

Zbycie lokalu mieszkalnego na wynajem

NR 07 (83) • LIPIEC 2005 • ISSN 1506 - 2899 • 0% VAT

CENA 33,00 zł

NIERUCHOMOŚCI

C. H. BECK

PRAWO

• PODATKI

• PRAKTYKA



NOTOWANIA
RYNKU NIERUCHOMOŚCI

lipiec 2005

Wykresy • Tabele • Komentarze

GRATIS!

**Dodatek
tematyczny
na CD!**

**Wniosek o wydanie zezwolenia
na nabycie nieruchomości
przez cudzoziemca**

Kredyty mieszkaniowe I kwartał 2005 r.

**„Droga” przez mękę
do unijnej kasy**



NIERUCHOMOŚCI

C. H. BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



PRAWO

Aktualności	2
• Nowe rozporządzenie w sprawie scalania i podziału nieruchomości • Hipoteka zwykła nie zabezpiecza odsetek za opóźnienie • Wstrzymanie prac nad projektem ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym • Nowelizacja Prawa spółdzielczego	
Oплата planistyczna w planowaniu przestrzennym, cz. IV – naliczanie i pobieranie opłaty planistycznej (M. Wolanin)	4
Reprywatyzacja wczoraj i dziś (M. Świtka)	12
Wniosek o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, cz. I (F. Hartwich)	14

PODATKI

Aktualności	19
• Zmiana zasad ustalania podatku od nabycia gruntów • Cofnięcie zezwolenia na działalność w specjalnej strefie ekonomicznej • Zwrot VAT w budownictwie	
Grunt towarem w świetle ustawy o VAT – kontrowersje terminologiczne (B. Pahl)	20
Zbycie lokalu mieszkalnego na wynajem (G. Kaptur)	26

PRAKTYKA

Aktualności	29
• Mieszkaniowa statystyka • Wysokość miesięcznych wynagrodzeń w I kwartale 2005 r. • Kredyty mieszkaniowe w I kwartale 2005 r.	
Kredyty mieszkaniowe – I kwartał 2005	30
Droga przez mękę do unijnej kasy (A. Janas)	32
O zawodzie rzeczoznawcy majątkowego na tle wizyty w Królewskim Instytucie RICS, cz. II (J. Adamczka)	36
II edycja Rankingu Firm Rynku Nieruchomości	42
Szkolenia PFRN (A. Każuch, M. Nowikow) – PFRN	43
Wdzięczność (T. Żurowski) – PFSZN	44
Ewakuacja budynku (P. Machałowski) – IREM	45
XIV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych – kierunki działań i rola rzeczoznawców majątkowych w rozwoju nowoczesnych systemów informacji o nieruchomościach, Lublin, 8-10.9.2005 r. (B. Szykulska, P. Walczyk) – PFSRM	47

Statystyki mieszkaniowo-kredytowe i nie tylko

Mimo że od połowy 2002 r. odnotowujemy systematyczną poprawę wskaźników ekonomicznych świadczących o corocznym wzroście gospodarczym III Rzeczypospolitej, nie przekłada się to, niestety, na dane o liczbie budowanych i oddawanych do użytku lokali mieszkalnych czy domów jednorodzinnych. Z ostatnio opublikowanych przez GUS danych wynika, że do użytku oddano ponad 7% mniej mieszkań niż przed rokiem, a najgorzej pod tym względem wygląda sytuacja w spółdzielniach mieszkaniowych. Wzrosty odnotowują jednakże deweloperzy, którzy do użytku oddali ponad 74% mieszkań więcej niż przed rokiem (s. 29).

Można śmiało stwierdzić, że taka poprawa ma swoje uzasadnienie w znaczącym wzroście udziału kredytów mieszkaniowych w tym segmencie gospodarki. Z raportu przygotowanego przez Związek Banków Polskich wynika, że w I kwartale 2005 r. kredyty zaciągnęło 35 tys. Polaków na łączną kwotę 3,8 mld zł, co w konsekwencji daje ponad 41% wzrost w stosunku do analogicznego okresu z 2004 r. (s. 29, 30-31).

Jesienią bieżącego roku nasza redakcja zamierza opublikować II edycję Rankingu Firm Rynku Nieruchomości. Dlatego w bieżącym numerze „Nieruchomości C.H. Beck” zamieszczamy ankietę, która posłuży do realizacji naszego zamierzenia. Ranking ten opracujemy na podstawie przekazanych nam przez Państwa danych. O miejscu w rankingu decydować będzie liczba zatrudnionych osób, posiadających licencje zawodowe pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowego lub innych uprawnień zawodowych. Wypełniony formularz prosimy przysyłać faksem pod numer (022) 33 77 602 bądź pocztą elektroniczną na adres: nieruchomosci@beck.pl. Ankietę można również wypełnić na naszej stronie internetowej: www.nieruchomosci.beck.pl. Termin nadsyłania ankiet upływa 30.9.2005 r.

Andrzej Hołownia
Redaktor Naczelny

O zawodzie rzeczoznawcy majątkowego na tle wizyty w Królewskim Instytucie RICS, cz. II

Część polskich rzeczoznawców uważa, że skoro nikt nie ma prawa wypowiadać się o ich pracy i wyniku ich pracy, to są bezkarni dopóki ich nie dopadnie Komisja Arbitrażowa lub Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. Anglicy od początku mieli inne podejście do tego tematu. Jeśli w UK określasz wartość, to z góry decydujesz się na ocenę tej wartości przez klienta, rynek oraz innych rzeczoznawców. Angielski rzeczoznawca nie obraża się na kolegę, który – doradzając swojemu klientowi – polemizuje z wartością określoną w jego opracowaniu. Jest to w kalkulowane w ryzyko i istotę zawodu rzeczoznawcy i oczywiście w wynagrodzenie za wykonywanie tego zawodu.

