

RZECZOZNAWCA SOKRATESEM - SOKRATES RZECZOZNAWCĄ



Włodzimierz Paszcza
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4354

Aby w Polsce uzyskać tytuł profesora nauk, konieczna jest zwykle implikacja dwóch atrybutów: ponadprzeciętny talent i ponadprzeciętna pracowitość. W przypadku doktora nauk zwykle wystarcza alternatywa. Aby zdobyć tytuł rzeczoznawcy majątkowego niezbędny jest obecnie najniższy tytułu naukowy, choć jeszcze do niedawna wystarczała matura.

W Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z 10 lipca 1997r. (C 209) zamieszczono Komunikat Komisji w sprawie elementów pomocy Państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne, w którym w cz. II, pkt 2, lit. a) Wycena niezależnego eksperta wskazuje się m.in.: [...] Jeżeli w dowolnym Państwie Członkowskim nie ma przyjętych odpowiednich tytułów akademickich, rzeczoznawca powinien być członkiem uznanej organizacji zawodowej zajmującej się wyceną gruntów i budynków oraz być powołany przez sąd lub władze o równorzędnym statusie, **posiadać jako minimum uznawane świadectwo wykształcenia średniego** oraz odpowiednie kwalifikacje z co najmniej trzyletnim doświadczeniem praktycznym po zdobyciu kwalifikacji dotyczącym wyceny i znajomości zasad wyceny gruntów i budynków na określonym terenie.[...]

Przy okazji warto wskazać na inny warunek jaki postawiono rzeczoznawcy w tym komunikacie: „*Rzeczoznawca powinien być niezależny w wykonywaniu swych zadań, tj. władze publiczne nie powinny mieć prawa do wydawania nakazów dotyczących wyników wyceny*”.

Wypada zauważyć, iż skoro cywilizacja zachodnia uznała, że zawód ten może być wykonywany przez osobę ze średnim wykształceniem, to polscy rzeczoznawcy powinni być uznawani za elitę, przynajmniej w skali europejskiej, a jeżeli dodać, że wyceny nieruchomości podejmują się osoby nie tylko z tytułem doktorskim, ale nawet i profesorskim to jest to już ewenement na skalę światową.

Gdyby uznać, postawione na wstępie tezy za prawdziwe, mój naukowy tytuł magistra ubarwiony tytułem inżyniera powinien wskazywać, że z przysłówkiem *bardzo*, u mnie nie za bardzo, choć aby podołać wymaganiom chronionego prawem tytułu rzeczoznawcy majątkowego (nr upr. 4354) wydaje się za usprawiedliwione uznanie, że konieczna jest implikacja dwóch cech, o których mowa w pierwszym zdaniu.

Pareżjasta epistolarny?

Dlaczego nie, zwłaszcza, że taką godną naśladowania osobowością był nie kto inny, jak sam Sokrates.

Czy gdyby przyszło mu żyć w naszej rzeczywistości byłby dobrym rzeczoznawcą majątkowym?

Czy podjąłby się np. wyceny ateńskiej Agory, gdyby z różnych względów Grecy chcieli poznać jej wartość?

