|  |
| --- |
| **Uwagi do *projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*****OPINIOWANIE** |
| **Lp**. | **Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/** **pkt Uzasadnienia/****pkt OSR** | **Podmiot zgłaszający** | **Uwaga/ Propozycja zmian zapisu** |
|  | Przepisy ogólne |  | Brakuje odniesienia do ogólnej zasady, że wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, w tym w szczególności podatku vat.Uzasadnienie:Rzeczoznawcy często popełniają błędy polegające na tym, że dane wejściowe do wyceny są ovatowane (transakcje, stawki czynszów, koszty odtworzenia itd.). Czasem część z przyjętych danych do wyceny jest z vatem a część bez vatu. Wartość powstała w wyniku tego błędu lub niekonsekwencji jednolitości danych prowadzi w efekcie do wartości, która nie wiadomo jaką stawkę vat uwzględnia.Rzeczoznawca nie ma wiedzy, ani kompetencji do zajmowania stanowiska w sprawach podatkowych. Z tego powodu wymagana jest jednoznaczna zasad, że wartość określana przez rzeczoznawcę nie zawiera podatków i opłat. |
|  | Par. 3.3. |  | Obowiązek oględzin nieruchomości.1. Pytanie – czy te oględziny, nawet w ograniczonym zakresie – mogą być przeprowadzone wirtualnie czy fizycznie – nie jest to doprecyzowane. Interpretacja rzeczoznawców może być różna.2. Są sytuacje gdy oględziny są bezprzedmiotowe, nawet w ograniczonym zakresie. Np. Stan nieruchomości z 1947 r. Nieruchomości, zagospodarowania, otoczenia i sąsiedztwa dziś już nie ma takiego jakie było w dacie nakazanego do wyceny stanu nieruchomości. |
|  | Par. 6.1 |  | 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. |
|  | Par.6.5. |  | Z zapisu wnika m.in. nakaz dokonywania oględzin nieruchomości podobnych.1. Pytanie czy fizycznie czy wirtualnie?
2. 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 transakcji sprzed tej daty, faktycznie ich stan może być całkowicie inny niż w dacie kiedy dokonywana jest wycena.
 |
|  | Par. 6.6 |  | Z zapisu wynika, że od aktualizacji można obstąpić. 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 niezmienione. |
|  | Par. 6.7 |  | Pytanie: czy intencją ustawodawcy było pozostawienie przepisu w niezmienionej postaci?Przepis oznacza, że jeśli warunki szczególne występują, ale jednocześnie ceny rażąco nie odbiegały to taka transakcja może być włączona do grupy nieruchomości podobnych.Czy jednak zasada, że jeśli są szczególne warunki to niezależnie od ceny pomija się taką transakcję |
|  | Par.9.1 |  | Zapis przeniesiony z noty podejścia porównawczego: „Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny.”Wielu rzeczoznawców spłyca wycenę interpretując ten zapis, że jeśli „wyjmą” 3 mimo, że tych najbardziej podobnych jest 5, to nie naruszają tej zasady.Czy nie lepiej zapisać:„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.”Wówczas rzeczoznawca nie może wybrać – tendencyjnie – tylko 3 najbardziej mu pasujących, lub 3 które zabrał, bo dalej nie chciało mu się badać rynku.   |
|  | Par. 9.2 |  | 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.Skoro do wzoru wstawiono:P – powierzchnia nieruchomości wycenianejTo tym samym jednostka przeliczeniową może być tylko „powierzchnia” |
|  | Par. 9.2 |  | 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 tek metody, winno dopisać się także, że: „należy uwzględnić położenie ceny średniej w przedziale poprzez nadanie współczynnikowi środkowemu wartość 1”  |
|  | Par. 9.3 |  | 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.Może lepiej zapisać, że tę metodę stosuje się wyłącznie do określenia wartości na potrzeby katastru, bez wprowadzania obowiązku stosowania par. 6.5. |
|  | Par. 18.1 |  | Dodano co prawna sformułowanie rozszerzające: „działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy”, ale to nadal nie wyczerpuje sytuacji rynkowych.W nocie metody pozostałościowej użyto pojęcia by stosować metodę pozostałościową: „rozwój” nieruchomości, co oznacza jej zmianę na lepsze.Słowo „rozwój” zostało także użyte w niniejszym projekcie rozporządzenia >> par. 50.1.Mogą być sytuacje, w których trzeba zastosować metodę pozostałościową pomimo, że nie prowadzi się prac budowalnych, a także działań zmieniających stan techniczno-użytkowy, a jedynie użytkowy, funkcjonalny lub wyłącznie prawny.Wprowadzenie zapisu nadal nie naprawia sytuacji. Należałoby zapisać: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.Lub: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. |
|  | Par.18.2 |  | Z uwzględnieniem uwagi jw. |
|  | Par.19.1, 2) |  | Z uwzględnieniem uwagi jw. |
|  | Par. 27.1 |  | Wykreślić słowa: „o podobnych cechach”.Powyższe wprowadza ewentualną interpretację, że to będą jakieś ceny średnie i że nie wym aga to procedury wyceny – takie operaty się pojawiają. Pozostawienie „wartość rynkowa gruntu” oznacza wskazany rodzaj wartości oraz wymusza zastosowanie procedury odpowiedniego podejścia do wyceny gruntu.Jeśli miałoby pozostać to „o takich samych cechach” a nie „podobnych”. |
|  | Par. 30!!! |  | Ten przepis powoduje, że procedura przy wycenie nieruchomości będącej przedmiotem prawa własności jest następująca:1. Porównawczo na transakcjach będących przedmiotem prawa własności
2. Jak nie ma prawa własności to relacja z porównywalnego rynku i wycena na UW
3. Jak nie ma 2 to wzór parametryczny – I TU JUŻ DA SIĘ ZROBIĆ WYCENĘ ZAWSZE