Po pierwsze – Standardy Zawodowe

My wciąż odnosimy się do standardów RICS sprzed 1994 r. i do standardów TEGOVY. Obecnie tłumaczymy Standardy IVSC (Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny) i dyskutujemy czy nie są one dla nas zbyt rewolucyjne, czy przypadkiem nie będą one formą brzytwy, która oddana w ręce polskich rzeczoznawców spowoduje, że zrobimy sobie nią krzywdę.

Natomiast od czasu naszej ostatniej wizyty w UK (wizyty przedstawicieli PFSRM), która miała miejsce trzy lata temu – RICS całkowicie odnowił swoje standardy, diametralnie zmieniając i upraszczając ich treść.

Okazało się, jak dowiedzieliśmy się od Roberta Peto, szefa sekcji wyceny w RICS, że organizacja ta 2 lata temu zmieniła całkowicie podejście do standardów i ich RED BOOK zmienił całkowicie oblicze. Jest to obecnie tylko zbiór ogólnych zasad i pojęć obowiązujących rzeczoznawców. Całkowicie z ich standardów wyeliminowane zostały elementy związane z metodologią wyceny. Standardy tworzą jedynie ogólne ramy, w których poruszają się rzeczoznawcy. Nie narzuca się im sposobów wyceny w standardach. RICS uznał, że może być wiele dróg dojścia

do wartości i nie można standardami narzucać konkretnych rozwiązań, wykluczając jednocześnie inne – nie gorsze, a może czasem lepsze rozwiązania. To rzeczoznawca odpowiada za metodologię, która ma go doprowadzić do wartości.

Nie ma jednak nic za darmo. Ceną, jaką za taką swobodę dochodzenia do wartości różnymi ścieżkami płaci rzeczoznawca RICS, jest pełna możliwość polemiki z jego wartością i to nie tylko

Istotą standardów jest to, żebyśmy pod postacią pewnych pojęć, przystępując do wyceny, rozumieli wszyscy dokładnie to samo

przy postępowaniu przed organizacją zawodową, sądami i prokuraturą. Dyskusję z określoną w wycenie wartością może również podjąć każdy inny rzeczoznawca reprezentujący czyjeś interesy, klient, dosłownie każdy, kto jest w jakiś sposób zainteresowany wycenianą nieruchomością. Nasza wartość musi się obronić merytorycznie, a raczej to my musimy potrafić ją obronić.

Słuchając liderów ruchu zawodowego w Anglii nieodparcie nasuwały

mi się skojarzenia z ostatnimi decyzjami Zarządu PFSRM, z postanowieniami Komisji Standardów z ostatniego jej posiedzenia, „Diagnozą” i w końcu z materiałem przedstawionym przez przewodniczącego Komisji Standardów na ostatniej Radzie Krajowej. To, co Anglicy zrobili u siebie dwa lata temu, utwierdza w przekonaniu, że droga którą wyznaczyła sobie nasza organizacja jest drogą właściwą i należy jej się trzymać.

Ciekawostką jest tylko fakt, że wystąpił konflikt pomiędzy standardami RICS i Międzynarodowymi Standardami IVSC. Otóż RICS zarzuca standardom międzynarodowym, że jest w nich jeszcze za dużo procedur, że są niespójne – zasady ogólne, ramy działania, i ogólne pojęcia mieszają się z instrukcjami postępowania i procedurami. RICS, jako organizacja mająca wpływ na Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC) będzie dążyła do zmiany Międzynarodowych Standardów – w kierunku nadania im jeszcze bardziej ogólnej formy.

Chociaż, będąc do końca uczciwym w relacji ze spotkaniem, Robert Peto wspominał, że w UK pojawiły się naciśki na to, aby dla pewnych specyficznych dziedzin, jak np. wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych wpro-

wadzić ich jednak metodologię do *Red Book* z uwagi na uniwersalność tej dziedziny na całym świecie. Występuje bowiem konieczność stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które wszędzie są takie same. RICS rozważa, czy w takich specyficznych sytuacjach, nie wrócić jednak do metodologii w standardach. Dyskutują o tym, ponieważ w różnych częściach świata standardy wyceny dla sprawozdań są różne i mogą prowadzić do otrzymywania różnych wartości – a przy globalizacji i notowaniu na giełdach światowych przedsiębiorstw z różnych stron świata wartość nieruchomości, która ma swój istotny udział w wycenie wartości aktywów takiego przedsiębiorstwa, powinna być wyceniana według takiej samej technologii – powinna być porównywalna. Są to jednak specyficzne, pojedyncze zagadnienia, które nie zmieniają zasadniczego podejścia do standardów, jako do ogólnych norm i ram wykonywania wycen.

