



XXIV KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EKSPERTEM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Białystok przyjął swoich gości ciepło i serdecznie. Gospodarze – przedstawiciele Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych – stworzyli przyjazną przestrzeń, w której w sposób swobodny następowała wymiana wiedzy i doświadczeń w szeroko pojętej sferze gospodarki nieruchomości, zaś nawiązanie wartościowych zawodowych kontaktów zupełnie naturalnie szło w parze z doskonałym programem rozrywkowym. Bezcenne były chwile, kiedy to dyrygent **prof. Edward Kulikowski** udawał rzeczoznawcę, jak fachowo potrafią śpiewać standardy Perfektu razem z Chórem Akademickim Uniwersytetu w Białymstoku. Doświadczenie to wspaniałe, a w kontekście całej konferencji znamienne, jak wiele niezależnych głosów może ze sobą zgrabnie współbrzmieć i złożyć się na czysty śpiew. Czyż nie tak chcielibyśmy postrzegać Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych?

Na koniec kolega zapytał mnie o wartości wyniesione z przebiegu konferencji. Odpowiedziałam, że to plik wizytówek. Nie była to jednak odpowiedź pełna, toteż poniżej pozostawiam sobie jeszcze na parę subiektywnych wniosków.

Niewątpliwie najwięcej emocji wzbudził panel dyskusyjny pt. „Jaka wartość rynkowa? Próbował on odpowiedzieć na pytanie jak daleko są od siebie prawo, teoria ekonomii i praktyka funkcjonowania rynku. Zachęcona zapowiedzią programu ramowego, bardzo liczyłam, że „pod batutą” **Radosława Gacy**, z nutką teatralnego gestu, rozegra się pojedynek „trzech tenorów”: **Piotra Cegielskiego, Jana Konowalczyka i Łukasza Maciaka**. Tymczasem obejrzałam pięknie zgraną i równo idącą czwórkę pełnokrwistych specjalistów, zaprzęzoną w kielżno pojęcia wartości nieruchomości, odmienianego przez ekonomię, prawo, opcje i sprawiedliwość. Okazało się bowiem, że ciężar gatunkowy poruszonego zagadnienia oraz ograniczenia czasowe, nie pozwoliły rozwinąć tej dyskusji do pełnego galopu. Mając na uwadze tendencje standaryzowania i upraszczania wycen, tak widoczne przy tzw. tanich wycenach bankowych, czy też podejmowane przez część rzeczoznawców próby wpięcia procesu wyceny w z góry zaprogramowane uniwersalne modele statystyczne, problem postrzegania wartości nieruchomości niewątpliwie nabiera coraz większego znaczenia.

Cieszę się, że podjęto zagadnienie ceny jako przejawu wartości, a wartości jako hipotezy ceny. Co bardzo ważne, podczas panelu wybrzmiała wyraźnie koncepcja wyceny jako próby odwzorowania zachowań na rynku nieruchomości. Mam wrażenie, że po latach debaty na temat unowocześniania i optymalizacji metodologii obliczeń, przyszedł czas na przypomnienie,