Co to powoduje? ŻE ZAMKNIĘTA JEST DROGA DO STOSOWANIA PODJEŚCIA MIESZANEGO, METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ!!!Bo zgodnie z przepisem tę metodę 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), bo tam jest procedura inna!!!:1. Porównawczo na UW
2. Jak nie ma to relacja
3. Jak nie można 2 to – metoda pozostałościowa – to w zasadzie zawsze można wykonać
4. I dopiero jak nie ma możliwości 1,2 i 3 to wzór parametryczny

NIELOGICZNIE, NIERYNKOWO, BRAK KONSEKWENCJIJeżeli 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. |
|  | Par 31.5 |  | Ust. 5 wprowadza nową definicje metody pozostałościowej!Zapomniano, że w metodzie pozostałościowej jest jeszcze obowiązek uwzględniania zysku inwestora. Dla takich nieruchomości także może on mieć miejsce. Zatem brak elementu zysku, powoduje zawyżenie wartości! Wartość powstała w wyniku takiego obliczenia nie jest wartością rynkową. |
|  | PAR.32 |  | 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.Czyli:„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”.Norma taka funkcjonuje od lat w standardzie dotyczącym wyceny ograniczonych praw rzeczowych. |
|  | Par. 33 |  | 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. |
|  | PAR. 34.4 |  | Dodać, że 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 także spółdzielczego prawa. |
|  | Par.35!!! |  | Wymieszane są 2 sprawy w tym przepisie – wycena praw zobowiązaniowych i konieczność ich uwzględniania przy wycenie nieruchomości jeśli takie prawa są z nią związane, a jednocześnie mają wpływ na wartość.Należy te 2 kwestie rozdzielić.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.1. Konieczność ich uwzględniania >> uwzględniona w projektowanym par.36
 |
|  | Par. 37.2 |  | 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.”  |
|  | PAR.38.1, 2) |  | 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. |
|  | Par. 38.1, 1) |  | 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. |
|  | Par. 38.2 |  | Wprowadzenie wskaźników jest nierynkowe!Przepis będzie prowadził do nadużyć i większość rzeczoznawców uzna (z góry), że transakcji nie ma i będzie stosować wskaźniki.Wnioskuje się o usunięcie. |
|  | Par.45.1 (ust. 2 analogicznie) |  | 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. |
|  | Par. 45.4 |  | 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.
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?
 |
|  | Par. 49 |  | Wnioskuje się za usunięciem – nierynkowy przepis. |
|  | Par. 50 |  | Wymaga rozszerzenia na inne sytuacje. Interpretuje się, że „inwestor” to ktoś kto inwestuje w nieruchomość. 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.Pytanie czy taka wycena – z założeniami - ma być w (1) operacie szacunkowym? Czy w (2) opracowaniu (zgodnie ze 174.3a) – wartość indywidualna? Bo są tu rozbieżności interpretacyjne!A jeśli (2) – bo założenia nie są faktyczne tylko określone przez zamawiającego to sformułowanie >> „jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości” winno się rozszerzyć o „a także jakiekolwiek inne założenia nierynkowe lub nie odpowiadające stanowi faktycznemu tej nieruchomości”. |
|  | Par. 55.1 |  | 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.Należałoby poszerzyć zapis: 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. |
|  | Par.55.2 |  | Zgodnie z aktualnie obowiązującym „standardem bankowym” są 3 wymagania przy operacie dla tych potrzeb:1. Uwzględnić wymagania wierzyciel, jeśli są zgodne z prawem,
2. Podać okoliczności ograniczające przydatność nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia,
3. W załączniku opisać obszary ryzyka (zdefiniowane 3 obszary w standardzie).

Aktualny zapis ust.2 wskazuje, że okoliczności ograniczające są włączone do obszarów ryzyka, a obszary ryzyka, poza okolicznościami ograniczającymi, de fakto nic więcej nie muszą zawierać.Czy taka była intencja tego zapisu? By zmienić uregulowania standardu? |
|  | Par. 55 ust.3 |  | 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. |
|  | Par. 58 ust.4 |  | Ust. 5 wprowadza (kolejny raz) nową definicje metody pozostałościowej!Zapomniano, że w metodzie pozostałościowej jest jeszcze obowiązek uwzględniania zysku inwestora. Dla takich nieruchomości także może on mieć miejsce. Zatem brak elementu zysku, powoduje zawyżenie wartości! Wartość powstała w wyniku takiego obliczenia nie jest wartością rynkową. |
|  | Par. 71 ust.2 |  | Przy ustalaniu różnicy? Czy przy ustalaniu wartości? |
|  | Par. 76.ust 3 |  | 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. |
|  | Par. 81.5 |  | 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.  |

Magdalena Małecka

28.06.2023 r.