

## 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
<b>Uwagi wstępne</b>			
1	pkt 1 OSR	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych <b>(dalej PTRM)</b>	<p>Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej UGN) tylko z tego względu wymusza wdrożenie nowego rozporządzenia, że jego „wydawcą” obecnie ma być minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, kiedy wcześniejsze rozporządzenie wydane zostało przez Radę Ministrów. Nie wynika natomiast z treści nowelizacji ustawy żadna dyspozycja, z której wynikałaby konieczność merytorycznej zmiany treści rozporządzenia – co oczywiście nie oznacza, że w treści obecnie obowiązującego aktu wykonawczego do UGN nie ma zapisów wartych modyfikacji. Ewentualne zmiany są celowe – byle były one racjonalne, którego to warunku wiele z ujętych w projekcie zapisów nie spełnia (vide dalsza część niniejszego opracowania).</p> <p>Obserwowane „<i>pewne nieprawidłowości oraz błędy popełniane w procesie szacowania nieruchomości, które wynikają z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów lub ich niewłaściwego stosowania przez rzeczoznawców majątkowych</i>” nie uprawniają właściwego ministra do umieszczania w treści rozporządzenia zapisów, które wykraczają poza umocowanie wynikające z treści ustawy – a takimi niewątpliwie są rozwiązania stricte warsztatowe, zaimportowane wprost z treści standardów zawodowych jednej z organizacji zawodowych skupiających rzeczoznawców majątkowych – tym bardziej, iż wiele tych zapożyczeń skopiowano nawet nie z najnowszych standardów, ale z anachronicznych i od blisko 20 lat niewykorzystywanych „<i>Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych</i>” (tzw. „zielonych standardów” w nomenklaturze rzeczoznawców), wydawanych przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych (dalej PFSRM) począwszy od roku 1995 (ostatnie, chyba siódme wydanie datowane jest na rok 2002). Sama PFSRM uznała, że zapisy wydawanych w latach 1995÷2002 standardów są nieprzystające do zmieniających się uwarunkowań, toteż wdrożyła i zaleca do stosowania tzw. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – swoją drogą też nie najszcześniejsze (delikatnie rzecz ujmując).</p> <p>Ze względu na powyższe, zdziwienie budzi fakt, że właściwy minister sięgnął po zdezaktualizowane uregulowania branżowe – bezkrytycznie osadzając je w treści rozporządzenia i zmuszając tym samym rzeczoznawców majątkowych wykorzystujących o wiele lepsze, nowoczesne rozwiązania warsztatowe do ich porzucenia, a wykorzystania wadliwych, często niezgodnych z zasadami logiki rozwiązań historycznych. Dotyczy to w szczególności najczęściej wykorzystywanego w wycenie podejścia porównawczego. Zdziwienie to pogłębione jest przez fakt, że sam minister zauważa, że „<i>obecne regulacje w obszarze metodyki wyceny nieruchomości obowiązują od niemal 19 lat i w tym czasie nie była dokonywana gruntowna zmiana tych przepisów</i>”, a zmiana rozporządzenia w znacznej mierze polega na ujęciu w jego treści rozwiązań jeszcze starszych.</p>

2	pkt 2.III OSR	PTRM	<p>Nie sposób nie ocenić inicjatywy ministra jako próby ujednoczenia praktyk wyceny, tyle że to ujednoczenie w rzeczywistości będzie równaniem w dół, którego wynikiem na pewno nie będzie zwiększenie transparentności wyceny ani wzrost zaufania do rzeczoznawców majątkowych – o co rzekomo minister tak się troszczy. Skutek wdrożenia proponowanych regulacji będzie zgoła odmienny.</p> <p>Nie jest zgodne z rzeczywistością stwierdzenie, że „w projekcie, (...) zaproponowano jedynie doprecyzowanie obowiązujących dotychczas przepisów oraz przeniesienie kluczowych rozwiązań metodycznych stosowanych przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych na grunt przepisów prawa”. Z treści projektowanego rozporządzenia wynika bowiem obowiązek wykorzystywania przez rzeczoznawców majątkowych konkretnych rozwiązań warsztatowych, kiedy te narzucone już obecnie nie są jedynymi stosowanymi – najjaskrawszym tego przykładem są regulacje dotyczące podejścia porównawczego, z którego wynika m.in. nakaz operowania takimi parametrami jak nigdzie nie zdefiniowane „wagi cech rynkowych”, czy wykorzystanie w kalkulacjach wadliwych formuł, które mogą powodować i w wielu przypadkach powodują systemową deformację wyników wyceny (o czym dalej – w części odnoszącej się do konkretnych zapisów projektu).</p> <p>W tym miejscu warto zadać retoryczne pytanie: czemu ma służyć nakazane ustawą stałe doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych, skoro mocą projektowanego rozporządzenia mogliby oni wykorzystywać tylko konkretne, narzucone ogólnie rozwiązania warsztatowe i to takie, które już w odległej przeszłości ocenione zostały jako mało przydatne?</p>
3	Uzasadnienie – s.1	PTRM	<p>W treści uzasadnienia trafnie zauważono, że „(...) system norm prawnych nie jest miejscem właściwym do regulowania warsztatu wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych”. Jednak wbrew temu co w uzasadnieniu stwierdzono z treści projektowanego rozporządzenia miałyby wynikać obowiązki stosowania konkretnych rozwiązań warsztatowych, co automatycznie wyklucza stosowanie rozwiązań alternatywnych – nawet jeśli mają one naukowe podstawy i są pozbawione wad rozwiązań wskazywanych jako obligatoryjne.</p>
4	Uzasadnienie – s.3	PTRM	<p>Należy zgodzić się z tym fragmentem uzasadnienia, w których stwierdzono, że „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.” Na nic jednak zdadzą się starania rzeczoznawcy, jeśli jego obowiązkiem będzie stosowanie rozwiązań, które same w sobie nie tylko budzą wątpliwości co do poprawności lecz wręcz wiadomym jest, iż są to rozwiązania co najmniej ułomne.</p>
5	Uzasadnienie – s.3	PTRM	<p>Trafnie przewidziano w uzasadnieniu sytuacje, w których rzeczoznawca pozbawiony będzie możliwości dokonania oględzin nieruchomości – nie tylko tych zakwalifikowanych jako podobnych ale nawet tej, która stanowi przedmiot wyceny. W ślad za tym nie idą jednak zapisy projektowanego rozporządzenia, gdzie w §3.3 przewidziano jedynie ograniczony ich zakres – czyli literalnie brak możliwości odstąpienia od oględzin. Oczywiście istnieje możliwość, że określenie „ograniczony zakres” w skrajnym przypadku może oznaczać niedokonywanie oględzin, jednak proponowane zapisy narażają rzeczoznawców na niezasadne zarzuty.</p>
6	Uzasadnienie – s.4	PTRM	<p>Chęć zminimalizowania zjawisk prowadzących do niepoprawnych wycen nie uprawnia ministra do wykraczania poza umocowanie ustawowe, a takim jest osadzanie w treści rozporządzenia dyspozycji nakazujących wykorzystanie konkretnych rozwiązań warsztatowych – co w szczególności dotyczy wycen realizowanych z wykorzystaniem podejścia porównawczego.</p>

