

Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości

KONSULTACJE PUBLICZNE

Lp.	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/ pkt Uzasadnienia/ pkt OSR	Podmiot zgłaszający	Uwaga/ Propozycja zmian zapisu
1.	§ 3 ust. 1	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Wykreślić. Ten zapis powiela art. 4 pkt 6a UoGN
2.	§ 3 ust. 2 i 3	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Wykreślić lub wprowadzić zapis jak niżej. Pojęcie oględzin nie zostało zdefiniowane, w tym pojęcie „ogłędzin w ograniczonym zakresie”. W takim przypadku powinna obowiązywać słownikowa definicja tego pojęcia, oględziny to obejrzenie czegoś, kogoś. Obejrzeć można coś z zewnątrz. W projekcie nie jest sprecyzowane, czy oględziny, nawet w ograniczonym zakresie – mogą być przeprowadzone wirtualnie czy fizycznie. Interpretacja zapisu może być zatem bardzo różna. Ponadto są sytuacje gdy oględziny są bezprzedmiotowe, nawet w ograniczonym zakresie, ze względu na konieczność uwzględnienia stanu historycznego, sprzed wielu lat. Decyzja dotycząca konieczności dokonania oględzin nieruchomości powinna być przedmiotem oceny rzeczoznawcy majątkowego, na przykład poprzez wprowadzenia zapisu w ust. 3. „O potrzebie dokonania oględzin i sposobie jej przeprowadzenia decyduje rzeczoznawca majątkowy z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, zakresu i celu wyceny”
3.	§5	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Wykreślić. Przepis w zasadzie powiela art. 153 ust. 1 UoGN.
4.	§ 6 ust. 1	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Zapis powtarza § 3 ust. 6. Dodatkowy zapis dla podejścia porównawczego sugeruje, że w innych podejściach nie trzeba określać rynku, jego rodzaju, obszaru i okresu badania
5.	§6 ust. 3	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Zgodnie z art. 153 ust 1. podejście porównawcze polega na określeniu wartości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Jest zatem oczywiste, że pierwotnym źródłem cen mogą być tylko akty notarialne, bowiem tylko w formie umowy notarialnej, to jest aktu notarialnego może być dokonywany obrót nieruchomościami. Zapis ustawowy nie wskazuje źródła pozyskania tych cen. Projektowany zapis sugeruje natomiast, że jedynym źródłem pozyskania przez rzeczoznawcę majątkowego cen nieruchomości jest akt notarialny, z którym rzeczoznawca majątkowy się osobiście zapoznał. Tymczasem w praktyce rzeczoznawcy posilkują się cenami pozyskanymi z różnych źródeł bazujących na aktach notarialnych,

