

# RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

*Kod zawodu:*

*244102*

## 1. Zadania zawodowe

Rzeczoznawca majątkowy – to osoba, która dokonuje wyceny nieruchomości i urządzeń trwale związanych z gruntem ze względu na różne cele (podatkowe, procesowe, sprzedażowe). Może również prowadzić profesjonalne doradztwo w zakresie inwestowania w nieruchomości. Ze względu na ustawowy dostęp do wszelkich niezbędnych informacji potrzebnych dla celów wyceny zawód ten uważany jest za zawód zaufania publicznego.

Do zadań rzeczoznawcy majątkowego należy:

- ustalanie z zamawiającym lub przy jego pomocy: celu wyceny, zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości;
- dokonywanie oględzin nieruchomości i ewentualnych obmiarów;
- badanie przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego;
- badanie księgi wieczystej nieruchomości;
- uzyskiwanie informacji o nieruchomości z katastru nieruchomości (wrys z mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów, budynków, lokali, odpowiednio do rodzaju wycenianej nieruchomości);
- badanie rynku nieruchomości z uwzględnieniem nieruchomości podobnych do wycenianej;
- dokonywanie wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- sporządzanie na piśmie opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego;
- przekazywanie wyciągu z wykonanego operatu szacunkowego organom prowadzącym kataster nieruchomości, zawierającego określenie celu wyceny, opis nieruchomości oraz ich wartość;
- występowanie w charakterze biegłego sądowego w zakresie swojej działalności zawodowej;
- prowadzenie działalności naukowej, dydaktycznej i publicystycznej;
- sporządzanie opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:
  - rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie rynku,
  - efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,

- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
  - oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
  - bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
  - określania 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 rachunkowości;
- dokonywanie określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń związanych z nieruchomością, kierując się zasadą bezstronności.

Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności.

## **2. Warunki podjęcia pracy w zawodzie**

Od 1 stycznia 2014 r. w istotny sposób zmieniły się zasady przyznawania uprawnień **rzeczoznawcy majątkowego**. Zgodnie z art. 177 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, która:

- posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- nie była karana 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;
- posiada wyższe wykształcenie;
- ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości;
- odbyła co najmniej 6-miesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości;
- przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Z obowiązku ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości zwolnione są osoby, które posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych na kierunku, którego program umożliwia nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu, jak program studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Powyższe ustala się na podstawie suplementu do dyplomu lub zaświadczenia uczelni (art. 177 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Z obowiązku odbycia praktyk zawodowych zwolnione są osoby, które:

- odbyły praktykę w zakresie wyceny nieruchomości objętą programem studiów w wymiarze jednego semestru, pod warunkiem, że praktyka była realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych lub
- posiadają udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości.

Przebieg praktyki zawodowej jest rejestrowany w dzienniku praktyki zawodowej. Kandydat na rzeczoznawcę majątkowego ponosi opłatę za wydanie dziennika praktyki zawodowej, w wysokości nieprzekraczającej 3 proc. kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym wydanie dziennika praktyki zawodowej, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie Ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (art. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami). Natomiast maksymalna wysokość opłaty za praktykę zawodową nie może być większa niż 50 proc. kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym dokonuje się wpisu, ogłoszona przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Osoby, którym nadano uprawnienia zawodowe, podlegają wpisowi do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Z dniem wpisu do rejestru osoby te uzyskują prawo wykonywania działalności zawodowej jako rzeczoznawcy majątkowi. Bazę można przeszukiwać według dowolnego z trzech kryteriów.

Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych znajduje się pod nw. linkiem:

[http://www.mir.gov.pl/Budownictwo/Gospodarka\\_nieruchomosciami/Uprawnienia\\_i\\_licencje\\_zawodowe/Rejestr\\_Rzeczoznawcow\\_Majatkowych/Strony/Rzeczoznawcy.aspx](http://www.mir.gov.pl/Budownictwo/Gospodarka_nieruchomosciami/Uprawnienia_i_licencje_zawodowe/Rejestr_Rzeczoznawcow_Majatkowych/Strony/Rzeczoznawcy.aspx)

### **Sposób i miejsce składania dokumentów:**

Zgodnie z treścią przepisu § 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 328), kandydat na rzeczoznawcę majątkowego składa do ministra wnioski o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości nie później niż na 40 dni przed wybranym terminem etapu wstępnego. Natomiast na podstawie dyspozycji przepisu § 29 oraz § 32 ust. 3 ww. rozporządzenia, kandydat który zakończył część pisemną lub ustną egzaminu wynikiem negatywnym lub nie przystąpił do egzaminu, może złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do egzaminu nie później niż na 40 dni przed wybranym terminem egzaminu. Mając powyższe na uwadze należy zaznaczyć, że „ostatni dzień składania wniosków” oznacza ostateczną datę złożenia wniosku w siedzibie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju (Warszawa, ul. Wspólna 2/4) lub nadania drogą pocztową, na poniżej wskazany adres:

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju Departament Gospodarki Nieruchomościami  
ul. Wspólna 2/4 00 - 926 Warszawa.

Punkt przyjmowania wniosków o nadanie uprawnień zawodowych znajduje się w budynku Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, wejście przy ul. Wspólnej 4. W punkcie tym są przyjmowane:

- wszelkie dokumenty związane z postępowaniami kwalifikacyjnymi,
- osoby umówione do przeglądania akt w sprawie nadawania uprawnień zawodowych,

a także są wydawane świadectwa nadania uprawnień zawodowych.

Od 5 maja 2014 r. punkt przyjmowania wniosków jest czynny w dniach:

- poniedziałek i piątek 10.00-14.00,
- wtorek, środa, czwartek punkt jest nieczynny.

### **3. Szanse zatrudnienia**

W urzędach pracy województwa lubelskiego, w 2013 roku, w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego nie było osób zarejestrowanych jako bezrobotne. Zgłoszono **2 oferty pracy**. Jak wynika z powyższego, w tym zawodzie występuje większa liczba ofert pracy niż zarejestrowanych bezrobotnych, co zwiększa szanse na podjęcie zatrudnienia.

#### 4. Płace

Zarobki rzeczoznawcy majątkowego, w zależności od czasu pracy, formy zatrudnienia i miasta, w którym funkcjonuje mogą kształtować się w zakresie od kilku tysięcy do kilkunastu tysięcy złotych. Według danych zawartych na stronie internetowej [www.moja-pensja.pl](http://www.moja-pensja.pl) rynkowe zarobki na stanowisku rzeczoznawcy majątkowego zawierają się w przedziale od 5500 PLN do 16500 PLN. Oznacza to, że co drugi rzeczoznawca majątkowy w Polsce otrzymuje pensję pomiędzy 5500 PLN a 16500 PLN. 10 procent przedstawicieli tego zawodu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości mniejszej niż 2000 PLN. Natomiast najwyższe płace na jakie mogą liczyć rzeczoznawcy majątkowi to zarobki rzędu 50000 PLN. Powyżej tej kwoty zarabia 10% pracowników zatrudnionych na tym stanowisku. Wynagrodzenie na stanowisku rzeczoznawcy majątkowego stanowi średnio 305% przeciętnego wynagrodzenia w Polsce.

#### 5. Podnoszenie kwalifikacji

Szczegółowe informacje na temat kursów znajdują się w bazie ofert szkoleniowych [www.inwestycjawkadry.info.pl](http://www.inwestycjawkadry.info.pl). Ponadto wiele aktualnych informacji odnośnie szkoleń organizowanych w regionie znajduje się na stronie internetowej Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Lublinie [www.wup.lublin.pl](http://www.wup.lublin.pl) w zakładce Kształcenie Ustawiczne, a w niej Szkolenia w Urzędach Pracy oraz Szkolenia w ramach PO KL, a także w Rejestrze Instytucji Szkoleniowych na stronie internetowej <http://ris.praca.gov.pl>. W przypadku rzeczoznawcy majątkowego jest on zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.