

SZKOLENIA – DOŚWIADCZENIA RZECZOZNAWCÓW

Dariusz Szymanowski

Podstawy prawne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami

Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych [dalej: PTRM] jest organizacją zawodową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 14 grudnia 2016 r., Dz.U. z 2016 r. poz. 2147), aktu prawnego regulującego m.in. działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych. PTRM zrzesza wyłącznie rzeczoznawców majątkowych czynnie wykonujących swój zawód; aktualnie do PTRM należy 35 członków, z których prawie wszyscy to biegli sądowi.

Już od momentu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzeczoznawców majątkowych nałożono obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. To obowiązek ustawowy, którego nieprzestrzeganie zagrożone jest zastosowaniem wobec rzeczoznawców kar z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Zgodnie z art. 175 ust. 2 ustawy *Rzecznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych*. Powyższy zapis wskazuje nie tylko na istnienie obowiązku doskonalenia kwalifikacji, ale także stanowi, że obowiązek ten powinien być realizowany w sposób stały.

Na przestrzeni minionych lat zmieniały się przepisy dotyczące odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w przypadku niewypełnienia tego obowiązku, a także zasady dokumentowania odbytych szkoleń. Nigdy jednak nie zmieniła się zasada, że szkolić się trzeba!

Dokształcanie zawodowe to jednak nie tylko obowiązek ustawowy, ale przede wszystkim odpowiedzialność każdego z nas za jakość sporządzanych wycen i opinii. Stałe podnoszenie kwalifikacji zawodowych jest więc nierozłącznym atrybutem każdego rzeczoznawcy majątkowego i biegłego sądowego. Wychodząc z takiego założenia, PTRM prowadzi działania edukacyjne dla swoich członków (ale nie tylko) na różnych płaszczyznach, umożliwiając im realizację ww. obowiązku ustawowego.

Szkolenia zawodowe

PTRM od samego początku swojej działalności organizuje cykliczne szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych. Tematyka szkoleń jest proponowana przez samych rzeczoznawców i obejmuje zagadnienia, które zdaniem naszych członków wymagają omówienia, wyjaśnienia czy rozwinięcia. Na ogół są to tzw. szkolenia zamknięte, dla członków PTRM, jednak raz w roku dajemy możliwość skorzystania z naszych szkoleń osobom spoza stowarzyszenia. Nie trzeba dodawać, że na szkoleniach tych zawsze jest komplet uczestników. Często praktykowaną przez PTRM formą szkolenia są panele dyskusyjne, które w szczególny sposób umożliwiają uczestnikom spotkań otwartą dyskusję na wybrane tematy.

Wykładowcami podczas naszych szkoleń są osoby z tytułem naukowym profesorów i doktorów, ale także inne osoby, mające doświadczenie zawodowe w zakresie obejmującym przedmiot szkolenia. Na nasze spotkania zapraszamy sędziów sądów cywilnych i administracyjnych, adwokatów, doradców podatkowych, oraz inne osoby cieszące się dużym uznaniem i autorytetem nie tylko w środowisku rzeczoznawców majątkowych, w tym także rzeczoznawców majątkowych. Wśród naszych wykładowców można wymienić m.in.

sędziego Sądu Apelacyjnego w Warszawie Romana Dziczka, autora szeregu opracowań i komentarzy dotyczących szeroko rozumianej problematyki mieszkaniowej i nieruchomości, czy też sędziego Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Mirosława Gdesza, także autora wielu publikacji z zakresu prawa administracyjnego i nieruchomości.

Tematyka szkoleń jest zróżnicowana, ale zawsze związana z wykonywanym zawodem: poczynając od wyjaśniania trudnych zagadnień prawnych, poprzez poznawanie i ćwiczenie różnych technik wyceny nieruchomości, a kończąc na ubezpieczeniach i ochronie danych osobowych. Jednym słowem, wszystko, co w działalności zawodowej każdego rzeczoznawcy majątkowego i biegłego przydać się może i jest potrzebne.

Szkolenia odbywają się systematycznie, co najmniej trzy razy w roku, i w różnych miejscach w Polsce, a uczestnicy szkoleń każdorazowo otrzymują potwierdzenia udziału w szkoleniu. Dotychczas PTRM zrealizowało szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych obejmujące łącznie ok. 500 godzin lekcyjnych wykładów i warsztatów.

