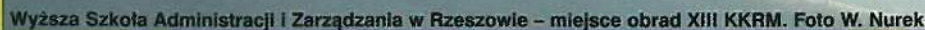
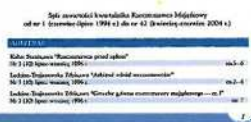




KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ISSN 1233-054X



- Będziemy walczyć o nasze sprawy – rozmowa z prezydentem PFSRM Andrzejem Hopferem • Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z komentarzem Zdzisława Małeckiego • 10 lat Komisji Arbitrażowej – wyciąg z opinii • Sprawozdanie z XIII KKRM w Rzeszowie • Rynek nieruchomości w Trójmieście • Wycena majątku w Chinach • Z życia stowarzyszeń • Manowce wiary • Medialny wizerunek rzeczoznawcy • Nowości wydawnicze •

PRAWO • STANDARDY I METODY WYCEN • RYNEK NIERUCHOMOŚCI • ZAGRANICA • STOWARZYSZENIA



Drodzy Czytelnicy,

W lipcu 1994 roku ukazał się pierwszy numer kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy. Minęło więc 10 lat historii pisma ściśle związanego ze współczesnym rozwojem rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce. 10 lat temu w pierwszym wstępie napisałem między innymi: „Kwartalnik został powołany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i jest jej oficjalnym organem. Ma służyć przede wszystkim rzeczoznawcom majątkowym w utrzymywaniu i podnoszeniu kwalifikacji zawodowych. Będzie również prezentował oficjalne stanowiska w zakresie gospodarki nieruchomościami. Otwarty także będzie dla Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w sprawach trybu zdobywania uprawnień zawodowych. Kwartalnik nasz ma służyć pomocą urzędowi centralnym, wojewódzkim i gminnym w poznawaniu problematyki gospodarki nieruchomościami. Zamierzamy prezentować problematykę międzynarodową, zwłaszcza teraz gdy Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych została przyjęta do TEGOVOFA jako członek stowarzyszony. Liczymy oczywiście drodzy rzeczoznawcy



na Waszą współpracę, na ciekawe artykuły, dzielenie się doświadczeniami, na Wasz stały kontakt z redakcją.”

Pozostawiając ocenę kwartalnika Wam Drodzy Czytelnicy, chciałbym zachęcić do skorzystania z zestawu wszystkich artykułów, które redakcja przygotowała z okazji dziesięciolecia.

Dziesięciolecie jest dobrą okazją do podziękowań za pomoc w prowadzeniu pisma kolejnym prezydentom PFSRM: Andrzejowi Kalusowi, Wacławowi Baranowskiemu oraz obecnemu prezydentowi Andrzejowi Hopperowi. Szczególne podziękowania chciałbym przekazać Henrykowi Jędrzejewskiemu, który w sposób kompetentny wiele lat prezentował na łamach naszego kwartalnika oficjalne stanowisko władz w zakresie gospodarki nieruchomościami. Dziękuję wszystkim autorom polskim i zagranicznym, którzy publikowali w naszym kwartalniku. Dziękuję zespołowi redakcyjnemu, a w szczególności sekretarzowi redakcji Magdzie Jędrzejewskiej oraz firmom przygotowującym nasz kwartalnik do druku.

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Będziemy walczyć o nasze sprawy – rozmowa z Andrzejem Hopperem 2

PRAWO

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 4

Zdzisław Małecki
Komentarz do rozporządzenia 14

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 18

STANDARDY I METODY WYCEN

Iwo Andrzej Betke
Z prac Komisji Arbitrażowej PFSRM 20

Jerzy Adamiczka
Wartość rynkowa nieruchomości a wartość dla wymuszonej sprzedaży 26

KONFERENCJA KRAJOWA – RZESZÓW

Wojciech Nurek
XIII Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych 30

Zdzisław Biczkowski
Nadzieje i zagrożenia rzeczoznawstwa majątkowego widziane spoza Unii Europejskiej 32

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Henryk Jankowski
Rynek nieruchomości w Trójmieście 36

ZAGRANICA

Zdzisław Biczkowski
Wycena majątku w Chinach 38

STOWARZYSZENIA

Seminarium WSRM w Kazimierzu Dolnym 41
Seminarium leśne w Kliniskach 42

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Manowce wiary 43

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Jerzy Adamiczka
Medialny wizerunek rzeczoznawcy 44

Bolesław Rusak, Janusz Żuber
X Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym 46

Z prasy 48

Korespondencja 49

Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych 50

Nowości wydawnicze 51

Z życia Federacji 52



MEDIALNY WIZERUNEK RZECZOZNAWCY

Jerzy Adamiczka

Oto kilka słów w sprawie dyskusji toczącej się w naszym środowisku w sprawie naszego wizerunku w mediach oraz działań podejmowanych w tym zakresie przez Federację i lokalne stowarzyszenia. Bezpośrednim bodźcem do napisania tych refleksji był artykuł i następnie materiał telewizyjny zaprezentowany we wrześniu przez Telewizję Polsat.

