



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

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

tel. 661 858 857

www.ptm.pl, zarzad@ptm.pl

**STANOWISKO POLSKIEGO TOWARZYSTWA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH**

Dotyczy: konsultacji publicznych projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości

Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie (dalej: PTRM), w odpowiedzi na skierowane do nas pismo z dnia 19 czerwca 2023 r., **opiniuje negatywnie przedłożony projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, jako kolidujący z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami** z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), którego znaczna część zapisów wykracza poza ramy umocowania wynikającego z treści ustawy, a to przez narzucenie jako jedynych możliwych do wykorzystania, szczegółowych rozwiązań warsztatowych – ułomnych i zupełnie nieprzystających do obecnego poziomu wiedzy, co automatycznie wyłącza ze stosowania rozwiązania warsztatowe alternatywne, które rzeczoznawcy już wdrożyli i z powodzeniem stosują. Zaproponowane rozwiązania, a w szczególności te które dotyczą wyceny w podejściu porównawczym są anachroniczne, mają źródło w wyłączonych ze stosowania standardach zawodowych stworzonych na wiele lat przed powstaniem obecnie obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana mocą ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1561) nie wprowadza konieczności edycji merytorycznej treści obecnie obowiązującego

rozporządzenia (przynajmniej w odniesieniu do regulacji dotyczących wyceny w podejściu porównawczym), nakłada natomiast obowiązek wydania nowego rozporządzenia na Ministra Rozwoju i Technologii.

W związku z powyższym i na zasadzie wyboru mniejszego zła rekomendujemy ujęcie w nowym rozporządzeniu tych zapisów dotyczących wyceny w podejściu porównawczym, które widnieją w jego obecnie obowiązującej wersji. Mamy świadomość, że obecne regulacje są niedoskonałe, ale skala niedoskonałości jest bez porównania mniejsza niż w przedstawionym nam projekcie – tym samym mniejsze jest ryzyko powstania szkód wywołanych nietrafnymi wycenami.

Uzasadnienie

Przedstawiony projekt wykracza poza 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), naruszając jej postanowienia dotyczące procesu wyceny nieruchomości.

Uszczegółowienie procesu wyceny poprzez sformułowanie ścisłego katalogu anachronicznych rozwiązań warsztatowych jako jedynie dopuszczalnych nie zminimalizuje błędów, lecz pozwoli na wyłącznie formalną weryfikację operatów, która będzie polegała na badaniu zgodności zastosowanych rozwiązań z tymi, które ujęte są w rozporządzeniu. Tym samym utrwali się po stronie rzeczoznawców majątkowych bezrefleksyjne podejście do szacowania wartości, co ziści się przez stosowanie wadliwych rozwiązań. Efektem wdrożenia rozporządzenia w proponowanej wersji niewątpliwie będzie przyrost, a nie redukcja liczby zdeformowanych wycen. Poprawność oszacowanej wartości stanie się nieistotna, nadrzędne będzie stosowanie konkretnych formuł i to takich, które w dość odległej przeszłości zostały już krytycznie ocenione.

Rygorystyczne i bezrefleksyjne stosowanie w części nieracjonalnych postanowień zaczerpniętych wprost z dawno wyłączonych ze stosowania standardów, z pewnością nie zredukuje nieufności do umiejętności rzeczoznawców majątkowych i nie spowoduje w zamian, iżby rzeczoznawca majątkowy postrzegany był jako fachowiec posiadający niekwestionowaną wiedzę specjalistyczną w dziedzinie wyceny nieruchomości.

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 np. 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*. . 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 analiz preferencji nabywców, które pod rządami projektowanego rozporządzenia zyskałyby status innych wiarygodnych analiz. Wskazane w projekcie 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 rozporządzenia nie widać miejsca na rozwój warsztatu zawodowego rzeczoznawcy, choć taki byłby możliwy. Proponowany akt prawny utrwala wątpliwej jakości rozwiązanie. 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 Rzeczoznawców Majątkowych nie może ocenić przedłożonego projektu inaczej niż negatywnie.**

Sformułowane przez nas uwagi dotyczą przede wszystkim tych regulacji, które dotyczą wyceny w najczęściej wykorzystywanym w wycenie podejściu porównawczym, ponieważ nieproporcjonalnie krótki w stosunku do objętości i charakteru przedłożonych regulacji okres dany nam na wniesienie uwag nie pozwolił na odniesienie się do pozostałych kwestii – co nie oznacza, iż do pozostałej części projektu nie mielibyśmy konstruktywnych uwag i zastrzeżeń.

Naszą sugestią na przyszłość jest przy tym, aby do pracy nad docelową wersją rozporządzenia włączyć liczniejsze grono praktyków wyceny, którzy mają do zaproponowania nieco więcej niż archaiczne wagi cech, czy wątpliwej jakości formuły.

W załączeniu:

- tabela z uwagami do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.