

**ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ
ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ – ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΑΠΟ ΤΟ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**



T.E.E. – T.K.M.

**ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΙΟΥΛΙΟΣ 2015**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή.....	1
Η αγορά εργασίας των εκτιμητών στην Ελλάδα σήμερα	2
Το Τ.Ε.Ε. ως φορέας πιστοποίησης - Θεσμικό πλαίσιο.....	6
Θεσμικό πλαίσιο για προδιαγραφές φορέων πιστοποίησης εκτιμητών	7
Πρόταση ομάδας εργασίας	11
Α. Μορφή του Φορέα Πιστοποίησης.....	11
Β. Οργανωτική Δομή του Φορέα Πιστοποίησης ή της «Οργανωτικής Μονάδας Πιστοποίησης»	11
Γ. Πιστοποίηση Εκτιμητών από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.....	13
Αναμενόμενα αποτελέσματα-οφέλη.....	15
Προτεινόμενη συμμετοχή του Τ.Ε.Ε. σε διεθνείς φορείς.....	16

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

Συγκρότηση Ομάδας Εργασίας

Το ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ / ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ με την από 16/09/2014 (ΑΔΑ: ΩΙΑΓ46Ψ842-1Ξ0) απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής συγκρότησε ομάδα εργασίας για την πιστοποίηση του επαγγέλματος του εκτιμητή Μηχανικού.

Αντικείμενο της Ομάδας Εργασίας είναι η διερεύνηση δυνατότητας πιστοποίησης από το ΤΕΕ του επαγγέλματος του Εκτιμητή – Μηχανικού σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν τόσο σε Ευρωπαϊκό όσο και σε διεθνές επίπεδο. Στο πλαίσιο αυτό συμπεριλαμβάνονται ο καθορισμός των προσόντων των εκτιμητών, το πλαίσιο λειτουργίας της πιστοποίησης, η συνεργασία με εκπαιδευτικούς φορείς όπως τα πολυτεχνεία της χώρας για την κάλυψη των αναγκών επιμόρφωσης των εκτιμητών, οι άδειες των εκτιμητών, το πλαίσιο λειτουργίας του επαγγέλματος του εκτιμητή στην χώρα, κλπ.

Η παρούσα πρόταση αφορά στην καταγραφή και αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης τόσο του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου όσο και την αναγκαιότητα σύστασης φορέα πιστοποίησης εκτιμητών ακίνητης περιουσίας από το Τ.Ε.Ε. Για τη συλλογή και επεξεργασία των απαραίτητων στοιχείων συνεργάστηκαν στελέχη του Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ. ενώ στοιχεία της έκθεσης προέρχονται και από την εργασία του Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ. αναφορικά με την πιστοποίηση τεχνικών επαγγελματιών από το Τ.Ε.Ε.

Παρουσιάζονται οι σχετικές διατάξεις στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο τόσο για τη διενέργεια εξετάσεων και την πιστοποίηση φυσικών προσώπων που ασκούν την εκτιμητική επιστήμη στην Ελλάδα όσο και για τις δυνατότητες του ΤΕΕ να παίξει ενεργό ρόλο στην κάλυψη των αναγκών που υφίστανται σήμερα.

Εισαγωγή

Το ΤΕΕ με την τεχνογνωσία και τους λοιπούς πόρους που διαθέτει στο πλαίσιο του ευρύτερου θεσμικού του ρόλου είναι σε θέση να διευθετήσει το σύνολο της εκτιμητικής επιστήμης, εγκαθιστώντας τους απαραίτητους κανόνες και τις σχέσεις

σε όλη την πυραμίδα παραγωγής του εκτιμητικού έργου. Στην διαδικασία αυτή εντάσσονται όλες οι εκτιμήσεις φυσικών και νομικών προσώπων που απαιτούνται για την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από φορείς του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.

Με τον όρο «πιστοποίηση» νοείται η διαδικασία αξιολόγησης της επάρκειας και ικανότητας του υποψηφίου να ασκήσει το επάγγελμα του εκτιμητή. Θεωρείται δηλαδή ότι θα πρέπει να καλύπτεται ένα σύνολο κριτηρίων και επί μέρους διαδικασιών, στο οποίο πάντως τον κυρίαρχο ρόλο θα παίζει η γραπτή ή προφορική αξιολόγηση του υποψηφίου στην ειδικότητα της εκτιμητικής. Η διαδικασία αυτή έχει σκοπό να πιστοποιεί τη δυνατότητα των υποψηφίων να ασκήσουν πλήρως τα επαγγελματικά τους δικαιώματα και να αναλάβουν πλήρως τις αντίστοιχες ευθύνες και όχι την ακαδημαϊκή επάρκεια των υποψηφίων.

Η αγορά εργασίας των εκτιμητών στην Ελλάδα σήμερα

Η εκτιμητική επιστήμη εφαρμόζεται σήμερα στην Ελλάδα αφού έχει εξελιχθεί μέσα από πολλές και διαφορετικές φάσεις ανάπτυξης της. Συγκεκριμένα τα τελευταία έτη το επάγγελμα του εκτιμητή έχει ριζικά μεταμορφωθεί μέσα από πολλές νομικές και επαγγελματικές αλλαγές στην προσπάθεια να μην συνεχίσει να είναι ένα «κλειστό επάγγελμα».

Αυτό που παραμένει πάντα σταθερό στην εκτιμητική επιστήμη είναι ότι αν και πρόκειται για ένα διεπιστημονικό αντικείμενο, στην πραγματικότητα η εφαρμογή του γίνεται σχεδόν αμιγώς από μηχανικούς, διαφόρων ειδικοτήτων, οι οποίοι είναι μέλη του Τ.Ε.Ε. σε όλη την ελληνική επικράτεια.

