



Warszawa, dnia 3 lipca 2023 r.

35/MSRM/2023

Szanowny Pan  
**Piotr Uściński**  
Sekretarz Stanu  
Ministerstwo Rozwoju i Technologii  
Pl. Trzech Krzyży 3/5  
00-507 Warszawa

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

**Szanowny Panie Ministrze,**

przekazujemy w załączeniu uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, przekazanego do konsultacji publicznych (nr DN-V.0211.1.2023.NJ.6 z dnia 19 czerwca 2023 r). Treść tego dokumentu jest w wielu punktach dużym zaskoczeniem dla środowiska Rzecznawców Majątkowych. Ponadto mamy wrażenie, że dokument ten jest niejednorodny i redagowany w dużym pośpiechu.

Już w piśmie zawierającym uzasadnienie treści projektu rozporządzenia znalazło się wiele nieścisłości, również formalnych, takich jak:

- Błędne podanie nr dziennika ustaw w którym zawarto ostatnią treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nie jest to dziennik Dz. U. z 2022 r. poz. 555, gdzie pod tą pozycją znajduje się uregulowanie prawne dotyczące Kościoła Katolickiego. Prawidłowy dokument to Dz.U. z 2221 r. poz. 555.
- W dalszych słowach jest napisane, że rozporządzenie to zostało wydane na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2023 r. poz. 344, czyli na podstawie Dz. U. opublikowanego dwa lata po publikacji rozporządzenia. Prawidłowy Dz. U. przytoczony jest dalej. Powyższe może oznaczać, że dokument był sporządzany w pośpiechu i może zawierać nieścisłości.

Obecnie obowiązujące rozporządzenie zawiera opis procedury określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sposób sporządzania, formę oraz treść operatu szacunkowego. Natomiast uznano, że z uwagi na pomocniczą funkcję, jaką pełnią standardy w procesie wyceny nieruchomości oraz ich *stricte* techniczny charakter, że system norm prawnych nie jest miejscem właściwym do regulowania warsztatu wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych.

Zaprezentowany projekt nowego rozporządzenia został znacznie rozszerzony i jego zakres faktycznie zawiera zapisy, jakie zazwyczaj są zawarte w standardach zawodowych, dodano wiele zapisów odnoszących się do

metodyki wyceny. Proponowana praktyka jest zupełnie różna od zasad stosowanych w rozwiniętych gospodarkach światowych: w obszarze Unii Europejskiej, Wielkiej Brytanii czy USA: standardy zawodowe nie są przepisem prawa.

Zgadamy się ze stwierdzeniem, 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. Analogiczną potrzebę sygnalizuje również środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych, jednakże środowisko to idzie w kierunku rozwoju zawodu, dostosowania metodyki wyceny do rozwoju ekonomicznego i gospodarczego. Zawód rzeczoznawcy ma szczególne znaczenie w obliczu zmienności sytuacji gospodarczej i zmienności na rynku nieruchomości, który jest rynkiem cyklicznym. To nie wzory i algorytmy kreują wartość. Nie zawsze jesteśmy w stanie samodzielnie ocenić rynek. W czasach tak dużych zmian rośnie rola rzeczoznawcy, który określa wartość opierając się na doświadczeniach, kierując się intuicją i korzystając z dogłębnej znajomości rynku. Proces wyceny to próba pogodzenia dwóch sprzeczności: szacowanie wartości na podstawie twardych dowodów, a przy tym identyfikowanie zjawisk rynkowych, które w sposób trwały kształtują wartość. Nadrzędnym celem standardów wyceny powinno być więc motywowanie rzeczoznawców do zmiany i wyposażenie ich w zestaw narzędzi, które przydadzą się w procesie uzgadniania wartości. Standardy wyceny powinny uwzględniać procesy wynikające z coraz bardziej dynamicznych zmian przepisów prawa, które mają zastosowanie do rynku finansowego i nieruchomościowego. Znane nam standardy zawodowe takie jak standardy TEGOVA (tzw. Niebieska księga – Europejska Grupa Rzecznawców Majątkowych), RICS (czerwona księga -Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców), IVSC (międzynarodowe standardy wyceny), American Appraisal (Appraisal Institute – Stany Zjednoczone) ulegają zmianom i dostosowują się do zmieniającego się rynku.

W przypadku sztywnych zapisów metodyki wyceny w rozporządzeniu, zważywszy na komplikację i długi okres przeprowadzenia zmian w przepisach prawa, praktycznie utracona zostanie możliwość zmian, uzupełnień i rozwoju w zapisach metodyki adekwatne do zmieniającej się sytuacji rynkowej.

W uzasadnieniu piszecie Państwo, że oprócz przejrzenia obecnie obowiązujących przepisów i orzecznictwa, zostały przeprowadzone dyskusje ze środowiskiem zawodowym, co pozwoliło na zidentyfikowanie obszarów, które wymagają uregulowania bądź doprecyzowania, a także takich, które budzą rozbieżności interpretacyjne oraz trudności w stosowaniu w praktyce. Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych jako organizacja zawodowa, jest obecna na rynku od około 25 lat, jesteśmy również członkiem PFSRM, największej organizacji zrzeszającej przedstawicieli zawodu Rzecznawców Majątkowych. Kontaktowaliśmy się z kilkoma sfederowanymi Stowarzyszeniami, w tym z najliczniejszymi i nie uzyskaliśmy informacji potwierdzającej odbycie jakichkolwiek konsultacji w tym obszarze w ostatnim czasie. Tak więc nasuwa się wniosek, że dokument jaki został nam przedstawiony, zawierający wiele szczegółowych procedur, jakie zazwyczaj zawierane są w standardach opracowywanych jako materiały pomocnicze przez organizacje zawodowe, jest dla nas dokumentem anonimowym. Co więcej, proponowany projekt rozporządzenia, zamiast eliminować niejasności, stanowi próbę przeniesienia do przepisów prawa anonimowej propozycji standardów, często nielogicznej, niespójnej, niekonsekwentnej i przez to wzbudzającej wiele niejasności.

W dalszej części tekstu odnosimy się do niektórych szczegółowych zapisów uzasadnienia, w załączonej tabeli opisujemy szczegółowo wątpliwości i nieścisłości zawarte w projekcie rozporządzenia. Natomiast w tym miejscu chcieliśmy omówić podstawowe kwestie.

- Rozporządzenie wielu obszarach wskazuje rozwiązania na podstawie ściśle określonych matematycznych wzorów i zasad. Nie negujemy obszarów gdzie ustawodawca narzuca sztywne obliczenia wskaźnikowe,

ale trzeba jasno napisać, że jest to wtedy SPEC Ustawa (Ustawodawca ma prawo to zrobić). Wyliczone w ten sposób wartości nie odnoszą się w żaden sposób do wartości rynkowej. Ustawodawca proponuje działania mechaniczne, matematyczne i nie jest to szacowanie nieruchomości.

- Zasady stosowania wartości rynkowej, zgodnie z jej definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami powinny być bezwzględnie stosowane: w wycenie dotyczącej zawarcia transakcji kupna sprzedaży, w obszarze wycen dla potrzeb finansowych (Międzynarodowe standardy rachunkowości), w obszarze wycen dla Banków.

Stosując proponowane w rozporządzeniu zapisy i zasady, odbiegamy od obszaru definicji wartości rynkowej. Należałoby więc jasno określić, które obszary są regulowane odgórnie i są traktowane jako tzw. spec ustawa i rozdzielić te dwie części rozporządzenia.

Ponadto warto wspomnieć, że przepisy wykonawcze zostały nowelizacją uogn z 2021 roku przeniesione do wyłącznej kompetencji Ministerstwa Rozwoju i straciły swoją rangę międzyresortową. Tym samym proponowany projekt rozporządzenia reguluje kwestię wyceny nieruchomości dla różnych celów, w tym w obszarach kompetencji innych ministerstw i instytucji pełniących funkcje regulatorów, m. in. : Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministerstwa Infrastruktury, Ministerstwo Sprawiedliwości, Ministerstwo Klimatu i Środowiska.

#### **Komentarze do wybranych fragmentów rozporządzenia.**

##### **Przepisy ogólne (rozdział 1)**

- Wątpliwość budzi określenie zasady wyceny pasa służebności przesyłu rozumianego jako powierzchnia nieruchomości lub jej części wzdłuż urządzenia przesyłowego, niezbędna do wykonywania przez przedsiębiorcę przesyłowego uprawnień objętych treścią służebności przesyłu. Praktycznie w planach miejscowych pasy te są znacznie szersze. Dlatego wątpliwość może budzić przyjęcie powierzchni znacznie mniejszej i wyznaczonej przez samego zainteresowanego czyli firmę przesyłową.
- *W § 3 ust. 2 i 3 uregulowano kwestię dokonywania oględzin nieruchomości przy szacowaniu nieruchomości. Obowiązujące przepisy nie wskazują wprost na taki obowiązek, niemniej jednak z przepisów tych wynika, że proces wyceny nieruchomości powinien być oparty na konkretnych danych oraz informacjach o nieruchomości, umożliwiających prawidłowe ustalenie jej cech oraz wszelkich innych okoliczności, które mają wpływ na określaną wartość nieruchomości. W tym celu rzeczoznawca majątkowy powinien wykorzystywać wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach. Zapis: „wszelkie dostępne dane” jest zwrotem ostrym i może budzić wiele wątpliwości, szczególnie w przypadku oceny operatów. Jest to szczególnie istotne w sytuacji wątpliwej jakości i utrudnionego i niejednorodnego w skali kraju dostępu do informacji ważnych dla Rzeczoznawcy Majątkowego w procesie wyceny. Takie same wątpliwości budzi zwrot „Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest zatem dokładanie wszelkich starań, aby podejmowane przez niego działania, dokumentowane w operacie szacunkowym, nie budziły żadnych wątpliwości co do ich poprawności i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.” Zgodnie z obecnymi działaniami nasuwa się pytanie czy na przykład trzeba przepisać metodykę do operatu, żeby nie budziły wątpliwości czytającego?*

##### **Rodzaje podejść, metod i techniki wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik (rozdział 2).**

- **Podejście porównawcze**  
Piszecie Państwo” „Przepisy § 5–9 regulują warunki stosowania oraz metodykę podejścia porównawczego przy szacowaniu nieruchomości. Przeważająca większość wycen dokonywana jest

właśnie przy zastosowaniu tego podejścia. Na gruncie dotychczasowych doświadczeń oraz obserwacji praktyki dostrzega się pewne nieprawidłowości oraz błędy popełniane w procesie szacowania nieruchomości, które de facto wynikają z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów lub ich niewłaściwego stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się, że przyczyny tego stanu rzeczy można upatrywać w zbyt ogólnie sformułowanych normach prawnych, które pozostawiały zbyt duże pole do interpretacji i w konsekwencji mogły doprowadzić do pewnych błędów. Takie zjawisko wynikać może również z faktu, że część wytycznych metodycznych do stosowania podejścia porównawczego zawiera wyłącznie norma branżowa, która nie jest wiążąca, a wyłącznie zalecana do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Aby zminimalizować zjawiska prowadzące do wątpliwych, często niepoprawnych wycen nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego zaproponowano włączenie do przepisów rozporządzenia kluczowych rozwiązań metodycznych proponowanych w istniejącej normie branżowej oraz w opracowanym wcześniej projekcie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych dedykowanym przedmiotowej materii. „

Odnosząc się do ostatniego zdania: opracowany wcześniej projekt standardu zawodowego został w 2019 roku wysłany z Ministerstwa Technologii i Rozwoju do konsultacji środowiskowej Rzeczoznawców Majątkowych spotkał się z powszechną i szeroką krytyką Stowarzyszeń z całej Polski. Został oceniony jako zbyt szczegółowy i nieprzystający do realiów pracy rzeczoznawcy i jako dokument sporządzony przez teoretyków, nie wykonujących praktycznie wycen. Nie wchodząc w szczegóły, załączamy do niniejszego pisma korespondencję wysłaną 22 marca 2019 roku do Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju na ręce Pani Ewa Gałczak oraz na adres sekretariatu Ministerstwa korespondencję wraz z tabelą uwag.

