

Nazwa projektu Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Sekretarz Stanu Piotr Uściński Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Edyta Lubaszewska, Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami e-mail: Edyta.Lubaszewska@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 33 Ewa Galczak, Naczelnik Wydziału Wyceny i Rynku Nieruchomości Departament Gospodarki Nieruchomościami e-mail: Ewa.Galczak@mrit.gov.pl tel.: 22 323 40 41	Data sporządzenia 07.06.2023 Źródło: Upoważnienie ustawowe art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) Nr w wykazie prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii: 111
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W związku ze zmianami w obszarze wyceny nieruchomości wprowadzonymi w 2021 roku przepisami ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1561), obecne rozporządzenie regulujące szczegółowe procedury określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sposób sporządzania, formę oraz treść operatu szacunkowego zachowuje moc obowiązującą nie dłużej niż do dnia 9 września 2023 roku. W związku z powyższym do wskazanej daty niezbędne jest wydanie nowego rozporządzenia regulującego przedmiotowe zagadnienia. Dotychczas wydawała je Rada Ministrów, obecnie uprawnienie to przysługuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

W przywołanej nowelizacji uchylono ponadto przepisy nakładające na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązek ustalania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Obecnie szczegółowe wytyczne metodyczne w zakresie szacowania nieruchomości zawarte są wyłącznie w normach branżowych, wypracowanych przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Wytyczne te nie mają jednak wiążącego charakteru, są jedynie zalecane do stosowania, co *de facto* nie wpływa pozytywnie na ujednolicenie praktyki dokonywania wycen nieruchomości.

Ponadto na gruncie dotychczasowych doświadczeń oraz obserwacji praktyki dostrzega się pewne nieprawidłowości oraz błędy popełniane w procesie szacowania nieruchomości, które wynikają z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów lub ich niewłaściwego stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Zdarza się, że rzeczoznawcy majątkowi nie sięgają do danych źródłowych dotyczących transakcji, na których opierają wyceny, w niedostateczny sposób analizują transakcje będące przedmiotem obrotu na danym rynku nieruchomości, nie weryfikują również warunków zawarcia takich transakcji. Istotnym problemem w wielu wycenach jest także niezrozumienie istoty cech rynkowych, co powoduje, że cechy te są ustalane w sposób dość schematyczny, niekiedy nawet przypadkowy, co w takich przypadkach oznacza, że procedura określenia wartości nieruchomości musi być obciążona *ex officio* błędem. Wydaje się, że przyczyny tego stanu rzeczy można upatrywać m.in. w zbyt ogólnie sformułowanych normach prawnych, które pozostawiały zbyt duże pole do interpretacji i w konsekwencji mogły doprowadzić do pewnych błędów. Aby zminimalizować zjawiska prowadzące do wątpliwych, często niepoprawnych wycen nieruchomości konieczne jest doprecyzowanie obowiązujących dotychczas regulacji, co w konsekwencji powinno doprowadzić do poprawy jakości wykonywanych wycen.

Należy mieć również na uwadze, że obecne regulacje w obszarze metodyki wyceny nieruchomości obowiązują od niemal 19 lat i w tym czasie nie była dokonywana gruntowna zmiana tych przepisów. Istnieje zatem potrzeba szerszej modyfikacji rozporządzenia, która umożliwi dostosowanie procedur wyceny nieruchomości do panujących realiów rynkowych.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Przewiduje się **wydanie nowego rozporządzenia**, w którym określone zostaną szczegółowe sposoby określania wartości nieruchomości oraz sposób sporządzania, forma oraz treść operatu szacunkowego. Z uwagi na charakter proponowanych zmian **nie jest możliwe zastosowanie innych środków interwencji, niż podjęcie działań legislacyjnych**.

W przedmiotowym projekcie, poza normami prawnymi przeniesionymi z obowiązującego rozporządzenia, zaproponowano nowe rozwiązania bądź zaktualizowano dotychczasowe procedury. Niniejsze rozporządzenie nie

wprowadza jednak nieznanymi wcześniej elementami metodyki wyceny. Wybrane rozwiązania metodyczne zostały bowiem przeniesione na grunt przepisów rozporządzenia z norm branżowych oraz projektów standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. W związku z uchynieniem przepisów dotyczących ustalania standardów zawodowych uznano za zasadne uregulowanie w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości kluczowych zagadnień z norm branżowych, które są niezbędne dla wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych.

