

## RZECZOZNAWSTWO W BIAŁORUSI

---

### WSTĘP

Po rozpadzie w 1991 roku Związku Radzieckiego i odzyskaniu przez Republikę Białoruś niepodległości, zaczęły się w niej formować elementy gospodarki rynkowej. Przy tym poprzedni system gospodarowania, ignorujący obiektywne ekonomiczne procesy i prawidłowości, w znacznym stopniu był zburzony. Białoruś, chociaż bardzo ostrożnie w porównaniu z sąsiadami, rozpoczęła nową erę; erę reform, niezbędnych do przejścia na gospodarkę rynkową oraz szerokiej gamy problemów, związanych z tym procesem. W przeszłości, w kraju nie istniała chociażby instytucja niezależnej wyceny. Wraz z przejściem na nowy system gospodarowania wyłonił się rynek własności, co wiązało się z zapotrzebowaniem na fachowców, rozumiejących rynek i zdolnych dokonać wyceny na zasadach rynkowych. Do chwili obecnej ukształtowały się podstawowe elementy niezależnej wyceny obsługującej rynek w kraju. Właśnie ich opis jest przedmiotem niniejszego referatu.

Naturalnie z powodu ograniczonego miejsca przegląd taki nie być może pełny. W szczególności chciałoby się opisać sytuację w gospodarce Białorusi całościowo, zwłaszcza na rynku nieruchomości jako najważniejszym w aspekcie wyceny rynku, specyfikę budownictwa, charakterystykę ryzyka i zwrotu inwestycji, jak również narodowe cechy związane z posiadaniem działek i ich rejestracją, normy władania i dysponowania własnością, ryzyka związane z przedsiębiorczością, dochodem brutto, poziomem inflacji, systemem podatkowym, ustawodawstwem związanym z przedsiębiorczością, a nawet terytorialne różnice w gospodarkach narodowych. Niniejszy referat koncentruje się jednak na właściwościach metod oceny i regulacji działalności rzeczoznawczej w kraju. Ma się rozumieć,

we wszystkich krajach gospodarki przejściowej działalność rzeczoznawcza ma wiele wspólnych elementów [1-2]. Tym nie mniej, specyficzne doświadczenie Białorusi spowodowane faktycznym brakiem regulacji państwowych i kształtującego się systemu samoregulacji w zakresie działalności rzeczoznawczej może być ciekawe.

## **PODSTAWOWE CELE WYCENY**

Dla potrzeb obsługi rodzącego się w Republice Białoruś rynku pojawiła się obiektywna konieczność powstania instytucji niezależnej wyceny. Niezależna wycena jest niezbędna przede wszystkim w sferze bankowej z powodu znacznego i intensywnego rozwoju rynku usług bankowych. Typową jest, często wykorzystywana, wycena rzeczoznawcza pod zabezpieczenie zastawu, ponieważ banki nie mogą wykorzystać pod zabezpieczenie wartości, która nie odpowiada wartości rynkowej.

Następnym dużym segmentem rynku wyceny jest wycena dla potrzeb buchalteryjnych, w szczególności dla corocznej weryfikacji wyceny. W Białorusi przyjęto obowiązkowe coroczne dokonywanie wyceny wysokości podstawowych funduszy, nie zainstalowanych urządzeń i budownictwa w toku, zgodnie ze stanem na dzień 1 stycznia, a w niektórych wypadkach również i innych aktywów. Bliższa jest wycena dla celów statutowych, zwykle szacowane są wkłady niepieniężne do funduszu statutowego jakiejś spółki handlowej.

Nadzwyczaj ważna jest wycena dla potrzeb prywatyzacji. Zazwyczaj dotyczy nieruchomości i przedsiębiorstw jako działających kompleksów, aczkolwiek często z różnych przyczyn państwo-właściciel zamawia wycenę przedsiębiorstwa w celu przekształcenia go w spółkę akcyjną i sprywatyzowania jako całości jego aktywów. Wycena nieruchomości dla potrzeb kupna-sprzedazy nie jest tak bardzo rozpowszechniona. W tym wypadku cele wyceny są dość standardowe: zarządzanie (eksploatacja), inwestycje, rozwój lub rekonstrukcja. Z powodu

słabego rozwoju rynku rezerw, rzadziej spotyka się wycenę dla potrzeb rynku akcji lub dla potrzeb połączenia się lub podziału. W ostatnich czasach zarysowuje się potrzeba wyceny nieruchomości w celach podatkowych, tak zwanej wyceny masowej.