Zgadzamy się ze stwierdzeniem, że niniejsze rozporządzenie nie wprowadza zatem nieznanych wcześniej elementów metodyki wyceny. Podkreślamy jednak, że wprowadza elementy, które proponowane wcześniej spotkały się z powszechną krytyką i brakiem akceptacji czynnego środowiska zawodowego.

Nie zgadamy się ponadto ze stwierdzeniem, że nowe rozporządzenie wprowadziło systematykę i poprawiło czytelność rozwiązań. Nie widzimy wpływu na poprawę jakości dokonywanych wycen. Należy zauważyć, że około 95% kwestionowanych lub poddanych ocenie wycen pochodzi z zakresu obrotu z udziałem Skarbu Państwa, w tym wyłączenia i odszkodowania. Ponadto są w tym obszarze wyceny z tytułu sporów sądowych oraz wszelkie postępowania sądowe i prokuratorskie. Naszym zdaniem nowe brzmienie rozporządzenia może dostarczyć narzędzia które pozwolą praktycznie ocenić negatywnie każdą wycenę, co wydłuży wszelkie postępowania. Rozumiemy, że w postępowaniu, gdzie stroną jest Skarb Państwa, i skutkiem jest wypłata różnego rodzaju odszkodowań, stronom postępowania chodzi o możliwie jasną odpowiedź co do zasadności oszacowanej wartości i w efekcie wysokości wypłaconego odszkodowania. **W całym procesie chodzi przede wszystkim o dyskusję na temat wartości i odpowiednią zmianę zasad oceny operatów szacunkowych.** Poprawi to transparentność i poczucie bezpieczeństwa dla osób biorących udział w procesie oszacowania oraz transparentność prowadzenia tego typu procedur. Ocena operatów powinna opierać się o klasyczny arbitraż, **czyli przede wszystkim o dyskusję o wartości.**

Piszecie Państwo, że „Prawidłowo sporządzona wycena musi opierać się na wiarygodnych i rzetelnych danych. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość nie tylko cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, ale również warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§ 5). Taki warunek zapisany jest również w obowiązującym rozporządzeniu, nie zawsze jest jednak właściwie interpretowany. 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. Niejednokrotnie ograniczają się od pozyskiwania informacji o nieruchomościach z rejestrów cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, korzystają też z mało wiarygodnych źródeł, opierając się wyłącznie na dokumentacji przekazanej od zlecniodawcy wyceny w żaden sposób jednak przez rzeczoznawcę majątkowego niezweryfikowanej, czy też na tworzonych w dość dowolny sposób „prywatnych baz danych o nieruchomościach”.*

*Stąd też przepisy rozporządzenia wskazują na źródła informacji o materiale porównawczym, których wykorzystanie jest niezbędne w procesie wyceny. Podstawowym źródłem danych o nieruchomościach, z których korzysta rzeczoznawca majątkowy powinny być akty notarialne.*

Ten zapis jest bardzo krzywdzący dla Rzecznawcy Majątkowego, na którego przerzuca się wszelką niedoskonałość rejestrów prowadzonych przez Państwo, których prowadzenie jest finansowane z naszych podatków i opłat pobieranych bezpośrednio od rzeczoznawców. Na rzeczoznawcę przerzuca się obowiązek szczegółowego studiowania aktów notarialnych, przy braku jakiegokolwiek aktywności regulatora w zakresie zmian w obszarze notariatu i np. wprowadzenia minimalnego obowiązku co do zakresu danych o nieruchomościach ujawnianych w aktach notarialnych. Na przykład niejasne są w tychże aktach zapisy dotyczące powierzchni budynków, cen netto/brutto itd. W ostatnich latach znacznie ograniczono zakres danych wprowadzonych do Państwowego zasobu geodezyjnego. Oprócz tego wszelkie rejestry cen prowadzone przez Starostwa mają w skali kraju różne systemy i znaczące ograniczenia w możliwości korzystania z nich. Do tej pory, regulator nie wymógł na starostwach obowiązku udostępniania kopii aktów notarialnych w wersjach elektronicznych. Rzecznawcy nadal mają problem z uzyskaniem pełnych wypisów z rejestrów gruntów dla nieruchomości, m.in. z zawartą informacją o nr księgi wieczystej, co uniemożliwia zbadanie stanu prawnego nieruchomości podobnych, będących materiałem porównawczym do wyceny. Zwracamy również uwagę na utrudnienie dostępu do rejestru cen dla rzeczoznawców wynikające ze zbyt wysokich stawek za transakcję. Wcześniej rzeczoznawca posiadał możliwość zakupu, za zryczałtowaną stawkę, wszystkich transakcji z danej jednostki ewidencyjnej. Pozwalało to na zakup pełnego zakresu danych i przeprowadzanie pełnej analizy rynku. Na tej podstawie rzeczoznawca dokonywał dogłębnej analizy, wybierał te transakcje, które były odpowiednie dla danej wyceny i tylko do tych składał wnioski o wgląd do aktów notarialnych. Obecnie, ze względu na brak takiej funkcjonalności, jak zakup pełnej bazy za zryczałtowaną – rozsądną stawkę, rzeczoznawcy dokonują wstępnej analizy rynku na podstawie filtrów w programach dostępowych, co zdecydowanie prowadzi do spadku jakości naszych opracowań. Nie będziemy w tym miejscu komentować opóźnień we wprowadzaniu danych do systemu. Tak więc niniejsze rozporządzenie nakazuje korzystanie z określonych dokumentów, korzystanie z przedmiotowych rejestrów jest bardzo kosztowne, a ponadto są one obciążone wieloma wadami i błędami oraz z ograniczonym dostępem. Stawia się określone wymagania bez zapewnienia odpowiedniego zaplecza. Nie będziemy też w tym miejscu polemizować z wątpliwym stwierdzeniem, czy zawsze niezbędne jest czytanie aktów notarialnych.

Nie będziemy dalej omawiać poszczególnych zapisów dotyczących paragrafów od 5 do 9 dotyczących podejścia porównawczego. Są one dla nas niejasne, budzą wiele wątpliwości, Szczegółowe kwestie będą zawarte w tabeli porównawczej. Ale już teraz widzimy, że przy przyjęciu zapisów w obecnej formie, będziemy się zwracać o interpretacje do Ministerstwa. Powtórzmy więc jeszcze raz: tym bardziej jest dla nas niezrozumiałe, że autorzy tego dokumentu są anonimowi, szczególnie jeżeli chodzi o przedstawicieli naszego zawodu. Odniesiemy się szczegółowo do **§ 6 ust. 5, w którym napisano, że** cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane zawarte w szczególności w

aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Powyższy zapis jest mglisty i niejasny ponadto stwierdzenia użyte w tym punkcie: „wszelkie, niezbędne, dostępne” jest bardzo szerokie i nieprecyzyjne.

Podsumowując, rozporządzenie to przerzuca na rzeczoznawcę odpowiedzialność za nierzetelne prowadzenie rejestrów dotyczących nieruchomości przez instytucje państwa. Przerzuca się na rzeczoznawców odpowiedzialność za gromadzenia wszelkich, niesprecyzowanych danych nieruchomości i wszelkich ryzyk. Jednocześnie za pobieranie tak niedoskonałych danych pobiera się wysokie opłaty. Należy mocno podkreślić, że operat szacunkowy, to nie raport „due diligence. Raporty takie są bardzo specjalistyczne i bardzo kosztowne. Rzecznawca może korzystać z informacji pozyskanych z takich raportów, ale nie jest on ekspertem wszechstronnym. Dlatego też zamieszcza w raporcie wyceny zwyczajowo różnego rodzaju zastrzeżenia w obszarze prawnym, technicznym i innych:

Zacytuję jedno zdanie: „*podkreślenia przy tym także wymaga, że z punktu widzenia procesu wyceny nie są istotne wszystkie cechy nieruchomości, czy to prawne, fizyczne, czy użytkowe, a jedynie te, które w zasadniczy sposób kształtują jej wartość*”. Wykazanie tej tezy trudne i ocenne.

Podkreślić należy sprawę zastosowania metody analizy statystycznej. „ *w § 9 ust. 3 jednoznacznie wskazano, że zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych w metodzie analizy statystycznej rynku tworzy się na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ustalonych na podstawie wymienionych w tym przepisie źródeł informacji.*” Problem jaki można zauważyć to brak spełnienia warunku próby reprezentatywnej dla metod statystycznych, jednocześnie pozwala się na tę metodę. Żadne równanie regresji oparte na kilkunastu transakcjach czy nawet 30 nie odzwierciedla próby losowej i próby reprezentatywnej dla metod statystycznych - tutaj powinny zidentyfikowane co najmniej 100 lub więcej transakcji dotyczących nieruchomości podobnych.

- **Podejście dochodowe, Podejście mieszane, Podejście kosztowe**

Nie będziemy tu szczegółowo odnosić się do kolejnych procesów wyceny opisanych w rozporządzeniu, przesłaliśmy w załączonej tabeli odpowiednie uwagi, które szczegółowo pokazują nieścisłości zawarte w treści rozporządzenia. Podkreślamy, że oba te podejścia opisane są pobieżnie, zawierają wiele błędów oraz nieścisłości. Różnią się znacznie od praktyki stosowanej od wielu lat w tych podejściach, w obszarze wartości rynkowej i w rozumieniu racjonalnych zachowań uczestnika rynku. Oba te podejścia opisane są szczegółowo w międzynarodowej literaturze przedmiotu oraz w standardach już cytowanych wcześniej: TEGOVA (tzw. Niebieska księga), RICS (czerwona księga), IVSC (międzynarodowe standardy wyceny), American Appraisal. **Szczególnie chcielibyśmy zwrócić uwagę na standardy TEGOVA 2020 (link <https://pfsrm.pl/storage/download/2872>) , przetłumaczone na język polski i dostępne na stronie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych bezpłatnie.** Jest to doskonały materiał źródłowy dostępny w przystępnej formie w języku polskim. We wspomnianej pozycji w rozdziale II zatytułowanym „Metodyka wyceny” w punkcie 7 na stronie 181 jest opisane podejście dochodowe metody i modele, w punkcie 8 na stronie 195 podejście kosztowe, a w punkcie 9 na stronie 217 metoda pozostałościowa. Metodyka wyceny opisana w cytowanej pozycji jest zgodna z międzynarodową, powszechnie stosowaną praktyką. Co do podejścia kosztowego i zużycia technicznego opisanego w projekcie rozporządzenia, należy dodać, że jest ono całkowicie sprzeczne z zasadami budownictwa ogólnego, jakie stosuje się w tym zakresie. Ten załącznik powinien być z rozporządzenia kategorię usunięty.

- **Wycena nieruchomości dla sektora bankowego**

Pozostaje jeszcze do omówienia przepis § 55 regulujący kwestie związane z wyceną nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego. Obecnie metodykę szacowania nieruchomości na przedmiotowe cele precyzuje standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, ogłoszony przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa w drodze obwieszczenia z dnia 1 września 2017 roku (Dz. Urz. MliB z 2017 r. poz. 59), który w wyniku zmian wprowadzonych 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) zachowuje moc obowiązującą nie dłużej niż do dnia 9 września 2023 roku. Wskazany termin jest zbieżny z terminem zachowania w mocy obowiązującego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Podyktowane jest to koniecznością zachowania ciągłości obowiązywania niektórych rozwiązań metodycznych zawartych w obowiązującym „standardzie bankowym”. Potrzeba te wynika z przepisów unijnych, które stawiają państwu członkowskim pewne wymogi w celu zapewnienia odpowiednich standardów wyceny nieruchomości mieszkalnych dla udzielania kredytów. W Polsce wymogi te realizowane są poprzez rozwiązania zawarte w przepisach ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2245), przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. stanowi ponadto obowiązujący „standard bankowy” i właśnie z tego względu niezbędne jest utrzymanie norm w nim zawartych w systemie obowiązującego prawa. W związku z tym planowane jest przeniesienie niektórych rozwiązań metodycznych ze „standardu bankowego” do przepisów projektowanego rozporządzenia po to aby doprecyzować pewne procedury wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności etc.

**W dalszej części uzasadnienia do projektu rozporządzenia piszecie Państwo, że** Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348). Projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej. Nasuwa się pytanie, w związku z całym spektrum wycen bankowych, w jaki sposób rozporządzenie to ma się do wymogów ostrożnościowych do instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (tekst mający znaczenie dla EOG) Dz U L 176 z 27.6.2013.

