

**UWAGI DO PROJEKTU OBWIESZCZENIA MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU
W SPRAWIE STANDARDU ZAWODOWEGO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NR 2 –
WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO**

Lp.	Zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna projektu	Propozycja zapisu	Uzasadnienie
1	MSRM	2.2	Proponujemy skreślenie fragmentu od słów "... Co do zasady,..."	W zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości, może się ona plasować na rynku lokalnym, regionalnym, krajowym lub zagranicznym. Przyjmowanie jako zasady oparcie wyceny o rynek lokalny jest nieracjonalne.
2	MSRM	2.4	Proponujemy skreślenie punktu 2.4 a)	Zbytne zawężenie warunków określenia rynku utrudni wycenę na rynkach o niskiej aktywności i dużej zmienności przedmiotów transakcji.
3	MSRM	2.4	pkt 2.4. lit. c) Proponujemy skreślenie ostatnich słów „ <i>dochód z nieruchomości itd.</i> ”	Pozostawienie tych słów będzie stanowiło sugestię dopuszczalności wyceny w podejściu porównawczym nieruchomości generujących dochód lub mogących taki dochód generować. Możliwość ich wyceny w podejściu porównawczym dotyczy marginalnych sytuacji a w zdecydowanej większości przypadków prowadzi do błędnego oszacowania porównawczo nieruchomości bez uwzględnienia głównych czynników kształtujących wartość tego rodzaju nieruchomości tj. dochodu oraz ryzyka inwestowania wyrażonego stopą zwrotu.

				<p>Już dziś można obserwować na rynku błędne przekonanie o dopuszczalności wyceny nieruchomości komercyjnych w podejściu porównawczym, które jest zazwyczaj łatwiejsze w stosowaniu, jednak z natury błędne ze wskazanego powyżej powodu. Pozostawienie nawiązania do dochodu z nieruchomości w kontekście określania rynku nieruchomości na potrzeby podejścia porównawczego niepotrzebnie ugruntuje tylko to przekonanie.</p>
4	MSRM	2.5	<p>„Analiza i charakterystyka wybranego rynku nieruchomości na tle otoczenia społeczno-ekonomicznego przydatna dla potrzeb wyceny powinna w miarę możliwości zawierać w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> – opis dynamiki transakcji i obrotu nieruchomościami na danym rynku, w tym ocenę czy transakcje te można uznać za rynkowe, – ustalenie cech nieruchomości istotnych w kształtowaniu się cen na danym rynku, – ustalenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na zmienność cen na danym rynku, – informację o ofertach, – inne istotne informacje.” 	<p>Konieczne jest dodanie zastrzeżenia, że wymienione elementy analizy rynku powinny zostać w niej zawarte tylko jeżeli ich zawarcie jest możliwe. Dla przykładu, w większości przypadków sporządzenia wycen na daty historyczne nie będzie możliwe zaprezentowanie ofert z rynku.</p>

5	MSRM	2.6	<p><i>„Informacje o cenach oraz cechach nieruchomości pozyskuje się z: materiałów gromadzonych w ewidencji gruntów i budynków, rejestrów prowadzonych na ich podstawie, materiałów znajdujących się w posiadaniu zarządców i pośredników nieruchomości, ofertach sprzedaży, wywiadu środowiskowego oraz wszelkich innych dostępnych wiarygodnych źródeł. Sposób pozyskania i źródła danych musi być opisany w operacie szacunkowym.”</i></p>	<p>1</p> <p>Należy zrezygnować z ograniczenia źródeł informacji o cenach transakcyjnych do aktów notarialnych i wskazać na szeroką możliwość wykorzystania dostępnych dokumentów, baz danych, analiz i zestawień bądź przynajmniej uwzględnić publiczne ewidencje i rejestry, w szczególności wskazać na rejestr cen i wartości nieruchomości oraz bazy dane powstałe w oparciu o ten rejestr.</p> <p>Proponowane w pierwotnym projekcie postanowienie pkt. 2.6 należy uznać za niespójne, a nawet sprzeczne z obowiązującym prawem. Skutkiem jego stosowania byłoby poważne utrudnienie dostępu do informacji o cenach transakcyjnych, a przez to pozbawienie wyceny przy użyciu podejścia porównawczego jego kluczowego założenia, czyli szerokiej możliwości zgromadzenia i uwzględnienia cen odnoszących się do nieruchomości podobnych do wycenianej. Szeroki dostęp do informacji o transakcjach referencyjnych jest warunkiem koniecznym skuteczności metody porównawczej. Nie można przyjmować standardu, który dąży w przeciwnym kierunku, zawężając dostęp do najistotniejszych danych. Należy podkreślić, że dostępność aktów notarialnych jest o wiele mniejsza niż publicznych rejestrów i baz danych. Nie ma jednolitego, centralnego zbioru aktów notarialnych, który nie podlegałby systemowej organizacji.</p> <p>2.</p> <p>Omawiane ograniczenie ma charakter niekonstytucyjny oraz sprzeczny z obowiązującym ustawodawstwem. Należy wziąć</p>
---	------	-----	--	---