TV Polsat zainteresowała się prawdopodobnie artykułem, w którym dyrektor Wojciech Kwaśniak – Główny Inspektor Nadzoru Bankowego zapowiedział, że banki będą zobowiązane zlecać wyceny wszystkich nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów i że może to wpłynąć na zwiększenie kosztów związanych z działalnością kredytową banków. Na tym tle zaczęto przedstawiać rzeczoznawców, jako głównych winowajców wzrostu tych kosztów i niemożności zaciągnięcia przez przysłówiowego Kowalskiego kredytu oraz posądzać ich o negatywne działania korporacyjne. Polsat poprosił prof. Hopfera o pilny wywiad. Prezydent Hopfer zdecydował się wystąpić i przekazać zdanie środowiska w tej kwestii.

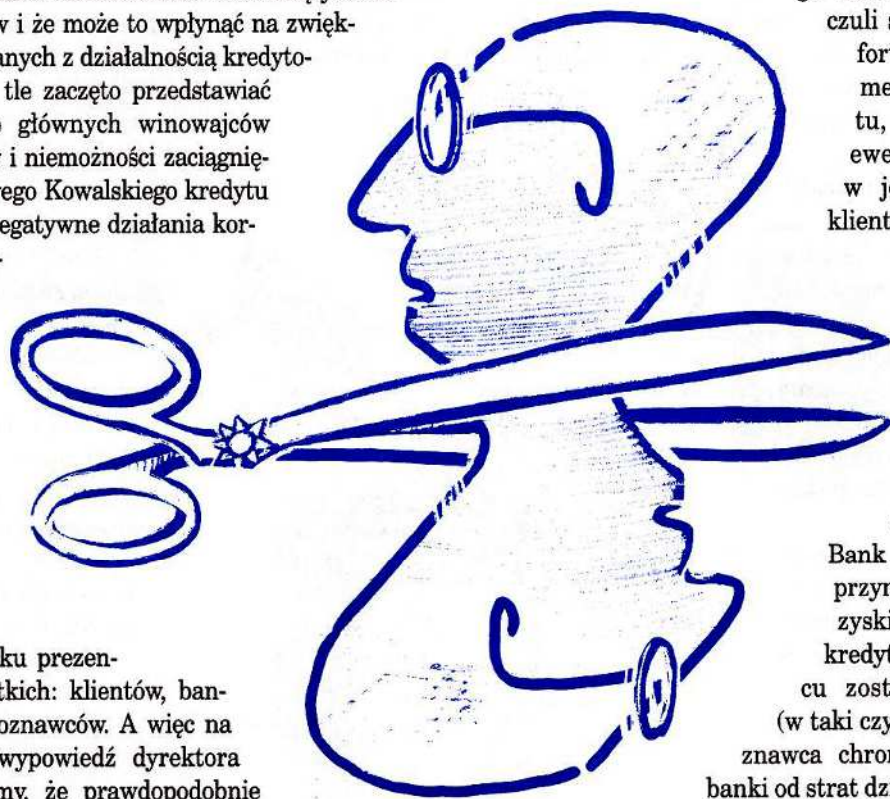
Uznaliśmy, że konsekwentnie przedstawimy stanowisko, które od roku prezentujemy wobec wszystkich: klientów, banków, GINB-u i rzeczoznawców. A więc na pytanie skąd taka wypowiedź dyrektora Kwaśniaka – powiemy, że prawdopodobnie wynika ona z Umowy Bazylejskiej II, która wymaga od Banków w całej Europie korzystania z wycen niezależnych rzeczoznawców, w przypadku wykorzystywania nieruchomości, jako zabezpieczenia wierzytelności bankowej przy udzielaniu kredytów i innych „pożyczek”.

Korzystanie z usług rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości przed podjęciem decyzji, generalnie przyczyni się do zmniejszenia kosztów przy udzielaniu kredytów z uwagi na mniejszą ilość kredytów powodujących konieczność tworzenia przez banki rezerw związanych z wierzytelnościami, z których obsługą klienci mają problemy. W takich przypadkach wartość określona w procesie wyceny, adekwatnie do jej późniejszej ceny, pozwoli na realne odzyskanie wierzytelności w trakcie windykacji, a przed nią uchroni bank przed tzw. „odpisami z rezerwy”.

Rolą rzeczoznawcy w całym procesie jest obiektywizacja rynku nieruchomości poprzez niezależną wycenę. Nie reprezentuje on interesów żadnej ze stron, lecz określając wartość rynkową, a więc pokazując jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku w przypadku sprzedaży tej nieruchomości, stwarza przesłanki i możliwość do podjęcia właściwej decyzji, zarówno przez bank jak i przez klienta. Obydwie strony wiedzą wtedy o jaki kredyt można

się starać i do jakiej wysokości można go udzielić, tak aby wszyscy czuli się bezpiecznie i komfortowo, zarówno w momencie udzielania kredytu, jak i w przypadku ewentualnych trudności w jego spłaceniu przez klienta.

