

Warszawa, dnia 4 lipca 2023 roku

**Szanowny Pan**  
**Piotr Uściński**  
**Sekretarz Stanu**  
**Ministerstwo Rozwoju i Technologii**

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z pismem z dnia 19 czerwca 2023 roku z prośbą o zajęcie stanowiska wobec projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości (dalej: Projekt) oraz o przekazanie ewentualnych uwag, przedstawiam, w trybie art. 4 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 roku *o izbach gospodarczych* (tj. Dz. U. 2009 Nr 84 poz. 710, ze zmianami), stanowisko Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego w niniejszej sprawie.

Zgodnie z deklaracją wyrażoną w piśmie z dnia 16 czerwca 2023 roku „Celem proponowanych rozwiązań jest przede wszystkim ujednoczenie praktyki dokonywania wycen nieruchomości oraz poprawa jakości usług oferowanych przez rzeczoznawców majątkowych”. Zdaniem Autorów projektu „Poprzez ujednoczenie sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sformułowanie regulacji prawnych w tych obszarach, które dotychczas budziły najwięcej trudności i wątpliwości proces wyceny nieruchomości będzie bardziej transparentny.”, a „Proponowane rozwiązania powinny także przełożyć się na zminimalizowanie nieprawidłowości i błędów popełnianych podczas szacowania nieruchomości.”

Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego stanowczo zaprzecza, aby proponowane w projekcie zmiany Rozporządzenia, mogły doprowadzić do założonych i opisanych powyżej skutków nowej regulacji. Zdaniem rzeczoznawców majątkowych czynnie wykonujących działalność zawodową w ramach przedsiębiorstw zrzeszonych w Izbie, projektowane przepisy nie tylko nie zwiększą transparentności procesu wyceny, ale przeciwnie uczynią go jeszcze bardziej nieprzejrzystym, poprzez wprowadzony w projekcie chaos pojęciowy i metodyczny. Może to spowodować drastyczny wzrost liczby sporów o prawidłowość sporządzenia operatów szacunkowych między innymi stanowiących dowody w postępowaniach administracyjnych i sądowych, co wydłuży ich rozstrzygnięcie.

Wnosimy o uchylenie projektu rozporządzenia w obecnym kształcie i skierowanie do dalszych prac, z uwzględnieniem uwag merytorycznych organizacji zawodowych zrzeszających rzeczoznawców majątkowych aktywnie zajmujących się wyceną nieruchomości.

## Uzasadnienie

Na wstępie należy zauważyć, że Projekt rozporządzenia w proponowanym kształcie wykracza poza delegacje ustawowe wynikające z art. 159 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: UoGN). Wprowadzając nowe definicje pojęć już zdefiniowanych w tej ustawie. W szczególności definiując w § 3 ust. 1 pojęcie „określanie wartości nieruchomości” zdefiniowane w art. 4 pkt 6a), a w § 5 i 6 ust. 6 warunki stosowania podejścia porównawczego już ujęte w art. 153 ust. 1. Wprowadza to zbędną nadmiarowość regulacyjną oraz chaos pojęciowy.

Projekt wprowadza również ograniczenia i warunki stosowania podejść do wyceny o charakterze metodycznym i warsztatowym nie wynikające z ustawy, a nawet z ustawą sprzeczne. Na przykład wprowadza ograniczenie w przyjmowaniu do porównań transakcji z okresu dłuższego niż dwa lata przed datą, na którą określa się wartość nieruchomości. Ponadto wprowadza nakaz odnoszenia cen transakcyjnych do wybranej jednostki porównawczej. Należy podkreślić, że cechą podejścia porównawczego zdefiniowanego w art. 153.1 UoGN jest wykorzystywanie do wyceny historycznych cen nieruchomości, jakie uzyskano za nieruchomości podobne. Doskonale rozumie to ustawodawca nie wprowadzając żadnych ograniczeń czasowych co do cen, jakie uzyskano za nieruchomości podobne. Jednak przy wykorzystaniu tych „historycznych” cen wymaga uwzględnienia zmiany ich poziomu wskutek upływu czasu. Wprowadzanie zatem do rozporządzenia sztywnej cezurę czasowej wykorzystywanych do wyceny w tym podejściu cen nieruchomości podobnych jest sprzeczne z samą istotą podejścia porównawczego i warunkami ich wykorzystania określonymi w UoGN. Podobne zastrzeżenia wzbudza projektowany nakaz sformułowany w § 6 ust. 3 odnoszenia cen transakcyjnych do wybranej jednostki porównawczej. Jest on sprzeczny z zasadą określenia wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, wyrażoną w art. 153 ust. 1 UoGN.