## TECHNIKA WYCENY

Wycena w Białorusi, jak i we wszystkich krajach gospodarki przejściowej, oparta jest na trzech szeroko znanych systemach (kosztowy, zysków i porównawczy) w różnych modyfikacjach. Do wyceny wartości rynkowej ziemi w miastach stosowany jest system pozostałości. Należy podkreślić, że w ramach ekonomiki marksistowskiej istniał tylko jeden system oparty na podejściu nakładowym.

Z powodu słabego rozwoju rynku, wyjściowe dane dla oceny są niepewne. To wymaga dokonania niezależnej wyceny jednego i tego samego obiektu z punktu widzenia różnych wyżej wymienionych systemów.

Główne cechy wyceny są następujące.

1. W systemie kosztowym: rodzima baza budowlana odróżnia się od zachodnioeuropejskiej. Mimo to, w pierwszej połowie stulecia w krajach byłego ZSRR wskaźniki w budownictwie nie były publikowane, dlatego też za bazowe ceny w budownictwie przyjmowane są zwykle ceny z 1984 lub 1991 roku, a nie z 1913, jak na przykład w Niemczech.
2. W systemie zysków: znaczna inflacja i duże ryzyka. To prowadzi do konieczności wykorzystania *zmiennych stawek* w procedurze dyskontowej w długim okresie.
3. W podejściu porównawczym: brak rozwiniętego rynku oraz wiążący się z nim *brak dostatecznej ilości odpowiednich wartości analogicznych*, co prowadzi zazwyczaj do komplikacji w procedurach statystycznych.

Ważne znaczenie ma problem jednostek walutowych. W Białorusi efektywnie działa kilka wymiennych kursów walutowych. I przy dokonywaniu oceny trzeba *wybrać jednostkę walutową*, adekwatną dla rynku obiektu wyceny.

## **STWORZENIE PROFESJONALNEGO STOWARZYSZENIA**

Celem rozwiązywania problemów niezależnej wyceny w Białorusi powinno powstać własne profesjonalne stowarzyszenie rzeczoznawców i zrzeszyć się ze światową społecznością rzeczoznawców. W 1996 r. zostało powołane Białoruskie Towarzystwo Rzeczoznawców jako zrzeszenie fachowców-rzeczoznawców. Jego cele są tradycyjne:

- » Wsparcie działalności specjalistów w zakresie wyceny wszystkich rodzajów własności;
- » współpraca z państwem w celu stworzenia instytucji niezależnej wyceny;
- » reprezentowanie profesjonalnych interesów towarzystwa oraz jego członków wobec struktur państwowych, międzynarodowych i innych;
- » kontrola działalności członków towarzystwa w zakresie zasad etyki wyceny;
- » pomoc konsultacyjna, informacyjna i prawna dla członków rynku wyceny;
- » opracowywanie dokumentacji prawnej i normatywnej, regulującej działalność rzeczoznawczą;
- » organizowanie szkolenia rzeczoznawców.

## REGULACJE PRAWNE

Działalność rzeczoznawcza, jak każda inna, regulowana jest na dwa sposoby: posiada zewnętrzne ramy prawne i wewnętrzne profesjonalne, merytoryczne i rzeczowe.

Podstawą regulacji zewnętrznych są odpowiednie kodeksy i przepisy, jak również akty ustawodawcze organów państwowych. W naszym kraju - jest to Konstytucja, Kodeks cywilny, Ustawa Republiki Białoruś «O księgowości i sprawozdawczości», jak również coroczne uchwały Rady Ministrów Republiki Białoruś o dokonywaniu weryfikacji wyceny. W wielu krajach istnieją specjalne ustawy o działalności rzeczoznawczej. Również i w naszym kraju przygotowywany jest projekt ustawy o wycenie wartości.

Przy tym, poszczególne problemy regulacji prawnych w zakresie wyceny rzeczoznawczej rozwiązywane są w różnych krajach na różne sposoby. Wykorzystuje się licencje, certyfikaty i atesty.

Na początkowym etapie kształtowania się stosunków rynkowych, państwo jako główny uczestnik rynku próbowało podporządkować sobie pozostałych uczestników, drogą stworzenia systemu twardej kontroli państwowej, praktycznie kastrując zasadę niezależności wyceny. Ekspertyzy w takim wypadku mogły być dokonywane jedynie pod warunkiem posiadania specjalnego zezwolenia (licencji). Ten system był realizowany w Rosji w kilku etapach. Niekiedy, tak jak to miało dotychczas miejsce w Białorusi, wydawanie licencji dotyczy poszczególnych rodzajów wyceny lub wyceny poszczególnych rodzajów własności. Kolejnym etapem jest sytuacja, jaka panuje na Ukrainie i w Kirgizji, w których organy państwowe i towarzystwa rzeczoznawców wspólnie wydają licencje specjalistom do spraw rzeczoznawstwa.