Jest więc oczywiste, że jeśli bank nie będzie musiał pokrywać strat z powodu owych „niespłacanych wierzytelności” – kolejne kredyty będą mogły być tańsze. Bank to firma, która musi przynosić zyski, i to duże zyski. Kosztami „wpadek kredytowych” muszą w końcu zostać obciążeni klienci (w taki czy inny sposób). Rzeczoznawca chroniąc rzetelną wyceną banki od strat działa tym samym na korzyść zarówno tych banków jak i – w rezultacie – na korzyść klientów. Zrozumieli to eksperci bankowi w Europie i stąd taki zapis o konieczności wyceny przez NIEZALEŻNEGO RZECZOZNAWCĘ w Umowie Bazylejskiej II. Dodatkowo trzeba powiedzieć, że rzeczoznawca w procesie wyceny sprawdza wiele elementów, które wpływają na wartość nieruchomości, jak np. stan prawny, stan techniczny – użytkowy, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wiele innych. W procesie szacowania niejednokrotnie okazuje się, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny i nie może stanowić zabezpieczenia kredytu, gdyż bank w przyszłości nie odzyskałby wierzytelności podczas windykowania takiej nieruchomości – często taka windykacja w ogóle nie byłaby możliwa.





Takie i jeszcze wiele innych informacji – oprócz samej wartości – dostarcza rzeczoznawca bankowi. Dopiero taki, pełny komplet informacji, pozwala kredytodawcy podjąć właściwą decyzję, co do możliwości i wysokości udzielanego kredytu. O ile wysokość kwot podanych w programie Polsatu, jeśli chodzi o koszt wykonania wyceny mieszkania, to dzisiaj mrzonka (do 2000 zł za jeden lokal mieszkalny), o tyle dokument (za który rzeczoznawca bierze pełną odpowiedzialność zawodową) niosący ze sobą wszystkie informacje, o których wspominałem, nie może kosztować 50 zł.

W ostatecznym bilansie, z powodu ograniczenia ryzyka udzielania kredytów źle zabezpieczonych, więcej pieniędzy zostanie w kieszeni banku, niż z niego wypłynie, dzięki skorzystaniu przez bank z usług rzeczoznawcy. Należy zwrócić uwagę na to, że dyrektor GINB Wojciech Kwaśniak wcale nie przesadza w swojej wypowiedzi dla prasy, że za te wyceny ma płacić klient – mówi wręcz o tym, że to bank powinien zapłacić za usługę rzeczoznawcy, mając na uwadze ochronę przed ryzykiem nietrafnie określonej wartości i niemożnością odzyskania pieniędzy z zabezpieczenia, jakim jest, w tym przypadku nieruchomość. To, że niektóre banki – zwłaszcza małe, jak każda firma optymalizująca swój zysk, będą chciały przerzucić koszt wyceny na klienta, to już zupełnie inna, pozamerytoryczna sprawa.

Taki z grubsza sens miała wypowiedź prof. Hopfera, prezydenta PFSRM. Wyjęte z całości fragmenty wypowiedzi zniekształciły jej przesłanie. Kto udzielał wywiadu wie, że szalenie trudno jest czasem w ogniu pytań redaktora nie wypowiedzieć żadnego zdania, które potem wyrwane z kontekstu i opatrzone odpowiednim tłem i komentarzem, dla osoby postronnej i nie zorientowanej, może mieć inny niż zamierzony wydźwięk.

W moim odczuciu, jeśli chodzi o GINB, to nie działa on przeciwko nam. On realizuje politykę ograniczenia ryzyka

banków, a nasz „niefart” polega na tym, że jesteśmy „po drodze” (Bazyła II). Natomiast telewizja i prasa przedstawia ten problem w taki sposób, żeby wywołać sensację i narazić się ewentualnie słabszej ze stron. Bo to, że jesteśmy słabsi od banków i mediów – to fakt.

Mówiliśmy o tym na Radzie Krajowej – nie możemy przedstawiać się w mediach, jako najlepsi, jedyni, wspaniali i prześcigać się w reklamach ze sprzedawcami mydła. Raczej cierpliwie prezentujemy się jako niezależni eksperci na rynku, którzy potrafią w miarę zobiektywizować ten rynek i jeśli podczas swoich działań klient nie skorzysta z naszych usług, to narazić się może na poniesienie konkretnych strat lub nie osiągnięcie zysku, jaki mógłby osiągnąć. Wyjaśniamy zjawiska, pokazujemy przykłady – wręcz punktujemy te, w których nie skorzystano z naszych usług i poniesiono straty. Takie działania muszą być prowadzone w lokalnych stowarzyszeniach, bo jak słusznie zauważono na Radzie Krajowej – wyceniamy na naszych lokalnych rynkach i tam właśnie trzeba tworzyć atmosferę wokół zawodu.

Dlatego właśnie prof. Hopfer zdecydował się udzielić wypowiedzi „Informacjom” TV Polsat, gdyż odmowa, w tej sytuacji, mogłaby zostać skomentowana jako uchylanie się od wyjaśnień.

Nie do końca zgadzam się ze stwierdzeniem: „najgorzej jak w ogóle o nas nie mówią”, ale jednak coś w tym jest.

Jerzy Adamiczka jest wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i członkiem Komisji Standardów PFSRM.