że wycena to nie tylko matematyka, ale także, a może przede wszystkim sztuka szacowania dokonywana w warunkach, jak to wyraźnie wielokrotnie podkreślił w swoim panelu **Piotr Cegielski**, nieefektywnego i niedoskonałego rynku nieruchomości. W ślad za wypowiedzią **Radosława Gacy**, trzeba podkreślić, że w cenie rynkowej, obok mierzalnych obiektywnych przesłanek nabycia nieruchomości, zawiera się pierwiastek tajemniczy, nieuchwytny dla matematyki i statystyki. Będą to głównie elementy subiektywizmu uczestników rynku nieruchomości. Z tego właśnie powodu możemy mówić o pewnym zakresie, w którym – w zależności od przyjętych założeń – szacowana kwota może się odnaleźć i wciąż będziemy mieli do czynienia z wartością rynkową. Czy zatem w warunkach nieefektywnego i niedoskonałego rynku nieruchomości w ogóle możemy rozpatrywać oszacowaną wartość w kontekście prawidłowego wyniku? Uważajmy tutaj na nomenklaturę i precyzję wypowiedzi. Nie bez powodu ustawodawca w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami założył, że ocenie podlegać może jedynie prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, a nie określona w nim wartość. Jakie są bowiem granice prawdopodobieństwa, że oszacowana wartość potwierdzona zostanie ceną sprzedaży? Wreszcie, czy jesteśmy w stanie ustalić szablonowe kryteria uniwersalnej skali podobieństwa nieruchomości, skoro sam rynek nieruchomości nie wyznaczył ostrych progów cenności nieruchomości? Proces wyceny zobiektywizowany jest co prawda reżimem prawnych uregulowań, jednakże rdzeniem wyceny jest próba odwzorowania i przełożenia na wartość zachowań uczestników rynku, pomiędzy którymi dokonuje się obrót prawami do nieruchomości (panel Radosława Gacy). Unikatowy charakter nieruchomości, postrzeganej wielowymiarowo przez pryzmat cech fizycznych, związanych z nią praw, potencjału inwestycyjnego i użytkowego, lokalizacji, przeznaczenia w planie miejscowym, czy wreszcie trudnych do zobiektywizowania, nierzadko poufnych, relacji zachodzących między stronami transakcji, powoduje, że mamy do czynienia z, jak już wyżej powiedziano, z rynkiem wewnątrznie niejednorodnym mało przejrzystym i niedoskonałym. Cena zaś uwarunkowana jest sytuacją prawną, ekonomiczną, środowiskową, społeczną oraz szeregiem trudnych do skalkulowania czynników deformujących obiektywne przesłanki wartości, takich jak sztuka negocjacji, niedoinformowanie, spekulacje, nieracjonalne zachowania uczestników rynku, które powodują, że ustalona w transakcji cena niejednokrotnie dystansuje się od wartości nieruchomości (w ślad za Radosławem Gacą). Można powiedzieć, że cała wiedza fa-



Uchwały i wnioski z posiedzenia RADY KRAJOWEJ PFSRM 23 września 2015 (Białystok)

Uchwała nr 18/09/2015

Rada Krajowa PFSRM uwzględniając rekomendację Kapituły Medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” w 2015 roku przyznaje Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” Januszowi Jasińskiemu.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 19/09/2015

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza i przyjmuje zaproponowane przez Kapitułę Medalu zmiany do Regulaminu przyznawania medalu honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wraz z poprawkami:

- w § 5 ust. 2: termin „10 kwietnia” zastępuje się terminem „15 kwietnia”,
- w § 6 ust. 1: słowo „Zarząd” zastępuje się słowem „Prezydent”,
- w § 6 ust. 3: dodaje się zdanie drugie o treści „W przypadku ustąpienia tych osób przed upływem bieżącej kadencji, członkowie Kapituły wybierają przewodniczącego, lub jego zastępcę na okres do końca tej kadencji”.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Wniosek nr 14/09/2015

W związku ze złożonym pismem z dnia 19 sierpnia 2015 r. przez Stowarzyszenie Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce, wnioskiem o przyjęcie w skład PFSRM, Rada Krajowa PFSRM mając na względzie uwarunkowania statutowe obu organizacji, do czasu ustąpienia przeszkód formalnych w zakresie przyjęcia organizacji w skład PFSRM jako członka wyciecznego, proponuje przyjęcie Stowarzyszenia Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce w skład PFSRM zgodnie z § 14 Statutu PFSRM jako członka wspierającego.

