



Mazowieckie Stowarzyszenie
Rzecznawców Majątkowych
ul. Hoża 66/68
00-681 Warszawa
Tel. 500 834 606
biuro@maz-srm.pl

Warszawa, 22 marca 2019

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Dotyczy: konsultacji publicznych projektu obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego (sprawa: DGN-V.452.2.2018.EG.5).

W odpowiedzi na ogłoszone konsultacje publiczne projektu standardu zawodowego dotyczącego wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych przedstawia niniejszym swoje uwagi do projektu standardu. Oprócz przedstawienia szczegółowych propozycji zmian treści projektu przedstawionych w formie tabelarycznej w załączniku, poniżej przedstawiamy nasze ogólne uwagi do projektu.

Zgodnie z deklaracjami Rządu, jako kraj idziemy w kierunku cyfryzacji i digitalizacji. W dobrej wierze korzystamy zatem jako rzeczoznawcy majątkowi z rejestrów tworzonych przez administrację państwową i samorządową. Nie możemy się więc zgodzić na ponoszenie odpowiedzialności za konsekwencje błędów systemowych, dotyczących zbiorów informacji, w których budowanie zainwestowano ogromne sumy publicznych pieniędzy. Niestety w tym kierunku zmierza wskazanie aktów notarialnych jako jedynych dopuszczalnych źródeł danych o transakcjach nieruchomościami, prowadzące *de facto* do zakwestionowania jako takich źródeł rejestrów publicznych (punkt. 2.6 projektu).

Zapisy proponowane w projekcie standardu idą ponadto niestety w kierunku przekształcenia procesu wyceny nieruchomości w czysto „mechaniczną” procedurę wytwarzania operatów szacunkowych. Zgubiony został cel w jakim sporządza się wycenę, którym jest oszacowanie wartości nieruchomości lub też, w przypadku różnicy zdań, dojście do porozumienia w sprawie wartości.

Projekt standardu wydaje się ponadto ignorować zupełnie nie tak dawną nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła nową definicję wartości rynkowej w brzmieniu:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Treść definicji jednoznacznie pokazuje, że szacując wartość rynkową nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien odzwierciedlać w niej tok myślenia i sposób działania typowych uczestników rynku działających w hipotetycznej transakcji sprzedaży nieruchomości. Zatem metodyka pracy rzeczoznawcy powinna to umożliwiać w jak największym stopniu. Tymczasem proponowana treść standardu pełna jest czysto mechanicznych i arbitralnych regulacji wiążących rzeczoznawcom ręce w dążeniu do prawidłowego oszacowania wartości. Przykładem może tu być ograniczenie możliwości stosowania metody porównywania parami jedynie do sytuacji dysponowania danymi o co najmniej trzech nieruchomościach podobnych sprzedanych na lokalnym rynku (punkt 3.3 projektu). A co w sytuacji, gdy na rynku wystąpiły tylko dwie takie transakcje? Czy typowi uczestnicy rynku w takiej sytuacji szukaliby trzeciej, z gruntu mniej podobnej transakcji na tzw. rynkach równoległych? Najprawdopodobniej nie. Dlaczego więc projekt zmusza do tego rzeczoznawców majątkowych, obniżając tym samym trafność tak wykonanej wyceny? Niestety takich rozwiązań jest w projekcie wiele. Przedstawiamy je w załączonej tabeli.

Uwagę zwraca także brak precyzji wypowiedzi a w wielu miejscach sprzeczność z podstawowymi zasadami legislacji. Przykładem może być nakładanie na rzeczoznawców obowiązku, który nie jest jasno skonkretyzowany. Sytuacja taka występuje np. w punkcie 2.8 projektu nakazującym wykorzystanie w procesie wyceny „wszelkich niezbędnych i dostępnych informacji” o nieruchomościach będących przedmiotem sprzedaży. Regulacja nie wskazuje jednak żadnej minimalnej listy takich informacji. Nie pozostawia jednak decyzji w tym zakresie rzeczoznawcy. Zapis nakłada na niego obowiązek wykorzystania nie wskazanych nigdzie informacji. Wystarczy zatem wykazać jedno źródło, którego rzeczoznawca nie wykorzystał, aby zakwestionować sposób wykonania operatu szacunkowego. Trudno nie wyciągnąć z tego wniosku, że standard w większym stopniu ułatwi karanie rzeczoznawców i kwestionowanie wycen niż ich wykonywanie.

