



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ

RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

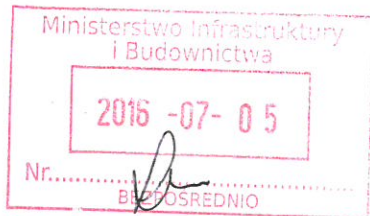
Warszawa, dnia 4 lipca 2016 r.

**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

ul. Nowogrodzka 50 (IV piętro)

00-695 WARSZAWA

L.dz. 83/2016



**Szanowny Pan**

**Andrzej Adamczyk**

**Minister Infrastruktury i Budownictwa**

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

**Pismo**

**w sprawie zgłoszenia zastrzeżeń i uwag przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych do projektu Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 22 czerwca 2016 r., doręczone 24 czerwca 2016 r., wzywające do przedłożenia ewentualnych uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych pragniemy wyrazić kilka komentarzy dotyczących przyszłych regulacji zawartych w projekcie Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jako organizacja bezpośrednio związana z rynkiem wyceny nieruchomości chciałaby włączyć się w proces legislacyjny w/w ustawy, a co za tym idzie podzielić się swoimi uwagami i spostrzeżeniami opartymi o długoletnie doświadczenie zawodowe. Nasze zaangażowanie może przyczynić się do przyspieszenia tempa prac nad w/w ustawą, a także bezpośrednio przełożyć się na zwiększenie merytorycznego poziomu prac nad projektem.

Na wstępie chcielibyśmy podkreślić nasze uznanie dla propozycji zmiany definicji wartości rynkowej na definicję występującą już w międzynarodowo uznanych standardach zawodowych, jak również

w prawodawstwie Unii Europejskiej. Jesteśmy przekonani, że wyeliminuje to pojawiające się niestety wątpliwości interpretacyjne dotyczące obecnej definicji ustawowej. Ponadto w naszej ocenie proponowana definicja znacznie lepiej odzwierciedla rzeczywiste zachowania uczestników rynku nieruchomości. Należy także zwrócić uwagę, że proponowana nowa definicja wartości rynkowej już dzisiaj jest obowiązująca w przypadku wycen wykonywanych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych. Jest ona bowiem zawarta w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, które z racji swojego charakteru prawnego stanowi także akt prawa powszechnie obowiązującego w Polsce. W tym kontekście, tym bardziej celowe jest ujednoczenie definicji znajdującej się w ustawie o gospodarce nieruchomościami, do której odnosi się jedyny uzgodniony dotychczas standard zawodowy dotyczący wyceny nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych.

**Poniżej zamieszczamy propozycje rozwiązań wypracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zgodnie z kolejnością zagadnień przyjętą w projekcie ustawy:**

**1. Uwagi do treści art. 98a ust. 1 Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

W Art. 98a ust. 1 wskazano sposób określenia wartości nieruchomości po przeprowadzonym podziale nieruchomości. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż przy określaniu wartości nieruchomości konieczne jest również wskazanie sposobu określania wartości nieruchomości przed jej podziałem. Z uwagi na fakt, iż na rynku nie występuje sprzedaż działek, dla których wydano decyzję o podziale procedura ta jest znacznie trudniejsza do przeprowadzenia.

Wychodząc naprzeciw w/w problematyce Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych proponują uzupełnić treść art. 98a ust. 1 o poruszoną poniżej kwestię.

Należy wskazać, iż przy określaniu wartości działki przed podziałem konieczne jest uwzględnienie generatorów wzrostu wartości, takich jak: koszty podziału, odszkodowanie za drogi przejęte na cele publiczne czy też łatwość zbycia małych działek. Wskazane powyżej generatory wzrostu wartości nieruchomości można wyliczyć zgodnie z niniejszym wzorem.

$$GW = Odr + E - Kp$$

gdzie:

**GW** – generatory wzrostu wartości,

**Kp** - koszty podziału, które ponosi właściciel,

**Odr** - odszkodowanie za drogę przejętą na cele publiczne podzielone przez stawkę opłaty,

**E** - ułatwienie transakcji (50% rocznego oprocentowania kwoty za sprzedaż działek),

Powyższy zapis pozwoli prawidłowo określać właściwy wzrost wartości nieruchomości na skutek jej podziału, uwzględniając ponadto opłaty dodatkowe w postaci kosztów jakie poniesie jednostka płacząc odszkodowanie za drogę.

