



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50/54 pok. 433, 00 – 695 Warszawa, tel. 22 627 07 17, www.pfsrcm.pl

L.Dz. 4 - PFSRM/2024

Warszawa, 9 lutego 2024 r.

**Pan
Krzysztof Hetman
Minister Rozwoju i Technologii**

Szanowny Panie Ministrze,

Na wstępie proszę przyjąć serdeczne gratulacje od Polskiej Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) w związku z objęciem przez Pana stanowiska Ministra Rozwoju i Technologii. Życzymy wielu sukcesów w rozwiązywaniu trudnych spraw w bardzo szerokim zakresie dotyczącym gospodarki narodowej, w tym związanym z rynkiem nieruchomości, oraz wiele zadowolenia i satysfakcji z wykonywanej pracy.

PFSRM jest związkiem stowarzyszeń zrzeszającym 25 regionalnych stowarzyszeń reprezentujących około 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych. Jesteśmy największą i najbardziej reprezentatywną organizacją zawodową w środowisku naszego zawodu. Realizując cele statutowe, od 30 lat działamy na rzecz m.in. rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz ochrony praw zawodowych i podnoszenia rangi tego zawodu.

Od wielu lat stałym elementem naszej działalności jest bieżąca współpraca z przedstawicielami Ministerstwa, prowadzona na różnych szczeblach i w różnych formach, dotycząca m.in. konsultowania i opiniowania projektów aktów prawnych dotyczących wyceny nieruchomości, rynku nieruchomości oraz działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, czy realizacji przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych czynności w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych i organizacji praktyk zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Przedmiotem rozmów z przedstawicielami Ministerstwa, jak również pism PSRFM kierowanych do kierownictwa Ministerstwa, były w ostatnich latach również problemy i bariery, jakie napotykamy w naszej pracy. PFSRM zainteresowana jest kontynuacją i pogłębianiem tej współpracy.

Postulaty zgłaszane przez nasze środowisko w ostatnich latach dotyczyły przede wszystkim problematyki dostępu rzeczoznawców majątkowych do danych i dokumentów, niezbędnych w procesie wyceny. Wnioskowaliśmy m.in. o stworzenie instrumentów prawnych lub prawno-organizacyjnych umożliwiających:

- 1) pozyskiwanie przez rzeczoznawców majątkowych wypisów z rejestru gruntów, rejestru budynków oraz rejestru lokali, a także kopi map ewidencyjnych, w drodze elektronicznej, we wszystkich starostwach na terenie kraju,
- 2) zdalny (z wykorzystaniem sieci Internet) dostęp we wszystkich starostwach do *Rejestru Cen Nieruchomości* oraz do umów, orzeczeń, decyzji i innych dokumentów, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, w tym przede wszystkim do aktów notarialnych,
- 3) jednolity dostęp we wszystkich organach wydających stosowne decyzje na obszarze całego kraju, do rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę, a także innych decyzji umożliwiających realizację obiektów budowlanych, a także zapoznanie się z treścią tych dokumentów,
- 4) obowiązkowe wypełnianie przez sprzedającego przy zbywaniu nieruchomości zabudowanych, budynkowych lub nieruchomości lokalowych „karty budynku (-ów)” / „karty lokalu”; formularz ten stanowiłby obligatoryjny załącznik do umów sprzedaży zawieranych w formie aktu notarialnego.

Powyższe postulaty nadal pozostają aktualne. W tym kontekście, pragniemy również zawnieoskować o podjęcie działań prowadzących do umożliwienia rzeczoznawcom majątkowym dostępu do Centralnego Repozytorium Elektronicznych Aktów Notarialnych (CREWAN) prowadzonego przez Krajową Radę Notarialną.

Należy również wspomnieć o sygnalizowanym w ostatnim czasie przez jedno z naszych stowarzyszeń członkowskich (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy) problemie dotyczącym rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, które znacznie ograniczyło zakres danych ewidencyjnych dotyczących budynków. W obecnym brzmieniu tego aktu prawnego, w porównaniu z poprzednim (rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków) dane ewidencyjne dotyczące budynków są znacznie okrojone i nie obejmują zgromadzonych przez lata danych (np. daty zakończenia budowy). Dla rzeczoznawców majątkowych, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości jako podobne, informacja ta była jedną z podstawowych danych, która nie była udostępniana w ramach żadnego innego źródła danych. Sytuacja, z którą mamy obecnie do czynienia, dotycząca przenoszenia do archiwów i w efekcie nie udostępniania dotychczas gromadzonych przez lata i finansowanych ze środków publicznych danych, jest dla nas niezrozumiała i w znacznym stopniu utrudnia wykonywanie naszej pracy.