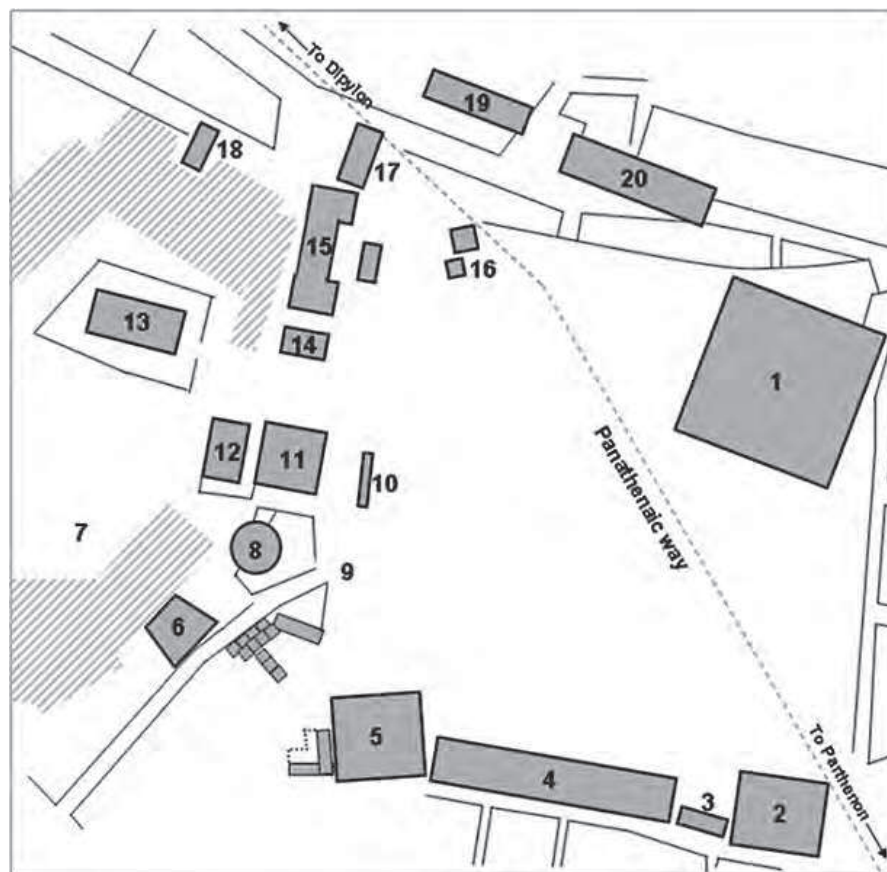
Zapewne, gdyby ogłoszono przetarg na jej wycenę, gdzie o kryterium wyboru wykonawcy decydowałaby najniższa cena, dałby sobie spokój.

scio me nescire



W. Paszcza ®

1. Budynek sądu
2. Mennica
3. Studnia
4. Stoa południowa
5. Heliaina
6. Strategeion
7. Kolonos Agorajos
8. Tolos
9. Kamienie graniczne agory
10. Pomnik herosów eponimów
11. Archiwum państwowe
12. Ateński ratusz
13. Świątynia Hefajstosa
14. Świątynia Apollina Patroosa
15. Stoa Zeusa
16. Ołtarz Dwunastu Bogów
17. Stoa Królewska
18. Świątynia Afrodyty Urania
19. Stoa Hermesa
20. Stoa Poikile



Załóżmy, że wycena jednak została zlecona Sokratesowi – rzeczoznawcy z tzw. wolnej ręki, za zapłatą wynikającą z ilości godzin poświęconych na jej przygotowanie z uwzględnieniem godziwej stawki za jedną roboczogodzinę.

Jakby poradził sobie z wyceną, gdyby był związany polskim rozporządzeniem w sprawie *wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*?

Jakie zastosowałyby podejście do tej wyceny?

Porównawcze, dochodowe, kosztowe, czy może mieszane?

Zgodnie z tym rozporządzeniem, wiele zależałoby od celu wyceny oraz rodzaju wartości oczekiwanej przez zamawiającego.

Gdyby np. miała dotyczyć określenia wartości Agory dla potrzeb jej ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych wycena należałaby do jednej z prostszych, choć i tu można by zastanowić się nad sposobem określenia stopnia zużycia poszczególnych obiektów budowlanych.

A co w sytuacji, gdyby przyszło mu określić wartość prawa własności gruntu na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, gdyby Grecy oddali ją w takie użytkowanie na 40 lat z nadzieją, że być może po tym okresie poprawi się stan ich gospodarki?

Jak podszedłby Sokrates - rzeczoznawca do wyceny ateńskiej Agory, gdyby użytkownik wieczysty sprzedał ją całą, a grecki fiskus zamówił wycenę dla celu wiadomo jakiego, czyli musiałaby zostać sporządzona zgodnie z § 49 rozporządzenia?

Jak uwzględniłby prawo służebności przejazdu i przechodu oraz prawo służebności publicznej dla celów zgromadzeń obywateli Aten poza wydzielonymi drogami?

Jak odniósłby się do prawa przesyłu wody ze studni (3) znajdującej się w granicach Agory?

Jak wyceniłby drogi, które z mocy prawa przeszłyby na własność greckiego skarbu państwa?

Jak uwzględniłby nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego?

Czy byłby w stanie zastosować do wyceny Agory model ekonometryczny?

Trzymam kciuki za wszystkich Sokratesów – RzM, z nadzieją, że polska demokracja, albo korporacja nie zafunduje im zawodowej cykuty.