzenia spełniania szeregu wymogów minimalnych. Dlatego istniejące kwalifikacje i doświadczenie rzeczoznawcy z uprawnieniami Recognised European Valuer w Polsce można obecnie porównywać z kwalifikacjami i doświadczeniem rzeczoznawcy z tym samym tytułem w innym kraju.

Nigdzie potrzeba tego rodzaju certyfikacji nie jest bardziej widoczna niż na znaczącym i zamożnym rynku nieruchomości w Niemczech. Niezależnie od już istniejących znanych systemów certyfikacji rzeczoznawców Niemcy podchodzą entuzjastycznie do certyfikatów REV i w ciągu ostatnich dwóch lat, HypZert, wiodący organ certyfikujący w niemieckich rzeczoznawców majątkowych, uzyskał certyfikaty REV dla swoich 900 najlepiej wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych. Istotne jest to o tyle że obecnie wiele instytucji finansowych i prawie każdy bank państwowy i hipoteczny w Niemczech zatrudnia głównie rzeczoznawców posiadających certyfikat HypZert oraz REV.

Wnioski

Dyrektywy w sprawie kredytu hipotecznego będzie miało znaczący wpływ na rozwój w przyszłości zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Europie, w tym i w Polsce. Po raz pierwszy TEGoVA została wymieniona w prawodawstwie europejskim i jej ranga jako międzynarodowego organu wyznaczającego standardy wyceny została podniesiona do rangi IVSC i RICS.

Pozostaje pytanie, w jaki sposób polski rząd zareaguje na Dyrektywę w sprawie kredytu hipotecznego?

Czy dokona obecnie zmiany definicji wartości rynkowej zgodnie z definicją uzgodnioną przez wszystkie trzy uznane na arenie międzynarodowej organy wyznaczające standardy (IVSC, TEGoVA i RICS)?

Czy polskie prawo udzieli oficjalnego wsparcia interpretacji wartości rynkowej jako odzwierciedlenia najkorzystniejszego wykorzystania lub, nawet lepiej, wartości nadziei nieruchomości?

Czy polskie prawo może być zmienione w sposób umożliwiający w ostateczności zastosowanie metody kosztów w ocenie wartości rynkowej?

Czy pojęcie wartości godziwej (na potrzeby inne niż sprawozdawczości finansowej) znajdzie miejsce w polskim prawie?

Oczywiście, biorąc pod uwagę różnice między przepisami dotyczącymi wyceny w Polsce a standardami uznanymi na

arenie międzynarodowej (IVSC, TEGoVA oraz RICS), polskie prawo powinno zostać zmienione. Jednakże, ze względu na różnice w interpretacji pomiędzy międzynarodowymi organami wyznaczającymi standardy w zakresie definicji wartości rynkowej, jakiegokolwiek proste zmiany są mało prawdopodobne.

Pomimo tego, że przez ostatnie 30 lat uznane, międzynarodowe instytucje ustalające standardy skutecznie ustaliły przyjęcie wartości rynkowej za główną podstawę wyceny oraz sformułowały definicję wartości rynkowej, nie udało im się wypracować jednolitej interpretacji.

Powstała obecnie wyraźna różnica pomiędzy interpretacją wartości rynkowej w USA i w Europie. Rzeczoznawcy w Ameryce opierają się głównie na analizie najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości, podczas gdy w Europie preferowane jest mniej restrykcyjne podejście pozwalające na odzwierciedlenie tak zwanej wartości nadziei (hope value). Niestety, powstałe różnice w interpretacji definicji wartości rynkowej nie przyczyniają się do przejrzystości rynku w momencie, gdy rynek nieruchomości osiąga skalę globalną.

Bibliografia

1. *Europejskie Standardy Wyceny 2012 (wyd. VII), TEGoVA.*
2. *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011, Rada ds. Międzynarodowych Standardów Wyceny. Globalne Standardy Wyceny, RICS 2012*
3. *Grzesik K, Źróbek S, Harmonisation of Valuation Standards Worldwide and Evolution of Different Interpretations of Market Value – Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Volume 20 (2012).*
4. *Źróbek S, Grzesik K, Modern Challenges Facing the Valuation Profession and Allied University Education in Poland – Real Estate Management and Valuation Volume 21 Issue 1 (May 2013)*
5. *Grzesik K, Recognised European Valuer – udana europejska certyfikacja rzeczoznawców majątkowych?, Nieruchomość 2/2012 (82) ŚSRM*
6. *MacBrien M., TEGoVA REV Journal, lipiec 2013*



Krzysztof Grzesik jest REV, rzeczoznawcą majątkowym, wiceprzewodniczącym TEGoVA. W 2004 założył firmę Polish Properties Sp. z o.o.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH NIEŁĄDU INSTYTUCJONALNEGO I GLOBALNIE NARUSZONEJ RÓWNOWAGI¹

Elżbieta Mączyńska

Wprowadzenie

Esej ten dotyczy podstawowych dysfunkcji, barier i zagrożeń dla efektywnego rynku nieruchomości, wynikających z przemian cywilizacyjnych marginalizowania prognostycznego podłoża decyzji inwestycyjnych. Zagrożenia w sferze rynku nieruchomości spektakularnie potwierdził globalny kryzys finansowy pierwszej dekady XXI wieku.

Wśród głównych z nich na czołową pozycję wysuwa się zjawisko short-termizmu, czyli skracania horyzontu czasowego w decyzjach dotyczących różnych sfer życia społeczno-gospodarczego, w tym także w dziedzinie inwestycji. Przejawia się to m.in. właśnie w marginalizacji prognozowania długookresowego i kultury myślenia strategicznego. Najbardziej wyrazistym tego przejawem jest rozrost krótkoterminowego, finansowego inwestowania spekulacyjnego, nierzadko kosztem inwestycji w aktywa rzeczowe i kosztem tworzenia produkcyjnych miejsc pracy. Te sprzężone ze sobą zjawiska mają pierwotne podłoże w dokonującym się w świecie przełomie cywilizacyjnym, wyrażającym się w kurczeniu się cywilizacji industrialnej na rzecz nowej, związanej z tzw. trzecią rewolucją przemysłową, co m.in. skutkuje niedostosowaniem mechanizmów, regulacji i priorytetów ekonomicznych do zmieniających się wymogów cywilizacyjnych.

Jednym z przejawów tego niedostosowania jest słabnący wzrost gospodarczy i dysfunkcje w sferze społecznej, co wiąże się m.in. z zaniedbaniami inwestycyjnymi. Przy tym wiele zjawisk, w tym przede wszystkim narastające w skali globalnej bezrobocie, a zatem marnotrawstwo najcenniejszego potencjału wytwórczego, wskazuje, że efektywność systemu, w tym zasady pomiaru rezultatów rozmaitych działań, nierzadko rozmiągają się z rozumnością. Zjawiska te pozostają w związku ze swego rodzaju monizmem teoretycznym. Przejawia się to m.in. w wyraźnej od kilku dekad dominacji w rynkowych gospodarkach Zachodu doktryny ekonomicznej, opierającej się na bezkrytycznym przyjęciu fundamentalnej w neoklasycznej teorii ekonomii hipotezy o niezawodności i efektywności rynku jako podstawy wyborów ekonomicznych, w tym inwestycyjnych. Globalny kryzys finansowy pierwszej dekady XXI wieku spektakularnie negatywnie zwerfikował tę hipotezę.

Wskazuje to na konieczność poszukiwania nowych wzorców i teoretycznych podstaw dokonywania wyborów ekonomicznych, w tym inwestycyjnych, wzorców dostosowanych do wymogów nowej cywilizacji i stymulujących efektywne, społecznie pożądane działania, w tym prorozwojowe inwestycje.

Jeśli zaś punktem wyjścia kreowania paradygmatu i jego istotą są zestawy pytań ukierunkowanych na badanie rzeczywistości oraz wzorce myślowe i zestawy narzędziowe prowadzące do odpowiedzi na stawiane pytania, to już samo ich sformułowanie może być traktowane jako ważne wyzwanie, w procesie poszukiwań nowych reguł kształtowania procesów społeczno-gospodarczych². Na takie właśnie hermeneutyczne poszukiwania ukierunkowany jest niniejszy artykuł.

1. Przełom cywilizacyjny – aspekty inwestycyjne

Punktem wyjścia prezentowanych tu rozważań jest teza, że dokonujące się głębokie przemiany we współczesnej gospodarce mają przełomowy charakter i silnie rzutują na zmiany w sferze inwestowania. Te, mające cechy sprzężeń zwrotnych zmiany, determinowane są przede wszystkim przez dokonujący się w wyniku rewolucji informacyjnej przełom technologiczny, co zarazem skutkuje przełomem cywilizacyjnym, wyrażającym się przede wszystkim w wypieraniu cywilizacji przemysłowej przez nową gospodarkę i nowy, wciąż jeszcze nie zdefiniowany jej model.

Model ten dotychczas nie doczekał się jeszcze jednolitej nazwy i określany jest rozmaicie, jako gospodarka oparta na wiedzy (co nie jest określeniem fortunym, bo przecież gospodarka zawsze opiera się na jakiejś wiedzy), cywilizacja informacyjna, cyfrowa, czy wikinomia³. Na przykład Jeremy Rifkin, charakteryzując przełomy cywilizacyjne, określa obecne przemiany mianem „trzeciej rewolucji przemysłowej”, tworzącej nowe wyzwania i warunki inwestowania, wiążące się ze stopniem racjonalności wykorzystywania nowych technologii⁴.

Nowe technologie, przede wszystkim informacyjne i internetowe, stanowią podłoże kształtowania się nowego modelu gospodarki: zwirtualizowanej, „wikinomii”, z „siecią władzą” i „usieciowieniem demokracji. „Wikinomia” to nauka i sztuka masowej współpracy biznesowej z wykorzystaniem nowoczesnej komunikacji internetowej⁵. Jest ona podłożem ma-

krowikinomii, czyli zastosowań wikinomii i jej podstawowych zasad we wszystkich dziedzinach życia społecznego i jego instytucjach⁶. Dotyczy to też inwestowania.

Alexander Bard i Jan Söderqvist, szwedzcy znawcy technologii informacyjnych, podkreślają potencjał zmian, jakie niesie Internet, zwracając uwagę, że „żyjemy w dwóch epokach jednocześnie, choć mało kto ma tego świadomość. Jedną, przemijającą – to kapitalizm. Drugą, związaną z rewolucją informatyczną, to epoka Internetu. W tamtej, na samym czubku społecznej piramidy mieliśmy fabrykantów i bankierów, a na samym dole – proletariatus. W epoce, która nadchodzi, na szczytach władzy znajduje się mała liczebnie, ale bardzo bogata sieciowa netokracja. Podnóże społecznej piramidy zajmuje konsumtariat”⁷.

Konsumtariat to warstwa społeczna, to osoby dotknięte wykluczeniem i analfabetyzmem cyfrowym⁸. Przy tym najnowsze analizy wykazują wylanianie się nowej warstwy społecznej określanej jako „precariat” lub/i kognitariatus (co dotyczy osób wyżej wykształconych, posiadających nawet tytuły naukowe). Te dwie grupy to przeważnie młodzi ludzie, którzy u progu kariery, mimo posiadanego wykształcenia, nie są w stanie zdobyć pracy, albo ją pozyskują, ale na bardzo niekorzystnych warunkach, z płacą nieproporcjonalnie niską w stosunku do kwalifikacji⁹.

Tym samym, po raz kolejny w dziejach świata potwierdza się prawidłowość, że nowe technologie zawsze były fundamentalnym katalizatorem przemian społeczno-gospodarczych. Ilustruje to tabela nr 1¹⁰.