Η συνεχής προσπάθεια δεκάδων συναδέλφων στο να ασκούν την εκτιμητική επιστήμη εφαρμόζοντας τις διεθνείς αρχές και νόρμες της δεν ακολουθήθηκε – τουλάχιστον μέχρι σήμερα – από το ίδιο το Τ.Ε.Ε. έτσι, ώστε να διαμορφωθεί ένα σαφές και ξεκάθαρα ορισμένο περιβάλλον της εργασίας τους. Αντίθετα το «κενό» αυτό καλύφθηκε από άλλους οργανισμούς και οργανώσεις οι οποίοι με λιγότερο ή περισσότερο «αυθαίρετο» τρόπο κάλυψαν το κενό αυτό.

Μέχρι και το 2012-13 το επάγγελμα του εκτιμητή ασκούνταν τόσο από ιδιώτες επαγγελματίες εκτιμητές – κυρίως μηχανικούς - όσο και από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών. Με τον Ν.4152/09-05-13 το Σ.Ο.Ε. σταματά να παρέχει τις υπηρεσίες του και το εκτιμητικό έργο εκτελείται από εκτιμητές, οι οποίοι ανήκουν στο

μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

Το βασικό θέμα που προκύπτει είναι ποιοι γράφονται στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών και με ποιες διαδικασίες.

Αν και εκ πρώτης το υπουργείο Οικονομικών είχε την βούληση να προχωρήσει στην εφαρμογή γραπτών εξετάσεων που οδηγούν στην πιστοποίηση των εκτιμητών (ΦΕΚ 1892/01-08-13) οι εξετάσεις αυτές δεν πραγματοποιήθηκαν ποτέ. Αντίθετα στην συνέχεια το υπουργείο Οικονομικών γράφει στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών μόνο μέλη πιστοποιημένων φορέων.

Σήμερα οι πιστοποιημένοι φορείς των οποίων τα μέλη τους εγγράφονται άμεσα στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του υπουργείου Οικονομικών είναι οι εξής:

1. R.I.C.S.

Πρόκειται για το Ελληνικό τμήμα του Royal Institute of Chartered Surveyors. (Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών της Μεγάλης Βρετανίας). Στο μητρώο του υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν αυτή την στιγμή (Ιούνιος 2015) είναι καταχωρισμένα 58 μέλη. Από αυτά τα 28 είναι μηχανικοί ενώ υπάρχουν και άλλες ειδικότητες, όπως οικονομολόγοι, γεωγράφοι, απόφοιτοι Τ.Ε.Ι. κλπ.).

2. Peoplecert / REV

Ο οργανισμός PEOPLECERT διενεργεί εξετάσεις στην Ελλάδα σε δύο επίπεδα για εκτιμητή ακινήτων (Κατηγορία Α / Valuer in Real Estate Property & Expert Valuer in Real Estate Property) και σε ένα επίπεδο για εκτιμητή μηχανολογικού εξοπλισμού και εγκαταστάσεων (Κατηγορία Β / Valuer in Machinery, Plant and Equipment). Οι εξετάσεις πραγματοποιούνται με τη συμμετοχή του Σ.Ε.Κ.Ε. στην τεχνική επιτροπή της Peoplecert, όμως, σύμφωνα με τον κανονισμό σπουδών, δεν συνιστούν προαπαιτούμενο ούτε η ιδιότητα του μέλους του Συλλόγου ούτε η παρακολούθηση των σχετικών σεμιναρίων που διοργανώνει ο Σύλλογος. Έως τον Νοέμβριο του 2014 η επιτυχία στις εξετάσεις της Peoplecert στο επίπεδο Expert Valuer οδηγούσε αυτόματα στην απονομή και την αναγνώριση Recognized European Valuer (REV), εφόσον ο υποψήφιος ήταν μέλος του Σ.Ε.Κ.Ε. Από το Νοέμβριο του 2014 ο υποψήφιος υποχρεούται επιπλέον να δώσει προφορικές

εξετάσεις σε επιτροπή του Σ.Ε.Κ.Ε. και αφού επιτύχει λαμβάνει την αναγνώριση REV. Για την εγγραφή στο μητρώο αρκούν όμως οι πιστοποιήσεις της Peoplecert, αφού όλες οι διαδικασίες είναι πιστοποιημένες από το ΕΣΥΔ. Σήμερα στο μητρώο τα εγγεγραμμένα μέλη έχουν ως εξής:

- Valuer in Real Estate Property (Κατηγορία Α): Στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν αυτή την στιγμή 83 πιστοποιημένοι εκτιμητές Valuer in Real Estate Property υπό το διακριτικό «Peoplecert/ΕΣΥΔ» (δεν προσμετρώνται όσοι έχουν πιστοποίηση Valuer και Expert Valuer/REV, οι οποίοι προσμετρώνται στο σχήμα αυτό) εκ των οποίων μηχανικοί μέλη του Τ.Ε.Ε. είναι 77.
- Expert Valuer in Real Estate Property/REV (Κατηγορία Α): Στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν αυτή την στιγμή 200 πιστοποιημένοι εκτιμητές Expert Valuer in Real Estate Property/REV (δεν προσμετρώνται όσοι έχουν πιστοποίηση και R.E.V. και R.I.C.S., οι οποίοι προσμετρήθηκαν στο σχήμα του R.I.C.S.) εκ των οποίων μηχανικοί μέλη του Τ.Ε.Ε. είναι 181. Με δεδομένο ότι η διαδικασία της επιπλέον προφορικής εξέτασης για την απόκτηση του REV είναι πρόσφατη και εφαρμόστηκε για πρώτη φορά στην τελευταία εξεταστική, όλοι οι Expert Valuer είναι και REV.
- Valuer in Machinery, Plant and Equipment (Κατηγορία Β): Στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν αυτή την στιγμή 16 πιστοποιημένοι εκτιμητές μηχανολογικού εξοπλισμού και εγκαταστάσεων. Όλοι είναι μηχανικοί.

