

# Diagnoza głównych problemów zawodowych oraz kierunki zmian funkcjonowania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na lata 2022-2025

## „Rzeczoznawca przed(e) wszystkim”

---

Streszczenie materiału przygotowanego na posiedzenie Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (dalej: PFSRM lub Federacja) przez osoby rekomendowane na stanowiska w wyborach nowego Zarządu Federacji na lata 2022-2025, w formule porozumienia programowego trzech stowarzyszeń:

- Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości,
- Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
- Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

<b>I. TEZY DIAGNOZA I STRESZCZENIE GŁÓWNYCH KIERUNKÓW DZIAŁANIA</b>	<b>2</b>
1. TEZY DIAGNOZY	2
2. GŁÓWNE KIERUNKI ZMIAN	2
3. ZAKŁADANE EFEKTY	3
<b>II. BIOGRAMY KANDYDATÓW DO ZARZĄDU PFSRM</b>	<b>4</b>
1. JAN KONOWALCZUK (REKOMENDACJA NA STANOWISKO PREZYDENTA PFSRM)	4
2. MAŁGORZATA KOSIŃSKA (REKOMENDACJA NA STANOWISKO WICEPREZYDENTA PFSRM)	5
3. MAREK ŚLUSARCZYK (REKOMENDACJA NA STANOWISKO WICEPREZYDENTA PFSRM)	6
4. ZENON MARCZUK (REKOMENDACJA NA STANOWISKO WICEPREZYDENTA PFSRM)	7

# **I. Tezy diagnoza i streszczenie głównych kierunków działania**

## **1. Tezy diagnozy**

Teza 1. Krajowe otoczenie instytucjonalno-prawne - staje się systemowo coraz bardziej represyjne i coraz częściej przypadkowo opresyjne dla rzeczoznawców majątkowych. Wynika to z rozmycia wyznaczonych dla praktyki (rzeczoznawców) granic odpowiedzialności (zawodowej, cywilnej i karnej), gdyż po wycofaniu się ustawodawcy z nadawania standardom wysokiej formalnej rangi prawnej kwestie obiektywności i zawodowej staranności są nierealistycznie interpretowane i stosowane wg ujęcia wywodzonego z pozytywizmu prawniczego jako wymóg uczynienia wszystkiego, co jest możliwe teoretycznie. Kryteria oceny i odpowiedzialności rzeczoznawców, wywodzone z ogólnych i postulatywnych regulacji prawnych, są interpretowane swobodnie, niejednolicie i uznaniowo, ale przy tym zawsze rozszerzająco, co nakłada na rzeczoznawcę nierealistyczny zakres obowiązków, a pomija przy ocenie operatu faktyczne warunki i możliwości wykonania czynności zawodowych w praktyce.

Teza 2. Metodyka - utknęła, może nawet już ugrzęzła na dobre. Po wycofaniu się ustawodawcy z nadawania standardom wysokiej formalnej rangi prawnej, można się spodziewać dalszych negatywnych procesów dla rzeczoznawcy. To może skutkować coraz silniejszym i przypadkowym różnicowaniem zasad wyceny i rozbieżnościami w kryteriach oceny operatów oraz oceny rzeczoznawców w postępowaniach dyscyplinarnych, a to może skłaniać ustawodawcę do rozważania pozbawienia stowarzyszeń ważnego uprawnienia i obowiązku do samodzielnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu.

Teza 3. Działalność Federacji - koncentruje się wokół problemów i celów własnych funkcjonowania zarządu. Zarząd Federacji działa w sposób stały, silnie autonomicznie, niekiedy konkurencyjnie, względem stowarzyszeń lub w opozycji do ich inicjatyw. Słaba jest motywacja oraz faktyczna aktywność Federacji w zakresie tych obszarów działalności stowarzyszeń, które wymagają koordynacji i wspólnych działań na szczeblu krajowym.

