Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
im. prof. Andrzeja Hopfera
Zarząd Główny
Polish Society of Real Estate Valuers - The Board of Administration
00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax 22 828 64 54
e-mail: zarzad.glowny@psrwn.pl www.psrwn.pl
Członek - Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Warszawa 5 listopada 2019 r.

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

Departament Gospodarki Nieruchomościami

ul. Tytusa Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

W związku z rozpoczętym procesem zmian legislacyjnych dotyczących zapisów w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego a także w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Zarząd Główny Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera przedstawia swoje propozycje koniecznych zmian w niektórych zapisach tych aktów prawnych, do ewentualnego wykorzystania w procesie legislacyjnym.

I. <u>Proponowane zmiany w przepisach ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.</u>

1. Proponuje się dodać do art. 157 dodatkowy ust. 5 o treści:

„Organizacja zawodowa może podjąć się w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie oceny kilku rozbieżnych operatów - mediacji między rzeczoznawcami majątkowymi, autorami rozbieżnych operatów szacunkowych.

W efekcie postępowania mediacyjnego przeprowadzonego przez powołany przez organizację zawodową zespół mediacyjny w składzie co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, powstaje nowy operat szacunkowy rzeczoznawców majątkowych – autorów rozbieżnych wycen. Operat szacunkowy powstały w trybie postępowania mediacyjnego, pozytywnie

zaopiniowany przez organizację zawodową zastępuje dotychczasowe operaty, które podlegają wycofaniu z obiegu".

Postępowanie mediacyjne między rzeczoznawcami i wypracowanie przez autorów rozbieżnych wycen jednego opracowania, doprowadzi do ugodowego skrócenia postępowania związanego z rozbieżnymi wycenami.

2. W art. 174 ust 4 na końcu po przecinku proponuje się dodać słowa:

„po wykazaniu minimum 5 letniego doświadczenia zawodowego oraz uzyskania rekomendacji stowarzyszenia zawodowego albo dwóch innych niezależnych biegłych sądowych z tego samego zakresu".

Obecnie na listę biegłych sądowych zgłaszają się i są powoływane osoby ze świeżo zdobytymi uprawnieniami z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, bez odpowiedniego doświadczenia zawodowego, co może się odbić na słabej jakości opinii biegłych sądowych.

II. **Proponowane zmiany w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

1. Konieczność wprowadzenia w rozporządzeniu zapisu że podstawowym rynkiem badania cen nieruchomości jest rynek lokalny i co należy rozumieć przez ten rynek.

Z uwagi na brak w przepisach definicji rynku lokalnego utarł się wadliwy pogląd że jest to rynek ograniczony granicami podstawowej jednostki podziału administracyjnego kraju lub też powiatu.

Praktyka nakazuje jednak inaczej spojrzeć na rynek lokalny, traktując go jako obszar odzwierciedlający faktyczne podobieństwo ekonomiczne i społeczne wpływające na poziom cen nieruchomości tak jak to trafnie zostało określone w projekcie standardu dot. wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku do sprawy o sygn. akt I OSK 297/5 z dnia 13.12.2016 r. uznaje za właściwe powiązanie pojęć rynków nieruchomości nie z podziałem administracyjnym kraju lecz odnosząc je do rejonów o zbliżonych warunkach ekonomicznych występujących na danym

obszarze, kreujących w miarę podobnie poziom cen nieruchomości na tym obszarze. Jest to zatem pojęcie ekonomiczne a nie administracyjne.

Jest to jedna z najważniejszych spraw jaka powinna być uregulowana w przedmiotowym rozporządzeniu.

