



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Sekretarz Stanu
Piotr Uściński

Znak pisma: DN-V.0211.1.2023.NJ.13
Warszawa, 04 września 2023 r.

według rozdzielnika

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

Szanowni Państwo,

dziękuję za opinie i propozycje przedstawione w procesie konsultacji publicznych projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Zgłoszone propozycje i uwagi przyczyniły się do wypracowania kompromisowych rozwiązań, przy czym niektóre z propozycji nie były możliwe do uwzględnienia, ponieważ wzajemnie się wykluczały.

Zasadniczo, w opinii podmiotów biorących udział w konsultacjach, projekt rozporządzenia został uznany za zbyt szczegółowy i ograniczający swobodę warsztatu pracy rzeczoznawcy majątkowego w procesie szacowania nieruchomości. Największe wątpliwości dotyczyły zapisów uszczegóławiających procedury wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Warto jednak zwrócić uwagę, że projekt nie przewiduje głębokich zmian w dotychczasowej praktyce wyceny, jak również nie wprowadza nieznanych dotąd elementów metodyki wyceny. Do przepisów powszechnie obowiązujących przeniesiono bowiem ugruntowane w środowisku zawodowym kluczowe zagadnienia zawarte dotychczas w normach branżowych, które stanowią cenny dorobek środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Celem przedłożonego projektu rozporządzenia jest między innymi uporządkowanie procesu wyceny oraz wyeliminowanie niejednorodnych praktyk obserwowanych przy wykonywaniu czynności szacowania nieruchomości, co zdeterminowało potrzebę sformułowania na gruncie przepisów rozporządzenia bardziej szczegółowych norm. Warto nadmienić, że już w 2021 roku w toku prac nad nowelizacją, która uchylila przepisy dotyczące standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych wskazywano na potrzebę uszczegółowienia norm o wycenie na poziomie rozporządzenia. Jak podkreślono w uzasadnieniu *„te rozwiązania metodyczne, które mają bardzo istotne znaczenie i są wręcz niezbędne dla właściwego wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, zostaną uregulowane w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.”*

Należy zauważyć, że niektóre uwagi zgłaszane przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych wykluczały się wzajemnie, np. w kwestii określania wartości służebności przesyłu, czy wyceny nieruchomości na potrzeby podatkowe, a tym samym ostateczna treść przepisów nie mogła uwzględniać wszystkich propozycji. Podkreślenia również wymaga, że proces konsultacji publicznych uwidocznił znaczące różnice poglądów w środowisku zawodowym w kwestiach merytorycznych.

Niezależnie od powyższego zapewniam, że wszelkie postulaty wyrażone w uwagach zostały wnikliwie przeanalizowane i część z nich została uwzględniona. Niektóre propozycje pozwoliły na uzupełnienie przepisów, np. odnośnie metodyki określania wartości służebności gruntowej o sposób uwzględniający współczynnik współkorzystania, albo spowodowały ich usunięcie, np. szczegółowy sposób określania stopnia zużycia części składowych nieruchomości, czy przepisy o wycenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Niektóre uwagi zostały uwzględnione poprzez modyfikację przepisów, np. w stosunku do uwarunkowań zastosowania podejścia porównawczego w wycenie, w szczególności odnoszące się do dokonywania oględzin nieruchomości, czy okresu badania cen transakcyjnych. Przeformułowano również zapisy wskazujące na konieczność korzystania z aktów notarialnych przez rzeczoznawców majątkowych. Prezentowane w uzgodnieniach opinie wskazały również na konieczność rozstrzygnięcia kwestii uwzględniania podatku VAT w wartości nieruchomości, jak też sformułowania przepisów przejściowych regulujących wpływ projektowanej regulacji na operaty szacunkowe sporządzone przed dniem wejścia w życie nowego rozporządzenia, co zostało zawarte w nowym tekście projektu.

Wobec zakończenia procesu konsultacji, uprzejmie przekazuję w załączeniu uzgodniony tekst projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości uwzględniający część uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych i uzgodnień. Równocześnie informuję, że Raport z konsultacji publicznych zostanie opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny” na stronie dedykowanej projektowi.

Termin wejścia w życie przedmiotowego projektu rozporządzenia planowany jest na dzień 9 września 2023 roku.

Z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Załączniki:

1. Projekt rozporządzenia wraz załącznikami, uzasadnieniem oraz OSR

Otrzymują:

1. Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości
2. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
3. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
4. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
5. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
6. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
7. Stowarzyszenie Zwykłe Wielkopolska Baza Cen Nieruchomości
8. Towarzystwo Naukowe Nieruchomości

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2537820.10079176.7622469
Nazwa dokumentu	DN-V.0211.1.2023.NJ.13 pismo do środowiska.pdf
Tytuł dokumentu	DN-V.0211.1.2023.NJ.13 pismo do środowiska
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	04.09.2023
Skrót dokumentu	148063B2D68852B55A3D76038357ABF44C318360
Wersja dokumentu	1.27
Data podpisu	04.09.2023 10:17:57
Podpisane przez	Piotr Michał Uściński Sekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.114.1.1.

Data wydruku: 04.09.2023

Autor wydruku: Jasnowska Natalia (starszy specjalista)