Jako zasadę przyjęto, że cała metodologia powinna się znajdować w dokumentach informacyjnych wydawanych, jako uzupełnienie standardów. *Information papers* są to dodatkowe zeszyty dołączane do *Red Book* opisujące poszczególne zagadnienia dotyczące metodologii wyceny, pokazujące przykładowe rozwiązania – ścieżki dojścia do celu, jakim jest znalezienie – określenie wartości nieruchomości. Metodologia zaproponowana przez RICS w tych zeszytach, będących jakby uzupełnieniem Standardów, nie stanowi norm bezwzględnie obowiązujących rzeczoznawców. Zeszyty te pokazują jedynie przykładowe możliwe rozwiązania. Z właściwych standardów, natomiast, została całkowicie wyrzucona metodologia wykonywania konkretnych wycen. Wiedza powinna być zdobywana przez wymianę informacji, literaturę, wymianę e-maili, konferencje, seminaria i wszystkie inne formy wymiany myśli.

Robert Peto wspominał również o tym, że ambicją RICS jest stworzenie w ciągu kolejnych 10 lat drugiej części *Red Book*, zawierającej materiały dla poszczególnych krajów, w których znajdują się członkowie RICS, tak żeby znalazły w niej odzwierciedlenie specyficzne warunki i prawa obowiązujące w tych państwach, za-

chowując jednocześnie jednak bardzo ogólny charakter standardów.

I tu przyznać muszę jest pewna rysa na „idealnym” obrazie zaprezentowanym powyżej. Choć jest to element, na który sami Anglicy uczciwie wskazują. Otóż RICS ma duże globalne ambicje ekspansji na cały świat. Jeśli więc standardy RICS będą zgodne z porządkiem prawnym większości krajów na świecie, a uprawnienia RICS będą na całym świecie uznawane – to jaka będzie rola i potrzeba tworzenia lokalnych krajowych standardów? Tu zaczyna się polityka dalekowzroczna i musimy sobie zadać pytania, na które nie znajdziemy jednoznacznych odpowiedzi i jakiegokolwiek działania nie zostałyby przez nas podjęte zawsze będą musiały zawierać jakieś kompromisy. Z jednej strony, musimy elastycznie reagować na zmiany na wolnym rynku, ale z drugiej stro-

Generalnie zasadą jest, że arbiter decyduje o ostatecznej wartości na podstawie wyłącznie dowodów stron i swojego doświadczenia, jako rzeczoznawcy

ny, musimy dostrzegać i te aspekty globalizacji, które niosą ze sobą zagrożenia.

Powinniśmy rozważyć te wszystkie kwestie, zwłaszcza że dla nas, jak na razie, to właśnie Standardy IVSC są wzorem ogólnego podejścia to tematyki standardów.

Rekapitułując informacje uzyskane w RICS i zderzając je z naszą rzeczywistością oraz nabierającą rozpędu „Diagnozą Zawodu” utwierdzam się w przekonaniu, że istotą standardów jest to, żebyśmy pod postacią pewnych pojęć, przystępując do wyceny, rozumieli wszyscy dokładnie to samo. Standardy mają stwarzać jedynie ramy działania rzeczoznawców nie narzucając im szczegółowych rozwiązań. Standardy nie mogą wykluczać różnych dróg dojścia do tego samego celu. A celem jest określenie wartości nieruchomości, nie zaś sama droga do jej określenia. Inaczej niż w wielu in-

nych dziedzinach aktywności ludzkiej, w wycenie chodzi o to, żeby złać zajączka, a nie gonić go.

Tak więc celem standardów powinno być określenie pewnych pryncypów – zasad którym musi podporządkować się rzeczoznawca określając wartość. Standardy nie powinny stanowić drobiazgowej instrukcji wskazującej ściśle, jak ma wyglądać proces szacowania i sam operat szacunkowy.

Po drugie – arbitraż i sporne wyceny

O ile w przypadku podejścia do standardów można powiedzieć, że choć jesteśmy obecnie gdzieś indziej niż RICS, to jednak kierunki, które sobie wyznaczaliśmy są zgodne z tendencją europejską, o tyle jeśli chodzi o sprawę arbitrażu, spornych wycen i w ogóle podejścia do produktu, jaki „wypuszcza” spod swojego pióra rzeczoznawca (wliczając w to określaną przez rzeczoznawcę wartość, jak również operat szacunkowy), to poszliśmy w zupełnie innym kierunku niż rzeczoznawstwo europejskie. Mało tego – nasz sposób podejścia do wartości, jej oceny i operatu szacunkowego nie nadąża za rozwijającą się gospodarką europejską i rozwijającym się rynkiem nieruchomości. To, co było dobre dziesięć czy piętnaście lat temu, dzisiaj już nie wystarcza.

Idea arbitrażu przyjęta przez RICS ma więcej wspólnego niż nasz „arbitraż” z sądem polubownym, ale tak naprawdę nie jest to również w pełni sąd polubowny. Arbitraż rozumiany, jako sąd polubowny zaszczyteli u siebie amerykańanie. Nie będę rozwijał tutaj idei takiego arbitrażu, gdyż rzadko będzie – tak rozumiany arbitraż – dotyczył dwóch spornych wycen lub nawet pojedynczej wyceny, do której ktoś ma zastrzeżenia. Zaprezentuję natomiast sposób, w jaki problem dwóch spornych wycen lub wyceny, co do której zastrzeżenia ma osoba zainteresowana rozstrzyga RICS.

Na wstępie trzeba powiedzieć, że jeśli jedną ze spornych stron jest jakaś instytucja publiczna, jak np. *Valuation Office*¹, sporów wtedy nie rozstrzyga

¹ Jest to rodzaj urzędu skarbowego ustalającego, poprzez zatrudnionych w nim rzeczoznawców, wartość nieruchomości i czynszów do podatku od nieruchomości.