7	Uzasadnienie – s.6	PTRM	<p>Ograniczenie w doborze danych transakcyjnych jedynie do tych, które dotyczą transakcji zawartych w dwuletnim okresie poprzedzającym wycenę jest dyspozycją nieracjonalną, niezgodną z dyspozycją ustawy (art. 153 ust.1 UGN) i szkodliwą jeśli chodzi o precyzję wycen. Z treści ustawy wynika, że przy wycenie realizowanej w podejściu porównawczym należy uwzględnić zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.</p> <p>Należy zauważyć, że zmiany poziomu cen wynikające z upływu czasu można równie skutecznie uwzględniać w przypadku analiz dotyczących dwuletnich okresów jak i okresów dłuższych – rzeczoznawcy (choć oczywiście nie wszyscy) od wielu lat wykorzystują rozwiązania bazujące na naukowych podstawach, pozwalające w efektywny sposób odwzorowywać dynamikę zmiany cen na poddawanych analizie rynkach.</p> <p>Można domniemywać, że wprowadzenie cezur czasowej w doborze danych transakcyjnych ma służyć głównie temu, żeby bez większego ryzyka możliwe było aproksymowanie trendów zmiany cen jako prostych zależności liniowych, co w przypadku długich okresów jest ryzykowne i może prowadzić do przekłamań. Rzeczoznawcy wykorzystują jednak rozwiązania pozwalające w sposób efektywny modelować trendy zmiany cen jako zależności nieliniowe – gdzie ryzyko przekłamań jest minimalne, nawet jeśli analizą obejmowane są długie okresy.</p>
8	Uzasadnienie s.6÷7	PTRM	<p>Wykorzystanie w wycenie danych dotyczących transakcji sfinalizowanych po dniu na który określa się wartość przedmiotu wyceny nie powinno wymagać szczególnego uzasadnienia, ponieważ jest naturalne, logiczne i racjonalne w tych przypadkach, kiedy wyceny dokonuje się na datę historyczną. Precyzja oszacowania z wykorzystaniem takich danych rośnie, tak samo jak np. rośnie precyzja ustalania współrzędnych obiektu namierzanych nie przez jedną stację radiolokacyjną, lecz przez kilka stacji rozmieszczonych w różnych punktach przestrzeni.</p>
9	Uzasadnienie – s.7	PTRM	<p>Aktualizacja cen nieruchomości podobnych (w celu późniejszego wykorzystania do określania tzw. „wag cech rynkowych”) jest tylko jednym ze sposobów uwzględnienia w wycenie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Choć jest to sposób wykorzystywany bardzo często, to nie jest to jednak sposób jedyny. Poprzez zapis nakazujący dokonywać takiej aktualizacji inne sposoby uwzględniania dynamiki rynku będą wykluczone ze stosowania – mimo, że są to sposoby racjonalne i efektywne, mające naukowe podstawy.</p>
<b>Uwagi szczegółowe – dotyczące konkretnych zapisów zawartych w projekcie rozporządzenia</b>			
10	§ 2.2	PTRM	<p>Przepis winien być przeredagowany w taki sposób, aby nie było wątpliwości iż legalną jednostką porównawczą może być cała nieruchomość. Nieruchomość stanowi podstawową i naturalną jednostkę porównawczą, której wykorzystanie poza tym, że jest racjonalne, to literalnie koresponduje z zapisami ustawy – w art. 153 UGN wspomina się o cenach i konieczności ich korygowania, a nie o jakichkolwiek cenach jednostkowych, które jeśli są komponowane, to są wtórnymi i syntetycznymi wskaźnikami.</p> <p>Cała nieruchomość jako jednostka porównawcza odpowiada również temu, co można zaobserwować na rynku – wszak w aktach notarialnych zawarte są informacje o cenach nieruchomości, a nie o ich cenach jednostkowych (bez względu jaka byłaby jednostka odniesienia).</p>

