



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

ul. Malborska 3 lok. 76, 03-286 Warszawa

tel. 22 828 40 11

www.ptrm.pl, zarzad@ptrm.pl

L.dz. 26/2019

Warszawa, 15 marca 2019 r.

Znak sprawy: DGN-V.452.2.2018.EG.5

MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU

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.

Szanowny Panie Ministrze,

w imieniu Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie (dalej: PTRM), w odpowiedzi na skierowane do nas pismo z dnia 5 marca 2019 r., **opiniujemy negatywnie przedłożony projekt Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, jako kolidujący z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. tekst jednolity z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 207 poz. 2109). Znaczna część zapisów projektu Standardu jest nielogiczna, niespójna bądź wewnętrznie sprzeczna.**

W związku z powyższym **zwracamy się z wnioskiem o odstąpienie od obwieszczenia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” w jego obecnej wersji.**

NIP 525-247-36-40 Regon 141407407

Bank PKO BP SA 11 1020 3150 0000 3302 0072 5010

KRS 0000304120 Sąd Rejonowy dla Miasta stołecznego Warszawy w Warszawie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

str. 1



Uzasadnienie

Przedstawiony projekt wykracza ponad umocowania wynikające z Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. tj. z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami) oraz narusza jej postanowienia dotyczące procesu wyceny nieruchomości. Projekt koliduje także z postanowieniami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U. Nr 207, poz. 2109).

W pierwszym rzędzie podnieść należy, że zgodnie z art. 4 ust. 14 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez standardy zawodowe należy rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a nie (jak to wynika z pisma z 5 marca 2019 r. i samej treści projektu) szczegółową metodologię zastosowania najbardziej powszechnego i najczęściej stosowanego przez rzeczoznawców majątkowych podejścia przy określaniu wartości nieruchomości, jakim jest podejście porównawcze. Już sam fakt, że Minister postanowieniami standardu wkracza w szczegółową metodologię, narzucając konkretne i niczym nieuzasadnione rozwiązania warsztatowe (z których część jest literalnie niezgodna z wymogami prawa) i wykluczając tym samym prawnie bezkolizyjne rozwiązania alternatywne, całkowicie dyskredytuje przedłożony projekt.

Jak wynika z treści art. 4 ust. 14 ustawy, standardy mają służyć rzeczoznawcom majątkowym przy wykonywaniu zawodu, a nie mają stanowić narzędzia w dłoniach podmiotów kontrolnych, pozwalającego na efektywną i bezstronną weryfikację opinii o wartości nieruchomości – a taką pierwszorzędną funkcję przewidziano dla tej regulacji, co wynika z treści pisma z 5 marca 2019 r.

Odnosząc się do pisma Pana Ministra wskazujemy, że jednolite i powszechnie obowiązujące zasady wyceny są sformułowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przyczyną błędów w operatach szacunkowych nie jest brak zasad postępowania przy ich wykonywaniu.



Uszczegółowienie procesu wyceny poprzez sformułowanie ścisłego katalogu czynności, tudzież narzucenie konkretnych, przy tym ułomnych i sprzecznych z prawem rozwiązań warsztatowych jako jedynie dopuszczalnych nie zminimalizuje błędów, lecz pozwoli na wyłącznie formalną weryfikację operatów, która będzie polegała na badaniu zgodności czynności podejmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego nie tyle z faktycznymi wymogami prawa, co ze scenariuszem czynności i dyspozycjami warsztatowymi zawartymi w standardzie. Tym samym standard sprowadzony zostanie do roli check-listy, prowokując i utrwalając po stronie rzeczoznawców majątkowych bezrefleksyjne podejście do szacowania wartości, co ziści się przez stosowanie ułomnych rozwiązań warsztatowych. Efektem wdrożenia tego standardu może być zatem przyrost, a nie redukcja liczby zdeformowanych wycen. W tak rozumianym procesie weryfikacji poprawność oszacowanej wartości stanie się nieistotna i przez to regulację w przedłożonej nam wersji uznajemy za szkodliwą dla wszystkich podmiotów bezpośrednio zainteresowanych jakością oszacowań.

Rygorystyczne i bezrefleksyjne stosowanie w części nieracjonalnych postanowień standardu, lub jego postanowień literalnie niezgodnych z przepisami prawa, z pewnością nie zredukuje *nieufności do umiejętności rzeczoznawców majątkowych* i nie spowoduje zamian takich, aby rzeczoznawca majątkowy *postrzegany był jako fachowiec posiadający niekwestionowaną wiedzę specjalistyczną w dziedzinie wyceny nieruchomości* – o co Pan Minister tak się troszczy.