Nad wnioskiem głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 82
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 8

Wniosek nr 15/09/2015 (wnioskodawca SRM we Wrocławiu)

Rada Krajowa PFSRM proponuje aby Zarząd PFSRM rozważył możliwość zorganizowania dla członków sfederowanych stowarzyszeń (Zarządów i Komisji Rewizyjnych) szkoleń w zakresie aktualnych formalno-prawnych zasad działalności organizacji.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Wniosek nr 16/09/2015 (wnioskodawca Łódzkie SRM)

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Zarząd PFSRM do przedstawienia na grudniowym posiedzeniu Rady Krajowej sprawozdania z funkcjonowania REV w Polsce, oraz zasad i efektów współpracy z firmą Propublic, jak również planów dalszej współpracy.

Wniosek przyjęto jednogłośnie.

Komisja Uchwał i Wniosków pracowała w składzie:
Joanna Grzesiak, Celina Hoffman, Mirosława Koczara.

chowa rzeczoznawcy majątkowego i sztuka szacowania zawiera się właśnie w umiejętności odczytania, czy nawet w opartym o zawodowe doświadczenie wycuciu ww. materii. Toteż szacowanie nieruchomości zawsze będzie zawierało pewną dozę subiektywizmu rzeczoznawcy majątkowego i bynajmniej nie powinno być utożsamiane wyłącznie z warstwą wyliczeniową operatu szacunkowego. Powyższą wypowiedzią nawiązując do pytania o celowość metod statystycznych w procesie wyceny indywidualnej nieruchomości, które trafnie postawił **prof. Mieczysław Prystupa** w kwietniowym wydaniu Kwartalnika (nr 2) w artykule: „Wykorzystanie metod statystycznych w procesie wyceny”.

Ważna i odważna była wreszcie wypowiedź Piotra Cegielskiego, piętnująca układanie metodologii szacowania – zaliczanej przecież do ścisłego obszaru wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie linią orzecniczą sądów. To przecież rzeczoznawcy majątkowi powinni uczyć prawników jak szacować nieruchomości, a nie odwrotnie. Jako rzeczoznawca majątkowy, prawnik i urzędnik w pełni podzielam ten pogląd. Dodam przy tym, że jest to koncepcja zgodna ze stanowiskiem Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego” wyrażonym w Uchwale z dnia 23 marca 2015 r.

Wychodząc poza schemat rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu szacunkowego, cała konferencja okazała się programowo zgodna z duchem czasu. Rozwijający się dynamicznie rynek nieruchomości inwestycyjnych potrzebuje dzisiaj specjalistów z obszarów *due diligence* nieruchomości i przedsiębiorstwa (np. referat **Katarzyny Opęchowskiej**) oraz szeroko rozumianej efektywności wykorzystania potencjału komercyjnego i inwestycyjnego nieruchomości (np. referaty **Jacka Kamińskiego, Łukasza Maciaka i Daniela Bielskiego**). Wszystkie te obszary wpisują się w ekspercko – doradczą działalność zawodową rzeczoznawcy majątkowego, o której mowa w art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. To właśnie umiejętność rozpoznania potencjału inwestycyjnego nieruchomości i wsparcia racjonalnej gospodarki w każdym segmencie rynku nieruchomości, stanowi dzisiaj i na przyszłość o największym potencjale zawodu. Dzisiejsze potrzeby rynku to prawdziwe wyzwanie i szansa, której rzeczoznawcy majątkowi nie mogą zmarnować. Jak bowiem powinniśmy mierzyć fachowość rzeczoznawcy majątkowego, czy na pewno poprzez przyzmat wielkiej liczby sporządzonych operatów szacunkowych? Dyskusje, które w ostatnim czasie przewijają się przez nasze środowisko wokół postępującej degrengolady cen za wyceny oraz jakości operatów szacunkowych, same w sobie stanowią już odpowiedź, że jest to miara z minionej epoki. Jako rzeczoznawcy majątkowi dysponujemy znacznie szerszą ofertą dla rynku nieruchomości, aniżeli tania liczona usługa sporządzenia operatu szacunkowego. Wszystko wskazuje na to, że doszliśmy do momentu, w którym rynek co-

raz wyraźniej domaga się realizowania pełnego katalogu kompetencji, które ustawodawca zadedykował rzeczoznawcom majątkowym już w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2004 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492). Jest to chyba najważniejszy komunikat, jaki można było odczytać z sesji referatowych Konferencji.