11	§ 3.3	PTRM	<p>Oprócz ograniczonego zakresu oględzin w projekcie winna być jasno wskazana możliwość wyceny bez dokonywania oględzin przedmiotu wyceny – pomijając bowiem przypadki opisane w przepisach szczególnych (np. wycena mienia pozostawionego poza granicami RP), to nierzadkie są przypadki gdy niedokonywanie oględzin wynika np. z dyspozycji organów ścigania czy wymiaru sprawiedliwości (prowadzących postępowanie przygotowawcze czy sądowe).</p> <p>Dokonywanie oględzin nierzadko bywa też bezcelowe, bo nie dające możliwości rozpoznania cech nieruchomości, wycenianej z uwzględnieniem historycznego i odległego w czasie stanu fizycznego, a który uległ zatarciu. Typowym przykładem może być wycena nieruchomości w przeszłości zabudowanej, na której nie istnieją już budynki lub istnieją w innej formie. Podobnie sprawa wygląda przy „historycznej” wycenie lokali (stanowiących odrębną własność czy spółdzielczych), których stan mógł się drastycznie zmienić – szczególnie jeśli są we władaniu innych osób niż pierwotnie, bo po dacie na który należy uwzględnić ich stan były przedmiotem sprzedaży.</p> <p>Często obserwowana w postępowaniu egzekucyjnym obstrukcja dłużników też może stanowić przesłankę niedokonywania oględzin wycenianej nieruchomości – szczególnie jeśli odpowiednia dyspozycja w tym względzie została wydana przez komornika formalnie odpowiedzialnego za tzw. opis i oszacowanie. Brak wyraźnego zasygnalizowania możliwości dokonania wyceny bez poprzedzających ją oględzin może być (i faktycznie bywa) wykorzystywana przez dłużników do torpedowania decyzji organów egzekucyjnych (de facto do przedłużania w maksymalnym stopniu takich postępowań), a także do formułowania zarzutów i roszczeń pod adresem rzeczoznawców majątkowych występujących w charakterze biegłych, podnoszonych w inicjowanych przez dłużników postępowaniach karnych bądź cywilnych.</p>
12	§ 3.4 i 3.5	PTRM	<p>Dyspozycja z której wynika możliwość wykorzystania w wycenie danych z szerszych niż lokalne rynków, co do zasady jest racjonalna. W praktyce jest jednak dyspozycją praktycznie martwą – szczególnie gdy chodzi o wykorzystanie danych z rynku krajowego czy międzynarodowego. Nie istnieje bowiem żadne systemowe źródło danych rynkowych, z wykorzystaniem którego rzeczoznawcy mieliby możliwość efektywnego pozyskiwania danych z tych rynków. Rzeczoznawca majątkowy na którym spoczywa obowiązek pozyskiwania danych o cenach i cechach nieruchomości zaistniałych w obrocie, a także rozpoznawania warunków zawierania transakcji nie jest w stanie ogarnąć swoją „jurysdykcją” nawet rynku mieszczącego się w granicach powiatu ziemskiego, nie wspominając o jeszcze większych obszarach. Aby wykorzystanie danych z szerokich rynków było faktycznie możliwe musiałyby być stworzony system rejestrowania tych danych i ich dystrybucji wśród rzeczoznawców majątkowych. Stworzenie takiego systemu wykracza jednak ponad możliwości samych rzeczoznawców majątkowych przez to zasadnym jest oczekiwanie na inicjatywę w tym względzie ze strony organów państwa.</p> <p>W kontekście § 3.4. i 3.5 rozporządzenia zdziwienie i niesmak budzi zarzut kierowany pod adresem rzeczoznawców majątkowych, że korzystają oni z danych ulokowanych w <i>prywatnych bazach danych</i>, kiedy w tych bazach lokowane są informacje wynikające wprost z treści aktów notarialnych (rozpoznawana przez samych rzeczoznawców) i kiedy nie mają oni żadnej alternatywy, bo organy państwa są bezczynne gdy idzie o stworzenie bazy o charakterze centralnym. Innymi słowy rzeczoznawcy są krytykowani za aktywność podejmowaną z konieczności, czyli wynikającą z beczynności organów państwa.</p>
13	§ 6.3 i 6.5	PTRM	<p>Jeżeli do określenia wartości nieruchomości wykorzystuje się dane o cenach transakcyjnych nieruchomości pochodzące z aktów notarialnych (§ 6.3) to niepotrzebne jest ujęcie rejestrów cen nieruchomości prowadzonych przez starostów (§ 6.5) jako źródło danych rynkowych.</p>