Podsumowując: kategorię nie zgadzamy się ze stwierdzeniem, że projekt rozporządzenia wpłynie pozytywnie na działalność mikroprzedsiębiorców.

- Nieścisłości są opisane załączonej w tabeli (załącznik nr 1).
- Nie negujemy obszarów gdzie ustawodawca narzuca sztywne obliczenia wskaźnikowe, ale trzeba jasno napisać, że jest to wtedy SPEC Ustawa (Ustawodawca ma prawo to zrobić) i nie odnosi się do wartości rynkowej. Ustawodawca powinien więc jasno określić, gdzie wartości rynkowej rzeczoznawca nie stosuje
- Zasady stosowania wartości rynkowej powinny być bezwzględnie stosowane: w wycenie do transakcji kupna sprzedaży, w obszarze wycen dla potrzeb finansowych (Międzynarodowe standardy rachunkowości), w obszarze wycen dla Banków

W świetle powyższych rozważań trudno założyć, że projekt rozporządzenia wpłynie pozytywnie na działalność rzeczoznawców majątkowych a proces wyceny nieruchomości stanie się bardziej transparentny.

Proponowane rozwiązania dają bowiem oręż w postaci możliwości zakwestionowania praktycznie każdej wyceny.

Mamy nadzieję, że pochylicie się Państwo nad naszymi uwagami, jesteśmy gotowi do odpowiedzi na każde pytanie i wyjaśnienie.

Z wyrazami szacunku,

W imieniu Członków i Zarządu Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

Małgorzata Kosińska

Przewodnicząca MSRM

Załączniki:

Załącznik nr 1. Załącznik zawierający uwagi do projektu rozporządzenia w formie tabelarycznej.

Załącznik nr 2. Historyczna korespondencja wysłana 22 marca 2019 roku do MTiR dotycząca pierwotnego projektu standardu porównawczego, wraz z tabelą uwag.





## 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
		Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>UWAGI OGÓLNE:</p> <p>1) wprowadzenie przepisu nie może spowodować oderwania środowiska rzeczoznawców majątkowych od zasad i ogólnie metodyki stosowanej przez inne środowiska zawodowe, w tym techniczne (inżynierowie budowlani, mechanicy) w zakresie określania zużycia, ani wykluczać rzeczoznawców majątkowych z dorobku wiedzy posiadanej przez te zawody, badające zjawisko zużycia. Należy także wziąć pod uwagę, że istnieją normy europejskie definiujące te zagadnienia oraz należy zwracać uwagę na rozwiązania stosowane przez inne kraje.</p> <p>2) ocena stopnia zużycia ma charakter szacunkowy,</p> <p>3) żaden algorytm nie obejmie wszystkich możliwych przypadków,</p> <p>4) Brakuje odniesienia do ogólnej zasady, że wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, w tym w szczególności podatku vat.</p> <p>Rzecznicy często popełniają błędy polegające na tym, że dane wejściowe do wyceny są owatowane (transakcje, stawki czynszów, koszty odtworzenia itd.). Czasem część z przyjętych danych do wyceny jest z vatem a część bez vat. Wartość powstała w wyniku tego błędu lub niekonsekwencji jednolitości danych prowadzi w efekcie do wartości, która nie wiadomo jaką stawkę vat uwzględnia. Rzecznik nie ma wiedzy, ani kompetencji do zajmowania stanowiska w sprawach podatkowych. Z tego powodu wymagana jest jednoznaczna zasada, że wartość określana przez rzeczoznawcę nie zawiera podatków i opłat.</p>
1.	§3.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>„§3.2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.”</p> <p>Skreślono „a także oględzinami nieruchomości.”</p> <p>UWAGA: Dopóki rzeczoznawcy majątkowemu nie przysługuje prawo wstępu na nieruchomości będące przedmiotem analizy rynku niedopuszczalny jest obowiązek ich oględzin i każdorazowe uzasadnianie ograniczonego zakresu oględzin. Do realizacji tego obowiązku konieczna jest zmiana prawa i nadanie</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>rzeczoznawcom stosownych uprawnień, które z kolei nie mogą naruszać prawa własności i do zachowania prywatności obywateli.</p> <p>Ponadto nałożenie obowiązku wykonywania oględzin kilkudziesięciu nieruchomości przyjętych do porównania w operacie szacunkowym znacząco wydłuży czas sporządzania operatów i ich koszt, <u>co nie zostało uwzględnione w skutkach finansowych rozporządzenia</u>. Zwiększy to znacząco koszty postępowań sądowych i administracyjnych.</p> <p>Z uwagi na badanie stanu nieruchomości porównawczych na datę historyczną (data transakcji), oględziny wykonane po roku czy dwóch latach bywają bezprzedmiotowe. Decyzja o zasadności i możliwości wykonania oględzin nieruchomości podobnych powinna należeć każdorazowo do rzeczoznawcy majątkowego.</p>
2.	§3.3	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§3.3. Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. Ograniczony zakres oględzin wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”</p> <p>UWAGA: Wykreślenie paragrafu w całości. Dopóki rzeczoznawcy majątkowemu nie przysługuje prawo wstępu na nieruchomości będące przedmiotem analizy rynku niedopuszczalny jest obowiązek ich oględzin i każdorazowe uzasadnianie ograniczonego zakresu oględzin. Do realizacji tego obowiązku konieczna jest zmiana prawa i nadanie rzeczoznawcom stosownych uprawnień, które z kolei nie mogą naruszać prawa własności i do zachowania prywatności obywateli.</p> <p>Ponadto nałożenie obowiązku wykonywania oględzin kilkudziesięciu nieruchomości przyjętych do porównania w operacie szacunkowym znacząco wydłuży czas sporządzania operatów i ich koszt, <u>co nie zostało uwzględnione w skutkach finansowych rozporządzenia</u>. Zwiększy to znacząco koszty postępowań sądowych i administracyjnych.</p> <p>Z uwagi na badanie stanu nieruchomości porównawczych na datę historyczną (data transakcji), oględziny wykonane po roku czy dwóch latach bywają bezprzedmiotowe. Decyzja o zasadności i możliwości wykonania oględzin nieruchomości podobnych powinna należeć każdorazowo do rzeczoznawcy majątkowego.</p> <p>Nie jest doprecyzowane czy oględziny, nawet w ograniczonym zakresie mogą być przeprowadzone wirtualnie czy fizycznie. Interpretacja rzeczoznawców może być różna.</p>
3.	§6.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§6.1.”Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny i dostępności danych określa się rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania cen.”</p> <p>UWAGA: Jest to powtórzenie w istocie par.3 ust.6. . Wpisane jedynie do podejścia porównawczego oznaczałoby, że w innych podejściach nie trzeba tego robić, a trzeba.</p>
4.	§ 6.4.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>„§ 6.4. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości, lecz nie dłuższym niż dwa lata przed tą datą. W przypadkach uzasadnionych małą aktywnością rynku nieruchomości do porównań przyjmuje</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie dłuższym niż dwa lata. Przyjęcie dłuższego okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się także przyjmowanie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu po dniu, na który określa się wartość nieruchomości wycenianej.”</p> <p>UWAGA: Skreślić słowa: „<i>lecz nie dłuższym niż dwa lata przed tą datą. W przypadkach uzasadnionych małą aktywnością rynku nieruchomości do porównań przyjmuje się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie dłuższym niż dwa lata. Przyjęcie dłuższego okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.</i>”-Uregulowanie zbędne, skoro rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do przyjęcia nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości, powinien sam określić ramy czasowe korzystając ze swojej wiedzy specjalistycznej.</p>
5.	§6.5	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>„§6.5. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane zawarte w szczególności w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.”</p> <p>UWAGA: Wykreślenie „<i>oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości</i>”</p> <p>Dopóki rzeczoznawcy majątkowemu nie przysługuje prawo wstępu na nieruchomości będące przedmiotem analizy rynku niedopuszczalny jest obowiązek ich oględzin i każdorazowe uzasadnianie ograniczonego zakresu oględzin. Do realizacji tego obowiązku konieczna jest zmiana prawa i nadanie rzeczoznawcom stosownych uprawnień, które z kolei nie mogą naruszać prawa własności i do zachowania prywatności obywateli.</p> <p>Ponadto nałożenie obowiązku wykonywania oględzin kilkudziesięciu nieruchomości przyjętych do porównania w operacie szacunkowym znacząco wydłuży czas sporządzania operatów i ich koszt, <u>co nie zostało uwzględnione w skutkach finansowych rozporządzenia</u>. Zwiększy to znacząco koszty postępowań sądowych i administracyjnych.</p> <p>Z uwagi na badanie stanu nieruchomości porównawczych na datę historyczną (data transakcji), oględziny wykonane po roku czy dwóch latach bywają bezprzedmiotowe. Decyzja o zasadności i możliwości wykonania oględzin nieruchomości podobnych powinna należeć każdorazowo do rzeczoznawcy majątkowego.</p> <p>Z zapisu wnika m.in. nakaz dokonywania oględzin nieruchomości podobnych.</p> <p>1. Pytanie czy fizycznie czy wirtualnie?</p> <p>Brak odstępstwa w sytuacji gdy oględziny są bezprzedmiotowe powoduje ryzyko naruszenia przez rzeczoznawcę przepisów. Przykład – określenie wartości na datę wsteczną, np. na 2008 r. Poszukując</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			transakcji sprzed tej daty, faktycznie ich stan może być całkowicie inny niż w dacie kiedy dokonywana jest wycena.
6.	§6.6.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§6.6. „W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub odstąpienie od aktualizacji cen transakcyjnych wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”</p> <p>UWAGA: Z zapisu wynika, że od aktualizacji można odstąpić.</p> <p>Wydaje się to sprzeczne z zapisem ustawy o gospodarce nieruchomościami, z której wynika, że „zmiany poziomu cen w skutek upływu czasu” – uwzględnia się. Zatem nie można nie aktualizować, można jedynie aktualizować na poziomie jedności, a więc uwzględnić trend zmiany cen stabilny, w wyniku czego ceny transakcyjne pozostaną niezmiennione.</p>
7.	§6.7.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§6.7. „Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na analizowanym rynku nieruchomości”</p> <p>UWAGA: czy intencją ustawodawcy było pozostawienie przepisu w niezmienionej postaci?</p> <p>Przepis oznacza, że jeśli warunki szczególne występują, ale jednocześnie ceny rażąco nie odbiegały to taka transakcja może być włączona do grupy nieruchomości podobnych.</p> <p>Czy jednak zasada, że jeśli są szczególne warunki to niezależnie od ceny pomija się taką transakcję.</p>
8.	§9.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§9.1. „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic w skalach ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań”</p> <p>UWAGA: Zapis przeniesiony z noty podejścia porównawczego: „Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny.”</p> <p>Wielu rzeczoznawców słyca wycenę interpretując ten zapis, że jeśli „wyjmą” 3 mimo, że tych najbardziej podobnych jest 5, to nie naruszają tej zasady.</p> <p>Powinno być: „Do porównań wybiera się wszystkie nieruchomości, które są najbardziej zbliżone podobieństwem do nieruchomości wycenianej, z zachowaniem warunku, że nie może być ich mniej niż 3.”</p> <p>Wówczas rzeczoznawca nie może wybrać – tendencyjnie – tylko 3 najbardziej mu pasujących, lub 3 które zabrał, bo dalej nie chciało mu się badać rynku.</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