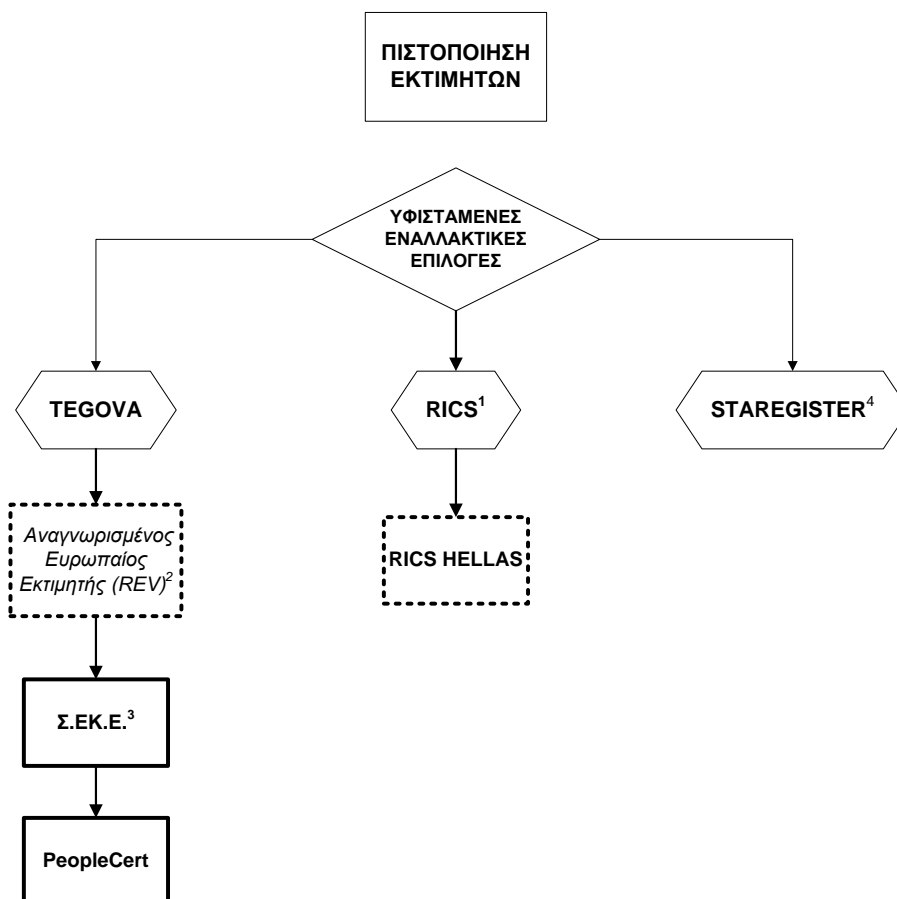
3. STAREGISTER

Πρόκειται για μία καινούρια προσπάθεια πιστοποίησης του επαγγέλματος του εκτιμητή. Αφορά στο σχήμα πιστοποίησης επαγγελματιών μεσιτών διαχειριστών ακίνητης περιουσίας και είναι στην ουσία μία προσπάθεια που προέρχεται από τους μεσίτες ακίνητης περιουσίας. Μέχρι στιγμής έχει γραφεί στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών ένα (1) μέλος, το οποίο και είναι μηχανικός.

Συνολικά, δηλαδή, το μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του υπουργείου Οικονομικών έχει 348 εγγεγραμμένα μέλη-φυσικά πρόσωπα και 38 μέλη-νομικά πρόσωπα εκ των οποίων 291 μέλη είναι μηχανικοί. Καταλήγοντας το 84% περίπου των πιστοποιημένων εκτιμητών μελών του μητρώου του υπουργείου Οικονομικών είναι μέλη του Τ.Ε.Ε.

Και αυτοί είναι μόνο οι πιστοποιημένοι εκτιμητές. Υπάρχει ένας ικανός αριθμός επαγγελματιών που είναι σε διαδικασίες πιστοποίησης ή σε μεταπτυχιακές σπουδές στο εξωτερικό σε θέματα συναφή με την εκτιμητική επιστήμη. Εκτιμάται ότι ο αριθμός αυτός υπερβαίνει τους 1000 εκ των οποίων οι περισσότεροι είναι μηχανικοί. Συγκεκριμένα μόνο του το Σ.ΕΚ.Ε. έχει 1190 μέλη.

Στην εικόνα (Εικόνα 1.) που ακολουθεί παρουσιάζεται το υφιστάμενο πλαίσιο πιστοποίησης εκτιμητών.



(1): Royal Institution of Chartered Surveyors

(2): Recognised European Valuer

(3): Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος

(4): Σχήμα Πιστοποίησης Μεσιτών Ακίνητης Περιουσίας

Εικόνα 1. Υφιστάμενο πλαίσιο πιστοποίησης εκτιμητών

Το Τ.Ε.Ε. ως φορέας πιστοποίησης - Θεσμικό πλαίσιο

Για την διαπίστευση φορέων πιστοποίησης προσώπων ισχύει και εφαρμόζεται το διεθνές πρότυπο ΕΛΟΤ EN ISO/IEC 17024:2012 – «Αξιολόγηση της συμμόρφωσης - Γενικές απαιτήσεις για φορείς πιστοποίησης προσώπων»

Σε εθνικό επίπεδο, έχει εκδοθεί η Κ.Υ.Α. οικ. 14132/924/ΦΓ9.6.4 (Φ.Ε.Κ. 3133B/10-12-2013) για την αδειοδότηση φορέων διενέργειας εξετάσεων για τη χορήγηση άδειας άσκησης τεχνικών επαγγελματιών, δυνάμει του άρθρου 8 παρ. 4 του Ν. 3982/11.

Όπως αναφέρεται στο Π.Δ. 295/2002, το Τ.Ε.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. «περί κωδικοποίησης των περί Τ.Ε.Ε. κειμένων διατάξεων» (Φ.Ε.Κ. Α430/14.12.1926), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 4 του Ν. 1486/1984 (Φ.Ε.Κ. Α161), έχει σκοπό την προαγωγή της επιστήμης στους τομείς που σχετίζονται με την ειδικότητα των μελών του, της Τεχνικής και της Τεχνολογίας γενικά και την αξιοποίησή τους για την αυτοδύναμη οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη της χώρας.

Ειδικότερα, η εμπλοκή του ΤΕΕ στην πιστοποίηση περιλαμβάνεται στον νόμο 4233/2014 (ΦΕΚ Α22/29.01.2014) με θέμα «Εθνική Αρχή Συντονισμού Πτήσεων και άλλες διατάξεις».