Internet i technologie informacyjne tworzą „onlajnowe” warunki kreowania nowych obszarów oraz form działalności

i współpracy w różnych sferach życia (gospodarczego, politycznego i społecznego). Zarazem jednak generują nowe obszary ryzyka. Dotyczy to także inwestowania.

O ile w cywilizacji rolnej podstawowym obiektem inwestowania były grunty rolne, zaś w cywilizacji przemysłowej – fabryki i ich wyposażenie, to w cywilizacji postindustrialnej następuje jeszcze bardziej fundamentalna zmiana. Akcent przesuwają się na tzw. miękkie technologie. Cywilizacja kominów fabrycznych, ustępując cywilizacji wiedzy, zmienia obszary inwestowania, ukierunkowując je na inwestycje opierające się na technologiach internetowych. Zarazem niebywała dynamika przemian sprawia, że gospodarka we współczesnym świecie nabiera w coraz większym stopniu cech „gospodarki nietrwałości”. Nietrwałe stają się profesje, stanowiska pracy i pozycje w hierarchii menedżerskiej. Ponadnarodowym fuzjom i przejściom towarzyszy powstanie nowej grupy zatrudnionych – „korporacyjnych cyganów”¹¹. Rodzi to wyzwania dla rynku nieruchomości, w tym dotyczące dostosowywania oferty inwestycyjnej, w tym mieszkaniowej, dla tego typu grup zawodowych. Generalnie jednak zmiany cywilizacyjne, postępująca wirtualizacja gospodarki zmienia w niej rolę nieruchomości. Zmniejsza się rola nieruchomości przemysłowych, bankowych, na rzecz innych dostosowanych do rozwoju i struktury produkcji i usług, w tym wirtualnych. Jako przykład rynku nieruchomości, na którym można oczekiwać rosnącego popytu, można podać nieruchomości w sektorze usług z zakresu ochrony zdrowia i z zakresu tzw. *silver economy*, czyli usług dla ludzi w podeszłym wieku. Spore zmiany i ożywienie na rynku nieruchomości

Tabela 1. Przemiany cywilizacyjne – przełomy technologiczne i ustrojowe

Cywilizacja	Zmiany systemu/ustroju społeczno-gospodarczego	Zmiany typu przekazu, typu komunikacji społecznej	Stratyfikacja społeczna Władza i podwładni (górną i dolną warstwę społeczną)
Rolna	feudalizm	epoka słowa pisanego ręcznie	feudałowie, chłopci feudalni,
Cywilizacja industrialna, którą przyniosła rewolucja przemysłowa)	kapitalizm	epoka słowa drukowanego	fabrykanci, bankierzy, pracownicy, robotnicy najemni
III. Postindustrialna – trzecia fala (Toffler); rewolucja informacyjna • Internet • Gospodarka oparta na wiedzy Wiek dostępu, trzecia rewolucja przemysłowa (Rifkin) • Wiek kreatywności • Cywilizacja mądrości (?)	kapitalizm postindustrialny	epoka języka cyfrowego	netokracja (sieciowa arystokracja) precariat, konsumtariat, kognitariatus

Źródło: Opracowanie własne na podstawie A. Bard., Söderqvist J., *Netokracja. Nowa elita władzy i życie po kapitalizmie*, Wydawnictwa Akademickie i Profesjonalne, Warszawa, 2006 oraz Guy Standing, *op. cit.*

mieszkaniowych może wywołać m.in. wdrożenie i upowszechnianie tzw. odwróconego kredytu hipotecznego, kierowanego do ludzi starszych.

Jednak we współczesnym świecie dynamika przemian jest tak wielka, że trudno nie zgodzić się z Ryszardem Kapuścińskim, który w jednym z wywiadów radiowych stwierdził, że obecnie *przeszłość staje się od razu archeologią*.

W warunkach nowego paradygmatu rozwojowego zmiany ulegają stosunki własności, co wynika z faktu, że rozstrzygające znaczenie ma, nie jak w klasycznym kapitalizmie własność środków produkcji, a kapitał intelektualny. Kluczową kategorią, staje się „dostęp” (access) do wiedzy i informacji, czego przeciwieństwem jest „wykluczenie”. Szczególnie groźne i brzemiennie w skutki jest bowiem wykluczenie informacyjne, informacyjny analfabetyzm, analfabetyzm cyfrowy¹².

Internetyzacja przyspiesza globalizację sprawiając, że – jak to dość problematycznie określa Thomas Friedman – *świat staje się płaski*¹³. Teza ta jednak nie w pełni znajduje potwierdzenie w rzeczywistości, bo choć nowe technologie sprzyjają zmniejszaniu się różnic między poszczególnymi regionami świata, to paradoksalnie rozpiętości narastają i to w sytuacji „śmierci odległości”. Internet bowiem skraca dystans, zabija odległość, zmieniając logikę przestrzeni. Potwierdza zarazem trafność sugestywnego, wprowadzonego w latach 60. XX w. przez Marshalla McLuhana pojęcia-zjawiska *globalnej wioski*¹⁴. Przełomowym zmianom we współczesnej gospodarce towarzyszy globalnie naruszona (i to na wielu płaszczyznach życia społeczno-gospodarczego) równowaga, co stanowi zarówno siłę napędową jak i następstwo przemian. Stąd też gospodarka globalna wykazuje obecnie cechy znacznego nieładu, zagrażającego harmonijnemu rozwojowi.

*„Świat osiągnął punkt krytyczny i albo zresetujemy stare struktury, podejścia i modele działalności, albo grozi nam paraliż lub nawet upadek istniejących instytucji. Stajemy przed koniecznością wyboru: albo odnowa, uwiad albo odrodzenie (...). Obecnie dzięki Internetowi stare modele industrialne ulegają całkowitemu przenicowaniu. Nowe podejście do innowacji, nowe metody wytwarzania bogactwa i nowe siły, które radykalnie obniżają koszty współpracy międzyludzkiej, umożliwiają społecznościom rozwiązywanie problemów, podejmowanie wyzwań i realizację przedsięwzięć”*¹⁵.

Lester Thurow, autor koncepcji globalnie naruszonej równowagi, przedstawił tę kwestię w książce po tytule „Przyszłość kapitalizmu” (opublikowanej w oryginale w 1996 r.). Koncepcja ta nawiązuje do teorii ewolucji i stanowi zapożyczenie pojęcia tektoniki płytowej z geologii oraz pojęcia naruszonej równowagi z biologii. *„Pod fundamentalnymi przeobrażeniami ekonomicznej powierzchni ziemi, jakie obecnie mają miejsce, oraz bardziej spektakularnymi ekonomicznymi trzęsieniami ziemi i erupcjami wulkanów, które są tak widoczne, odbywają się ruchy pięciu płyt ekonomicznych, których siły są równie potężne jak siły geologii”*¹⁶. Do rzeczonych pięciu sił Thurow zalicza:

1. Upadek komunizmu;
2. Technologiczny przełom, tj. wypieranie industrialnego modelu gospodarki przez informacyjny model gospodarki opartej na wiedzy;
3. Demografię;
4. Procesy globalizacji;
5. Utrata przez USA pozycji dominującego hipermocarstwa.

Obecnie jednak, po prawie dwu dekadach, na koncepcję Thurowa nakłada się tektonika nowych, dodatkowych, zwrotnie sprzężonych czynników przemian, przede wszystkim wynikających z impetu rozwoju komunikacji cyfrowej, rosnącej otwartości zasobów informacji, a zarazem otwartości na taką otwartość.

Rewolucja informacyjna tworzy szczególnie korzystne podłoże, przede wszystkim dla sektora finansowego, co od kilku dekad znajduje potwierdzenie w gospodarce światowej. Stąd też, do wskazywanych przez Thurowa pięciu „płyt tektonicznych” obecnie, po kilkunastu latach dołączają kolejne. Główne z nich mają podłoże właśnie w postępującej od lat 70. ubiegłego wieku bezprecedensowej dynamizacji procesów finansyzacji gospodarki. Skutkuje to rosnącą rolą i siłą sektora finansowego. Finansyzacji towarzyszy drastyczne skracanie horyzontu czasowego w decyzjach gospodarczych i zanik kultury myślenia strategicznego oraz dychotomia wiedzy i mądrości.

Rezygnując w tym miejscu z bardziej szczegółowej prezentacji koncepcji Thurowa, poprzestaną na odniesieniu się jedynie do tych nowych czynników, pogłębiających dysfunkcje i wstrząsy w gospodarce.

2. Finansyzacja – inwestycje finansowe versus produkcyjne (rzeczowe)

Motoryczną, fundamentalną siłą, napędzającą rozwój sektora finansowego są nowoczesne technologie informacyjne. Technologie te umożliwiają wprzęgnięcie narzędzi i technik komputerowych w całodobową, zautomatyzowaną obsługę ogólnoswiatowych operacji finansowych.

Istnieje dostatecznie dużo dowodów, że we współczesnej gospodarce dokonuje się postępująca finansyzacja gospodarki, wyrażająca się rosnącą rolą i siłą sektora finansowego i jego przerostem w stosunku do realnego sektora wytwórczego, czyli sektora produkcji dóbr i usług materialnych¹⁷.

Postępująca finansyzacja jest zarazem następstwem dokonującej się pod wpływem teorii monetarnej zmian preferencji w polityce społeczno-gospodarczej, w tym inwestycyjnej. Zarazem występują tu sprzężenia zwrotne, albowiem zmiany preferencji sprzyjają dynamizacji procesów finansyzacji. Monetarizm, którego kwintesencją jest właśnie priorytet dla polityki pieniężnej, prowadzi tym samym do efektów synergicznych, sprawiając, że sektor finansowy rozrasta się do nieuzasadnionych rozmiarów. Za spektaku-

larne tego następstwo uznawany jest światowy kryzys finansowy, zapoczątkowany w 2007/2008 r. w Stanach Zjednoczonych.

Przed nadmierną siłą sektora finansowego przestrzegali John Kenneth Galbraith, pisząc już w roku 1996, że we współczesnym świecie „doszło do istotnego przesunięcia preferencji między inflacją a bezrobociem. Niegdyś bezrobocie budziło największe obawy, a pełne zatrudnienie było podstawowym testem osiągnięć gospodarki. Pozostaje nim zresztą w większości poważnych wypowiedzi ekonomicznych. Jednakże złożona rzeczywistość sprawia, że obecnie najbardziej wpływowa część sfer politycznych uważa inflację za główne zagrożenie dla sukcesów gospodarki, a stabilne ceny są celem dominującym. Według tego poglądu bezrobocie stało się narzędziem stabilizacji cen. Jest to odbiciem nowej rzeczywistości, rzadko opisywanej bez osłonek, lecz realnie istniejącej – wręcz natrętnie rzucającej się w oczy. Decydującym czynnikiem jest fakt, że we współczesnym życiu gospodarczym i politycznym ci, którzy mają głos i wpływy polityczne, ponoszą większe szkody na skutek inflacji niż na skutek bezrobocia. Bezrobocie odczuwają ci, którzy są nim dotknięci, i ich rodziny, a ich ból mogą z łatwością znieść ci, którzy go nie odczuwają”¹⁸.

Negatywne następstwa przyjęcia doktryny monetaryzmu i priorytetu dla polityki pieniężnej, a zarazem wiary w prawdziwość Efficient Market Hypothesis, silnie też eksponuje w swoich publikacjach uwagę Joseph Stiglitz¹⁹

Ostrzeżenia na temat finansyzacji formułowane były także znacznie wcześniej. Już bowiem w 1936 r. John M. Keynes proroczo ocenił, że: „W miarę ulepszania organizacji rynków pojawia się istotne niebezpieczeństwo, że spekulacja weźmie górę nad przedsiębiorczością. Speculanci mogą być nieszkodliwi, gdy są niczym piana na spokojnych wodach przedsiębiorczości. Ale sytuacja staje się poważna, gdy przedsiębiorczość poczyna być pianą na wirze spekulacji”²⁰. Ten kierunek przemian sprawia, że sługa staje się panem²¹.

