



Warszawa, 03.09.2014 r.

Prof. Janusz Witkowski
Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
Al. Niepodległości 208
00-925 Warszawa

Szanowny Panie Prezesie,

Uwzględniając zapisy art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 591 z późn. zm.), zgodnie z którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w porozumieniu z właściwymi naczelnymi organami administracji państwowej, opracowuje podstawowe do określenia przebiegu i opisu procesów gospodarczych i społecznych standardowe klasyfikacje i nomenklatury, wzajemne relacje między nimi oraz ich interpretacje, chcielibyśmy zwrócić Pana, a także instytucji którą Pan kieruje, uwagę na problem braku uwzględnienia w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego zostało uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), która obowiązuje od 1 stycznia 1998 roku. Należy jednak stwierdzić, że nadawanie uprawnień państwowych w zakresie szacowania nieruchomości przed tą datą następowało na podstawie przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z art. 174 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie. W ramach prowadzonej działalności rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (art. 174 ust. 3 ustawy). Dodatkowo rzeczoznawstwo majątkowe na bazie art. 174 ust. 3a polega na sporządzaniu opracowań i ekspertyz dotyczących: rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości; określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Wydaje się zasadnym również przypomnienie, że w wyroku z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01) Trybunał

Członek: *The European Group of Valuers' Associations* TEGOVA oraz *International Valuation Standards Committee* IVSC

Konstytucyjny zaliczył zawód rzeczoznawcy majątkowego do zawodów zaufania publicznego. Zgodnie z regulacjami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2010 roku w sprawie klasyfikacji i specjalności na potrzeby rynku pracy oraz zakresu jej stosowania (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 760) zawód rzeczoznawca majątkowy (symbol 244102) został wyodrębniony spośród zawodów zaliczonych do „Specjalistów do spraw rynku nieruchomości”.

Tak więc rzeczoznawstwo majątkowe jest prawnie i instytucjonalnie, ale również faktycznie, czyli w praktyce polskiej rzeczywistości gospodarczej wyodrębnione jako oddzielna działalność spośród innych działalności mieszczących się w segmencie, który można określić jako „działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”.

Aktualnie obowiązująca Polska Klasyfikacja Działalności (zwana dalej PKD 2007) została wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. (Dz.U. Nr 251, poz. 1885). Tym samym utraciło moc, regulujące poprzednio te kwestie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. Nr 33, poz. 289 i Nr 165, poz. 1727) - zwana dalej PKD 2004. Z załącznika do rozporządzenia z 2007 roku wynika, że w PKD 2007 wprowadzono zmiany, które zostały wprowadzone w klasyfikacji Organizacji Narodów Zjednoczonych - International Standard Industrial Classification of all Economic Activities ISIC Rev.4 (Międzynarodowej Standardowej Klasyfikacji Rodzajów Działalności) oraz klasyfikacji Unii Europejskiej - Statistical Classification of Economic Activities in the European Community NACE Rev. 2 (Statystycznej Klasyfikacji Działalności Gospodarczych w UE) (Dz. Urz. UE L 393 z 30.12.2006 r., str. 1). Zdaniem prawodawców konieczność zmian klasyfikacji wynikała z potrzeby zwiększenia harmonizacji klasyfikacji na poziomie międzynarodowym umożliwiającej szerszą wymianę informacji, a także w związku z zachodzącymi zmianami ekonomicznymi i gospodarczymi, a w szczególności w związku z rozwojem nowych technologii i rodzajów działalności (*vide ZAŁĄCZNIK POLSKA KLASYFIKACJA DZIAŁALNOŚCI (PKD) CZĘŚĆ I – ZASADY BUDOWY KLASYFIKACJI Przedmowa*).

Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 stycznia 2004 r., czyli w PKD 2004 działalność związana z „szacowaniem wartości nieruchomości i ich części” znalazła się w podklasie oznaczonej symbolem 70.31.Z „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”. Podklasa ta obejmowała, poza szacowaniem wartości nieruchomości i ich części, również pośrednictwo w kupnie, sprzedaży nieruchomości i ich części, a także pośrednictwo w najmie nieruchomości i ich części. Zachowując systematykę PKD 2004 warto przypomnieć, że podklasa 70.31.Z umiejscowiona została w sekcji K „Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, dziale 70 „Obsługa nieruchomości”, grupie 70.3 „Obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie” oraz klasie 70.31 „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”. Sekcja K zgodnie z opisem zawartym w Klasyfikacji obejmowała w obszarze będącym przedmiotem niniejszej analizy działalność gdzie indziej niesklasyfikowaną, w zakresie zagospodarowania, wynajmu i pozostałej obsługi nieruchomości.

Z kolei zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. czyli w PKD 2007 działalność związana z rzeczoznawstwem majątkowym została przyporządkowana podklasie 68.31Z „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami” z tym, że

jednocześnie wskazano, że podklasa ta obejmuje „działalność agencji obrotu nieruchomościami w zakresie: - pośrednictwa w kupnie, sprzedaży i dzierżawie nieruchomości; - doradztwa i szacowania wartości nieruchomości związanych z jej kupnem, sprzedażą lub dzierżawą”. Zachowując systematykę PKD 2007 należy stwierdzić, że podklasa 68.31Z umiejscowiona została w sekcji L „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, dziale 68 o tytule analogicznym jak całej sekcji tj. „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, grupie 68.3 „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie” oraz klasie 68.31 „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”. Sekcja L zgodnie z opisem zawartym w Klasyfikacji obejmuje w obszarze będącym przedmiotem niniejszej analizy: - działalność wynajmujących, agentów i/lub maklerów w zakresie kupna lub sprzedaży nieruchomości, wynajmowania nieruchomości oraz pozostała działalność usługowa związana z nieruchomościami, taka jak: wycena nieruchomości; działalność ta może być prowadzona na własnej lub dzierżawionej nieruchomości lub na zlecenie; - budowę obiektów, na użytek własny lub na wynajem; - zarządzanie nieruchomościami.

Uwzględniając powyższe regulacje należy stwierdzić, że cały zakres działalności składający się na rzeczoznawstwo majątkowe nie był ujęty w PKD 2004 i nie jest obecnie ujęty w PKD 2007.

Dodatkowo należy zauważyć, że w PKD 2007 w sekcji L „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości” zostały wyodrębnione następujące podklasy 68.10Z „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek”, 68.20Z „Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi”, 68.31Z „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”, 68.32.Z „Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie”. Wydaje się więc oczywiste, że w sposób szczególny wyodrębniona w polskim systemie prawnym (m.in. poprzez ustawę o gospodarce nieruchomościami) działalność związana z szacowaniem nieruchomości została pominięta w tej klasyfikacji. Stosowne odniesienie można znaleźć jedynie w „Wyjaśnieniach PKD 2007” w części dotyczącej zawartości tej sekcji. Jednak sformułowania tam zawarte, które mogą zostać pośrednio przyporządkowane działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego („pozostała działalność usługowa związana z nieruchomościami, taka jak: wycena nieruchomości; działalność ta może być prowadzona na własnej lub dzierżawionej nieruchomości lub na zlecenie”) nie oddają całokształtu działalności rzeczoznawstwa majątkowego uregulowanego w obowiązujących przepisach. Co więcej, w „Wyjaśnieniach PKD 2007” w zakresie dotyczącym podklasy 68.31.Z nieprecyzyjnie wskazano, iż „podklasa ta obejmuje działalność agencji obrotu nieruchomościami w zakresie: (...) szacowania wartości nieruchomości związanych z jej kupnem, sprzedażą lub dzierżawą”.