				<p>pod uwagę na przykład stosowanie podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości na potrzeby wywłaszczenia, które w świetle ustawy zasadniczej jest szeroko rozumiane i wykracza poza ramy wywłaszczenia, o którym mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Słuszne odszkodowanie należy rozumieć jako zwrot rzeczywistej, więc rynkowej wartości dobra wywłaszczanego. W orzecznictwie przyjmuje się, że zasada słusznego odszkodowania służy zachowaniu stanu równowagi majątkowej w dobrach wywłaszczanego, odtworzeniu sytuacji majątkowej sprzed wywłaszczenia (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 14.3.2000 r., <u>P 5/99</u>, OTK 2000, Nr 2, poz. 60).</p> <p>Konieczne jest więc zapewnienie skuteczności mechanizmów wyceny tak, by możliwie wiarygodnie odtworzyć wartość nieruchomości.</p> <p>Wskazana wyżej konkretyzacja przepisów konstytucyjnych prowadzi do jednoznacznego stwierdzenia ustawodawcy, że kluczowy dla podejścia porównawczego jest dostęp do danych o transakcjach nieruchomościami podobnymi. Wszelkie akty podustawowe, powinny nie tylko być zgodne z aktami prawnymi wyższego rzędu, ale je jak najpełniej realizować. Muszą w najwyższym stopniu umożliwiać ich zastosowanie. Wykluczone jest przyjęcie standardu idącego w przeciwnym kierunku, jak omawianego punktu 2.6. Dostęp do danych o transakcjach nieruchomościami musi być więc jak najszerzy, jeśli podejście porównawcze ma</p>
--	--	--	--	--

				<p>zachować swoją funkcję i prowadzić do rzeczywistego ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. Należy podkreślić, że w konkretnej sytuacji rzeczoznawca majątkowy może oprzeć się przede wszystkim na aktach notarialnych, jeżeli są one dostępne w liczbie wystarczającej do zastosowania podejścia porównawczego dla odpowiedniej liczby nieruchomości porównywanych. Dobór wiarygodnych źródeł w konkretnej sprawie należy do zakresu wiedzy fachowej. Tym bardziej nie można ograniczać tu z góry możliwości rzeczoznawcy, wykluczając możliwość skorzystania z innych źródeł niż akty notarialne.</p> <p>3</p> <p>Niewątpliwie ograniczenie źródeł danych o cenach nieruchomości porównywanych stanowi działanie przeciwnokierunkowe, niezgodne z celami i treścią przytoczonych unormowań. Należy, przede wszystkim, podkreślić, że żadna norma prawna nie ogranicza katalogu dokumentów źródłowych w zakresie wyceny nieruchomości. Już z tej przyczyny wskazanie wyłącznie na akty notarialne stanowi wprowadzenie ograniczenia, w istocie będącego zakazem, który ma charakter pozaustawowy. Należy podkreślić, że stosowanie standardu wpływa na prawa i interesy jednostki w państwie i wiąże się ściśle z gwarancjami własności, chociażby poprzez powołany art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Ograniczenie w tym omawianym zakresie bez ustawowej podstawy jest niedopuszczalne.</p> <p>Ustawa wyraźnie wskazuje na potrzebę dążenia do szerokiego ujęcia dokumentów źródłowych wyceny nieruchomości. Stanowi o tym art. 155</p>
--	--	--	--	---