Finansyzacja stanowi swego rodzaju hubę na „ciele” gospodarki realnej. Koszt funkcjonowania sektora finansowego w ostatecznym rachunku ponosi bowiem żywiciel ostatecznej instancji, sfera realna, czyli wytwarzająca materialną produkcję i usługi. Bowiem, jak trafnie konstatuje Guan Jianzong, kierujący chińską agencją ratingową DAGONG, „to realna gospodarka jest kreatorem wartości i pieniądza, a nie odwrotnie”²².

Paradoksalnie zatem, mimo że finanse to oczywisty i niezbędny krwioobiegi gospodarki, w praktyce dochodzi do dyktotomii interesów sektora finansowego i realnego. Sektor finansowy przede wszystkim zarabia (najlepiej) na wahaniami cen, kursów, stóp procentowych. Nie jest zainteresowany ich stabilnością. Nie da się zatem wykluczyć, że jest zainteresowany wywoływaniem wahań. Joseph E. Stiglitz (w słowie wstępnym do książki Karla Polanyiego „Wielka transformacja”) podkreśla, że istnieje „dostatecznie wiele dowodów na to, że rynki walutowe (...) wykazują nadmierną niestabilność – większą, niż można wytłumaczyć zmianami

zachodzącymi w ich podstawach. Istnieje też dostatecznie dużo dowodów, że nadmierne oczekiwania inwestorów mogą dewastować gospodarkę”²³.

W odróżnieniu od sektora finansowego – sektor realny, sektor produkcji materialnej, wymaga stabilności. Służy mu dobrze stabilność. Stabilności wymagają długoterminowe programy inwestycyjne. Natomiast, co eksponuje się w wielu, w tym cytowanych tu analizach, raportach i publikacjach – firmy finansowe mają skłonność do promowania zachowań, które zagrażają stabilności globalnego systemu gospodarczego. „Za najbardziej spektakularną i jednocześnie szczególnie niebezpieczną konsekwencją tendencji głównego nurtu ekonomii do przekształcania się w logikę wyborów uznać można hipotezę o efektywności i samoregulacji rynków finansowych (Efficient Market Hypothesis)”²⁴.

Notowany w ostatnich dziesięcioleciach niebywały rozrost sektora finansowego nie przekładał się na realną efektywność gospodarczą. Przeciwnie, generowało to znaczne koszty społeczne, angażowało bowiem potencjał inwencji i kreatywności, przejmowany z branży wytwórczej, z sektora realnego. „Aż do obecnego krachu tłumy świetnie wykształconych młodych ludzi trafiających do firm na Wall Street zajmowały się głównie wymyślaniem coraz bardziej skomplikowanych instrumentów finansowych i inwestowaniem w nie pieniędzy swojej firmy. (...) Wkład – by użyć szumnego określenia – sektora finansowego w PKB USA wzrósł z 2,5% w 1947 r. do 4,4% 1977 r. i wreszcie do 7,7% w 2005 roku”²⁵. Jednocześnie firmy finansowe wypracowały (dla siebie – E M) 40% dochodów spośród największych przedsiębiorstw z indeksu S&P 500, a udział tych firm w całkowitej kapitalizacji rynku podwoił się do około 25%. Co jeszcze bardziej zaskakujące, łączne wynagrodzenie 25 najlepiej zarabiających menedżerów funduszy hedgingowych było wyższe niż łączne pensje prezesów zarządów wszystkich przedsiębiorstw wymienionych w indeksie S&P 500. W roku 2008 co najmniej co 13 dolar wypłacany w USA jako wynagrodzenie był przeznaczony dla pracowników sektora finansowego, podczas gdy po II wojnie światowej do tej branży trafiał zaledwie co 40 dolar łącznego wynagrodzenia wszystkich pracowników”²⁶.

Roubini i Mihm zauważają, że ostatni raz w Stanach Zjednoczonych podobny rozwój sektora finansowego przypadł na okres przed 1929 rokiem.

Finansyzacja gospodarki generuje wzrost dysproporcji dochodowych i koncentrację majątku w rękach wąskiej grupy najbogatszych osób, co ogranicza bazę generowania popytu. Popyt bowiem tworzą masy konsumentów, a nie tylko wąska grupa najbogatszych. W grupie najbogatszych natomiast występuje problem spadku krańcowej użyteczności pieniądza. Zaspokoiwszy wszelkie potrzeby materialne, grupa ta ma skłonność do kierowania zasobów kapitałowych w kierunku spekulacji finansowych, co stanowi dodatkowy bodziec rozwoju sektora finansowego.

Wraz z rozwojem technologii informacyjnych coraz silniej daje o sobie znać dyktotomia wiedzy i mądrości. We współ-

czesnym świecie zasoby informacji rosną niebywale szybko, co tworzy problemy z ich racjonalnym wykorzystywaniem i przetwarzaniem. W języku niemieckim bardzo trafnie, metaforycznie odzwierciedla to zjawisko określenie „Informationsstau”, czyli „korek informacyjny”. Poruszanie się w takim korku sprawia, że siły kreatywne, potencjał kreatywności, tracone są na rzecz konieczności wykonywania prostych, technicznych prac, niezbędnych do przebrnięcia przez ogrom informacji i ich selekcji. I właśnie dlatego, mimo ogromu informacji, nie przekłada się w pełni na wiedzę. Wiedza zaś nie

autonomiczną decyzją (nieustannie jesteśmy programowani oraz monitorowani); coraz więcej chcemy zwłaszcza tego, czego inni chcą, abyśmy chcieli (w wirtualnym świecie podstawowym źródłem percepcji są sygnały medialne). One zaś poprzez tzw. agresywny marketing coraz bardziej skutecznie formują nasze zachowania. W ten sposób powstaje społeczeństwo „niewolników bez pana”³⁰. W pracach naukowych wskazuje się na nasilające się zjawiska „mediokracji” i niesprzyjającej racjonalizacji zachowań społecznych „cywilizacji spektaklu”³¹. W wyniku tego występuje spętlenie trudnych do rozwiązania problemów,



przekłada się dostatecznie satysfakcjonująco na mądrość. Dowodów nieefektywnych makroekonomicznie i społecznie poczynań w skali globalnej nie brakuje, wystarczy przywołać sytuację w dziedzinie ochrony środowiska i ogrom występujących tu błędów. Używając znaków matematycznych, można to przedstawić następująco:

INFORMACJA > WIEDZA > MĄDROŚĆ

Oznacza to, że zasoby informacji są większe od zasobów wiedzy, a zasoby wiedzy większe od mądrości. Taka sytuacja może być źródłem groźnych dysfunkcji w gospodarce globalnej²⁷. Andrzej Wielowieyski konkluduje to stwierdzeniem, że „coraz więcej wiemy, ale coraz mniej rozumiemy”²⁸, przypominając słynne i – jak się okazuje – prorocze pytania brytyjskiego pisarza T. S. Eliota (1888–1965): „Where is the wisdom we have lost in knowledge? Where is the knowledge we have lost in information?”²⁹.

Przy tym wiele badań i praktyka potwierdza, że „coraz mniej możemy kierować się w działaniu własną, całkowicie

w tym inwestycyjnych, zwłaszcza wynikających z dychotomii sektora finansowego i realnego.

Problem ten obrazuje chociażby fakt, że – jak wynika z danych statystycznych – już obecnie ok. 30% decyzji w instytucjach finansowych może być podejmowanych automatycznie, przez pracujące także w nocy komputery. Na tym tle decyzje w innych sektorach, w tym inwestycyjne decyzje rządowe – zważywszy na tempo ich podejmowania – cechuje niemalże „syndrom żółwia”, czemu nierzadko towarzyszy niepełne ograniczone wykorzystywanie nowoczesnych technologii informacyjnych. Swego rodzaju analfabetyzm cyfrowy to wciąż jeszcze cecha, od której nie są wolne niektóre szczeble decyzyjne, zwłaszcza w sferze instytucji rządowych i samorządowych, co ma istotne znaczenie dla inwestowania w sektorze publicznym. W takich warunkach sektor finansowy z łatwością może wykorzystywać swoją przewagę pod względem sprawności decyzyjnej w sobie właściwy sposób.

Decyzje dotyczące inwestycji w gospodarce realnej z natury podejmowane są w typowym dla takiego procesu czaso-

chłonnym trybie, podczas gdy w sektorze finansowym dominują inwestycje spekulacyjne, których istotą jest krótki decyzyjny horyzont czasowy.

3. Holistyczno-prognostyczny wymiar inwestowania

Między rozwojem społeczno-gospodarczym a inwestowaniem występują złożone sprzężenia zwrotne, niepoddające się łatwo kompleksowej ocenie. Poprzestanie na ocenach ilościowych, bez pogłębionej, holistycznej analizy jakościowej, może prowadzić do nieuprawnionych wniosków, skutkujących kosztownymi błędami w polityce społeczno-gospodarczej. Wyjątkowo dobrze przystaje tu Einsteinowska maksyma, że „nie wszystko, co się liczy, jest policzalne i nie wszystko, co jest policzalne, się liczy”. Dlatego też obok analiz ilościowych niezbędne są pogłębione, holistyczne analizy jakościowe z uwzględnieniem rachunku kosztów i efektów zewnętrznych „externalities”, a przede wszystkim długookresowej perspektywy.

W odniesieniu do problematyki inwestycyjnej trudno przecenić wagę refleksji futurologicznej. Mimo że Fukuyamowska teza o końcu historii (czyli uznaniu neoliberalnej formy kapitalizmu za model ostateczny i niezastępowalny) oraz doktryna neoliberalna z założenia marginalizują refleksję futurologiczną, pozostawiając przyszłość do uregulowania przez mechanizm wolnego rynku, to obecnie – wobec niezwykle złożonych problemów świata – potrzeba myślenia o przyszłości i działań na jej rzecz oraz potrzeba kultury myślenia strategicznego jest coraz powszechniej uznawana. Neoliberalistyczne, ignorujące doświadczenie historyczne, przekonanie o niezawodności, nieomyślności i efektywności wolnego rynku oraz jego mechanizmów a także neoliberalne przekonanie o możliwości marginalizowania roli państwa i sprowadzania go do roli „stróża nocnego”, jest obecnie weryfikowane i korygowane przede wszystkim pod naciskiem wymowy globalnych, kryzysowych doświadczeń ostatnich lat.

Niebywały dynamizm przemian technologicznych, ekonomicznych, społecznych i politycznych, jakich obecnie doświadcza świat, a wraz z nim zglobalizowane gospodarki krajowe, sprawia, że jednym z najtrudniejszych wyzwań dla ekonomistów staje się racjonalne kształtowanie przyszłości. Trudności prognozowania i racjonalnego kształtowania przyszłości to jeden z węzłów gordyjskich współczesności. Pod wpływem bezprecedensowej dynamiki postępu technologicznego i innowacji technicznych, ekonomicznych, w tym finansowych, i społecznych oraz politycznych gospodarka światowa staje się coraz mniej stabilna, coraz bardziej „przemieszczalna”, a kolejne fale innowacji prowadzą nie tylko do pożądanej „kreatywnej rekonstrukcji”, czy destrukcji twórczej, lecz także destrukcji przynoszącej nieodwracalne, bądź trudno odwracalne, dalekosiężne skutki społeczne, gospodarcze, ekologiczne i przestrzenne, radykalnie zmieniające sytuację i warunki bytowania ludzi, przedsiębiorstw, instytucji i krajów.

