

Sprawozdanie.

Informacja o stanie standardów zawodowych po 01.09.2017 (po zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zmiana art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która obowiązuje od 01.09.2017 r. wprowadziła zasadę, że standardy zawodowe wyceny nieruchomości ustala i ogłasza w drodze obwieszczenia minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Wcześniej, uprawnienie do ustalania standardów zawodowych przysługiwało organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych za pomocą Komisji Standardów opracowywała i uchwałała standardy zawodowe - proces ten obejmował szerokie konsultacje w środowisku rzeczoznawców majątkowych sfederowanych stowarzyszeń. Uznanie standardu za standard zawodowy (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) wymagało uzgodnienie jego treści z właściwym ministrem i ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym. Jedynym standardem zawodowym był standard wyceny dla zabezpieczenia wiarytelności. Obowiązująca wersja standardu znajduje się w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. poz.59.

Inne standardy, zebrane w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny są zalecane do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych jako zasady dobrych praktyk zawodowych i dorobek środowiska. Nie stanowią jednak podstaw prawnych wyceny a podstawy metodyczne.

W obecnym stanie prawnym standardami zawodowymi wyceny nieruchomości zajmuje się Rada Standardów Wyceny Nieruchomości powołana w grudniu 2017 roku przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Zarządzenie nr 48 z dnia 15 grudnia 2017 r). Po zmianie struktury rządu sprawy wyceny nieruchomości są w kompetencji Ministra Infrastruktury i Rozwoju; dokumentem powołującym Radę jest Zarządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 8 marca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 9 marca 2018 r. poz. 7). Rada składa się z nie więcej niż 10 członków (*Zbigniew Brodaczewski - Przewodniczący KOZ, prof. Ryszard Cymerman, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, prof. Mieczysław Prystupa, dr hab. Piotr Parzych, prof. Wojciech Wilkowski, prof. Sabina Źróbek, prof. Ryszard Źróbek*).

Rada przyjęła harmonogram pracy na rok 2018:

Do końca stycznia 2018 roku

1. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości przejmowanych z mocy prawa na realizację inwestycji drogowych i kolejowych.

Do końca lutego 2018 roku

1. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym.
2. Projekt standardu precyzującego ogólne reguły postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy wykonywaniu czynności zawodowych.

Do końca czerwca 2018 roku

1. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.
2. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym.

Do końca 2018 roku

1. Aktualizacja standardu „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.
2. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym.
3. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich.
4. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat planistycznych.
5. Projekt standardu dotyczącego wyceny nieruchomości rolnych.

Projekty standardów opracowane przez Radę mają zostać przedstawione środowisku rzeczoznawców majątkowych przed ich ogłoszeniem przez Ministra (to zapowiedź kierownictwa ministerstwa).

Nadal funkcjonuje Komisja Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Nowe uwarunkowania prawne spowodowały, że dyskusje środowiskowe mogą się toczyć i mają sens po przedstawieniu projektów standardów zawodowych przez ministra. W mocy pozostają uchwalone wcześniej standardy, jako pomoc metodyczna dla rzeczoznawców majątkowych. Treść standardów stanowiących Powszechne Krajowe Zasady Wyceny znajduje się na stronie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w zakładce „Standardy”:

<http://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>

Zestawienie standardów i not interpretacyjnych PFSRM.

KRAJOWE STANDARDY WYCENY PODSTAWOWE.

1. KSWP – Ogólne reguły postępowania
2. KSWP – Wartość rynkowa

KRAJOWE STANDARDY WYCENY SPECJALISTYCZNE.

1. KSWP – Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin...
2. KSWP – Określanie wartości służebności przesyłu wynagrodzenia za jej ustanowienie ...
3. KSWP – Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych
4. KSWP – Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw
5. KSWP - Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby...
6. KSWP – Wycena nieruchomości rolnych

NOTY INTERPRETACYJNE.

1. NI – Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości
2. NI – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości
3. NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

W roku 2016, 2017 w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie prowadzone były prace nad następującymi standardami:

- KSWS – Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej – prace zakończono, standard zalecany do stosowania od 01.01.2017r.
- KSWS – Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – prace zakończono, standard zalecany do stosowania od 01. 01. 2017r.
- KSWP – Wartość rynkowa – w 2016 r. etap konsultacji środowiskowych, standard zalecany do stosowania od 10. 04. 2017 r.
- SZ - Wycena nieruchomości drogowych – w 2016 r. etap konsultacji środowiskowych, standard nadal w procesie konsultacji.

W pracach Komisji Standardów Federacji brali udział członkowie naszego Stowarzyszenia: Jerzy Adamiczka i Edward Sawiłow, a w pracach zespołu pracującego nad Standardem Zawodowym Wycena nieruchomości drogowych również Edmund Gostrowski.

Na poziomie Stowarzyszenia przygotowano i przekazano Zarządowi opinię w sprawie problemów z uzyskiwaniem informacji od spółdzielni mieszkaniowych oraz uwagi do projektu ustawy „Kodeks urbanistyczno –budowlany”.

Na Forum Stowarzyszenia uczestnicy dyskutowali na tematy zawodowe: w tym: o wycenie gruntu leśnego w trybie art. 12.6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wpisu na listę biegłych sądowych, problemów z udostępnianiem danych z Ewidencji gruntów, opodatkowania działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Mariusz Sawski

Przewodniczący zespołu ds. standardów zawodowych