



Warszawa, dnia 25.02.2016 r.

L.podh.. 27/2016

Szanowny Pan
Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu w Ministerstwie
Infrastruktury i Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze,

Prosimy o zwrócenie uwagi na problem nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz podjęcie działań dotyczących sposobu egzaminowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Niski poziom przygotowania osób przystępujących do egzaminu o nadanie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości uprawnia nas do przedłożenia Panu Ministrowi postulatu podniesienia wymogów egzaminacyjnych w tym: wydłużenia czasu odbywania praktyki, zwiększenia liczby projektów operatów w ramach przygotowania do egzaminu oraz wprowadzenia zadania tekstowego z metodyki, opracowanego w porozumieniu z Państwową Komisją Kwalifikacyjną.

Uzasadnienie prośby

Uzupełniając informacje przekazane Panu Ministrowi podczas spotkania w Ministerstwie, pragniemy przybliżyć problem związany z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Przed tzw. „Deregulacją zawodu rzeczoznawcy majątkowego”, kandydaci w ramach procesu przygotowawczego musieli wykonać 15 operatów, obejmujących swoją tematyką wycenę lasów, gruntów rolnych, budynków w podejściu kosztowym, nieruchomości wg. metody dochodowej, dla nieruchomości komercyjnych i porównawczej, stosowanej dla gruntów i budynków jednorodzinnych. Również wycenę dla potrzeb aktualizacji wartości na potrzeby ustalenia opłaty za użytkowania wieczyste, dla ustalenia opłat adiacenckich lub służebności.

Dodatkowo w części pisemnej egzaminu, oprócz testu było również zadanie tekstowe z zakresu metodyki wyceny. Wymuszało to na kandydacie konieczność posiadania znajomości każdej metody, techniki i podejścia, bowiem zadania były z całości wymaganego obszaru wiedzy.

Dzisiaj kandydat do zawodu „rzecznawcy majątkowego” sporządza 6 projektów operatów. Brak też w części pisemnej zadania z metodyki wyceny. Z moich obserwacji egzaminów, jako członka Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, wynika, iż ok 90% wszystkich egzaminowanych kandydatów przedstawia projekty operatów w oparciu o jedno podejście – porównawcze.

Z informacji napływających z kraju, dowiadujemy się, iż program szkolenia na praktykach zawodowych nie uwzględnia innych podejść, technik i metod, bowiem okres prowadzenia tej praktyki, wymogi egzaminacyjne, rozumiane jako niezbędny materiał przedkładany w trakcie postępowania przygotowawczego, w tym owe projekty operatów, jak i kwota za praktyki ustalona w przepisach, nie zmuszają do dogłębnego przygotowania zawodowego. Wystarczy wykonać owe projekty operatów w jednym podejściu, a egzaminujący nie mogą zadawać pytań wykraczających poza tematykę zawartą w tych projektach.

Można dzisiaj postawić tezę, łatwą do udowodnienia, że ok 1500 do 2000 rzeczoznawców, którzy uzyskali uprawnienia po wejściu w życie przepisu, ułatwiającego uzyskanie uprawnień, nie była zweryfikowana, w trakcie egzaminu oraz procesu przygotowawczego, do pełnego spektrum czynności związanych z wyceną wszelkiego typu nieruchomości. Rzeczoznawcy majątkowi, być może w ramach osobistych czynności doszkalających uzupełnili tę wiedzę, ale w żaden sposób nie była ona weryfikowana. Jest to ewidentne zagrożenie dla gospodarki, bowiem każdy rzeczoznawca majątkowy, bez względu na obszar w jakim będzie prowadził swoje czynności eksperckie, posługuje się uprawnieniami ministerialnymi i w ramach tych kompetencji prowadzi swoje czynności. A dotyczą one całości spraw gospodarczych wynikających z Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skala osób, które nie musiały wykazać się znajomością pełnego zakresu wiedzy na egzaminie to ok 2000 nowych rzeczoznawców, właśnie z okresu „ulgi egzaminacyjnej”, w stosunku do 6500 rzeczoznawców, czyli wszystkich posiadających licencję na rynku polskim. Jest to wielkość porażająca i może w konsekwencji prowadzić do zagrożenia gospodarki w obszarze zabezpieczeń lub ustalania wartości majątku.

W zakresie pomocy w rozwiązaniu tego problemu jesteśmy do dyspozycji Pana Ministra. Gotowi jesteśmy służyć rozwiązaniami oraz namawiamy do przywrócenia poprzedniego systemu przygotowania, ocenienia i weryfikowania kandydatów.

Z poważaniem

Marek Wiśniewski

Prezydent PFSRM