## **2. Główne kierunki zmian**

1. Doprowadzenie do instytucjonalnego wyłączenia z obszaru odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz z kryteriów negatywnej oceny operatów (w trybie art. 157 u.g.n.) kwestii przyjmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego założeń metodycznych wyceny w przypadku tych celów wyceny, które opierają się na wieloznacznych lub niekompletnych regulacjach prawnych, co w szczególności dotyczy celów wyceny, dla których zidentyfikowano rozbieżne (a niekiedy wręcz sprzeczne) orzecznictwo sądów.
2. Przygotowanie, po opracowaniu i przyjęciu standardu „Operat szacunkowy”, stałego wsparcia informatycznego w celu umożliwienia rzeczoznawcom majątkowym korzystania z aktualnej i ujednocionej formuły wykonywania części formalnej operatu szacunkowego do typowych celów wyceny, w szczególności do „trudnych formalnie” celów wyceny związanych z realizacją interwencji publicznych.
3. Reorganizacja struktur formalnych i zasad funkcjonowania organów Federacji:
  - a. Rada Krajowa - docelowa zmiana dotycząca powołania nowego stałego organu z wyboru, tj. Prezydium Rady Krajowej.

- b. Zarząd - zmiana zasad funkcjonowania i zwiększenia zakresu odpowiedzialności zarządu i poszczególnych członków tego organu przez Radę Krajową oraz w dłuższej perspektywie rozważenie przez Radę celowości zmiany zasad dokonywania wyborów w celu umożliwienia wyłonienia jak najlepszego (optymalnego) składu całego zarządu i wprowadzenia rozwiązania z prezydentem elektem.
  - c. Komisje - działające w sposób skoordynowany i wzajemnie wspierający oraz z zapewnionym finansowaniem działalności merytorycznej.
4. Zmiany merytoryczne i ujednoczenie działalności stowarzyszeń w zakresie:
- d. oceny operatów szacunkowych w celu bezpiecznego dostosowania się do sytuacji po rezygnacji przez Państwo z ustawowej pozycji standardów zawodowych;
  - e. powrotu do formuły tworzenia standardów i innych norm jako powszechnych zasad dobrych praktyk szacowania nieruchomości, co dotyczy także standardów opisujących zasady oceny operatów;
  - f. podjęcia działań w kierunku rozwoju i ujednoczenia Kodeksów etyki w zrzeszonych stowarzyszeniach z włączeniem do jego regulacji także kluczowych zasad obowiązujących rzeczoznawców przy ocenach i innych recenzjach operatów oraz zalecanym rzeczoznawcom pełniącym formalne funkcje w ramach postępowań dotyczących odpowiedzialności zawodowej.
5. Poprawa komunikacji z rzeczoznawcami majątkowymi w ruchu zawodowym poprzez wdrożenie elektronicznego wydawnictwa typu „newsletter” oraz rozwój zawodowego kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” skoncentrowanego na kwestiach metodyki.

### 3. Zakładane efekty

- **Rada Krajowa: działająca z perspektywą i zaufaniem**
- **Zarząd: skuteczny**
- **Standardy: odporne, zawodowe i powszechne**
- **Oceny: oparte na jasnych i realnych kryteriach**
- **Rzeczoznawca: bezpieczny i wsparty metodycznie w stowarzyszeniu**

## II. Biogramy kandydatów do Zarządu PFSRM

### 1. Jan Konowalczuk (rekommendacja na stanowisko Prezidenta PFSRM)



Rzeczoznawca majątkowy od 1994 (nr uprawnień 1093), członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych od 1994 r., gdzie pełnił między innymi funkcję redaktora naczelnego kwartalnika „Nieruchomość” i przewodniczącego Komisji Opiniującej. W latach 2005-2018 partner w Sigma Capital Spółce Partnerskiej Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, aktualnie partner biznesowy tego podmiotu i prokurent Lion Broker sp. z o.o. w Katowicach. Nieprzerwanie od 1995 r. stały biegły sądowy m.in. z zakresu szacowania nieruchomości, wyceny przedsiębiorstw i spółek, wyceny wartości niematerialnych i prawnych. W latach 2006–2009 przewodniczący Komisji Standardów PFSRM, współautor krajowych standardów wyceny, redaktor polskich wydań europejskich i międzynarodowych standardów wyceny. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości oraz Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości przy Ministrze Inwestycji i Rozwoju, gdzie pełnił funkcję Przewodniczącego Komisji ds. opiniowania standardów zawodowych. Członek Towarzystwa Naukowego Nieruchomości w Olsztynie, w którym pełnił przez jedną kadencję funkcję członka zarządu. Założyciel Stowarzyszenia Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce, gdzie przez pierwszą kadencję pełnił funkcję członka zarządu, członek stowarzyszony Appraisal Institute (Chicago), Law and Society Association (USA) i American Real Estate Society.