Zdumienie i konsternację rodzi fakt, że w projekcie standardu po stronie obowiązków rzeczoznawcy majątkowego wskazano czynności, które co do zasady **nie są możliwe do wykonania (ogłędziny nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na danym rynku).** W tym miejscu (i ku refleksji) przypominamy rzymską paremię prawniczą *Impossibilium nulla obligatio est*, znaną też w wersji *Ad impossibilia nemo obligatur* (łac. nikt nie jest zobowiązany do rzeczy niemożliwych), która stała się podwaliną jednej z podstawowych zasad praworządności i koncepcji tzw. wewnętrznej moralności prawa



a która oznacza, iż **dobre prawo nie wymaga rzeczy niemożliwych od jego adresata**. Inaczej mówiąc, nie powinien istnieć konflikt między chęcią spełniania obowiązku postępowania zgodnie z normami prawnymi, a rzeczywistą niemożliwością jego realizacji.

Jeśli chodzi o meritum, to należy zauważyć, że istotą podejścia porównawczego jest dokonanie porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami sprzedanymi i korekta cen tych nieruchomości o stosowne poprawki, wynikające z różnic pomiędzy przedmiotem wyceny, a nieruchomościami podobnymi (stosowanie współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej jest z tymi zabiegami tożsame). Celem tych zabiegów jest sprowadzenie do „wspólnego mianownika” cen nieruchomości zaistniałych w obrocie względem nieruchomości wycenianej, przez wskazanie takich ich wielkości, które byłyby obserwowane, gdyby te zaistniały na rynku nieruchomości miały cechy identyczne z nieruchomością wycenianą.

Problemem jest ustalenie w sposób obiektywny i wiarygodny wymiaru tychże poprawek, a ustaleniom w tym względzie służyć powinna zobiektywizowana i wiarygodna analiza rzeczywistego rynku (a nie rynku wirtualnego, jak to ma miejsce w przypadku *analiz preferencji potencjalnych nabywców*). Pan Minister, przekraczając ramy ustawowych umocowań, raczył zaproponować jako dopuszczalny jedyny (przy tym ułomny) sposób ustalenia wymiaru poprawek w metodzie porównywania parami, czy też współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej, poprzez obligatoryjne stosowanie tzw. *wag cech*, co nie ma żadnego umocowania w przepisach. To wszystko w sytuacji, kiedy liczna grupa rzeczoznawców majątkowych od lat stosuje z powodzeniem alternatywne rozwiązania, pozbawione wad rozwiązań proponowanych (vide tabela stanowiąca załącznik do niniejszego pisma), obiektywizując oszacowania i dając odbiorcom szansę weryfikacji ustaleń wynikłych z analizy rynku. Takiego waloru nie mają wyceny oparte na wagach cech wynikłych z rzekomych preferencji nabywców. Wskazane w projekcie standardu



rozwiązania natury warsztatowej, gdyby zostały wdrożone, zepchnęłyby sztukę wyceny do poziomu z lat 90-tych XX w., czyli wywarłyby skutek odwrotny od zamierzonego.

Faktem jest, że wielu (jeśli nie większość) rodzimych rzeczoznawców majątkowych wykorzystuje w wycenie rozwiązania podobne do proponowanych, ale narzucenie tych rozwiązań jako jedynych dopuszczalnych nie jest niczym innym, jak równaniem w dół i blokowaniem rozwoju zawodu.

W treści konsultowanego standardu nie widać miejsca na rozwój warsztatu zawodowego rzeczoznawcy, choć taki byłby możliwy. Proponowany standard utrwała wątpliwej jakości rozwiązania, mimo zauważonego (sygnalizowanego w piśmie z 5 marca 2019 r.) *stale zmieniającego się otoczenia prawnego i gospodarczego*. Warto zaznaczyć, że od końca XX w. nastąpił wyraźny rozwój powszechnego dostępu do informacji, wzrosła znacznie ilość pozyskiwanych przez rzeczoznawców informacji. Rozszerzone zostały możliwości diagnozy i interpretacji pozyskanych danych – co przedłożony projekt, jeśli nie blokuje, to co najmniej w znaczący sposób ogranicza, powodując warsztatowy regres.

Biorąc pod uwagę powyższe zastrzeżenia, **Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych nie może ocenić przedłożonego projektu inaczej niż negatywnie, w związku z czym wnioskuję jak w sentencji.**

Sugestią naszą jest przy tym, aby do pracy nad przyszłą wersją standardu włączyć liczniejsze grono praktyków wyceny, którzy mają do zaproponowania nieco więcej niż archaiczne *wagi cech, czy analizy preferencji potencjalnych nabywców*.

Z poważaniem,

Prezes Zarządu PTRM



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

ul. Malborska 3 lok. 76, 03-286 Warszawa

tel. 22 828 40 11

www.ptrm.pl, zarzad@ptrm.pl

W załączeniu:

- tabela z uwagami do projektu *obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 – wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, autorstwa Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Warszawie.

Otrzymują:

1. Minister Inwestycji i Rozwoju
2. Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości
3. Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych
4. Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców RICS Polska
5. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
6. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
7. Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego
8. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
9. Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
10. Stołeczne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
11. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
12. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych „POLONIA”

Do wiadomości:

Ogólnopolska Lista Dyskusyjna Rzecznawców Majątkowych (Old)