



Warszawa, 27.03.2020 r.

### **Uwagi Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

Uważamy, że w tej niepewnej i nie wiadomo jak długo będącej trwać sytuacji najważniejszą rzeczą jest jak największe ułatwienie pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Nie widzimy konieczności wprowadzenia jakichkolwiek zmian w obowiązującym prawie, a w szczególności jakichkolwiek zmian dotyczących definicji wartości rynkowej.

Bardzo istotną sprawą jest problem dostępu do danych transakcyjnych. Ważny jest jak najłatwiejszy dostęp do danych online. Niestety nie wszystkie starostwa dysponują elektronicznym dostępem do aktów notarialnych. Potrzebna jest ogólnodostępna lista miejsc, z których można pobierać dane i ciągłe aktualizowanie informacji o każdym kolejnym starostwie, które udostępni swoje dane. Aby to zrealizować należy upoważnić PFSRM do ścisłego kontaktu z organizacjami zawodowymi Geodetów, z Głównym Geodetą Kraju i starostwami w celu uzyskiwania informacji kiedy kolejne starostwa wdrażają nowe systemy. Jest to istotny warunek pracy Rzecznawcy Majątkowego i powinien być aktywnie monitorowany przez Federację (PFSRM), niezależnie od obecnej, krytycznej sytuacji. Federacja powinna stale monitorować o przyśpieszenie procesu digitalizacji danych i zwiększenie możliwości pracy online, niezależnie od obecnej sytuacji.

Poza tym istotne też będzie ograniczenie kosztów prowadzonej działalności. Należałoby zasygnalizować Ministerstwu, że konieczne jest wprowadzenie do ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne w art. 40 a ust 2 regulacji umożliwiających rzeczoznawcom majątkowym prawo bezpłatnego pobierania danych z rejestru cen dla realizacji celów wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tak jak takim prawem dysponują podmioty wymienione w przywołanej regulacji. Dodatkowo należy znieść limit godzinowy za udostępnienie do wglądu zbiorów aktów notarialnych i innych dokumentów, wskazanego w Tabeli nr 16 poz. 5. załącznika do ustawy w miejscach, w których taki dostęp w obecnej sytuacji jest możliwy. W przyszłości, jako organizacja zawodowa, powinniśmy wnioskować o przywrócenie poprzednich zasad opłat za korzystanie z danych z zasobu. Zwiększenie kosztów pozyskiwania danych może mieć realny wpływ na jakość wycen.

Kwestię obowiązku doskonalenia zawodowego, na zasadach uregulowanych Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (poruszoną w piśmie od SRMZŁ) proponujemy odłożyć do czerwca. Uważamy, że podnoszenie swoich kwalifikacji jest bardzo istotne dla każdego rzeczoznawcy majątkowego a w zależności od rozwoju sytuacji z rozprzestrzenianiem się koronawirusa być może trzeba będzie zmniejszyć o połowę limit godzin szkoleniowych na 2020 rok.

UGN stanowi, że operat ma mieć formę pisemną i być podpisany przez rzeczoznawcę. Wymogi te spełnia podpis elektroniczny złożony na skanie operatu. W obecnej sytuacji powinniśmy stosować taką wersję. Uważamy, że jest ona zgodna z obowiązującym prawem, nie jest więc zasadne dodatkowe zapytanie Ministerstwa o poprawność jej stosowania.

Uważamy, że kwestia oględzin nie powinna podlegać żadnej kodyfikacji – są to indywidualne sytuacje i każdy Rzeczoznawca Majątkowy powinien sam zdecydować jaką formę wizji lokalnej wybrać i później ewentualnie jej bronić. Można np. w operacie szacunkowym zawrzeć klauzulę o ograniczonym dostępie do nieruchomości. Wyjaśnić, na podstawie czego przyjęto jej stan. To jest zawarte w rozporządzeniu - Par. 56 pkt 3. „W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości”. Reszta procedury wyceny powinna przebiegać bez zmian. Oczywiście, dla uniknięcia nieporozumień, warunki wykonania wyceny należy uzgodnić ze zleceniodawcą przed jej wykonaniem.

Jeśli chodzi o relacje pomiędzy Rzeczoznawcą Majątkowym a Komisją Odpowiedzialności Zawodowej to zakres tematów i wątpliwości jest znaczny i narasta od lat i powinien być w sposób strukturalny omawiany z Ministerstwem, niezależnie od obecnie zaistniałej sytuacji. Członkowie KOZ są Rzeczoznawcami Majątkowymi i każdorazowo powinni stosować Kodeks Etyki i kierować się rozeznaniem w zawodzie Rz M. Do zagadnień etycznych można zaliczyć na przykład podejmowanie się ocen operatów szacunkowych w odniesieniu do indywidualnych doświadczeń zawodowych poszczególnych członków Komisji. Każdy członek Komisji powinien, z zachowaniem etyki, podejmować się zadań, co do których jest przekonany o swoich kompetencjach i może wykazać się doświadczeniem w danym obszarze.

Na koniec chcemy podkreślić, że zgadzamy się z w pełni postulatami i założeniami TEGOVA i RICS. Są to bardzo dobre założenia i zastrzeżenia do obecnie sporządzanych operatów szacunkowych i prosimy o wzięcie ich pod uwagę w kontaktach z Ministerstwem.

Z poważaniem

W imieniu Zarządu MSRM

Małgorzata Kosińska

Przewodnicząca MSRM