Zaproponowane rozwiązania obejmują przede wszystkim:

- I. **Uszczegółowienie procedur** – z uwagi na fakt, że nowe rozporządzenie będzie wydawane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa treści zawarte w przedmiotowym akcie prawnym mogą być bardziej szczegółowe. W tym zakresie proponuje się m.in.:
 - 1) uszczegółowienie procedur wyceny w podejściu porównawczym;
 - 2) sprecyzowanie procedur określania wartości nieruchomości rolnych i leśnych;
 - 3) sformułowanie na gruncie przepisów prawa sposobów wyceny ograniczonych praw rzeczowych, ze szczególnym uwzględnieniem wyceny służebności;
 - 4) sformułowanie sposobów określania stopnia zużycia nieruchomości na potrzeby określania wartości odtworzeniowej nieruchomości;
 - 5) doprecyzowanie regulacji dotyczących treści operatu szacunkowego oraz sposobu podpisywania tego dokumentu przez rzeczoznawców majątkowych.
- II. **Sformułowanie nowych rozwiązań oraz modyfikacja obowiązujących procedur** – propozycje dotyczą przede wszystkim:
 - 1) uregulowania kwestii dokonywania oględzin nieruchomości;
 - 2) wprowadzenia możliwości określania w sposób parametryczny wartości nieruchomości przed podziałem w celu ustalenia opłaty adiacenckiej;
 - 3) uelastycznienia procedur wyceny nieruchomości stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego poprzez dopuszczenie, poza podejściem porównawczym, również innego sposobu wyceny w szczególnych przypadkach;
 - 4) modyfikacji metody wskaźników szacunkowych gruntów w kierunku pełniejszego oddania charakteru rynkowego wartości nieruchomości określonej przy zastosowaniu tej metody.
- III. **Włączenie do rozporządzenia najistotniejszych uregulowań zawartych w standardzie zawodowym „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”** – przedmiotowy standard zawodowy utraci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie nowego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Z uwagi jednak na obowiązujące przepisy unijne stawiające państwu członkowskiemu pewne wymagania dotyczące zapewnienia odpowiednich standardów wyceny nieruchomości mieszkalnych do celów udzielania kredytów, konieczne jest zachowanie ciągłości obowiązywania wszelkich norm w odniesieniu do wycen nieruchomości dokonywanych na potrzeby sektora bankowego.

Ponadto usystematyzowano i pogrupowano pewne zagadnienia dla poprawy ich czytelności. W ramach tych propozycji m.in. usystematyzowano przepisy dotyczące określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw, pogrupowano zapisy odnoszące się do wyceny nieruchomości rolnych oraz leśnych. Dla poprawy czytelności przeredagowano także przepisy określające procedury wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin, wyceny nieruchomości, której wartość uległa zmianie na skutek poniesionych nakładów, jak również przepisy dedykowane określaniu wartości poniesionych szkód powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124–126 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Celem proponowanych rozwiązań jest przede wszystkim ujednolicenie praktyki dokonywania wycen nieruchomości oraz poprawa jakości usług oferowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Poprzez ujednolicenie sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sformułowanie regulacji prawnych w tych obszarach, które dotychczas budziły największe trudności i wątpliwości proces wyceny nieruchomości będzie bardziej transparentny. Ograniczone zostanie również niekorzystne zjawisko rozbieżności interpretacyjnych w odniesieniu do niektórych zagadnień. Proponowane rozwiązania powinny także przyczynić się do zminimalizowania nieprawidłowości i błędów popełnianych podczas szacowania nieruchomości, co w konsekwencji wpłynie również na poprawę jakości wycen dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych oraz lepszy odbiór ekspertów w tej dziedzinie przez uczestników rynku nieruchomości. Jednocześnie usankcjonowanie pewnych zagadnień związanych z tak specjalistyczną dziedziną, jaką stanowi wycena nieruchomości powinno ułatwić pracę rzeczoznawcom majątkowym. Ponadto w efekcie wprowadzenia proponowanych rozwiązań, procedury wycen nieruchomości zostaną dostosowane do aktualnych realiów rynkowych.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Kraje indywidualnie określają procedury wyceny nieruchomości, w zależności od krajowych uwarunkowań oraz specyfiki rynku nieruchomości.

