

Informacja o zawodzie

Rzecznawca majątkowy

Spis treści

Wstęp	3
1. Zadania i czynności	4
2. Warunki podjęcia pracy w zawodzie	5
3. Możliwość rozwoju zawodowego	7
4. Możliwość zatrudnienia oraz płace	7
5. Możliwość awansu w zawodzie	8
6. Ważniejsze adresy	9

Wstęp

Rzeczoznawca majątkowy zajmuje się szacowaniem budynków, maszyn oraz urządzeń związanych z nieruchomościami. Niewątpliwie, zawód ten cieszy się wielkim poważaniem oraz uchodzi za najbardziej prestiżowy wśród wszystkich zawodów tzw. nieruchomościowych.

Pierwsze uregulowania dotyczące tego zawodu pochodzą z ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 roku, która to usystematyzowała zagadnienia związane z ewidencją gruntów i budynków (tzw. kataster nieruchomości, czyli publiczny rejestr danych o gruntach i budynkach oraz o ich właścicielach), inwentaryzacją terenu, uprawnieniami związanymi z wykonaniem prac geodezyjnych i kartograficznych oraz numeracją porządkową nieruchomości w miejscowościach. Zgodnie z tą ustawą zawód rzeczoznawcy był zarezerwowany wyłącznie dla kartografów i geodetów. Z tego względu w 1991 roku wprowadzono rozróżnienie pomiędzy zakresem obowiązków geodetów a rzeczoznawców majątkowych, tak by zawód ten mogły wykonywać osoby z wykształceniem wyższym, niekoniecznie zaś absolwenci wyżej wymienionych kierunków.

Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, w rozdziale poświęconym rzeczoznawstwu majątkowemu. Ustawa ta ustanowiła zawód rzeczoznawcy majątkowego zawodem prawnie chronionym. Jest to zawód zaufania publicznego, w 2002 roku Trybunał Konstytucyjny stwierdził, iż: „ rzeczoznawca swoimi usługami służy szerszemu interesowi społecznemu. Przyznany im zakres uprawnień i kompetencji świadczy o tym, że rzeczoznawcy majątkowi zostali uznani za osoby zaufania publicznego”.

Rzeczoznawca majątkowy w Klasyfikacji Zawodów i Specjalności MPiPS został wpisany na listę zawodów pod numerem 244102.

1. Zadania i czynności

Na podstawie przepisów prawa i standardów zawodowych rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do określenia wartości nieruchomości, maszyn i urządzeń stale związanych z nieruchomością. Wycena obejmuje nieruchomości będące przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Zajmuje się również określaniem innych praw do nieruchomości, w tym ograniczonych praw rzeczowych oraz praw zobowiązaniowych. Rzeczoznawca majątkowy określa także wartość szkód lub nakładów dotyczących nieruchomości.

Wycena nieruchomości, sporządzana jest jako operat szacunkowy w formie pisemnej. W wyniku tego szacunku rzeczoznawca określa:

- Wartość rynkową nieruchomości
- Wartość odtworzeniową nieruchomości
- Propozycję bankowo-hipoteczną nieruchomości
- Wartość katastralną nieruchomości

Wybór metody i techniki wyceny, jeśli nie wynika wprost z przepisów prawa i przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, zależy tylko od rzeczoznawcy majątkowego.

Rzeczoznawca, na podstawie nadanych mu uprawnień, może ubiegać się bezpośrednio do właściwych organów i sądów, o udostępnienie dokumentacji, niezbędnej do prawidłowego wykonania operatu szacunkowego. Rzeczoznawca ma prawo do dokonania wpisów z tychże dokumentów na potrzeby wyceny. Uzyskane informacje w toku wykonywania czynności zawodowych, objęte są tajemnicą zawodową, nie mogą być przekazywane innym osobom, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Obowiązkiem rzeczoznawcy przy określeniu wartości danego przedmiotu, jest praca zgodna z zasadami etyki zawodowej oraz staranność, obiektywizm i bezstronność w wycenie. Z tego względu, jeśli istnieje

bezpieczeństwo nacisku ze strony inwestora lub konfliktu, rzeczoznawca majątkowy może odmówić wykonania ekspertyzy.