Najlepszym miejscem dokonania tego zapisu byłoby dodanie w § 3 ustępu 3 lub w § 4 ustępu 1a rozporządzenia o następującej treści:

- **„Podstawowym rynkiem nieruchomości jest rynek lokalny pod pojęciem którego należy rozumieć obszar odzwierciedlający faktyczne podobieństwo ekonomiczne i społeczne wpływające na poziom cen nieruchomości."**

2. W § 4 ust. 2 proponuje się skreślić słowa

„metodę analizy statystycznej rynku"

§ 4 ust 2 powinien mieć brzmienie

„w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami albo metodę korygowania ceny średniej"

Metoda analizy statystycznej rynku nie opiera się na nieruchomościach podobnych, więc nie może się znajdować w katalogu podejścia porównawczego zdefiniowanego w art.. 153 ugn.

Metodę tą stosuje się do celów statystycznych.

3. W § 28 w ust. 1 po kropce dodać następującą treść.

„w przypadku braku możliwości zastosowania podejścia porównawczego z uwagi na brak na rynku transakcji nieruchomości podobnych, dopuszcza się określenie wartości rynkowej prawa własności przy zastosowaniu podejścia dochodowego, co należy wyraźnie uzasadnić".

Przypadki takie zdarzają się najczęściej przy nieruchomościach o szczególnym przeznaczeniu bardzo rzadko występujących nawet na rynku krajowym np. grunty przeznaczone pod lotniska, których nie można wycenić w podejściu porównawczym.

4. W § 28 dodać punkt 5a o treści

„w przypadku braku możliwości określenia celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (dotyczy to przypadków nabycia przez przedsiębiorstwa prawa użytkowania wieczystego gruntu z mocy prawa) cel ten należy określić zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości wg. stanu na dzień nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu z mocy ustawy".

5. Z uwagi na obecny zanik rynku nieruchomości drogowych a zatem brak rynkowych transakcji nieruchomości drogowych z powodu pozyskiwania takich gruntów w drodze wywłaszczenia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych tzw. specustawy oraz mając na uwadze art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. jak również fakt że grunty pod drogami są gruntami inwestycyjnymi, koniecznym staje się wprowadzenie zmian do zapisów § 36 rozporządzenia.

   Musimy mieć tu na uwadze że nieruchomości drogowe nie są przedmiotem obrotu rynkowego.

   Zdarzające się sporadycznie na rynku nieruchomości transakcje związane z drogami są transakcjami, gdzie stroną nabywającą takie grunty jest gmina. To tylko ona dyktuje cenę i ustala warunki sprzedaży. Właściciele takich nieruchomości nie mają tu nic do powiedzenia. Mogą się tylko zgodzić na określoną propozycję sprzedaży albo nie. Nie mają innego wyjścia ani możliwości negocjacji ceny w sytuacji gdy gmina podpiera się operatami szacunkowymi wykonanymi przecież w oparciu o tego samego typu transakcje.

   Transakcji tych pod żadnym względem nie można uznać za transakcje rynkowe, gdyż nie odpowiadają one definicji wartości rynkowej określonej art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

   Poza tym obecna sytuacja braku rynkowych transakcji drogowych oraz znikoma ilość tzw. pseudo rynkowych transakcji nieruchomości drogowych nabywanych przez gminy, powoduje że rzeczoznawcy majątkowi wyceniając nieruchomości drogowe

szukają do porównań tego typu transakcji często na odległych lub bardzo odległych rynkach nieruchomości, nieodpowiadających zazwyczaj poziomowi ekonomicznemu rynku na którym położona jest wyceniana nieruchomość, robiąc to tylko dlatego aby miały one w nazwie droga albo grunt pod budowę drogi.

Często są to ścieżki rowerowe, dojście , przejścia, grunty nabywane na poszerzenie drogi albo drogi wewnętrzne, których właściciele chcą się jak najszybciej pozbyć aby uniknąć kłopotów z ich utrzymaniem.

Dlatego też uważamy że jedynym rozsądnym tu wyjściem z tej zagmatwanej sytuacji jest uznanie że grunty nabywane na cele drogowe zgodnie z rzeczywistością są gruntami nabywanymi na cele inwestycyjne o charakterze usługowym, na których będą budowane inwestycje drogowe. Zatem ich wartość dla celów odszkodowań powinna być określana przy przyjęciu przeznaczenia zgodnego z celem ich wywłaszczenia (art. 134 ust 4 ugn) tj. zgodnego z decyzją ZRID czyli przeznaczenia inwestycyjnego o charakterze usługowym w danej miejscowości.

