AKTUALNE BRANŻOWE INFORMACJE
DOSTARCZANE PROSTO DO TWOJEJ SKRZYNKI ODBIORCZEJ

KWARTALNIK INFORMACYJNY MSRM

NUMER 3/2023 (7)
• LIPIEC • SIERPIEŃ • WRZESIEŃ • 2023

Zapraszamy do współpracy!

Nowy numer kwartalnika Informacyjnego MSRM, to jak zawsze najbardziej aktualne treści, ciekawe artykuły i bieżące informacje dotyczące środowiska rzeczoznawców majątkowych. Mając na uwadze konsekwentne podnoszenie poziomu tego wydawnictwa, zachęcamy naszych członków do współtworzenia jego treści.

Przypominamy, iż nasze wydawnictwo posiada **Nr ISSN** - międzynarodowy znormalizowany numer wydawnictwa ciągłego (ang. International Standard Serial Number), który autorzy publikowanych treści mogą wskazać w swoim dorobku publikacyjnym.

Dodatkowo w zamian za publikację autor artykułu uprawniony jest do skorzystania z możliwości **bezpłatnego udziału w wybranym przez siebie szkoleniu.**

BIULETYN
MAŁOPOLSKIEGO STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH

SPIS TREŚCI

Zaproszenie na szkolenie stacjonarne • str. 2

"Ceny brutto czy netto"
artykuł **Piotr Błąkała**
• str. 3-6

Harmonogram szkoleń- 2 półrocze 2023 r. • str. 7

"Krakowski Obszar Metropolitalny - I kwartał 2023 r."
artykuł **Ewelina Wójciak**
• str. 8-13

Z prac Zarządu MSRM
• str. 14

"Błędy w operatach szacunkowych"
artykuł **Piotr Mika** • str. 15-18

"Nowe Rozporządzenie okiem rzeczoznawcy majątkowego"
artykuł • str. 20-27

"Niektóre drogi ogólnodostępne- drogami gminnymi"
artykuł **Tomasz Budzyński**
• str. 28-30

stacjonarne SZKOLENIE

19-20 PAŹDZIERNIKA 2023

Spotkajmy się PRZY A-4

RYNEK HOTELARSKI W POLSCE

Z ogromną przyjemnością zapraszamy członków Stowarzyszenia do udziału w zaplanowanym na październik dwudniowym szkoleniu stacjonarnym, które odbędzie się w Krakowie, w nowoczesnym Centrum Konferencyjnym przy ul. Fabrycznej 13.
Szkolenie organizowane jest w ramach **cyklu "Spotkajmy się przy A-4".**
Cykl szkoleń jest wynikiem porozumienia, które Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zawarło ze Śląskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych. Cykl szkoleń dotyczyć będzie najbardziej nośnych tematów związanych z regionem, jego potencjałami i potrzebami. Szkolenia będą miały formułę stacjonarną i w swym założeniu poza interesującymi zagadnieniami z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, przygotowane i prowadzone będą przez wybitnych specjalistów i znawców omawianych tematów.
Pierwsze z tego cyklu szklenie pn. **"Rynek hotelarski w Polsce"** obejmować będzie między innymi następujące zagadnienia:

- **Kierunki rozwoju hotelarstwa w Polsce**
- **Wskaźniki obłożenia i średniej ceny**
- **Strukturę i kalkulacje przychodów i kosztów- budżetowanie przedsięwzięcia**
- **Klasyfikacje hoteli**
- **Kontrakty na zarządzanie**
- **Wskaźniki -wyznaczniki standardu**
- **Przykładowe wyceny rynkowe per room na podstawie hoteli**
- **Przykładowe transakcje rynku wtórnego**
- **Przykłady wyceny obiektu hotelarskiego w podejściu dochodowym i w podejściu porównawczym**

Prelegentami szkolenia są osoby aktywnie działające na rynku hotelarskim oraz rzeczoznawcy majątkowi posiadający doświadczenie i wiedzę w zakresie przedmiotu szkolenia.