Z czasem jednak praktyka wykazała niedoskonałość podobnych regulacji. Naocznie można się o tym przekonać na przykładzie Białorusi, gdzie za najbardziej skorumpowanych rzeczoznawców organy sądowe uznały rzeczoznawców transportu samochodowego - dziedziny, w której wydano więcej niż połowę wszystkich wydanych w kraju licencji na wyc-

enę rzeczoznawczą. Zalecenia organizacji międzynarodowych sprowadzają się do ograniczenia rodzajów działalności podlegających licencjonowaniu do tych, które mogą wyrządzić szkodę dla zdrowia ludzi, lub też dotyczą nieokreślonej dużej ich liczby. Mając na uwadze takie kryteria, działalność rzeczoznawcza nie podlega licencjonowaniu. Dlatego też nie zakłada licencjonowania czekający na podpisanie projekt ustawy o licencjonowaniu, ani też opracowywany projekt ustawy o wycenie wartości. O tej ustawie bardziej szczegółowo będzie mowa w innym referacie, tu tylko wypada wspomnieć, że na posiedzeniach Grupy Roboczej do spraw przygotowania projektu tej ustawy, powołanej na wniosek wicepremiera, Białoruskie Towarzystwo Rzeczoznawców konsekwentnie wyjaśniało niecelowość licencjonowania działalności rzeczoznawczej w Republice Białoruś.

Zamiast licencjonowania, najbardziej celowe jest stosowanie certyfikatów, weryfikowalnych pod kątem zgodności ze standardem. Niewątpliwie jednak, celem przeprowadzania podobnej procedury należy posiadać krajowy system standardów wyceny, nieistniejący obecnie w naszym kraju.

Dlatego jako tymczasowy, przejściowy sposób regulacji działalności rzeczoznawczej, możliwe jest wykorzystanie atestowania, czyli oceniania rzeczoznawców pod kątem odpowiadania wymogom kwalifikacyjnym. Ogólnie przyjęto, że działalność rzeczoznawcza wymaga wyższego wykształcenia (patrz np. [3]). Za kilka lat pierwsi dyplomowani rzeczoznawcy pojawią się również w naszym kraju. Ogólnie rzecz biorąc trzeba zauważyć, że proces tworzenia wymogów kwalifikacyjnych na podstawie przyszłych programów szkoleniowych jest nie mniej pracochłonny, niż proces tworzenia standardów.

Osobno należy wspomnieć praktycznie nigdzie nie stosowane, lecz prawnie usankcjonowane w Rosji obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy. Przepis, pod wpływem towarzystw ubezpieczeniowych, ani razu nie został wykorzystany w ciągu kilku lat działania ustawy i w praktyce udowodnił swoją nieprzydatność.

Interesujące jest również pytanie dotyczące organu dokonującego takiego czy innego rodzaju regulacji. Do licencjonowania zwykle powołuje się specjalny organ lub udziela się pełnomocnictwa działającemu organowi regulacji państwowej. Przy wydawaniu certyfikatu regulacją zajmuje się krajowy komitet do spraw standaryzacji. W przypadku zastosowania atestacji konieczne jest połączenie wiedzy branżowej z jednolitym podejściem do procedury, co gwarantuje współpraca ministerstw branżowych i resortów z krajową organizacją rzeczoznawców.

## **MERYTORYCZNOŚĆ REGULACJI**

Merytoryczna część działalności rzeczoznawczej regulowana jest w oparciu o standardy. Na świecie ukształtował się system profesjonalnych standardów wyceny, u podstaw których leżą Międzynarodowe Standardy Wyceny [4], opracowywane przez Międzynarodowy Komitet do spraw Standardów Wyceny, przy współpracy z Międzynarodowym Komitetem do spraw Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jak również Międzynarodowym Zrzeszeniem Organizacji do spraw Papierów Wartościowych, okresowo aktualizowane. Na ich podstawie, z uwzględnieniem regionalnej specyfiki Europejskiej grupy stowarzyszeń rzeczoznawców, opracowywane są Europejskie standardy wyceny (ostatnia redakcja z kwietnia 2003 r., patrz: [5]). Trzeba podkreślić, że nazwa ta funkcjonuje dopiero od 2000 roku po propozycji białoruskiej delegacji (wcześniej - Europejskie standardy wyceny mienia). Zmiana ta jest związana z tym, że te same standardy, zwłaszcza w gospodarce przejściowej są stosowane do wyceny nie tylko mienia, lecz również praw majątkowych, na przykład zadłużenia oraz strat i usług.