**2. Modyfikacja zapisów ujętych w treści art. 156 ust. 4 Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zmianę niektórych zapisów proponowanych przez Rządowe Centrum Legislacji w przedłożonym projekcie ustawy**

Aktualnie obowiązująca treść przepisu:

4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

Treść proponowana w dokumencie Rządowego Centrum Legislacji podlegająca modyfikacji:

4. operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W takim przypadku operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3 chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Treść proponowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych po uwzględnieniu wnoszonych przez Federację poprawek:

4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez **dołączenie** stosownej klauzuli **do operatu szacunkowego** przez rzeczoznawcę, który go sporządził **wraz z uzasadnieniem**, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W takim przypadku operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy licząc od **dnia potwierdzenia aktualności operatu**, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

W tym miejscu należy zauważyć, iż klauzula w proponowanej przez Rządowe Centrum Legislacji formie stanowi dodatkowy dokument, który będzie należało dołączyć do istniejącego operatu. Ponadto wymaganie przez ustawodawcę dołączenia do operatu analizy potwierdzającej, że od daty sporządzenia operatu nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 spowoduje powstanie wątpliwości interpretacyjnych co do zakresu wymaganej analizy zwłaszcza, iż w projekcie ustawy brak jest wytycznych odnoszących się do formy analizy, jej treści czy też zakresu. Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela rzeczoznawcy majątkowemu wyłącznych kompetencji co do wyboru sposobu wyceny szacowanej nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę należy zauważyć, że również w zakresie przeprowadzania w/w analizy rzeczoznawcy majątkowego będzie przysługiwała identyczna dowolność w zakresie jej sporządzania zwłaszcza, że jedynym elementem istotnym potwierdzającym aktualność operatu szacunkowego jest stwierdzenie przez rzeczoznawcę majątkowego, iż nie wystąpiły żadne zmiany uwarunkowań prawnych lub innych istotnych czynników, o których mowa w art. 154.

W projekcie ustawy nie wskazano ponadto nowego okresu ponownego wykorzystania operatu szacunkowego po jego potwierdzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wskazuje, iż okres ten powinien być spójny z pierwotnym okresem wykorzystania operatu, tj. 12 miesięcy od daty stwierdzenia braku zmian uwarunkowań w oparciu, o które sporządzono operat szacunkowy. W innym przypadku operat

szacunkowy mógłby być wykorzystywany przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, co byłoby sprzeczne z treścią art. 156 ust 4. w/w ustawy.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wskazuje również na konieczność ujednoczenia stosowanych pojęć z innymi aktami prawnymi regulującymi identyczne lub podobne obszary gospodarki, celem wykluczenia powstawania wątpliwości interpretacyjnych oraz zminimalizowania możliwości popełnienia błędu przez rzeczoznawców majątkowych podczas wykonywania operatów szacunkowych.

### **3. Uwagi do treści art. 175 ust 4a oraz art. 178 ust 1 Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wskazuje, iż wymóg umieszczenia w operacie szacunkowym informacji o posiadanym ubezpieczeniu należy uznać za jak najbardziej słuszny. Jednakże nieprawidłowym założeniem jest poddawanie w/w obowiązku odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców. Niniejsze zapisy pozostawione w obecnej formie utrwalają rozdzielenie pojęcia osoby rzeczoznawcy i przedsiębiorcy. Ujednoczenie definicji wykonywania zawodu pozwoliłoby rozwiązać narastający problem związany z jednolitym podatkiem Vat, ubezpieczeniem, zakresu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych czy też równości podmiotów przystępujących do przetargów publicznych z zakresu wyceny nieruchomości.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest zdania, że zawód rzeczoznawcy majątkowego to zawód wykonywany osobiście z całą konsekwencją odpowiedzialności karnej, cywilnej i zawodowej. Mając powyższe na uwadze postulujemy, aby w/w ubezpieczenie dotyczyło czynności konkretnego rzeczoznawcy majątkowego, a nie czynności związanych z wyceną wykonaną przez anonimowego rzeczoznawcę pracującego na zlecenie przedsiębiorcy. Posiadanie stosownej polisy powinno być obowiązkiem każdego rzeczoznawcy majątkowego, a polisa taka powinna być wydawana imiennie.

Mając powyższe na uwadze wyrażamy głębokie przekonanie, iż proponowane przez nas zmiany i zastrzeżenia dotyczące uregulowań zawartych w projekcie Ustawy o gospodarce nieruchomościami przełożą się na poprawę jakości tworzonego aktu prawnego, a co za tym idzie przełożą się na umożliwienie rzeczoznawcom majątkowym wykonywanie swojej pracy z należytą starannością, zgodnie z najlepszymi standardami profesjonalnego świadczenia usług przez rzeczoznawców majątkowych, gwarantując rzetelne i terminowe uchwycenie.

Tym samym wnosimy o uwzględnienie proponowanych przez nas zmian.

Z poważaniem,

WICEPREZYDENT  
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

*Krzysztof Grzesik*