RICS, lecz Trybunał Ziemski². Jest to bardzo kosztowne i długotrwałe postępowanie, na które nie decydują się prywatni klienci (chodzi o spory w zakresie podatków, przetargów, wyłączenia itp. – wszędzie tam, gdzie mamy do czynienia z publiczną własnością).

Jeśli jednak po obydwu stronach „barykady” stoją prywatni klienci – to wówczas RICS może pomóc w rozstrzygnięciu sporu na dwa sposoby. Prezydent RICS, do którego zgłaszają się strony, wyznacza albo arbitra³, albo eksperta⁴.

Powołanie arbitra

Jeżeli strony proszą o arbitra, to postępowanie wyjaśniające bliższe jest procedurom sądowym. Arbitr przesłuchuje strony, zbiera dowody, pamiętając przy tym o wszelkich formalnych stronach postępowania (skuteczne powiadamianie stron itp.). Najczęściej organizuje spotkanie, czasem prosi o listowne uzupełnienia informacji (to arbitry decyduje jaką formę ma zbieranie dowodów i przesłuchanie stron).

Arbitr ma ostatecznie obowiązek wygłosić swoją decyzję dotyczącą wartości, na podstawie tych zebranych dowodów (*evidence*), które otrzymał od stron. Ciekawostką takiego postępowania jest to, że arbitry nie mogą wnieść swoich dowodów, a jak je wnoszą, to musi te dowody „położyć na stół” przed przystąpieniem do oceny dowodów przedstawionych przez strony. Tzn. – jeśli arbitry dokonywał sam podobnej wyceny i uważa, że np. bazy danych przyjęte przez strony do wyceny nie wyczerpują danych z rynku, a on zna pozostałe dane, w oparciu o które uzyskałby inne wartości niż strony, to musi przed przystąpieniem do postępowania arbitrażowego ujawnić te dane (dowody).

Generalnie zasadą jest jednak, że arbitry decyduje o ostatecznej wartości na podstawie wyłącznie dowodów stron i swojego doświadczenia, jako rzeczoznawcy. Czyli wynik postępowania kończy się określeniem wartości przez arbitra. On wskazuje wartość

niezależną, ale jedynie na podstawie dostarczonych dowodów przez strony (rzeczoznawców). Pamiętać jednak należy, że wartość ta nie musi być „do końca” obiektywna (w aspekcie rynku), ponieważ postępowanie arbitra nie musi być oparte o wszystkie dowody rynkowe, a jedynie tylko o dowody dostarczone przez strony. Nie chodzi w tym przypadku o „całkowity” obiektywizm, ale o obiektywizm w ramach dowodów przedstawionych przez rzeczoznawców w ich wycenach i zaprezentowanych, w trakcie postępowania arbitrażowego.

Zasadniczym elementem postępowania arbitrażowego jest to, że strony sporu (klienci rzeczoznawców), zgodziły się na takie rozstrzygnięcie (w oparciu o dowody dostarczone przez rzeczoznawców) i czują się w ra-

W interesie angielskiego rzeczoznawcy jest to, żeby wartość ta była adekwatna do rynku nieruchomości, gdyż konsekwencje poniesie on nie za niepoprawnie zrobiony operat, a za nietrafnie określoną wartość

mach takiego rozstrzygnięcia komfortowo. Ta ich zgoda ma formę umowy z RICS, w której strony zgadzają się bezwarunkowo na przyjęcie wartości zaproponowanej przez arbitra i nieodwoływanie się do innych sądów. Ten aspekt jest zgodny ze sposobem rozstrzygania sporów przed sądem polubownym. Arbitry nie pełnią jednak roli mediatora, jak ma to miejsce przed sądem polubownym, gdzie jedną z naczelnych zasad jest usiłowanie pogodzenia stron. Tu z góry wiadomo, że to arbitry określi ostateczną wartość, na którą muszą wszyscy przystać. Ale może się zdarzyć, że w trakcie postępowania strony dochodzą do ugody i wycofują spór z arbitrażu, ograniczając przy okazji koszty. W takim przypadku można to

uznać za formę mediacji, jednak w rzeczywistości mediacja nie jest celem działania arbitra.

Kolejną ciekawą sprawą jest to, że rzeczoznawca w Anglii działa, z reguły, w interesie klienta, nie zapominając jednak o tym, że powinien być obiektywny i uczciwy. Jeśli jednak w trakcie robienia wyceny pominie pewne dowody, to z reguły nie ponosi bardzo poważnych konsekwencji. Gorzej, jeśli w trakcie postępowania arbitrażowego nie ujawni wszystkich znanych mu aspektów sprawy, a arbitry udowodni mu ten fakt. W takim przypadku poniesie bardzo poważne konsekwencje – włącznie z wykluczeniem z RICS. W trakcie bowiem postępowania arbitrażowego rzeczoznawca jest nie tylko przedstawicielem swojego klienta, ale również reprezentuje w tym postępowaniu RICS i jest zobowiązany do przedstawienia wszelkich dowodów, o których wie, nawet jeśli o nich wcześniej „zapomniał”, a są one niekorzystne dla jego klienta.

Całe postępowanie ma dwa etapy – pierwszy to „czas na dogadanie się” przy pomocy arbitra lub bez jego pomocy, a drugi – jeśli strony się nie „dogadają” – to rozstrzygnięcie w zakresie wartości przy udziale arbitra lub eksperta.