Wśród zaproszonych prelegentów są:

- **Pan Jacek Tokarski**
- **Pan Wojciech Bielecki**
- **Pani Maja Bogdani**
- **Pan Piotr Walczyk**

ZAPISY

e-mail: msrm@msrm.org.pl
tel.: 799 083 581

Serdecznie zapraszamy!

CENY BRUTTO CZY NETTO?

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Z PRACY KOMISJI OPINIUJĄCO-MEDIACYJNEJ

KRÓTKI PRZYCZYNEK DO DYSKUSJI

Autor: Piotr Błąkała

Rzeczoznawca majątkowy od 1995 r. na tarnowskim rynku nieruchomości, członek Komisji Opiniująco-Mediacyjnej MSRM od początku powstania, dawniej członek Komisji Arbitrażowej PFSRM i analityk bankowy kredytów hipotecznych.

.

Przyjmując, że poruszamy się w obszarze podejścia porównawczego, dla oszacowania nieruchomości, najważniejsza jest analiza właściwego rynku nieruchomości. Wynikiem analizy rynku, w głównej mierze, jest wyłonienie zestawu transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej. Informacje o nieruchomościach podobnych stanowią podstawę wyceny. To oczywiste.

Chociaż dość tautologiczna, to jednak nie pozostawia wątpliwości również definicja nieruchomości porównawczej wynikająca z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomością podobną, w myśl ustawy, jest nieruchomość, która jest porównywalna do wycenianej ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w § 4 rozwija powyższą definicję głównie poprzez powiązanie z ceną.

Dla nieruchomości przyjmowanych do porównania trzeba znać ceny za jakie te nieruchomości zostały sprzedane. To jasne. Ale jakie ceny? To nie zawsze jest jasne.

Wówczas, kiedy stronami transakcji są osoby fizyczne, nie ma najmniejszych wątpliwości. Cena to cena. Zapisana w umowie sprzedaży jako ekwiwalent pieniężny za przekazanie nieruchomości, nie budzi wątpliwości, ponieważ nie zawiera dodatkowych składników.

Jednak w przypadku sprzedaży przy udziale zbywców zobowiązanych do płacenia podatku VAT, ceny sprzedaży będą powiększone właśnie o ten podatek.

CENY BRUTTO CZY NETTO?

CIAG DALSZY ARTYKUŁU

> Czy wówczas do bezpośredniej analizy porównawczej przyjąć ceny „z" czy „bez" podatku VAT?

Wśród opracowań przedstawianych do zaopiniowania przez komisję Naszego Stowarzyszenia, jeszcze do niedawna, doktryna stosowania cen netto nie miała praktycznie konkurencji. Właściwie wszystkie opracowania „bazowały na cenach netto".
Wydaje się, że znaczący wpływ na taką sytuację miało stanowisko Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która wypowiadała się po stronie stosowania cen netto.

Jednak odpowiedź na postawione w tytule pytanie nie jest taka oczywista. Wielu naszych kolegów kwestionuje - wydawałoby się do niedawna - dogmatyczną zasadę.

Ustawodawca w definicji wartości rynkowej zawartej w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, posługuje się pojęciem **szacunkowej kwoty**, jaką można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych.

Pamiętamy dobrze, że poprzednia definicja jednak odwoływała się wprost do ceny. Wartością rynkową nieruchomości miała być wówczas najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Zatem ustawodawca w definicji podstawowej wycofał się ze stosowania określenia „cena". Chociaż, w art. 153 ust. 1, definiując podejście porównawcze, wskazuje, że wartość odpowiada **cenom**, jakie uzyskano **za nieruchomości podobne.**
Dalej, w rozwinięciu tego przepisu, w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości (§ 4.4), używa się sformułowania cena transakcyjna nieruchomości porównawczej.

