



Warszawa dnia 26.11.2018r



Pani  
Małgorzata Kutyla  
Dyrektor Departamentu  
Gospodarki Nieruchomości  
Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

Szanowna Pani Dyrektor,

W uzupełnieniu informacji przekazanych Pani Dyrektor podczas spotkania w Ministerstwie w dniu 25.10.2018r. prosimy o zwrócenie uwagi na problem sposobu nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Dotyczy to też formuły egzaminowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

Obserwujemy niewystarczający poziom przygotowania osób przystępujących do egzaminu państwowego w zakresie szacowania nieruchomości.

Jak informowaliśmy Ministerstwo we wcześniejszej korespondencji, tzw. „Deregulacja zawodu Rzecznawcy Majątkowego” zniósł wymóg dla kandydatów wykonania 15 projektów operatów, których tematyka obejmowała pełny zakres metodyki wyceny. Zniesiono wówczas w części pisemnej egzaminu

Członek: *The European Group of Valuers' Associations* TEGoVA



zadania obliczeniowe z zakresu metodyki wyceny. Znane nam są argumenty z dyskusji z pełnomocnikiem ds. absolwentów, które podnoszone były podczas konsultacji społecznych. Uważamy jednak, że taka „nowa” formuła egzaminowania spowodowała, że kandydaci do zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie legitymizują się konieczną i pełną znajomością metod, technik i podejść wyceny. Nikt ich z niej nie egzaminował. Pytania, jakie zapadają w części ustnej egzaminu, ograniczają się tylko do zakresu metodycznego wykonanych projektów operatów szacunkowych.

Można powiedzieć, że dzisiejsi egzaminatorzy Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej:

- nie mogą sprawdzać poprawności metodologicznej wykonanych projektów operatów, a także osobistej pracy kandydata nad ich opracowaniem;
- muszą akceptować projekty operatów, wykonywanych bardzo często z jednego podejścia (najczęściej „porównawczego”);
- pytania zadawane przez egzaminatorów PKK mogą dotyczyć tylko zakresu metodyki ujawnionej w projektach operatów, a nie z błędów w przedłożonych projektach operatów;
- egzaminatorzy nie mogą zadawać w trakcie egzaminu kandydatowi zadań obliczeniowych.

Dzisiaj kandydat do zawodu sporządza 6 projektów operatów i jak wcześniej wspomniano nie wykonuje zadania obliczeniowego w części pisemnej.

We wcześniejszej naszej korespondencji informowaliśmy Pana Ministra, że program praktyk zawodowych, realizowany przez podmioty prowadzące w kraju praktyki zawodowe, nie uwzględnia pełnego kompendium wiedzy zawodowej. Składa się na to kilka powodów:

- krótki okres prowadzenia praktyki zawodowej uniemożliwia w czasie 6 miesięcy przeprowadzić warsztaty, poparte samodzielną pracą kandydata na rzeczoznawcę majątkowego. Tego czasu wystarczy jedynie na przygotowanie 6 projektów operatów do egzaminu;
- niskie wymogi egzaminacyjne, rozumiane, jako niezbędny materiał, przedkładany w okresie postępowania przygotowawczego, nie zmuszają

Członek: *The European Group of Valuers' Associations* TEGoVA



kandydata do dogłębnego przygotowania się do wykonywania tego zawodu. Kandydat ogranicza się tylko do zdania egzaminu. Wystarczy, że wykona owe 6 projektów operatów w jednym podejściu, a egzaminujący, jak wspomniano nie mogą zadawać pytań wykraczających poza tematykę zawartą w tych projektach.

- z uwagi na trudności w przyswojeniu wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości rolnych, leśnych, w podejściu kosztowym, dochodowym i wielu innych, kandydaci wybierają najłatwiejsze i najbardziej popularne tematy projektów operatów, tj. porównywania parami lub korygowania ceną średnią, dla których w większości posługują się tymi samymi danymi o nieruchomości lub transakcjach.

Naszym zdaniem obecna sytuacja w zakresie efektów egzaminowania uprawnia nas do przedłożenia, po raz kolejny Panu Ministrowi, postulatu podniesienia wymogów egzaminacyjnych.