Szczególnie rażące jest jednak nałożenie obowiązku niemożliwego do wykonania w postaci bezwzględnego nakazu wykonania oględzin nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym rynku. Tymczasem rzeczoznawca zapewne nigdy nie będzie w stanie dokonać oględzin sprzedanych lokali mieszkalnych. Co więcej, nawet sama liczba transakcji zaistniałych na lokalnym rynku może realnie uniemożliwić przeprowadzenie oględzin wszystkich nieruchomości. Co istotne, projekt przewiduje oględziny nieruchomości sprzedanych a nie tylko tych uznanych ostatecznie za podobne i wykorzystywanych w procesie wyceny. W tym zakresie projekt oderwany jest całkowicie od realiów i praktyki wykonywania zawodu.

Proponowany sposób regulacji wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym doprowadzi też zapewne do znacznego wydłużenia czasu wykonywania wycen oraz wzrostu kosztów jej przygotowania a tym samym także cen takich usług. Dotknie to w szczególności następujących sfer gospodarki:

- wszelkie wyceny portfelowe gruntów;
- wyceny dla celów sprawozdań finansowych;
- cykliczne wyceny banków ziemi dla deweloperów ;
- wyceny na potrzeby spółek giełdowych
- w niektórych przypadkach wyceny na potrzeby aportów;
- wyceny nieruchomości nietypowych, dla których trzeba dokonać analizy w skali kraju.

Ponadto w przypadku wycen sporządzanych dla celów publicznych i wykupu nieruchomości na mocy "spec ustaw" „mechaniczny” sposób wykonywania wycen proponowany w projekcie może w istotny sposób zwiększyć nieścisłości i roszczenia odszkodowawcze.

Uważamy ponadto, że projekt standardu znacznie wykracza poza delegację ustawową. Zwracamy uwagę na następujące przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. tj. z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204) – dalej UGN.

„Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

[...]

*14) standardach zawodowych - należy przez to rozumieć **reguły postępowania** przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;”*

„Art. 159. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając:

- 1) **sposoby określania wartości nieruchomości** przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;*
- 2) **sposoby określania wartości nieruchomości** dla różnych celów;*
- 3) **sposoby określania wartości nieruchomości** jako przedmiotu różnych praw;*
- 4) **sposoby określania wartości nieruchomości** w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia;*
- 5) rodzaje nakładów na nieruchomości;*
- 6) dane, jakie powinien zawierać operat szacunkowy, oraz sposób potwierdzania jego aktualności;*
- 7) uwarunkowania określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.”*

Duża szczegółowość proponowanego projektu powoduje, że nie są to w naszej ocenie „reguły postępowania” o których mowa w ustawowej definicji standardu zawodowego, lecz „sposoby określania wartości nieruchomości”, które określone mogą być jedynie aktem o randze rozporządzenia przez Radę Ministrów, a nie przez „ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa”, o którym mowa w art. 175 pkt 6 UGN zawierającym delegację do ustalania i ogłaszania standardów zawodowych.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, wnioskujemy o dokonanie w projekcie standardu zmian dostosowujących go do wymogów przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz realiów wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, co w naszej ocenie zostanie osiągnięte dzięki wprowadzeniu poprawek, które przedstawimy z tabeli załączonej do niniejszego pisma.

W imieniu Zarządu Stowarzyszenia,



Małgorzata Kosińska
Prezes Stowarzyszenia