9.	§9.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§9.2. „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, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych oraz z obliczonych zakresów współczynników korygujących według wzoru: <math display="block">W=C_{sr} \sum u_i xP,</math></p> <p>UWAGA: Wprowadzony wzór jest sprzeczny z par. 6.1. - 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. Jednostkę porównawczą w uzasadnionych przypadkach może stanowić także nieruchomość.</p> <p>Skoro do wzoru wstawiono: P – powierzchnia nieruchomości wycenianej To tym samym jednostką przeliczeniową może być tylko „powierzchnia”.</p> <p>Skoro podano granice (górną i dolną) współczynników korygujących, a wiadomo, że istotny jest także współczynnik środkowy, który w przypadku tej metody winien wynosić 1 (bo odzwierciedla to poziom położenia ceny średniej w przedziale) co jest szczególnie istotne przy stosowaniu tej metody, winno dopisać się także, że: „należy uwzględnić położenie ceny średniej w przedziale poprzez nadanie współczynnikowi środkowemu wartość 1”.</p>
10.	§9.3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§9.3. „Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 6ust. 5 stosuje się odpowiednio.”</p> <p>UWAGA: Wprowadzona zmiana owszem komplikuje zastosowanie do wyceny konkretnej nieruchomości metody analizy statystycznej rynku, ale także komplikuje sprawę w sytuacji konieczności wyceny w procesie ustalania wartości katastralnej.</p> <p>Może lepiej zapisać, że tę metodę stosuje się wyłącznie do określenia wartości na potrzeby katastru, bez wprowadzania obowiązku stosowania par. 6.5.</p>
11.	§18.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§18.1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.”</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>UWAGA: Dodano co prawda sformułowanie rozszerzające: „działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy”, ale to nadal nie wyczerpuje sytuacji rynkowych.</p> <p>W nocie metody pozostałościowej użyto pojęcia by stosować metodę pozostałościową: „rozwój” nieruchomości, co oznacza jej zmianę na lepsze.</p> <p>Słowo „rozwój” zostało także użyte w niniejszym projekcie rozporządzenia &gt;&gt; par. 50.1.</p> <p>Mogą być sytuacje, w których trzeba zastosować metodę pozostałościową pomimo, że nie prowadzi się prac budowlanych, a także działań zmieniających stan techniczno-użytkowy, a jedynie użytkowy, funkcjonalny lub wyłącznie prawny.</p> <p>Wprowadzenie zapisu nadal nie naprawia sytuacji.</p> <p>Należałoby zapisać:</p> <p><i>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.</i></p> <p>Lub:</p> <p><i>Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.</i></p>
12.	§18.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§18.2.”Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.”</p> <p>UWAGA: Dodano co prawda sformułowanie rozszerzające: „działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy”, ale to nadal nie wyczerpuje sytuacji rynkowych.</p> <p>W nocie metody pozostałościowej użyto pojęcia by stosować metodę pozostałościową: „rozwój” nieruchomości, co oznacza jej zmianę na lepsze.</p> <p>Słowo „rozwój” zostało także użyte w niniejszym projekcie rozporządzenia &gt;&gt; par. 50.1.</p> <p>Mogą być sytuacje, w których trzeba zastosować metodę pozostałościową pomimo, że nie prowadzi się prac budowlanych, a także działań zmieniających stan techniczno-użytkowy, a jedynie użytkowy, funkcjonalny lub wyłącznie prawny.</p> <p>Wprowadzenie zapisu nadal nie naprawia sytuacji.</p>
13.	§19.1,2	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§19.1. „Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki: 1)istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;</p> <p>2)znany jest rodzaj i zakres robót, a także innych działań, o których mowa w § 18ust.1;3)w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku. 2.</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym”.</p> <p>UWAGA: Dodano co prawda sformułowanie rozszerzające: „działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy”, ale to nadal nie wyczerpuje sytuacji rynkowych.</p> <p>W nocie metody pozostałościowej użyto pojęcia by stosować metodę pozostałościową: „rozwój” nieruchomości, co oznacza jej zmianę na lepsze.</p> <p>Słowo „rozwój” zostało także użyte w niniejszym projekcie rozporządzenia &gt;&gt; par. 50.1.</p> <p>Mogą być sytuacje, w których trzeba zastosować metodę pozostałościową pomimo, że nie prowadzi się prac budowlanych, a także działań zmieniających stan techniczno-użytkowy, a jedynie użytkowy, funkcjonalny lub wyłącznie prawny.</p> <p>Wprowadzenie zapisu nadal nie naprawia sytuacji.</p>
14.	§ 25.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>„§ 25. 1. Przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się ustalone na podstawie analizy rynku współczynniki korygujące dla następujących cech:</p> <p>1) w odniesieniu do nieruchomości rolnych – dogodność dojazdu, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę, trudność uprawy, strukturę przestrzenną; (...)”</p> <p>UWAGA: W źródłach danych o nieruchomościach nie ma informacji o wielkości zanieczyszczenia środowiska. Z jakich publikacji ma korzystać rzeczoznawca? GIOS publikuje dane zmienne odnośnie zanieczyszczenia powietrza. Skąd dane o zanieczyszczeniu gleb?</p>
15.	§26.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>„§26. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej.”</p> <p>UWAGA: zastąpienie słowa „albo” słowem „lub” – alternatywa wykluczająca jest niepotrzebnym ograniczeniem</p>
16.	§27.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§27.1.”Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o podobnych cechach.”</p> <p>UWAGA: Skreślić słowa: „o podobnych cechach”.</p> <p>Powyższy zapis wprowadza ewentualną interpretację, że to będą jakieś ceny średnie i że nie wymaga to procedury wyceny – takie operaty się pojawiają.</p> <p>Pozostawienie „wartość rynkowa gruntu” oznacza wskazany rodzaj wartości oraz wymusza zastosowanie procedury odpowiedniego podejścia do wyceny gruntu.</p> <p>Jeśli miałyby pozostać to „o takich samych cechach” a nie „podobnych”.</p>
17.	§ 27.3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§ 27.3.” Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne albo zużycie łączne.”</p> <p>UWAGA:</p>



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<ol style="list-style-type: none"><li>1. zastąpienie słowa „ustala” słowem „szacuje” lepiej oddaje aproksymacyjny charakter tej czynności,</li><li>2. skreślenie słowa „szczególnie” ze zwrotu „w szczególnie uzasadnionych przypadkach” wskazuje, że szacowanie zużycia funkcjonalnego jest zwykłą czynnością rzeczoznawcy majątkowego,</li><li>3. Słowo „jednoczesne” w miejscu „zużycie funkcjonalne albo zużycie łączne (jednoczesne).” Precyzuje, że nie chodzi o dodawanie stopni zużycia oraz, że zużycie techniczne i funkcjonalne pozostają w korelacji.</li></ol>
18.	§ 27.4.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 27.4. „Sposoby określania stopnia zużycia części składowych gruntu stanowiących obiekty budowlane określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.” UWAGA: skreślić w całości. Sposoby szacowania stopnia zużycia powinny być treścią standardu zawodowego i odpowiadać aktualnemu stanowi wiedzy technicznej i przepisom prawnym w tym zakresie.
19.	§ 28.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 28.1. „Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.” UWAGA: Skreślenie części zdania „które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.” Powinno brzmieć: Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy założeniu ich wykonania w tej samej technologii i przy użyciu podobnych materiałów. Poprawia to logikę składniową zdania oraz jest wystarczające pod kątem cenotwórczym wartości-podobieństwo obiektów w aspekcie technologii i materiałów (które nie muszą być takie same, jak narzuca przepis i jest to często niewykonalne).
20.	§ 28.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 28.2. „Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, , lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.” UWAGA: Powinno być: „Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty wykonania części składowych gruntu, przy założeniu ich zastąpienia częściami składowymi o podobnej funkcjonalności i parametrach użytkowych, lecz wykonanych odpowiednio przy użyciu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.” Zmiana poprawia logikę składniową zdania, zastąpienie słowa funkcja słowem ‘funkcjonalność’ doprecyzowuje i wskazuje na konieczność uwzględnienia szerszego spektrum zagadnienia niż tylko funkcja obiektu.





MAZOWIECKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH - UWAGI DO PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI – 30.06.2023 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

21.	§ 29.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 29.1. „Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia <i>albo</i> koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.” UWAGA: zastąpienie słowa „albo” słowem „lub” – alternatywa wykluczająca jest niepotrzebnym ograniczeniem.
22.	§ 29.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 29.2.” Przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia <i>albo</i> koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.” UWAGA: zastąpienie słowa „albo” słowem „lub” – alternatywa wykluczająca jest niepotrzebnym ograniczeniem.
23.	§ 29.3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 29.3. „ Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.” UWAGA: Powinno być: <i>Przy użyciu techniki wskaźnikowej, koszty odtworzenia lub koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości jednostek odniesienia dla wycenianego obiektu oraz właściwej ceny wskaźnikowej. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy wyceniany obiekt jest porównywalny z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.</i> Poprawia to logikę składniową zdania i odpowiedniość z przepisem 29.1. i 29.2. oraz upraszcza przejrzystość przepisu poprzez wprowadzenie słowa ‘wyceniany’”
24.	§ 29.4.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 29.4.” Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.” UWAGA: Powinno być: <i>‘Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dodatkowe, przykładowo koszty dokumentacji, koszty nadzoru, koszty obsługi geodezyjnej oraz koszty prac geotechnicznych.’</i> Wymienienie tylko kosztów dokumentacji i nadzoru jest zbytnim ograniczeniem dodatkowych kosztów występujących w inwestycji.
25.	§ 29.5.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 29.5. „Szczegółowe sposoby określania kosztów odtworzenia albo kosztów zastąpienia określa załącznik nr 2 do rozporządzenia”. UWAGA: Całkowicie do skreślenia. Ten zakres zagadnienia ma charakter instrukcji, jest znany już kandydatom na rzeczoznawców majątkowych, nie powinien podlegać regulacji ministerialnej, może być opisany w standardzie zawodowym.



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

26.	§ 30	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§ 30 „ 1. Przy określaniu wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności w podejściu porównawczym przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności.</p> <p>2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.</p> <p>3. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 2, wartość prawa własności nieruchomości określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 31 ust. 6.”</p> <p>UWAGA:Przepis powoduje, że procedura przy wycenie nieruchomości będącej przedmiotem prawa własności jest następująca (porównawczo na transakcjach, jak nie ma prawa własności to relacja z porównywalnego rynku i wycena użytkowania wieczystego, a jak nie ma danych to wzór parametryczny. Powoduje to, że nie można zastosować podejścia mieszanego, met. Pozostałościowej. Zgodnie z przepisem metodę pozostałościową można zastosować tylko jeśli nie da się wycenić porównawczo. Ta konstrukcja jest całkowicie nierynkowa. Co więcej jest tu całkowita niekonsekwencja w stosunku do przepisów par. 31 – użytkowanie wieczyste (dotyczy tylko wyceny nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste).</p> <p>Jeżeli przepis par. 30 miał by pozostać w niezmienionej postaci to należy usunąć z ustawy o gospodarce nieruchomościami i z rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości warunek stosowania podejścia mieszanego warunkowo, jeśli nie można porównawczo lub dochodowo – CO BYŁOBY NAJLEPSZYM ROZWIĄZANIEM.</p>
27.	§ 30.3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	„§30.3. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 2, wartość prawa własności nieruchomości określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 31 ust. 6.”



