



## **VII FORUM BOMIS WYCENY 2022**

### **Siedem zasad bezpiecznego finansowania maszyn i urządzeń**

**Zlecenie wyceny właściwemu rzeczoznawcy.**

**Jak odróżnić kompetencje rzeczoznawców wyceniających  
nieruchomości, środki techniczne, pojazdy, wartości niematerialne  
i prawne, przedsiębiorstwa,  
by trafnie dobrać rzeczoznawcę do zadania?**

**Marzena Raźniewska-Półkoszek – Prezes Zarządu Fundacji BOMIS**

# Kompetencje *vis* kwalifikacje



- Kompetencje to faktyczny stan wiedzy i umiejętności.  
[luka kompetencyjna, kompetencje twarde, miękkie]
- Kwalifikacje to formalny wymiar kompetencji.  
[uprawnienia do wykonywania zawodu lub określonej pracy]

# Rzecznawca majątkowy



- ZAWÓD
- RZECZOZNAWCA WYCENIAJĄCY NIERUCHOMOŚCI [GRUNTY, BUDYNKI, BUDOWLE]

- **Przepisy regulujące działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych:**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami)

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania **operatu szacunkowego** (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1620)

- Narzędzia automatyzacji pracy [bazy danych].

## ***Nomen omen***

- Przyczyną licznych nieporozumień na rynku usług profesjonalnych jest stosowane nazewnictwo tego zawodu: „majątkowy” i brak świadomości zamawiających, co do kompetencji i kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych.
- Nieuprawnione jest stawianie przez zleceniodawców wycen wymogu przeprowadzenia oszacowania przedmiotów lub aktywów przedsiębiorstwa innych niż grunty, budowle, budynki przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Nedorzeczne jest oczekiwanie sporządzenia operatu szacunkowego na okoliczność szacowania innych niż nieruchomości przedmiotów lub aktywów.

# Rzecznawca samochodowy



- **ZAWÓD**
- Wykonywanie go jest warunkowane **wpisem na listę rzeczoznawców samochodowych** prowadzoną przez urzędników **Ministerstwa Infrastruktury**.
- Różne kompetencje/kwalifikacje w kontekście wykonywania zawodu [CA - objęta Ustawą Prawo o ruchu drogowym oraz ustawą o transporcie (dotyczy to określania stanu technicznego pojazdów, badania uszkodzonych, zatartych numerów identyfikacyjnych itp.; CB - rekonstrukcji wypadków drogowych; CC - wycenie wartości oraz kosztów i jakości napraw pojazdów, ich zespołów i elementów; CZ - pojazdy zabytkowych].
- Narzędzia automatyzacji pracy rzeczoznawcy samochodowego [bazy danych, programy komputerowe].

# Rzecznawca ds. wyceny przedsiębiorstw i wartości niematerialnych i prawnych



- Brak uregulowań administracyjnych. Przedstawiciele różnych zawodów mogą zajmować się tą dziedziną rzeczoznawstwa.
- Tzw. wielka trójka/czwórka firm doradczy wg corocznych rankingów RP.PL:  
*Największy zespół ma X, najwyższe przychody ma Y, a Z wygrywa na giełdzie.*  
Kiedy zadanie jest trudne, powierza się je organizacji B.
- Kryterium decyzyjne zleceniodawcy: kompetencje/kwalifikacje osoby dobranej do specyfiki zadania.

# Rzecznawca ds. szacowania wartości środków i megaukładów technicznych



- Brak uregulowań formalnych.
- Kryterium decyzyjne: kompetencje/kwalifikacje osoby dobranej do specyfiki działania.
- Tzw. listy rekomendowanych organizacji rzeczoznawczych w bankach i firmach leasingowych.
- Paradoks – BOMIS<sup>®</sup> [kompetencje = kwalifikacje]

# Pytania?



**Dziękuję Państwu za uwagę!**

**Jeśli mogę być Państwu pomocny,  
pozostaję do dyspozycji:**

**[Marzena Raźniewska-Półkoszek](#)**

**[marzena.razniewska@bomis.pl](mailto:marzena.razniewska@bomis.pl)**

**[www.rzeczoznawcy.bomis.pl](http://www.rzeczoznawcy.bomis.pl)**