

LIST OTWARTY

PRZEDSTAWICIELI POLSKIEGO ŚRODOWISKA AKADEMICKIGO Z ZAKRESU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI-RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO I WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Przedstawiamy poniżej uwagi dotyczące deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego w kształcie rozważanym przez sejmową komisję nadzwyczajną, które **określamy jako niezwykle groźne dla gospodarki.**

Według wnioskodawców rzeczoznawcą majątkowym będzie mógł zostać każdy, kto ukończy studia licencjackie „na kierunku w obszarze nauk społecznych obejmującym umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości”. Obecnie prawo wykonywania zawodu uzyskuje się po ukończeniu (specjalistycznych) studiów magisterskich związanych z gospodarką nieruchomościami lub studiów podyplomowych, odbyciu rocznej praktyki i zdaniu egzaminu przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną.

Propozycja zmniejszenia wymogów i uproszczenie procedury zdobycia uprawnień rzeczoznawcy majątkowego budzi nasze obawy i sprzeciw, który uzasadnimy poniżej. Jako profesorowie polskich wyższych uczelni reprezentujący nauki ekonomiczne, prawnicze i techniczne a więc dziedziny, o które oparta jest wiedza teoretyczna i podstawy zastosowań praktycznych umożliwiających określanie wartości nieruchomości, stwierdzamy że działalność w zakresie wyceny nieruchomości wymaga specjalistycznej wiedzy i doświadczenia, których nie sposób uzyskać wyłącznie w trybie nawet najlepszych studiów z zakresu nauk społecznych.

Należy mieć świadomość, że określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości stanowi podstawę oceny i gospodarowania nieruchomościami zasobu skarbu państwa i jednostek samorządu terytorialnego, a także majątku osób prawnych i fizycznych, którego wartość może być wykorzystana m.in. przy uruchamianiu ukrytego w nim kapitału w postaci kredytów hipotecznych i funduszy inwestycyjnych.

Naszą misją jako nauczycieli akademickich jest nie tylko przekazywanie odpowiedniej wiedzy studentom, ale także w dużym stopniu obserwowanie potencjalnego obszaru ich działania i stwarzanie warunków wykorzystywania zdobytej wiedzy dla dobra ich samych i całego społeczeństwa.

Warto podkreślić, że dotychczas obowiązujący system kształcenia i weryfikacji uzyskanej wiedzy w powiązaniu z dobrze funkcjonującym polskim systemem bankowym i zasadami jego nadzoru pozwoliły Polsce korzystnie wypaść w walce z kryzysem gospodarczym.

W odpowiedzi na naciski ze strony polskich banków oraz pod wpływem wsparcia udzielonego przez rząd, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) opracowała

standard „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności”, który reguluje wyceny wykonywane na potrzeby zabezpieczenia kredytów.

Rzeczoznawcy majątkowi stają się coraz częściej zleceniobiorcami szerszej oferty usług wspomagających efektywniejsze gospodarowanie przestrzenią i nieruchomościami oraz uczestniczą w procesach doradztwa na rynku kapitałowym.

Zatem także system edukacji winien obejmować takie treści programowe, aby rzeczoznawcy majątkowi, którzy występują jako osoby wspomagające proces podejmowania decyzji związanych z zagospodarowaniem obszarów byli właściwie do tego przygotowani.

Wielowątkowe i coraz ściślejsze powiązania rynku kapitałowego i rynku nieruchomości, zmiany regulacji prawnych i rozwój technologii wymagają szerokiej wiedzy do właściwej interpretacji tych powiązań.

Wszystkie znaczące instytucje międzynarodowe określające standardy, takie jak TEGoVa (Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) czy RICS (Brytyjski Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych), rozważają potrzebę uwzględniania w wycenach szczegółowej analizy ryzyka. Taka sytuacja powinna znacząco wpłynąć na przyszłe programy kształcenia i szkolenia rzeczoznawców majątkowych.

W związku z tym przedstawiona na wstępie niniejszego pisma propozycja dotycząca deregulacji wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego budzi nasz zdecydowany sprzeciw gdyż jest ona niezgodna z dotychczasowym stanowiskiem nie tylko polskiej doktryny i praktyki działania rynku nieruchomości, ale zagraża możliwości przestrzegania konstytucyjnego prawa własności nieruchomości, narusza także stanowisko, jakie jest powszechnie zajmowane we wszystkich rozwiniętych krajach, w których zawód ten jest ustanowiony i uregulowany.

Z uzasadnień projektu deregulacji wynika, że jednym z głównych powodów wprowadzanych zmian są trudności na rynku pracy. Podstawowy błąd koncepcji, której realizację stanowi projekt ustawy leży w tym, że studia w dziedzinie wyceny nieruchomości od wielu lat zostały nastawione na zdobywanie wiadomości teoretycznych, co jest ogromnie ważne, ale niewystarczające, bo zawodu tego nie da się prawidłowo wykonywać bez praktyki zawodowej, którą trzeba uzyskać **po odbyciu studiów**. Stąd też nie ulega wątpliwości, że nie da się go prawidłowo, to znaczy **bez czynienia szkody osobom korzystającym z usług takich fachowców**, wykonywać bezpośrednio po studiach.

Nie widzimy żadnego uzasadnienia dla zastępowania wymogów odnoszących się do wykształcenia i praktyki zawodowej czymś tak niematerialnym i niewykrywalnym jak „długa ręka rynku”, którym to pojęciem, nie mającym żadnego desygnatu w praktyce, posługuj(e)ą się autorzy uzasadniając proponowane poprawki.