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>UWAGA: Ryzyko znaczącego wypaczenia wyników wycen (zawyżenia wartości prawa własności nieruchomości), ponieważ współczynnik korygujący obliczony na podstawie wzoru, szczególnie przy stawce opłaty rocznej 3% i małej liczbie lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego, jest niski. Natomiast zachowanie uczestników rynku nieruchomości z racji małego ryzyka odmowy przedłużenia umowy użytkowania wieczystego, nie wykazuje takiego spadku wartości prawa użytkowania wieczystego wraz z upływem czasu trwania umowy.</p>
28.	§ 31.5.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 31.5. „Wartość, o której mowa w ust. 4, określa się jako różnicę wartości nieruchomości z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym.”</p> <p>UWAGA: zostaje wprowadzona nowa definicje metody pozostałościowej!</p> <p>Zapomniano, że w metodzie pozostałościowej jest jeszcze obowiązek uwzględniania wszystkich kosztów ponoszonych w trakcie realizacji projektu. Są one wymienione w obecnie używanej Nocie Interpretacyjnej PFSRM (są to, między innymi zysk inwestora oraz koszty oprocentowania kredytu bankowego). Zatem brak takich elementu zysku, powoduje zawyżenie wartości! Wartość powstała w wyniku takiego obliczenia nie odwzorowuje zachowania racjonalnego inwestora i nie jest wartością rynkową.</p>
29.	§ 32	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 32. „Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej jako praw niezbywalnych, określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość. 2. Wielkość wpływu obciążenia nieruchomości prawami, o których mowa w ust. 1, na wartość nieruchomości obciążonej, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści jakie mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości gdyby nie była obciążona albo jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują.”</p> <p>UWAGA: Wydaje się, że nie uwzględnia sytuacji gdy prawo ustanawiane będzie bezterminowo i wyłącza zastosowanie bardzo prostego sposobu, który do tej pory funkcjonował w sytuacji gdy wykonywanie prawa nie powoduje zmiany wartości pozostałej części nieruchomości.</p> <p>Czyli:</p> <p>„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”.</p> <p>Norma taka funkcjonuje od lat w standardzie dotyczącym wyceny ograniczonych praw rzeczowych.</p>
30.	§ 32.6.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>„§ 32.6. W przypadku gdy prawa, o których mowa w ust. 1, są lub będą wykonywane tylko na części nieruchomości, a ich wykonywanie nie powoduje zmiany wartości pozostałej części nieruchomości, wartość tych praw określa się biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której prawa są lub będą wykonywane.</p>



MAZOWIECKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH - UWAGI DO PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI – 30.06.2023 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>UWAGA: Powyższe uregulowanie może krzywdzić właścicieli nieruchomości obciążonych, przy literalnym stosowaniu do określania parametrów wyłącznie w pasie służebności. Np. kształt niekorzystny, możliwości inwestycyjne pogorszone, brak dojazdu, takie podejście do parametrów wyceny wypaczy jej wynik.</p>
31.	§ 33.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 33. „1. Przy określaniu wartości służebności przesyłu, ustanowionej dla urządzeń przesyłowych, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. –Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337 i 2339 oraz z 2023 r. poz. 326), uwzględnia się cel wyceny, okres, na który służebność została lub zostanie ustanowiona oraz zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego i zakres ograniczeń właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości w korzystaniu z tej nieruchomości.”</p> <p>UWAGA: Brakuje zapisu dotyczącego przyjętej daty stanu nieruchomości i daty przeznaczenia, dla potrzeb określania wartości prawa służebności przesyłu. Dla urządzeń, które były posadowione w przeszłości rzeczoznawcy wykonując wyceny robią to w sposób niejednolity: jedni przyjmują stan i przeznaczenie z daty posadowienia urządzenia, inni z daty sporządzania oszacowania (aktualnej na datę operatu). Wymagałoby by to doprecyzowania – na obszarze dotyczącym wyceny w związku ze zmianą planu lub uchwaleniem nowego jest to doprecyzowane.</p>
32.	§ 33.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>33.2. W przypadku, gdy służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana tylko na części nieruchomości, a jej wykonywanie nie powoduje zmiany wartości pozostałej części nieruchomości, wartość służebności przesyłu określa się biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana.”</p> <p>UWAGA: Powyższe uregulowanie może krzywdzić właścicieli nieruchomości obciążonych, przy literalnym stosowaniu do określania parametrów wyłącznie w pasie służebności. Np. kształt niekorzystny, możliwości inwestycyjne pogorszone, brak dojazdu, takie podejście do parametrów wyceny wypaczy jej wynik.</p>
33.	§ 33.3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>„§ 33.3. Wartość służebności przesyłu określa się w podejściu porównawczym jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami przesyłu i ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi urządzeniami, dla których nie ustanowiono służebności przesyłu.”</p> <p>UWAGA: Zgodnie z tym uregulowaniem przy rynkowej wycenie służebności wartość obejmuje tylko ekspektatywę wypłaty wynagrodzenia i jest to sprzeczne z metodą wyceny z zastosowaniem współczynników korzystania, które jednak uwzględnia fakt istnienia urządzenia na nieruchomości.</p>
34.	§ 34.4.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 34.4. „Przy określaniu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uwzględnia się dane z dokumentów uzyskanych z właściwej spółdzielni mieszkaniowej dotyczące budynku, w którym</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>położony jest lokal, a w szczególności rok budowy, rodzaj konstrukcji, kubaturę, powierzchnie użytkowe, dane dotyczące remontów oraz informacje o transakcjach sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali podobnych.”</p> <p>UWAGA: Uwzględnia się także dane o księdze wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej, celem ustalenia stanu prawnego- ewentualne obciążenia lub brak uregulowanej kwestii do gruntu może mieć wpływ na wartość.</p>
35.	§ 35.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	<p>§ 35. „Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, a ustanowienie tych praw wpływa na zmianę wartości nieruchomości, przepis § 32 ust. 1–4 i 6 stosuje się odpowiednio.”</p> <p>UWAGA: W przepisie są poruszone 2 kwestie: wycena praw zobowiązaniowych oraz konieczność ich uwzględniania przy wycenie. Należy te 2 kwestie rozdzielić.</p> <p>1. Wycena takich praw: Wartość najmu, dzierżawy, użyczenia albo innego prawa zobowiązaniowego dotyczącego korzystania z nieruchomości określa się stosując przepis § 32 ust. 1–4 i 6 stosuje się odpowiednio.</p> <p>Konieczność ich uwzględniania &gt;&gt; uwzględniona w projektowanym par.36</p>
36.	§ 37.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	<p>§ 37.2. „Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się indywidualny charakter nieruchomości, a w szczególności jej powierzchnię, zasięg nieruchomości objętej wpływem infrastruktury, zakres korzystania z infrastruktury, odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń”.</p> <p>UWAGA: Przepis dotyczy stanu „po”. A w stanie „przed” nie uwzględnia się????: „indywidualny charakter nieruchomości, a w szczególności jej powierzchnię, zasięg nieruchomości objętej wpływem infrastruktury, zakres korzystania z infrastruktury, odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.”</p>
37.	§ 38. 1. Uzasadnienie	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	<p>§ 38. 1. Wartość nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ustawy, określa się:</p> <p>1) dla stanu po podziale jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi;</p> <p>2) dla stanu przed podziałem na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne, które zgodnie z przepisami mogły ulec podziałowi, ale były przedmiotem sprzedaży zanim dokonano ich podziału.</p> <p>Z uzasadnienia:</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>„W zakresie tematyki związanej z wyceną dla potrzeb ustalania opłat adiacenckich, przepisy rozporządzenia uzupełniono ponadto o regulacje dedykowane wycenie nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości (§ 38). Projektowana w ust. 1 regulacja stanowi dopełnienie normy zawartej w art. 98a ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wskazanie, że wartości nieruchomości dla stanu przed podziałem określa się na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne, które zgodnie z przepisami mogły ulec podziałowi, ale były przedmiotem zbycia sprzedaży zanim dokonano ich podziału.</p> <p>Jednocześnie mając na uwadze, że na rynku nieruchomości praktycznie nie odnotowuje się transakcji nieruchomościami, <b>dla których wydano już decyzję podziałową, jednak sprzedaż nastąpiła jeszcze przed dokonaniem tego podziału</b>, zaproponowano alternatywny sposób określania wartości nieruchomości dla stanu przed podziałem. W takich przypadkach dopuszcza się określenie wartości nieruchomości parametrycznie, przyjmując za podstawę wartość określoną dla stanu nieruchomości po podziale, z uwzględnieniem współczynnika wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału oraz kosztów podziału (§ 38 ust. 2)”. UWAGA: Sposób interpretacji pojęcia "mogły ulec podziałowi" zawarty w uzasadnieniu wprowadzenia wzoru do ustalania opłaty adiacenckiej budzi ogromne wątpliwości. Działki z wydaną decyzją podziałową, ale zbyte przed dokonaniem podziału? Czyli zanim decyzja stała się prawomocna? „Mogły ulec podziałowi” oznacza, że nie było przeszkód formalnych do wykonania podziału, <u>interpretacja przedstawiona w uzasadnieniu jest niedopuszczalna</u>. Tak wrażliwa kwestia jak opłaty adiacenckie powinna być dogłębnie przemyślana i nie może budzić wątpliwości. A co w sytuacji – przed podziałem – jeśli nieruchomość składa się przed podziałem z 3 działek ewidencyjnych i została podzielona na 6 w sumie? Należy uwzględnić też taką sytuację. Nie wiadomo co oznacza „do samodzielnego wykorzystania”, powoduje to różne interpretacje zarówno ze strony rzeczoznawców jak i organów, nie ma jednolitości, szczególnie w sytuacji gdy w wyniku podziału powstają drogi wewnętrzne lub inne skrawkowe działki, np. do zabudowy trafostacją.</p>
38.	§ 38.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>„§ 38.2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 2 określa się parametrycznie, przyjmując za podstawę wartość określoną dla stanu nieruchomości po podziale, z uwzględnieniem współczynnika wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału oraz kosztów podziału, według wzoru: <math>WI = WII \times (1 - E) + Kp</math> gdzie: WI – wartość gruntu według stanu przed podziałem; WII – wartość gruntu według stanu po podziale określona zgodnie z przepisem ust. 1 pkt 1;</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>E – współczynnik wzrostu wartości nieruchomości, wyrażający ekonomiczną korzyść podziału wynikającą z ułatwień w sprzedaży nieruchomości, ustalony w zależności od aktywności rynku lokalnego w granicach od 0,02 do 0,06;</p> <p>Kp – koszty podziału nieruchomości ustalone z rynku usług geodezyjnych”</p> <p>UWAGA: To uregulowanie spowoduje wiele wątpliwości odnośnie tego w jaki sposób rzeczoznawca majątkowy ma badać rynek usług geodezyjnych. Koszty podziału są ustalane bardzo indywidualnie, brak tu przejrzystych cenników, ulegają także zmianie w trakcie realizacji zlecenia, w przypadku wystąpienia szczególnych przesłanek, np. sporu granicznego.</p> <p>Tak wrażliwa kwestia jak opłaty adiacenckie powinna być dogłębnie przemyślana i nie może budzić wątpliwości.</p> <p>Wprowadzenie wskaźników jest nierynkowe!</p> <p>Przepis będzie prowadził do nadużyć i większość rzeczoznawców uzna (z góry), że transakcji nie ma i będzie stosować wskaźniki.</p> <p><b>Wnioskuje się o usunięcie.</b></p>
39.	§ 40. 3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>„§ 40. 3. Przedmiotem wyceny, o której mowa w ust. 1 (opłaty i odszkodowania planistyczne), może być cała nieruchomość albo jej część o wyraźnie wyodrębnionych granicach.”</p> <p>Uregulowanie jest słuszne i dobrze wyjaśnione w uzasadnieniu:</p> <p>„W przepisie § 40 ust. 3 wskazano, że dla potrzeby ustalenia skutków wejścia w życie bądź zmiany planu miejscowego przedmiotem wyceny może być cała nieruchomość lub jej część o wyraźnie wyodrębnionych granicach. W związku z tym, że granice terenów o różnym przeznaczeniu określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie zawsze pokrywają się z granicami nieruchomości dodanie tego zapisu do rozporządzenia wydaje się konieczne. Pozwoli to ustalać odpowiednie opłaty, bądź odszkodowania dla części nieruchomości, na które znaczny wpływ wywarł nowo uchwalony lub zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.”</p> <p>UWAGA: Natomiast wyrażenie użyte w § 40. 3 „część o wyraźnie wyodrębnionych granicach” jest niefortunne i będzie budziło ogromne wątpliwości interpretacyjne, ponieważ nie przywodzi na myśl „części objętej zmianą przeznaczenia”.</p>
40.	§ 45. 1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§ 45. 1. „Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo dla celu aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu, określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności stosując podejście porównawcze, z uwzględnieniem § 31ust.4 i 5.”</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			UWAGA: Zapis: z uwzględnieniem § 31 ust. 4 i 5, powoduje, naruszenie przepisu, bo jeśli zastosuję wskazana tam metodę pozostałością to nie mogę zastosować nakazowego podejścia porównawczego ze zdania wcześniejszego
41.	§ 45. 4.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§ 45. 4. Wartość nieruchomości, o których mowa w ust. 1–3, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, przyjmuje się aktualny stan zagospodarowania tej nieruchomości.”</p> <p>Uregulowanie jest słuszne i dobrze wyjaśnione w uzasadnieniu:</p> <p>„Przepis ten akcentuje również rolę rzeczoznawcy majątkowego w procesie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Rzecznik majątkowy dokonuje określenia wartości nieruchomości stanowiącej podstawę wymiaru opłat, jego rolą nie jest jednak samodzielne ustalanie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, ani tym bardziej dokonywanie oceny, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego. Informacji tych powinien dostarczyć organ zlecający wycenę.”</p> <p><b>UWAGA:</b> Natomiast bez dodania do § 45. 4. <b><u>że informacji tych powinien dostarczyć organ zlecający wycenę</u></b> uregulowanie to będzie budziło ogromne wątpliwości interpretacyjne.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wymaga doprecyzowania co znaczy: zgodnie z celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste – w aspekcie Sygn. akt II CSKP 588/22 wyroku SN z dnia 14.10.2022 r., który wprowadził zamieszanie i spowodował różną interpretację tego zapisu.</li><li>2. Wskazany w ust.4: „aktualny stan zagospodarowania tej nieruchomości” może być inny niż cel wynikający z trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości – i co wtedy? Mimo to przyjmuje się stan aktualny zagospodarowania</li></ol>
42.	§ 49.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§ 49. „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się w podejściu porównawcze.”</p> <p>UWAGA: wnioskuję się za usunięciem-nierynkowy przepis.</p>
43.	§ 50.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>§ 50. „Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości. Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystywania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.”</p>





## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>UWAGA: Wymaga rozszerzenia na inne sytuacje. Interpretuje się, że „inwestor” to ktoś kto inwestuje w nieruchomości. Natomiast są sytuacje, w których właściciel zamawia od rzeczoznawcy wycenę np. nieruchomości obciążonej organicznym prawem rzeczowym (np. służebność osobista) ale chce by dokonać wyceny bez uwzględnienia tego prawa.</p> <p>Pytanie czy taka wycena – z założeniami - ma być w (1) operacji szacunkowej? Czy w (2) opracowaniu (zgodnie ze 174.3a) – wartość indywidualna? Bo są tu rozbieżności interpretacyjne!</p> <p>A jeśli (2) – bo założenia nie są faktyczne tylko określone przez zamawiającego to sformułowanie &gt;&gt; „jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości” winno się rozszerzyć o „a także jakiegokolwiek inne założenia nierynkowe lub nie odpowiadające stanowi faktycznemu tej nieruchomości”.</p>
44.	§ 55.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 55.1. „Przy określaniu wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, o której mowa w art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.3)) oraz w art. 21 ust. 8 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2245 i 2339), przyjmuje się stan nieruchomości i poziom cen na dzień wyceny. Jeżeli określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego, stanu zagospodarowania oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu jej rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.”</p> <p>UWAGA: Powinno brzmieć:</p> <p><i>Jeżeli określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, DODATKOWO OKREŚLA się wartość nieruchomości według stanu techniczno-użytkowego, stanu zagospodarowania oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu jej rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.</i></p> <p>Z aktualnej treści przepisu wynika, że gdy planowany jest rozwój nieruchomości to już nie określa się wartości wg stanu i cen z dnia aktualnego na datę wyceny, jedynie tę wg stanu planowanego.</p>
45.	§ 55.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 55.2. „Rzecznawca majątkowy wskazuje obszary ryzyka związanego z przyjęciem wycenianej nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia. W szczególności ujawnia poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Analiza obszarów ryzyka stanowi załącznik do operatu szacunkowego.”</p> <p>UWAGA: Zgodnie z aktualnie obowiązującym „standardem bankowym” są 3 wymagania przy operacji dla tych potrzeb:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Uwzględnić wymagania wierzyciela, jeśli są zgodne z prawem,</li><li>2. Podać okoliczności ograniczające przydatność nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia,</li></ol>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>3. W załączniku opisać obszary ryzyka (zdefiniowane 3 obszary w standardzie). Aktualny zapis ust.2 wskazuje, że okoliczności ograniczające są włączone do obszarów ryzyka, a obszary ryzyka, poza okolicznościami ograniczającymi, de facto nic więcej nie muszą zawierać. Czy taka była intencja tego zapisu? By zmienić uregulowania standardu?</p>
46.	§ 55. 3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 55. 3. „Wycenę nieruchomości można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez instytucje oferujące usługi finansowe, zwane dalej wierzycielami, o ile uwarunkowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa.” UWAGA: Zapis „można przeprowadzić” oznacza, że nie trzeba. Czy taka była intencja zmiany? W aktualny standardzie jest nakaz uwzględniania wytycznych wierzyciela, o ile nie są sprzeczne z przepisami.</p>
47.	§ 57.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 57. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości rolnej uwzględnia się w szczególności: 1) dla nieruchomości niezabudowanej i nieprzeznaczonej pod zabudowę budynkami lub budowlami rolniczymi – rodzaj użytku rolnego, lokalizację, dogodność dojazdu, jakość bonitacyjną, ukształtowanie przestrzenne, kulturę rolną, trudność uprawy, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę; (...).” UWAGA: W źródłach danych o nieruchomościach nie ma informacji o wielkości zanieczyszczeniu środowiska. Z jakich publikacji ma korzystać rzeczoznawca? GIOS publikuje dane zmienne odnośnie zanieczyszczenia powietrza. Skąd dane o zanieczyszczeniu gleb?</p>
48.	§ 58.4.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 58.4. „Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, przy określaniu wartości nieruchomości rolnych, o których mowa w ust. 3, stosuje się podejście mieszane metodą pozostałościową, określając różnicę pomiędzy wartością gruntu o podobnych cechach pozostającego w uprawie, a kosztami przywrócenia wycenianego gruntu do stanu rolniczego wykorzystania.” UWAGA: Ust. 5 wprowadza (kolejny raz) nową definicję metody pozostałościowej! Zapomniano, że w metodzie pozostałościowej jest jeszcze obowiązek uwzględniania wszystkich kosztów ponoszonych w trakcie realizacji projektu. Są one wymienione w obecnie używanej Nocie Interpretacyjnej PFSRM (są to, między innymi zysk inwestora oraz koszty oprocentowania kredytu bankowego). Zatem brak takich elementu zysku, powoduje zawyżenie wartości! Wartość powstała w wyniku takiego obliczenia nie odwzorowuje zachowania racjonalnego inwestora i nie jest wartością rynkową.</p>
49.	§ 71.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>§ 71.2. „Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej”</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			UWAGA: przy ustalaniu różnicy czy ustalaniu wartości?
50.	§ 73.6.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	<p>§ 73.6. „Przy ustalania współczynnika przeliczeniowego dokonanych nakładów uwzględnia się stopień zużycia technicznego tych elementów części składowych gruntu, których nakłady dotyczą, oraz stopień zużycia tych części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.”</p> <p>UWAGA: Powinno być: <i>‘Przy określaniu wartości dokonanych nakładów uwzględnia się odpowiednio stopień zużycia tych elementów części składowych gruntu, których nakłady dotyczą oraz odpowiednio stopień zużycia tych części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.’</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. uwzględnienie zużycia poprzez wymiennienie tych czynności tylko dla etapu obliczeń wskaźnika przeliczeniowego jest niewystarczające – ocena zużycia technicznego i/lub funkcjonalnego nakładów powinna mieć miejsce na etapie identyfikacji nakładów,</li><li>2. uwzględnienie tylko zużycia technicznego jest zbytnim ograniczeniem dla szacującego rzeczoznawcy, jeśli nakład jest nieprzydatny wg kryterium obiektywnego,</li><li>3. wprowadzenie słowa „odpowiednio” pozwala na zastosowanie algorytmów w przypadkach trudnych .</li></ol>
51.	§ 74.1.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	<p>§ 74.1. „Jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie na skutek nakładów dokonanych przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego oraz nakładów dokonanych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich albo otaczających, określa się wartość nakładów zredukowanych.”</p> <p>UWAGA: Powinno być: <i>‘Jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie na skutek nakładów dokonanych przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego oraz nakładów dokonanych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich albo położonych w otoczeniu, określa się wartość nakładów przy uwzględnieniu udziału tych podmiotów w dokonanych nakładach.’</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. przepis sugeruje, że zmiana wartości nieruchomości może być zarówno pozytywna jak i negatywna (deprecjacja), wówczas rozliczenie nakładów zwiększających wartość oraz ujemnych (zmniejszających wartość wycenianej nieruchomości) powinno mieć miejsce – w dodatku niekoniecznie w sposób zaproponowany w par.74.2,</li><li>2 . przepis wprowadza nieznaną dotąd i niezdefiniowaną w rozporządzeniu pojęcie jak nieruchomość otaczająca oraz nakłady zredukowane,</li><li>3. słowo nakłady zredukowane – nie jest adekwatne do treści jakie ma wyrażać.</li></ol>
52.	§ 74.2.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	<p>§ 74.2. „Wartość nakładów zredukowanych określa się jako iloczyn wartości nakładów określonych w sposób, o którym mowa w § 73i udziału właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w kosztach budowy obiektów lub urządzeń wpływających na zmianę jej wartości. Wartość nakładów zredukowanych określa się według wzoru.”</p> <p>UWAGA: skreślić całość. Powyższy wzór jest do zastosowania przy użyciu prostych zasad matematyczno –logicznych i nie wymaga regulacji w rozporządzeniu ministerialnym.</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

§ 76.3.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 76.3. „rzez stan zagospodarowania nieruchomości rozumie się sposób i intensywność wykorzystywania terenu, a także sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz cechy tych obiektów, w tym w szczególności wymiary, kubaturę, formę architektoniczną i usytuowanie na gruncie.” UWAGA: Podano definicję „stan zagospodarowania”. Czy definicja ma mieć zastosowanie wyłącznie na obszarze par. 76? Czy na obszarze całego rozporządzenia – wówczas należy ją przenieść do „Przepisy ogólne” na początku rozporządzenia .	
§ 81.5.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	§ 81.5. „W operacie szacunkowym wskazuje się datę, na którą została określona wartość nieruchomości, datę sporządzenia operatu szacunkowego, datę oględzin nieruchomości oraz datę, na którą przyjęto stan nieruchomości. W zależności od celu wyceny rzeczoznawca majątkowy może wskazać dodatkowe istotne daty.” UWAGA: Istotną datą, za każdym razem jest także data, z której przyjęto przeznaczenie nieruchomości. Skoro, zgodnie z definicją ustawową (UoGN) stan nieruchomości nie uwzględnia elementu przeznaczenia to wskazanie tej daty powinno być także obowiązkowe, chyba, że przyjmowane jest z tej samej daty co stan nieruchomości.	
53.	załącznik nr 2	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	UWAGI OGÓLNE: W całości powinien być skreślony jako niepotrzebny – zagadnienia nim objęte mają charakter szczegółowych instrukcji i mogą być opisane w standardach zawodowych, dotyczących tej tematyki, a ponadto w zakresie szacowania zużycia treść załącznika zawiera istotne błędy merytoryczne. Ponadto instrukcja jest niekompletna, po oszacowaniu wartości w stanie nowym i stopnia zużycia – nie ma połączenia tych wielkości. Z ostrożności podano kolejno poniżej analizę błędów w załączniku nr 2:
54.	załącznik nr 2 pkt I.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	Załącznik nr 2 pkt I. „Sposoby określania kosztów odtworzenia części składowych gruntu stanowiących obiekty budowlane.” UWAGA: Powinno być: <i>Sposoby określania kosztów odtworzenia części składowych gruntu stanowiących obiekty budowlane - w metodzie kosztów odtworzenia.</i> Doprecyzowanie „w metodzie kosztów odtworzenia” stanowi nawiązanie do klasyfikacji metod i technik wyceny.
55.	załącznik nr 2 pkt I. 1. podpunkt 2) i podpunkt 4)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	załącznik nr 2 pkt I. 1. 2)ustalenie jednostki odniesienia (powierzchni albo kubatury)dla obiektu budowlanego (Q); 4)ustalenie liczby jednostek odniesienia wycenianego obiektu budowlanego;” UWAGA: Powinno być: 2) <i>ustalenie jednostki odniesienia (powierzchni albo kubatury) dla wybranego obiektu budowlanego (Q);</i> <del>4)</del> 4) <i>ustalenie liczby jednostek odniesienia wycenianego obiektu budowlanego (Q);</i>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			1. przepis został niestarannie zredagowany i wprowadza w błąd, 2. nie należy ograniczać jednostek odniesienia tylko do powierzchni i kubatury, bo istnieją także obiekty wyceniane przy zastosowaniu innych jednostek (np. liniowe oraz sztuki np. słupy energetyczne).
56.	załącznik nr 2 pkt I. 1. podpunkt 5)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	załącznik nr 2 pkt I. 1. „5) określenie kosztu odtworzenia obiektu budowlanego w stanie nowym, stosując wzór $KOW=Q \times C_j$ ” UWAGA: Powinno być: 5) określenie kosztu odtworzenia obiektu budowlanego w stanie nowym, z uwzględnieniem współczynnika regionalnego ( $Wr$ ) średnich cen robót, stosując wzór: $KOW= Wr \times Q \times C_j$ uzasadnienie: 1. przepis został niestarannie zredagowany i nie wprowadza współczynnika $Wr$ w technice wskaźnikowej – analogicznie jak w pozostałych technikach
57.	załącznik nr 2 pkt I. 2. podpunkt 5)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	załącznik nr 2 pkt I. 2. podpunkt „5)określenie kosztów odtworzenia poszczególnych elementów scalonych w stanie nowym;” UWAGA: skreślić całość, ten punkt jest zbędny.
58.	załącznik nr 2 pkt I. 2. podpunkt 7)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	załącznik nr 2 pkt I. 2. podpunkt 7) „określenie kosztu odtworzenia obiektu budowlanego w stanie nowym, poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego ( $Wr$ ) cen robót budowlanych, stosując wzór: „ $KOE=Wr \times \sum_{i=1} C_i$ UWAGA: Powinno być: określenie kosztu odtworzenia obiektu budowlanego w stanie nowym, poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego ( $Wr$ ) średnich cen robót, stosując wzór: $KOE=Wr \times \sum_{i=1} C_i$ uzasadnienie: 1. nazwa wskaźnika $Wr$ dotyczy średnich cen robót – niekoniecznie budowlanych, a jest to wskaźnik do średnich cen.
59.	załącznik nr 2 pkt I. 3. podpunkt 6)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	załącznik nr 2 pkt I. 3. podpunkt 6) „Zagregowanie poszczególnych robót budowlanych do jednorodnych elementów budowlanych;” UWAGA: przepis nie definiuje pojęcia jednorodnych elementów budowlanych – nie wiadomo co to znaczy ?
60.	załącznik nr 2 pkt I. 3. podpunkt 9)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	załącznik nr 2