Wykładowca problematyki wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw na studiach podyplomowych prowadzonych przez uczelnie publiczne i prywatne oraz trener na kursach specjalistycznych dla rzeczoznawców majątkowych, pracowników administracji publicznej, przedsiębiorstw oraz sędziów w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury. Autor ponad 70 publikacji, w tym monografii i specjalistycznych artykułów na temat wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw (opis dorobku: <https://bazybg.uek.krakow.pl/dorobek/welcome/raport/6406/0/0>).

Doktor nauk ekonomicznych, w latach 2008-2019 związany z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, kierownik studiów podyplomowych „Rzeczoznawca majątkowy” i „Zarządzanie nieruchomościami”, kierownik międzyuniwersyteckiego projektu naukowo-badawczego „Metodyka szacowania wartości szkód na nieruchomościach w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych w Polsce” zrealizowanego na tej uczelni w latach 2016-2018. Aktualnie adiunkt na stanowisku badawczym w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, gdzie kierował w latach 2019-2021 projektem „Ograniczenie negatywnych skutków emisji hałasu z portów lotniczych w Polsce” (Projekt „Sowa 2020”). Szerzej o zrealizowanym projekcie na stronie: <https://ie.uek.krakow.pl/katedry/katedra-ekonomiki-nieruchomosci-i-procesu-inwestycyjnego/badania/6773-2/>). Aktualnie kierownik projektu „SOWA 2023” realizowanego w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie, w ramach którego kontynuowane są badania podjęte w projekcie SOWA 2020 oraz wdrażane są wyniki zakończonych badań do praktyki gospodarczej.

## 2. Małgorzata Kosińska (rekommendacja na stanowisko Wiceprezydenta PFSRM)



Rzeczoznawca Majątkowy od 1993 (nr uprawnień 218), członek stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych od początku uzyskania uprawnień zawodowych. Od piętnastu lat członek Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Prezes Stowarzyszenia od 2015 roku. Od dwóch kadencji jest członkiem Komisji Standardów przy PFSRM.

Od 2016 roku jest prezesem i współzałożycielem Stowarzyszenia REIT Polska działającego na rzecz wprowadzenia rozwiązań legislacyjnych dotyczących wprowadzenia prawa o obszarze inwestowania w nieruchomości. Stowarzyszenie organizuje spotkania i konferencje, utrzymuje stały kontakt z organizacjami międzynarodowymi zajmującymi się REIT-ami (EPRA, EBRD). Obecnie prowadzi firmę M.K. Nieruchomości zajmującą się wyceną i doradztwem strategicznym oraz prowadzeniem procesów sprzedaży nieruchomości. Zasiada w Radzie Nadzorczej spółki giełdowej Reino Capital. Ponadto wykłada na studiach podyplomowych dla przyszłych Rzeczoznawców Majątkowych oraz dla Zarządców nieruchomości.

W przeszłości pełniła wiele funkcji zarządczych w spółkach zajmujących się nieruchomościami i w firmach deweloperskich, między innymi była prezesem spółki CBF „NOWY ŚWIAT” S.A. (budynek Giełdy i budynek dawnego „K C”). Pracowała przez 10 lat w firmie deweloperskiej Prelios (poprzednia nazwa Pirelli Pekao RE), gdzie pełniła funkcję Prezesa i szefa działu Zarządzania aktywami. Poprzednio pracowała m.in. w BZ WBK S.A. jako Dyrektor Departamentu Nieruchomości gdzie była odpowiedzialna za przygotowanie i wdrożenie struktury Departamentu, wdrożenie centralnego systemu informacji i danych o nieruchomościach. Na początku swojej kariery Rzeczoznawcy Majątkowego pracowała w Knight Frank Nieruchomości (poprzednio Price Waterhouse Nieruchomości), jako Dyrektor departamentu wycen oraz prowadziła przez kilka lat firmę Biuro Szacowania Majątku. Była wieloletnim członkiem RICS, posiada też licencję Zarządcy Nieruchomości nr 10811 z 2002 r.