2. Warunki podjęcia pracy w zawodzie

Kandydat na stanowisko rzeczoznawcy majątkowego musi spełnić kilka istotnych warunków:

- Posiadać pełną zdolność czynności prawnych
- Posiadać wykształcenie wyższe magisterskie (preferowane studia: prawo, ekonomia, kierunki techniczne)
- Ukończyć studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości, chyba że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (niezbędne zaświadczenie wydane przez uczelnię lub suplement dyplomu)
- Odbić co najmniej sześciomiesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości
- Zdać z wynikiem pozytywnym egzamin państwowy w zakresie szacowania nieruchomości
- Uzyskać wpis do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, prowadzonego przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii, publikowanego w Dzienniku Urzędowym oraz na stronie internetowej Ministerstwa www.rejestresrm.mrpit.gov.pl

Egzamin kwalifikacyjny dla rzeczoznawców majątkowych odbywa się kilka razy w roku. Przebiega w dwóch etapach: pisemnym i ustnym. Pierwsza część egzaminu opiera się na teście wielokrotnego wyboru i składa się z 90 pytań. Egzamin pisemny trwa 90 minut. Maksymalnie można zdobyć 90 punktów. Aby przejść do etapu ustnego trzeba uzyskać co najmniej 65 punktów. Egzamin ustny polega na obronie dwóch z sześciu operatów szacunkowych lub omówienie dwóch wylosowanych procedur wyceny nieruchomości. Za każdą odpowiedź można uzyskać od 0 do 3 punktów.

Pytania z części pisemnej dotyczą między innymi: finansowej oceny inwestycji, rachunku opłacalności inwestora, prawa podatkowego i budowlanego, międzynarodowych standardów nieruchomości oraz roli banków Polsce.

Kandydat do wykonywania tego zawodu nie może być karany za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe.

Istotną zmianą jest skrócenie praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości z jednego roku do 6 miesięcy. Praktyka będzie rejestrowana w dzienniku praktyki zawodowej. Opłatę za wydanie dziennika w wysokości 3% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym wydanie dziennika praktyki zawodowej, ponosi kandydat na rzeczoznawcę majątkowego. Z obowiązku praktyki zawodowej będą zwolnione osoby, które odbyły praktyki w zakresie wyceny nieruchomości podczas studiów w wymiarze jednego semestru, pod warunkiem, że praktyka ta była realizowana na podstawie umowy zawartej przez uczelnię i organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Praktyka zawodowa nie będzie również dotyczyć osób, które posiadają udokumentowane 2- letnie doświadczenie zawodowe na stanowisku pracy związanym z szacunkiem nieruchomości. Skrócenie obowiązkowej praktyki wiąże się ze zmniejszeniem kosztów, które nie będą mogły przekroczyć 45% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw.

Nie trzeba mieć też ukończonych studiów podyplomowych, jeśli posiada się dyplom ukończenia studiów wyższych na kierunku, którego program

umożliwił nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości. Program ten powinien odpowiadać programowi studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Zgodność programu potwierdza suplement do dyplomu lub zaświadczenie z uczelni. Jeśli ukończyłeś szkołę wyższą poza Polską, to twój dyplom może wymagać nostryfikacji.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce mogą wykonywać również osoby, które nabyły swoje kwalifikacje zawodowe w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu. Aby było to możliwe, powinny spełniać wymagania kwalifikacyjne oraz warunki określone w odpowiednich przepisach.

Od dnia 1 stycznia 2021 r. Zjednoczone Królestwo (Wielka Brytania i Irlandia Północna) nie jest już objęte przepisami unijnymi w zakresie uznawania kwalifikacji zawodowych, a uznawanie kwalifikacji uzyskanych w państwach członkowskich UE przez Zjednoczone Królestwo podlega prawu Zjednoczonego Królestwa.