Στο Άρθρο 23 του Ν. 4233/2014 περιλαμβάνεται τροποποίηση διατάξεων του ν. 1943/1991 περί «Εκσυγχρονισμού της οργάνωσης και λειτουργίας της δημόσιας διοίκησης, αναβάθμιση του προσωπικού της και άλλες συναφείς διατάξεις». Συγκεκριμένα, στο άρθρο 87 του ν. 1943/1991 περί ιδρύσεως εταιρειών επιμόρφωσης προστίθεται παράγραφος 5 ως εξής:

«5. Ειδικά, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας επιτρέπεται να συμμετέχει από κοινού με την Επαγγελματική – Επιστημονική Ένωση Τεχνολογικής Εκπαίδευσης Μηχανικών (Ε.Ε.Τ.Ε.Μ.) και με φορείς του Δημοσίου ή του ευρύτερου Δημοσίου τομέα, με ερευνητικά και εκπαιδευτικά ιδρύματα σε Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με σκοπούς» μεταξύ άλλων:

«ε) την πιστοποίηση φυσικών και νομικών προσώπων, εγκαταστάσεων και κατασκευών συναφών με την τεχνική, επιστημονική, κατασκευαστική και βιομηχανική δραστηριότητα»

Και στη συνέχεια (άρθρο 24 Νόμου 4233/2014: Τροποποίηση διατάξεων του ν. 1486/1984) αναφέρεται η δυνατότητα ίδρυσης «Τμημάτων»:

Στο άρθρο 6 του ν. 1486/1984 (Α' 161) προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής:

«6. Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας δύναται να ιδρύει επιστημονικά ή επαγγελματικά Τμήματα, με σκοπούς σχετιζόμενους με το τεχνικό δυναμικό της χώρας, την τεχνική, επιστημονική, κατασκευαστική και σχετική βιομηχανική δραστηριότητα, τη μελέτη και αδειοδότηση των τεχνικών έργων και τις τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών. Στα επιστημονικά και επαγγελματικά Τμήματα δύναται να συμμετέχουν μέλη του Τ.Ε.Ε. και αντεπιστέλλοντα μέλη, μη μέλη του ΤΕΕ, που έχουν άμεση σχέση με το αντικείμενο και το σκοπό του Τμήματος.»

Ως εποπτεύοντες και ελεγκτικοί φορείς ορίζονται: ο ΕΟΠΠΕΠ (Εθνικός Οργανισμός Πιστοποίησης Προσόντων και Επαγγελματικού Προσανατολισμού), που υπάγεται στο Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων και το ΕΣΥΔ (Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης), που ανήκει στο Εθνικό Σύστημα Υποδομών Ποιότητας υπό την εποπτεία του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας.

Θεσμικό πλαίσιο για προδιαγραφές φορέων πιστοποίησης εκτιμητών

Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ 107/Α/9-5-203), Παράγραφος Γ' (Ρυθμίσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών) - Υποπαράγραφος Γ.2. περίπτωση 2. υποπερίπτωση στ.(αα):

Έχει πιστοποιηθεί ως εκτιμητής από φορέα διαπιστευμένο από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης (ΕΣΥΔ) ή από επαγγελματική ένωση ή οργανισμό που πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του π.δ. 38/2010 (Α' 78).

Ν. 4254/2014 (ΦΕΚ 85/Α/2014), Υποπαράγραφος Β.2. Ρυθμίσεις σχετικά με το επάγγελμα του εκτιμητή – Εδάφιο β:

Το στοιχείο αα' της υποπερίπτωσης στ' της περίπτωσης 2 της υποπαραγράφου Γ.2 της παραγράφου Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α' 107) αντικαθίσταται ως εξής: «αα) Έχει πιστοποιηθεί ως εκτιμητής από αρμόδιο φορέα διαπιστευμένο κατά ISO/IEC 17024, για το σχήμα του εκτιμητή, από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης (ΕΣΥΔ), μέσω διαδικασίας εξετάσεων, προϋπόθεση για συμμετοχή στις οποίες αποτελεί η προσκόμιση πτυχίου ανώτερης ή ανώτατης σχολής της ημεδαπής ή της αλλοδαπής. Οι τίτλοι σπουδών που προέρχονται από ιδρύματα της αλλοδαπής πρέπει να είναι αναγνωρισμένοι από τον αρμόδιο Διεπιστημονικό Οργανισμό Αναγνώρισης Τίτλων Ακαδημαϊκών και Πληροφόρησης

(ΔΟΑΤΑΠ) ως ισότιμοι και αντίστοιχοι ή ως ισότιμοι προς τους απονεμόμενους από τα ελληνικά ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα. Εναλλακτικά, να έχει πιστοποιηθεί ως εκτιμητής από επαγγελματική εκτιμητική ένωση ή από εκτιμητικό οργανισμό που πληρούν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του π.δ. 38/2010 (Α' 78).»

Ενημερωτικά, στο Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμ. 38/2010 - Άρθρο 3, Παρ.2 (αναφερόταν αποκλειστικά στο Ν. 4152/2013, αλλά έχει τροποποιηθεί στο Ν. 4254/2014 ως εναλλακτική) εξομοιώνεται προς νομοθετικά ρυθμιζόμενο επάγγελμα το επάγγελμα που ασκείται από τα μέλη ένωσης ή οργάνωσης του παραρτήματος Ι του παρόντος διατάγματος. Οι ενώσεις ή οργανώσεις που μνημονεύονται στο πρώτο εδάφιο έχουν ιδίως ως στόχο την προαγωγή και διατήρηση της στάθμης του οικείου επαγγέλματος σε υψηλά επίπεδα.