Cel wywłaszczania nieruchomości jest pojęciem tożsamym z przeznaczeniem nieruchomości. Oba te pojęcia traktuję o przeznaczeniu nieruchomości.

W związku z powyższym proponujemy wprowadzenie następujących zmian zapisów w § 36 rozporządzenia:

- **w § 36 ust 1 słowa „bez uwzględnienia ustaleń decyzji należy zastąpić słowami „z uwzględnieniem ustaleń decyzji”.**

  Nie ma żadnego powodu aby ukrywać albo nie brać pod uwagę decyzji, o której mowa w tym przepisie, tym bardziej że art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazuje wycenić nieruchomość wg. alternatywnego sposobu użytkowania czyli zgodnie z celem wywłaszczenia.

  Decyzja ta powinna mieć czołowe miejsce w procesie wyceny takich nieruchomości.

  § 36 ust 1 otrzyma więc brzmienie:

  „Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przyjęte z mocy prawa na podstawie

przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1149 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy z uwzględnieniem ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji".

- § 36 ust 3 powinien uzyskać następującą treść:

  „w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej dotychczasowej wartości, wartość rynkową nieruchomości należy określić przyjmując przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wywłaszczenia jako inwestycyjne" i wycenić je na poziomie tego rodzaju gruntów w danej miejscowości".

  Obecny zapis § 36 ust 3 jest niezgodny z art. 134 ust 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i praktycznie przepis ten nie ma zastosowania.
  Proponowana zmiana wyeliminuje tą niezgodność.
  Ponadto potwierdzi że grunty pod drogami są gruntami inwestycyjnymi, na których budowane są drogi jako inwestycje (obiekty) budowlane wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami co wynika z ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych.

  Wówczas przepis ten będzie mógł być w pełni wykorzystywany przy wycenie nieruchomości drogowych.

- W ślad za powyższym, powinna być zlikwidowana cała treść ust. 4 w § 36 albo skorygowana treść tego ustępu poprzez wykreślenie słów
  „chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych".

Proponowane zmiany w § 36 zastąpią obecną lukę spowodowaną brakiem rynkowych transakcji drogowych oraz uniemożliwią posługiwanie się transakcjami pozbawionymi charakteru rynkowego.

Zmiany te wyeliminują obecną niezgodność tego przepisu z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jak również rozwieją wszelkie wątpliwości i dyskusje przy wycenie nieruchomości drogowych (zajętych i przeznaczonych pod drogi).

6. W § 45 ust 1 proponuje się wykreślić słowa

„udostępnionych publicznie”

Obecny zapis ogranicza podaną zasadę wyceny terenów zieleni tylko do gruntów udostępnionych publicznie, nie podając sposobu wyceny takich gruntów nie udostępnionych publicznie np. prywatnych.

Proponowana zmiana pozwoliła by zastosowanie tej zasady przy wycenie wszystkich gruntów zieleni lub przeznaczonych pod zieleń.

7. W § 49 na końcu po kropce dodać słowa:

„W przypadku braku transakcji nieruchomościami podobnymi możliwe jest do wyceny zastosowanie podejścia dochodowego. Konieczność zastosowania takiego sposobu wyceny powinna być w operacie szacunkowym odpowiednio uzasadniona”.

W przypadku wycen na potrzeby podatkowe, często nie można odnaleźć odpowiedniego rynku transakcji nieruchomości podobnych i nie można wykonać wyceny w podejściu porównawczym. Wówczas aby uzyskać wartość rynkową powinno być dopuszczone podejście dochodowe.

Prezydent
Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera

Krzysztof Lewandowski

Do wiadomości:
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych