

# GAZETA PRAWNA.PL

## Minister powie fachowcom, jak wyceniać nieruchomości

autor: **Anna Krzyżanowska** 11.07.2017, 07:37; Aktualizacja: 11.07.2017, 10:58

Ustalanie zasad i norm wyceny ma stać się domeną ministra infrastruktury i budownictwa jako organu sprawującego nadzór nad działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych źródło: Inne

### **Rzecznawcy majątkowi stracą możliwość ustalania standardów dla swojej profesji. Będzie to robić państwo. To przykład urzędniczej zachłanności – komentuje środowisko.**

Standardy zawodowe ustalają organizacje rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym [ministra](#). Tak dziś brzmi ust. 6 art. 175 ustawy o gospodarce [nieruchomościami](#) (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm. – dalej u.g.n.). Wkrótce ma się to jednak zmienić.

#### **Słaby wynik**

– Podczas niemal 13 lat obowiązywania tego przepisu, który przyznaje organizacjom zawodowym przywilej ustalania standardów zawodowych, został uzgodniony tylko jeden standard i nic nie wskazuje na to, aby w najbliższym czasie uzgodnione zostały kolejne – mówił w Sejmie Tomasz Ławniczak, poseł Prawa i Sprawiedliwości.

W taki sposób uzasadnił poprawkę zgłoszoną na ostatniej prostej prac nad nowelizacją ustawy (druk 1560). – Brak standardów wpływa negatywnie na jakość sporządzanych wycen nieruchomości i jednocześnie utrudnia organom [administracji](#) publicznej oraz sądom dokonywanie ocen dowodów, jakimi są w postępowaniach operaty szacunkowe. Ponadto niewłaściwie sporządzane opinie o wartości nieruchomości skutkują niepotrzebnym przedłużaniem toczących się postępowań administracyjnych i sądowych poprzez różnego rodzaju odwołania – podnosił Ławniczak.

I zaproponował, by ustalanie zasad i norm wyceny stało się domeną ministra infrastruktury i budownictwa jako organu sprawującego nadzór nad działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych.

– Pozwoli to na przyspieszenie prac nad standardami i poprawi ułomność funkcjonującego dziś mechanizmu ich ustalania – przekonywał parlamentarzysta. Jego poprawka została przyjęta przez Sejm. Ustawą zajmie się teraz Senat.

Rzeczoznawcy majątkowi nie kryją, że są zaskoczeni takim obrotem spraw. – Informację o tej zmianie w ustawie o gospodarce nieruchomościami przyjęliśmy ze zdziwieniem tym bardziej, że ani rozmowa z panem ministrem Smolińskim, która miała miejsce 30 czerwca, ani przebieg posiedzenia komisji sejmowej 4 lipca nie sugerowały jakichkolwiek zagrożeń dla praw nabytych [środowiska](#) rzeczoznawców majątkowych, w tym zapisu art. 175 ust. 6 u.g.n. – podnosi Marek Wiśniewski, prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. – Mój komentarz jest krótki: minister spraw wewnętrznych powinien ustawowo ogłaszać, jaką bieliznę musimy nosić w kolejne dni roku. Czy nie ma jeszcze takiej ustawy? Inaczej mówiąc, mamy do czynienia ze znaną nam od dawna zachłannością urzędniczą. Będziemy jedynym krajem, w którym standardy wyceny nieruchomości ustala nie stowarzyszenie dla swoich członków, tylko minister – wskazuje Tadeusz Żurowski z Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

– Nigdzie w Europie rząd nie ingeruje w specjalistyczną wiedzę tak głęboko, jak ma to miejsce w Polsce. Europejskie Standardy Wyceny, Brytyjskie Standardy RICS czy też Międzynarodowe Standardy Wyceny są niezależne od wpływów poszczególnych rządów czy państw – tłumaczy Wiśniewski.

### **Dyskusji brak**

I podkreśla, że głosowanie nad kontrowersyjną poprawką posła Ławniczaka odbyło się na trwającym zaledwie 10 minut posiedzeniu komisji sejmowej, już bez udziału przedstawicieli stowarzyszeń i bez możliwości ustosunkowania się do propozycji.

– Wielokrotnie w przeszłości przedkładaliśmy standardy wyceny do uzgodnień [ministrom](#) nadzorującym nasz zawód i uprawnienia. Nie znalazły one jednak uznania w ich oczach poza „Standardem wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności” – mówi Marek Wiśniewski. W ten sposób odpowiada na wypowiedziany w Sejmie zarzut bezczynności branży.

### **Rzeczoznawcy w szachu**



Kulisy opisywanej wrzutki legislacyjnej ujawnił w rozmowie z Polską Agencją Prasową Kazimierz Smoliński, wiceminister infrastruktury i budownictwa. Wyjaśnił, że poszło m.in. o określenie standardów przy wycenie gruntów pod drogi. Do końca czerwca trwały w tej mierze konsultacje z organizacjami rzeczoznawców, które nie przyniosły rezultatów.

– Dlatego postanowiliśmy to uregulować w ustawie – powiedział Smoliński.

Zaznaczył przy tym, że nadal przy określaniu standardów ministerstwo będzie prowadziło konsultacje społeczne.

Zdaniem rzeczoznawców zmiana może „kolosalnie destrukcyjnie” wpłynąć na środowisko. Nie chodzi o to, że nie wiadomo, kto z ramienia [resortu](#) zajmie się ustalaniem standardów i jaką będzie miał wiedzę, ale o utratę inicjatywy tworzenia zasad wyceny.

Dziś brak odgórnie ustalonych norm prowadził do sytuacji, w której organizacje zawodowe rzeczoznawców na własną rękę wydają standardy wyceny, noty interpretacyjne czy zeszyty metodyczne.

– To, co dla nas jest oczywistym problemem, dla ministerstwa wcale nie musi nim być – zauważa Wiśniewski. W jego ocenie sama możliwość uzgadniania ze środowiskiem rzeczoznawców standardów ministerialnych nie wystarczy. Nie przesądza bowiem, czy uwagi zostaną uwzględniane. – To budzi niepokój. Dotychczasowe standardy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych były uzgadniane przez prawie 5 tys. rzeczoznawców. Ta liczba świadczy o jakości i klasie tych uzgodnień – zaznacza.

Etap legislacyjny

Ustawa przesłana do Senatu