Για την επίτευξη αυτού του στόχου τυγχάνουν αναγνώρισεως υπό ειδική μορφή σε κράτος μέλος και χορηγούν στα μέλη τους τίτλο εκπαίδευσης, τα υποβάλλουν σε κανόνες επαγγελματικής συμπεριφοράς, τους οποίους θεσπίζουν οι ίδιες και παρέχουν σ' αυτά το δικαίωμα να κάνουν χρήση τίτλου ή συντομογραφίας ή ιδιότητας που αντιστοιχεί προς αυτόν τον τίτλο εκπαίδευσης.

Επιπλέον στο Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμ. 38/2010 περί «Προσαρμογής της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2005/36/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 7ης Σεπτεμβρίου 2005, σχετικά με την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων, και άλλες διατάξεις» στο άρθρο 3 αναφέρονται οι εξής ορισμοί (Άρθρο 3 της Οδηγίας 2005/36/ΕΚ):

α) «νομοθετικά ρυθμιζόμενο επάγγελμα»: η επαγγελματική δραστηριότητα ή το σύνολο επαγγελματικών δραστηριοτήτων των οποίων η ανάληψη, η άσκηση ή ένας από τους όρους άσκησης εξαρτάται άμεσα ή έμμεσα, δυνάμει νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων, από την κατοχή καθορισμένων επαγγελματικών προσόντων· ειδικότερα, όρο άσκησης συνιστά η χρήση επαγγελματικού τίτλου που περιορίζεται, βάσει νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων, μόνο σε όποιον κατέχει συγκεκριμένο επαγγελματικό προσόν. Όταν το ανωτέρω εδάφιο δεν έχει εφαρμογή, επάγγελμα αναφερόμενο στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου εξομοιώνεται προς νομοθετικά ρυθμιζόμενο επάγγελμα·

β) «επαγγελματικά προσόντα»: τα προσόντα που πιστοποιούνται από τίτλο εκπαίδευσης, από βεβαίωση επάρκειας που αναφέρεται στο άρθρο 11, στοιχείο α), εδάφιο (i) ή/και από επαγγελματική πείρα·

γ) «τίτλος εκπαίδευσης»: τα διπλώματα, πιστοποιητικά και άλλοι τίτλοι που χορηγούνται από αρχή κράτους μέλους, η οποία έχει οριστεί σύμφωνα με τις νομοθετικές, κανονιστικές ή διοικητικές διατάξεις του εν λόγω κράτους, και βεβαιώνουν επιτυχώς περατωθείσα επαγγελματική εκπαίδευση που έχει αποκτηθεί, κατά κύριο λόγο, στην Κοινότητα. Όταν δεν έχει εφαρμογή το ανωτέρω εδάφιο, τίτλος εκπαίδευσης αναφερόμενος στην παράγραφο 3 εξομοιώνεται προς τίτλο εκπαίδευσης·

δ) «αρμόδια αρχή»: οποιαδήποτε αρχή ή οργανισμός που έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά από τα κράτη μέλη να χορηγεί ή να παραλαμβάνει τους τίτλους εκπαίδευσης και άλλα έγγραφα ή πληροφορίες, καθώς και να παραλαμβάνει τις αιτήσεις και να λαμβάνει τις αποφάσεις που αναφέρονται στο παρόν διάταγμα·

ε) «νομοθετικά ρυθμιζόμενη εκπαίδευση»: κάθε εκπαίδευση η οποία είναι άμεσα προσανατολισμένη στην άσκηση συγκεκριμένου επαγγέλματος και συνίσταται σε κύκλο σπουδών που ενδεχομένως συμπληρώνεται από επαγγελματική εκπαίδευση και κατάρτιση, πρακτική άσκηση ή άσκηση του επαγγέλματος. Η διάρθρωση και το επίπεδο της επαγγελματικής εκπαίδευσης και κατάρτισης, της πρακτικής άσκησης ή της άσκησης του επαγγέλματος ρυθμίζονται από νομοθετικές, κανονιστικές ή διοικητικές διατάξεις του οικείου κράτους μέλους ή υπόκεινται σε έλεγχο ή έγκριση εκ μέρους της αρμόδιας προς τούτο αρχής·

στ) «επαγγελματική πείρα»: η πραγματική και νόμιμη άσκηση του σχετικού επαγγέλματος σε ένα κράτος μέλος·

ζ) «πρακτική άσκηση προσαρμογής»: η άσκηση νομοθετικά ρυθμιζόμενου επαγγέλματος, η οποία πραγματοποιείται στην Ελλάδα υπό την ευθύνη αναγνωρισμένου επαγγελματία και συνοδεύεται, ενδεχομένως, από συμπληρωματική εκπαίδευση. Η πρακτική άσκηση προσαρμογής υπόκειται σε αξιολόγηση. Το καθεστώς του οποίου απολαύει εντός της ελληνικής επικράτειας ο ασκούμενος, ιδίως όσον αφορά το δικαίωμα παραμονής, τις υποχρεώσεις, τα δικαιώματα και τις κοινωνικές παροχές, τις αποζημιώσεις και τις αποδοχές, διέπεται από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας σύμφωνα με το ισχύον κοινοτικό δίκαιο.

η) «δοκιμασία επάρκειας»: ο έλεγχος που αφορά αποκλειστικά τις επαγγελματικές γνώσεις του αιτούντος και διενεργείται από την κατά περίπτωση αρμόδια αρχή για να αξιολογηθεί η ικανότητα του αιτούντος να εξασκήσει νομοθετικά ρυθμιζόμενο επάγγελμα στην Ελλάδα. Για τη διενέργεια του ελέγχου αυτού, η αρχή του άρθρου 54, μετά από σύγκριση της εκπαίδευσης του αιτούντος με αυτήν που απαιτείται σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία καταρτίζει κατάλογο των τομέων γνώσεων, οι οποίοι δεν καλύπτονται από το δίπλωμα ή τον τίτλο ή τίτλους εκπαίδευσης που κατέχει ο αιτών. Στη δοκιμασία επάρκειας συνεκτιμάται το γεγονός, ότι ο αιτών είναι αναγνωρισμένος επαγγελματίας στο κράτος μέλος καταγωγής ή προέλευσης. Η δοκιμασία αυτή καλύπτει τομείς γνώσεων που επιλέγονται μεταξύ εκείνων που περιλαμβάνονται στον κατάλογο, και των οποίων η γνώση αποτελεί βασική προϋπόθεση για την άσκηση του επαγγέλματος στην Ελλάδα. Η εν λόγω δοκιμασία μπορεί επίσης να καλύπτει και τη γνώση της δεοντολογίας, η οποία ισχύει για τις οικείες δραστηριότητες στην Ελλάδα. Οι λεπτομερείς κανόνες της δοκιμασίας επάρκειας καθορίζονται από την αρχή του άρθρου 54 του παρόντος. Ως προς το νομικό καθεστώς στο οποίο υπάγεται ο αιτών που επιθυμεί να ετοιμαστεί για τη δοκιμασία επάρκειας εφαρμόζονται οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