Projekt narusza również normy zawarte w przepisach kodeksu cywilnego dokonując nieuprawnionego zawężenia zakresu przyznanych właścicielowi prawem materialnym roszczeń wycenianych zgodnie z § 33 Projektu. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiedział się w sprawie wynagrodzenia za służebność przesyłu (i inne służebności). Zgodnie ze stanowiskiem SN wynagrodzenie musi uwzględniać wszelki uszczerbek właściciela z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.

Aktualnie obowiązujące przepisy zawierają oprócz rodzajów metod i technik wyceny nieruchomości, sposobów określania wartości nieruchomości i opisu procedury określania wartości nieruchomości dla różnych celów, także sposób sporządzania, formę oraz treść operatu szacunkowego. Dotychczas uznawano, że umieszczenie w systemie norm prawnych, szczegółowych, ściśle technicznych reguł wyceny i sporządzania operatu szacunkowego nie jest odpowiednią regulacją zasad wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Także naszym zdaniem źródło powszechnie obowiązującego prawa, jakim jest rozporządzenie oraz system norm prawnych nie jest miejscem właściwym do regulowania warsztatu wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Takim miejscem, w którym prezentowane są zasady dobrej praktyki, między innymi w zakresie stosowania podejść i metod określania wartości nieruchomości, są standardy zawodowe i noty interpretacyjne opracowywane przez środowisko rzeczoznawców majątkowych od ponad 30 lat. Pełnią one funkcję pomocniczą i mają charakter *stricte* techniczny, co przyznano w uzasadnieniu Projektu. Zasady te są obecnie zalecane do stosowania z zastrzeżeniem, że nie należy ich traktować

jako jedynych możliwych do zastosowania, a ponadto nie obejmują wszystkich sytuacji, z jakimi może spotkać się rzeczoznawca majątkowy podczas wyceny.

Przeniesienie właściwych dla standardów zawodowych i not interpretacyjnych treści do rozporządzenia zniweczy słuszny kierunek dokonanych ostatnio przez ustawodawcę zmian w UoGN. Ustawą z 8 lipca 2021 roku (Dz. U. z 2021 roku, poz.1561) ustawodawca zrezygnował bowiem z nadawania standardom zawodowym rzeczoznawców majątkowych statusu źródła powszechnie obowiązującego prawa, co jak zauważono w uzasadnieniu do tych zmian, jest zgodne z trendem ogólnosiwiatowym i uwalnia aparat państwa od interweniowania w sfery zarezerwowane dla środowisk branżowych. **Jedynym krajem, w którym standardy krajowe ustala organ państwowy jest Białoruś.** Przyjęcie treści rozporządzenia zgodnie z zaproponowanym Projektem cofnie nie tylko metodologię wyceny, ale również interwencjonizm państwowy do poziomu obecnego na Białorusi. Mimo to „wybrane rozwiązania metodyczne proponowane w dotychczasowych projektach standardów, które są niezbędne dla wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych” mają zostać uregulowane w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Przeniesienie do projektu rozporządzenia **wybranych elementy standardów i not interpretacyjnych w efekcie tworzy niespójny i chaotyczny zbiór zasad** otwierających szerokie pole do sprzecznych interpretacji i który z pewnością nie przyczyni się do poprawy jakości wycen. Stanie się tylko skutecznym narzędziem wydłużania, a tym samym do zwiększania kosztów postępowań administracyjnych i sądowych poprzez kwestionowanie opinii biegłych sporządzanych w formie operatów szacunkowych. Może to spowodować podważanie zaufania społecznego do wymiaru sprawiedliwości i organów administracji publicznej.

