|  |
| --- |
| **Uwagi do *projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*****KONSULTACJE PUBLICZNE** |
| **Lp**. | **Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/** **pkt Uzasadnienia/****pkt OSR** | **Podmiot zgłaszający** | **Uwaga/ Propozycja zmian zapisu** |
| 1. | § 3 ust. 2 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Rzeczoznawca majątkowy nie ma możliwości i uprawnień dokonywania oględzin nieruchomości będących przedmiotem porównań. Stanowi to naruszenie prawa własności. Obligatoryjność oględzin nieruchomości porównawczych dodatkowo wydłuża proces wyceny i koszty usługi. Decyzja dotycząca konieczności dokonania oględzin nieruchomości porównawczych powinna być przedmiotem oceny rzeczoznawcy majątkowego i ustaleń między stronami. |
| 2. | §3 ust. 3 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Wprowadzenie tego zapisu może spowodować wykluczenie wielu wycen portfelowych, gdzie nie wszystkie nieruchomości wyceniane są przedmiotem oględzin. Nie będzie zatem możliwości określenia wartości nieruchomości dla nieruchomości, których oględzin nie dokonano. Spowoduje to spore utrudnienia w wycenie dotychczasowych portfeli i brak zrozumienia inwestorów zagranicznych. |
| 3. | §3 ust. 4 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Po słowach „cechy i rodzaj nie są” dodać „i nie były”. |
| 4. | §5 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Przepis w zasadzie powiela art 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: u.g.n.).Po słowach „konieczna jest znajomość” dodać „w szczególności”. |
| 5. | § 6 ust. 1 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Jest to w istocie powtórzenie § 3 ust. 6 rozporządzenia. Wpisane jedynie do podejścia porównawczego oznaczałoby, że w innych podejściach nie trzeba dokonywać tych czynność, a przecież należy tego dokonywać. |
| 6. | §6 ust. 3 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Proponujemy nową treść: Do określenia wartości nieruchomości wykorzystuje się dane o cenach transakcyjnych nieruchomości pochodzące z aktów notarialnych lub oparte o akty notarialne. Na podstawie tych informacji, w tym w szczególności warunków zawarcia transakcji, ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości. Ceny transakcyjne należy odnosić do wybranej jednostki porównawczej.Uzasadnienie do projektu rozporządzenia wskazuje wprawdzie, że akty notarialne powinny być „*podstawowym źródłem danych o nieruchomościach, z których korzysta rzeczoznawca majątkowy*”, co mogłoby oznaczać, że rzeczoznawca majątkowy może korzystać z innych źródeł danych o cenach transakcyjnych, jednak treść § 6 ust. 3 projektu rozporządzenia jest sformułowana w taki sposób, że nie daje możliwości do interpretacji „rozszerzającej” – innej niż ta, że wyłącznym źródłem danych o cenach transakcyjnych nieruchomości są dane pochodzące z aktów notarialnych – ze wszystkimi wynikającymi z takiej interpretacji konsekwencjami.Rozporządzenie jest w tym zakresie niezgodne z dotychczasową, realizowaną od dziesięcioleci praktyką i pragmatyką zawodową rzeczoznawców majątkowych. Stoi w sprzeczności z oczekiwaniami uczestników obrotu gospodarczego godząc w postulaty szybkości, uproszczenia i odformalizowania procesów transakcyjnych. Sprowadza proces weryfikacji cen transakcyjnych do czasochłonnego, podrażającego koszt wyceny postępowania polegającego na obowiązku zapoznawania się przez rzeczoznawcę majątkowego z bliżej nieokreśloną ilością aktów notarialnych, nie mając pewności, że postępowanie takie pozwoli niezbicie ustalić, że transakcje opisane w tych aktach notarialnych odzwierciedlają warunki rynkowe.O ile zasadniczo należy zgodzić się z tym, że rzeczoznawca majątkowy powinien zapoznać się z treścią aktów notarialnych dotyczących transakcji, które bierze pod uwagę w procesie opracowywania wyceny, to jednocześnie pewne jest, że w określonych okolicznościach zapoznanie się z aktem notarialnym okaże się wysoce utrudnione, a czasami nawet niemożliwe. Oczywistym bowiem jest, że dla zachowania metodologii opracowywania wyceny, dokument poddawany weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego nie może budzić wątpliwości co do formy, a to oznacza, że akt notarialny powinien być analizowany w oryginale, a to oznacza konieczność podróży rzeczoznawcy majątkowego do miejsca, w którym istnieje możliwość zapoznania się z oryginałem takiego dokumentu. Jedynie w niewielkim zakresie stosowne organy udostępniają skany aktów notarialnych przy wykorzystaniu technik teleinformatycznych, w tym porozumiewania się na odległość.Niedawno zaistniała, trwająca kilka lat, sytuacja związana z ograniczeniami w przemieszczaniu się i/lub kontaktowaniu się międzyludzkim, a związana z pandemią jest dowodem na to, że w określonych okolicznościach, zapoznanie się z oryginałem dokumentu może być niemożliwe, zaś wstrzymywanie się przez rzeczoznawcę majątkowego z opracowywaniem wyceny do czasu umożliwienia mu wglądu do oryginału dokumentu powoduje, że proces opracowywania wyceny będzie rozłożony w czasie na bliżej nieokreślony okres, którego nie jest w stanie zaakceptować żaden uczestnik obrotu gospodarczego – rzeczoznawca majątkowy wykonuje usługę, zaś czas jej realizacji (zasadniczo jak najkrótszy) jest istotną cechą takiej usługi.Nawet w okolicznościach umożliwiających rzeczoznawcy majątkowemu wgląd do oryginałów wszystkich aktów notarialnych, jakie są niezbędne dla opracowania wyceny, wgląd taki nie daje żadnej pewności, że transakcja objęta treścią konkretnego, analizowanego aktu notarialnego ma charakter umowy zawartej w warunkach rynkowych. O warunkach rynkowych decyduje zgodny zamiar stron (pobudki, motywy) i cel umowy, tj. okoliczności znajdujące się w obszarze autonomicznego i konfidencjonalnego zakresu wyrażania woli przez strony umowy.W tych okolicznościach należy nadać szczególnego znaczenia analizom dokonywanym przez rzeczoznawców majątkowych, nie tylko i nie tyle aktom notarialnym, ile informacjom o cenach transakcyjnych, zawartym w innych obiektywnych źródłach, w tym w Rejestrach Cen Transakcyjnych Nieruchomości pozyskanych od starostów lub baz danych, które obejmują dane transakcyjne uprzednio pozyskane przez podmiot prowadzący bazę od starosty z aktów notarialnych.Autorzy projektu nie zwrócili uwagi, że Rejestr Cen Transakcyjnych Nieruchomości prowadzony jest przez starostów i jest udostępniany rzeczoznawcom majątkowym odpłatnie, w celu wykorzystania pozyskanych danych o cenach transakcyjnych obrotu nieruchomościami dla potrzeb sporządzenia wyceny. Pozyskane z tego rejestru dane mają moc dokumentu urzędowego. Projekt rozporządzenia stoi w sprzeczności z ideą wprowadzenia i dystrybucji systemu pozyskiwania i udostępniania danych zawartych w Rejestrze Cen Transakcyjnych Nieruchomości.Wieloletnia praktyka i dotychczasowe otoczenie prawne nie wymagało wglądu w treść aktów notarialnych. Projekt rozporządzenia sugeruje, że tworzone na podstawie dotychczasowej praktyki i dotychczasowych przepisów wyceny są „wadliwe”, bo nie zawsze rzeczoznawca majątkowy badał akt notarialny.Zwrócić należy uwagę, że żyjemy w dobie wszechobecnej cyfryzacji i informatyzacji. Informatyzacja obejmuje coraz szerszy obszar życia, w tym związanego z obrotem nieruchomościami (np. elektroniczne księgi wieczyste). Niezrozumiałym jest zawężenie korzystania przez rzeczoznawców majątkowych tylko z aktów notarialnych, które mają postać tradycyjnego dokumentu. Taki zapis projektu rozporządzenia ogranicza możliwość szerszego spojrzenia na różnorodny rynek nieruchomości i prowadzi do zniekształcenia, nie tylko z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego, ale również w konsekwencji samej wyceny, która w założeniu powinna być jak najbardziej rzetelna. |