θ) «διευθυντής επιχείρησης»: κάθε πρόσωπο που έχει ασκήσει σε επιχείρηση του αντίστοιχου επαγγελματικού κλάδου: i) τα καθήκοντα διευθυντή επιχείρησης ή υποκαταστήματος επιχείρησης ή ii) τα καθήκοντα αναπληρωτή του επιχειρηματία ή του διευθυντή της επιχείρησης, εφόσον τα καθήκοντα αυτά συνεπάγονται ευθύνη ανάλογη με την ευθύνη του επιχειρηματία ή του διευθυντή της επιχείρησης ή iii) τα καθήκοντα διευθυντικού στελέχους επιφορτισμένου με καθήκοντα εμπορικής ή/και τεχνικής φύσεως και υπεύθυνου για ένα ή περισσότερα τμήματα της επιχείρησης.

Πρόταση ομάδας εργασίας

A. Μορφή του Φορέα Πιστοποίησης

Για τη μορφή του Φορέα Πιστοποίησης διατυπώνονται δύο εναλλακτικές προτάσεις.

1^η Εναλλακτική

Ως πρώτη εναλλακτική νομική μορφή του Φορέα προτείνεται αυτή της Ανώνυμης Εταιρίας, αφού βεβαίως γίνει η απαραίτητη νομική διερεύνηση από τις σχετικές υπηρεσίες του ΤΕΕ. Η μορφή της Ανώνυμης Εταιρείας δίνει την δυνατότητα συμμετοχής και άλλων φορέων του δημοσίου στην μετοχική σύνθεση του Φορέα Πιστοποίησης. Η συμμετοχή π.χ. των Πολυτεχνικών Σχολών στην μετοχική σύνθεση ή η εκπροσώπηση αυτών στο Διοικητικό Συμβούλιο ή στο Συμβούλιο Πιστοποίησης δημιουργεί τις προϋποθέσεις για την σύνδεση, κάθε φορά, της ακαδημαϊκής γνώσης με τις απαιτήσεις της αγοράς και την αναγκαία προσαρμογή των προγραμμάτων σπουδών στην κατεύθυνση κάλυψης των διαρκώς μεταβαλλόμενων αναγκών της αγοράς. Ωστόσο, στην μετοχική σύνθεση του νέου Φορέα Πιστοποίησης το ΤΕΕ θα διατηρεί το πλειοψηφικό πακέτο των μετοχών σε ποσοστό που θα του δίνει την δυνατότητα για υιοθέτηση στρατηγικών και επιχειρησιακών πολιτικών που θα υπηρετούν τον ρόλο του ως τεχνικού συμβούλου της Ελληνικής Πολιτείας.

2^η Εναλλακτική

Ως δεύτερη εναλλακτική μορφή για τον Φορέα προτείνεται η ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα Πιστοποίησης εντός της υφιστάμενης οργάνωσης του ΤΕΕ, εξασφαλίζοντας την απαιτούμενη ανεξαρτησία και ξεκάθαρη διακεκριμένη δικαιοδοσία σε σχέση με την πιστοποίηση.

B. Οργανωτική Δομή του Φορέα Πιστοποίησης ή της «Οργανωτικής Μονάδας Πιστοποίησης»

Η δομή του φορέα θα πρέπει να είναι τέτοια που να παρέχει εμπιστοσύνη στα ενδιαφερόμενα μέρη για την ικανότητα, αμεροληψία και ηθική του ακεραιότητα. Αυτονόητα όλες οι λειτουργίες πρέπει να διευθύνονται με αμερόληπτο τρόπο.

Πλέον των βασικών οργανωτικών δομών που θα πρέπει να διατηρεί ο φορέας ή η οργανωτική μονάδα πιστοποίησης, δύο είναι τα βασικά όργανα άσκησης του έργου της πιστοποίησης:

- **Δ/ση Σύνταξης & Υλοποίησης Σχεδίων/Περιγραμμάτων Πιστοποίησης Εκτιμητικής Επιστήμης**
- **Συμβούλιο Πιστοποίησης Εκτιμητών**

Η Διεύθυνση Σύνταξης Σχεδίων/Περιγραμμάτων Πιστοποίησης:

- Συντάσσει τα κριτήρια, τις προδιαγραφές και τις διαδικασίες για την πιστοποίηση επάρκειας των υποψηφίων. Η σύνταξη των κριτηρίων και των προδιαγραφών (σχέδια πιστοποίησης ή περιγράμματα πιστοποίησης) θα γίνεται μέσω τεχνικών επιτροπών. Τα κριτήρια μπορεί να είναι πολλαπλά (ενδεικτικά η ακαδημαϊκή μόρφωση και η επαγγελματική εμπειρία).

- Διοργανώνει εξετάσεις, συγκροτεί εξεταστικές επιτροπές, ορίζει εξεταστικά κέντρα, ρυθμίζει τις διαδικασίες επιλογής εξεταστών κλπ.

- Συντονίζει τη διαδικασία αξιολόγησης των υποψηφίων βάσει των κριτηρίων και των προδιαγραφών που ορίζουν οι τεχνικές επιτροπές. Η διαδικασία αξιολόγησης μπορεί να περιλαμβάνει ανασκόπηση των απαιτούμενων στοιχείων από κάθε υποψήφιο, αξιολόγηση της επαγγελματικής του εμπειρίας και, τέλος, διενέργεια εξετάσεων προφορικών ή γραπτών.

