



Rzeczoznawca Majątkowy

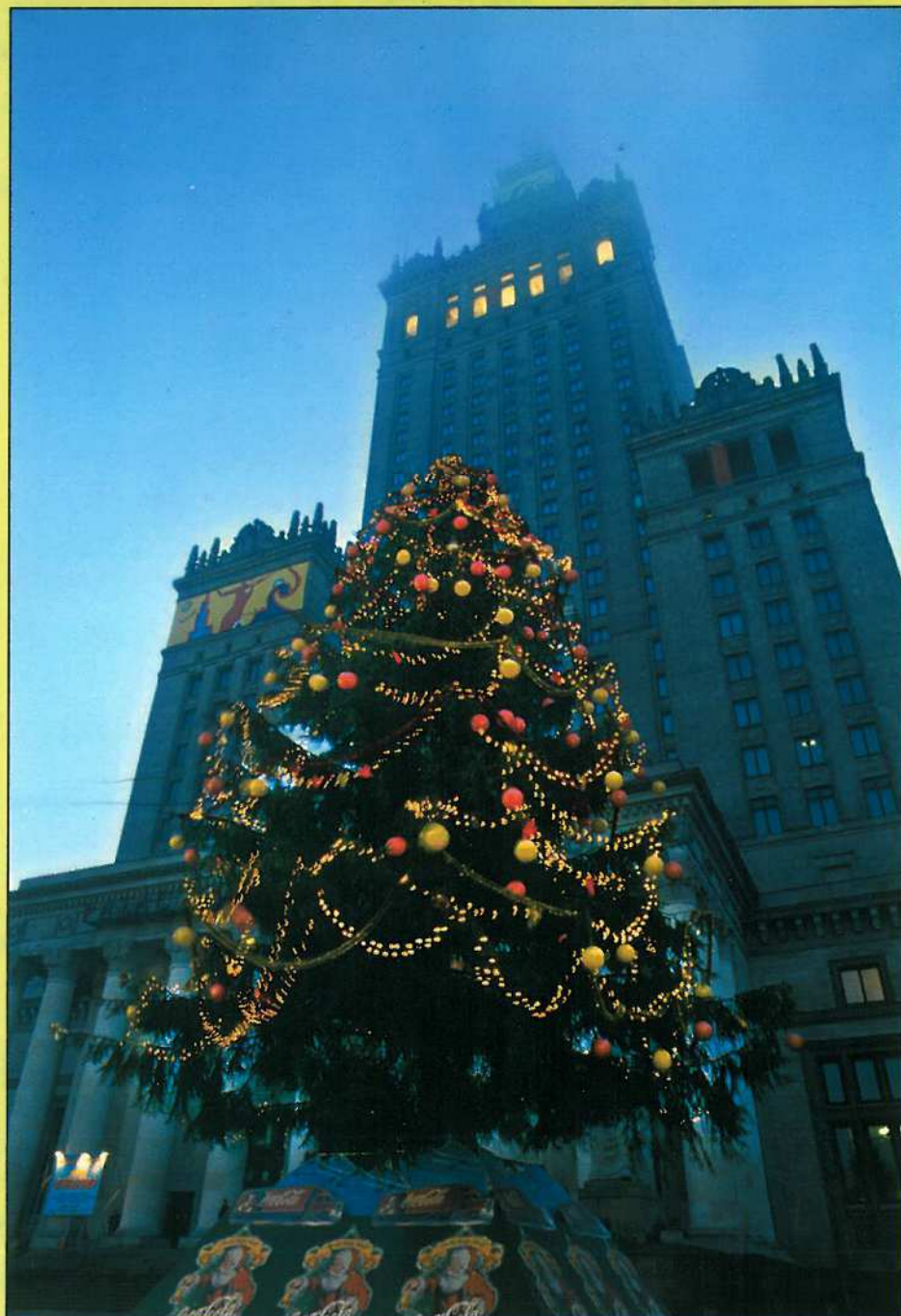
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (27) listopad–grudzień 2000

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



Pałac Kultury i Nauki w Warszawie, fot. Artur Oleszczuk

*Renta planistyczna instrumentem
gospodarki nieruchomościami*

*Zmiana wartości nieruchomości
a rozwój procesu inwestycyjnego*

*O potrzebie dalszych
prac nad zastosowaniem
regresji wielorakiej
w wycenie nieruchomości*

Standard III.7

*Analiza cen gruntów w wybranych
miastach i oszacowanie
wskaźników atrakcyjności
cenowej gruntów*

*Jeszcze o certyfikacji
rzeczoznawców*

Święty Mikołaj a szacowanie



Szanowni Państwo!