Tym niemniej, właściwości metodologii wyceny w krajach gospodarki przejściowej (bardziej szczegółowo patrz [1-2]) są tak rozległe, że proste zastosowanie standardów międzynarodowych i europejskich na terytorium krajów Europy Wschodniej i Środkowej należy uznać za zjawisko tymczasowe. Ponadto, sytu-

ację komplikują istniejące obecnie sprzeczności pomiędzy standardami europejskimi i międzynarodowymi. W końcu, ważne jest też, aby posiadać standardy w języku dokonywania czynności rzeczoznawczych.

Dlatego też jednym z ważniejszych aspektów działalności międzynarodowego zrzeszenia «Rady Stowarzyszeń Rzeczoznawców WNP», której dyrekcja jako organ wykonawczy znajduje się w Mińsku, jest stworzenie Standardów wyceny WNP w języku rosyjskim, włączających przede wszystkim standardy, których brakuje w Europejskich i Międzynarodowych standardach wyceny i odzwierciedlających specyfikę gospodarki przejściowej.

W poszczególnych krajach wiele profesjonalnych stowarzyszeń rzeczoznawców bezpośrednio stosuje standardy międzynarodowe i europejskie, nie opracowując własnych. Równocześnie niezwykle ważne jest, aby właśnie na poziomie merytorycznej regulacji działalności rzeczoznawczej odzwierciedlić specyfikę gospodarki konkretnego państwa. Rosyjskie towarzystwo rzeczoznawców, Ukraińskie towarzystwo rzeczoznawców oraz Zjednoczenie Kirgiskich rzeczoznawców opracowały własne systemy krajowych standardów wyceny.

Tą drogą poszła również Republika Białoruś. Komitet do spraw Standaryzacji, Metrologii i Certyfikacji przy Radzie Ministrów Republiki Białoruś w swoim rozporządzeniu z dnia 27 grudnia 2002 roku wyraził zgodę na propozycję BTR dotyczącą powołania Narodowego Komitetu Technicznego do spraw Standaryzacji «Wycena wartości». Prowadzenie Sekretariatu nowego KT powierzono Białoruskiemu Towarzystwu Rzeczoznawców. W skład komitetu weszły również znane organizacje rzeczoznawców. Do pracy w komitecie technicznym zapraszane są wszystkie białoruskie osoby prawne, zainteresowane tworzeniem krajowych standardów wyceny.

To, że państwo zaczęło przekazywać funkcje standaryzacji społeczności profesjonalistów, rezerwując dla siebie jedynie kontrolę poprzez Gosstandard, jest w świecie zwyczajną praktyką. A poza tym, z państwa zdjęty zostaje problem finansowania, a zainteresowanie w ostatecznym rozrachunku pozwala na opra-



cowywanie standardów wysokiej jakości. Należy podkreślić, że pierwszy krajowy standard w dziedzinie wyceny STB 1144-99 «Wycena obiektów własności intelektualnej. Założenia ogólne.» został opracowany przez specjalistów z Białoruskiego Państwowego Instytutu Standaryzacji i Certyfikacji (BielGISS), właśnie z udziałem szerokiej społeczności rzeczoznawców.

Przed nowym komitetem technicznym stoi zadanie stworzenia systemu standaryzacji działalności rzeczoznawczej w naszym kraju. System ten powinien obejmować kilka grup standardów, poświęconych:

- » ogólnym założeniom organizacyjno-metodycznym ;
- » wycenie nieruchomości;
- » wycenie majątku ruchomego;
- » wycenie dóbr niematerialnych ;
- » wycenie praw majątkowych ;
- » wycenie zespołów majątkowych ;
- » wycenie strat i usług.

Ma się rozumieć, że wymieniona wyżej klasyfikacja nie jest ostateczna. Praca ta nawet w swojej początkowej redakcji zajmie kilka lat. Tym ważniejsze jest, aby już na początkowym etapie zostały utworzone niezbędne podkomisje do szczegółowego planowania pracy. Oczekuje się, że projekty pierwszych standardów pojawią się już w roku bieżącym.