W tym kontekście należy mieć na uwadze, że zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest zawodem regulowanym we wszystkich krajach i często procedury wyceny nieruchomości nie są też uregulowane w przepisach prawa. W niektórych krajach normy dedykowane określaniu wartości nieruchomości są sformułowane wyłącznie w normach branżowych (np. Wielka Brytania), a w innych – ściśle określone w aktach prawnych. Szczególnie precyzyjne przepisy dotyczące metodyki wyceny nieruchomości obowiązują m.in. w Słowacji i na Litwie.

Podkreślenia wymaga również, że projektowane rozporządzenie nie wprowadza do systemu prawnego nowych regulacji prawnych. Zasady wyceny nieruchomości są bowiem w Polsce regulowane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami od ponad 25 lat, a dopełnienie tych norm stanowi dotychczas obowiązujące rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Warto jedynie wspomnieć, że obowiązujący w Polsce system szacowania nieruchomości wzorowany był na rozwiązaniach wypracowanych w Stanach Zjednoczonych oraz w krajach zachodnioeuropejskich, takich jak Wielka Brytania oraz Niemcy. Jednocześnie metody wyceny stosowane we wszystkich krajach europejskich są analogiczne do tych obowiązujących w Polsce (występują podejścia/metody porównawcze, dochodowe oraz kosztowe).

W projekcie, poza normami prawnymi przeniesionymi z obowiązującego rozporządzenia, zaproponowano jedynie doprecyzowanie obowiązujących dotychczas przepisów oraz przeniesienie kluczowych rozwiązań metodycznych stosowanych przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych na grunt przepisów prawa. Regulacje te dotyczą przede wszystkim szczególnych przypadków wycen nieruchomości w zależności m.in. od szczególnego charakteru danego rodzaju nieruchomości, a także poszczególnych celów wyceny, które są charakterystyczne wyłącznie dla systemu prawnego obowiązującego w Polsce (np. różne cele wyceny związane z użytkowaniem wieczystym). Potrzeba uregulowania pewnych zagadnień wynika również ze specyfiki polskiego rynku nieruchomości i uwarunkowań panujących na tym rynku.

Uwzględniając specyfikę uregulowań danego kraju oraz fakt, że rynek nieruchomości jest charakterystyczny i często inny dla poszczególnych krajów, brak jest możliwości przedstawienia szczegółowych porównań w odniesieniu do konkretnych przypadków wycen oraz sposobu ich uregulowania w poszczególnych państwach.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Rzeczoznawcy majątkowi	8 249	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych (wg stanu na dzień - 22 maja 2023 r.)	Ujednolicenie procedur określania wartości nieruchomości poprzez uszczegółowienie dotychczasowych procedur oraz sformułowanie regulacji prawnych w tych obszarach wyceny nieruchomości, które dotychczas budziły najwięcej trudności i wątpliwości. Zminimalizowanie nieprawidłowości i błędów popełnianych podczas szacowania nieruchomości. Poprawa wizerunku środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych w odbiorze uczestników rynku nieruchomości.
Odbiorcy operatów szacunkowych (w tym osoby prywatne, organy administracji publicznej, sądy)	Brak możliwości oszacowania	–	Poprawa jakości wycen nieruchomości dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych. Zagwarantowane bardziej transparentnych procedur wyceny nieruchomości, co pozwoli na ograniczenie rozbieżnych podejść do wyceny przez różnych rzeczoznawców majątkowych.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie skierowany do następujących podmiotów:

- 1) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
- 2) Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami;
- 3) Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
- 4) Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości;
- 5) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 6) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
- 7) Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
- 8) Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 9) Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
- 10) Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 11) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
- 12) Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
- 13) Związek Miast Polskich;
- 14) Związek Powiatów Polskich;
- 15) Związek Województw Polskich;
- 16) Unia Metropolii Polskich;
- 17) Unia Miasteczek Polskich;
- 18) Związek Gmin Wiejskich RP;
- 19) Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP.

Przewiduje się skierowanie projektu do konsultacji publicznych na okres 14 dni. Konsultacje publiczne będą prowadzone w II kwartale 2023 r.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Źródła finansowania	Nie dotyczy.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, a tym samym nie spowoduje zmniejszenia dochodów lub zwiększenia wydatków budżetu państwa, jednostek samorządu terytorialnego bądź pozostałych jednostek sektora finansów publicznych.											