| 7. | § 6 ust. 4 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Przyjęcie sztywnej cezury czasowej, powodującej wykluczenie wcześniejszych transakcje jest sprzeczne z istotą podejścia porównawczego bazującego na cenach historycznych. Jest także sprzeczne z art 153 ust. 1 u.g.n. Sztywne ramy czasowe powodują, że zgodnie z projektem rozporządzenia nie będzie można wykorzystać cen nieruchomości bardzo podobnych do szacowanej, bo umowy były zawarte o kilka dni po dwóch latach od dnia wyceny, a będzie można wykorzystać mniej podobne tylko dlatego, że umowy były zawarta np. kilkanaście dni później. |
| 8. | § 6 ust. 5 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Uwaga jak dla § 3 ust. 3 rozporządzenia. Zapis powinien być uzupełniony o dodanie po słowach „z oględzin nieruchomości” słów „w możliwym do wykonania zakresie”. |
| 9. | § 6 ust. 6 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Potrzeba aktualizacji cen wynika wprost z art 153 ust 1 u.g.n. Z zapisu projektu rozporządzenia wynika, że od aktualizacji można odstąpić. Wydaje się to sprzeczne z ww. przepisem, z której wynika, że „uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu”. 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. |
| 10. | § 6 ust. 8 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Zapis spowoduje brak możliwości przyjęcia odnotowanej na rynku transakcji pochodzącej z przetargu, która nie będzie odbiegała od cen transakcyjnych. Na mało aktywnym rynku może to stanowić kluczowy element dla rzeczoznawcy majątkowego i wpływać na niepotrzebną konieczność rozszerzania rynku o transakcje odnotowane na rynkach sąsiednich.Proponuje się utrzymać zapis z aktualnego § 5 ust.2 rozporządzenia:Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. |
| 11. | § 27 ust. 3 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Zapis w ryzykowny sposób ograniczania rzeczoznawcom majątkowym metodologię do konieczności określania wyłącznie zużycia technicznego, funkcjonalnego lub łącznego. Należy wskazać, że z uwagi na specyfikę nieruchomości może zaistnieć konieczność zastosowania innego np. zużycia środowiskowego.Zapis eliminuje przy wycenie wartości odtworzeniowej uwzględnienie zużycia zewnętrznego (nazywanego także zużyciem środowiskowym). Pominięcie zużycia zewnętrznego w podejściu kosztowym jest poważnym błędem mającym istotny wpływ na poziom wycen.Proponujemy zmienić zapis na poniższy:„Przy określaniu stopnia zużycia obiektów, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala w szczególności zużycie techniczne, funkcjonalne, łączne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości”. |
| 12. | § 27 ust. 4 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Proponujemy zarówno wykreślić zapis jak i usunąć załącznik nr 2 do rozporządzenia jako regulujący metodologię – zapisany w sposób, który w niewystarczającym stopniu odnosi się do możliwej specyfiki nieruchomości, a w konsekwencji może wpłynąć na brak możliwości oszacowania niektórych nieruchomości.  |
| 13. | § 29 ust. 5 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Proponujemy usunięcie tego zapisu i całego załącznika nr 2 do rozporządzenia – aspekty stricte warsztatowe (metodologia wyceny) nie powinny być regulowane rozporządzeniem. |
| 14. | § 31 ust. 5 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Metoda pozostałościowa odwzorowuje sposób wyceny rynkowej gruntów przez inwestorów. W zależności od przeznaczenia gruntu, wielu indywidualnych uwarunkowań gruntu inwestorzy kalkulując zakup tego typu nieruchomości muszą uwzględnić wszelkie koszty związane z jej rozwojem a przede wszystkim pewien poziom rynkowy zysku, który jest akceptowalny, aby ponieść ryzyko inwestycyjne jego zakupu.Przepis zawęża definicję metody pozostałościowej nie uwzględniając zysku inwestora oraz szerokiego spektrum elementów kosztowych, których katalog otwarty były wymieniony chociażby w Nocie Interpretacyjnej „ZASTOSOWANIE METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (m.in. koszty pozwoleń i uzgodnień, koszty zakupu, koszty finansowania itp.). Rekomendujemy usunięcie § 31 ust. 5 rozporządzenia jako wadliwej definicji metody pozostałościowej, która nie określa wartości rynkowej. |
| 15. | § 32 ust. 2 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Zapis nie uwzględnia sytuacji, gdy prawo ustanawiane będzie bezterminowo. Ponadto wyłącza zastosowanie prostego sposobu wyceny, który do tej pory funkcjonował w sytuacji gdy wykonywanie prawa nie powodowało zmiany wartości pozostałej części nieruchomości. To znaczy „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 rzeczowychProponujemy zapis:„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 lub jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują”.Proponowany zapis ma stanowić alternatywę łączną ze względu na możliwość uwzględnienia jednocześnie obu tych czynników, np. w toku postępowania sądowego pogodzenia interesów obu stron sporu. |
| 16. | § 33  | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Proponujemy wykreślenie tego paragrafu w całości.Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się w sprawie wynagrodzenie za służebność przesyłu (i inne służebności). Zgodnie ze stanowiskiem SN wynagrodzenie musi uwzględniać wszelki uszczerbek właściciela z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. Każda służebność może rodzić inne konsekwencje dla nieruchomości. Nie da się więc unormować tego zagadnienia prawnie w zakresie sposobu obliczenia wynagrodzenia. Nie można przewidzieć wszystkich możliwych okoliczności faktycznych. W sytuacji wystąpienia sporu powołuje się biegłych, którzy określają wartość służebności przesyłu. |
| 17. | § 35 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | W przepisie wymieszane są 2 kwestie – wycena praw zobowiązaniowych i konieczność ich uwzględniania przy wycenie nieruchomości, jeśli takie prawa są z nią związane, a jednocześnie mają wpływ na wartość. Należy je rozdzielić:„Wartość najmu, dzierżawy, użyczenia albo innego prawa zobowiązaniowego dotyczącego korzystania z nieruchomości określa się stosując odpowiednio przepis § 32 ust. 1–4 i 6.”Konieczność uwzględniania praw zobowiązaniowych została zapisana w projektowanym § 36 rozporządzenia. |
| 18. | § 36 ust. 3 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Proponujemy usunąć zapis. |
| 19. | § 38 ust. 1 pkt 2 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Po słowach „które zgodnie z przepisami” powinny być słowa „mogłyby ulec podziałowi”. |
| 20. | § 38 ust. 2 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Proponujemy wykreślić jako traktujący w specyficzny, natomiast nie uzgodniony ze środowiskiem sposób metodologii, który w niewystarczający sposób odnosi się do możliwej specyfiki nieruchomości i może uniemożliwić szacowanie wartości niektórych nieruchomości. |
| 21. | § 45 ust. 1 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Uważamy, że metoda pozostałościowa w tym przypadku nie powinna mieć zastosowania.Zapis „z uwzględnieniem § 31 ust. 4 i 5” powoduje naruszenie tych przepisów, bo jeśli zastosuje się wskazaną tam metodę pozostałością, to nie można zastosować nakazanego podejścia porównawczego. |
| 22. | § 45 ust. 4 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Rozporządzenie wskazuje, aby samoczynnie przyjąć aktualny stan zagospodarowania. Uważamy, że nie jest to dopuszczalne bez dodania komentarza w operacie. Ten aspekt jest bardzo ważny przy finansowaniu nieruchomości. Powinno być to skonsultowane z bankami w sytuacji gdy ten aspekt jest czerwonym światłem dla finansowania danej nieruchomości.Jest to istotne zwłaszcza w świetle art. 33 ust. 3 u.g.n.:„Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie”.Bez dodania do § 45 ust. 4 rozporządzenia, że informacji tych powinien dostarczyć organ zlecający wycenę, uregulowanie to będzie budziło istotne wątpliwości interpretacyjne. |