**Z okazji zbliżających się
Świąt Bożego Narodzenia
i Nowego Roku 2001**

**Władze Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych,**

pracownicy Biura PFSRM i redakcji

**Życzą wszystkim Czytelnikom kwartalnika
„Rzeczoznawca Majątkowy”**

dużo zdrowia, szczęścia i pogody ducha.

**Środowisku rzeczoznawców majątkowych
życzymy pełnej integracji zawodowej
i wielu ciekawych wycen.**



SPIS TREŚCI

PRAWO

<i>Józef Hozer, Sebastian Kokot</i>	
Nieruchomość fabryczna	2
<i>Miroslaw Gdesz</i>	
Odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia nieruchomości	3
Renta planistyczna instrumentem gospodarki nieruchomościami	4
Kalendarz prawny	6

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Ryszard Cymeerman, Radosław Grabowski, Marta Gwiżdżińska, Krystyna Kurowska</i>	
Zmiana wartości nieruchomości a rozwój procesu inwestycyjnego	8
<i>Witold A. Werner</i>	
Meandry porównań w szacowaniu nieruchomości infrastrukturalnych	12
<i>Ewelina Czecharowska</i>	
Współczynnik zmienności jako miernik ryzyka w oszacowaniu wartości należności	15
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
O potrzebie dalszych prac nad zastosowaniem regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości	16

LISTA DYSKUSYJNA

<i>Adam Eliasiewicz</i>	
Standard III.7	18
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Komentarz do niektórych problemów poruszonych na liście dyskusyjnej	25

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Aleksander Fiutowski, Marian Szymański</i>	
Analiza cen gruntów w wybranych miastach i oszacowanie wskaźników atrakcyjności cenowej gruntów	26

ZAGRANICA

<i>A. Drapikovskij, I. Ivanova</i>	
Rozwój prawnej i normatywno-metodycznej bazy wyceny gruntów na Ukrainie	28
<i>Andrzej Hopfer</i>	
Jeszcze o certyfikacji rzeczoznawców	33

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wójcik</i>	
Święty Mikołaj a szacowanie	37

LISTY

Korespondencja	38
<i>Krzysztof Gradkowski</i>	
Projekcja dochodu – dochód w prospekcie	40

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

<i>Zdzisław Małeki</i>	
Komisja odpowiedzialności zawodowej	41
<i>Zygmunt Bojar</i>	
Podkomisja do spraw szacowania nieruchomości	46
<i>Jerzy Adamiczka</i>	
System praktyk zawodowych w praktyce	49
Z życia Federacji	51



SYSTEM PRAKTYK ZAWODOWYCH W PRAKTYCE

Jerzy Adamiczka

Tytułem wprowadzenia przypomnę Państwu kilka faktów związanych z praktykami. Praktyki zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości odbywają się na podstawie przepisów, które uregulowane zostały w następujących dokumentach:

- 1) ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r.),
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. Nr 115, poz. 745),
- 3) regulamin odbywania praktyk zawodowych ustalony przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dniu 15 listopada 1999 r.,
- 4) porozumienie w sprawie organizowania praktyk zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości z 22 grudnia 1999 r. zawarte pomiędzy Prezesem UMiRM oraz PFSRM.

Na podstawie tych przepisów prawa, regulaminu i uregulowań zapisanych w porozumieniu z 22 grudnia 1999 r. PFSRM wydała „Zasady postępowania przy ustalaniu osób prowadzących praktykę i wydawaniu dziennika praktyk”, przyjęte przez Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w dniu 29 grudnia 1999 r.

W następstwie tych wydarzeń Rada Krajowa powołała pełnomocnika Federacji ds. praktyk zawodowych, a następnie podpisane zostały przez zarząd PFSRM porozumienia ze stowarzyszeniami wyrażającymi chęć organizowania praktyk w terenie. Stowarzyszenia powołały z kolei pełnomocników stowarzyszeniowych ds. praktyk zawodowych.

