

*Bogusława Ziółkowska**

TEORIA I PRAKTYKA WYKONYWANIA ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POLSCE

1. WPROWADZENIE

Zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest zawodem łatwym. Zasadą pozostaje, że rzeczoznawca majątkowy, szacując wartość nieruchomości, nie może ulegać wpływowi – opinia wydana przez rzeczoznawcę majątkowego powinna być obiektywna. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru sposobu określania wartości nieruchomości, jak również sprawdza aktualność i kompletność otrzymanych dokumentów. Wycenia on nieruchomość i prawa z nią związane zazwyczaj w kontekście kupna – sprzedaży, zamiany, zamiaru zaciągnięcia kredytu, darowizny, spadku, ubezpieczenia nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy wypełnia swoje powinności ze szczególną starannością. Dzięki tej zasadzie rzeczoznawcy, w umiejętny sposób, budują prestiż zawodu, zobowiązując się do należytego i godnego zachowania podczas wszystkich czynności, wykazania się dużą dozą kultury osobistej w kontaktach z otoczeniem, zrozumienia i wzięcia pod uwagę wszystkich wyjaśnień składanych przez zainteresowane strony.

2. ZAWÓD RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W ŚWIETLE UREGULOWAŃ PRAWNYCH

Kwestie związane z państwowymi uprawnieniami wprowadzono doraźnie do *Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne*¹. Aktualnie zawód rzeczoznawcy majątkowego uregulowany został na podstawie *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*². Z przepi-

* Dr, Politechnika Częstochowska.

¹ E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile jest warta nieruchomość*, Poltex, Warszawa 2007, s. 39.

² R. Cymerman, A. Hopfer, *Biblioteczka rzeczoznawcy majątkowego. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, PFSRM, Warszawa 2005, s. 42.

sów wynika, że rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową, która wykonywana jest na zasadach opisanych w tej właśnie ustawie, a rzeczoznawca majątkowy to osoba fizyczna, która uzyskała prawo wykonywania zawodu na podstawie uregulowań zawartych również w tejże ustawie³. Uzyskanie prawa do wykonywania zawodu wiąże się z wpisem do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców prowadzonego przez właściwe ministerstwo do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (obecnie Ministerstwo Infrastruktury). Tytuł rzeczoznawcy majątkowego podlega ochronie prawnej, a kompetencje do wyceny nieruchomości przysługują rzeczoznawcom majątkowym na zasadzie wyłączności⁴.

Z treści ustawy wynika, że zakres czynności wykonywanych przez rzeczoznawców obejmuje określanie wartości nieruchomości, maszyn i urządzeń trwałe związanych z nieruchomością, a także sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących w szczególności:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości⁵.

Podczas wykonywania pracy, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest kierować się określonymi zasadami, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości⁶. Zgodnie z Kodeksem Postępowania Administracyjnego, każda sytuacja budząca wątpliwości co do

³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami, DzU 2010, nr 102, poz. 651, z późn. zm.; Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami, DzU z dnia 11.06.2011 r., nr 102 poz. 341 www.administrator24.info/artukul/id2025,Ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami-tekst-ujednolicony (dostęp 14.12.2011); Ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, DzU z dnia 8.09.2011 r., nr 187 poz. 1110, www.infor.pl/dziennik-ustaw,rok,2011,nr,187/poz,1110.html (dostęp 15.12.2011).

⁴ J. Szachułowicz, *Gospodarka nieruchomościami*, Wydawnictwo prawnicze Lexis-Nexis, Warszawa 2005, s.246.

⁵ W. Baranowski, *Encyklopedia wiedzy o nieruchomościach*, Europejski Instytut Nieruchomości, Warszawa-Kraków 2008, s. 46.

⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r..., *op. cit.*

możliwości niezachowania obiektywizmu, jest przesłanką, która zabrania rzeczoznawcy wykonania danego zlecenia, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej⁷. Ustawowe zabezpieczenia służą zachowaniu możliwie największego obiektywizmu czynności realizowanych przez rzeczoznawców. Istotne jest bowiem by rzeczoznawca odnosił się bezstronnie do przedmiotu swoich opracowań (najczęściej nieruchomości).