			<p>w tym w szczególności z rejestrów cen prowadzonych przez Starostwa Powiatowe lub innych baz cen tworzonych w oparciu o akty notarialne. Umożliwia to dokonywanie szerokich i wiarygodnych analiz opartych o dużą liczbę danych, w tym w szczególności dotyczących zmiany poziomu cen w czasie lub spełnienia warunku możliwości wykorzystania cen uzyskanych w przetargach. Należy zwrócić uwagę, na problem pozyskiwania cen ograniczonych praw rzeczowych, które nie są przekazywane do katastrów. Ceny zawarte w archiwizowanych w spółdzielniach aktach notarialnych udostępniane są tylko w formie wykazów. Ponadto w katastrach najczęściej udostępniane są tylko kopie aktów notarialnych z zaczerpniętymi informacjami o stronach umowy, co utrudnia ustalenie warunków zawarcia transakcji. Zdaniem Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego wprowadzony zapis wpłynie na zmniejszenie liczby analizowanych przez rzeczoznawców majątkowych cen i wiarygodności dokonywanych analiz i zamiast poprawić jakość wycen spowoduje ich pogorszenie. Zapis o konieczności odnoszenia cen nieruchomości „do wybranej jednostki porównawczej” jest sprzeczny z art. 153 ust 1 UoGN, zgodnie z którym koryguje się ceny nieruchomości ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej. Regułą powinno być zatem porównywanie korygowanie cen nieruchomości, a tylko w szczególnych przypadkach niektórych rodzajów nieruchomości cen odniesionych do wybranej jednostki porównawczej.</p>
6.	§ 6 ust. 4	Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego	<p>Wykreślić. Przyjęcie sztywnej cezurę czasowej, powodującej wykluczenie wcześniejszych transakcje jest sprzeczne z istotą podejścia porównawczego bazującego na cenach historycznych. Jest także sprzeczne z art. 153 ust. 1 UoGN Sztywne ramy czasowe powodują, że zgodnie z projektem rozporządzenia nie będzie można wykorzystać cen nieruchomości bardzo podobnych do szacowanej, bo umowy były zawarte o kilka dni po dwóch latach od dnia wyceny, a będzie można wykorzystać mniej podobne tylko dlatego, że umowy były zawarta np. kilkanaście dni później.</p>
7.	§ 6 ust. 5	Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego	<p>Uwaga jak dla § 3 ust. 3 rozporządzenia. Zapis powinien być uzupełniony o dodanie po słowach „z oględzin nieruchomości” słów „w możliwym do wykonania zakresie”.</p>
8.	§ 6 ust. 6	Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego	<p>Potrzeba aktualizacji cen wynika wprost z art. 153 ust. 1 UoGN. Z zapisu projektu rozporządzenia wynika, że od aktualizacji można odstąpić. Wydaje się to sprzeczne z przepisem ustawowym, z której wynika, że „uwzględnić się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu”. Zatem nie można nie aktualizować. Można jedynie aktualizować na poziomie jedności, a więc uwzględnić trend zmiany cen jako stabilny, w wyniku czego ceny transakcyjne pozostaną niezmiennione.</p>
9.	§ 7 ust. 1-3	Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego	<p>Cały paragraf powinien być wykreślony. Jest próbą wprowadzenia normą prawną zagadnień ściśle metodycznych i warsztatowych, które nie powinny takim regulacjom podlegać. Waga cechy, która stanowi kluczowe pojęcie w proponowanym projekcie w zakresie regulacji zasad stosowania podejścia porównawczego nie została zdefiniowana.</p> <p>Zawiera ponadto błędy merytoryczne. Cechy rynkowe to cechy wpływające na ceny i należy je odróżnić od</p>

			cech rynkowych różnicujących. W zapisie mieszane są dwa zbiory cen nieruchomości. Zbiór cen nieruchomości podobnych i zbiór cen nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny. Na przykład zbiór cen nieruchomości lokalowych stanowić może zbiór nieruchomości podobnych do szacowanej nieruchomości lokalowej, ale zbiorem stanowiącym podstawę wyceny będzie zbiór nieruchomości lokalowych położonych na I piętrze, bo szacowany lokal jest położony na I piętrze. Wtedy cecha położenie na kondygnacji nie będzie cechą różnicującą ceny w przyjętym do wyceny zbiorze cen nieruchomości podobnych, mimo iż będzie cechą rynkową w zbiorze cen nieruchomości podobnych.
10.	§ 9 ust. 2	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	<p>Przedstawiony sposób wyceny w metodzie korygowania ceny średniej w praktyce opiera się na porównaniu nieruchomości szacowanej tylko do dwóch nieruchomości porównawczych, to jest nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej ze zbioru kilkunastu nieruchomości podobnych, w istocie uniezależniając wynik wyceny od ceny średniej z tego zbioru, co przeczy idei metody korygowania ceny średniej ze zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych.</p> <p>Ponadto prowadzony wzór jest sprzeczny z §6 ust. 1. „Ceny transakcyjne należy odnosić do wybranej jednostki porównawczej” i uzasadnienia (str. 6) – „W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych można przyjąć różne jednostki porównawcze. Jednostką porównawczą w uzasadnionych przypadkach może stanowić także nieruchomość.” Skoro jednak do wzoru wstawiono powierzchnię nieruchomości wycenianej (P), to tym samym, zgodnie ze wzorem, jednostką porównawczą nieruchomości może być tylko „powierzchnia”.</p>
11.	§ 18 ust. 1	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Metoda pozostałościowa może znaleźć zastosowanie także w sytuacjach, w których prowadzi się działania zmieniające stan użytkowy, funkcjonalny lub wyłącznie prawny. Proponujemy wprowadzenie zapisu: „Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające, w szczególności na: budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy, użytkowy lub prawny.”
12.	§ 27 ust. 3	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Zapis eliminuje przy wycenie wartości odtworzeniowej uwzględnienie zużycia zewnętrznego (nazywanego także zużyciem środowiskowym). Pominięcie zużycia zewnętrznego w podejściu kosztowym jest poważnym błędem mającym istotny wpływ na poziom wycen. Proponujemy zmienić zapis ust. 3 „ Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne i środowiskowe albo zużycie łączne.”
13.	§ 27 ust. 4	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Proponujemy wykreślenie tego zapisu