Kryzysowe dysfunkcje, jakich obecnie doświadcza świat, uwydatniają wyraziście, że zabrakło wizji i wyobraźni strategicznej oraz analizy futurologicznej i, jak postuluje Andrzej P. Wierzbicki, nowej futurologii. „Wprawdzie samo pojęcie futurologii zostało zakwestionowane przez tezy o końcu historii oraz doktrynę neoliberalną, ale jasne jest dzisiaj, że doktryna ta straciła swe znaczenie po rewolucji informacyjnej, na początku nowej epoki różnorodnie zwanej społeczeństwem usługowym, poprzemysłowym, informacyjnym, sieciowym, gospodarka oparta na wiedzy czy cywilizacja wiedzy. (...) Twierdzenia, że nie można, zatem nie należy przewidywać przyszłości, mają więc charakter ahistoryczny, są wyrazem określonej ideologii (niech rynek sam zdecyduje o przyszłości bez jakiegokolwiek przewidywania, bo przewidywanie podaje w wątpliwość nadrzędną rolę wolnego rynku) w istocie wypaczającej doświadczenia historyczne człowieka. A w epoce po rewolucji informacyjnej, kiedy wszystko płynie i wszystko się może zdarzyć, prognozowanie przyszłości jest na pewno trudniejsze, ale też bardziej potrzebne, zwłaszcza, jeśli rozumiane jest jako konstruowanie przyszłości”³². Wymaga to jednak wnikliwego badania realiów i zmian w gospodarce. Jak podkreśla Alvin Toffler: „Nie potrzebujemy powrotu do irracjonalizmów przeszłości ani biernej akceptacji zmian, ani rozpacz lub nihilizmu. Potrzebujemy natomiast nowej, silnej strategii”³³.

Potwierdza to m.in. przedstawiona przez Boruta Roncivicia analiza historii krajów, którym udało się dokonać skoku rozwojowego (przykładem może tu być m.in. Finlandia). Analiza ta potwierdziła kluczowe znaczenie, jakie w sukcesie tych krajów odegrał dyskurs strategiczny. „Dyskurs ten – w każdym z przypadków specyficzny – umożliwił aktywizację czynników i zasobów rozwojowych, które w wielu przypadkach były w tych krajach obecne od wielu dziesięcioleci, lecz w „uśpionej” formie. Badania i dyskurs strategiczny jako instrument tworzenia ścieżki rozwoju mogą powstać i odnieść sukces tylko w określonych warunkach społeczno-kulturowych”³⁴.

Historia dostarcza wielu dowodów na to, że nie tak dobrze nie czyni terażniejszości jak dobrze przemyślana przeszłość. Choć złośliwi powiadają zarazem, że o prognozach na pewno można powiedzieć tylko tyle, że się na pewno nie sprawdzają, to jednak niekwestionowana jest waga i potrzeba myślenia strategicznego. Wyprzedzająca refleksja dotycząca przyszłości sprzyja optymalizacji codziennych decyzji i działań bieżących, co zawsze dobrze rokuje przyszłości. Nie podważa tego nawet spopularyzowana przez Woody Allena sentencja: „Jeśli chcesz rozśmieszyć Boga, opowiedz Mu o swoich planach na przyszłość”.

Konieczność dysponowania długookresowymi strategiami jest tym większa, im większa jest niepewność działania i większe ryzyko popełnienia błędów. Gdy świat jest nieprzewidywalny, podstawową funkcją refleksji strategicznej jest ostrzeżenie i wyprzedzająca identyfikacja potencjalnych trendów rozwojowych, a przede wszystkim koncentracja na

najmniej przewidywalnych obszarach ryzyka i zagrożeniach.

To wyznacza rolę ciał i zespołów badań strategicznych, strategicznych instytucji doradczych, strategicznych think-tanków. W Polsce ich rola jest wciąż niedostateczna. Z pewnością w pewnym stopniu jest to efekt niechęci do planowania, mającej swe źródła w minionym ustroju, ale zważywszy na upływ czasu, można to też wiązać z bezkrytyczną wiarą w niezawodność rynku. Skoro zaś rynek uznaje się za niezawodny – prognozy są zbędne. Takie podejście jednak okazuje się całkowicie zawodne, co wyeksponował spektakularnie globalny kryzys finansowy.

Niezbywalny obowiązek dbałości o przyszłość spoczywa na politykach, parlamentarzystach, rządach i ekonomistach. Jak bowiem już przed wieloma dekadami podkreślał przedstawiciel szkoły austriackiej, Henry Hazlitt sztuka ekonomii polega na tym, by spoglądać nie tylko na bezpośrednie, ale i na odległe skutki danego działania czy programu; by śledzić nie tylko konsekwencje, jakie dany program ma dla jednej grupy, ale jakie przynosi wszystkim. Nie brakuje wszakoż dowodów na to, że nierzadko ludzie władzy tego nie respektują. Podlegają bowiem terrorowi cyklu wyborczego. Nie bez racji jest zatem opinia, że politycy bardziej myślą o losach przyszłych wyborów, niż o losach przyszłych pokoleń.

Marginalizacja myślenia strategicznego dotyczy po części także Unii Europejskiej i generalnie świata Zachodu. W przeciwieństwie do tego Azjaci, a zwłaszcza Chińczycy przywiązują bardzo wielką wagę do prognoz i przewidywań naukowych. Wystarczy chociażby wskazać tu na dzieło „The New Asian Hemisphere” Kishore Mahbubaniego – azjatyckiego guru nowych idei, prognozującego schyłek absolutnej dominacji Zachodu i stopniowe przejmowanie roli lidera świata w XXI wieku przez Azję³⁵. Podobną wymowę mają 40-letnie prognozy (do r. 2052) przedstawione przez Jorgena Randersa w najnowszym raporcie Klubu Rzymskiego „2052-A Global Forecast for the Next Forty Years”³⁶.

W warunkach narastającej niepewności polityka gospodarcza wymaga elastyczności i dostosowania do szybko zmieniających się uwarunkowań gospodarczych. Przy tym reguły optymalne dla jednej gospodarki i rzeczywistości gospodarczej mogą być nieskuteczne dla innej, co powinno być uwzględniane w kształtowaniu systemu gospodarczego i polityce gospodarczej.³⁷ Wiąże się to z określaniem preferencji, priorytetów w polityce społeczno-gospodarczej.

4. Kwestia priorytetów, czyli co powiedzą rynki?

Wyznaczanie preferencji rozwojowych w polityce państwa to kwestia fundamentalna, wymagająca pogłębionej, kompleksowej analizy alternatywnych celów i możliwych kierunków rozwoju społeczno-gospodarczego. Przyjęcie jednak założenia, że rozwiązywanie tych kwestii powinno być pozostawione mechanizmowi rynkowemu automatycznie niemal marginalizuje kwestie strategicznych wyborów oraz rolę państwa w tym zakresie. Założenie o efektywności i niezawodności rynku, stano-

wiąc fundament ekonomii głównego nurtu i monetaryzmu z priorytetem dla polityki pieniężnej nie przekłada się jednak na racjonalność inwestycyjną, w tym rynek nieruchomości, przeciwnie: przynosi szereg negatywnych następstw. Jednym z nich jest bezrobocie, co nieuchronnie przekłada się negatywnie na rynek nieruchomości i popyt na nie.

Wskazywał na to m.in. John Kenneth Galbraith, oceniając (w roku 1996), że we współczesnym świecie „doszło do istotnego przesunięcia preferencji między inflacją a bezrobociem. Niegdyś bezrobocie budziło największe obawy, a pełne zatrudnienie było podstawowym testem osiągnięć gospodarki. Pozostaje nim zresztą w większości poważnych wypowiedzi ekonomicznych. Jednakże złożona rzeczywistość sprawia, że obecnie najbardziej wpływowa część sfer politycznych uważa inflację za główne zagrożenie dla sukcesów gospodarki, a stabilne ceny są celem dominującym. Według tego poglądu bezrobocie stało się narzędziem stabilizacji cen. Jest to odbiciem nowej rzeczywistości, rzadko opisywanej bez osłonek, lecz realnie istniejącej – wręcz natrętnie rzucającej się w oczy. Decydującym czynnikiem jest fakt, że we współczesnym życiu gospodarczym i politycznym ci, którzy mają głos i wpływy polityczne, ponoszą większe szkody na skutek inflacji niż na skutek bezrobocia. Bezrobocie odczuwają ci, którzy są nim dotknięci, i ich rodziny, a ich ból mogą z łatwością znieść ci, którzy go nie odczuwają”.

Negatywne następstwa przyjęcia monetaryzmu i priorytetu dla polityki pieniężnej, a zarazem bezrefleksyjnej wiary w prawdziwość Efficient Market Hypothesis eksponuje także Joseph E. Stiglitz, wskazując na konieczność refleksji na temat preferencji społeczno-gospodarczych. „Imagine, (...) what it would be like if the world had free movement of labor, but not of capital. Countries would compete to attract workers. They would promise good schools and a good environment, as well as low taxes on workers. This could be financed by high taxes on capital.” The result would be a much more equal society”.

Na kwestie wagi priorytetów w polityce społeczno-gospodarczej wcześniej zwracał też uwagę Ignacy Sachs, wskazując, że dysfunkcje współczesnej gospodarki „wynikają z niewłaściwej organizacji systemu społecznego i politycznego, nie zaś z braku dóbr”. Autor ten wskazuje na konieczność wyjścia poza ekonomizm, na potrzebę uniwersalnej aksjologii, zmiany relacji między sferą gospodarki, sferą ekologii i sferą społeczną, na potrzebę nowego określenia roli państwa. „W trwających obecnie dyskusjach o roli państwa stawia się, z różnych powodów, niewłaściwe pytania. Punktem wyjścia dyskusji jest przeciwstawienie państwa i rynku, podczas gdy każdy rynek musi być regulowany przez państwo, szczególnie jeżeli się chce, by gospodarka rynkowa pełniła też funkcje społeczne. Krytyka etatyzmu stawiając słuszne zarzuty nadużyć i zbiurokratyzowania upraszcza problem rzucając hasło: „mniej państwa”, podczas gdy rzecz polega na tym, żeby państwo by-

ło bardziej skuteczne, a tym samym kosztowało mniej”. Ignacy Sachs wspiera swe rozważania cytatem z książki Lewisa Carrolla: „Alicja w Krainie Czarów grzecznie zapytała Kota z Cheshire, w którą stronę powinna teraz pójść. Kot odpowiedział: „Bardzo dużo zależy od tego, dokąd chcesz dojść. Autor ten już w latach 90. minionego stulecia wskazywał na ryzyko wynikające z oddzielania się realnej strony gospodarki od finansowej, przestrzegając, że „pokusę spektakularnych zysków przy stołach „światowego kasyna” rynków finansowych przyciąga kapitał, który mógłby być zainwestowany w produkcję. Zdaniem Ignacego Sachsa, kapitał taki staje się „bezpłodny”, spowalniając w ten sposób rozwój społeczno-gospodarczy.