## **PROFESJONALNE NORMY I PRZEPISY**

Z kolei normy etyczne działalności rzeczoznawców regulowane są przez profesjonalny kodeks honorowy. Przy tym normy etyczne i przepisy często występują jako część standardów wyceny. Normy i przepisy na poziomie poszczególnych krajów wspierają krajowe zrzeszenia rzeczoznawców.

A zatem, przed Towarzystwem staje problem opracowania i utrzymania norm etycznych zawodu rzeczoznawcy. Mechanizm ten znany był już od czasów

średniowiecza - to profesjonalna społeczność, społeczne organizacje profesjonalistów. W ostatnim okresie podobne towarzystwa rzeczoznawców utworzono w większości krajów WNP. Cele ich są dobrze znane:

- » poparcie aktywności specjalistów od wyceny wszystkich rodzajów własności;
- » współpraca z państwem w celu powołania instytucji niezależnej wyceny;
- » reprezentowanie profesjonalnych interesów towarzystwa oraz jego członków wobec państwowych, międzynarodowych i innych struktur;
- » wsparcie konsultacyjne, informacyjne i prawne uczestników rynku wyceny;
- » opracowywanie dokumentacji prawnej i normatywnej, regulującej działalność rzeczoznawczą;
- » organizowanie szkoleń rzeczoznawców;

kontrola działalności członków towarzystwa w dziedzinie etyki zasad wyceny.

Przy tym ważną jest rzeczą, aby chronić uczestników rynku od błędnych wycen, dokonanych przez nierzetelnych rzeczoznawców. Według nas, znacznie ważniejsza jest jednak ochrona rzeczoznawców przed nieuzasadnionymi działaniami innych uczestników rynku, a przede wszystkim przed najsilniejszym jego uczestnikiem - państwem. Właśnie pod ich wpływem rzeczoznawca, jeżeli nie posiada silnych zasad etycznych lub nie jest członkiem potężnej społeczności profesjonalistów, może wyrzec się swojej profesjonalnej etyki.

Mechanizm ochrony uczestników rynku przed błędnymi lub nieuzasadnionymi wycenami i rzeczoznawcami jest powszechnie znany w warunkach standardowej gospodarki rynkowej, wykorzystującej wycenę jako jeden z elementów obsługi rynku. Sedno w tym, że wycena powinna być niezależna od uczestników rynku.

Ma się rozumieć, rzeczoznawca jako ekspert wydaje swoje ekspertyzy za pieniądze. Przy tym jednak opinie jego nie są związane w sposób zasadniczy

z wysokością honorarium. Rzeczoznawca działa w ramach norm etycznych swojego zawodu, który ma swoje regulacje wewnętrzne.

Wśród wielu zawodów związanych z ekonomiką, obsługujących gospodarkę rynkową, szczególne miejsce zajmuje zawód niezależnego rzeczoznawcy, to jest specjalisty do spraw dokonywania wyceny wartości różnego rodzaju własności oraz obiektów nie będących własnością. Rzeczoznawca, podobnie jak audytor czy księgowy, ma do czynienia z wartością obiektu, lecz w odróżnieniu od tych ostatnich powinien patrzeć na własność także i w naturalnej formie, rzeczowo. Poza tym księgowy jest wewnętrznym specjalistą dla podmiotu gospodarczego, zaś audytor i rzeczoznawca są specjalistami zewnętrznymi, postronnymi.

W większości krajów świata zawód rzeczoznawcy na trwałe wszedł do praktyki gospodarczej i znajduje się w okresie rozkwitu. Przy tym światowa społeczność rzeczoznawców coraz częściej traktuje niezależnego rzeczoznawcę jako jeden z typów eksperta. Na bazie nowoczesnej praktyki międzynarodowej powstała [6] następująca definicja: «ekspert – to specjalista, rozwiązujący za wynagrodzeniem pewne zagadnienia i przestrzegający norm etycznych swojego zawodu.»

W tym stwierdzeniu można wyodrębnić trzy składowe.

Po pierwsze, ekspert powinien być specjalistą - fachowcem w jakiejś dziedzinie, co oznacza, że powinien posiadać wiedzę specjalistyczną.

Po drugie, ekspert powinien być dla zleceniodawcy zewnętrznym wykonawcą ekspertyzy, dokonywanej za wynagrodzeniem.

Po trzecie, ekspert powinien pracować w oparciu o normy etyczne, które ukształtowały się w społeczności danej profesji. Tego rodzaju normy lub zawodowe kodeksy honorowe stają się obecnie nieodłączną częścią wielu społeczności profesjonalistów. Najstarszym prawdopodobnie, jest tak zwana «Przysięga Hipokratesa» w przypadku lekarzy.