14.	§ 29 ust. 5	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Postuluje się usunięcie tego zapisu i całego zał. nr 2 .Załącznik reguluje aspekty stricte warsztatowe (tutaj techniki wyceny), które nie powinny być regulowane normami prawnymi.
15.	§ 30	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Z przepisu wynika, że w praktyce będzie zamknięta droga do zastosowania podejścia mieszanego - metody pozostałościowej. Zgodnie, bowiem z przepisami tę metodę można zastosować tylko wtedy, jeśli nie da się wycenić wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności stosując podejście porównawcze. Zgodnie z przedstawioną procedurą przy braku transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, można wykorzystać transakcje sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego i wzajemną relację pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego. Przy braku możliwości ustalenia relacji można wykorzystać wzór parametryczny. Występuje tutaj brak konsekwencji w stosunku do przepisów § 31, dotyczącego określania wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego. W § 31 procedura bowiem jest inna. W przypadku braku możliwości znalezienia relacji cen zbywanego prawa u w. i własności, można zastosować metodę pozostałościową. Dopiero przy braku możliwości zastosowania metody pozostałościowej stosuje się wzór parametryczny.
16.	§ 31 ust. 5	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Wnosimy o wykreślenie. Ten ust. wprowadza nową definicję metody pozostałościowej, w której nie uwzględniono zysku inwestora, mimo iż w metodzie pozostałościowej zdefiniowanej w § 18 jest obowiązek uwzględniania zysku inwestora. Dla takich nieruchomości także może on mieć miejsce. Zatem brak elementu zysku inwestora powoduje zawyżenie wartości.
17.	§ 32	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Zapis nie uwzględnia sytuacji, gdy prawo ustanawiane będzie bezterminowo. Ponadto wyłącza zastosowanie prostego sposobu, który przewidywał funkcjonujący od wielu lat standard dotyczący wyceny ograniczonych praw rzeczowych, w sytuacji gdy wykonywanie prawa nie powoduje zmiany wartości pozostałej części nieruchomości. „W przypadku gdy służebność gruntowa nie powoduje zmiany wartości części nieruchomości, na której to prawo nie jest wykonywane, wartość służebności można określić jako iloczyn powierzchni gruntu objętego wykonywaniem służebności i wartości jednostkowej gruntu nieruchomości, na której ustanowiono służebność uwzględniając współkorzystanie z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność”.
18.	§ 34 ust. 3	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Wykreślić. Konieczność przedstawienia opisu stanu prawnego wynika z przepisów ogólnych dotyczących ujawniania szacowanych praw do nieruchomości i nie ma potrzeby wprowadzania tego wymogu w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
19.	§ 34 ust. 4	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	Wykreślić: “z dokumentów uzyskanych z właściwej spółdzielni mieszkaniowej” Ustalenie tych informacji należy do kompetencji rzeczoznawcy. Spółdzielcze własnościowe prawo nie powinno stanowić tutaj żadnego wyjątku.

20.	§ 55 ust. 2	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego	<p>Zgodnie z aktualnie obowiązującym „standardem bankowym” dla operatu sporządzanego dla celu zabezpieczenia wierzytelności są trzy wymagania:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Uwzględnić wymagania wierzyciel, jeśli są zgodne z prawem,2. Podać okoliczności ograniczające przydatność nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia,3. W załączniku opisać obszary ryzyka (zdefiniowane 3 obszary w standardzie). <p>Projektowany zapis ust. 2 wskazuje, że okoliczności ograniczające przydatność nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia mają być włączone do obszarów ryzyka, a obszary ryzyka, poza okolicznościami ograniczającymi, nie musi nic więcej zawierać.</p>