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<p>pkt I. 3. podpunkt 9) „określenie kosztu odtworzenia obiektu budowlanego w stanie nowym, poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego (<math>Wr</math>) cen robót budowlanych, stosując wzór: „</p> $KOS = Wr \times \sum_{j=1} C_j$ <p>UWAGA: Powinno być: <i>określenie kosztu odtworzenia obiektu budowlanego w stanie nowym, poprzez uwzględnienie współczynnika regionalnego (<math>Wr</math>) średnich cen robót, stosując wzór:</i></p> $KOS = Wr \times \sum_{j=1} C_j$ <p>uzasadnienie: 1. nazwa wskaźnika <math>Wr</math> dotyczy średnich cen robót – niekoniecznie budowlanych, a jest to wskaźnik do średnich cen.</p>
61.	załącznik nr 2 pkt I. 4.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>Załącznik nr 2, pkt. I.4. „Sposoby określania kosztów odtworzenia części składowych gruntu stanowiących obiektu budowlane stosuje się odpowiednio do określania kosztów zastąpienia tych części składowych.”</p> <p>UWAGA: Techniki stosowane w metodzie kosztów odtworzenia, stosuje się odpowiednio w metodzie kosztów zastąpienia.</p> <p>uzasadnienie: 1. poprawia brzmienie przepisu i nawiązuje do klasyfikacji metod i technik wyceny.</p>
62.	załącznik nr 2 pkt II.	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>Załącznik nr 2 pkt II „Sposoby określania stopnia zużycia części składowych gruntu stanowiących obiektu budowlane.”</p> <p>UWAGA: Powinien być w całości skreślony i uregulowany bądź odrębnym przepisem bądź opisany w standardzie zawodowym, dotyczy to zagadnień innej branży, podlegającej temu samemu ministerstwu i realizujących te same zagadnienia – ocena stopnia zużycia obiektów z ostrożności kolejne uwagi: Pkt II powinien brzmieć: <i>II. Sposoby <del>określania</del> szacowania stopnia zużycia części składowych gruntu stanowiących obiektu budowlane.</i>”</p> <p>uzasadnienie: Stopień zużycia jest szacowany poprzez aproksymacje – nie można go określić w sposób dokładny.</p>
63.	załącznik nr 2 pkt II. 1	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>Załącznik nr 2 pkt.II.1. „Przy określaniu zużycia technicznego (ZT), rozumianego jako utrata cech technicznych obiektu, w zależności od okoliczności uwzględnia się w szczególności;”</p> <p>UWAGA: Powinno być: <i>Przy szacowaniu zużycia technicznego (ZT), rozumianego jako utrata cech technicznych (fizycznych) w stosunku do stanu pierwotnego obiektu, uwzględnia się w szczególności:”</i></p> <p>uzasadnienie: 1. poprawia brzmienie przepisu i doprecyzowuje – zużycie techniczne jest zużyciem fizycznym</p>



## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

64.	załącznik nr 2 pkt II. 1 pkt 10) nowy	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	UWAGA: DOŁOŻENIE PODPUNKTU NR 10- dokonane modernizacje uzasadnienie: 1. wprowadzenie dodatkowego punktu wskazuje na okoliczność że dokonane modernizacje mają wpływ na ocenę stanu technicznego obiektu.
65.	załącznik nr 2 pkt II. 2	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	Załącznik nr 2 pkt. II.2 „Przy określaniu zużycia funkcjonalnego (ZF),rozumianego jako utrata cech użytkowych, w zależności od okoliczności uwzględnia się w szczególności” UWAGA: Powinno być: <i>‘Przy określaniu zużycia funkcjonalnego (ZF), rozumianego jako relatywna utrata cech użytkowych w stosunku do nowych, optymalnych rozwiązań, uwzględnia się w szczególności.’</i> uzasadnienie: 1. poprawia brzmienie przepisu i doprecyzowuje o jaki charakter cech chodzi i jakie jest odniesienie
66.	załącznik nr 2 pkt II. 2 pkt 4) i nowy 9)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	Załącznik nr 2 pkt.II.2 pkt.4) „zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne(panująca „moda”), ochronę cieplną;” UWAGA: Powinno być: <i>4) zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), <del>ochronę cieplną;</del></i> Oraz proponujemy nowy podpunkt: 9) właściwości związane z ochroną cieplną, akustyką, jakością powietrza, uzasadnienie: 1. poprawia logikę przepisu i uzupełnia kryteria oceny ZF
67.	załącznik nr 2 pkt II. 3a	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	UWAGA: WPROWADZENIE DODATKOWEGO PUNKTU: 3a. Możliwość oceny stopnia zużycia technicznego istnieje przy zastosowaniu: 1) metod czasowych 2) metod wizualnych (średnioważonego stopnia zużycia) 3) innych metod opisanych w literaturze przedmiotu 4) opracowań eksperckich innych autorów 5) kilku wyżej wymienionych metod uzasadnienie: 1. uzupełnia możliwość stosowania przez rzeczoznawców majątkowych innych metod, szeroko stosowanych przez inżynierów budowlanych – a nie tylko jednej metody
68.	załącznik nr 2 pkt II. 3	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	Załącznik nr 2 pkt. II.3 „3.Etapy określania zużycia technicznego” UWAGA: Skreślenie całości i określenie jako: <i>Czynności przy szacowaniu zużycia technicznego metodą średnioważonego stopnia zużycia:</i>



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

69.	załącznik nr 2 pkt II.4 a	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>UWAGA: Propozycja nowego punktu o brzmieniu: 4a. Możliwość oceny stopnia zużycia funkcjonalnego istnieje przy zastosowaniu: 1) metod oszacowania kosztów dostosowania elementów obiektu do stanu właściwego (w pełni funkcjonalnego) 2) metod oceny preferencji użytkowników, dotyczących cech funkcjonalnych poszczególnych elementów 3) obu powyższych metod równocześnie – w szczególności odniesieniu do elementów o największym wpływie na trwałość i cechy użytkowe budynku (okna, termomodernizacja, ogrzewanie, układ wnętrza) 4) opracowań eksperckich innych autorów i dostępnej literatury badawczej</p> <p>uzasadnienie: 1. uzupełnia możliwość stosowania przez rzeczoznawców majątkowych innych metod, także tych znanych w innych krajach</p>
70.	załącznik nr 2 pkt II. 4	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>Załącznik nr 2 pkt.II. 4 „4.Etapy określania zużycia funkcjonalnego:” UWAGA:Skreślić całość, powinno być: <i>Czynności przy szacowaniu zużycia funkcjonalnego w przypadku konieczności uwzględnienia wymiany części elementów oraz oceny preferencji użytkowników odnośnie pozostałych elementów obiektu budowlanego:</i> uzasadnienie: 1. opisany w załączniku sposób jest konglomeratem dwóch sposobów oceny, które nie zostały nazwane, co wymaga uzupełnienia, bo nie wiadomo o co chodzi i algorytm jest niepotrzebnie wydłużony.</p>
71.	załącznik nr 2 pkt II. 5	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych	<p>Załącznik nr 2 pkt. II. 5. „Dla obiektów budowlanych bądź ich elementów budowlanych, których nie można obejrzeć, dla określania stopnia zużycia technicznego albo stopnia zużycia funkcjonalnego, stosuje się sposoby uzależniające zużycie obiektów budowlanych lub elementów budowlanych od ich wieku:” UWAGA: Skreślić w całości, uzasadnienie: ten punkt jest wyjątkowo kontrowersyjny i zawiera błędy logiczne np.: - niezgodność nomenklatury z nomenklaturą stosowaną w normach i przez inne zawody zajmujące się tematyką - nie uwzględnia prawa fizyki bowiem małe t jest zdefiniowane jako faktyczny okres eksploatacji, a obiekty nieużytkowane także się starzeją pod wpływem czynników atmosferycznych - duże T – nazwane jako zakładany (docelowy) okres eksploatacji - nie jest poparte wyjaśnieniem, co to oznacza, przez kogo zakładany, a także nie podaje i nie przywołuje właściwych tabel z okresami trwałości, które byłyby przydatne dla rzeczoznawców majątkowych - ogranicza stosowanie formuł czasowych w tym przypadku do dwóch wzorów (dlaczego nie wiadomo),</p>





## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			- wymusza obliczenia według jednej formuły dla dwóch przypadków - braku remontu i braku wymiany elementów, podczas gdy są to zupełnie inne sytuacje
72.	załącznik nr 2 pkt II. 6	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>Załącznik nr 2 pkt II.6. „W trakcie eksploatacji obiekty budowlane i ich elementy budowlane podlegają zarówno zużyciu technicznemu, jak i zużyciu funkcjonalnemu. Do ustalenia stopnia zużycia przyjmuje się zużycie łączne. Określając zużycie łączne obiektu należy:”</p> <p>UWAGA: Skreślić całość, powinno być:</p> <p><i>Obiekty budowlane i ich elementy mogą wykazywać zarówno zużycie techniczne, jak i zużyciu funkcjonalne. Jeśli zachodzi potrzeba oszacowania zużycia łącznego (rozumianego jako jednoczesne), należy:</i></p> <p>(...)</p> <p>uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. nie jest ważna faza eksploatacji, na innym etapie cyklu życia budynku też może być taka sytuacja</li><li>2. zużycie łączne jest zużyciem jednoczesnym (w tym samym czasie, skorelowane zużycia) – nie podlega dodawaniu matematycznie)</li><li>3. w niektórych przypadkach zachodzi potrzeba oszacowania tylko zużycia technicznego (np przy ubezpieczeniach, rozliczeniach majątkowych, inne)</li></ol>
73.	załącznik nr 2 pkt II. 6 podpunkt 1) i 2)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>Załącznik nr 2 pkt II.6 „1) określić stopień zużycia technicznego Szt oraz stopień zużycia funkcjonalnego Szf dla każdego z elementów budowlanych;</p> <p>2) wybrać największy stopień zużycia każdego elementu budowlanego spośród określonych stopni zużycia technicznego i zużycia funkcjonalnego;”</p> <p>UWAGA: Skreślić całość, powinno być:</p> <p>1) <i>Dla poszczególnych elementów scalonych obiektu budowlanego należy określić kryterium oceny zużycia - odpowiednio kryterium techniczne lub funkcjonalne (w tym także technologiczne) z uwzględnieniem uwarunkowań dotyczących trwałości i bezpieczeństwa użytkowania obiektu.</i></p> <p>2) <i>Zgodnie z wybranym kryterium oceny, należy oszacować stopień zużycia każdego elementu scalonego obiektu – odpowiednio stopień zużycia technicznego Szt lub stopień zużycia funkcjonalnego Szf</i></p> <p>uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. nie trzeba wykonywać niepotrzebnych czynności, wystarczy właściwy wybór kryterium</li></ol>
74.	załącznik nr 2 pkt II. 6 podpunkt 3)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	UWAGA: brak wzoru
75.	załącznik nr 2 pkt II. 6 podpunkt 7)	Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	<p>Załącznik nr 2 pkt II.6 podpkt. 7) „Przy określaniu wartości odtworzeniowej metodą kosztów odtworzenia wykorzystuje się wyłącznie zużycie techniczne.”</p> <p>UWAGA: skreślić całość</p> <p>uzasadnienie:</p>