Odnosnie realizacji przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych czynności w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych (art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami), od dłuższego czasu pojawia się z naszej strony propozycja wydłużenia ustawowego terminu sporządzenia opinii w tym zakresie z 2 - do co najmniej 3 miesięcy. Związane jest to z okolicznością, iż PFSRM istotnie zreformowała w ostatnim czasie zasady i procedury działania Komisji Arbitrażowej, wprowadzając m.in. możliwość zgłaszania uwag przez autorów ocenianych operatów do projektu opinii dotyczącej prawidłowości ich sporządzenia, które rozpatrywane są przez nowo powołane Kolegium Arbitrażowe. Wprowadzenie nowego mechanizmu swoistej

„dwuinstancyjności” wydłuża jednak procedurę oceny wycen, która obecnie nie może być realizowana w ustawowym terminie.

Niezależnie od powyższego, musimy również wspomnieć o niektórych aspektach współpracy z Ministerstwem, które wywołały w naszym środowisku zdziwienie i zaniepokojenie. Przy okazji spotkań Zarządu PFSRM z kolejnymi podsekretarzami stanu w Ministerstwie odpowiedzialnymi za sferę rzeczoznawstwa majątkowego byliśmy zapewniani, że Federacja będzie zapraszana do współpracy nad tworzeniem regulacji prawnych dotyczących naszego zawodu na wczesnych etapach prac, co umożliwi nam realne uczestnictwo w tym procesie, w tym m.in. poprzez zgłaszanie własnych propozycji rozwiązań. Tymczasem, pomimo że jesteśmy największą organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych w Polsce, nie zostaliśmy poproszeni o wydelegowanie ekspertów do prac nad opracowaniem **projektu rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości**, które ostatecznie ukazało się we wrześniu 2023 roku. Według naszej wiedzy przy Ministerstwie funkcjonował zespół roboczy ds. tego projektu, w którym uczestniczyły osoby legitymujące się uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, przy czym nieznane pozostają dla nas zasady i kryteria doboru ekspertów do pracy w tym zespole. PFSRM zaproszona została do konsultacji projektu na końcowym etapie prac, które dotyczyły projektu już w dużej mierze gotowego, przy czym szereg naszych propozycji nie zostało uwzględnionych.

PFSRM pragnie jednocześnie podkreślić, że opublikowana treść rozporządzenia budzi w naszym środowisku poważne zaniepokojenie. W szczególności pojawia się szereg krytycznych ocen dotyczących przyjętego kierunku w kreowaniu podstaw prawnych wyceny, polegającego m.in. na daleko idącym uszczegółowianiu i poszerzaniu zakresu regulacji, co oznacza głęboką ingerencję w kompetencje profesji o charakterze eksperckim. Jeżeli proces wyceny polegać ma głównie na dostosowaniu się do wymogów prawa i pod tym kątem będzie kontrolowany i oceniany (a nie pod względem tego, czy określana wartość przystaje do realiów rynku), to nie wróży to nic dobrego, zwłaszcza dla tempa i skuteczności postępowań administracyjnych i sądowych, w których opinie o wartości stanowią dowód w postępowaniu.

Niezależnie od powyższego, z uznaniem przyjmujemy zaproszenie Zarządu PFSRM i naszych ekspertów na spotkanie, które odbyło się w dniu 30 stycznia br. w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami, dotyczące ewentualnych zmian prawnych w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych. Mamy nadzieję, że praktyka umożliwiania nam odniesienia się do wstępnych, kierunkowych koncepcji rozwiązań prawnych, dotyczących naszego zawodu, stanie się stałą praktyką po stronie Ministerstwa.

Oczywiście jest szereg innych tematów i problemów, istotnych dla funkcjonowania naszego zawodu, wśród których wspomnieć można: potrzebę zmiany niektórych przepisów dotyczących wyceny nieruchomości, ideę stworzenia samorządu zawodowego (izby zawodowej) rzeczoznawców majątkowych, działalność Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, żenująco niskie stawki wynagrodzeń biegłych sądowych, powszechne utajnienie informacji o numerach ksiąg wieczystych (w tym brak swobodnego dostępu rzeczoznawców do pełnych wypisów z rejestru gruntów zawierających taką informację, czy brak takiej informacji w danych rejestrów cen nieruchomości), brak w rejestrach cen nieruchomości danych o cenach transakcyjnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, problemy

w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych z dostępem do aktów notarialnych dotyczących obrotu tego prawa, brak w Polsce systemu rejestracji umów najmu/dzierżawy.

O wszystkich tych sprawach chcielibyśmy porozmawiać z Panem Ministrem. Dlatego zwracamy się z uprzejmą prośbą o możliwość spotkania, w dogodnym dla Pana Ministra terminie.

Z poważaniem

Tomasz Ciodyk
Prezydent PFSRM

Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent PFSRM