				<p>ust. 1 ugn, z którym proponowany pkt 2.6 standardu jest sprzeczny.</p> <p>Przedstawiony w tym przepisie katalog ma charakter otwarty, a akty notarialne są wymienione wprost tylko w jednym postanowieniu. Omawiany pkt. 2.6 projektu jest więc wprost sprzeczny z powołaną regulacją, która nakazuje przy szacowaniu nieruchomości wykorzystanie „wszelkich niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach”. Przede wszystkim chodzi tu o dane dotyczące cen, jako kluczowe dla określenia wartości nieruchomości.</p> <p>4</p> <p>Warto zauważyć, że nie ma uzasadnienia dla ewentualnych twierdzeń, że akty notarialne mogłyby być bardziej wiarygodne niż inne źródła, w szczególności publiczne rejestry czy bazy danych tworzone z ich wykorzystaniem. Funkcją aktu notarialnego jest nadanie czynności prawnej wymaganej kodeksem cywilnym formy. Nie wynika stąd, że inne źródła wiedzy o cenach są mniej wiarygodne, zwłaszcza, że często czerpią z aktów notarialnych. Dotyczy to w szczególności informacji zawartych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Notariusze mają obowiązek przekazywania właściwemu organowi, czyli staroście, odpisów aktów notarialnych (art. 23 ust. 2 pkt 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne). Sam ustawodawca wskazuje w powołanym art. 23 inne dokumenty przekazywane staroście, podsumowując to wymogiem, by starosta niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1-3,</p>
--	--	--	--	--

				<p>wpisywał dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru (art. 23 ust. 7 powołanej ustawy). Ustawodawca przesądza, że akty notarialne nie są jedynym źródłem w zakresie informacji o cenach. Jednocześnie publiczne rejestry, zwłaszcza rejestr cen i wartości nieruchomości (RCiWN) oparte są na wiarygodnych danych zawierających informacje z aktów notarialnych i jednocześnie nie ograniczających się do nich. RCiWN stanowi zatem szersze, bardziej wiarygodne i przede wszystkim kompleksowe źródło informacji o cenach. Nie ma żadnego uzasadnienia twierdzenie, że wybranie jednego ze źródeł wykorzystywanych przy jego tworzeniu (aktów notarialnych) i pominięcie pozostałych, a także samego RCiWN, daje lepsze podstawy zastosowania podejścia porównawczego. Wręcz przeciwnie, skoro zgodnie z par. 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a zgodnie z par. 4 ust. 4, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, to dostęp do danych o transakcjach musi być odpowiednio szeroki, tak by uwzględnić dane dotyczące nieruchomości porównywalnych, które muszą obyc dobrane według określonych kryteriów. Cel ten nie może</p>
--	--	--	--	---

				<p>być osiągnięty przez ograniczenie się do korzystania z mniej dostępnych aktów notarialnych kosztem korzystania z dostępnych dla rzeczoznawców rejestrów publicznych.</p> <p>Biorąc pod uwagę ustawowo gwarantowaną zasadę możliwości ponownego wykorzystania danych zawartych w rejestrach publicznych (zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 25.02.2016 r. o ponownym wykorzystaniu informacji sektora publicznego, każdemu przysługuje prawo do ponownego wykorzystywania informacji sektora publicznego), za wiarygodne źródło informacji o cenach nieruchomości należy uznać także nie wskazane wprost w ustawach bazy danych, które powstały na podstawie informacji pozyskanych z rejestrów publicznych, w szczególności jeżeli dodatkowo przewidują one mechanizmy uwiarygodnienia, poszerzenia lub aktualizacji tych danych.</p> <p>5</p> <p>Nie można zaakceptować założenia, że państwo z jednej strony, poprzez ustawę prawo geologiczne i kartograficzne, nakazuje wykorzystanie danych z aktów notarialnych w RCIWN uznając go za rejestr publiczny, a zatem oficjalny i wiarygodny w zakresie cen nieruchomości, z drugiej strony w innym akcie, podustawowym standardzie dla rzeczoznawców, pośrednio podważa wiarygodność RCIWN (i innych rejestrów) oraz niweczy nakłady budżetowe poczynione w celu utworzenia tego rejestru i bieżącej jego aktualizacji.</p> <p>Akty notarialne nie są gromadzone w sposób systematyczny i scentralizowany tak, żeby w</p>
--	--	--	--	--