3. Możliwość rozwoju zawodowego

Rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, zobowiązany jest do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Jest to zawód prestiżowy, cieszący się dużym uznaniem, zatem rzeczoznawca musi na bieżąco aktualizować swoją wiedzę, zgodnie z obowiązującymi standardami i ustaleniami prawnymi. Oprócz tego powinien być zaznajomiony z wszelkimi nowościami związanymi z branżą, w której pracuje.

4. Możliwość zatrudnienia oraz płace

Rzeczoznawca majątkowy pracuje przede wszystkim na podstawie pojedynczych zleceń zwłaszcza, jeśli prowadzi własną firmę. Może podjąć zatrudnienie u pracodawców specjalizujących się w branży nieruchomości lub w bankach (w działach zajmujących się nieruchomościami i kredytami

hipotecznymi). Ma on również możliwość pracy w biurach wycen oraz w kancelariach rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawca, który posiada duże doświadczenie w pracy zawodowej może również zostać biegłym sądowym.

Zarobki rzeczoznawcy majątkowego są bardzo zróżnicowane i uzależnione od wielu czynników m. in. od wiedzy, umiejętności, miejsca zatrudnienia oraz ilości zleceń, ilości operatów szacunkowych. Początkujący rzeczoznawca robi kilka wycen w ciągu miesiąca, a po kilku latach praktyki jest w stanie wykonać około 10 operatów. Wysokość zarobków jest również uzależniona od rodzaju wycen oraz od podstawowego cennika usług obowiązującego w danej miejscowości. Oczywiście rzeczoznawca z dużym doświadczeniem zawodowym, o uznanej renomie na rynku nieruchomości, zarabia wielokrotnie więcej niż osoba będąca na początku kariery zawodowej. Portal www.wynagrodzenia.pl podaje kwotę 6050 PLN brutto miesięcznie, jako średnią pensję rzeczoznawcy, przy czym rynkowe zarobki mieszczą się w przedziale od 4800 do 7670 PLN brutto miesięcznie. Najwyższa pensja rzeczoznawcy sięga rzędu 5300 PLN brutto miesięcznie. Nieco wyższy poziom zarobków rzeczoznawcy prezentuje serwis www.howmany.pl wskazując na średnią wysokość zarobków doświadczonego specjalisty 11000 PLN brutto miesięcznie. Według tego serwisu najwyższa możliwa pensja dochodzi do 50000 PLN brutto miesięcznie.

5. Możliwość awansu w zawodzie

Awans w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego ściśle łączy się z miejscem zatrudnienia oraz doświadczeniem zawodowym. Jak już wcześniej zostało powiedziane, praca rzeczoznawcy majątkowego polega głównie na opracowywaniu operatów szacunkowych. Zatem formą awansu w zawodzie może być zdobywanie coraz większej liczby zleceń, a co za tym idzie, opracowywania coraz większej liczby operatów szacunkowych. Poza tym,

rzeczoznawca zatrudniony w banku czy innej instytucji związanej z nieruchomościami, może awansować na stanowisko kierownicze. Alternatywą awansu dla rzeczoznawcy wykonującego czynności zawodowe ściśle związane z wyceną nieruchomości, może być również kariera naukowa, dydaktyczna lub publicystyczna.

6. Ważniejsze adresy

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii

Plac trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

tel. 22 250 01 23

www.mrpit.gov.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

ul. Nowogrodzka 50/430

00-695 Warszawa

tel. 22 627 07 17

sekretariat@pfsrm.pl

www.pfsrm.pl

Stowarzyszenie Przedsiębiorczości w Nieruchomościach

ul. Towarowa 22

00-839 Warszawa

tel. 22 890 00 22

biuro@spwn.pl

www.spwn.pl

Opracowano w Centrum Informacji i Planowania

Kariery Zawodowej w Tarnowie

lipiec 2021 r.