Utwierdzony w ramach doktryny neoliberalnej priorytet dla polityki monetarnej w połączeniu z nowymi, wikinomicznymi warunkami funkcjonowania sektora finansowego generuje zasadnicze zmiany w funkcjonowaniu państwa. Niemiecki politolog Wolfgang Streeck dochodzi do wniosku, że następuje wyraźna ewolucja państwa, jego przekształcanie z „państwa podatków” w „państwo długu” („Vom Steuerstaat zum Schuldenstaat”). W gospodarkach neoliberalnych zauważalny jest postępujący spadek wpływów do budżetu państwa z tytułu podatków dochodowych, czemu towarzyszy wzrost długu publicznego. W następstwie tego zacieśniają się interesy państwowe i sektora finansowego, przez co mniejsza się przejrzystość relacji między tymi dwoma stronami (państwem i sektorem finansowym). Pomoc jakiej wiele państw ostatnio udzieliło i udziela instytucjom finansowym dla ich ratowania w kryzysie, jeszcze bardziej zacieśnia te więzy. Stąd też „dziś prawie nie można odróżnić, co jest państwem, a co rynkiem i czy państwa upaństwowiły banki czy banki sprywatyzowały państwo”. Jednocześnie zmniejszanie się wpływów podatkowych państwa zmusza do ograniczania zakresu inwestycji i świadczeń publicznych, co z kolei napędza wzrost kredytowania przez banki gospodarstw domowych. Niedostatek świadczeń publicznych, np. edukacyjnych, zmusza gospodarstwa domowe do prywatnego finansowania. To kolejny czynnik zwiększający udział sektora finansowego w gospodarce, która w coraz większym stopniu napędzana jest kredytami, co w literaturze przedmiotu określane jest jako „prywatny keynesizm”. Zarazem kształtuje to nowy obraz możliwości finansowania inwestycji, w tym w nieruchomości i ograniczenia inwestowania zadłużonych gospodarstwach domowych.

Przejsie od modelu „państwa podatków” do modelu „państwa długu” sprawia, że obecnie w wielu krajach w ich polityce społeczno-gospodarczej podstawowym przy podejmowaniu rozmaitych decyzji pytaniem jest: co na to powiedzą i jak zareagują rynki finansowe oraz agencje ratingowe. Można to uznać za oznakę wytracania przez rządy wielu krajów suwerenności na rzecz rynków finansowych. Zarazem stwarza to ryzyko erozji systemów demokratycznych, W demokratycznym państwie podstawowym (z definicji) pytaniem powinno być: co powiedzą wyborcy, a nie: co powiedzą rynki.

Zakończenie

Przedstawione dysfunkcje w rozwoju społeczno-gospodarczym potwierdzają niespójności między wymogami nowej cywilizacji informacyjnej a rozwiązaniami instytucjonalno-regulacyjnymi w gospodarce, a także przyjętymi priorytetami i preferencjami społeczno-gospodarczymi. Jednym z groźnych tego przejawów jest marginalizowanie myślenia strategicznego na rzecz inwestycji spekulacyjnych, co nie sprzyja inwestowaniu wymagającemu dłuższego horyzontu czasowego, który z natury dotyczy przede wszystkim inwestycji w sektorze realnej gospodarki, w tym inwestowania w nieruchomości. Wskazuje to na konieczność zmian obowiązujących wzorców w kierunku umożliwiających przeciwdziałanie dychotomii wiedzy i mądrości oraz dychotomii sektora finansowego i realnego. Powstaje tu zatem fundamentalne, ale wciąż otwarte pytanie – jakie rozwiązanie instytucjonalne i ustrojowe sprzyjałyby takiemu kierunkowi przemian i przywrócenia rangi refleksji futurologicznej? Odpowiedź na takie pytanie wymaga pogłębionych refleksji teoretycznych, co łączy się z koniecznością rozwoju badań i dyskusji na ten temat, na co też był ukierunkowany niniejszy artykuł.

Przypisy

1. *W tekście wykorzystane zostały tezy zaprezentowane na Ogólnopolskiej Konferencji Naukowej pt. „Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe” (21-23 października 2013 r.), połączonej z Jubileuszem 50-lecia pracy naukowej profesor zw. dr hab. Haliny Henzel. Tezy te zawarte zostały w referacie pt. Prognostyczne determinanty inwestowani.*
2. *„The paradigm is a set of questions exploring the empirical and prospective reality and a set of methodologies creating the philosophical and instrumental framework how to answer those questions”, A. Kukliński, Europa quo vadis. A programmatic paper. (in:) A. Kukliński, J. Muszyński, G. Roman, J. Fiaszkiewicz (ed) Europa quo vadis, Lower Silesian Conference, Wrocław 2010, s. 13; także A. Kukliński, In search of New Paradigms (Selected papers 2001-2011); PTE, Warszawa, 2013.*
3. *D. Tapscott, A. D. Williams, Wikinomia. O globalnej współpracy, która zmienia wszystko, Wydawnictwa Akademickie i Profesjonalne, Warszawa 2008.*
4. *J. Rifkin, The Third Industrial Revolution: How Lateral Power Is Transforming Energy, the Economy, and the World by Jeremy Rifkin, Polgrave Macmillan, New York 2011 (motorem i rewolucji przemysłowej był wynalazek maszyny parowej i druku, drugiej – silnik spalinowy i nowoczesne media, trzeciej – Internet i nowe technologie ekologiczne).*
5. *D. Tapscott, A. D. Williams, op. cit.*
6. *D. Tapscott, A. D. Williams, Makrowikinomia. Reset świata i biznesu, Wydawnictwo Studio EMKA, Warszawa 2011, s. 13–16.*
7. *Netokracja i konsumtariat, czyli nowy podział społeczny w epoce Internetu; <http://www.teberia.pl/news.php?id=5250>,*

- 2006 oraz J. Soderqvist, A. Bard *NETOKRACJA. Nowa elita władzy i życie po kapitalizmie*, Wydawnictwa Akademickie i Profesjonalne, 2006.
8. *Netokracja...op. cit.*
 9. Guy Standing, *Precariat: The New Dangerous Class*, (2011). To połączenie słów proletariatu i pracariatu, czyli ci, którzy u progu kariery pozostają albo bezrobotni, albo uzyskują bardzo niską płacną pracę. (The word „proletarian” refers to a member of the working class of a capitalist society, or the „proletariat.” Combining the word with „precarious,” British economist Guy Standing coined the term „precariat” to try to describe the reality of low wage workers in our modern, global economy); and: Ross S Perlin’s „Intern Nation: How to Earn Nothing and Learn Little in the Brave New Economy”, 2011 – asks some serious questions about labor and internships and how young people make it into the world these days.
 10. Szersze jej omówienie w: E. Mączyńska, *Dysfunkcje gospodarki w kontekście ekonomii kryzysu*, Zeszyty Naukowe, PTE, 2011, nr 9, s. 43-70
 11. A Toffler, H. Toffler – *Budowa nowej cywilizacji. Polityka trzeciej fali*, Zyski S-ka, Poznań 1996.
 12. „Dlatego też, najmądrzejsze kraje i miasta na świecie nie tylko starają się swoim mieszkańcom najszybszy dostęp do Internetu, ale także za jak najmniejszą cenę w najodleglejszych miejscach”, T. L. Friedman – *Świat jest płaski. Krótka historia XXI wieku*, Wydawnictwo: REBIS, Poznań 2006, s. 358. Np. Szwecja uznają dopuszczenie do wykluczenia cyfrowego za naruszenie podstawowych zasad demokracji, porządku demokratycznego, a tym samym jego zagrożenie.
 13. T. L. Friedman, *ibidem*.
 14. M. McLuhan, *Te Gutenberg Galaxy: Te Making of Typographic Man*, University of Toronto Press., Toronto 1962.
 15. *Tamże*.
 16. Thurow, *cit.* S. 16
 17. *Kwestie te omawiane są obszernie m.in. w książce Paula. H. Dembińskiego* *Finanse po zawale. Od euforii finansowej do gospodarczego ładu*, Wydawnictwo Studio Emka, Warszawa 2011 (używa się w niej terminu finansjalizacja, nie finansyzacja).
 18. J. K. Galbraith, *Godne społeczeństwo. Program troski o ludzkość*, wyd. II, PTE, Warszawa 2012, s. 45.
 19. J. E. Stiglitz, *Freefall. Jazda bez trzymanki*, PTE, Warszawa, 2010 oraz J. E. Stiglitz, *The Price of Inequality: How Today’s Divided Society Endangers our Future*. W. W. Norton, NY. 2012; Stiglitz wskazuje na konieczność refleksji na temat preferencji społeczno-gospodarczych. „Imagine,./.. what it would be like if the world had free movement of labour, but not of capital. „Countries would compete to attract workers. They would promise good schools and a good environment, as well as low taxes on workers. This could be financed by high taxes on capital.” The result would be a much more equal society” – An ordinary Joe, „The Economist”, Jun 23rd, 2012.
 20. J. M. Keynes, *Ogólna teoria zatrudnienia, procentu i pieniądza*, przekład M. Kalecki, S. Rączkowski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003, s. 140.
 21. E. Mączyńska, *Gdy sługa staje się panem, czyli dysfunkcje pomiaru wartości biznesu i wyników działalności gospodarczej*, w: D. Zarzecki (red.), *Czas na pieniądz. Zarządzanie finansami. Inwestycje, wycena przedsiębiorstw, zarządzanie wartością*, Szczecin 2011.
 22. *Koniec dominacji Zachodu*, Tygodnik „FORUM”, nr 34, 22–28.08.2011, s. 11.
 23. K. Polanyi, *Wielka transformacja. Polityczne i ekonomiczne źródła naszych czasów* (tytuł oryg.: *The Great Transformation. The Political and Economic Origins of Our Times*), WN PWN, Warszawa 2010, s. IX.
 24. P. Pysz, *Czego można się nauczyć od myśli ordoliberalnej?*, „*Ekonomista*”, 2013, nr 2
 25. *Tamże*.
 26. N. Roubini, S. Mihm, wyd. cyt., s. 220.
 27. E. Mączyńska, *Nowy porządek światowy*, „*Biuletyn Ekonomiczny PTE*” 2012, nr 4.
 28. A. Wielowiejski, *op. cit.*, s. 21, oraz M. Bałtowski, M. Miśzewski, *Przeobrażenia cywilizacyjne a zmiany modelu polityki gospodarczej – uwarunkowania i konsekwencje*, „*Ekonomista*” 2013 nr 1
 29. T.S. Eliot, *Choruses from The Rock*, w: „*Stories of the Human Spirit*”, Edited by Peter Y.Chou, *WisdomPortal.com.*, <http://www.wisdomportal.com/Technology/TSEliot-TheRock.html>
 30. A. Wielowiejski, *op. cit.*, s. 21.
 31. M. Bałtowski..., *op.cit.*
 32. A.P. Wierzbiński, *Nowa Futurologia*, http://www.pte.pl/pliki/2/11/Nowa_Futurologia.pdf
 33. A. Toffler, *Szok przyszłości*, Wyd. Zyski S-ka, Warszawa 2000, s. 443.
 34. B. Roncević, *Rola dyskursu strategicznego w procesie tworzenia nowej ścieżki rozwoju*, w: A. Kukliński i in., *Problematyka przyszłości regionów. W poszukiwaniu nowego paradygmatu*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2008, s. 191.
 35. *Wyd.PublicAffairs*, 2009)
 36. *Wyd. Klubu Rzymskiego*, 2012
 37. „Another hallmark of the imperfect knowledge view is its qualification of fixed policy rules. The necessary point is that the optimum rule is not the same from one structure of the economy to another. As with the rest of macroeconomics, the issues have to be rethought in a way that makes the ever-imperfect knowledge of market participants and policymakers an integral part of the analysis” – cytata ze wstępu Edmund S. Phelps’a do książki R. Frydmana i. M.D. Goldberga, , *Imperfect Knowledge Economics, Exchange Rates and Risk*, Princeton University Press., New Jersey, 2007, s. xiii.



Prof. **Elżbieta Mączyńska** jest związana naukowo z SGH, INE PAN. Jest prezesem Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego.