				<p>jednym miejscu można się dowiedzieć do dokonanych transakcjach w wybranych obszarach kraju. Przewidzianą ustawowo formą centralizacji i uporządkowania danych w zakresie cen zawartych w aktach notarialnych jest RCIWN. Na podstawie przepisów powołanej ustawy rzeczoznawcy mają prawo dostępu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym do RCIWN, na preferencyjnych warunkach, w szczególności trybie (patrz pkt 3. 1 a) załącznika do ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne). Skoro ustawodawca jednoznacznie przewidział dostęp rzeczoznawców majątkowych do państwowego zasobu, w tym do RCIWN, to nie można tej zasady niwelować w drodze standardu.</p> <p>Należy też przytoczyć par. 74 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, zgodnie z którym, starosta prowadzi rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych, oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków na mocy odrębnych przepisów. Regulacja ta potwierdza, że przewidziany w pkt 2.6 projektu obwieszczenia obowiązek wykorzystywania cen ujawnionych w aktach notarialnych zawierałby się w obowiązku korzystania z RCIWN..</p> <p>6</p> <p>Przedstawione tu uwagi potwierdza również orzecznictwo sądowe. W orzecznictwie przyjmuje się tezę o merytorycznym związaniu organów i</p>
--	--	--	--	--

				<p>sądów operatem, przy zachowaniu możliwości kontroli formalnej. Przykładowo w wyroku NSA z dnia 26.07.2017 r. I OSK 2665/15 stwierdzono, że <i>"dalece ograniczona jest kontrola merytoryczna operatu szacunkowego jako dowodu podczas kontroli zaskarżonej decyzji przez sąd administracyjny, albowiem nie może on podważać wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje rzeczoznawca, czy zastępować ich własną oceną. To ograniczenie musi być jednak bezwzględnie, w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, równoważone gwarancjami sprawiedliwości proceduralnej obowiązującymi przy wydawaniu decyzji opartej na operacie szacunkowym, a co za tym idzie – wysokimi wymaganiami formalnymi co do sporządzenia operatu szacunkowego oraz rygoryzmem ich przestrzegania tak przez organy, jak i sądy administracyjne. Tym samym merytoryczne ustalenia rzeczoznawcy majątkowego nie mogą być podważane przez sąd administracyjny, o ile zostały dokonane, a następnie ujęte w operacie, w sposób obiektywnie niebudzący wątpliwości od strony formalnej"</i>.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Wynika stąd, że jedyną możliwością ochrony praw zainteresowanych jednostek i weryfikacji treści operatu jest kontrola formalna, a zatem sprawdzenie zgodności działań rzeczoznawcy z podstawami prawnymi tworzenia operatów. Do podstaw tych należy m. in. omawiany standard, jako akt tworzony na podstawie ugn. W efekcie, kluczowe staje się wyważone i uwzględniające realia prawne i rynkowe określenie przyjętych w nim wymogów, ponieważ obowiązujący standard będzie decydował o zakresie kontroli operatów. Nawet w postępowaniu sądowym nie będzie możliwości zakwestionowania nieprawidłowej (nierynkowej) wyceny, jeżeli uwzględni ona wyłącznie akty notarialne, których wybór będzie niewielki.</p>
6	MSRM	2.7	<p><i>„Ceny transakcyjne nieruchomości należy odnosić do wybranej jednostki porównawczej. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane różne jednostki porównawcze z zachowaniem zasady współmierności w procesie porównywania.”</i></p>	<p>W pierwszym zdaniu proponujemy przecinek zamienić na kropkę, a resztę zdania skreślić.</p> <p>Proponujemy skreślić ostatnie zdanie.</p> <p>Powyższe zmiany uproszczą treść i zlikwidują niepotrzebne ograniczenia wywołane wcześniejszą szczegółowością.</p>

7	MSRM	2.8	Proponujemy skreślenie punktu	<p>Nie można sankcjonować wymogu dokonania oględzin nieruchomości w każdym przypadku, nie pozostawiając tu swobody decyzyjnej fachowemu rzeczoznawcy, który w świetle konkretnego przypadku może ocenić zasadność takiego działania. Jak wynika z praktyki, nie każda nieruchomość rzeczywiście wymaga oględzin dla rzetelnej jej oceny.</p> <p>Przede wszystkim, dostęp do wielu nieruchomości jest ograniczony, a sumienne wypełnienie obowiązku oględzin musi się wiązać z zapewnieniem wstępu na teren objęty cudzą własnością. W sytuacji, w której ustawa nie przewiduje administracyjnego trybu zapewnienia wstępu rzeczoznawcy na obszar cudzej własności, omawiany wymóg będzie często niemożliwy do spełnienia i pozostaje niespójny z ustawą. Tylko w przypadku, gdyby ustawa nakładała na właścicieli obowiązek udostępnienia nieruchomości w celu przeprowadzenia odpowiednich czynności przez rzeczoznawcę majątkowego, można by mówić o spójności tego rozwiązania z obowiązującym prawem. Jest ono pozbawione podstaw prawnych i racjonalnego uzasadnienia. Jest ono nieproporcjonalne, ponieważ nakłada bardzo uciążliwy obowiązek na rzeczoznawcę bez gwarancji, że rzeczywiście przysłuży się on poprawieniu wycen czy nawet rzeczywistemu przeprowadzeniu oględzin nieruchomości, jeżeli właściciel nie wyrazi na to zgody.</p>
8	MSRM	2.9	Proponujemy skreślenie punktu	Treść punktu jest już uregulowana w akcie wyższego rzędu tj. Rozporządzeniem Rady

				Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego § 4 pkt. 3, 4 i 5. Proponujemy skreślić w całości.
9	MSRM	2.10	<i>„W operacie szacunkowym zamieszcza się analizę zmienności cen w czasie uzasadniającą przyjęty wskaźnik zmiany cen.”</i>	Treść punktu jest już uregulowana w akcie wyższego rzędu tj. Ustawa o gospodarce nieruchomościami art. 153 ust. 1
10	MSRM	2.11	<i>„W operacie szacunkowym zamieszcza się zbiór nieruchomości porównawczych, które opisuje się cechami istotnymi w kształtowaniu się cen.”</i>	Proponowane brzmienie punktu jest bardziej jednoznaczne i klarowne a jednocześnie wystarczające.
11	MSRM	2.12	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Analiza i charakterystyka rynku ma PRZEDE WSZYSTKIM na celu ustalenie cech rynkowych i ich wpływu na kształtowanie się cen. Błędem merytorycznym jest ustalanie cech wyłącznie na podstawie trzech (co jest dopuszczone zapisami pkt. 2.9. standardu) nieruchomości porównawczych. Ponadto, jeżeli wybierze się te najbardziej podobne, a więc niczym nie różniące się od siebie i od przedmiotu wyceny, to nie będzie można zidentyfikować żadnych cech różnicujących.
12	MSRM	2.13	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Jeżeli przepis szczególny nakazuje jakieś działanie, to należy się do tego nakazu

				13zastosować. Nie warto zatem przepisywać w akcie najniższego rzędu uregulowań zawartych już w aktach rządów wyższych.
13	MSRM	2.15	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Zbyt szczegółowa regulacja. Można przecież określić poprawki kwotowe lub poprawki multiplikatywne (wskaźnikowe). Kwestia ta została uregulowana w proponowanym zapisie pkt. 2.5.
14	MSRM	2.16	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Regulacja zbyt szczegółowa i jednostronna. Znane są różne rozwiązania metodyczne i ograniczanie się wyłącznie od jednej może utrudniać wykonanie prawidłowej wyceny w niektórych przypadkach.
15	MSRM	3.1	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Skoro ani ustawa ani rozporządzenie nie ogranicza okresu wyboru danych z obrotu, ograniczanie takie w standardzie jest niedopuszczalne. Ponadto w wielu przypadkach ograniczenie to może prowadzić do wypaczenia wyniku wyceny.
16	MSRM	3.2	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Ze względu na wnioskowane skreślenie punktu 3.1. utrzymanie w treści projektu punktu 3.2 jest bezzasadne
17	MSRM	3.3	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Ograniczenie możliwości wykorzystania metody porównywania parami jedynie do sytuacji wystąpienia co najmniej trzech nieruchomości podobnych nie znajduje żadnego uzasadnienia w praktyce wyceny. Jest to też ograniczenie nie

				18występujące w przepisach prawa i stanowi ono nieuzasadnione przekroczenie delegacji ustawowej poprzez nałożenie nowego obowiązku. Przede wszystkim jednak regulacja taka może obniżyć jakość wycen na mniej aktywnych rynkach lokalnych. Można sobie bowiem wyobrazić sytuację występowania np. jedynie 2 nieruchomości podobnych a nawet bardzo podobnych, w której to sytuacji rzeczoznawca majątkowy byłby zmuszony do wyszukania trzeciej nieruchomości o mniejszym stopniu podobieństwa na innym rynku równoległym. Doprowadzi to do zaburzenia wyniku wyceny i obniżenia jej wiarygodności poprzez „mechaniczną” konieczność wprowadzenia do wyceny danych o gorszej jakości.
18	MSRM	3.4	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	Treść punktu jest już uregulowana w akcie wyższego rzędu tj. Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego § 4 pkt. 4.
19	MSRM	Rozdział 4 Rozdział 5	<i>Proponujemy skreślenie rozdziału 4 i 5</i>	Standard nie powinien być „przepisem na wycenę”. Regulacje są zbyt szczegółowe, mechaniczne i nie dopuszczające uwzględnienia sytuacji nietypowych spotykanych na rynku nieruchomości a to dyskwalifikuje treść dwóch wskazanych rozdziałów jako standardu zawodowego. Proponujemy skreślenie rozdziałów w całości.