14	§ 6.4	PTRM	<p>Na nieracjonalność wprowadzenia cezur czasowej w doborze danych transakcyjnych wskazywano w punkcie 7 niniejszego opracowania. Owa cezura jest tym bardziej nieracjonalna jeśli zważyć, że zamiast poszukiwać (często z marnym skutkiem) danych rynkowych z rynków ponadlokalnych, odpowiednie lub w odpowiedniej licznie dane rynkowe można pozyskać z rynku lokalnego, jeśli rozszerzyć ramy okresu, z którego te dane można czerpać.</p> <p>Ma to dodatkowo tę zaletę, nie powstaje żadne ryzyko deformacji wyniku wyceny w związku z wykorzystaniem danych z odmiennych rynków (tylko podobnych, a nie jednakowych pod względem ekonomicznym i gospodarczym). A zmiany cen nieruchomości wynikające z upływu czasu i tak rzeczoznawcy muszą uwzględniać – bez względu na to z jak długiego okresu pochodzą dane charakteryzujące rynek. Przy wykorzystaniu efektywnych narzędzi służących analizie zmiany cen nieruchomości wraz z upływem czasu zdecydowanie mniej ryzykowne jest więc uwzględnienie w wycenie danych dotyczących umów zawieranych w szerszym przedziale czasowym ale właściwych dla rynku lokalnego, niż danych dotyczących umów zawieranych na krótko przed datą wyceny, ale dotyczących rynków ponadlokalnych.</p>
15	§ 6.6	PTRM	<p>§ 6.6. należy wykreślić z projektu ponieważ jest szkodliwy przez to, że uniemożliwia nakazane ustawą uwzględnienie zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu przy użyciu rozwiązań innych niż aktualizacja cen nieruchomości.</p>
16	§ 7.3	PTRM	<p>Drugie i trzecie zdanie w § 7.3 należy wykreślić, ponieważ z ich treści wynika nakaz operowania w wycenie nigdzie formalnie niezdefiniowanymi parametrami w postaci tzw. wag cech rynkowych, kiedy wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych można w sposób jasny wyrazić nie używając żadnych wag, a to w oparciu o wyniki obiektywnych i weryfikowalnych analiz (co obecnie czyni wielu rzeczoznawców majątkowych).</p> <p>Warto przy tym zwrócić uwagę, że klasycznie interpretowane „wagi cech” mają logiczny i matematyczny sens tylko w tym przypadku, kiedy odnoszą się do całkowitego rozstępu cenowego (<math>\Delta C = C_{\max} - C_{\min}</math>) wynikającego z ceny nieruchomości której cechy w komplecie ocenione zostały najwyższej i ceny nieruchomości, której cechy w komplecie ocenione zostały najniższej. W rzeczywistych zbiorach danych ten warunek najczęściej nie jest spełniony, a bezkrytycznie wykorzystywane wagi powodują systemową deformację wyników wyceny: nieruchomości o cechach generalnie kiepskich są przeszacowywane, a nieruchomości o cechach generalnie lepszych niż przeciętne są niedoszacowywane. Na tę okoliczność PTRM zwracało uwagę już przed kilkunastoma laty i do dziś pozostało to bez reakcji: <a href="https://www.ptm.pl/aktualnosci/warsztat-wyceny/nota-interpretacyjna-nr-1-konieczna-errata">https://www.ptm.pl/aktualnosci/warsztat-wyceny/nota-interpretacyjna-nr-1-konieczna-errata</a> . Problem jest zdiagnozowany wiele lat temu więc tym bardziej szokuje chęć prawnego ustabilizowania wadliwych rozwiązań jako jedynych możliwych do wykorzystania.</p>
17	§ 9.1	PTRM	<p>Dyspozycję nakazującą wykorzystania co najmniej trzech nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny należy <u>bezwzględnie</u> wykreślić.</p> <p>Po pierwsze koliduje ona ze zdaniem wcześniejszym, z którego wynika konieczność kolejnego porównania z nieruchomościami zakwalifikowanymi jako podobne i nie ma w tym zdaniu niczego, co pozwalałoby na wykorzystanie do porównań tylko części danych z tej puli.</p> <p>Po drugie dyspozycja ta jest kryminogenna – daje możliwość takiego żonglowania danymi, którego wynikiem będzie oszacowanie na z góry założonym poziomie, a to poprzez uwzględnienie tych nieruchomości, których skorygowane ceny są niskie lub wysokie – w zależności od oczekiwań zlecniodawcy. Proponowany zapis stanowi doskonałe narzędzie w rękach tych posiadaczy uprawnień do szacowania nieruchomości, którzy oszacowań dokonują lub chcieliby dokonywać w sposób nieobiektywny. Daje ten zapis możliwość wyceny na zawyżonym poziomie – w przypadku wycen na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności lub przeciwnie czyli na niskim poziomie – np. gdy chodzi o wycenę mającą stanowić podstawę wymiaru podatków.</p>

18	§ 9.2	PTRM	<p>Formułę:</p> $W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i \times P$ <p>należy wykreślić z treści rozporządzenia , a to z kilku powodów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Jest formalnie błędna, ponieważ ostatni jej człon nakazuje mnożenie przez powierzchnię nieruchomości (jaką?), kiedy legalną jednostką porównawczą może być cała nieruchomość,</li> <li>2) De facto dokumentuje niezgodny z ideą korygowania współczynnikami (a nie sumą współczynników), addytywny model wartości: <math display="block">W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i = C_{\text{śr}} \times u_1 + C_{\text{śr}} \times u_2 + C_{\text{śr}} \times u_3 + \dots + C_{\text{śr}} \times u_n</math> </li> <li>3) Wyklucza możliwość wykorzystania formuły multiplikatywnej, logicznie i literalnie zgodnej z ideą korygowania ceny średniej: <math display="block">W = C_{\text{śr}} \times U_1 \times U_2 \times U_3 \dots \times U_n ,</math> </li> </ol> <p>Zaproponowana w projekcie formuła korygowania ceny średniej ma jeszcze drastyczną wadę wynikającą z tego jak liczony jest zakres współczynników korygujących, nieuwzględniający zupełnie kształtu rozkładu cen nieruchomości stanowiących podstawę wyceny.</p> <p>Te dwie formuły stosowane łącznie powodują, że wynik kalkulacji wartości stanowi jedynie estymację wartości wynikającą z cech i cen nieruchomości najtańszej i nieruchomości najdroższej. Nieruchomości zakwalifikowane jako podobne, których ceny mieszczą się wewnątrz zakresu <math>C_{\text{min}} \div C_{\text{max}}</math> w jakikolwiek sposób nie wpływają na wyniki wyceny – bez względu na to ile by ich było i jakie byłyby ich cechy.</p> <p>W zaproponowanej formule nieruchomości podobne o cenach nieskrajnych stanowią tylko „zapchajdziurę”, pozwalającą tylko spełnić wymóg uwzględnienia w wycenie co najmniej kilkunastu nieruchomości i w żaden sposób nie wpływającą na wynik wyceny.</p> <p>Opisana właściwość wyceny metodą korygowania ceny średniej, z wykorzystaniem zaproponowanych w projekcie formuł jest powszechnie znana wśród rzeczoznawców majątkowych i może być wykorzystana do manipulacji. Wystarczy bowiem dobrać odpowiednio ceny skrajne (z których wynika empiryczny rozstęp cenowy i zakres współczynników korekcyjnych) by wskazać wartość przedmiotu na założonym poziomie. Ponownie należy więc wyrazić zdziwienie, że z woli ministra do rozporządzenia miałyby trafić kolejne rozwiązania kryminogenne.</p>
19	§ 12.1	PTRM	<p>Przepis jest o tyle wątpliwy, że jeśli istnieje rynek nieruchomości podobnych, tzn. istnieją dane umożliwiające określenie relacji dochodów do <u>cen</u> takich nieruchomości, to nie ma potrzeby sięgania do metod wyceny mieszczących się w ramach podejścia dochodowego. Skoro na rynku odnotowano transakcje sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości zakwalifikowane jako podobne do nieruchomości wycenianej, to można dokonać wyceny w podejściu porównawczym.</p>
20	§ 27.3	PTRM	<p>Przepis nadający się do skreślenia w całości, bowiem tak szczegółowe, techniczne regulacje jak sposoby szacowania stopnia zużycia powinny być treścią ewentualnego standardu zawodowego i odpowiadać aktualnemu stanowi wiedzy technicznej, a nie być ustabilizowane przepisami.</p>
21	§ 34. 1 i 34.2	PTRM	<p>W projekcie nie przewidziano sytuacji, że ceny lokali które pod względem cech fizycznych są podobne ale stanowiące przedmiot odmiennych praw są na tyle zbieżne, że ich formalne rozgraniczanie i kalkulacje relacji cen nie mają sensu. Analiza rynku która by to potwierdziła powinna dawać możliwość wyceny z wykorzystaniem puli danych obejmującej transakcje prawami do lokali obu rodzajów.</p>