Proponujemy, aby w treści nowelizowanego rozporządzenia o sposobie prowadzenia praktyk zawodowych i sposobie egzaminowania wprowadzić zmiany, w tym:

- wydłużenia czasu odbywania praktyki z 6 miesięcy do 1 roku;
- zwiększenia liczby projektów operatów w ramach przygotowania do egzaminu z 6 projektów operatów do co najmniej 10, w tym obowiązku wykonania ich w różnych podejściach i metodach (rola, las, dochodowa, porównawcza, służebność nieruchomości, podejście kosztowe dla ubezpieczeń);
- przywrócenia w części pisemnej krótkich zadań obliczeniowych, wykazujących znajomość procedury obliczeniowej i kolejności wykonywanych działań, a także wskazujących na znajomość przez kandydata niezbędnych danych wejściowych do tych obliczeń.

Jednym z istotnych powodów tej złej sytuacji w sposobie egzaminowania i prowadzenia praktyk zawodowych, w naszej ocenie, poza wyżej przedstawionymi argumentami jest również brak możliwości rozróżnienia podmiotów prowadzących praktyki na rynku, pod kątem jakości szkoleń,



zakresu i poziomu merytorycznego przekazywanej wiedzy oraz zaangażowania prowadzących praktyki.

Każdy podmiot oferuje podobne usługi za tę samą cenę, ustaloną odgórnie w zapisach prawa. Mając na uwadze swobodę gospodarczą i wolny rynek oraz przede wszystkim możliwość wyboru najlepszej usługi na rynku, czyli takiej, która zapewnia odpowiednio wysoki poziom kształcenia, prosimy o rozważenie możliwości zmiany ceny regulowanej za praktyki zawodowe.

Takie odgórne regulowanie ceny za usługi podmiotów na rynku podmiotów szkolących zaprzecza zasadzie wolnego rynku. Naszym zdaniem, jest to słuszne również z uwagi na to, iż praktyka zawodowa na rzeczoznawcę majątkowego to nie jest obowiązkowe wykształcenie podstawowe, realizowane w ramach kształcenia państwowego.

Szanowna Pani Dyrektor,

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, jak i podmiotów prowadzących praktyki, ale przede wszystkim mając na uwadze dobro gospodarki kraju, prosimy o rozważenie naszej prośby.

Deklarujemy pomoc w organizacji i przygotowaniu materiałów i jesteśmy do dyspozycji Departamentu w tym zakresie.

Chcemy by przyszli rzeczoznawcy majątkowi, a dzisiejsi kandydaci do egzaminu państwowego, byli przygotowani jak najlepiej do swoich czynności eksperckich. Chcemy by posługiwali się, po zdaniu egzaminu, pełnym zakresem wiedzy w ramach uprawnień państwowych. Ich postawa zawodowa i wiedza ekspercka ma wszak ogromny wpływ na postrzeganie w społeczeństwie naszego zawodu. Mimo, iż dzisiaj nie słyszymy negatywnych opinii o przygotowaniu merytorycznym rzeczoznawców majątkowych, nie jest to informacja zadowalająca. Wiemy, że nie jest to spowodowane ograniczeniem wymogów w dostępie do zawodu regulowanego a tylko ograniczoną weryfikacją ich wiedzy. Tylko nieliczna grupa operatów, jako wyniku wiedzy i pracy rzeczoznawców, trafia do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i podlega niezależnej ocenie.

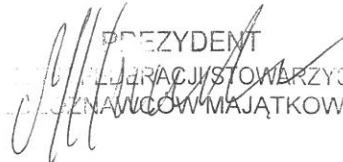


POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ

RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Prosimy o rozważenie możliwości zmiany zapisów w przepisach regulujących ten zakres, w celu podniesienia wiedzy i jakości pracy rzeczoznawców majątkowych.

Z poważaniem

  
PREZYDENT  
FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

*Marek Wiśniewski*

Członek: *The European Group of Valuers' Associations* TEGoVA

THE POLISH FEDERATION OF VALUERS' ASSOCIATIONS  
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa, Poland, tel. +48 22 627 07 17  
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl, www.pfsrm.pl