Rzeczoznawca majątkowy ma prawo wykonywać zawód we własnym imieniu, działając jednoosobowo. Ma również prawo do utworzenia spółki, w ramach której może działać. Innym sposobem jest wykonywanie zawodu na podstawie stosunku pracy lub na podstawie umowy cywilnoprawnej, będąc zatrudniony u przedsiębiorcy, który prowadzi działalność w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego⁸. Z ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych⁹.

Uregulowania prawne zobowiązują dodatkowo rzeczoznawców do wykonywania swoich czynności zawodowych z zachowaniem zasady tajemnicy zawodowej. Informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą zostać udostępnione osobom trzecim, chyba że przepisy ustawy lub przepisy odrębnych ustaw stanowią inaczej¹⁰.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami narzuca obowiązek systematycznego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego. Ustawowe wymagania, stawiane wobec rzeczoznawców, wydają się być wysokie i surowe. Należy założyć, że intencją powstałych uregulowań prawnych było powołanie grona ekspertów charakteryzujących się wysokim profesjonalizmem oraz wszechstronną wiedzą z wielu dziedzin naukowych takich jak prawo, ekonomia, budownictwo, geodezja, materiałoznawstwo i in. Połączenie tych wszystkich wymogów pozwala rzeczoznawcy w sposób rzetelny wypełniać zawodowe obowiązki, wnikliwie oceniać stosunki majątkowe w różnych konfiguracjach faktycznych i prawnych, zachowując przy tym uczciwość i odpowiedzialność zawodową¹¹. Zintegrowanie wiedzy, z tak wielu dziedzin nauki, ciągły rozwój każdej z tych nauk jest motywacją dla rzeczoznawcy majątkowego do ciągłego doskonalenia kwalifikacji i zgłębiania wiedzy fachowej.

⁷ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, DzU 2001, nr 98, poz. 1071, ze zm.

⁸ J. Szachułowicz, *op. cit.*, s. 242.

⁹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r..., *op. cit.*

¹⁰ *Rzeczoznawca majątkowy*. www.ppexpert.booo.pl/rzeczoznawca_majatkowy.php (odczyt. 28.11.2011 r.).

¹¹ J. Szachułowicz, *op. cit.*, s. 246.

Rozporządzenie mówiące o permanentnym podnoszeniu kwalifikacji nakłada również konieczność udokumentowania tych działań¹². Uchylenie się od doskonalenia kwalifikacji zawodowych bądź od ich udokumentowania wiąże się ze skierowaniem sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych prowadzi prace dotyczące systemu oceny doskonalenia kwalifikacji zawodowych i w tym celu opracowuje regulaminy, systemy punktacji, itp.¹³

Na zawód rzeczoznawcy majątkowego nałożono również obowiązek szczególnej staranności w wykonywaniu usług. Staranność rzeczoznawców majątkowych wiąże się z umiejętnym budowaniem prestiżu zawodowego, zobowiązując do należytego i godnego zachowania podczas wszystkich czynności, wykazania się dużą dozą kultury osobistej w kontaktach z otoczeniem, zrozumienia i wzięcia pod uwagę wszystkich wyjaśnień składanych przez zainteresowane strony. Staranność rzeczoznawcy zobowiązuje również do ciągłego śledzenia na bieżąco rynku nieruchomości, ponieważ jedną z jego cech jest skłonność do częstych wahań. Mobilizuje to jednocześnie do stałego wzbogacania wiedzy na poziomie teoretycznym i praktycznym, dzięki czemu rzeczoznawca majątkowy może uniknąć następstw nabytej rutyny¹⁴.

3. SYTUACJA ZAWODOWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POLSCE – WYNIKI BADAŃ

Celem badania było rozpoznanie sytuacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w Polsce pod względem trudności zdobywania uprawnień zawodowych, rodzaju realizowanych zadań w ich praktyce zawodowej oraz satysfakcji z wykonywanego zawodu. Ocenie poddano czynniki wpływające na wybór zawodu rzeczoznawcy majątkowego takie, jak: proces szkoleniowy, system nadawania uprawnień zawodowych, zakres świadczonych usług, częstotliwość wykonywania poszczególnych usług.