Praktycznie od połowy grudnia 1999 r. we Wrocławiu funkcjonuje biuro pełnomocnika PFSRM ds. praktyk zawodowych, koordynujące całokształt spraw związanych z praktykami. Zadania poszczególnych uczestników systemu odbywania praktyk zawodowych wynikają z przepisów i sprecyzowane zostały w „Zasadach ...” wydanych przez PFSRM. Wszystkie stowarzyszenia otrzymały te zasady z rozpisaniem na „role” wraz z kompletami niezbędnych formularzy w formie wydruków i w formie elektronicznej na dyskietkach.

Zasady odbywania praktyk opierają się bezpośrednio i wyłącznie na przepisach i regulaminie i odzwierciedlają aktualny stan prawny w tej dziedzinie.

System, choć młody i z pewnością niedoskonały, od prawie roku już funkcjonuje. Na bieżąco, w każdej praktycznie chwili jesteśmy w stanie powiedzieć, jak sytuacja w zakresie praktyk wygląda w całym kraju: ilu zainteresowanych już zostało objętych systemem, ilu jest praktykantów w poszczególnych stowarzyszeniach, ilu jest prowadzących (choć w tym zakresie są pewne sprawy do uregulowania). System pozwala praktycznie na pełne monitorowanie praktyk w zakresie ilościowym na terenie całego kraju.

Znamienne jest, że 24 kwietnia br. było nadanych tylko ok. 200 numerów z ewidencji dzienników praktyk, 15 maja 225 numerów, 9 września 1022 numery, a 22 listopada 1586

numerów. Daje to w początkowym okresie 1,2 numeru na dzień, w następnym okresie 6,8 numeru na dzień, przez ostatnie 2,5 miesiąca 7,6 numeru na dzień, żeby ostatnio osiągnąć liczbę nawet do 20 numerów na jeden dzień.

22 maja w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odbyło się spotkanie pracowników Urzędu, w tym dyrektora Henryka Jędrzejewskiego i dyrektor Danuty Błaszczuk z pełnomocnikami ds. praktyk zawodowych, w którym uczestniczył również Zarząd PFSRM. Spotkanie miało na celu przedstawienie stanu zaawansowania wdrożenia systemu w praktyce i uściślenie stanowiska Urzędu w sprawach wymagających takiego uściślenia.

Rzecznicy w całym kraju reprezentują różne poglądy na temat praktyk zawodowych. Jedni uważają, że przyjęcie praktykanta i przekazywanie mu swojej wiedzy to niepotrzebne szkolenie konkurencji. Inni są zdania, że praktykant to doskonała pomoc w różnych pracach dodatkowych i możliwość zwiększenia przerobu, a jeszcze dodatkowo praktykant nam za to zapłaci. Jeszcze inni doszli do wniosku, że system uwzględniający możliwość prowadzenia praktyk w formie warsztatów grupowych jest doskonałym sposobem na zarabianie pieniędzy. Są również oczywiście i tacy, którzy z pasją postanowili przekazywać swoją wiedzę innym.

Wszystko to odbywa się przy udziale eskalacji reklam prasowych usiłujących przyciągnąć do zawodu jak najszerszą rzeszę osób. Pytanie tylko, czy do zawodu? Chodzi tu raczej o krótkowzroczny, doraźny zysk organizatorów praktyk zawodowych, studiów podyplomowych i wszelkiego rodzaju kursów doszkalających itp. Można by zapytać, *quo vadis, rzeczoznawco?* Czemu sam sobie kopiesz grób?

I nie chodzi tu o uczelnie i jednostki z dużym doświadczeniem w tej dziedzinie, które zajmują się tematyką wyceny i gospodarki nieruchomościami z poczuciem odpowiedzialności za zawód rzeczoznawcy majątkowego i zatrudniają uznanych i wykwalifikowanych wykładowców, będących zarówno teoretykami, jak i praktykami tej dość złożonej przecież, dziedziny, jaką jest wycena nieruchomości.