A przecież zważyć należy, że:

1. (wszystkie) nieruchomości mają bardzo wysoką wartość majątkową,

2. są one dobrem cechującym się rzadkością, zatem ich liczba, lub areał, gdy chodzi o grunty, jest znacznie ograniczona i niepomnażalna,
3. nieruchomości umożliwiają zaspokojenie różnorodnych potrzeb, np. osobistych (zamieszkanie, relaks), oraz są bazą wykonywania działalności gospodarczej, lub służą zaspokajaniu ważkich potrzeb społecznych (wykształcenie, kult religijny, uczestnictwo w kulturze)
4. wiedza o nieruchomościach jest bardzo rozległa, wymagająca stałego doskonalenia wobec zmieniających się przepisów prawa odnoszących się do nieruchomości i obrotu nimi, a także w wyniku zmian zachodzących na rynku nieruchomości.

Szczególnie wysokie wymagania odnośnie do osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego uzasadnia także stanowisko Trybunału Konstytucyjnego zawarte w wyroku z 2 grudnia 2002 r. s 21/01, otk 2002, nr 7, poz.89, z którego wynika, że zawodowi rzeczoznawcy majątkowego przysługuje status prawny, który Trybunał Konstytucyjny uważa za równy statusowi osoby zaufania publicznego oraz że w interesie publicznym leży, aby rzeczoznawcy majątkowi wykonujący czynności w zakresie określania wartości nieruchomości legitymowali się umiejętnościami koniecznymi do ich prawidłowego wykonywania.

Także ubezpieczenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych, nie będzie mogło nastąpić, jeśli byłby to zawód nielicencjonowany, tzn. nie stwarzający możliwości utraty uprawnień. Jeżeli nastąpi deregulacja tego zawodu, to żadna instytucja ubezpieczeniowa nie ubezpieczy rzeczoznawców majątkowych, bo nie będzie w stanie określić ryzyka ubezpieczenia, od którego zależy wysokość składki ubezpieczeniowej.

Skoro chce się zlikwidować licencjonowanie tego zawodu, to także zlikwidowana zostanie możliwość oceny wadliwego postępowania rzeczoznawcy majątkowego na drodze odpowiedzialności zawodowej, mającej charakter administracyjny, w której postępowanie wyjaśniające toczy się przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.

Rodzi się także pytanie -jak zamierza się podołać problemowi egzekucji wyroków zasądających odszkodowanie od osób nie posiadających odpowiedniego wykształcenia akademickiego i zawodowego, a którymi będą niewątpliwie osoby dopuszczone na przytoczonych na wstępie zasadach proponowanych przez sejmową komisję nadzwyczajną do zawodu rzeczoznawcy majątkowego?

Jeszcze do niedawna praca rzeczoznawców majątkowych była w dużej mierze niezależna od prawodawstwa unijnego, lecz na skutek kryzysu globalnego sytuacja ta ulega zmianie, ponieważ jakość wyceny nieruchomości podlega coraz baczniejszej obserwacji oraz spotyka się z coraz większym zainteresowaniem wielu podmiotów. Podczas europejskiej konferencji rzeczoznawców majątkowych, która odbyła się pod koniec 2012 roku w Rzymie, przedstawiciele 37 stowarzyszeń

rzeczoznawców majątkowych z 20 państw europejskich oraz z USA (Appraisal Institute) dyskutowali o kryzysie finansowym na kontynencie oraz o reakcji na wyzwania, którym, na niepewnym i poszarpanym przez kryzys rynku, powinien sprostać zawód rzeczoznawcy majątkowego.

Nie można też nie zauważać, że wprowadzenie tej ustawy spowoduje na rynku taką sytuację, że polscy rzeczoznawcy majątkowi nie będą w ogóle wykorzystywani (jako nie posiadający należytej wiedzy) w sprawach, w których chodzi o nieruchomości o wielkiej wartości, mających poważne znaczenie dla gospodarki, albo na rzecz podmiotów gospodarczych krajowych i zagranicznych. Czy celem tej regulacji jest preferowanie na rynku usług rzeczoznawców majątkowych jedynie (jednostek) podmiotów zza granicy? Czy celem tym jest wyeliminowanie polskich dobrych fachowców na rzecz ich zagranicznych kolegów?

Polski rzeczoznawca majątkowy musi podwyższać a nie ograniczać swoje wykształcenie, musi zapoznać się z rynkiem globalnym/trans granicznym, który ma rosnący wpływ na rynek nieruchomości w Polsce.

Apelujemy o uwzględnienie naszych uwag i pozostawienie bez mian dotychczasowych ram edukacyjnych, zasad zdobywania praktyki i weryfikacji kompetencji rzeczoznawców majątkowych.

W imieniu:

Prof. Ryszarda Cymermana z Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie

Prof. Magdaleny Habdas z Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach

Prof. Józefa Hozera z Uniwersytetu Szczecińskiego

Prof. Stanisławy Kalus z Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach

Prof. Ewy Kucharskiej – Stasiak z Uniwersytetu Łódzkiego

Prof. Zofii Więckowicz z Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu

Prof. Sabiny Żróbek z Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie

Prof. Andrzej Hopfer

Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie

Warszawa, dn. 20 lutego 2013r.