WŁADZE PFSRM OD ROKU 1994

Zarządy

1994–1997

Andrzej Kalus – Prezydent
Henryk Czajkowski – Wiceprezydent
Mieczysław Prystupa – Wiceprezydent

1997–2000

Andrzej Kalus – Prezydent
Zygmunt Bojar – Wiceprezydent
Mieczysław Prystupa – Wiceprezydent

2000–2003

Wacław Baranowski – Prezydent
Ryszard Cymerman – Wiceprezydent
Zdzisław Matecki – Wiceprezydent
Tomasz Telega – Wiceprezydent

2003–2006

Andrzej Hopfer – Prezydent
Jerzy Filipiak – Wiceprezydent
Jerzy Adamiczka – Wiceprezydent
Krzysztof Urbańczyk – Wiceprezydent

2006–2009

Andrzej Hopfer – Prezydent
Jerzy Filipiak – Wiceprezydent
Jerzy Adamiczka – Wiceprezydent
Krzysztof Urbańczyk – Wiceprezydent

2009–2012

Krzysztof Urbańczyk – Prezydent
Jerzy Adamiczka – Wiceprezydent
Katarzyna Stasiak – Wiceprezydent
Krzysztof Bratkowski – Wiceprezydent
Janusz Jasiński – Wiceprezydent

2012–2015

Krzysztof Bratkowski – Prezydent
Janusz Jasiński – Wiceprezydent
Krzysztof Gabrel – Wiceprezydent
Robert Dobrzyński – Wiceprezydent

Komisje Rewizyjne

1994–1997

Wacław Baranowski – Przewodniczący
Lech Gutry – Wiceprzewodniczący
Lech Bomerski, *Henryk Mackiewicz*,
Leszek Zajączkowski – Członkowie

1997–2000

Wacław Baranowski – Przewodniczący
Henryk Czajkowski – Wiceprzewodniczący
Jerzy Jasiński, *Henryk Mackiewicz*,
Jadwiga Zielińska – Członkowie

2000–2003

Henryk Czajkowski – Przewodniczący
Roman Szwarz – Wiceprzewodniczący
Małgorzata Skapska – Sekretarz
Ewelina Czachorowska, *Stanisław Cegielski* – Członkowie

2003–2006

Henryk Czajkowski – Przewodniczący
Lech Gutry – Wiceprzewodniczący
Monika Nowakowska – Sekretarz
Stanisław Cegielski, *Roman Szwarz* – Członkowie

2006–2009

Monika Nowakowska – Przewodnicząca
Wiesława Szandrowska – Wiceprzewodnicząca
Elżbieta Schmidtko – Sekretarz
Stefan Tomczak – Członek

2009–2012

Marian Witczak – Przewodniczący
Monika Nowakowska – Wiceprzewodnicząca
Ryszard Krupiński – Sekretarz
Stanisław Cegielski, *Wiesława Szandrowska* – Członkowie

2012–2015

Krzysztof Lewandowski – Przewodniczący
Monika Nowakowska – Wiceprzewodnicząca
Henryk Jankowski – Sekretarz
Lech Krasiński, *Wiesława Szandrowska* – Członkowie

KRONIKA DWUDZIESTOLECIA

opracowała Magdalena Jędrzejewska

1993

Tymczasowy Komitet Porozumiewawczy

W Katowickim hotelu Senator, w dniach 3-4 kwietnia rozpoczyna działalność Tymczasowy Komitet Porozumiewawczy w składzie: Andrzej Hopfer, Zdzisław Małecki, Andrzej Kalus (przewodniczący). W spotkaniu biorą także udział przedstawiciele kilku regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych: Waław Baranowski (Warszawa), Lech Bomerski (Poznań), Henryk Czajkowski (Gdańsk), Lech Gutry (Katowice), Krzysztof Grzesik (Warszawa), Henryk Jędrzejewski (Warszawa), Jerzy Szarek (Kraków), Aleksandra Skońkiewicz (Łódź), Zdzisław Skwarczyński (Częstochowa) i Zygmunt Solarz (Szczecin).

Wcześniej, w dniach 7-8 grudnia 1992 roku, w Częstochowie odbyła się I Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, poświęcona tworzącemu się zawodowi „rzecznawstwo majątkowe”.



Dwa ważne spotkania w Warszawie

W czerwcu i sierpniu odbyły się dwa spotkania poświęcone powołaniu federacji stowarzyszeń rzeczoznawców. W pierwszym z nich uczestniczyło 14 przedstawicieli stowarzyszeń regionalnych, omawiano projekt statutu przygotowany przez Zdzisława Małeckiego. Podczas drugiego, sierpniowego, które odbyło się w budynku Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, statut federacji został uchwalony przez 15 delegatów z następujących stowarzyszeń: Pomorskiego SRM, Toruńskiego SRWN, Stowarzyszenia Ekspertów Wyceny Nieruchomości z Zielonej Góry, SRM we Wrocławiu, Warszawskiego SRN, Regionalnego

SRM w Białymstoku, PSRWN w Olsztynie, SRM w Siedlcach, Legnickiego Stowarzyszenia Taksatorów Nieruchomości, Łódzkiego SRM, Wielkopolskiego SRM, SRM w Katowicach, Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Specjalistów Wycen Nieruchomości w Szczecinie, Małopolskiego SRN oraz Gorzowskiego Stowarzyszenia Biegłych w Zakresie Szacowania Nieruchomości.

Grudniowa konferencja krajowa i rejestracja Federacji

W grudniu w Gdańsku odbyła się II Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych dotycząca szacowania nieruchomości na terenach zurbanizowanych. Odbywają się wybory władz federacji, Prezydentem zostaje Andrzej Kalus z Katowic, wiceprezydentami: Mieczysław Prystupa z Warszawy i Henryk Czajkowski z Gdańska.

16 grudnia Sąd Wojewódzki w Warszawie zarejestrował Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.



1994

Przyjęcie Federacji do TEGOVOFA

Podczas obrad The Group of Valuers of Fixed Assets (TEGOVOFA) w Dublinie federacja została przyjęta do tej organizacji europejskich rzeczoznawców.

Ponowne wybory władz PFSRM

W maju, podczas obrad Rady Krajowej, ponownie wybrano władze federacji w tym samym składzie (zgodnie z prawem wybory z roku 1993 były przedwczesne).

Międzynarodowa konferencja w Krakowie

W czerwcu do stolicy Małopolski na konferencję poświęconą standardom zawodowym w szacowaniu nieruchomości przyjechali rzeczoznawcy z Polski i Europy. Konferencję zorganizowała Federacja wraz z Krakowskim Instytutem Nieruchomości. Jej uczestnikami byli wszyscy liczący się szefowie europejskich organizacji nieruchomościowych: przedstawiciel Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości Daryl Lippincott, szef RICS Clive Lewis, sekretarz generalny TEGOVOFA Peter Champness i przedstawiciel Francuskiego Instytutu Rzeczoznawców Nieruchomości Phipippe Malaquin.



Pierwszy numer kwartalnika

W lipcu ukazuje się pierwszy numer federacyjnego kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”, którego nazwę przekazali koledzy z Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



Wydanie Tymczasowych Zasad Wyceny

Na III Krajowej Konferencji w Krakowie poświęconej m.in. standardom zawodowym, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa zaprezentowało wydanie książkowe Tymczasowych Zasad Wyceny (tzw. Ukrainkę – od żółto-niebieskiej okładki). Równolegle odbywało się spotkanie TEGOVOFA i EUROVAL, w którym wzięło udział kilkudziesięciu rzeczoznawców majątkowych.

1995

Ważne dla rzeczoznawców zarządzenie

1 marca Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wydaje zarządzenie w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości. Zarządzenie nadało moc prawną tymczasowym zasadom wyceny nieruchomości, ustalając m.in. że wynik wyceny nieruchomości będzie przedstawiony w dokumencie o nazwie „operat szacunkowy”.

Uchwała w sprawie standardów

W dniach 4-5 maja w Międzyzdrojach Rada Krajowa przyjmuje uchwałę w sprawie stosowania w sfederowanych stowarzyszeniach standardów zawodowych. Standardy te są zgodne z wytycznymi TEGOVOFA. Ich projekt został zrecenzowany przez specjalistów brytyjskich i amerykańskich.



Pierwsze mistrzostwa tenisowe rzeczoznawców

W Olsztynie odbywają się w dniach 29-30 czerwca pierwsze Mistrzostwa Tenisowe Polski Rzeczoznawców Majątkowych, zorganizowane przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.



IV Konferencja Krajowa

Trzydniowa konferencja odbywa się w dniach 24-26 września we Wrocławiu. Wydarzeniem było podpisanie przez prezy-

denta PFSRM Andrzeja Kalusa i minister GPiB Barbarę Bliedę porozumienia w sprawie organizowania przez federację postępowania kwalifikacyjnego związanego z nabywaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Zgodnie z porozumieniem biuro PFSRM pełni rolę koordynatora i przyjmuje od stowarzyszeń wnioski w sprawie organizacji egzaminów. Odtąd tylko stowarzyszenia skupione w federacji mogą organizować egzaminy państwowe dla rzeczoznawców.

1996

Międzynarodowa konferencja w Warszawie

Federacja współorganizowała w dniach 12-13 czerwca międzynarodową konferencję poświęconą ustawicznemu kształceniu rzeczoznawców. Do stolicy przyjechało kilkudziesięciu rzeczoznawców z Francji, Anglii, Ukrainy, USA i Polski.



Amicus de Rebus Peritorium Polonorum

Światowa Konferencja Rzecznawców i V Konferencja Krajowa

W dniach 9-11 października 250 delegatów z całego świata przyjechało do Warszawy na Valuers & Appraisers World Conference, która odbywa się równoległe z V Konferencją Krajową Rzecznawców Majątkowych. Delegaci z Australii, Brazylii, Malawi, Chin, USA, Rosji, Indii, Niemiec, Francji, Kanady, Wielkiej Brytanii, Holandii, Malezji i Irlandii. Konferencja krajowa poświęcona jest uwarunkowaniom określającym wiarygodność operatorów szacunkowych.

Obradująca w przeddzień konferencji Rada Krajowa podejmuje uchwały dotyczące przyznania po raz pierwszy medalu „Amicus de Rebus Peritorium Polonorum” (Przyjaciel Polskich Rzecznawców) następującym osobom i instytucjom: Henrykowi Jędrzejewskiemu, Peterowi Champnessowi oraz Wschodnioeuropejskiej Fundacji na rzecz Nieruchomości. Medale zostały wręczone podczas Kongresu Światowego.

1997

Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Z dniem 1 stycznia, zgodnie z reformą Centrum Administracyjnego i Gospodarczego Rządu przestało istnieć Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a powstał Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, który przejmuje część kompetencji resortu budownictwa.

Powstaje TEGoVA

1 marca, z połączenia EUROVAL i TEGOVOFA powstaje nowa organizacja europejskich rzeczoznawców – TEGoVA.

Nowa ustawa nieruchomościowa

21 sierpnia Sejm RP uchwalił ustawę o gospodarce nieruchomościami. Pracami nad nią kierował dyrektor Henryk Jędrzejewski. Do historii przeszła ustawa z roku 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Konferencja Krajowa w Olsztynie

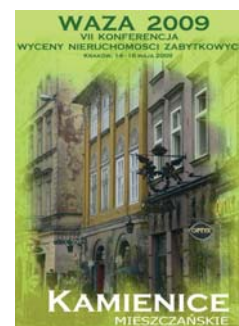
W dniach 11-13 września odbywa się VI Konferencja Krajowa, poświęcona gwarancjom jakości usług rzeczoznawców majątkowych. W konferencji bierze udział 350 uczestników. Medal „Amicus de Rebus Peritorium Polonorum” otrzymuje prof. Andrzej Hopfer.



Rada Krajowa i władze Federacji, czerwiec 1997

Międzynarodowa konferencja w krakowskim centrum Mangghha

Pierwsza konferencja wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA została zorganizowana przy współudziale PFSRM i Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w dniach 9-11 października. Przyjechali na nią rzeczoznawcy z Polski, Litwy, Ukrainy i Białorusi.



