



**Pan Paweł Orłowski**  
**Podsekretarz Stanu**

**Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju**

*Szanowny Panie Ministrze,*

W związku z przesłanym do konsultacji społecznych (z pismem przewodnim z dnia 20 lutego 2013 r.; znak: DGN-III-020-003-RB/14) projektem rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, poniżej prezentujemy uwagi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Proponujemy utrzymanie czasu trwania studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości wynikającego z dotychczas obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami (Dz.U. Nr 117, poz. 786). Proponowane skrócenie czasu trwania studiów skutkuje zmniejszeniem części tematów, które naszym zdaniem powinny wchodzić w skład minimum programowego uwzględniającego kwalifikacje i umiejętności, jakie powinni posiadać absolwenci tych studiów, niezbędne do prawidłowego i rzetelnego wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W naszej opinii projekt powinien być poszerzony w pkt. IV 11 o dwa cele szczególne, które naszym zdaniem bardzo często są przedmiotem sporów sądowych, tj. „określanie wartości nieruchomości dla potrzeb opłat adiacenckich” oraz „określanie wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”.

Uważamy, że w pkt. IV 7 powinno nastąpić wyraźne wyodrębnienie części pt. „Wycena ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych”, której należy przyporządkować co najmniej 8 godzin. Wydaje się, że o ile tematyka wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego może być omawiana również w innym zakresie tematycznym, to zagadnienia związane z wyceną ograniczonych praw rzeczowych (szczególnie służebności) wymagają odrębnego i szczegółowego omówienia.

Naszym zdaniem powinien pozostać również wyodrębniony blok tematyczny „Umiejętności interdyscyplinarne” obejmujący poza „Doradztwem na rynku nieruchomości” (zgodnie z projektem przeniesionym do działu „Rzeczoznawstwo majątkowe”) również „podstawy psychologii i sztuki argumentacji”, czyli umiejętności niezbędne do wykonywania zawodu w którym odbiorcy wycen niejednokrotnie podejmują próby wpłynięcia na rzeczoznawcę majątkowego w celu osiągnięcia pozamerytorycznych zmian w poziomie oszacowanej wartości. Takie tematy jak „skuteczne porozumiewanie się”, „zachowanie asertywne” i „umiejętność przekonywania” umożliwią również zapoznanie się z umiejętnościami niezbędnymi do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego i biegłego w postępowaniach administracyjnych, gdzie występuje potrzeba aktywnego uczestnictwa w rozprawach sądowych i administracyjnych z udziałem stron i profesjonalnych pełnomocników stron. Wydaje się również zasadnym pozostawienie tematu „zarządzanie nieruchomościami”, co wynika na przykład z zapisów art. 23 ust. 2 i 25 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 19 maja 2010 r. Dz.U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Mamy nadzieję, że nasze uwagi pomogą w opracowaniu ostatecznej wersji rozporządzenia w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Jednocześnie deklarujemy gotowość do stałej współpracy przy tworzeniu i opiniowaniu nowych przepisów dotyczących wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a także innych przepisów odnoszących się do gospodarowania nieruchomościami.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Bratkowski

  
Prezydent PFSRM