22	§ 34.4	PTRM	Z treści tego przepisu wynika, że tylko w przypadku lokali spółdzielczych istnieje potrzeba wskazania takich danych dotyczących budynku, w którym położony jest lokal, a w szczególności roku budowy, rodzaju konstrukcji, kubatury, powierzchni użytkowej oraz danych dotyczących remontów. Przy wycenie lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności – bardzo często usytuowane w tych samych budynkach co lokale spółdzielcze takiego wymogu nie ma.
23	§ 45.3	PTRM	O ile istnieje możliwość określenia wartości gruntu (rynkowej – skoro ma być wykorzystane podejście porównawcze), to nie istnieje możliwość określenia wartości rynkowej budynków lub ich części, czy innych urządzeń. Dyspozycja nakazująca alokację wartości nieruchomości jest dalece niedoskonała i będzie rodzić wątpliwości interpretacyjne, bowiem nakazuje oszacowanie wartości bytów które nie istnieją w rzeczywistości – budynki, ich części czy inne urządzenia posadowione na nieruchomości nie mogą być i nie są przedmiotem samodzielnego (czyli w oderwaniu od gruntu) obrotu rynkowego.
24	§ 49	PTRM	Zapis wskazujący na możliwość zastosowania wyłącznie podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zobowiązań podatkowych w wielu przypadkach prowadzi do zniekształcenia wyniku lub uniemożliwia wykonanie wyceny w ogóle. Wartość rynkową nieruchomości określić można w podejściu porównawczym, dochodowym lub mieszanym. Zaznaczyć należy, że oszacowana wartość rynkowa zależy od rodzaju, funkcji, cech nieruchomości, stanu rozwoju gospodarczego (miejsca w cyklu koniunkturalnym), a nie od rodzaju zastosowanych metod obliczeniowych. Te stanowią jedynie narzędzie wykonawcze przy określaniu wartości, a wybór właściwego narzędzia leży w kompetencjach rzeczoznawcy majątkowego (art. 154 ust. 1 ugn). Obowiązek zastosowania tylko i wyłącznie podejścia porównawczego stoi więc w sprzeczności z zapisami art. 154 ust. 1 ugn oraz z logiką wyceny. Podejście porównawcze wykorzystane w sztuczny, wymuszony sposób przy specyficznych nieruchomościach komercyjnych (np. hotele, stacje paliw, elektrownie wiatrowe), prowadzi do zniekształcenia wyniku, poprzez brak możliwości uwzględnienia unikalnych cech obiektu, jego potencjału, ograniczeń czy uwarunkowań lokalnych. Zniekształcenia wyniku dotyczą również nieruchomości w trakcie procesu inwestycyjnego. W przypadku bardzo unikalnych nieruchomości możliwy jest nawet całkowity brak transakcji dotyczących nieruchomości spełniających kryteria podobieństwa. Wynikające z treści § 49 zawężenie metodologii do podejścia porównawczego jest na tyle drastyczne, że w wielu przypadkach blokuje możliwość wyceny lub czyni ją bardzo podatną na zarzuty ze strony uczestników postępowań podatkowych ze względu na nikłe podobieństwo nieruchomości wycenianej i nieruchomości zakwalifikowanych „na siłę” jako podobne. Jeżeli postępowania podatkowe miałyby być efektywne zaś egzekucja należności podatkowych skuteczna, to wspomniane ograniczenie powinno zniknąć.
25	§ 51.4	PTRM	Proponujemy dodanie krótkiej frazy na końcu pierwszego zdania, w wyniku czego przepis brzmiałby następująco: <i>„W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, w których otoczeniu znajdowały się grunty o przeznaczeniu zbieżnym z przeznaczeniem nieruchomości otaczających nieruchomość wycenianą.”</i> Doprecyzowanie przepisu pozwoliłoby uniknąć sytuacji, w których do wyceny nieruchomości „drogowych” położonych w terenach zurbanizowanych wykorzystano ceny transakcyjne nieruchomości „drogowych”, ale położonych pośród terenów rolnych czy leśnych (i odwrotnie.)
26	§ 70.1 i 70.2	PTRM	Niemożliwym jest określenie wartości rynkowej budynku ze względu na uwarunkowania opisane w punkcie 23. Pomysłodawcom regulacji nakazującej wskazywanie <u>rynkowej</u> wartości budynków warto przypomnieć rzymską paremię prawniczą <i>Impossibilium nulla obligatio est</i> , znaną też w wersji <i>Ad impossibilia nemo obligatur</i> (nikt nie jest zobowiązany do rzeczy niemożliwych), która stała się podwaliną jednej z podstawowych zasad praworządności i koncepcji tzw. wewnętrznej moralności prawa, a która oznacza, iż dobre prawo nie wymaga rzeczy niemożliwych od jego adresata. Nie powinien istnieć konflikt między chęcią spełniania obowiązku postępowania zgodnie z normami prawnymi, a rzeczywistością niemożliwością jego realizacji.