Posiada wykształcenie wyższe oraz studia podyplomowe jak poniżej :

- 2012 Instytut Rozwoju Biznesu, Kurs dla kandydatów na członków Rad Nadzorczych;
- 2001 Sheffield Hallam University, Studia podyplomowe z wyceny nieruchomości i zarządzania (ukończenie studiów było warunkiem uzyskania członkostwa w RICS);
- 1996 SGH, Studia podyplomowe z zarządzania finansami przedsiębiorstw;
- 1993 Politechnika Warszawska, Studia podyplomowe z Wyceny Nieruchomości;
- 1984 Politechnika Warszawska, Studia magisterskie na Wydziale Budownictwa Lądowego.

### 3. Marek Ślusarczyk (rekomendacja na stanowisko Wiceprezydenta PFSRM)



Rzeczoznawca majątkowy od 1996 (nr uprawnień 2063), członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera (PSRWN) – od 2019 r. Wiceprezydent PSRWN oraz Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PSRWN; od 2004 r. Prezes Oddziału PSRWN w Opolu; był przewodniczącym Zespołu Opiniodawczo-Rozjemczego w Oddziale PSRWN w Opolu. Od 2001 r. członek Komisji Arbitrażowej oraz od 2019 r. członek Komisji Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wykształcenie: mgr inż. zarządzania i marketingu (Politechnika Warszawska - Wydział Inżynierii Produkcji) oraz menedżer bankowiec (Wyższa Szkoła Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie - obecnie Akademia Finansów w Warszawie). Posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości (lic. nr 10780).

Prowadził działalność gospodarczą jako wspólnik spółki cywilnej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego i geodezji. Zajmował się gospodarką nieruchomości rolnych (był pracownikiem: Wojewódzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Opolu, Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Opolu). Aktualnie zajmuje się gospodarką nieruchomościami jako pracownik Urzędu Miasta Opola.

Był wykładowcą na studiach podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości w Wyższej Szkole Bankowej w Opolu. Prowadził szkolenia z zakresu gospodarki i wyceny nieruchomości w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Opolu oraz w macierzystym Stowarzyszeniu.

W sierpniu 2016 r. jako jeden z dwóch ekspertów reprezentował Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na konferencji uzgodnieniowej w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w związku z projektem ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Współautor wydawnictwa „Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, 4 wydanie, Wolters Kluwer 2020. Autor i współautor kilku artykułów o tematyce szacowania nieruchomości publikowanych w periodykach: „Wycena” (Educatera – Olsztyn) i Biuletynie PSRWN.

#### 4. Zenon Marczuk (rekommendacja na stanowisko Wiceprezydenta PFSRM)



Rzeczoznawca majątkowy od 1996 (nr uprawnień 2015), członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych od 1998 r., gdzie pełnił między innymi funkcję Wiceprzewodniczącego Rady ŚSRM, przewodniczącego Zarządu Oddziału ŚSRM w Częstochowie, przewodniczącego Komisji Opiniującej ŚSRM. Aktualnie członek Komisji Opiniującej Kolegium Arbitrażowego tej Komisji.

Wykształcenie wyższe techniczne – mgr inż. geodeta. Posiadane uprawnienia i licencje zawodowe:

- geodeta uprawniony od 1987 r. – zaświadczenie nr 6552,
- dyplom nr 2812/2004 złożenia z wynikiem pozytywnym egzaminu dla kandydatów na członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa,
- pośrednik w obrocie nieruchomościami od 2009 r. – licencja zawodowa nr 11979.

Członek Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Od 2005 r. członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości, aktualnie wiceprzewodniczący PKK. W latach 1987 - 2001 działalność gospodarcza w zakresie pomiarów i opracowań geodezyjnych oraz szacowania nieruchomości.

Były pracownik administracji samorządowej – Geodeta Powiatowy w Częstochowie, wicedyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Marszałkowskiego w Katowicach, zastępca naczelnika Wydziału Geodezji i Kartografii w Urzędzie Miasta Częstochowy. Zakres obowiązków dotyczył w szczególności gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gruntów i budynków.

Wykładowca na studiach podyplomowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych – m.in. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Akademia WSB w Dąbrowie Górniczej. Trener na szkoleniach specjalistycznych z zakresu wyceny nieruchomości dla rzeczoznawców majątkowych oraz pracowników administracji publicznej.

Publikacje – Rzeczoznawca Majątkowy, Przegląd Geodezyjny, Geodeta.