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PISMA 35/MSRM/2023

			<ol style="list-style-type: none"><li>1. w niewytłumaczalny sposób nie byłoby można zastosować zużycia funkcjonalnego elementów wycofanych prawnie z użytkowania mimo jeszcze zachowanej trwałości technicznej (np eternit)</li><li>2. przeciwnie nawet – to przy metodzie kosztów zastąpienia – część zużycia funkcjonalnego jest zniwelowana nowymi materiałami czy rozwiązaniami</li><li>3. jeśli autor miał na myśli wycenę do celów ubezpieczeń – to należało sformułować to wprost.</li></ol>
--	--	--	---



Mazowieckie Stowarzyszenie  
Rzecznawców Majątkowych  
ul. Hoża 66/68  
00-681 Warszawa  
Tel. 500 834 606  
biuro@maz-srm.pl

Warszawa, 22 marca 2019

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju  
ul. Wspólna 2/4  
00-926 Warszawa

**Dotyczy: konsultacji publicznych projektu obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego (sprawa: DGN-V.452.2.2018.EG.5).**

W odpowiedzi na ogłoszone konsultacje publiczne projektu standardu zawodowego dotyczącego wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych przedstawia niniejszym swoje uwagi do projektu standardu. Oprócz przedstawienia szczegółowych propozycji zmian treści projektu przedstawionych w formie tabelarycznej w załączniku, poniżej przedstawiamy nasze ogólne uwagi do projektu.

Zgodnie z deklaracjami Rządu, jako kraj idziemy w kierunku cyfryzacji i digitalizacji. W dobrej wierze korzystamy zatem jako rzeczoznawcy majątkowi z rejestrów tworzonych przez administrację państwową i samorządową. Nie możemy się więc zgodzić na ponoszenie odpowiedzialności za konsekwencje błędów systemowych, dotyczących zbiorów informacji, w których budowanie zainwestowano ogromne sumy publicznych pieniędzy. Niestety w tym kierunku zmierza wskazanie aktów notarialnych jako jedynych dopuszczalnych źródeł danych o transakcjach nieruchomościami, prowadzące *de facto* do zakwestionowania jako takich źródeł rejestrów publicznych (punkt. 2.6 projektu).

Zapisy proponowane w projekcie standardu idą ponadto niestety w kierunku przekształcenia procesu wyceny nieruchomości w czysto „mechaniczną” procedurę wytwarzania operatów szacunkowych. Zgubiony został cel w jakim sporządza się wycenę, którym jest oszacowanie wartości nieruchomości lub też, w przypadku różnicy zdań, dojście do porozumienia w sprawie wartości.

Projekt standardu wydaje się ponadto ignorować zupełnie nie tak dawną nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła nową definicję wartości rynkowej w brzmieniu:

*„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”*

Treść definicji jednoznacznie pokazuje, że szacując wartość rynkową nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien odzwierciedlać w niej tok myślenia i sposób działania typowych uczestników rynku działających w hipotetycznej transakcji sprzedaży nieruchomości. Zatem metodyka pracy rzeczoznawcy powinna to umożliwiać w jak największym stopniu. Tymczasem proponowana treść standardu pełna jest czysto mechanicznych i arbitralnych regulacji wiążących rzeczoznawcom ręce w dążeniu do prawidłowego oszacowania wartości. Przykładem może tu być ograniczenie możliwości stosowania metody porównywania parami jedynie do sytuacji dysponowania danymi o co najmniej trzech nieruchomościach podobnych sprzedanych na lokalnym rynku (punkt 3.3 projektu). A co w sytuacji, gdy na rynku wystąpiły tylko dwie takie transakcje? Czy typowi uczestnicy rynku w takiej sytuacji szukaliby trzeciej, z gruntu mniej podobnej transakcji na tzw. rynkach równoległych? Najprawdopodobniej nie. Dlaczego więc projekt zmusza do tego rzeczoznawców majątkowych, obniżając tym samym trafność tak wykonanej wyceny? Niestety takich rozwiązań jest w projekcie wiele. Przedstawiamy je w załączonej tabeli.

Uwagę zwraca także brak precyzji wypowiedzi a w wielu miejscach sprzeczność z podstawowymi zasadami legislacji. Przykładem może być nakładanie na rzeczoznawców obowiązku, który nie jest jasno skonkretyzowany. Sytuacja taka występuje np. w punkcie 2.8 projektu nakazującym wykorzystanie w procesie wyceny „wszelkich niezbędnych i dostępnych informacji” o nieruchomościach będących przedmiotem sprzedaży. Regulacja nie wskazuje jednak żadnej minimalnej listy takich informacji. Nie pozostawia jednak decyzji w tym zakresie rzeczoznawcy. Zapis nakłada na niego obowiązek wykorzystania nie wskazanych nigdzie informacji. Wystarczy zatem wykazać jedno źródło, którego rzeczoznawca nie wykorzystał, aby zakwestionować sposób wykonania operatu szacunkowego. Trudno nie wyciągnąć z tego wniosku, że standard w większym stopniu ułatwi karanie rzeczoznawców i kwestionowanie wycen niż ich wykonywanie.

Szczególnie rażące jest jednak nałożenie obowiązku niemożliwego do wykonania w postaci bezwzględnego nakazu wykonania oględzin nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym rynku. Tymczasem rzeczoznawca zapewne nigdy nie będzie w stanie dokonać oględzin sprzedanych lokali mieszkalnych. Co więcej, nawet sama liczba transakcji zaistniałych na lokalnym rynku może realnie uniemożliwić przeprowadzenie oględzin wszystkich nieruchomości. Co istotne, projekt przewiduje oględziny nieruchomości sprzedanych a nie tylko tych uznanych ostatecznie za podobne i wykorzystywanych w procesie wyceny. W tym zakresie projekt oderwany jest całkowicie od realiów i praktyki wykonywania zawodu.

Proponowany sposób regulacji wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym doprowadzi też zapewne do znacznego wydłużenia czasu wykonywania wycen oraz wzrostu kosztów jej przygotowania a tym samym także cen takich usług. Dotknie to w szczególności następujących sfer gospodarki:

- wszelkie wyceny portfelowe gruntów;
- wyceny dla celów sprawozdań finansowych;
- cykliczne wyceny banków ziemi dla deweloperów ;
- wyceny na potrzeby spółek giełdowych
- w niektórych przypadkach wyceny na potrzeby aportów;
- wyceny nieruchomości nietypowych, dla których trzeba dokonać analizy w skali kraju.

Ponadto w przypadku wycen sporządzanych dla celów publicznych i wykupu nieruchomości na mocy "spec ustaw" „mechaniczny” sposób wykonywania wycen proponowany w projekcie może w istotny sposób zwiększyć nieścisłości i roszczenia odszkodowawcze.

Uważamy ponadto, że projekt standardu znacznie wykracza poza delegację ustawową. Zwracamy uwagę na następujące przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. tj. z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204) – dalej UGN.

*„Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:*

*[...]*

*14) standardach zawodowych - należy przez to rozumieć **reguły postępowania** przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;”*

*„Art. 159. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając:*

- 1) **sposoby określania wartości nieruchomości** przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;*
- 2) **sposoby określania wartości nieruchomości** dla różnych celów;*
- 3) **sposoby określania wartości nieruchomości** jako przedmiotu różnych praw;*
- 4) **sposoby określania wartości nieruchomości** w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia;*
- 5) rodzaje nakładów na nieruchomości;*
- 6) dane, jakie powinien zawierać operat szacunkowy, oraz sposób potwierdzania jego aktualności;*
- 7) uwarunkowania określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.”*

Duża szczegółowość proponowanego projektu powoduje, że nie są to w naszej ocenie „reguły postępowania” o których mowa w ustawowej definicji standardu zawodowego, lecz „sposoby określania wartości nieruchomości”, które określone mogą być jedynie aktem o randze rozporządzenia przez Radę Ministrów, a nie przez „ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa”, o którym mowa w art. 175 pkt 6 UGN zawierającym delegację do ustalania i ogłaszania standardów zawodowych.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, wnioskujemy o dokonanie w projekcie standardu zmian dostosowujących go do wymogów przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz realiów wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, co w naszej ocenie zostanie osiągnięte dzięki wprowadzeniu poprawek, które przedstawimy z tabeli załączonej do niniejszego pisma.

W imieniu Zarządu Stowarzyszenia,



Małgorzata Kosińska  
Prezes Stowarzyszenia



**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	<b>MSRM</b>	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"> <li>– opis dynamiki transakcji i obrotu nieruchomościami na danym rynku, w tym ocenę czy transakcje te można uznać za rynkowe,</li> <li>– ustalenie cech nieruchomości istotnych w kształtowaniu się cen na danym rynku,</li> <li>– ustalenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na zmienność cen na danym rynku,</li> <li>– informację o ofertach,</li> <li>– inne istotne informacje.”</li> </ul>	<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><b>Omawiane ograniczenie ma charakter niekonstytucyjny oraz sprzeczny z obowiązującym ustawodawstwem. Należy wziąć</b></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 przeciwnie skuteczne, niezgodne z celami i treścią przytoczonych unormowań. Należy, przede wszystkim, podkreślić, że <b>żadna norma prawna nie ogranicza katalogu dokumentów źródłowych w zakresie wyceny nieruchomości.</b> Już z tej przyczyny wskazanie wyłącznie na akty notarialne stanowi wprowadzenie ograniczenia, w istocie będącego zakazem, który ma charakter pozaustawowy. Należy podkreślić, że <b>stosowanie standardu wpływa na prawa i interesy jednostki</b> w państwie i wiąże się ściśle z gwarancjami własności, chociażby poprzez powołany art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. <b>Ograniczenie w tym omawianym zakresie bez ustawowej podstawy jest niedopuszczalne.</b></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. <b>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”.</b> Przede wszystkim chodzi tu o dane dotyczące cen, jako kluczowe dla określenia wartości nieruchomości.</p> <p>4</p> <p>Warto zauważyć, że <b>nie ma uzasadnienia dla ewentualnych twierdzeń, że akty notarialne mogłyby być bardziej wiarygodne niż inne źródła</b>, 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. <b>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.</b> 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	<b>MSRM</b>	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, <b>omawiany wymóg będzie często niemożliwy do spełnienia i pozostaje niespójny z ustawą</b>. 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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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

				<p>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.</p>
18	<b>MSRM</b>	3.4	<i>Proponujemy skreślenie punktu</i>	<p>Treść punktu jest już uregulowana w akcie wyższego rzędu tj. Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego § 4 pkt. 4.</p>
19	<b>MSRM</b>	Rozdział 4 Rozdział 5	<i>Proponujemy skreślenie rozdziału 4 i 5</i>	<p>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.</p> <p>Proponujemy skreślenie rozdziałów w całości.</p>

				<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 <b>współczynnikami korygującymi</b>, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.</i></p> <p>Ze swojej definicji współczynnik jest to <b>mnożnik</b> 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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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	<b>MSRM</b>	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 wiarygodności kredytowej. Nie ma powodu, aby standard nr 2 takiej regulacji nie zawierał.</p>