W naszym kraju od 1996 r. działa społeczne zrzeszenie “Białoruskie Towarzystwo Rzeczoznawców (BTR)”, liczące ponad 100 członków będących najwyżej wykwalifikowanymi rzeczoznawcami w kraju, i realizujące szereg funkcji,

w tym poparcie dla działalności rzeczoznawców wszystkich rodzajów wartości w zakresie podmiotów praw cywilnych; współpracę z organami administracji państwowej i jej strukturami na wszystkich szczeblach w celu świadczenia pomocy w realizacji udzielonych im pełnomocnictw; reprezentowanie interesów zawodowych wobec struktur państwowych i międzynarodowych w sprawach związanych z wyceną; udział w opracowywaniu międzynarodowych, regionalnych i między państwowych standardów wyceny; doskonalenie systemu szkolenia i stażu rzeczoznawców; kontrola działalności własnych członków w części dotyczącej przestrzegania przez nich zawodowych norm etycznych; powołanie i funkcjonowanie sądów połączonych do spraw wyceny.

Zapewnienie bezpieczeństwa rozpoczyna się już na etapie przyjmowania na członka BTR i trwa przez cały okres działalności rzeczoznawcy. Aby zostać członkiem profesjonalnego społecznego zrzeszenia należy posiadać wyższe wykształcenie i być wykwalifikowanym specjalistą, co jest weryfikowane w momencie przedłożenia wzorcowej pracy z zakresu wyceny, z zasady jest to ekspertyza w rozwiniętej postaci. Po pozytywnym rozpatrzeniu przedłożonych dokumentów, Rada BTR wystawia świadectwo rzeczywistego członka BTR, przed odbiorem którego wstępujący składa przysięgę na wierność zawodowi.

Świadectwo członka rzeczywistego BTR jest obecnie, po zniesieniu wymogu licencyjnego w niektórych dziedzinach działalności rzeczoznawczej, dokumentem potwierdzającym prawo rzeczoznawcy do wykonywania tej działalności. Jest ono okazywane zleceniodawcy wyceny, a jego kopia załączana do wykonanych prac. Również przepisy dla danego zawodu wymagają potwierdzenia podnoszenia kwalifikacji w ciągu ostatniego roku, czego dokonuje się metodą załączania do wykonanych prac kopii odpowiednich dyplomów, uzyskanych nie wcześniej niż w ciągu roku przed datą dokonania wyceny.

Świadectwo wystawia się na 1 rok, i aby otrzymać nowe, nie wystarczy opłacić składki członkowskiej i nie mieć zarzutów wobec swojej działalności zawodowej – należy jeszcze potwierdzić swoje kwalifikacje poprzez uczestnictwo w roku

sprawozdawczym w kursach podnoszenia kwalifikacji, lub przedstawić, podobnie jak przy wstępowaniu, wzorcową pracę wykonaną w roku sprawozdawczym.

W świadectwie ekspertyzy wydawanym przez specjalistów BTR, zawarty jest skrócony kodeks etyki zawodowej białoruskiego rzeczoznawcy. Powstał on w oparciu o praktykę międzynarodową, na bieżąco jest też uzupełniany. Obecnie zawarte w nim są następujące stwierdzenia:

- » dane zawarte w ekspertyzie są poprawne i odpowiadają rzeczywistości,
- » przeprowadzona analiza, wyrażone poglądy i wyciągnięte wnioski są słuszne tylko i wyłącznie w ramach podstawowych założeń danej ekspertyzy i przedstawiają osobiste i niezamierzone wcześniej analizy, poglądy i wnioski eksperta,
- » opłata za ekspertyzę w żadnym stopniu nie jest związana z wcześniejszym ustaleniem wstępnej wartości obiektu albo tendencją do określenia wartości na życzenie zlecniodawcy,
- » zlecenie wyceny nie zawierało żądania określenia minimalnej, maksymalnej albo zawczasu ustalonej wartości,
- » ekspert oraz jego bliscy krewni nie posiadają praw majątkowych do obiektu wyceny;
- » wyliczona wartość jest uważana za rzeczywistą na dzień uzyskania przez ekspertyzę mocy prawnej.

Widać, że wysokość wynagrodzenia eksperta-rzeczoznawcy w sposób zasadniczy nie jest związana z uzyskanymi wynikami dokonanej wyceny, co jest uważane za nieetyczne.