Το Συμβούλιο Πιστοποίησης :

- εγκρίνει τα περιγράμματα πιστοποίησης
- αξιολογεί και ελέγχει το σύνολο των εφαρμοζομένων διαδικασιών Πιστοποίησης
- επικυρώνει τα αποτελέσματα αξιολόγησης των υποψηφίων
- τηρεί το μητρώο (ελέγχει την τήρησή του) των πιστοποιημένων μελών.

Το Συμβούλιο Πιστοποίησης είναι αρμόδιο μεταξύ άλλων για:

- τις αποφάσεις για την πιστοποίηση των εκτιμητών
- την διαμόρφωση πολιτικής και διαδικασιών σχετικά με την λειτουργία του Φορέα Πιστοποίησης ή της «Οργανωτικής μονάδας Πιστοποίησης εκτιμητών»
- την επιτήρηση της οικονομικής κατάστασης του Φορέα πιστοποίησης ή του κέντρου κόστους της «Οργανωτικής μονάδας Πιστοποίησης εκτιμητών»
- την σύσταση επιτροπών, όπου χρειάζεται, με την ανάθεση σε αυτές καθορισμένων καθηκόντων.

Ο Φορέας Πιστοποίησης ή η «Οργανωτική Μονάδα Πιστοποίησης εκτιμητών» υποχρεούται να λάβει διαπίστευση από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης, όπως ορίζει το πρότυπο 17024:2012 και η Κ.Υ.Α. υπ' αριθμ. Πρωτ. οικ. 14132/924/ΦΓ9.6.4 (Φ.Ε.Κ. 3133Β/10-12-2013).

Γ. Πιστοποίηση Εκτιμητών από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

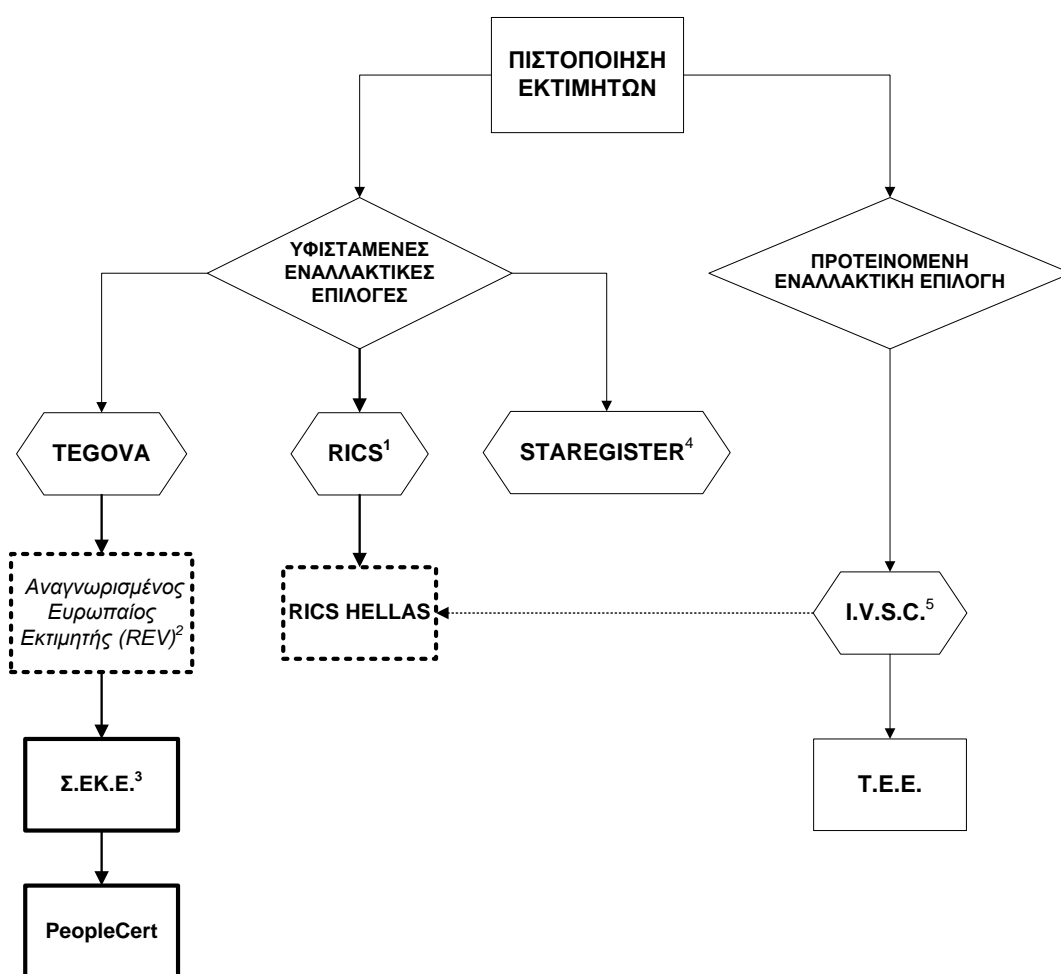
Σε αυτό το πλαίσιο το Τ.Ε.Ε. ως ο φυσικός φορέας άσκησης του επαγγέλματος του μηχανικού στην Ελλάδα μπορεί να είναι ο φυσικός χώρος άσκησης της εκτιμητικής επιστήμης. Συγχρόνως η συνεργασία με τα πολυτεχνεία της χώρας δίνει εκείνο το συγκριτικό πλεονέκτημα που είναι απαραίτητο για την συνεχή επιμόρφωση των εκτιμητών διεθνώς.

Προτείνονται λοιπόν τα εξής:

1. Αποδοχή από το Τ.Ε.Ε. του ενεργού του ρόλου ως φορέας πιστοποίησης των εκτιμητών στην Ελλάδα.
2. Εκκίνηση διαλόγου με το υπουργείο Οικονομικών για την ενσωμάτωση του Τ.Ε.Ε. ως φορέα πιστοποίησης των εκτιμητών.
3. Διερεύνηση και συνεργασία του Τ.Ε.Ε. με διεθνείς οργανισμούς πιστοποίησης εκτιμητών με σκοπό την αποδοχή του Τ.Ε.Ε. και των πιστοποιημένων μελών του διεθνώς.