Poniżej pełne zestawienie szkoleń zorganizowanych przez PTRM z podaniem tematu szkolenia, daty i miejsca, w którym były organizowane:

- *Metody statystyczne w analizie rynku nieruchomości*, Nałęczów, 16-17.10.2008;
- *Praktyczne zastosowanie metod statystycznych w wycenie nieruchomości*, Bełchatów, 21-22.05.2009;
- *Warsztaty na temat zasad określania renty planistycznej*, Poznań, 26.09.2009;
- *Problem wyceny gruntu dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Problem wyceny nieruchomości dla ustalenia opłat planistycznych*, Mechelinki, 27-28.11.2009;
- *Opinia rzeczoznawcy majątkowego jako dowód z opinii biegłego*, Wałbrzych, 4-6.03.2010;
- *Analiza stóp zwrotu, wyznaczanie stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji dla potrzeb wyceny nieruchomości oraz analiz*, Wizna, 10-11.06.2011;
- *Problemy szacowania dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego*, Smolarnia, 30.09-2.10.2010;
- *Rzemiosło szacowania – warsztaty*, Tychy, 2-4.12.2010;
- *Metody statystyczne w wycenie nieruchomości, indeksy cen nieruchomości*, Warszawa, 10-12.03.2011;
- *Symposium wyceny nieruchomości dla samorządu*, Poznań, 1-3.06.2011;
- *Metody ekonometryczne w analizie rynku i wycenie nieruchomości: warsztaty zawodowe z wykorzystaniem programów MS*, Jerzmanowice, 13-14.10.2011;
- *Rzemiosło szacowania – warsztaty*, Gdańsk, 1-3.12.2011;
- *Metody ekonometryczne w analizie rynku i wycenie nieruchomości: warsztaty zawodowe z wykorzystaniem programów MS*, Wrocław, 16-17.03.2012;
- *Metody ekonometryczne w analizie rynku i wycenie nieruchomości: warsztaty zawodowe z wykorzystaniem programów MS*, Olsztyn, 11-12.05.2012;
- *Możliwość wykorzystania zaawansowanych funkcji i programów informatycznych w analizie i wycenie nieruchomości*, Puławy, 14-16.06.2012;
- *Symposium wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw*, Smardzewice, 20-22.09.2012;
- *Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy – warsztaty*, Warszawa, 29.11-1.12.2012;
- *Możliwość wykorzystania zaawansowanych funkcji i programów informatycznych w analizie i wycenie nieruchomości*, Poniatowa, 8-10.08.2013;
- *Analiza cech nieruchomości i budowa modeli szacowania z wykorzystaniem programu GRETL – zajęcia warsztatowe*, Rybakówka, 19-21.09.2013;
- *Służebność przesyłu i użytkowanie wieczyste - praktyka i orzecznictwo*, Bydgoszcz, 21-23.11.2013;