				<p>Ponadto zwracamy uwagę na zapis § 4 pkt. 4 Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.</p> <p><i>Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.</i></p> <p>Ze swojej definicji współczynnik jest to mnożnik jakiegoś wyrażenia (por. Słownik języka polskiego PWN). Błędny jest więc wzór podany w punkcie 5.4 projektu, jak i cała zaprezentowana metoda korygowania ceny średniej.</p>
20	MSRM	6.5	<p><i>„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K”.</i></p> <p><i>Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i popytem. Zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K” wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”</i></p>	<p>Współczynnik "K" powinien zawierać się w szerszym przedziale 0,80 - 1,20 lub w ogóle przedział nie powinien być podawany.</p> <p>W szczególnych przypadkach, gdy uzasadnione jest zastosowanie współczynnika korekcyjnego K zazwyczaj istnieje potrzeba większej korekty niż jedynie o 10%. Są to z założenia sytuacje nadzwyczajne dlatego dopuszczenie jedynie tak niewielkiej korekty będzie wypaczało wynik wyceny oddalając go od definicji wartości rynkowej.</p>

21	MSRM	6.6	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	<p>Nie należy sugerować stosowania zasad podejścia porównawczego do szacowania wysokości rynkowych stawek czynszów i dochodów pozaczynszowych na potrzeby wycen w podejściu dochodowym. Fizyczne cechy nieruchomości porównawczych, które są możliwe do uwzględnienia w podejściu porównawczym są jedynie niewielkim wycinkiem okoliczności wpływających na rynkowy poziom stawek czynszowych i dochodów pozaczynszowych. Praktyka rynkowa pokazuje, że w znacznie większym stopniu wpływ na wysokość tych dochodów mają inne warunki umów najmy/dzierżawy jak choćby długość okresu najmu, rodzaje tzw. „zachęt pozaczynszowych” uzgodnionych pomiędzy stronami (np. „wakacje czynszowe”, uzgodnienia w zakresie poniesienia kosztów wykończenia powierzchni najmu, itp.), fakt kontynuacji poprzedniej umowy najmu, waloryzacja czynszów lub jej brak, branża najemcy (zwłaszcza dla nieruchomości handlowych).</p> <p>Zatem większość czynników wpływających na wysokość stawek czynszowych nie jest ujawniana w aktach notarialnych i rzeczoznawcy nie mają do nich dostępu dla konkretnych nieruchomości porównawczych. Z tego powodu zastosowanie zasad podejścia porównawczego da tu jedynie mylne poczucie prawidłowości oszacowania, podczas gdy dużo większe</p>

				znaczenie powinna mieć znajomość realiów rynkowych niż stosowanie mechanicznych procedur.
22	MSRM	Nowy punkt	<p>Proponujemy dodanie nowego punktu o następującej treści:</p> <p><i>„Zasad wyceny przedstawionych w niniejszym standardzie nie należy traktować jako jedynych możliwych do zastosowania przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Prezentowane tu rozwiązania nie obejmują wszystkich sytuacji, z jakimi może spotkać się rzeczoznawca majątkowy podczas wyceny. Odejścia od regulacji standardu powinny być jednak przez rzeczoznawcę uzasadnione.”</i></p>	<p>Istnieje wiele sytuacji, w których ścisłe stosowanie proponowanego standardu doprowadzi do zniekształcenia wyniku wyceny. Ścisła i bezwzględnie obowiązująca regulacja metodyczna doprowadzi do mechanicznego wykonywania procedur przepisanych w standardzie zamiast do każdorazowej eksperckiej oceny okoliczności wyceny, jak i samej nieruchomości oraz wydania prawidłowej opinii o wartości nieruchomości.</p> <p>Ponadto, analogiczna regulacja jest już zawarta w Standardzie zawodowym nr 1 dotyczącym wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności kredytowej. Nie ma powodu, aby standard nr 2 takiej regulacji nie zawierał.</p>