**Uwagi autorstwa osób niestowarzyszonych w Polskim Towarzystwie Rzeczoznawców Majątkowych,  
które za zgodą tych osób prosimy traktować jako wniesione przez PTRM**

	<p align="center">Uzasadnienie projektu</p>	<p align="center">PTRM</p>	<p>W treści uzasadnienia Projektu Rozporządzenia z dnia 16 czerwca 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii, często pojawia się argument „powszechnego stosowania”. Niestety, oznacza to, że te inne, również stosowane powszechnie, będą już niedozwolone. Wypada wierzyć w to, że to koincydencja przypadkowa.</p> <p>Zasady wyceny nieruchomości, powinny nadszeregować za rozwojem rynku nieruchomości i specjalistycznej wiedzy. Niestety, w projekcie Rozporządzenia, jest wprost odwrotnie. Przykład proponowanych uregulowań w podejściu porównawczym, dotyczących metody korygowania ceny średniej, jest tego ewidentnym przykładem. Poprzez wprowadzenie szczegółowych rozwiązań, inne metody, mające naukowe podstawy, stają się niedozwolone. Zamiast nich, jako obowiązkowe dostosowania, proponowane są metody rzemieślnicze.</p> <p>Na wstępie należy zauważyć, że nieco zadziwiająca jest lista podmiotów konsultujących projekt Rozporządzenia, dotyczącego szczegółowych, a wręcz technicznych, aspektów wyceny nieruchomości. Brak tam jest Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, stowarzyszenia skupiającego przedstawicieli nauki, których działalność naukowa i zawodowa dotyczy nieruchomości.</p> <p>Czy pominięcie w konsultacjach środowiska akademickiego, jest przypadkowe? Być może tak, należałoby jednak przypomnieć, że właśnie środowisko naukowe, współtworzyło podstawy merytoryczne zasad wyceny zapisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach wykonawczych. Proponowane w projekcie Rozporządzenia zmiany są fundamentalne, a nie jedynie „doprecyzowujące”. Pominięcie dorobku naukowego, spycha proponowane procedury wyceny nieruchomości, w obszar amatorskich i intencjonalnych oczekiwań.</p> <p>Warto sięgnąć do historii i przypomnieć sobie uwarunkowania odległych lat 90-ych XX w., gdy tworzone były podstawy dzisiejszych rozwiązań merytorycznych z obszaru szacowania nieruchomości, by nieco inaczej spojrzeć na zasady wyceny zapisane w regulacjach prawnych.</p> <p>To właśnie w tamtym czasie, wydyskutowane i opracowane zostały obowiązujące do dziś, podstawy metodologii wyceny nieruchomości. Zasady te, odnosiły się do ówczesnych realiów rynkowych. Rynek nieruchomości wówczas praktycznie nie istniał. Opracowane sposoby szacowania, były efektem kompromisu, pomiędzy interdyscyplinarnym dorobkiem nauki, a praktyczną możliwością pozyskiwania i analizowania danych, czy też raczej pojedynczych sygnałów rynkowych. Wystarczy sobie przypomnieć treść aktów notarialnych z tamtego okresu i zasób informacji, w nich zawartych. Uzupełniająco, wypada postawić pytanie wręcz retoryczne - jakie wówczas były możliwości obliczeniowe, dostęp do komputerów, algorytmów, publikacji naukowych?</p> <p>W tamtym czasie, były po prostu niezbędne uproszczone sposoby szacowania, często inspirowane naiwną intuicją. Pragmatyzm korygował oczekiwanie poprawności, wywodzonej z wiedzy naukowej.</p> <p>Dzisiaj sytuacja jest diametralnie inna. Postęp techniczny, zmiany rynkowe, rozwój wiedzy, dostarczyły wręcz niewyobrażalnych wówczas możliwości analizowania danych, i to zarówno na poziomie dostępu do źródeł informacji, jaki i możliwości technicznego ich przetwarzania i interpretacji wyników obliczeń. Rzemieślnicze metody szacowania, rażąco odbiegają od współczesnych realiów rynkowych. Wydawałaby się, że postęp naukowo-techniczny, wyeliminuje wiele, niezbędnych kiedyś, a dzisiaj już anachronicznych, uproszczeń.</p> <p><i>Modelowanie matematyczne zjawisk, procesów, obiektów jest jedną z najbardziej efektywnych metod poznawczych, wszędzie tam, gdzie można je zastosować. Modele matematyczne są w powszechnym użyciu w bardzo wielu dziedzinach. Wycena nieruchomości jest właśnie taką dziedziną, gdzie to modelowanie daje doskonałe rezultaty. Zastosowano je w projekcie Wytocznych powszechnej taksacji. Może budzić zdziwienie, że w Standardzie III.7(*) w podejściu porównawczym zastąpiono je nie wahamy się tak to wyrazić rzemieślniczymi metodami rachunkowymi, rzekomo „prostymi”, np. tzw. „metodą porównywania parami” czy „metodą skorygowanej ceny średniej”. Ta „prostota” daje o sobie znać w sposób przykry, kiedy chcemy zidentyfikować algorytm np. w celu ułożenia dla tych metod rachunkowych odpowiedniego programu komputerowego czy - jeżeli chcemy ściśle oszacować dokładność dokonanej wyceny.</i></p>
--	---	----------------------------	---



*Wspomniane metody rzemieślnicze dotknięte są istotnymi wadami metodologicznymi. Po pierwsze – obydwie zakładają gubienie cennych informacji rynkowych. Na przykład w metodzie porównywania parami Standard III.7(\*) zezwala w p.4.4 na ograniczenie zbioru cen rynkowych przez: „Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny...” Takie kastrowanie zbioru empirycznego (oczywiście chętnie, nagminnie stosowane przez rzeczoznawców) w dobie rozwiniętych metod opracowania obserwacji i komputerowej techniki obliczeniowej jest rażąco anachroniczne. Ponadto – jeżeli wybrało się te „najbardziej podobne” np. trzy nieruchomości, to gubi się informacje płynące z całego zbioru, ponieważ te trzy nieruchomości nie muszą być najbardziej „reprezentatywne”, lecz mogą stanowić przypadkową, zgodną trójkę dającą zerową entropię, czyli... przynoszącą zerową informację o zbiorze. No i wreszcie – jeżeli wybrane „najbardziej podobne” nieruchomości różnią się praktycznie tylko uzyskaną ceną transakcyjną, to logiczne jest wzięcie zwykłej średniej ich cen i sprawdzenie tylko (jeżeli jest ich więcej niż trzy), czy któraś odstaje (por. przykład w rozdziale 3). Nie mają już uzasadnienia numeryczne egzorcyzmy dokonywane na tych „najbardziej podobnych” nieruchomościach.*

*(Zdzisław Adamczewski, Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej Warszawa 2006, str. 99).*

Już w 2006 roku zdecydowanej krytyce były poddawane rozwiązania metodyczne opisane w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Mimo to, dziś po upływie 17-u lat, te wadliwe rozwiązania metodyczne, podnoszone są do rangi przepisów Rozporządzenia.

