

„DWADZIEŚCIA LAT MINEŁO JAK JEDEN DZIEŃ” – MIGAWKI Z DWUDZIESTOLECIA

Nasze niedawne spotkanie rocznicowe w centrum szkoleniowym przy ul. Węgorka wywołało wiele wspomnień i refleksji. Rzecznawcą majątkowym jestem od stycznia 1993r. i dlatego pozwalam sobie na garść drobnych „migawek” wspomnieniowych z tego dwudziestolecia.

*

Przypominam sobie, gdy w połowie 1992 roku, Żona zainteresowała mnie artykułem w „Głosie Wielkopolskim” omawiającym tworzący się zawód rzeczoznawcy majątkowego, który w nowo powstającej gospodarce wolnorynkowej powinien być bardzo potrzebny. W artykule tym, zawarta była również informacja o organizowanym cyklu szkoleniowym. Bez chwili wahania zgłosiłem się na ul. Wiśniową, a Żonie do dziś dziękuję za ten ówczesny „news”.

*

Podczas szkolenia, naszymi wykładowcami byli specjaliści z całej Polski oraz osoby mające doświadczenie z rynku nieruchomości w Europie Zachodniej oraz w Stanach Zjednoczonych i Kanadzie.

Młodszym Koleżankom i Kolegom chcę przypomnieć, że oprócz ówczesnych przepisów prawnych, nie istniały żadne standardy zawodowe. Jeden z wykładowców powiedział nam wtedy tak:

„Jeśli określiłeś wartość nieruchomości swoim autorskim sposobem, a wynik oszacowania jest wiarygodny i potrafisz uzasadnić jak do tego doszedłeś, to znaczy że zastosowałeś dobrą metodę”.

Muszę powiedzieć, że tę „złotą myśl” wspominam zawsze, kiedy z racji bardzo unikalnego i nietypowego przedmiotu wyceny, odstępujemy często od sporządzenia operatu szacunkowego, który musi być zgodny z aktualnymi przepisami i standardami zawodowymi. Propozycja sporządzenia opinii nie wchodzi w rachubę, gdyż urzędnik „musi mieć” operat.

*

Po zakończeniu szkolenia i zaliczeniu egzaminu końcowego zgłosiłem się dość szybko jako chętny do egzaminu państwowego organizowanego po raz pierwszy w Poznaniu. Kilka tygodni później otrzymałem informację, że chyba „będą nici” z tego egzaminu, bo po całym szkoleniu zgłosiło się zaledwie 3 chętnych. Po skontaktowaniu się z innymi uczestnikami naszej wspólnej edukacji w kierunku uzyskania uprawnień do (jak nam to wtedy określano) „bardzo elitarnego i interdyscyplinarnego nowego zawodu”, dowiedziałem się, że głównym powodem tej sytuacji była obawa przed uczestnictwem w Komisji Egzaminacyjnej naszego Kolegi Zdzisława, który już wtedy budził olbrzymi respekt. Szczęśliwie, po jakimś czasie dołączyła do nas „świeżo” wyszkolona grupa z poznańskiego NOT-u. Ostatecznie do pierwszego egzaminu państwowego w Poznaniu przystąpiło ponad 30 osób. Zdała tylko siódemka (m.in. Michał Kosmowski, Tomasz Lis, Maciej Mizera, Hania Obrembska, Piotr Wiśniewski), która do dziś się „koleguje”. Czyli zdawalność wyniosła ledwie 20%.

*

Początek naszej pracy bazował przede wszystkim na skrypcie prof. Andrzeja Hopfera w postaci powielanego maszynopisu. Podstawowa metodyka polegała na określaniu wartości odtworzeniowej, która później modyfikowana była zbiorem różnych współczynników korekcyjnych „k”, a było ich przynajmniej kilkanaście (m.in. z tytułu odległości od przystanków PKS, MPK czy do stacji kolejowej).

Przypominam sobie olbrzymią konsternację i zakłopotanie w Dziale Kredytów dawnego Banku Gdańskiego, kiedy otrzymali mój pierwszy operat szacunkowy sporządzony podejściem dochodowym.

*

W połowie lat 90-tych wykonywaliśmy wyceny całych przedsiębiorstw dla celów restrukturyzacji i prywatyzacji (w ramach umów z Urzędem Wojewódzkim). Grupa wykonawców zajmująca się tą problematyką pracowała w systemie takim, że od czasu do czasu otrzymywała zlecenia na wykonanie recenzji innych nowosporządzonych wycen przedsiębiorstw. W owym czasie, wiodącymi podmiotami na poznańskim rynku wycenowym były m.in. firmy „Projnorm” i „BUKOK”. Myślę, że zrozumiałym będzie mój ówczesny olbrzymi stres kiedy przyszło mi recenzować ich opracowania. Rezultatem tych działań pozostaje do dzisiaj bardzo dobra zawodowa przyjaźń m.in. z Andrzejem Jakubowskim czy też z Wojtkiem Ratajczakiem, z którym snuliśmy wspomnienia wiosłując wspólnie na tegorocznym splywie kajakowym rzeczoznawców majątkowych.

*

W tym miejscu, chciałbym również wspomnieć naszego niestety nieżyjącego już kolegę śp. Floriana Tarandta, który był wspaniałym fachowcem w dziedzinie szacowania. Pamiętam, jak podczas wspólnej pracy nad wyceną przedsiębiorstw, obserwując przez wiele godzin jego obróbkę danych w arkuszach Excel'owskich nauczyłem się od podstaw tworzenia dużych arkuszy kalkulacyjnych.

*

Jak wiemy, pośród wielu naszych obowiązków, zobowiązani jesteśmy m.in. do ustawicznego szkolenia się. Do dzisiaj wspominam bardzo udany cykl szkoleń organizowany przez WACETOB w różnych ciekawych miejscach (np. Kazimierz Dolny nad Wisłą, Pułtusk, Zakopane) pod nazwą „Wycena nieruchomości nietypowych”. Oprócz ciekawych doznań edukacyjnych, w tych uroczych miejscach kwitło życie towarzyskie – Kolega Zbyszek Jedliński wspomina często tańce „La-ba-do” przy ognisku i tym podobne radosne płyśy i zabawy ludu szacownego.

*

Jakiś czas temu kolega Michał Kosmowski zaproponował mi prowadzenie zajęć szkoleniowych w ramach Studium Podyplomowego Wyceny Nieruchomości na WSB w Poznaniu. Początkowo byłem sceptycznie nastawiony do tej propozycji, ale teraz gdy w gronie naszych „młodszych” rzeczoznawców spotykam znajome twarze, moja satysfakcja jest pełna. Są też bardzo miłe chwile kiedy czyta się prace dyplomowe studentów. Oto kilka cytatów:

- „ budynek jest w opłakanym stanie” ,
- „ elewacja jest postrzelona” ,
- „ strych jest adoptowany” ,
- „ domek jest ładnie umalowany” .

*

Za każdym razem, kiedy jako biegły sądowy staję na rozprawie w Sądzie, sędzia prowadzący rozprawę po wygłoszeniu formuły „ staję biegły sądowy...” zadaje pierwsze pytanie: „ Ile ma pan lat?” . Te chwile niestety nie dają zapomnieć o upływającym czasie i o m.in. mijającym dwudziestolecu naszego środowiska zawodowego.

*

Mam nadzieję, że ta garść wspomnień i refleksji wraz z życzeniami następnych udanych lat w naszej profesji będzie przyczynkiem do wielu osobistych wspomnień każdego z nas tj. członków Środowiska Szacownego Ludu.

Janusz Walczak