Przy czym cały czas mówimy o rozstrzygnięciach w zakresie wartości, a nie formy i treści operatu szacunkowego i jego zgodności z prawem. Nikogo nie interesuje forma i treść operatu szacunkowego – istotą sprawy i sporu jest wartość, a rzeczoznawca ma umieć ją udowodnić i musi się liczyć z tym, że w każdej chwili będzie musiał to zrobić przed klientem, organizacją zawodową lub rzeczoznawcą reprezentującym innego klienta.

Nie oznacza to, że operat może być zrobiony byle jak – na jednej stronie. Rzeczoznawca angielski ma obowiązek przedstawić wszystkie założenia przyjęte do wyceny, uzasadnić i wyjaśnić swój proces myślowy dochodzenia do wartości, dokładnie też opisuje analizowany rynek i wszystkie dowody, jakie udało mu się zebrać z rynku, nie załączając natomiast obliczeń i modelu zastosowanego do wyceny.

Kolejnym ciekawym aspektem zarówno w zakresie samej wyceny, oceny wartości, jak również standardów zawodowych jest fakt, że rzeczoznawcy nie weryfikują i nie sprawdzają sta-

² Rodzaj sądu, przed którym strony reprezentowane są przez prawników.

³ Arbitry to ktoś ze specjalnej listy arbitrów Prezydenta RICS – po dodatkowych studiach podyplomowych, kursach, szkoleniach i egzaminach.

⁴ Ekspert nie musi mieć kursów, ale musi to być autorytetem w konkretnej sprawie.

nu prawnego nieruchomości. W operacie mają prawo pojawiać się zapisy dotyczące założenia, że wycena dotyczy np. prawa własności do nieruchomości, na podstawie oświadczenia klienta i klauzule, że w przypadku gdyby stan faktyczny był inny, to wartość określona przez rzeczoznawcę nie ma w tym przypadku zastosowania. Od określania stanu prawnego są prawnicy. Rzeczoznawca może to zrobić, jako usługę dodatkową i wtedy bierze za to dodatkowe wynagrodzenie. Zasadą jest jednak że rzeczoznawca nie określa stanu prawnego nieruchomości – nie bada ksiąg wieczystych, nie bada ewidencji gruntów. Rzeczoznawca szczegółowo jednak opisuje przyjęte do wyceny założenia. Opisuje, które dowody i elementy determinują wartość, jakie dowody przyjął i na podstawie jakich dowodów dokonał wyceny.

Jeżeli zatem np., przenosząc to na polski grunt, bank dałby rzeczoznawcy wszelkie informacje dotyczące nieruchomości – angielski rzeczoznawca opisałby ten fakt w operacie i dokonał wyceny przy założeniu, że dostarczone dane są prawdziwe i wziąłby odpowiedzialność tylko za wartość, a nie za prawdziwość otrzymanych od banku informacji o nieruchomości. W takiej sytuacji może być to szybka i stosunkowo tańsza wycena w stosunku do opracowania, w którym rzeczoznawca sam sprawdza wszystkie informacje i bierze odpowiedzialność za prawdziwość danych dotyczących stanu nieruchomości, jego otoczenia i wielu innych elementów. Konkluzja jest zatem taka, że aczkolwiek polski rzeczoznawca wkłada dużo więcej pracy i ponosi znacznie większą odpowiedzialność za swoją pracę, to w zamian za to bierze znacznie mniejsze wynagrodzenie.

Powołanie eksperta

Wracając do właściwego tematu, drugim sposobem w aspekcie rozwiązania sporu dotyczącego wyceny jest powołanie przez Prezydenta RICS eksperta na wniosek zainteresowanych stron.

Ekspert ma prawo (lecz już nie obowiązek) wysłuchania stron sporu zanim przystąpi do wykonania swojej wyceny. On bierze jednak dodatkowo pod uwagę „swoje dowody”, gdyż jego za-

daniem jest w zasadzie niezależna wycena w oparciu o wszystkie rynkowe dowody. Ekspert zachowuje się jak rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny. Arbitr „wchodzi głębiej w sądownictwo” – on nie może uchybić w zakresie procedur sądowych (zawiadomienie skuteczne stron, dopuszczenie dowodów, wysłuchanie stron itp.), a ekspert, co prawda również wysłuchuje strony, ale nie jest związany procedurami sądowymi – on tylko bierze pod uwagę dowody stron oprócz swoich. W umowie na wykonanie opinii eksperta (w rzeczywistości rozstrzygającej wyceny) znajduje się zapis, że strony podporządkują się ocenie wartości dokonanej przez eksperta. Nie ma dalszej możliwości odwoływania się do sądów powszechnych, analogicznie, jak to było z arbitrem (to znowu jest element wzięty z zasady postępowania sądu polubownego).

Jeśli wpisujemy w istotę wartości możliwość polemiki z jej wysokością, to nie tylko nie obniżymy, lecz właśnie podniesiemy prestiż zawodu

Regułą jest, że strony proszą o powołanie arbitra, gdyż powołanie eksperta powoduje, że strony tracą kontrolę nad całym procesem i nie wiadomo jaką ostateczną wartość określi ekspert. Natomiast w przypadku powołania arbitra z góry – w 99% – wiadomo, że wartość „arbitra” znajdzie się w przedziale między spornymi wartościami lub w ich okolicy. Najczęściej stronom bardziej to odpowiada niż niepewność, jaką niesie ze sobą powołanie eksperta, który ma obowiązek wziąć pod uwagę nie tylko dowody dostarczone przez strony.