Na wstępie, kilka słów trzeba odnieść do obowiązków dotyczących źródeł informacji wykorzystywanych w wycenie, zawartych w § 6 ust 3 nowelizacji.

Proponowana regulacja wprowadza zasadę, że warunki zawierania transakcji, powinny być ustalane wyłącznie na podstawie treści aktów notarialnych. W konsekwencji, posiłkowanie się innymi źródłami wiedzy (np. z oferty poprzedzającej sprzedaż, umów przedwstępnych, protokołów sporządzonych na potrzeby przekazania nieruchomości po jej sprzedaży itd.) staje się już nielegalne.

Ponadto, jak zapisano w treści uzasadnienia, rzeczoznawcy „korzystają też z mało wiarygodnych źródeł (...) na tworzonych w dość dowolny sposób „prywatnych baz danych o nieruchomościach”. Pojęcie „prywatnych baz danych” nie zostało bliżej wyjaśnione, wypada więc zauważyć, że – przynajmniej część z nich – stanowi zamknięte bazy danych, tworzone wyłącznie przez rzeczoznawców majątkowych, na podstawie przeczytanych i zweryfikowanych aktów notarialnych. Przy czym określenie „zweryfikowanych” nie jest użyte przypadkowo, jeśli wziąć pod uwagę tę okoliczność, że duża część merytorycznie przydatnych w wycenie nieruchomości informacji, pochodzi jedynie z dość powierzchownie traktowanych oświadczeń stron umowy sprzedaży, zapisanych w akcie notarialnym, a nie z dokumentów.

Pozbawienie prymatu wiarygodności danych gromadzonych w bazach przez rzeczoznawców majątkowych, a tym samym korzystania z nich w czynnościach szacowania, jest zdumiewające. Wypada jedynie przypomnieć, że na podstawie tak zwanej Rekomendacji J, uchwalonej przez Komisję Nadzoru Bankowego, banki zostały zobligowane do wykorzystywania wiarygodnych baz danych, wspomagających proces zarządzania ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. „Podstawowym źródłem informacji o nieruchomościach powinny być dane zawarte w aktach notarialnych oraz operatach szacunkowych” (Rekomendacja J, str. 4). Jednocześnie w czynnościach szacowania, jak wynika z uzasadnienia do Projektu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, korzystanie z baz danych jest czynnością niedozwoloną. Jest to co najmniej zdumiewająca regulacja i całkowicie niezrozumiała. Należy zgodzić się z tezą zawartą w treści uzasadnienia Projektu Rozporządzenia „Znajomość rynku nieruchomości jest podstawowym i niezbędnym warunkiem umożliwiającym określenie wartości nieruchomości. Właściwe określenie rynku nieruchomości oraz rzetelna charakterystyka i analiza tego rynku stanowią podstawę dobrze przeprowadzonego procesu wyceny” (str. 4). W żaden sposób nie koresponduje ona jednak, z tezą zawartą na str. 5 o „prywatnych bazach”. Prawidłowe sporządzanie operatu szacunkowego, powinno opierać się na wielu źródłach danych, kompetencjach rzeczoznawcy majątkowego i szerokim badaniu rynku, a nie zakazach ograniczających korzystanie z różnych źródeł wiedzy

	<p>o rynku nieruchomości. Proponuje się usunąć w całości § 6 ust. 3.</p> <p>Następne uwagi dotyczą propozycji nowelizowanych przepisów, w § 6 ust. 6: <i>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.</i></p> <p>Proponowane uznaniowe potraktowanie zmian poziomu cen jest niezgodne z treścią art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu – w każdym przypadku. Z uwagi na kolizję przepisów, ustawy i Projektu Rozporządzenia, § 6 ust. 6 należy usunąć. W § 7 ust. 3 Projektu Rozporządzenia, wprowadza się obowiązek wykorzystania „wag cech” dla oceny wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen nieruchomości.</p> <p>Wykorzystanie wag cech, jest tylko jednym ze sposobów określania wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen nieruchomości, wywodzącym się z historycznie uwarunkowanych założeń kształtowanych w realiach faktycznego braku rynku nieruchomości w Polsce. Dziś, w wycenie nieruchomości, dostępne są powszechnie narzędzia analityczne, umożliwiające dokonywanie tego rodzaju analiz, bez odwoływania się do „wag cech”. W szczególności, jest to znany w nauce od lat model regresji wielorakiej, wykorzystujący inne mechanizmy matematyczne, dostarczający przy tym wielu narzędzi weryfikacji poprawności zbudowanego modelu. Wdrożenie obligatoryjnego obowiązku stosowania „wag cech” eliminuje z legalnego obrotu prawnego, możliwość stosowania współczesnej wiedzy i dorobku nauki, w zakresie szacowania nieruchomości (określania wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen nieruchomości).</p> <p>Proponuje się, pozostawienie w § 7 ust. 3 zdania pierwszego, a następujące po nim, usunąć.</p> <p>Kolejna uwaga dotyczy proponowanych zapisów w § 9 ust. 2 analizowanego Projektu Rozporządzenia. Dotychczasowe Rozporządzenie Rady Ministrów w § 4 ust. 4 wskazuje: <i>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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Zapis ten jest wystarczający dla stosowania metody korygowania ceny średniej.</i></p> <p>W § 9 ust. 2 analizowanego Projektu Rozporządzenia, powyższe uregulowanie jest w części powtórzone i proponuje się je zachować. Sprzeciw budzi następująca treść: <i>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 (...) Zakres współczynników korygujących dla każdej cechy rynkowej oblicza się na podstawie zakresu sumy współczynników korygujących oraz wagi cechy rynkowej. Zakres sumy współczynników korygujących określa się według zależności: (...).</i></p> <p>Proponowane rozwiązanie, zawiera dwa wzory precyzujące sposób dokowania obliczeń, które wprowadzają nakaz stosowania multiplikatywnego (mnożnikowego) dokonywania korekty ceny średniej, a jak już wskazano wcześniej, również z obowiązkiem uwzględnienia „wag cech rynkowych”.</p> <p>Nadmienić wypada, że brak interpunkcji w tak złożonym zdaniu, nie zapewnia tekstowi jednoznaczności, utrudnia prawidłową jego interpretację. Wadą merytoryczną natomiast opisaną propozycją, jest opieranie się na teoretycznym założeniu, że transakcje zawierane przy cenach minimalnych i maksymalnych, mają odpowiednio wszystkie cechy najgorsze lub wszystkie cechy najlepsze. W warunkach rynkowych założenie takie nie jest (co najmniej) typowym, a samo rozpoznanie cech nieruchomości jak i rzeczywistych i indywidualnych przesłanek (determinant) ustalania cen, ograniczone jest praktyczną dostępnością do informacji o nich.</p> <p>Wskazać trzeba, że proponowana metoda rachunkowa, nie uwzględnia struktury cen w zbiorze nieruchomości porównawczych. Wyjaśnić w tym miejscu należy również, że w dorobku środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych, funkcjonują inne rozwiązania,</p>
--	---