| 23. | § 49 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Zapis nie uległy zmianie w stosunku do aktualnie obowiązującego § 49 rozporządzenia. W związku z projektem rozporządzenia pojawia się jednak możliwość wykreślenia zapisu, który jest sprzeczny z praktyką wyceny, dotychczasowymi standardami wyceny, a przede wszystkim z art. 152 ust. 1 u.g.n. i art. 154.1 u.g.n. oraz z samym projektem rozporządzenia. Zapis narzuca metodologie wyceny, tj. podejście porównawcze dla celów zobowiązań podatkowych abstrahując od tego, że w wielu przypadkach, rodzajach nieruchomości (szczególnie komercyjnych, specjalistycznych) zastosowanie takiego podejścia w wycenie jest niemożliwe i jest błędem metodologicznym. Nie ma żadnego wyjaśnienia dla obligatoryjnego korzystania z jednego wybranego podejścia przy wycenie nieruchomości szczególnie, gdy u.g.n. oraz rozporządzenie wskazuje na różne metody wyceny, które są adekwatne do typu nieruchomości oraz warunków rynkowych. Zgłaszamy zatem propozycję usunięcia § 49 projektu rozporządzenia. |
| 24. | § 55 ust. 2 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Zapis może powodować przerzucenie na rzeczoznawcę majątkowego odpowiedzialności za przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.Proponujemy nowy zapis:„Rzeczoznawca majątkowy może wskazać obszary ryzyka związanego ze specyfiką wycenianej nieruchomości, która to analiza może stanowić podstawę dla odpowiednich instytucji finansowych do oceny przydatności nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności”. |
| 25. | § 55 ust. 3 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Proponujemy wykreślić ten zapis, który dopuszcza uregulowania wewnętrzne instytucji jako mogą być wytycznymi do wyceny. |
| 26. | § 57 ust. 1 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Rzeczoznawca wyceniając nieruchomość nie dokonuje jej badania due diligence. Nie ma baz danych umożliwiających ocenę wielkości zanieczyszczenia środowiska, jego wpływu na wartości, chyba, że taka typu ekspertyza będzie dostarczana przez zamawiającego co istotnie podraża koszt usługi. Proponujemy wykreślić obligatoryjność analizy wielkości zanieczyszczeń środowiska, która powinna zależeć od decyzji rzeczoznawcy majątkowego. |
| 27. | § 58 ust. 4 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Uwaga identyczna jak dla § 31 ust. 5 rozporządzenia dotycząca nieprawidłowej definicji metody pozostałościowej. |
| 28. | § 58 ust. 5 | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | Przepis ten wprowadza nową definicję metody pozostałościowej. Przepis zawęża definicję metody pozostałościowej nie uwzględniając zysku inwestora oraz szerokiego spektrum elementów kosztowych, których katalog otwarty były wymieniony chociażby w Nocie Interpretacyjnej „ZASTOSOWANIE METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (m.in. koszty pozwoleń i uzgodnień, koszty zakupu, koszty finansowania itp.). Rekomendujemy usunięcie § 31 ust. 5 rozporządzenia jako wadliwej definicji metody pozostałościowej, która nie określa wartości rynkowej. Brak ww. elementów powoduje zawyżenie wartości (zob. także uwagę do § 31 ust. 5 rozporządzenia). |
| **Uwaga ogólna do projektu rozporządzenia:**Rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości opiera się na informacjach i dokumentach, które w zakresie wycenianej nieruchomości i jej specyfiki np. stanu technicznego obiektów, opracowania w zakresie zgodności z przepisami prawa środowiskowego nieruchomości, dostarczane są przez zleceniodawcę i jako takie są analizowane. Tym samym rzeczoznawca majątkowy nie może w operacie szacunkowym dokonywać audytu nieruchomości w rozumieniu zakresu tzw. badania „due diligence” jako m.in. wnikliwej oceny warunków środowiskowych, analizy stanu technicznego, statusu prawnego nieruchomości, a w szczególności identyfikacji wielu potencjalnych ryzyk związanych ze specyfiką nieruchomości, z uwagi na fakt, że operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy, na podstawie, której nabywca lub instytucje finansowe podejmują decyzje inwestycyjne. Zgodnie z zapisem art. 4 pkt 8 u.g.n. szacowanie nieruchomości to czynności związane z określeniem wartości nieruchomości, a nie ekspertyza zajmująca się analizą specyfiki nieruchomości. |