Osobiście uważam, że nadszedł czas, żebyśmy zrewidowali nasze podejście do arbitrażu. Arbitraż rozumiany jako sprawdzenie formy i treści operatu szacunkowego i jego zgodności z prawem i standardami zawodowymi nie odpowiada ani na zapotrzebowanie rynku, ani nie wpływa na rozwój zawodu. Musimy podążać za rozwiązaniami europejskimi – zwłaszcza że takie są oczekiwania naszego rodzimego rynku i większości naszego środowiska.

Możliwość opiniowania wartości nieruchomości przez innego rzeczoznawcę

Z tą problematyką wiąże się jeszcze jedna sprawa. W świecie anglosaskim wartość pozbawiona jest znamion „nieomyślności”, która cechuje wynik pracy polskiego rzeczoznawcy. Przyzwyczailiśmy się do tego, że żaden inny rzeczoznawca nie może wypowiadać się o naszej wartości (jedynie organizacja zawodowa). Być może słuszne założenie na początku formowania zawodu w Polsce, obraca się obecnie przeciwko naszemu ruchowi zawodowemu. Część polskich rzeczoznawców uważa, że skoro nikt nie ma prawa wypowiadać się o ich pracy i wyniku ich pracy, to są bezkarni dopóki ich nie dopadnie KA lub KOZ. Anglicy od początku mieli inne podejście do tego tematu. Jeśli w UK określasz wartość, to z góry decydujesz się na ocenę tej wartości przez klienta, rynek oraz innych rzeczoznawców (zarówno w formie pisemnej, jak i ustnej). Angielski rzeczoznawca nie obraża się na kolegę, który – doradzając swojemu klientowi – polemizuje z wartością określoną w jego opracowaniu. Jest to wkalkulowane w ryzyko i istotę zawodu rzeczoznawcy i oczywiście w wynagrodzenie za wykonywanie tego zawodu.

Zupełnie inaczej wygląda też w Anglii podejście do operatu szacunkowego. Opracowanie takie dostosowane jest do specyfiki wycenianej nieruchomości, wyjaśnia wszelkie przesłanki i założenia, które rzeczoznawca wziął pod uwagę określając wartość i które doprowadziły go do takiego, a nie innego wyniku. Opisane zostają wszelkie zagrożenia i wątpliwości, natomiast nie są z reguły załączane do operatu szczegółowe wyliczenia.

Każda duża firma w UK, każdy rzeczoznawca może mieć i często ma swój własny model wyceny – czasem wzięty z przykładowych rozwiązań RICS, a czasem opracowany przez siebie. Nie prezentuje z reguły tych opracowań w operacie, ale pokazuje je w postępowaniu arbitrażowym. Najważniejsza jest wartość, do której rzeczoznawca doszedł w procesie szacowania i dowody, na których się oparł w trakcie wyceny. W jego interesie leży to, żeby wartość ta była adekwatna do rynku nieruchomości, gdyż konsekwencje poniesie on nie za nie-

poprawnie zrobiony operat, a za nie-
trafnie określoną wartość.

Wielu naszych kolegów w czasie dyskusji środowiskowych uważa, że nie powinno mieć miejsca wskazywanie na niepewność określonej w operacie wartości. Wszakże wartość przez nas określona jest tylko (lub aż) próbą obiektywizacji rynku, ale przez pryzmat naszych subiektywnych doświadczeń, naszego głębszego lub płytszego doświadczenia, naszego lepszego lub gorszego „nosa”, naszych pełniejszych lub niestety mniej pełnych dowodów zebranych z rynku. Zawsze jednak wartość przez nas określona pozostanie naszym subiektywnym (oby uczciwym wobec samego siebie) poglądem na to, jak mogłaby się kształtować cena przedmiotowej nieruchomości. Im mądrzejszy i pokorniejszy rzeczoznawca, tym bardziej zdaje sobie sprawę ze swoich ograniczeń. Ktoś kiedyś powiedział, że tylko głupiec jest pewien swojej wiedzy.

Jeśli my sami, a następnie nasi klienci rozumieją istotę wartości (choć nasi klienci, zwłaszcza banki, przekonali się już niejednokrotnie o naszej omyłności, a więc subiektywności określonej przez rzeczoznawcę wartości), że nie jest to prawda absolutna, lecz opinia eksperta, z której jednak warto skorzystać, ponieważ istnieje duże prawdopodobieństwo, że spełni się scenariusz przewidziany przez rzeczoznawcę, łatwiej się będzie żyło i rzeczoznawcom, i klientom korzystającym z naszych usług i mniej będzie rozczarowań z obydwu stron.