		<p>spełniające wymogi ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i dotychczasowego Rozporządzenia Rady Ministrów. W szczególności, korekty ceny średniej można dokonywać w modelu addytywnym. Również określenie rozpiętości rynku (cena minimalna i cena maksymalna) nie musi (a często nawet – nie powinna) opierać się na zbiorze nieruchomości podobnych i odnotowanych w nim wielkościach skrajnych. Powszechnie znana i stosowana jest metoda tzw. reguła 3 sigm, oparta na analizie rozkładu próby losowej i porównaniu z właściwościami rozkładu normalnego. Przy takiej analizie, cena minimalna to cena średnia pomniejszona o trzy odchylenia standardowe, a cena maksymalna to cena średnia powiększona o trzy odchylenia standardowe. Ten sposób ustalania rozpiętości rynku w metodzie korygowania ceny średniej, zgodnie z Projektem Rozporządzenia, staje się niedozwolony.</p> <p>Wypada się wreszcie odnieść się do obowiązującego § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, gdzie przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej, wykorzystywana jest zależność opierana na cenie średniej nieruchomości podobnych oraz współczynnikach korygujących. Ta procedura, dokładnie odpowiada przywołanemu wcześniej modelowi regresji wielorakiej, gdzie w jego postaci matematycznej wyraz wolny odpowiada średniej arytmetycznej, a współczynniki modelu regresji, odpowiadają współczynnikom korygującym. Ten sposób szacowania, oparty przecież na szeroko stosowanej w nauce i praktyce wiedzy, zgodnie z treścią Projektu Rozporządzenia, będzie niedozwolony. Reasumując, proponuje się usunięcie w § 9 ust 2 całości tekstu, zaczynającego się od treści: „<i>Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych (...) i zastąpienie jej pierwotnym brzmieniem: „Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”</i>”. Definicja zawarta w dotychczas obowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów jest otwarta, umożliwia zarówno stosowanie modelu tradycyjnego, jak i opartego na analizie matematycznej. Propozycja nowelizacji zawarta w Projekcie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, zamyka drogę rozwoju metodologii szacowania nieruchomości i cofa ją do lat 90-ych XX w. Propozycje nowelizacją przeczą równocześnie przesłankom zapisanym w treści uzasadnienia: „<i>Istnieje zatem potrzeba szerszej modyfikacji rozporządzenia, która umożliwi dostosowanie procedur wyceny nieruchomości do panujących realiów rynkowych.</i>” (str. 1).</p> <p>Wypada również odnieść się do treści § 9 ust. 3, dotyczącego stosowania metody analizy statystycznej rynku. W treści uzasadnienia do Projektu Rozporządzenia znajduje się wskazanie, że metoda ta jest wykorzystywana przez rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości i z tych powodów, wprowadzono definicję nieruchomości reprezentatywnej, poprzez odwołanie do § 6 ust. 5, a więc dotyczącego cech nieruchomości podobnych. Należy wskazać, że prawodawca w ustawie o gospodarce nieruchomościami wyraźnie rozróżnia „nieruchomości podobne” (art. 153 ust. 1) od „nieruchomości reprezentatywnych” – i to w dodatku „na obszarze danej gminy” (art. 161 ust. 2). W konsekwencji, wołą prawodawcy było także wyraźne rozróżnienie, wartości rynkowej nieruchomości (art. 151 ust. 1) od wartości katastralnej (art. 161 ust. 2).</p> <p>Należy wskazać na prawdopodobną kolizję prawną cytowanych przepisów Projektu Rozporządzenia, z delegacją ustawową zawartą w jej art. 159. Poza wątpliwościami wynikającymi z odniesień do ustawy o gospodarce nieruchomościami, proponowana regulacja z § 9 ust. 3 Projektu Rozporządzenia, jest wewnętrznie sprzeczna. Dopuszcza ona bowiem określanie wartości nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku, która zbiór nieruchomości reprezentatywnych (a po nowelizacji Rozporządzenia – nieruchomości podobnych), nakazuje zgodnie z art. 161 ust 2 ustawy odnosić tylko do obszaru „danej gminy”, co stoi w jawnej sprzeczności z § 6 ust. 2. Podsumowując, nowe regulacje opisane w Projekcie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, poprzez wprowadzenie bardzo szczegółowych rozwiązań metodycznych, eliminują z legalnego obrotu prawnego inne rozwiązania, opierane na współcześnie dostępnej wiedzy i dorobku środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.</p>
--	--	--