



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50, 00 – 695 Warszawa, tel. 22 627 07 17, mail: sekretariat@pfsrm.pl, www.pfsrm.pl

Warszawa, dnia 2 sierpnia 2021 r.

L.Dz.14-PFSRM/2021

**Szanowny Pan
Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Dotyczy: *Druk Senatu Nr 449 z dnia 9 lipca 2021 r.*

Szanowny Panie Marszałku,

W związku z przesłaniem przez Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej do rozpatrzenia przez Senat uchwalonej przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na 34. posiedzeniu w dniu 8 lipca 2021 r. ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Druk Senatu Nr 449) zwracamy się z prośbą o uwzględnienie przez Senat Rzeczypospolitej Polskiej naszych uwag przy rozpatrywaniu tej ustawy.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) jest organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, skupiającą 25 stowarzyszeń zrzeszających łącznie ok. 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych.

Nasze zaniepokojenie budzi fakt wyeliminowania w przyjętej przez Sejm ustawie "standardów zawodowych" jako jednej z ustawowych podstaw wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania swoich czynności zawodowych *zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości*. W uchwalonej w dniu 8 lipca 2021 roku przez Sejm RP ustawie "standardy zawodowe" zostały z tego przepisu wykreślone.

W tym miejscu chcielibyśmy przypomnieć, że pierwsze standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

przyjęła i opublikowała już w 1995 roku. W początkowym okresie rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz rynku nieruchomości i gospodarki nieruchomościami standardy zawodowe PFSRM stanowiły podstawowe źródło wiedzy i regulacji w zakresie wyceny nieruchomości. Dopiero kilka lat później zaczęła obowiązywać ustawa o gospodarce nieruchomościami, a także zostało wydane rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Należy podkreślić, że część regulacji prawnych została niejako zapożyczona ze standardów PFSRM i obowiązuje w mniej lub bardziej zmienionej formie do dzisiaj. Dalszy rozwój standardów związany był z poszerzaniem obszarów aktywności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, co skutkowało opracowaniem kolejnych norm, oraz aktualizacją poprzednio przyjętych. Rozwiązania przyjęte w standardach opracowanych przez Federację uwzględniają doświadczenia międzynarodowe, w tym min. europejskiej organizacji rzeczoznawców TEGOVA (poprzednio TEGOVFA). Standardy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które następnie przyjęły nazwę Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, stanowią nadal podstawowe źródło zasad wyceny, które poznają kandydaci do zawodu rzeczoznawcy majątkowego już na studiach lub studiach podyplomowych oraz praktykach, czyli na wstępnym etapie przygotowania do zawodu, bez względu na to czy mają one prawny przymiot „powszechnie obowiązujących”, czy też takiego przymiotu nie posiadają. To swoisty elementarz wyceny nieruchomości o ugruntowanej renomie.

Zgadzamy się z uzasadnieniem do projektu tej ustawy przesłanego do Sejmu w którym stwierdzono m.in., że *"(...) proponuje się pozostawienie ustalania norm warsztatowych środowisku zawodowemu (...) Ponadto już dzisiaj powszechna jest praktyka korzystania przez rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny nieruchomości z norm określonych przez samo środowisko zawodowe"*. Trudno nam jednak zaakceptować fakt pominięcia standardów zawodowych, jako reguły postępowania rzeczoznawców majątkowych w przepisach rangi ustawowej. Może to doprowadzić do erozji w miarę jednolitego systemu metodyki określania wartości nieruchomości, który ukształtował się w Polsce w ciągu ostatnich 30 lat, głównie dzięki opracowywaniu norm zawodowych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i ich powszechnemu stosowaniu przez rzeczoznawców majątkowych. Należy podkreślić, że zapis art. 175 ust. 1 w brzmieniu *"Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości"* obowiązuje od 1 stycznia 1998 roku, a więc od dnia wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem PFSRM, realizacja celów ustawodawcy sprowadzających się do tego, że kompetencje do tworzenia szczegółowych rozwiązań metodycznych dotyczących wyceny nieruchomości, mają ponownie przysługiwać środowisku rzeczoznawców majątkowych, wymaga pozostawienia obowiązku stosowania przez rzeczoznawców majątkowych standardów zawodowych ze wskazaniem, że standardy takie tworzone będą przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Dotychczasowa praktyka w tym zakresie wskazuje na skuteczność takich rozwiązań, a ich efektem było ukształtowanie się w miarę jednolitych zasad metodyki wyceny i ich powszechne stosowanie.

Brak takiego ustawowego wskazania roli standardów zawodowych może prowadzić do występowania znaczących różnic w wynikach wycen, czyli poziomach wartości nieruchomości określanych przez poszczególnych rzeczoznawców majątkowych, a tym samym skutkować negatywnymi konsekwencjami dla odbiorców wycen, zarówno obywateli, jak i instytucji publicznych (samorządy, organy władzy państwowej, wymiar sprawiedliwości itp.). Wszelkie sprawy i procedury, w których konieczne jest określenie wartości, mogą ugrzęznąć w nie kończących się sporach i odwołaniach co do wartości. Dotyczyć to może m.in. wszelkich spraw związanych z realizacją celów publicznych.

Należy nadmienić, że w konsultacjach dotyczących przyszłości standardów zawodowych, prowadzonych przez Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii w marcu 2021 r. zarówno PFSRM, jak i inne uczestniczące w nich organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, opowiedziały się za uwzględnieniem w ustawie kompetencji tworzenia standardów zawodowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Uwzględniając powyższe proponujemy wprowadzenie następujących poprawek do ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Druk Senatu Nr 449):

Poprawka nr 1

1) art. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie

"art. 4 pkt 14 otrzymuje brzmienie:

14) standardach zawodowych - należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych;",

Poprawka nr 2

2) w art. 1 w pkt 31 skreśla się lit. a

Z poważaniem

Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent PFSRM

Tomasz Ciodyk
Prezydent PFSRM

Otrzymują:

Pan Senator **Jan Hamerski**
Przewodniczący Komisji Infrastruktury

Pan Senator **Zygmunt Frankiewicz**
Przewodniczący Komisji Samorządu Terytorialnego i
Administracji Państwowej