Chodzi raczej o wszystkie te jednostki i firmy, które upatrują w naszej dziedzinie jedynie podreperowania swojego budżetu, które działają bez refleksji na temat tego, jaki poziom będzie reprezentować środowisko w przyszłości.

Można powiedzieć, że przecież jest system egzaminacyjny, który w skuteczny sposób zweryfikuje wiedzę zainteresowanych. Poniżej tak, ale spójrzmy, jaki obraz całej sytuacji rysuje się z pewnej perspektywy. Są tacy, którzy mają pretensje do Urzędu Mieszkalnictwa o to, że nie dba o nasze interesy, że dopuszcza do nadmiernej produkcji rzeczoznawców. Urząd jednak musi realizować ustawowy obowiązek zapewnienia wszystkim zainteresowanym dostępu do, m.in., praktyk zawodowych. A przecież to nie Urząd Mieszkalnictwa wyszkolił tak liczną rzeszę osób uprawnionych do odbywania praktyk.

Myślę, że ze strony Urzędu fakty wyglądają następująco:



jest system nauczania i szkolenia, jest system praktyk i jest system egzaminacyjny. Co będzie można powiedzieć o dwóch pierwszych systemach jeśli wskaźnik zdawalności będzie bardzo niski? Tego faktu tłumaczyć nie trzeba, ale czy rozwiązaniem jest złagodzenie systemu egzaminacyjnego? Na pewno nie – no bo komu zależy, w ostatecznym rozrachunku, na niedouczonej rzeczoznawczych wyceniających mienie Skarbu Państwa, mienie Gmin czy mienie prywatne? Właścicielom tego mienia – chyba nie; – środowisku samych rzeczoznawców, gdzie dumping już osiągnął poziom jeszcze niedawno trudny do wyobrażenia – również chyba nie.

Jaka jest więc rada na tę sytuację? Być może odnajdziemy ją parafrazując słowa piosenki Wojciecha Młynarskiego „Róbmy swoje, a nuż coś to da”. Przy czym nie chodzi tu o robienie byle czego i byle jak, byle wyjść na swoje.

W zakresie praktyk zawodowych jest to realizacja przepisów zapisanych w przedstawionych wcześniej dokumentach poprzez taki system, który zapewni, z jednej strony, powszechny dostęp do możliwości odbycia praktyki wszystkim zainteresowanym, a z drugiej strony, pozwoli na realizację podstawowego założenia, jakie niesie ze sobą formuła praktyki – a więc da zainteresowanemu praktyczne przygotowanie do zawodu, jaki zaraz po zdanym egzaminie będzie on mógł, już jako rzeczoznawca, wykonywać.

W przełożeniu na obecną sytuację w tym zakresie trzeba jasno sobie powiedzieć, że w świetle małej liczby chętnych rzeczoznawców do prowadzenia praktyk indywidualnych muszą być i będą prowadzone praktyki w formie warsztatów grupowych, zwłaszcza wobec liczby osób uprawnionych do ich odbywania. Należy sobie zdawać sprawę, że jeśli PFSRM odmówiłaby współpracy w tym zakresie, jako organizacja zawodowa, to Urząd Mieszkalnictwa byłby zmuszony do przyjęcia innych rozwiązań przewidzianych przepisami, a więc prowadzenia praktyk np. poprzez wojewodów, a stąd już krok do powołania z powrotem list wojewódzkich. To, co z takim mozołem udało się osiągnąć przez ostatnie blisko 10 lat, można bardzo szybko zaprzepaścić, ponieważ nie wszyscy są zachwyceni rozwojem zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Myślę, że w przyszłości, gdy będzie więcej chętnych osób do prowadzenia praktyk indywidualnych i zmniejszy się presja na ich liczbę – sytuacja zacznie normalnieć i praktyki przybiorą formę, jaką wydaje się, że powinny mieć zawsze – formę terminowania u mistrza, który, przy wspólnej pracy nad konkretną wyceną, wprowadzi zainteresowanego w arkana sztuki szacowania nieruchomości, a nie tylko pokaże algorytm postępowania.