4. Συνεργασία με τα πανεπιστήμια της χώρας με σκοπό την διενέργεια σεμιναρίων, προγραμμάτων σπουδών, εξετάσεων, κλπ. του σχήματος πιστοποίησης του Τ.Ε.Ε.
5. Υλοποίηση του σχήματος πιστοποίησης του Τ.Ε.Ε. τόσο για μηχανικούς όσο και για άλλα μέλη που θέλουν να επιμορφωθούν και να εφαρμόσουν την εκτιμητική επιστήμη στην χώρα.

Στην εικόνα (Εικόνα 2.) που ακολουθεί παρουσιάζεται το προτεινόμενο πλαίσιο πιστοποίησης εκτιμητών.



(1): Royal Institution of Chartered Surveyors

(2): Recognised European Valuer

(3): Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος

(4): Σχήμα Πιστοποίησης Μεσιτών Ακίνητης Περιουσίας

(5): International Valuation Standards Council

Εικόνα 2. Προτεινόμενο πλαίσιο πιστοποίησης εκτιμητών

Αναμενόμενα αποτελέσματα-οφέλη

Η ενεργή συμμετοχή του Τ.Ε.Ε. στην κάλυψη των αναγκών της εκτιμητικής επιστήμης και δραστηριότητας στην Ελλάδα αναμένεται να αποφέρει πολλαπλά οφέλη. Το Τ.Ε.Ε. αφενός διαθέτοντας την εμπειρία, τη δομή, την τεχνογνωσία και είναι σε θέση να ηγηθεί στην καθιέρωση και εφαρμογή των προδιαγραφών για την αποτελεσματική διαδικασία πιστοποίησης. Αφετέρου, με κυρίαρχο σκοπό την ουσιαστική βοήθεια και την προστασία των μελών του, θα διασφαλίσει την αντικειμενικότητα, αρτιότητα και αμεροληψία των εξετάσεων πιστοποίησης στο σημερινό έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον.

Η ανάληψη τέτοιων πρωτοβουλιών από την πλευρά του Τ.Ε.Ε. αναδεικνύει τον ηγετικό του ρόλο στην κοινωνία και στον τεχνικό κλάδο, συμβάλλει στην αναβάθμιση του επαγγέλματος των εκτιμητών και προσδίδει αξιοπιστία στην διαδικασία πιστοποίησης των φυσικών προσώπων που υπηρετούν το επάγγελμα του εκτιμητή.

Παράλληλα, οι συνάδελφοι μηχανικοί που βρίσκονται στον κλάδο της εκτιμητικής μπορούν να είναι σίγουροι ότι τα πιστοποιητικά επάρκειας έχουν αξιοπιστία και αντιπροσωπεύουν την ουσία που επιζητά η κτηματαγορά σήμερα τόσο στην χώρα όσο και διεθνώς.

Οι παραπάνω διεργασίες είναι βέβαιο ότι εγκαθιστούν δεσμούς αμοιβαίας αναγνώρισης μεταξύ εκτιμητών και φορέων προς όφελος της ποιότητας, του κόστους και του χρόνου ολοκλήρωσης μιας εκτιμητικής εργασίας.

Προτεινόμενη συμμετοχή του Τ.Ε.Ε. σε διεθνείς φορείς

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας δύναται να παρέχει την επιλογή της πιστοποίησης του εκτιμητή ακίνητης περιουσίας σε συνεργασία με διεθνείς φορείς και σώματα. Με τον τρόπο αυτό θα έχει την απαραίτητη ενίσχυση σε τεχνογνωσία και αναγνωρισιμότητα σε διεθνές επίπεδο.

Η πιστοποίηση των επαγγελματιών εκτιμητών του Τ.Ε.Ε. προτείνεται να ακολουθεί τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα όπως αυτά ορίζονται από το International Valuation Standards Council (I.V.S.C.).

Μέλη του I.V.S.C. είναι τα πλέον αναγνωρισμένα επαγγελματικά σώματα εκτιμητών διεθνώς όπως τα R.I.C.S., A.I., A.S.A. κλπ.

Από την Ευρώπη μέλη του I.V.S.C. είναι οι ακόλουθοι οργανισμοί και σώματα:

Belarus (Republic of)	Belarusian Society of Valuers
Bosnia and Herzegovina	Association of Certified Appraisers in Bosnia and Herzegovina
Bulgaria	Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria
Croatia	Croatian Society of Valuers
Finland	Finnish Association for Real Estate Valuation
Georgia	Association of Professionals on Land and Realty Expertise Institute for Valuation of Assets of Georgia
Italy	Consiglio Nazionale Geometri
Latvia	Latvian Association of Appraisers
FYROM	Council of Valuation of Republic of Macedonia
The Netherlands	Raad voor Onroerende Zaken (ROZ, the Real Estate Council)
New Zealand	Property Institute of New Zealand (PINZ)
Norway	Norges Takseringsforbund
Poland	The Polish Federation of Valuer's Associations
Romania	The National Association of Romanian Valuers
Russia	Russian Society of Appraisers Self-Regulated Inter-Regional Appraisers Association (SIAA)
Serbia	National Association of Valuers of Serbia
Slovenia	Slovenian Institute of Auditors

Spain	Asociación Profesional de Sociedades de Valoración
Sweden	ASPECT - Association for Chartered Surveying, Property Evaluation and Transactions
International	The Royal Institution of Chartered Surveyors

Αξίζει να σημειωθεί ότι από την Ελλάδα δεν συμμετέχει κανένα επαγγελματικό σώμα.

Η διαδικασία πιστοποίησης του Τ.Ε.Ε. προτείνεται να περιέχει πολλές επιλογές για τους υποψήφιους οι οποίες θα καθοριστούν από ομάδα εργασίας βάσει των διεθνών προδιαγραφών που ισχύουν σήμερα.