Zapowiedź VII WAZY 2009

1998

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wchodzi w życie

Z dniem 1 stycznia weszła w życie nowa ustawa o gospodarce nieruchomościami. Do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, powstającej przy UMiRM stowarzyszenia zgłaszają 150 kandydatów.

Porozumienie z PZU

Prezydent Andrzej Kalus wraz z wiceprezydentem Mieczysławem Prystupą podpisują pierwsze porozumienie z PZU SA w sprawie ubezpieczenia OC dla rzeczoznawców majątkowych. PZU jest do dzisiaj partnerem federacji.

VII Krajowa Konferencja

Konferencja odbywa się w Poznaniu w dniach 22-24 października pod hasłem „Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin” pod patronatem prezesa UMiRM Sławomira Najnigiera. Obradująca w przeddzień Rada Krajowa przyznaje medal „Amicus...” Zdzisławowi Małeckiemu.

Międzynarodowy Kongres Katastralny

Ponad 320 gości, w tym 100 z zagranicy, wzięło udział w Kongresie Katastralnym, który odbywał się w dniach 17-20 listopada w Warszawie pod patronatem premiera i pod auspicjami Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG).

Powołanie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Prezes UMiRM powołał Państwową Komisję Kwalifikacyjną ds. uprawnień i licencji zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. Komisji sęfuje dyrektor Henryk Jędrzejewski, a podkomisji ds. rzeczoznawców majątkowych – Zdzisław Bojar.

1999

Powołanie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

9 lutego, zgodnie z zapisami nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami, prezes UMiRM powołał Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z Wacławem Baranowskim na czele. Podkomisję dla rzeczoznawców majątkowych kierował Zdzisław Małecki.



**Szklarska Poręba
8–10 marca 1999 r.**

Mistrzostwa narciarskie rzeczoznawców

Szklarska Poręba gościła w dniach 8-10 marca grupę uczestników pierwszych Mistrzostw w Narciarstwie Zjazdowym Rzeczoznawców Majątkowych, zorganizowanych przez Karkonoskie SRM. Od tej pory mistrzostwa są organizowane co roku przez różne stowarzyszenia.

Porozumienia z UMiRM

21 kwietnia prezydent Andrzej Kalus podpisał porozumienie z prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Sławomirem Najnigierem w sprawie organizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomościami. 22 grudnia te same osoby podpisały w imieniu UMiRM i PFSRM porozumienie o organizacji praktyk zawodowych rzeczoznawców majątkowych.



VIII Konferencja Krajowa

Konferencja odbyła się w Łodzi w dniach 15-16 października i dotyczyła możliwości działania rzeczoznawców jako doradców inwestycyjnych na rynku nieruchomości. Wzięło w niej udział 360 rzeczoznawców z całego kraju.

2000

Nowe władze Federacji

Obradująca w dniach 4-5 lipca Rada Krajowa wybrała nowe władze federacji. Prezydentem został Wacław Baranowski, wiceprezydentami Ryszard Cymerman, Tomasz Telega i Zdzisław Małecki.

IX Konferencja Krajowa

Rzeczoznawcy spotkali się tym razem na konferencji krajowej w Toruniu w dniach 14-16 września. Tematem konferencji było gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich.

Szkolenia dla ukraińskich rzeczoznawców

W maju, wrześniu i listopadzie odbyło się w Kijowie kilkuniedniowe szkolenia realizowane przez polskich rzeczoznawców w ramach programu opracowanego przy pomocy i wsparciu Wschodnioeuropejskiej Fundacji Rozwoju Nieruchomości i PFSRM. Autorem programu był Mieczysław Prystupa, wykładowcami zaś, obok niego: Stanisława Kalus, Zdzisław Małecki, Ewa Kucharska-Stasiak, Jan Konowalczuk.

Szkolenia opracowano i przeprowadzono także dla rzeczoznawców ormiańskich i gruzińskich.

Spotkanie PKK z KOZ

Pierwsze wspólne spotkanie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej z Komisją Odpowiedzialności Zawodowej miało miejsce w dniach 29-30 listopada w Serocku.

2001

Prace nad nowymi standardami

W grudniu 2000 r. i lutym 2001 r. trwają prace federacyjnej komisji standardów nad nowymi standardami w związku z przewidywaną nowelizacją rozporządzeń wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami. W czerwcu w Jachrance spotkały się w tej sprawie KOZ i PKK.

X Jubileuszowa Konferencja Krajowa



„Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości oraz współpraca rzeczoznawców majątkowych z instytucjami finansowymi” to temat jubileuszowej konferencji, która odbyła się w dniach 27-29 września w Katowicach. Podczas konferencji Zygmunt Bojar trzymał medal Amicus. Po raz pierwszy stowarzyszenie organizujące konferencję przekazuje następnemu organizatorowi rzeźbę – symbol federacji.

Nowy prezes UMiRM

Profesor Marek Bryx, pracownik naukowy SGH, został nowym prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.



Wydanie ESV

Federacja wydała w ramach cyklu Biblioteczka Rzecznawcy Majątkowego „Europejskie Standardy Wyceny TE-GoVA 2000” w tłumaczeniu Tadeusza Dworakowskiego

2002

Rada Krajowa obraduje w UMiRM

Obradująca w dniach 10-11 stycznia w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Rada Krajowa Federacji podejmuje

m.in. uchwałę o nadawaniu raz w roku honorowych odznak złotych i srebrnych dla zasłużonych rzeczoznawców majątkowych i ich wręczaniu podczas konferencji krajowych. RK powołuje Iwo Betke na stanowisko szefa Komisji Arbitrażowej.

Konferencja Krajowa w Gdańsku

XI KKRM odbyła się w dniach 19-21 września w Gdańsku pod hasłem „10 lat zawodu rzeczoznawcy majątkowego, doświadczenia krajowe i przyszłość w zjednoczonej Europie”. Podczas konferencji dwaj koledzy: Henryk Czajkowski i Roman Szwarz otrzymali odznaczenia państwowe.

Rozporządzenie Rady Ministrów

27 listopada Rada Ministrów uchwała rozporządzenie w sprawie zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, które zostanie zastąpione przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. To ostatnie rozporządzenie, po kolejnych nowelizacjach dokonanych w 2005 r. i 2011 r., obowiązuje do dziś.

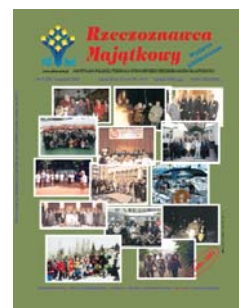
2003

Nowe władze Federacji

Rada Krajowa dokonała wyboru nowych władz federacji na posiedzeniu w dniach 3-4 lipca w Warszawie. Nowym prezydentem został prof. Andrzej Hopfer, a wiceprezydentami: Jerzy Filipiak, Krzysztof Urbańczyk i Jerzy Adamiczka.

Jubileuszowa XII KKRM

Konferencja Krajowa odbyła się w dniach 11-13 września w Koszalinie. Jej tematem były „Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny”. Statuetki X-lecia federacji otrzymało 12 stowarzyszeń – założycieli federacji oraz kilkanaście zasłużonych osób. Obradująca w przeddzień konferencji Rada Krajowa podjęła decyzje o wstąpieniu federacji do struktury Światowego Stowarzyszenia Organizacji Rzecznawców Majątkowych WAVO (World Association of Valuers Organizations)



Jubileuszowe wydanie kwartalnika

Konferencja CERAN

9 Międzynarodowa Konferencja CERAN (The Central European Real Estate Associations Network) odbyła się w dniach 17-19 września w Krakowie. Na zamku w Niepołomicach prezydent Andrzej Hopfer wręczył Ester Pryor, szefowej NVAR (Northern Virginia Association of Realtors) dyplom honorowego członkostwa PFSRM. Organizatorem konferencji była PFRN, wzięło w niej udział wielu rzeczoznawców majątkowych.

2004

Prezydent podpisał nowelizację ustawy o gn

7 czerwca prezydent podpisał znowelizowaną ustawę o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą znika UMiRM, a sprawy gospodarki nieruchomościami zostały przeniesione do Ministerstwa Infrastruktury. Wcześniej prezydent przesłał projekt ustawy do TK, pytając o konstytucyjność zmian organizacyjnych w organach administracji publicznej.

Ministrem odpowiedzialnym za sprawy środowiska rzeczoznawców jest Ryszard Jan Kurylczyk, rzeczoznawca majątkowy ze Słupska.

XIII KCRM

Tematem kolejnej Krajowej Konferencji, odbywającej się w dniach 9-11 września w Rzeszowie były refleksje nad zawodem rzeczoznawcy majątkowego. Profesor Ewa Kucharska-Stasiak otrzymała medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”.

Nowa siedziba biura Federacji w Warszawie

Od 1 listopada Biuro Federacji mieści się w nowej lokalizacji – gmachu dawnego Banku Rolnego przy ulicy Nowogrodzkiej 50, zbudowanego w latach 1926-28 według projektu arch. Mariana Lalewicza. Poprzednie lokalizacje biura to ul. Kopernika i ul. Złota.

2005

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości

29 czerwca zostało wydane Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości, które reguluje zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzeniu powszechnej taksacji nieruchomości.

XIV KCRM w Lublinie

Konferencja odbyła się w Lublinie w dniach 8-10 września i dotyczyła roli i działań rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach. Medal „Amicusa...” przyznano redaktorowi naczelnemu kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy, szefowi Warszawskiego SRM prof. Mieczysławowi Prystupie. Medal wręczono 19 grudnia tego roku na posiedzeniu Rady Krajowej.

Ustawa zabużańska

7 października zaczęła obowiązywać ustawa z 8 lipca o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej.

Nowe Ministerstwo

31 października Ministerstwo Infrastruktury zostało zastąpione Ministerstwem Transportu i Budownictwa. Ministrem odpowiedzialnym za sprawy środowiska rzeczoznawców jest Piotr Styczeń, sekretarz stanu ds. budownictwa (na zdjęciu poniżej).



Kierunki rozwoju zawodu

Na posiedzeniu w dniu 19 grudnia Rada Krajowa uchwaliła dokument „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Cele, kierunki, zadania”, będący wytyczną do rozwoju zawodu.

2006

Międzynarodowa konferencja dot. standardów zawodowych

W warszawskim hotelu SAS pod patronatem RICS i federacji odbyła się międzynarodowa konferencja, poświęcona standardom zawodowym dotyczącym wyceny nieruchomości. Wzięło w niej udział ponad stu specjalistów rynku nieruchomości ze świata i z Europy.

Nowy – stary zarząd

7 lipca na posiedzeniu Rady Krajowej został ponownie wybrany na kolejną kadencję (2006-2009) poprzedni zarząd w składzie: prezydent Andrzej Hopfer, wiceprezydenci: Jerzy Adamczka, Jerzy Filipiak, Krzysztof Urbańczyk.

XV KCRM

Piętnasta Konferencja Krajowa odbyła się w warszawskiej Bibliotece Narodowej w dniach 21-23 września, a jej tematem była rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym. Amicusem została odznaczona Zdzisława Ledzion-Trojanowska.



2007

Motopiknik

Na przełomie sierpnia i września odbył się Pierwszy Ogólnopolski Moto-Piknik Appraiserów POMPA, w którym wzięło udział 10 motocyklistów.

Krajowa Konferencja Rzeczoznawców

W dniach 20-22 września odbywała się XVI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach zatytułowana „Grunt to grunt. Aktualne aspekty w szacowaniu”. Amicusem został kolega Tomasz Telega.

Spotkanie z ministrem Dziekońskim

29 listopada w Ministerstwie Infrastruktury odbyło się spotkanie Zarządu PFSRM z podsekretarzem stanu Olgierdem Dziekońskim i dyrektorem Departamentu Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Małgorzatą Kutylą. Zarząd przekazał ministrowi Dziekońskiemu m.in. wniosek o powołanie samorządu zawodowego w rozumieniu artykułu 17 Konstytucji RP.