W tym miejscu należy stwierdzić, że grupowanie zawarte w PKD 2007 znajduje bezpośrednie odzwierciedlenie w klasyfikacji Unii Europejskiej Rev. 2 /zgodnie z rozporządzeniem (WE) Nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniające rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie określonych dziedzin statystycznych (Dz. Urz. UE L 393 z 30.12.2006 r., str. 1 ze zm.)/ z którego wynika, że w Sekcji L – „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, Dziale 68 „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, Grupie 68.3 „Działalność związana obsługą rynku nieruchomości na zlecenie” wyodrębniono dwie Klasy 68.31 „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami” i 68.32 „Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie” (symbol 68.31 i 68.32 NACE Rev. 2 stanowi odpowiednik klasy o symbolu 68.20 ISIC Rev. 4,

czyli klasyfikacji Organizacji Narodów Zjednoczonych - Międzynarodowej Standardowej Klasyfikacji Rodzajów Działalności).

Uwzględniając powyżej opisane okoliczności należy jednak stwierdzić, że zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia (WE) Nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2, statystyka państw członkowskich sporządzana jest przy zastosowaniu NACE Rev. 2 lub opartej na niej klasyfikacji krajowej według rodzajów działalności gospodarczej. W ust. 2 stwierdzono jednak, że do krajowej wersji klasyfikacji można wprowadzić dodatkowe grupowania i poziomy oraz zastosować inne kodowanie.

Zgodnie z wyjaśnieniami do europejskiej klasyfikacji NACE Rev. 2 (za: <http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures>) Sekcja L „*Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości*” obejmuje: - działalność wynajmujących, agentów i/lub maklerów w zakresie kupna lub sprzedaży nieruchomości, wynajmowania nieruchomości oraz pozostała działalność usługowa związana z nieruchomościami, taka jak wycena nieruchomości; działalność ta może być prowadzona na własnej lub dzierżawionej nieruchomości lub na zlecenie, - zarządzanie nieruchomościami. Sekcja ta obejmuje również budowę obiektów, na użytek własny lub na wynajem.

Jak wynika z powyższego zakres sekcji L „*Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości*” zarówno w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) jak i w Klasyfikacji Unii Europejskiej (NACE Rev. 2) obejmuje wycenę nieruchomości jako pozostałą działalność usługową związaną z nieruchomościami. Biorąc jednak pod uwagę prawne, instytucjonalne oraz faktycznie wyodrębnienie działalności rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce takie ujęcie w Polskiej Klasyfikacji Działalności wydaje się niewystarczającym i nieodpowiadającym praktyce prowadzenia tej działalności w naszym kraju. Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzenie bez uprawnień zawodowych nadanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Takiej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, który powierza wykonywanie związanych z szacowaniem nieruchomości osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych. Taki stan rzeczy powoduje, że działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego właściwie nie jest łączona w Polsce z działalnością w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a właśnie tak zostało to ujęte w grupowaniu PKD 2007. Nieprecyzyjny opis w „Wyjaśnieniach PKD 2007” w zakresie dotyczącym podklasy 68.31.Z może bowiem mylnie wskazywać, iż agencje obrotu nieruchomościami zajmują się m.in. szacowaniem wartości nieruchomości związanych z jej kupnem, sprzedażą lub dzierżawą.

Wydaje się, że w obszarze będącym tematem niniejszego wystąpienia, możliwe są zmiany w Polskiej Klasyfikacji Działalności uwzględniające krajowe uwarunkowania.

W załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. (PKD 2007) w części dotyczącej Zasad budowy klasyfikacji - System powiązań statystycznych klasyfikacji gospodarczych, podano, iż klasyfikacje pochodne (a taką jest Polska Klasyfikacja Działalności

PKD 2007), tworzone w oparciu o klasyfikacje macierzyste (np. NACE Rev. 2) mogą być przygotowane albo poprzez przyjęcie struktury i grupowań klasyfikacji macierzystej, a następnie poprzez wprowadzenie dodatkowych szczegółowych poziomów albo przegrupowanie lub agregację elementów z jednej lub kilku klasyfikacji macierzystych. Jednocześnie wskazano, iż klasyfikacje pochodne są często dostosowane do użytku na poziomie krajowym lub wielonarodowym

W tej samej części załącznika - Struktura i kodowanie PKD, podkreślono, że Klasyfikacja ta jest pięciopoziomowa. Cztery poziomy, licząc od najwyższego czyli Sekcji (sekcja, dział, grupa, klasa) odpowiadają wprost europejskiej systematyce (NACE Rev. 2). Występuje jednak również poziom piąty „podklasa”, który jest oznaczany pięciodzianowym kodem alfanumerycznym. Zgodnie z „Zasadami budowy klasyfikacji” został on wprowadzony w celu wyodrębnienia rodzajów działalności charakterystycznych dla polskiej gospodarki i będących przedmiotem obserwacji statystycznej. Jeśli na poziomie krajowym nie wprowadzono dodatkowego podziału na poziomie podklasy w stosunku do poziomu międzynarodowego (klasa = podklase), podklasę taką oznaczono literą Z.

Uwzględniając powyższe wydaje się zasadnym modyfikacja dotychczasowego nazewnictwa Klasy 68.31 „*Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*”, co jest możliwe przy tłumaczeniu na język polski angielskiego ujęcia klasyfikacji NACE Rev. 2 „Real estate agencies” z równoczesnym uwzględnieniem krajowej specyfiki funkcjonowania podmiotów gospodarczych zajmujących się obsługą rynku nieruchomości. Taką nazwą klasy 68.31 mogłaby być np. „obsługa obrotu nieruchomościami” lub ewentualnie „działalność biur nieruchomości”.

Wówczas zgodnie z przyjętą systematyką opisaną w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. (PKD 2007) „Zasad budowy klasyfikacji” w Klasie 68.31 zasadnym będzie wprowadzenie dwóch podklas (np. 68.31A „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami” i 68.31B „Rzeczoznawstwo majątkowe”).

Taka systematyka jak ta zaproponowana powyżej (lub podobna do niej) uwzględniająca Podklasę „Rzeczoznawstwo majątkowe” wydaje się być zgodna zarówno z europejską klasyfikacją NACE Rev. 2, jak również z zasadami budowy Polskiej Klasyfikacji Działalności, przy jednoczesnym poszanowaniu polskich uwarunkowań funkcjonowania podmiotów obsługujących rynek nieruchomości, regulacji prawnych odnoszących się do wyodrębnionych czynności przyporządkowanych wyłącznie rzeczoznawstwu majątkowemu, a dodatkowo odpowiadająca również klasyfikacji zawodów i specjalności wynikającej z rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2010 roku.

Wydaje się oczywistym, że postulowane zmiany nie mogą zostać wprowadzone do PKD 2007 ad hoc, przecież zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o statystyce publicznej standardowe klasyfikacje i nomenklatury wprowadza Rada Ministrów w drodze rozporządzenia. Dodatkowo zgodnie z art. 4 ust. 3 rozporządzenia (WE) Nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. państwa członkowskie przekazują Komisji, do zatwierdzenia przed opublikowaniem, projekty dokumentów określające lub zmieniające ich krajowe klasyfikacje. Zatwierdzona klasyfikacja krajowa zostaje przez Komisję przekazana do wiadomości innym państwom członkowskim. Krajowe klasyfikacje państw członkowskich zawierają tabelę powiązań między klasyfikacjami krajowymi a NACE Rev. 2. Tak więc procedura wprowadzenia zmian jest wielowarstwowa.

Tym niemniej temat zarysowany w tym wystąpieniu uważamy za istotny i niniejszym zwracamy się do Pana Prezesa z prośbą o szczegółowe jego rozpatrzenie przy okazji najbliższych prac nad zmianami w Polskiej Klasyfikacji Działalności.

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH


Krzysztof Bratkowski