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw, obywatele	Proponowane rozwiązania służą przede wszystkim ujednoliceniu praktyki dokonywania wycen nieruchomości, a co za tym idzie poprawie jakości oferowanych usług z zakresu wyceny nieruchomości. Doprecyzowanie pewnych zagadnień oraz uregulowanie na gruncie przepisów prawa kluczowych rozwiązań metodycznych, które są niezbędne dla wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych powinny przyczynić się do prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności związanej z wyceną nieruchomości, a także ułatwić pracę rzeczoznawcom majątkowym. Ponadto w efekcie wprowadzenia proponowanych rozwiązań, procedury wycen nieruchomości zostaną dostosowane do aktualnych realiów rynkowych. W konsekwencji projektowane rozwiązania wpłyną również pozytywnie na konkurencyjność gospodarki oraz przedsiębiorczość.						

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe, w szczególności na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.
--	---

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☒ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

Komentarz:

Wejście w życie regulacji nie narzuci nowych obciążeń regulacyjnych. Niniejsze rozporządzenie nie wprowadza bowiem nieznanych dotychczas elementów metodyki wyceny. Proponowane rozwiązania stanowią ugruntowaną i stosowaną od lat przez rzeczoznawców majątkowych praktykę przy dokonywaniu wycen nieruchomości. Dotychczas część rozwiązań metodycznych była jednak unormowana wyłącznie w normach branżowych, czy w literaturze fachowej. Zgodnie z projektowanymi zmianami – kluczowe rozwiązania zawarte w tych normach zostały przeniesione na grunt przepisów prawa.

9. Wpływ na rynek pracy

Rzeczoznawca majątkowy odgrywa szczególną rolę w całym systemie gospodarczym. Wyceny nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych mają ogromne znaczenie dla zainteresowanych stron. Rozstrzygają o ich majątku, a w niektórych przypadkach – o odpowiedzialności karnej osób fizycznych. Opinie o wartości nieruchomości sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych stanowią m.in. podstawę do ustalenia poziomu zobowiązań

pomiędzy stronami transakcji, wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych, jak również ustalenia wysokości odszkodowań i niektórych opłat.

Jest to więc profesja polegająca na wykonywaniu zadań o szczególnym charakterze nie tylko z punktu widzenia zadań publicznych i dbałości o realizację interesu publicznego, ale także z uwagi na zapewnienie poczucia bezpieczeństwa ekonomicznego obywateli. W interesie ekonomicznym państwa leży zatem by wyceny nieruchomości były rzetelne i wiarygodne.

Ujednolicenie sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sformułowanie regulacji prawnych w tych obszarach, które dotychczas budziły największe trudności i wątpliwości przyczyni się do zminimalizowania nieprawidłowości i błędów popełnianych podczas szacowania nieruchomości, co w konsekwencji powinno przełożyć się na wyższą jakość oferowanych usług z zakresu wyceny nieruchomości oraz poprawę odbioru społecznego środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: organy administracji publicznej	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
--	---	---

Omówienie wpływu	Sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych opinie o wartości nieruchomości stanowią dowód w licznych postępowaniach prowadzonych przez organy administracji publicznej oraz sądy. Spory dotyczące wartości nieruchomości skutkują niepotrzebnym przedłużaniem się postępowań administracyjnych i sądowych, wprowadzając dodatkowo element negatywnego postrzegania organów administracji publicznej oraz sądów przez obywateli. Rodzi to bowiem konieczność rozpatrywania odwołań, brak pewności dla obywateli czy zostali potraktowani sprawiedliwie, ale także niepotrzebne koszty i czas, który spowalnia proces inwestycyjny. Zapewnianie przejrzystych zasad wyceny nieruchomości powinno przyczynić się do zminimalizowania ryzyka popełnienia błędów przy sporządzaniu opinii o wartości nieruchomości, a tym samym do skrócenia czasu trwania postępowań, w których operat szacunkowych wykorzystywany jest jako dowód w sprawie.
------------------	--

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 9 września 2023 r.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Z uwagi na fakt, iż wejście w życie regulacji nie narzuci nowych obciążeń regulacyjnych, nie zachodzi konieczność ewaluacji efektów projektu.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)