Monika Drobyszewska

W mojej ocenie Konferencja była bardzo interesująca i oczywiście perfekcyjnie przeprowadzona pod względem organizacyjnym. W tym roku organizatorzy postawili na większy udział prelegentów związanych z praktyką wyceny. Dzięki temu mieliśmy okazję wysłuchać kilka bardzo ciekawych wystąpień i uzyskać ogromną ilość ciekawych informacji

rynkowych. Po raz pierwszy w trakcie Konferencji Krajowej mieliśmy również możliwość wzięcia udziału w otwartej debacie środowiskowej tym razem dotyczącej szeroko rozumianego pojęcia „wartości rynkowej”. Zarówno sam przebieg debaty jak i wnioski z niej wypływające zachęcają do dalszej organizacji podobnych form wymiany doświadczeń i opinii.

Mam nadzieję, że zaproponowany kierunek będzie kontynuowany przez kolejnych organizatorów a Konferencje Krajowe ponownie staną się najważniejszym miejscem spotkań i wymiany poglądów polskich rzeczoznawców majątkowych.

Niestety, jedyne nad czym ubolewam to, w mojej ocenie, zbyt mała reprezentacja związanego z rzeczoznawstwem środowiska naukowego. Musimy pamiętać, że rozwój zawodu bez rzetelnej podbudowy merytorycznej będzie zdecydowanie trudniejszy.

Radostaw Gaca

JANUSZ JASIŃSKI

– AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM

Ma lat 62, jest doświadczonym pracownikiem naukowo-dydaktycznym zatrudnionym na Wydziale Geodezji Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (wcześniej Akademii Rolniczo-Technicznej), gdzie pracuje od 1977 r. Od 2005 jest starszym wykładowcą w Katedrze Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM.

Jego zainteresowania naukowe w początkowym okresie pracy koncentrowały się głównie wokół problematyki związanej z urządzaniem obszarów wiejskich oraz z planowaniem przestrzennym, a od 1991 r. wokół szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami, a w szczególności problematyki wyceny nieruchomości. Ma w tej dziedzinie znaczny dorobek naukowy – 47 publikacji naukowych oraz popularno-naukowych.

Prowadził wykłady na studiach stacjonarnych i niestacjonarnych oraz studiach podyplomowych (na terenie całego kraju) z tematyki związanej z wyceną nieruchomości, zarządzaniem oraz pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jest promotorem ponad 250 prac magisterskich, inżynierskich. W latach 1997–1999 był członkiem Senatu ART. Przebywał na wielu zagranicznych stażach i wyjazdach naukowych. Jego łączny dorobek stanowi ponad sto publikacji w wydawnictwach naukowych i konferencyjnych.

Wielokrotnie nagradzany za działalność naukową, uhonorowany przez Prezydenta RP Brązowym i Srebrnym Krzyżem Zasługi.

Niezależnie od prowadzonej działalności dydaktycznej, w celu poszerzenia swojej wiedzy praktycznej z zakresu szacowania nieruchomości, prowadzi własną działalność gospodarczą.



Na zdjęciu od lewej: H. Jędrzejewski, K. Bratkowski i laureat nagrody. Fot. Victor Vog.

W 2008 r. uzyskał uprawnienia do używania tytułu REV (Recognised European Valuer).

W latach 2009–2015 pełnił funkcję wiceprezydenta PFSRM. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości ma od 1994 r., a od 1998 r. jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W okresie od 1995 do 2009 r. pełnił funkcję wiceprezydenta Polskiego Sto-