



**MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Sekretarz Stanu

**Kazimierz Smoliński**

Warszawa, dnia 13 czerwca 2016 r.

DGN.III.653.001.2016.EG.1

NK: 84808/6/8426/16

Pan  
**Marek Wiśniewski**  
Prezydent  
Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych

*Szanowny Panie Prezydencie*

mając na uwadze dotychczasową działalność oraz rolę Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w kształtowaniu rangi zawodu rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, zwracam jednocześnie uwagę na konieczność aktywnej realizacji przez Federację uprawnień wynikającego z przepisu art. 175 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>1)</sup>. Zgodnie z przywołanym przepisem ustalanie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, do których stosowania każdy rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany na podstawie art. 175 ust. 1 ustawy, należy do wyłącznych uprawnień organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Pomimo upływu niemalże dwunastu lat od wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>2)</sup>, która ustanowiła mechanizm ustalania i uzgadniania z właściwym ministrem standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, do chwili obecnej uzgodniony został jedynie standard „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Pozostałe przedstawione do uzgodnienia projekty standardów zawodowych zostały ostatecznie z tych uzgodnień wycofane, bądź przekazane do ponownych prac merytorycznych.

Brak jednolitych i powszechnie stosowanych zasad postępowania przy wykonywaniu czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego w stale zmieniającym się otoczeniu prawnym i gospodarczym ma szereg negatywnych skutków. Zestandardyzowanie procesu wyceny nieruchomości w tym katalogu oraz zakresu czynności, jakie podejmuje rzeczoznawca majątkowy, pozwala z jednej strony na efektywną i bezstronną weryfikację opinii o wartości nieruchomości, a z drugiej na zminimalizowanie ryzyka popełnienia błędów przy sporządzaniu takich opinii. Skutki braku standaryzacji procesu wyceny, w kontekście europejskiego sektora bankowego, zauważył również Parlament Europejski, nakładając na wszystkie państwa członkowskie obowiązek zapewnienia na ich terytoriach opracowywania wiarygodnych standardów wyceny nieruchomości<sup>3)</sup>.

Zharmonizowanie zasad postępowania ma szczególne znaczenie w przypadku wycen nieruchomości przejmowanych na cele publiczne, w szczególności w celu realizacji inwestycji drogowych oraz kolejowych. Wysokość odszkodowań ustalana jest bowiem na podstawie opinii o wartości nieruchomości sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, a tym samym ewentualne błędy w określaniu wartości dotyczą zarówno dotychczasowych właścicieli nieruchomości, jak i Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego. Dlatego tak ważne jest, aby specjaliści z zakresu szacowania nieruchomości dysponowali, poza umocowanymi na gruncie przepisów zasadami i sposobami wyceny nieruchomości, również jednolitymi wyznacznikami metodologicznymi w tym zakresie.

<sup>1)</sup> ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.), dalej: „ustawa”

<sup>2)</sup> ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492)


<sup>3)</sup> dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010, dalej: „dyrektywa 2014/17/UE”

Mając powyższe na uwadze, oczekuję od największej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych realizacji uprawnień wynikających z przywołanego art. 175 ust. 6 ustawy poprzez opracowanie i przedstawienie do uzgodnienia w możliwie najkrótszym czasie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych dotyczącego wyceny nieruchomości przejmowanych z mocy prawa w celu realizacji inwestycji drogowych oraz kolejowych. Ze względu na fakt, iż sposób wyceny nieruchomości przejmowanych na cele Inwestycji kolejowych znacząco nie odbiega od sposobu wyceny nieruchomości przejmowanych na cele drogowe, uzasadnione jest skatalogowanie ww. obszarów w jednym standardzie zawodowym. Proszę o przedstawienie harmonogramu prac nad nowym standardem do dnia 30 czerwca 2016 r.

Proszę jednocześnie o zintensyfikowanie działań zmierzających do ustalenia i uzgodnienia kolejnych standardów zawodowych, które będą komplementarne względem przepisów prawa. W szczególności chciałbym tutaj przypomnieć o projekcie standardu zawodowego o roboczej nazwie „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędzeń przesyłowych”, który był już dwukrotnie przedstawiany do uzgodnienia, jednak ze względu na liczne uwagi zainteresowanych resortów oraz podmiotów społecznych, został zwrócony do Federacji do ponownych prac merytorycznych.

Niezależnie od powyższego zasadnym jest dokonanie przez Federację weryfikacji aktualności i adekwatności standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”. Niespełna siedem lat obowiązywania standardu zawodowego daje podstawy do oceny, czy przyjęte w nim rozwiązania funkcjonują poprawnie oraz czy zmiany w obszarze wyceny nieruchomości oraz działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, które miały miejsce w tym okresie w prawie krajowymi oraz unijnym<sup>4)</sup> skutkują koniecznością aktualizacji przedmiotowego standardu zawodowego.

z poważaniem



<sup>4)</sup> przywołana wcześniej dyrektywa 2014/17/UE, czy rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm unijnych