Kolejne mistrzostwa narciarskie, Rytro 2007

konferencji były „Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska jako szczególne obszary działania rzeczoznawcy majątkowego. Na początku konferencji dokonano uroczystego wręczenia medalu „Amicus” Krzysztofowi Grzesikowi.

I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych

Po konferencji krajowej 27 września odbył się w Poznaniu I Kongres Rzeczoznawców Majątkowych, w którym wzięło udział 157 delegatów z poszczególnych stowarzyszeń lokalnych z PFSRM. Celem Kongresu była odpowiedź na pytanie czy środowisko rzeczoznawców ma dążyć do utworzenie Izby Zawodowej.



2009

Jubileusz KOZ

9 lutego Komisja Odpowiedzialności Zawodowej obchodziła swoje dziesięciolecie. Z tej okazji odbyło się w Warszawie spotkanie zorganizowane przez resort infrastruktury. Podczas spotkania kilkunastu rzeczoznawców otrzymało odznaczenia państwowe i resortowe.

Nowe władze Federacji

Obrađująca 6 lipca Rada Krajowa wybrała nowy zarząd w składzie: prezydent Krzysztof Urbańczyk, wiceprezydenci: Jerzy Adamiczka, Krzysztof Bratkowski i Janusz Jasiński.

2008

Wręczenie Świadectw Uznania Zawodowego REV

Uroczystość wręczenia Świadectw REV (Recognised European Valuer) odbyła się w dniu 30 maja w warszawskim hotelu Sheraton podczas obrad Zgromadzenia Ogólnego TEGoVA. Na uroczystość przyjechało około stu pięćdziesięciu osób, a wręczenia dokonywali wspólnie: wiceminister Olgierd Dziekoński, prezydent TEGoVA Roger Messenger oraz prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer.

XVII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych

W dniach 25-26 września w budynku Centrum Kultury Zamek w Poznaniu odbyła się XVII KKR. Tematem



Kwartalnik czasopismem naukowym

Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawany przez Federację od lipca 1994 roku, został wpisany do wykazu czasopism naukowych, prowadzonego przez Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego. Za publikację tekstu naukowego na łamach kwartalnika autor otrzymuje punkty referencyjne.

XVIII KKRM we Wrocławiu

Kolejna Konferencja Krajowa odbyła się w dniach 22-24 września we Wrocławiu. Jej tematem była wycena w dobie kryzysu, ze szczególnym uwzględnieniem banków i instytucji finansowych”. Laureatką „Amicus” została Lucyllia Głogowska z Krakowa.

2010

Seminarium w Centrum Finansowym Puławska

31 marca w Centrum Finansowym Puławska odbyło się seminarium „Rynek Nieruchomości – wyzwania XXI wieku” współorganizowane przez Federację oraz Polską Federację Zarządców Nieruchomości. Podczas seminarium mówiono m.in. o standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, przedstawiano interpretacje definicji wartości rynkowej w przepisach UE, prezentowano różne mechanizmy finansowania nieruchomości.

Konferencja Krajowa w Kielcach

W dniach 16-18 września odbyła się XIX Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych. Ponad 200 rzeczoznawców majątkowych wzięło udział w konferencji poświęconej udziałowi rzeczoznawców w wycenie przedsiębiorstw. „Amicusem” został prof. Ryszard Cymerman z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie



XIX Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach

Pierwsza kobieta we władzach Federacji

Podczas posiedzenia Rady Krajowej, odbywającego się w dniach 20-21 grudnia, do grona Zarządu Federacji dołączyła Katarzyna Stasiak. To pierwsza kobieta w historii Federacji zasiadająca w Zarządzie.



2011

Konferencja TEGOVA i PSFRM w Warszawie

5 lipca w Warszawie odbyła się międzynarodowa konferencja zorganizowana jako jedna z imprez w ramach polskiej Prezydencji w Radzie UE pt. „Harmonizacja wyceny nieruchomości w krajach Unii Europejskiej”. Federacja była gospodarzem konferencji a współorganizatorami Instytut Taksacji Powszechnej i Wyceny (IRRV) oraz Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA). Wśród panelistów obecni byli przedstawiciele największych europejskich organizacji rzeczoznawców majątkowych.

Nowa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

11 lipca Minister Infrastruktury Cezary Grabarczyk wydał Zarządzenie nr 27 w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Przewodniczącym komisji został Wacław Baranowski, a wiceprzewodniczącym sekcji rzeczoznawców majątkowych został Zbigniew Brodaczewski.

Nowa Państwowa Komisja Kwalifikacyjna

19 sierpnia Minister Infrastruktury wydał rozporządzenie w sprawie powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, które weszło w życie z dniem 1 września. Przewodniczącym PKK został Marek Majchrzak, jej prezydium tworzą: Ryszard Cymerman (rzeczoznawca), Jan Maciej Czajkowski (pośrednik) i Piotr Konkol (zarządcy).

XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców w Katowicach

W dniach 28-30 września odbyła się jubileuszowa, XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowana przez obchodzące XXX-lecie Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Tematem konferencji było gospodarowanie przestrzenią nad i pod gruntem.

W związku z jubileuszem organizatorzy z SRM uhonorowali 14 osób statuetką Anioł Przestrzeni, a prezes ŚSRM Andrzej Kalus otrzymał gratulacje od ministra infrastruktury Cezarego Grabarczyka.

III Kongres Katastralny

W dniach 23-25 listopada odbył się w Warszawie III Kongres Katastralny. Wiodącym tematem kongresu był „Kataster w zrównoważonym zarządzaniu przestrzenią”. Podczas kongresu omówiono m.in. takie zagadnienia jak: przyszłość katastru (Kataster 2014plus); reformy katastralne w skali lokalnej i globalnej – integracja części technicznej i prawnej katastru; kataster a zarządzanie kryzysowe (katastrofy środowiskowe, ekologiczne, powodzie, osuwiska) oraz kataster w Unii Europejskiej.



XX Krajowa Konferencja w Katowicach

nia wspólnych działań na rzecz tego rynku, w szczególności w zakresie rozwoju zawodów rynku nieruchomości, ochrony praw własności, swobody działalności gospodarczej i zawodowej oraz praw klientów. Federacja jest jednym z sygnatariuszy porozumienia.

Międzynarodowa konferencja TEGoVa i PFSRM

11 maja w Krakowie zorganizowano jednodniową konferencję dotyczącą Europejskich Standardów Wyceny (EVS). Wzięło w niej udział 60 rzeczoznawców z Polski oraz 66 z kilkunastu

krajów europejskich, a także z USA, Kanady i Puerto Rico. Organizatorem konferencji była Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA).

2012

Porozumienie dziewięciu organizacji rynku nieruchomości

27 stycznia zawarto porozumienie dziewięciu organizacji działających na rynku nieruchomości w celu podejmowa-

Zlot członków pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

18 i 19 maja w Częstochowie z inicjatywy Wacława Baranowskiego, Henryka Jędrzejewskiego i Henryka Hajdasza, odbył się Zlot członków Pierwszej Komisji



Zlot członków pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Kwalifikacyjnej Rzeczoznawców Majątkowych. Na Zlot przybyło liczne grono członków Pierwszej PKK, wielu z rodzinami.

Nowe władze Federacji

Podczas posiedzenia Rady Krajowej w dniu 2 lipca dokonano wyboru nowego Zarządu Federacji w kadencji 2012-2015: prezydenta Krzysztofa Bratkowskiego i wiceprezydentów: Janusza Jasińskiego, Krzysztofa Gabriela i Roberta Dobrzyńskiego.



XXI Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych

W dniach 12-14 września odbyła się coroczna konferencja, tym razem zorganizowana w Międzyzdrojach. Tematem konferencji była analiza rynków w wycenie nieruchomości. Do grona rzeczoznawców odznaczonych Amicussem, dołączył Henryk Hajdasz.



Deregulacja w Sejmie

8 listopada odbyło się pierwsze czytanie ustawy deregulacyjnej w Sejmie RP. 9 listopada została powołana Komisja Nadzwyczajna do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych w 26 osobowym składzie. W ramach prac Komisji Nadzwyczajnej doszło do rozszerzenia zakresu projektu ustawy deregulacyjnej o zawód rzeczoznawcy majątkowego

Nowe wydanie Standardów Wyceny

Dzięki staraniom Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ukazało się trzecie polskie wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny EVS.

2013

Władze Federacji i naukowcy o ustawie deregulacyjnej

11 lutego prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski, w związku z pracami sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych wydał oświadczenie skierowane do parlamentarzystów: „Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego w kształcie zaproponowanym przez komisję nadzwyczajną jest groźna dla gospodarki”, w którym m.in. zwrócił się o nie uchwalanie zaproponowanych zmian, gdyż powinny być one skonsultowane ze środowiskiem rzeczoznawców. Przedstawiciele Federacji odbyli w tej sprawie szereg spotkań z posłami i senatorami wszystkich klubów parlamentarnych, a także opracowany został list otwarty do Premiera RP, pod którym podpisało się ponad 5 tys. osób.

WAZA po raz dziewiąty

W dniach 17-18 maja odbyła się kolejna już, dziewiąta, Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych, dotycząca tym razem problematyki wyceny obiektów socrealizmu i modernizmu jako nurtu w architekturze światowej i polskiej. Konferencję zorganizowano pod Patronatem Honorowym RICS.

Impreza odbywała się w salach Galerii Sztuki Nowoczesnej zwanej w Krakowie Bunkrem Sztuki.

Uchwalenie ustawy deregulacyjnej

13 czerwca Sejm RP uchwalił ustawę o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. Nr 2013, poz. 829), zwaną potocznie ustawą deregulacyjną, liwidującą zawody pośrednika i zarządcy nieruchomości. Wprowadzone regulacje niszczą w części dobrze funkcjonujący i sprawdzony w praktyce system.

Organizator



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZONAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Partner konferencji



Patroni honorowi



MINISTERSTWO
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ



MINISTERSTWO
GOSPODARKI



WOJEWODA MAZOWIECKI



Marszałek
Województwa Mazowieckiego



Sponsor



BANK
GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO

Patroni medialni



POLSKA AGENCJA PRASOWA



Partner wspierający konferencji



Partnerzy



ŚRODKOWOPOMORSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZONAWCÓW MAJĄTKOWYCH
Członek Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
75-613 Koszalin, ul. Zwycięstwa 140, tel/fax (0-94) 341-91-92, www.srm.bz, e-mail: koszalin@gmail.com



Rzecznawca Majątkowy
kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
nakład 1500 egzemplarzy.

Zespół redakcyjny: redaktor naczelny: Mieczysław Prystupa, sekretarz redakcji: Magdalena Jędrzejewska.

Współpraca redakcyjna: Linh Nguyen, Propublic sp.z.o.o oraz **komitet organizacyjny XXII Jubileuszowej Konferencji** w składzie: Krzysztof Bratkowski, prezydent PFSRM; Robert Dobrzyński, wiceprezydent PFSRM; Krzysztof Gabrel, wiceprezydent PFSRM; Janusz Jasiński, wiceprezydent PFSRM; Jolanta Nosek – Haich, Prezes Małopolskiego SRM w Krakowie; Joanna Grzesiak, Prezes SRM w Bydgoszczy.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak,
Kolaże: Magdalena Jędrzejewska,
Zdjęcia: archiwum kwartalnika, archiwa stowarzyszeń, okładka: Artur Oleszczuk
Skład, druk, oprawa: J-Property, ul. Zwycięzców 20/2, 03-936 Warszawa, info@jproperty.pl

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50 (IV piętro), www.pfsm.pl

Numer oddano do druku 15 października 2013 r.