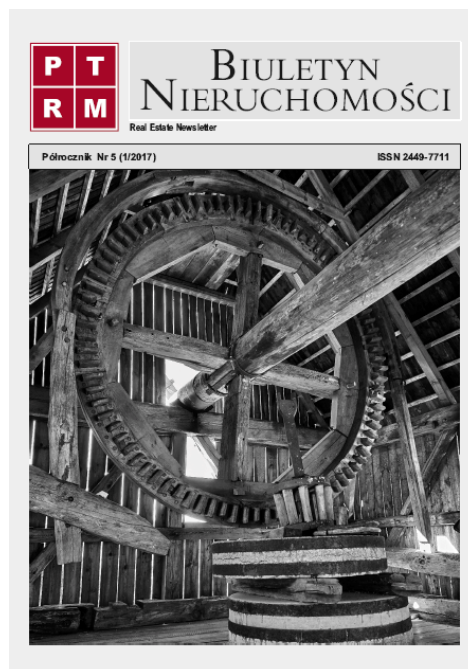
- *Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w aspekcie metodologii wyceny / Cechy niedostępne w wycenie – warsztaty, Oświęcim, 20-22.03.2014;*
- *Programy GIS / Analiza cen transakcyjnych – warsztaty, Olsztyn, 5-7.06.2014;*
- *Qgis, Uniejów, 8-10.10.2014;*
- *Transakcje sprzed pół roku, roku, 2 lat? Czy faktycznie zasadne są ograniczenia w doborze danych? Analiza długookresowych trendów nieliniowych z użyciem narzędzi Addinsoft XLStat (prezentacja o charakterze warsztatowym) / Wycena nieruchomości na poszczególnych etapach realizacji procesu inwestycyjnego na przykładzie budowy galerii handlowej. Prezentacja zastosowanych podejść, metod i technik wyceny / „40 i 4” mity i faktyczne ułomności wycen. Na co zwrócić uwagę, a które zarzuty skutecznie odeprzeć / Jak skutecznie i szybko sprawdzić czy uzyskana wartość w operacie szacunkowym jest tą właściwą / Asertywność w pracy rzeczoznawcy majątkowego / Ustalenie wysokości odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem mpzp. / Istota mediacji i spory o nieruchomości / Narzędzia do zbierania informacji o rynku nieruchomości, wymiana informacji w ramach grupy. Czy nowe prawo geodezyjne zabije lokalne bazy danych rzeczoznawców majątkowych?, Piotrków Trybunalski, 20-22.11.2014;*
- *Dostęp do informacji publicznej / Wycena maszyn i urządzeń. Wycena ruchomości, Uniejów, 19-21.03.2015;*
- *Służebność przesyłu i roszczenia uzupełniające, Uniejów, 18-20.06.2015;*
- *Wycena maszyn i urządzeń oraz wycena ruchomości / Prawo cywilne w nieruchomościach / Wycena nieruchomości i ruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych, Uniejów, 15-17.10.2015;*
- *XLSTAT w wycenia nieruchomości. Krok po kroku / Wycena przedsiębiorstw. Szczegółowa analiza podstawowej i dodatkowej dokumentacji finansowej, Uniejów, 10-12.03.2016;*
- *Polskie drogi i ich wartość, Czystebłota, 9-11.06.2016;*
- *Użytkowanie wieczyste i nakłady użytkownika wieczystego / Pojęcie szkody i odszkodowania w KC, zasady ustalania odszkodowania w świetle orzecznictwa / Służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości – wybrane zagadnienia, Dąbrowa, 20-22.10.2016;*
- *Nakłady użytkownika wieczystego / Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami / Nakłady na nieruchomości. Zasady określania i szacowania wartości w świetle orzecznictwa sądowego – teoria i praktyczne przykłady wyceny, Uniejów, 30.03-1.04.2017;*
- *Użytkowanie smoczej jamy a ograniczenia w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego. Jaka naprawdę była rola szewca / Wprowadzenie do zagadnienia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Przepisy prawa a fikcja ubezpieczeniowa) / Rzeczoznawca majątkowy a realizacja procesów inwestycyjnych - przykłady realizacji, Sulejów, 8-10.06.2017;*
- *Ekonometria w analizie rynku nieruchomości / Qgis w praktyce wyceny, Puszczykowo, 26-28.10.2017.*

Warto dodać, że jak zawsze i wszędzie, szkoleniom towarzyszą tzw. „rozmowy kularowe”, bezpośrednie rozmowy pomiędzy uczestnikami szkoleń, które choć trwają bardzo krótko, często skutkują nawiązaniem nowych kontaktów zawodowych, i zgodnie przez wszystkich są oceniane jako moment, w którym można pozyskać najcenniejsze informacje z warsztatu rzeczoznawcy majątkowego.

Oczywiście, szkolenia organizowane przez PTRM nie ograniczają w żaden sposób członkom Towarzystwa możliwości korzystania z innych form doszkalania, w tym także uczestnictwa w szkoleniach organizowanych przez inne podmioty. Co więcej, PTRM, na wniosek zainteresowanych osób dofinansowuje ich udział w takich szkoleniach, „w zamian” oczekując od uczestnika relacji czy sprawozdania z takiego szkolenia. Wspieranie przez PTRM swoich członków poprzez dofinansowanie ich udziału w innych szkoleniach cieszy się w stowarzyszeniu bardzo dużą popularnością i korzysta z tego wielu naszych kolegów. Dofinansowywanie szkoleń jest niewątpliwie działaniem sprzyjającym podnoszeniu kwalifikacji zawodowych przez członków Towarzystwa.