W celu dodatkowego zapewnienia bezpieczeństwa działalności rzeczoznawców na poziomie społeczności zawodowej, na II Konferencji BTR w 1998 r. został stworzony mechanizm Sądu Honorowego. Przy jego pomocy BTR recenzuje prace zarówno swoich członków, jak i rzeczoznawców

z zewnątrz (w tym obcokrajowców) wykonywanych na zamówienia dowolnych osób prawnych i fizycznych, oraz organów państwowych. Główna rola Sądu Honorowego polega jednak na możliwości, w razie potrzeby, zakwestionowania przez zleceniodawcę słuszności wyceny, dokonanej przez członka rzeczywistego BTR. W razie nieetycznego zachowania lub świadomego zniekształcenia wyników wyceny członek BTR może zostać wykluczony z jego składu, a to oznacza również i z zawodu.

## ZAKOŃCZENIE

W pewnym stopniu rolę rzeczoznawcy dla gospodarki można porównać z rolą cerkwi dla życia moralnego społeczeństwa i z pożytkiem wykorzystać ten sam model dla regulacji zawodowych. Społeczność rzeczoznawców powinna być oddzielona od państwa, ponieważ jej celem jest obsługiwanie interesów nie państwowych, lecz społecznych. Chociażby tylko tradycyjne roszczenia państwa do roli efektywnego właściciela, jako pewien atawizm w okresie przejściowym, sprzyjają powstawaniu w pewnych krajach zasad licencjonowania działalności rzeczoznawców i struktur państwowych, które to regulują. Nie mniej jednak, bardzo prędko społeczeństwo w osobach rzeczywistych właścicieli wyjawi swoje żądania bardziej rozsądnej i sprawiedliwej regulacji tej ważnej sfery gospodarki - samoregulacji przez środowiska zawodowe.

Główny mechanizm zapewniania bezpieczeństwa działalności rzeczoznawczej dla wszystkich jej uczestników, w tym także mechanizm ochrony klientów wyceny przed błędnymi lub nieuzasadnionymi wycenami i rzeczoznawcami jest powszechnie znany w warunkach standardowej gospodarki rynkowej, wykorzystującej wycenę jako jeden z elementów obsługi rynku. Jest on sprawiedliwy dla każdego rodzaju wyceny. Jego sedno polega na tym, że wycena powinna być niezależna od zleceniodawców, a wykonawcy wyceny powinni być zrzeszeni w społecznych organizacjach zawodowych, które powinny podlegać

wewnętrznej regulacji, a także podtrzymywać standardy i normy etyczne zawodu. Ma się rozumieć, że nikt nie może zakazać klientowi zwrócenia się do innych rzeczoznawców, nie będących członkami krajowej samodzielnie regulowanej organizacji, tacy zleceńodawcy powinni być jednak świadomi, że problem jakości pracy rzeczoznawcy staje się ich własnym problemem.

Oczywiście, ważne jest aby chronić klientów wyceny od błędnych wycen, dokonywanych przez przypadkowych rzeczoznawców. Lecz niemniej ważne jest, aby bronić rzeczoznawców przed nieuzasadnionymi działaniami klientów wyceny, a przede wszystkim przed najsilniejszym klientem w osobie urzędnika państwowego. Właśnie pod ich wpływem rzeczoznawca, o ile nie ma silnych zasad etycznych, może wyrzec się swojej etyki zawodowej. Nie mniej jednak, nie powinno to mieć miejsca, jeżeli rzeczoznawca należy do silnej społeczności zawodowej.

## **RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE W BIAŁORUSI -**

### **PODSUMOWANIE**

W niniejszym opracowaniu omówiono aktualny stan rzeczoznawstwa na Białorusi, w tym metodologia rzeczoznawstwa, regulacje prawne w zakresie działalności zawodowej, etyka i odpowiedzialność zawodowa, a także sposób organizacji zawodu.