Jeśli chodzi o poziom warsztatów grupowych – to w tym przypadku najistotniejsza jest odpowiedzialność i świadomość organizatorów tych praktyk i należy mieć nadzieję, że pozostaną na rynku tylko ci, którym oprócz osiągnięcia zysku przyświeca jeszcze inny cel – wypuszczanie adeptów na odpowiednio wysokim poziomie zawodowym.

Chciałbym z całą mocą podkreślić, po dokładnej analizie tematu, że nie uważam tej formy za z góry gorszą od praktyk indywidualnych. Przy swoich niewątpliwych mankamentach daje ona z kolei dużo większe możliwości we wszechstronności przygotowania kandydata do zawodu rzeczoznawcy. Trudno

jest bowiem jednemu rzeczoznawcy przygotować zainteresowanego z całego spektrum zagadnień i tematów, jakie przewidyje się w procesie przebiegu praktyki (co najmniej 9 narzucanych tematów) i przygotowania do egzaminu. Czując się fachowcami w jakiejś dziedzinie wyceny, nie musimy być, i z reguły nie jesteśmy, nimi w innej dziedzinie. Zakłamaniem byłoby twierdzić, że znamy się w równym, w rozumieniu wystarczającym, stopniu do przekazywania dalej tej wiedzy, we wszystkich zagadnieniach wyceny nieruchomości.

Tak więc, w przypadku praktyk grupowych, gdzie poszczególnymi tematami mogą – lub raczej powinni – zajmować się różni mistrzowie w poszczególnych dziedzinach, efekty mogą być zaskakująco dobre, o ile grupy warsztatowe nie będą zbyt liczne, liczba i czas spotkań będą wystarczające, a uprawnieni prowadzący będą rzeczywiście mistrzami, z pasją przekazującymi swoją najlepszą praktykę zainteresowanym, a na koniec, że organizator zapewni odpowiednie tematy – czytaj nieruchomości – wraz z dostępem do nich dla zainteresowanych.

Tak więc, wydaje mi się, wykazałem (przynaję, że trochę wbrew swoim wcześniejszym poglądom, gdyż generalnie byłem i jestem zwolennikiem praktyk indywidualnych), że ostatecznie nieistotna jest forma odbywania praktyki, lecz uczciwość, przygotowanie merytoryczne i organizacyjne prowadzących, i w końcu świadomość, czemu to wszystko ma służyć.

Tak powinno i mogłoby być. Niestety, informacje, które docierają do biura pełnomocnika, świadczą o tym, że w wielu ośrodkach wygląda to zgoła inaczej. Kilka osób obsługuje kilkudziesięcioposobowe grupy warsztatowe, głównie w formie wykładów, a nie spotkań indywidualnych. Praktyki odbywają się na fikcyjnych nieruchomościach, a najczęściej zainteresowany sam musi sobie „coś znaleźć” do wyceny. Jedna z osób prowadzących praktyki zadzwoniła do mnie i zapytała, jak zapanować nad wpisami do dziennika, bo prowadzi tylu praktykantów w różnych miastach, że nie wie, komu już podpisała i jaki operat. Wnioski, jakie się nasuwają, nie są wesołe.

Pytanie, które należy sobie postawić, brzmi, w moim przekonaniu, tak: jak należy zmienić system odbywania praktyk ażeby wyeliminować patologiczne zachowania, które niewątpliwie mają miejsce? Pomysłów na pewno nie zabraknie, ale będzie to możliwe jedynie w przypadku zmiany regulaminu odbywania praktyk zawodowych, co pozwoliłoby na zmianę zasad odbywania praktyk.

Mam na koniec dobrą wiadomość z ostatniej chwili. Na posiedzeniu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w Serocku w dniach 29–30 listopada 2000 r. była mowa również o praktykach. Poza innymi obradował tam również zespół ds. praktyk zawodowych, który został zobowiązany do zaproponowania zmian do regulaminu odbywania praktyk zawodowych. Nie można na razie liczyć na zaakceptowanie przez Prezesa UMiRM tak daleko idących zmian, jak rezygnacja z warsztatów grupowych, ale, jak wynika z wypowiedzi i zapewnień przedstawicieli Urzędu, propozycje nasze zostaną rozważone, a zmiana regulaminu jest niezbędna.

Jerzy Adamiczka jest pełnomocnikiem PFSRM ds. praktyk zawodowych.