W badaniu posłużono się kwestionariuszem ankietowym, o wypełnienie którego zostali poproszeni wytypowani do badania rzeczoznawcy majątkowi. Kwestionariusz zawierał pytania otwarte, półotwarte i zamknięte dotyczące m. in.: okresu posiadania uprawnień zawodowych, opinii na temat jakości procesu szkoleniowego, uregulowań prawnych procesu wyceny, różnorodności i częstotliwości świadczonych usług, oceny poziomu zadowolenia z wykonywanej pracy. Przeprowadzenie wywiadu ankietowego umożliwiło bliższe poznanie

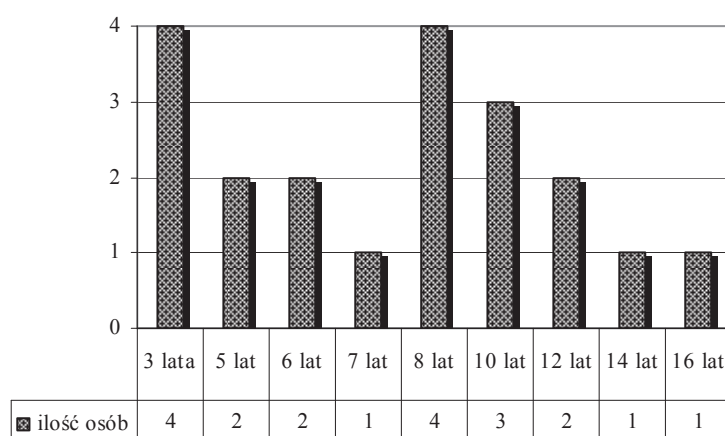
¹² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, DzU z dnia 6 sierpnia 2010 r., nr 140 poz. 945.

¹³ E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *op. cit.*, s. 227–228.

¹⁴ J. Szachulowicz, *op. cit.*, s. 258.

rzeczywiście wykonywanej pracy przez ludzi zajmujących się zawodowo rzeczoznawstwem majątkowym w Polsce.

W badaniu wzięło udział 20 osób – rzeczoznawców majątkowych, wśród których dominowali mężczyźni, gdyż stanowili 70% (14 osób) oraz 30% kobiety (6 rzeczoznawców majątkowych). Rzeczoznawcy majątkowi biorący udział w badaniu pochodzili z różnych regionów Polski a w szczególności: jeden rzeczoznawca z województwa pomorskiego, dwóch z województwa dolnośląskiego, trzech rzeczoznawców z województwa zachodniopomorskiego, pięciu z województwa mazowieckiego i największa grupa rzeczoznawców (dziewięć osób) z regionu śląskiego. Największą grupę badanych rzeczoznawców majątkowych, 40% ogółu badanych, stanowiły osoby w przedziale wieku 30–35 lat (8 osób), natomiast najmniej rzeczoznawców majątkowych wyraziło chęć udziału w badaniu z grupy wiekowej 59–64 lata (2 osoby). Ponadto udział w badaniu wzięły po trzy osoby z przedziału wieku 36–40 lat oraz 47–52 lata oraz cztery w wieku 53–58 lat. Grupa rzeczoznawców majątkowych, którzy wyrazili chęć uczestniczenia w badaniu, była także zróżnicowana pod względem czasokresu posiadania uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Struktura badanej grupy pod względem okresu posiadania uprawnień zawodowych została zaprezentowana na rys. 1.



Rys. 1. Struktura czasokresu posiadania uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego badanej grupy osób

Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach.

Na pytanie dotyczące czasu, jaki ankietowani musieli poświęcić na to, aby zdobyć niezbędne kwalifikacje i uzyskać uprawnienia do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, 45% (9 osób) udzieliło odpowiedzi, że zajęło im to

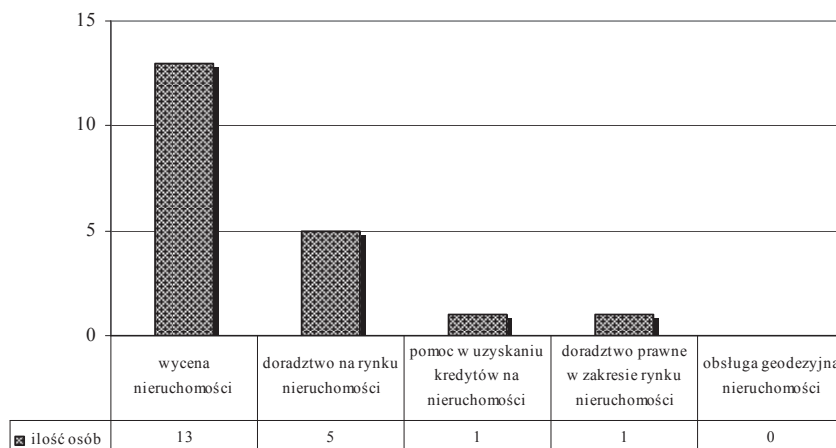
7 lat, 35% (6 osób) wskazało 6 lat, 15 % (3 osoby) poświęciły na to aż 8 lat, natomiast 5% (1 osoba) udzieliła odpowiedzi, że uprawnienia zawodowe zdobyła w przeciągu pięciu lat.