#### **Podstawowe cele rzeczoznawstwa**

Stworzenie zawodu rzeczoznawcy stało się dla finansowego sektora gospodarki Białorusi najwyższym priorytetem. Potrzeba ta była najdotkliwiej odczuwalna na rynku nieruchomości, gdzie działalność banków była już dobrze rozwinięta, a wyceny były wykorzystywane przy zabezpieczaniu kredytów. Było to spowodowane faktem, że konieczne było wykorzystywanie szacunków wartości odpowiadających wartościom rynkowym. Kolejną dużą branżą, w której potrzebne były usługi rzeczoznawców była rachunkowość. Jedną z osobliwości Białorusi jest konieczność corocznego dokonywania przez wszystkie osoby

prawne wyceny środków trwałych. Istotną potrzebę stanowi także ustalanie wartości depozytów wchodzących w skład rezerw państwowych

Cele wyceny nieruchomości w gospodarkach okresu przejściowego są zasadniczo takie same jak w gospodarkach rozwiniętych, a mianowicie: w związku z zakupem/sprzedżą, zajęciem nieruchomości, inwestowaniem, budową lub przebudową. Niezbyt zaś często wycena jest wykorzystywana dla celów związanych z operacjami giełdowymi lub pozyskiwaniem kapitału w drodze publicznej emisji akcji bądź przekształceniami kapitałowymi. Podejmowane są próby wprowadzenia wyceny dla celów podatkowych - tzw. wyceny masowej.

### **Techniki wyceny**

Dokonywanie wyceny w gospodarkach okresu przejściowego jest zwykle oparte na zmodyfikowanych wersjach trzech dobrze znanych metod - kosztowej, dochodowej i porównawczej.

Bardzo istotne znaczenie ma ustalenie waluty, na której zostanie oparta wycena. W krajach objętych działaniem rzeczoznawcy funkcjonują zazwyczaj różne rzeczywiste kursy wymiany dla tej samej waluty. Dlatego też kluczowe znaczenie ma dokonanie przez rzeczoznawcę wyboru waluty, która będzie odpowiednia dla rynku, w którym funkcjonuje przedmiot wyceny.

W gospodarkach okresu przejściowego występują nieco nietypowe przedmioty wyceny, takie jak niedokończone konstrukcje, nakłady najemców na remonty, oraz zobowiązania jak na przykład długi, szkody i usługi. Takie przedmioty wymagają zastosowania specjalnych metod wyceny. Dane dla takich nietypowych rodzajów wycen są zazwyczaj mało rzetelne z uwagi na słaby rynek. W takiej sytuacji konieczne jest wykonywanie wielu niezależnych operatów dla tego samego przedmiotu, z wykorzystaniem różnych metod wyceny wskazanych powyżej.

### **Początki niezależnego rzeczoznawstwa jako samorządnej grupy zawodowej**

Białoruskie Towarzystwo Rzeczoznawców (BTR) reprezentuje interesy tej grupy zawodowej i realizuje następujące założenia:



- » Wspieranie działalności osób wykonujących wyceny wszelkiego rodzaju składników majątku,
- » Współdziałanie z państwem w celu stworzenia instytucji niezależnego rzeczoznawstwa,
- » Reprezentacja Towarzystwa i jego członków wobec państwa, na arenie międzynarodowej oraz w ramach innych struktur,
- » Kontrolowanie działalności rzeczoznawców poprzez tworzenie i propagowanie zasad etyki zawodowej wśród członków towarzystw rzeczoznawców,
- » Udzielanie konsultacji i informacji uczestnikom rynku usług rzeczoznawczych,
- » Tworzenie aktów prawnych i normatywnych regulujących działalność rzeczoznawców,
- » Organizowanie szkoleń dla rzeczoznawców,

Na Białorusi nie istnieje system licencji państwowych w zakresie rzeczoznawstwa, w związku z czym BTR rozpoczęło regulowanie działalności rzeczoznawców poprzez wprowadzanie standardów dokonywania wyceny i zasad etyki zawodowej, co oznacza, że rzeczoznawstwo jest praktycznie zawodem samorządnym.

## **BIBLIOGRAFIA**

1. Trifonow N.J. Ocena w stranach pieriechodnoj ekonomiki (Ocena w krajach gospodarki przejściowej) // Buchgaltierskij ucziot i analiz (Księgowość i analiza). 1998. Nr 8.
2. Trifonov N. Appraisal in Transition Economies // The Appraisal Journal. 2002. LXX. #1.
3. Trifonov N. Central and Eastern European Countries // Real Estate Education throughout the World: Past, Present and Future. Ed. by K.-W. Schulte. -

Boston e.a.: Kluwer Academic Publishers, 2002. R. 61-88.

4. International Valuation Standards 2003. - L.: IVSS, 2003.

5. European Valuation Standards 2003. - L.: Estate Gazette, 2003.

6. Trifonow N.J. Profiessija ocenszczika kak eksperta (Zawód rzeczoznawcy jako eksperta) // Buchgaltierskij ucziot i analiz (Księgowość i analiza). 1999. Nr 6. s.41.