Biuletyn Nieruchomości

Od 2015 r. PTRM wydaje cyklicznie własną publikację pt. „Biuletyn Nieruchomości”. Jest to ok. 100 stronicowe wydawnictwo o tematyce branżowej, dedykowane głównie dla rzeczoznawców majątkowych, a także dla innych grup zawodowych działających na rynku nieruchomości. Autorami artykułów najczęściej są rzeczoznawcy majątkowi – praktycy, członkowie PTRM, ale także osoby z innych organizacji zawodowych, które na łamach wydawnictwa prezentują m.in. własne przykłady wycen, nowatorskie rozwiązania warsztatowe, opinie i poglądy o tematyce zgodnej z kierunkiem nakreślonym przez Kolegium Redakcyjne Biuletynu. Na łamach Biuletynu publikujemy także artykuły uznanych osób z dziedziny prawa, sędziów, adwokatów, a także opinie i komentarze innych osób związanych zawodowo z tematyką nieruchomości. Biuletyn ukazuje się raz na pół roku, dotychczas ukazało się pięć wydań.



Biblioteka PTRM

PTRM posiada własną bibliotekę – archiwum internetowe, w którym gromadzony jest dotychczasowy dorobek stowarzyszenia. Warto tu wymienić archiwum szkoleń czy archiwum wydanych dotychczas Biuletynów Nieruchomości, do których zapewniony jest stały dostęp internetowy dla wszystkich członków Towarzystwa. Istotną część zbiorów stanowią przykłady wycen (których dane zostały uprzednio zanonimizowane), sporządzonych przez

członków Towarzystwa, do których często sięgamy w naszej działalności zawodowej. Dotychczas zgromadzono kilkaset opracowań, w tym operatów szacunkowych, raportów i analiz rynku. PTRM prenumeruje także wydawnictwa branżowe o tematyce związanej z gospodarką nieruchomościami, z których także można korzystać za pośrednictwem naszej biblioteki.

Lista dyskusyjna PTRM

Wydaje się jednak, że chyba najbardziej „twórczą” i efektywną z punktu widzenia wykorzystania w działalności zawodowej, jest lista dyskusyjna rzeczoznawców majątkowych – członków PTRM. Codzienna wymiana poglądów na różne tematy zawodowe, codzienne rozmowy w grupie (wszyscy uczestnicy listy mają do niej stały, otwarty dostęp), powodują, że na bieżąco rozwiązujemy problemy zawodowe, analizujemy ciekawe przypadki wycen, komentujemy i analizujemy przepisy prawne. Okazuje się, że jest to w naszej działalności bezcenne źródło informacji. Nie zdarzyło się w historii listy dyskusyjnej PTRM, by ktoś zadał pytanie (przedstawił jakiś problem) i nie uzyskał na nie merytorycznej odpowiedzi. Czasem są to zaledwie wzmianki, które kończą sprawę, a czasem odpowiedzi, które rozwijają się w wielodniowe, niekończące się dyskusje. Zawsze jednak są to merytoryczne i twórcze analizy, z których wynikają dla sprawy określone wnioski. Wypowiedzi na liście dyskusyjnej są archiwizowane, stąd zawsze można powrócić do omawianych tematów.

Działalność PTRM w przestrzeni wirtualnej

Formą prezentacji poglądów naszych członków na tematy związane z wyceną nieruchomości jest nasza witryna internetowa ptrm.pl, na której można znaleźć wiele wartościowych felietonów. Znamienne jest, że prezentowane artykuły, dotyczące jednego tematu, często przedstawiają różny punkt widzenia, zawsze jednak poparty rzeczowymi argumentami. Propagowanie dobrych praktyk odbywa się również za pomocą kanałów facebook.pl oraz twitter.com.

Zmieniamy sztukę wyceny to nie tylko nasze hasło reklamowe – to odzwierciedlenie naszej codziennej zawodowej działalności.