Podczas wizyty w Londynie zrodził się *ad hoc* pomysł do rozważenia – zapis w standardzie o możliwości wprowadzenia w operacie klauzuli o zgodzie na poddanie się przez rzeczoznawcę weryfikacji, czy może raczej możliwości opiniowania, określonej przez siebie wartości (wartości, a nie operatu) przez innych rzeczoznawców. Jeśli bowiem zgadzam się na weryfikację, to jestem bardziej wiarygodny, bo wierzę w siłę swoich argumentów i automatycznie staję się konkurencyjny na rynku. Pomysł na pewno kontrowersyjny, chodzi w nim jednak o to, żeby zbliżyć nas do modelu brytyjskiego (czytaj rynkowego), w któ-

rym fakt poddania pod osąd kolegów – fachowców – określonej przez nas wartości wymusza naszą staranność, rzetelność, pokorę i jakość usług. Wiadomo przecież, że nikt tak nie wniknie w istotę procesu szacowania, jak drugi rzeczoznawca i nic tak nie podniesie jakości naszych usług, jak z góry przyjęte założenie, że określonej przez siebie wartości możemy za chwilę bronić przed przedstawicielami naszego środowiska. Przy czym nie chodzi tu o stworzenie zagrożenia, jak to ma miejsce przy postępowaniu

m.in. za tym idzie – werdyktowi wykonanej przez arbitra lub eksperta opinii dotyczącej wartości przez nas określonej w przypadku sporu. Jest więc w UK uznanie pewnych autorytetów w zakresie warsztatu, na co polski rzeczoznawca nie bardzo ma ochotę się zgodzić. Któż bowiem jest lepszym rzeczoznawcą od niego samego?! My, czasem niestety, chcielibyśmy zjeść ciastko, ale nadal mieć ciastko. Musimy rozważyć, który system bardziej nam odpowiada, ale również musimy rozważyć, który system jest do zaakceptowania przez rynek. W moim przekonaniu rynek przestaje akceptować rozwiązania przez nas dotychczas stosowane. Jeśli klienci pytają o to, która z dwóch wartości jest prawidłowa to nie są i nie będą usatysfakcjonowani odpowiedzią dotyczącą prawidłowości wykonania operatu szacunkowego. Jest to ostatni moment na zmianę, zwłaszcza, że cała Europa zmienia właśnie podejście do standardów i do wycen. Jeśli nie okazemy się elastyczni, to zostaniemy na bocznym torze, przekonani o naszej nieomyłności.

Nadszedł czas na zmiany – bądźmy więc liderem tych zmian, wykorzystując naszą niewątpliwie znaczącą pozycję na międzynarodowej arenie wyceny. O tym, że nie jesteśmy lekceważeni i inni doceniają naszą wiedzę i przygotowanie merytoryczne oraz organizacyjne, może świadczyć fakt, że gdy Krzysztof Grzesik opowiadał, jaką drogę musi przejsz polski rzeczoznawca, aby mógł on używać tytułu rzeczoznawcy – na twarzach przedstawicieli RICS malowało się zdumienie zmieszane z dużym szacunkiem i uznaniem. W tym miejscu dochodzimy do kolejnego tematu, jakim jest znaczenie posiadanych uprawnień i certyfikacja.

Po trzecie certyfikacja

Kolejny raz zmienia się polityka zarówno RICS, jak i TEGOVY w zakresie certyfikacji. W przekonaniu osób odpowiedzialnych w RICS za sprawę certyfikacji należy poczekać z decyzjami do czasu posiedzenia TEGOVA w Bratysławie, gdzie powinny zapaść jakieś rozstrzygnięcia w tej kwestii.



przed KOZ czy KA, lecz o renomę na rynku. Jeśli wpisemy w istotę wartości możliwość polemiki z jej wysokością, to nie tylko nie obniżymy, lecz właśnie podniesiemy prestiż zawodu. Unikniemy wówczas kuriozalnych sytuacji, gdy prawnik na sali sądowej, który nie byłby w stanie dyskutować o sednie wartości, bierze nasze szczegółowe standardy i zaczyna nam wytykać formalne niedostatki w opracowaniu i gubi się w tym istota rzeczy – czyli prawidłowo określona wartość. Nikt już nie patrzy na to, czy wartość była prawidłowo, czy nie prawidłowo określona. Zaczyna się liczyć forma i treść operatu. Musimy ponownie skierować nasze, klientów, prawników i sądów zainteresowanie – na istotę procesu szacowania, którą była, jest i będzie wartość, niezależnie od tego, jak bardzo rozbudujemy jeszcze formę i treść operatu.

Innym aspektem pozostaje jednak fakt podporządkowania się członków RICS autorytetowi tej organizacji, a co

Jeśli chodzi o Anglików, to uważają oni, że RICS i PFSRM powinny prowadzić wspólną politykę w tym zakresie. Obydwa kraje mają najbardziej rozbudowany system dochodzenia do uprawnień zawodowych i w naszym wspólnym interesie jest podkreślanie tego faktu i pokazywanie na arenie międzynarodowej jak bardzo wymagające posiadamy systemy egzaminacyjne i że angielski i polski rzeczoznawca po przejściu przez cały system kwalifikacyjny jest znacznie lepiej przygotowany do zawodu niż ktokolwiek po przejściu, jakiegokolwiek zaproponowanej dotychczas certyfikacji. Anglicy uważają, co potwierdza zresztą moje wcześniejsze obawy, że godząc się na certyfikację pokazujemy, że coś jest nie tak z naszym systemem dochodzenia do zawodu. Automatycznie zrównujemy się z rzeczoznawcami z krajów, które poprzez certyfikację (często jest to wyłącznie uzyskanie formalnego dokumentu za wniesienie opłaty rejestracyjnej) potwierdzają przygotowanie do zawodu rzeczoznawców – członków swoich organizacji. To właśnie certyfikacja, w takich przypadkach, jest drogą „na skróty” bez wszystkich etapów wykształcenia i wymagań, którymi objęci są członkowie RICS i polscy rzeczoznawcy majątkowi.