Udzielając odpowiedzi na kolejne pytanie zawarte w kwestionariuszu ankietowym: „Czy uważa Pan/Pani że proces szkoleniowy w odpowiedni sposób przygotowuje adeptów do zawodu?” respondenci, którzy udzielili odpowiedzi negatywnej, byli proszeni o argumentację swojego wyboru. Aż 70% badanych (14 osób) wyraziło opinię, że proces kształcenia jest właściwy i dobrze przygotowuje przyszłych rzeczoznawców do wykonywania zawodu. Osoby niezadowolone z jakości procesu szkolenia zawodowego, tak argumentowały swoje odpowiedzi: „podczas praktyk zbyt mało jest samodzielnej pracy; proces szkoleniowy jest zbyt kosztowny; podczas studiów należałoby bardziej ukierunkować adeptów na specjalizację w określonej dziedzinie, np. doradztwo prawne, doradztwo inwestycyjne, wycena, itd.; proces szkoleniowy obciążony jest zbyt dużą ilością wiedzy teoretycznej w porównaniu do wiedzy praktycznej; praktyki są zbyt kosztowne”¹⁵.

Wszyscy badani rzeczoznawcy majątkowi udzielili odpowiedzi, że w obszarze prowadzonej działalności zawodowej, świadczą usługi w zakresie wyceny nieruchomości. Siedemnastu rzeczoznawców w wachlarzu swoich usług oferuje również usługę doradztwa na rynku nieruchomości. Ekspertyzy służące klientowi w uzyskaniu kredytów proponuje piętnastu na dwudziestu rzeczoznawców, co stanowiło 75% badanej grupy. Czternastu rzeczoznawców (70%) prowadzi obsługę geodezyjną nieruchomości, trzynastu rzeczoznawców (65%) zajmuje się doradztwem prawnym. Udzielając odpowiedzi na pytanie „Która z usług wykonywana jest najczęściej przez Pana/Panią” ankietowani mogli wskazać tylko jedną usługę, która w ich praktyce zawodowej jest przez nich najczęściej świadczona. Struktura odpowiedzi na to pytanie uzyskanych od respondentów została zaprezentowana na rys. 2.

Trzynastu rzeczoznawców majątkowych (65%) zaznaczyło wycenę nieruchomości jako najczęściej wykonywaną usługę w zakresie swojej działalności zawodowej. W grupie dwudziestu ankietowanych rzeczoznawców majątkowych, pięciu (25%) udzieliło odpowiedzi, że najczęściej podejmują się doradztwa na rynku nieruchomości. Jeden z badanych rzeczoznawców specjalizuje się w doradztwie prawnym w zakresie rynku nieruchomości. Także jedna osoba z grupy ankietowanych zaznaczyła, jako usługę wiodącą w swojej działalności, pomoc w procesie uzyskiwania kredytów na nieruchomości.

¹⁵ Na podstawie odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszach ankietowych.



Rys. 2. Najczęściej wykonywana usługa przez badanych rzeczoznawców majątkowych
Źródło: jak do rys. 1.

Pytanie: „Czy uważa Pan/Pani, że obecne uregulowania prawne dotyczące rzeczoznawstwa majątkowego sprawdzają się i są adekwatne do potrzeb wyceny?” miało charakter półotwarty, gdyż w przypadku udzielenia odpowiedzi negatywnej, respondenci zostali poproszeni o uargumentowanie swojego wyboru. 17 osób (85%) spośród badanych udzieliło odpowiedzi twierdzącej na to pytanie. W przypadku odpowiedzi negatywnych (3 osoby – 15%), jako argumentację wszyscy trzej respondenci podali, że uregulowania prawne zostały przygotowane głównie pod kątem prywatyzacji zasobów Skarbu Państwa, są przestarzałe i nie w pełni realizują wymogi wyceny nieruchomości w ramach współczesnego rynku nieruchomości, który dynamicznie zmienia się.

Kolejne pytanie, również półotwarte, dotyczyło ustawowego nakazu permanentnego podnoszenia kwalifikacji zawodowych i jego wpływu na rzeczywiste podwyższanie poziomu warsztatu przeprowadzania wyceny. Udzielenie negatywnej odpowiedzi obligowało respondenta do jej uzasadnienia. Uzasadnienie wyboru odpowiedzi negatywnej, we wszystkich przypadkach, miało na celu podkreślenie faktu, że ustawa owszem, obliuguje do podejmowania działań w związku z podnoszeniem kwalifikacji, jednak w wielu przypadkach jest to tylko ustawowe wypełnienie obowiązku. Rzeczoznawcy sprawdzani są tylko na podstawie ilości punktów, które zbierają w ramach różnej działalności, natomiast nie jest oceniane rzeczywiste zgłębienie wiedzy i poszerzenie swoich horyzontów zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości przez danego rzeczoznawcę majątkowego.

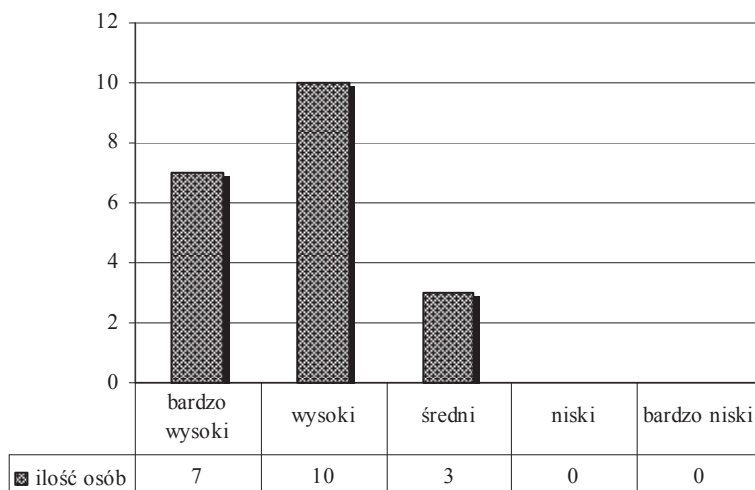
Udzielając odpowiedzi na pytanie: „Kto najczęściej korzysta z usług świadczonych w ramach rzeczoznawstwa majątkowego?” respondent spośród poda-

nych pięciu możliwości miał wybrać tylko jedną, tę która określa grupę, najczęściej korzystającą z usług danego rzeczoznawcy majątkowego. Najliczniejszą grupą korzystającą z usług rzeczoznawców majątkowych byli właściciele nieruchomości stanowiący 55% ogółu, na drugiej pozycji znaleźli się inwestorzy – 35% ogółu, na trzeciej pozycji zaś bankowcy i analitycy po 5%. Nikt z badanych nie zaznaczył ekonomistów, jako grupy, dla której świadczy usługi najczęściej.

Jak wskazują wyniki przeprowadzonych badań, ponad połowa spośród badanych rzeczoznawców majątkowych odpowiedziała, że bierze czynny udział w różnych formach kształcenia przyszłych pokoleń rzeczoznawców majątkowych. Na pytanie: „Czy udziela się Pan/Pani w działalności pozazawodowej mającej na celu przygotowywanie i szkolenie adeptów do zawodu rzeczoznawstwa majątkowego?”, z opcją wskazania formy prowadzenia tejże działalności, 40%, czyli ośmiu rzeczoznawców odpowiedziało, że jest organizatorem praktyk dla absolwentów studiów z zakresu gospodarki nieruchomościami, trzech rzeczoznawców, czyli 15% ogółu badanych, odpowiedziało, że pracuje w uczelni wyższej.

Na pytanie o przynależność badanych rzeczoznawców majątkowych do stowarzyszeń/zrzeszeń rzeczoznawców majątkowych, tylko dwóch z nich (co stanowiło 10% ogółu badanych) nie przynależało do żadnych tego typu organizacji, natomiast 90% wskazało przynajmniej jedną lub więcej tego typu instytucji, do której przynależy.

Struktura odpowiedzi na pytanie o zadowolenie z wykonywanej przez badanych rzeczoznawców pracy zawodowej, przedstawiona została na rys. 3.



Rys. 3. Poziom zadowolenia rzeczoznawców majątkowych wynikający z wykonywanej pracy

Źródło: jak do rys. 1.

Najwięcej ankietowanych, bo aż dziesięciu zaznaczyło, że wykonywana praca zawodowa daje im wysoki poziom zadowolenia, natomiast siedmiu ankietowanych osiąga bardzo wysoki poziom zadowolenia, tylko trzy osoby są średnio zadowolone z wykonywanej pracy. Żadna z badanych osób nie określiła poziomu zadowolenia z wykonywanej pracy jako niski albo bardzo niski.

4. PODSUMOWANIE

Przynależność do grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych wiąże się ze spełnieniem szeregu obligatoryjnych wymogów ustalonych w aktach prawnych, ustawach i rozporządzeniach. Ponadto, zdobycie interdyscyplinarnej wiedzy i wykształcenia predysponującego do ubiegania się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego wymaga poświęcenia wielu lat na naukę i praktykę wykonywania zawodu (badani rzeczoznawcy majątkowi wskazali, że jest to okres w przedziale od 5 do 8 lat). Nie jest to okres krótki lecz nie przekracza czasokresu zdobywania uprawnień w zakresie wykonywania innych wyspecjalizowanych zawodów np. lekarza specjalisty czy radcy prawnego. Ceny usług edukacyjnych w zakresie wyceny nieruchomości, wydatki związane z odbywaniem praktyk zawodowych oraz opłaty za postępowanie kwalifikacyjne sprawiają, że proces zdobywania uprawnień zawodowych z zakresu wyceny jest także bardzo kosztochłonny.

Dla przeprowadzenia oceny sytuacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w Polsce, w zakresie zdobywania uprawnień zawodowych, rodzaju świadczonych usług oraz satysfakcji z wykonywanego zawodu zostały przeprowadzone badania w formie wywiadu ankietowego. W badaniu wzięło udział dwudziestu rzeczoznawców majątkowych z obszaru całej Polski, w szczególności z pięciu województw: zachodniopomorskiego, pomorskiego, mazowieckiego, śląskiego i dolnośląskiego. Dziesięciu rzeczoznawców odmówiło współpracy tłumacząc się ogromem pracy, jaki mieli do wykonania w czasie prowadzenia badań¹⁶.

W Polsce, zgodnie z danym rejestru Ministerstwa Infrastruktury, na koniec roku 2008 było 4 766 rzeczoznawców majątkowych, z czego 2 982 to mężczyźni, a tylko 1 784 to kobiety stanowiąc około 37,4% wszystkich rzeczoznawców majątkowych w Polsce¹⁷. Przeprowadzone badanie odzwierciedliły tę sytuację, gdyż przeważającą część ankietowanych (70% ogółu badanych) stanowili mężczyźni, przy losowym doborze próby badawczej. W strukturze wiekowej badanej grupy rzeczoznawców majątkowych największy udział stanowiły osoby

¹⁶ Badania były przeprowadzane w czerwcu 2010 r. i wielu rzeczoznawców majątkowych było wówczas zaangażowanych w szacowanie strat powodziowych.

¹⁷ www.alfabet.blog.onet.pl/ (odczyt: 19. 11.2011 r.).

w wieku od trzydziestu lat do trzydziestu pięciu. Jednocześnie przeprowadzone badanie wskazuje na dużą rozpiętość wiekową rzeczoznawców majątkowych. Jest to sytuacja korzystna, ponieważ młodzi rzeczoznawcy mogą wesprzeć się doświadczeniem starszych kolegów, a starsi rzeczoznawcy korzystają ze świeżości pomysłów i rozwiązań swoich młodszych kolegów. Opracowania psychologiczne wskazują, że mieszanka młodości i doświadczenia daje najlepsze rezultaty i sprawia dynamiczny i prawidłowy rozwój danego przedsięwzięcia bądź dziedziny.

W badaniu tylko sześć osób stwierdziło, że proces szkoleniowy wymaga pewnej korekty. Wielu respondentów wskazywało również, że proces uzyskiwania uprawnień jest nadmiernie kosztochłonny. Interesujący jest fakt, że rzeczoznawcy, którzy mieli zastrzeżenia wobec procesu szkoleniowego to głównie osoby, które uprawnienia zawodowe posiadają od niedługiego czasu, 3–5 lat, zatem osoby, które z procesem szkoleniowym są na bieżąco, gdyż same jeszcze niedawno przez niego przechodziły. Jako korzystne zjawisko należy odnotować fakt, że wielu spośród badanych rzeczoznawców majątkowych wyraziło zainteresowanie pozazawodową działalnością mającą na celu pomoc w procesie szkoleniowym adeptów do zawodu. Wielu spośród badanych rzeczoznawców majątkowych zajmuje się organizacją praktyk (45%), wśród nich są i tacy, którzy uczestniczą w najważniejszym etapie procesu szkoleniowego, jakim są studia.

Z przeprowadzonych badań wynika, że wycena nieruchomości jest podstawowym obszarem aktywności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, jednak można dostrzec, że doradztwo na rynku nieruchomości opierające się na ekspertyzcie rzeczoznawcy coraz częściej stanowi ważny obszar jego pracy. Można zatem spodziewać się, że w przyszłości wycena nieruchomości w aktywności zawodowej rzeczoznawców majątkowych będzie wypierana przez sporządzanie ekspertyz doradczych tworzonych pod kątem indywidualnych potrzeb zlecających tych usług. Odpowiedzi udzielane w kwestionariuszu przez niektórych rzeczoznawców majątkowych delikatnie sugerowały potrzebę znowelizowanie uregulowań prawnych w zakresie wyceny nieruchomości. Uregulowania te, zdaniem badanych rzeczoznawców majątkowych, zostały stworzone na potrzeby prywatyzacji zasobów Skarbu Państwa i często są niewystarczające w kontekście potrzeb dzisiejszego rynku, na którym zachodzą dynamiczne zmiany i pojawia się wiele nowych sytuacji, których rozwiązań nie dostarczają dotychczasowe uregulowania legislacyjne. Jednocześnie badani rzeczoznawcy majątkowi byli zgodni co do tego, że obecny stan rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce opiera się na solidnych podstawach i oczekują jedynie niewielkich poprawek, jakich wymagają wybrane, ich zdaniem, zagadnienia. O tym, że sytuacja w polskim rzeczoznawstwie majątkowym jest dobra, świadczyć mogą również odpowiedzi uzyskane od badanych rzeczoznawców na pytanie o poziom satysfakcji uzyskiwanej wskutek wykonywanej pracy zawodowej. Przeważająca część ankietowanych udzieliła odpowiedzi wskazujące na bardzo wysoki bądź wysoki

poziom zadowolenia z pracy. Nikt z ankietowanych nie zaznaczył odpowiedzi charakteryzującej niski poziom zadowolenia z pracy bądź jego brak.

Dynamiczny rozwój rynku nieruchomości powoduje, że wiedza osób go obsługujących staje się coraz bardziej rozległa i powinna być nieustannie wzbogacana. Ustawodawca postanowił zatroszczyć się i o tą kwestię, nakładając na rzeczoznawców ustawy nakaz permanentnego podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Większa część ankietowanych opowiedziała się za słusnością tego wymogu ustawowego. Pojawiło się jednak kilka odpowiedzi negatywnych, które zostały uargumentowane tym, że tak naprawdę ustawa nie jest w stanie sprawdzić czy rzeczoznawca rzeczywiście zgłębił swoją wiedzę czy tylko wypełnił obowiązek, w celu uniknięcia grożącej mu kary. Należałoby zatem zastanowić się nad nowym sformułowaniem ustawy, bo jak widać sama idea jest słuszna, tylko sposób jej weryfikacji nie do końca jest sprawny w opinii zdecydowanej mniejszości badanych rzeczoznawców majątkowych. Zawód rzeczoznawcy wymaga od niego interdyscyplinarnej wiedzy, więc permanentne zdobywanie i zgłębianie wiedzy jest koniecznością oraz wymogiem jaki stawia dzisiejszy klient, który inwestując pieniądze na rynku nieruchomości liczy na zminimalizowanie przez rzeczoznawcę ryzyka związanego z funkcjonowaniem na tym specyficznym i trudnym rynku.

Bogusława Ziółkowska

THEORY AND PRACTICE OF PROFESSIONAL VALUER IN POLAND

In this paper an evaluation of the professional situation of property assessors in Poland in the field of acquiring professional authorization, type of services rendered and satisfaction gained from the occupation performed has been carried out on the basis of surveys in the form of interviews. The factors influencing the choice of profession of a property assessor, such as the training process, the system of granting professional authorization, the scope of services rendered and the frequency of performing particular services have all been placed under review.

Key words: property assessor, services, the training process, the system of granting professional authorization.