

Szacowanie nieruchomości

Droga do zawodu rzeczoznawcy majątkowego

KAZIMIERZ RYGIEL

Do 31 grudnia 1997 r. problematykę uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości normowały przepisy ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*. Na ogólną liczbę ok. 3800 rzeczoznawców majątkowych w Polsce aż 3263 osoby nabyły uprawnienia zawodowe jeszcze w trybie tej ustawy.

● Podstawy prawne

Obecnie drogę do zawodu rzeczoznawcy majątkowego określają przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – ugn (DzU nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późn. zm.). W art. 231 ust. 1 uznaje ona uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości uzyskane jeszcze na podstawie ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* – ale tylko po 29 listopada 1991 r. – za uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego identyczne z nadawanymi po 1997 r. w trybie ugn. Uprawnienia do wyceny gruntów w ograniczonym zakresie (bez składnika budowlanego i roślinnego) zachowały również osoby, którym nadano je przed 29 listopada 1991 r. (art. 231 ust. 2 ugn). Nie mogą one jednak używać tytułu rzeczoznawcy majątkowego. W związku z unormowaniami § 46 rozporządzenia RM z 18 sierpnia 1998 r. *w sprawie wykonania niektórych przepisów ugn, dotyczących działalności zawodowej* (DzU nr 115, poz. 745) osób tych nie wpisano do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, o którym mowa w art. 193 ugn.

Drogę do nabycia uprawnień zawodowych wskazują szczegółowo przepisy art. 177 i 191 ugn oraz rozdziału 2, 4 i 5 rozporządzenia RM z 18 sierpnia 1998 r. *w sprawie wykonania niektórych przepisów ugn, dotyczących działalności zawodowej*. Wymogi formalne dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych można podzielić na trzy grupy (określające zarazem etapy na drodze do nabycia uprawnień).

● Wymagania ogólne

Osoba zainteresowana powinna legitymować się wykształceniem wyższym. Przepisy nie precyzują bliżej wymaganych studiów – ani pod względem ich stopnia, ani profilu. Teoretycznie inżynier chemik lub magister

bibliotekoznawstwa może zostać rzeczoznawcą majątkowym. Wydaje się, iż przepisy *Pgik* były w tym zakresie bardziej racjonalne. Stanowiły o konieczności posiadania wykształcenia średniego lub wyższego: odpowiedniego technicznego, ekonomicznego bądź prawniczego.

Nie ma również żadnych formalnych wymogów dotyczących długości stażu i charakteru dotychczasowej pracy, co otwiera furtkę osobom nie związanym wcześniej profesjonalnie z nieruchomościami. W praktyce jednak ambicje kandydatów bez odpowiednich studiów wyższych i stażu zawodowego nie wykraczają najczęściej poza następny etap drogi do zawodu, tj. ukończenie studiów podyplomowych.

Istnieje natomiast obowiązek wykazania się niekaralnością w zakresie przestępstw gospodarczych (przeciwko mieniu, dokumentom, papierom wartościowym itp.). Obowiązek taki utrzymuje się również po uzyskaniu uprawnień zawodowych – w przypadku skazania za ww. przestępstwa (niekoniecznie dokonane w związku z wyceną nieruchomości) traci się z mocy prawa uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (art. 178 ust. 3 ugn).

● Specjalistyczne przeszkolenie

Przeszkolenie specjalistyczne polega na ukończeniu studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości (wg odpowiedniego programu), a następnie odbyciu co najmniej półrocznej praktyki zawodowej, w toku której praktykant powinien wykonać (pod kierunkiem opiekunów) 15 operatów szacunkowych różnego rodzaju nieruchomości. Program studiów podyplomowych zawiera niezbędne kompendium wiedzy z zakresu ekonomii, prawa, geodezji, budownictwa, rolnictwa, leśnictwa oraz samej metodologii wycen. Obowiązek ich ukończenia nie dotyczy jedynie absolwentów studiów wyższych o specjalności ściśle i bezpośrednio związa-

nej z gospodarką nieruchomościami (nie mogą to być np. ogólne studia w zakresie geodezji lub budownictwa).

Praktyki zawodowe są organizowane w trybie porozumienia z 22 grudnia 1999 r. pomiędzy prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych („Biuletyn Informacyjny” UMiRM nr 5 z 2000 r., s. 166). Z obowiązku odbycia praktyki zwolnieni są tylko absolwenci studiów podyplomowych z zakresu szacowania nieruchomości ukończonych przed 1998 r. Wiąże się to z zasadą ochrony praw nabytych, bowiem ówczesne przepisy *Pgik* nie stawiały kandydatom – absolwentom studiów podyplomowych – dodatkowego wymogu odbycia praktyki zawodowej. Osoby takie, zamiast wykonania 15 operatów w ramach praktyki zawodowej pod sformalizowaną opieką (wpisy w dzienniku praktyk etc.) rzeczoznawców majątkowych, powinny przedstawić Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej 10 sporządzonych samodzielnie projektów operatów szacunkowych (lub 10 operatów szacunkowych wykonanych w ramach pracy w charakterze biegłego sądowego).

● Postępowanie kwalifikacyjne

Postępowanie przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna powołana przez prezesa UMiRM. Sprawy organizacyjne z tym związane załatwia PFSRM na podstawie porozumienia zawartego 21 kwietnia 1999 r. z prezesem UMiRM (BI jw., s. 168).

Postępowanie kwalifikacyjne składa się z trzech etapów: ogólnego (formalnego), egzaminu teoretycznego i praktycznego. Niezdanie egzaminu teoretycznego kończy postępowanie kwalifikacyjne wynikiem negatywnym. Natomiast niezdanie tylko egzaminu praktycznego umożliwia ponowne składanie go w ciągu jednego roku, bez konieczności ponownego przystąpienia do części teoretycznej. Szczegółowy opis postępowania kwalifikacyjnego zawierają:

■ przepisy rozdziału 5 rozporządzenia RM z 18 grudnia 1998 r. *w sprawie wykonania niektórych przepisów ugn, dotyczących działalności zawodowej*,

■ regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, a zwłaszcza rozdział II pt. „Regulacje szczególne dla podkomisji ds. szacowania nieruchomości” (BI jw., s. 93).

Autor jest rzeczoznawcą majątkowym oraz licencjonowanym zarządcą nieruchomości. W 1999 r. został powołany przez prezesa UMiRM do składu Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – Sekcji Rzeczoznawców Majątkowych