Jeśli nawet uważamy, że nasz system kwalifikacyjny powinien być poprawiony, to pamiętajmy, że i tak jest on o wiele bardziej wymagający od wszystkich innych na świecie. Nie jest, moim zdaniem, naszą racją stanu, zrównanie naszych uprawnień z certyfikatami wprowadzanymi w Europie przez niektóre kraje. To, że my będziemy sobie i innym tłumaczyli, że nasze certyfikaty to co innego niż pozostałe certyfikaty europejskie, to będzie nic innego jak tzw. wołanie na puszczy. Rzeczoznawca europejski uzna, że skoro polscy rzeczoznawcy wreszcie zdobywają certyfikaty, to znaczy, że powoli dochodzą do poziomu rzeczoznawców czeskich, ukraińskich i niemieckich. Jeśli pójdziemy dalej i stworzymy wielość certyfikatów (dla poszczególnych specjalizacji wyceny), to krzywdą, którą sami sobie zrobimy, będzie jeszcze większa.

Po wielu dyskusjach, które toczyłyśmy od dwóch lat na temat certyfikacji, w aspekcie dodatkowo tego, co dzieje

się obecnie w Europie, osobiście uważam, że jeśli TEGOVA tego nie narzuci, nie powinniśmy wydawać certyfikatów z wyceny nieruchomości, lecz walczyć wraz z RICS-em o uznanie naszych uprawnień za spełnienie wymogów wynikających z certyfikacji. Nacisk należy położyć na dopilnowanie ustawicznego kształcenia i egzekwowanie przestrzegania Kodeksu Etyki.

Natomiast certyfikację należałoby wprowadzić w celu rozszerzania rynków dla rzeczoznawców, poprzez wykorzystanie ich wiedzy zdobytej w zakresie wyceny nieruchomości do innych pokrewnych dziedzin wyceny. Mam tu, m.in. na myśli realizowany już pomysł studium wyceny przedsiębiorstw, zakończony egzaminem

Musimy ponownie skierować nasze, klientów, prawników i sądów zainteresowanie – na istotę procesu szacowania, którą była, jest i będzie wartość niezależnie od tego, jak bardzo rozbudujemy jeszcze formę i treść operatu

i może właśnie certyfikatem, czy certyfikat związany z wyceną środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych itp. Budowałoby to świadomość w społeczeństwie i u klientów, że **RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY** mający dodatkowo certyfikat w zakresie wyceny np. przedsiębiorstw, jest osobą przygotowaną przez PFSRM do takich właśnie zadań. Tak rozumiane rozszerzanie zakresu działania rzeczoznawców połączone z budowaniem prestiżu naszej organizacji poprzez nadawanie przez nią odpowiedniego certyfikatu byłoby czymś korzystnym dla wszystkich zainteresowanych – w tym dla klientów i gospodarki rynkowej.

Natomiast certyfikat, jako potwierdzenie jakości usług rzeczoznawcy majątkowego wyceniającego nieruchomości robi naszemu ruchowi więcej złego niż dobrego. Poczekajmy z decyzjami do momentu, gdy TEGOVA zaproponuje ostateczne rozwiązania, a na razie walczyć o podnoszenie prestiżu naszych uprawnień.

Po czwarte dumping

I tu zaskoczenie. RICS nie walczy z dumpingiem. Wymaga jakości usług od swoich członków. Rzeczoznawcy RICS wiedząc, że są poddani cały czas ocenie swojego środowiska, że wynik ich pracy może w każdej chwili być weryfikowany przez innego rzeczoznawcę dokładają wszelkich starań, żeby uwzględnić w swojej wycenie wszystkie aspekty mogące mieć wpływ na wartość, a to wymaga wysiłku i czasu. Taką pracę każdy, kto ją wykonał, szanuje, a szanując ją – odpowiednio ją wycenia. Rynek jest tu regulatorem. Jeszcze raz należy to podkreślić, że RICS działa na korzyść ruchu zawodowego nie poprzez obronę pojedynczego rzeczoznawcy, lecz działając długofalowo poprzez ochronę klienta przed nieuczciwymi rzeczoznawcami. RICS wydaje broszury dla klientów o tym, jak należy postępować, gdy się jest niezadowolonym z wyceny i chcemy się poskarżyć na rzeczoznawcę. Z drugiej strony, wydaje też broszury o tym, jak rzeczoznawca powinien postępować, gdy klient poskarży się na niego lub ma zastrzeżenia do jego wyceny.

W każdym razie RICS wychodzi z założenia, że rzeczoznawcy to rozsądni ludzie, którzy umieją nie tylko wycenić nieruchomość, ale także umieją wycenić swoją pracę. RICS zdaje sobie jednocześnie sprawę z tego, że żadne nakazy lub zakazy administracyjne nic nie poradzą na stosowanie dumpingu. Nikomu też z członków nie przychodzi do głowy mieć do RICS pretensje, że nie przeciwdziała dumpingowi.

Nie chcesz mało zarabiać – nie proponuj niskich cen za usługi. Ten akurat problem możemy i musimy rozwiązać sami i żadne cenniki nas tu nie wyręczą i za nas tego nie załatwią. Pytanie tylko, czy stać nas na to, żeby za dobrą pracę żądać godziwego wynagrodzenia.

Autor jest Wiceprezydentem PFSRM, członkiem Komisji Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.