W części określającej zasady stosowania podejścia porównawczego Projekt rozporządzenia powiela **wybrane punkty Noty Interpretacyjnej Zasady Stosowania Podejścia Porównawczego** opracowanej przez PFSRM, a następnie uchwalonej przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2008 r. i włączonej jako Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). W dniu 07 sierpnia 2014 r. treść Noty poddana została korekcie redakcyjnej przeprowadzonej przez Komisje Standardów. Nota była zalecana do stosowania **z zastrzeżeniem**, że „Zasad wyceny przedstawionych w [...] nocie **nie należy traktować jako jedynych możliwych do zastosowania przy wykorzystaniu podejścia porównawczego**”, a „przedstawione rozwiązania nie obejmują także wszystkich sytuacji, z jakimi może spotkać się rzeczoznawca majątkowy podczas wyceny”.

Zastrzeżenie poczynione przez autorów Noty Interpretacyjnej wprost wskazuje, że zaproponowane rozwiązania metodyczne są tylko jednymi z wielu możliwych i stosowanych w praktyce wyceny nieruchomości. Należy przy tym zauważyć, że rozwiązania te są coraz częściej krytykowane w środowisku rzeczoznawców majątkowych, ze względu na rozwój innych rozwiązań metodycznych opartych o nowoczesne i bardziej wiarygodne metody analizy danych nie wymagające stosowania wag cech rynkowych stanowiących podstawę rozwiązań metodycznych Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1).

W tej sytuacji narzucenie w Rozporządzeniu obowiązku **stosowania podejścia porównawczego przy uwzględnieniu wag cech rynkowych**, wyeliminuje możliwość stosowania z powodzeniem przez wielu rzeczoznawców majątkowych innych metod warsztatowych dających wiarygodne wyniki wyceny. W podejściu porównawczym chodzi bowiem o różnicowanie nieruchomości porównawczych

względem nieruchomości szacowanej, co technicznie realizowane jest poprzez wprowadzanie korekt ceny (z reguły kwotowej). Od strony warsztatowej w wielu przypadkach dużo większą dokładność szacowania można uzyskać **bez konieczności określania "wag cech rynkowych"**. Warto zauważyć, że wprowadzane do rozporządzenia **kluczowe pojęcie warsztatowe "wagi cech rynkowych" nie jest nigdzie zdefiniowane.**

Rozporządzenie narzuca także stosowanie metody korygowania ceny średniej w sposób, który w praktyce opiera się na porównaniu nieruchomości szacowanej tylko do dwóch nieruchomości porównawczych, to jest nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej ze zbioru kilkunastu nieruchomości podobnych, w istocie uniezależniając wynik wyceny od ceny średniej z tego zbioru. Ten metodyczny problem stosowania metody korygowania ceny średniej według zasad proponowanych w Nocie Interpretacyjnej nr 1 był wielokrotnie podnoszony w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Mimo podejmowanych prób modyfikacji zasad stosowania metody korygowania ceny w sposób opisany w Nocie Interpretacyjnej problem braku praktycznego wpływu ceny średniej na wynik wyceny nie został skutecznie rozwiązany.

Uwzględniając powyższe uwagi należy stwierdzić, że Rozporządzenie w proponowanym kształcie sankcjonującym prawnie jedno z wielu rozwiązań metodycznych przy stosowaniu podejścia porównawczego powszechnie wykorzystywanego w praktyce zawodowej rzeczoznawców majątkowych, zatrzyma doskonalenie i rozwój innych rozwiązań metodycznych opartych o nowoczesne, a przez to coraz bardziej wiarygodne metody analizy danych. Rozwój tych metod jest szczególnie ważny wobec współczesnych wyzwań rynku nieruchomości i całej gospodarki. Podkreślenia wymaga fakt, że stabilność sektora bankowego w Polsce w dużej mierze wynika z wiarygodności wycen zabezpieczeń hipotecznych ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

Wyrażamy głębokie przekonanie, że nasze krytyczne uwagi odnośnie do projektu zostaną uwzględnione w nowym projekcie, który będzie spełnił oczekiwania środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych oraz odpowiadał na potrzeby współczesnego rynku nieruchomości i jego uczestników.

Deklarujemy udział przedstawicieli Izby w pracach nad nowym projektem.

W załączeniu przesyłamy także w formie tabelarycznej szczegółowe uwagi do projektu przekazane przez rzeczoznawców majątkowych w toku konsultacji przeprowadzonej w ramach Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego.

Z wyrazami szacunku

Prezes PIRM

**Załączniki:**

Uwagi szczegółowe do projektu

**Otrzymują:**

1 x Adresat

1 x Lista dyskusyjna PIRM

1 x a/a