Żadne z powyższych przepisów nie rozstrzyga jednoznacznie, ani nawet nie sugeruje, czy ceny użyte do określenia wartości powinny zawierać podatek VAT.

CENY BRUTTO CZY NETTO?

CIAG DALSZY ARTYKUŁU

Praktyka rzeczoznawców w kontekście cen netto / brutto nie jest już jednolita. Część środowiska wyklucza stosowanie cen brutto, część środowiska dopuszcza ich stosowanie, szczególnie w przypadku określania wartości na potrzeby odszkodowań (o czym poniżej).
Różne interpretacje opierają się na analizie przepisów regulujących wycenę nieruchomości w podejściu dochodowym, przepisów ustawy o cenach, podstaw ekonomicznych, relacji możliwych do zbadania metodami statystycznym, czy w końcu tzw. zdrowego rozsądku.

W różnych publikatorach można znaleźć szereg rozbudowanych wypowiedzi uznanych w środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Zauważalną wspólną cechą wszystkich interpretacji jest, że używane argumenty nie mają klarownego uzasadnienia wynikającego bezpośrednio z przepisów prawa regulującego sferę wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym.
W sprawie możliwości przyjmowania do analizy cen brutto (zawierających podatek VAT) wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny, m.in. wyrokiem **II OSK 2746/12** z dnia 2014.04.11. Z tego wyroku wynika, że należy stosować ceny netto.

Stanowisko Naczelnego Sąd Administracyjnego wyrażone w wyroku z dnia **13 października 2016 r.** (sygn. akt **I OSK 3241/1**) potwierdza to stanowisko. Są jeszcze inne wyroki potwierdzające wprost lub przez analogię tę tzw. linię orzeczniczą.

Szukając w orzecznictwie głosów za stosowaniem cen brutto (zawierających podatek VAT), można zwrócić uwagę na wyrok syg. **I FSK 1807/18** z dnia **2021-06-08** Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wyrok pośrednio, przynajmniej dla określonych okoliczności szacowania nieruchomości, uzasadnia racjonalność operowania cenami brutto nieruchomości porównawczych.

Z uzasadnienia sądu wynika, że odszkodowanie przybiera formę zapłaty za wywłaszczenie, a więc jego rola jest analogiczna do ceny w przypadku sprzedaży towaru albo usługi.

Wówczas, kiedy uprawnionym do odszkodowania jest czynny płatnik podatku VAT, to kwota odszkodowania określona w decyzji odszkodowawczej jest traktowana jak kwota brutto, tj. zawierająca podatek VAT.

CENY BRUTTO CZY NETTO?

CIAG DALSZY ARTYKUŁU

W takim razie podstawę wyliczenia należnego podatku VAT stanowić ma wielkość kwoty odszkodowania pomniejszona właśnie o wielkość podatku VAT wg metody „w stu". Zatem, zgodnie z tym poglądem, logicznie byłoby do określenia wartości nieruchomości w celu ustalenia kwoty odszkodowania, przyjmować do analizy ceny zawierające podatek VAT, chociaż sąd w uzasadnieniu nie odniósł się do tej kwestii.

Wobec niejednoznaczności przepisów oraz istniejących rozbieżności interpretacji, Komisja Opiniująco-Mediacyjna przyjęła, że nie jest uprawniona do rozstrzygnięcia, czy operat szacunkowy, w którym wykorzystano ceny brutto, tj. z doliczonym podatkiem VAT, może być uznany za prawidłowy.
Niewątpliwie jednak, operat szacunkowy winien zawierać jasną informację, czy do oszacowania wykorzystano ceny netto, czy brutto. Zatem, czy określona wartość zawiera, czy też nie zawiera podatku VAT, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości. Informacja taka jest niezbędna dla uzyskania pełnej świadomości i właściwego odbioru operatu przez osoby lub podmioty wykorzystujące operat szacunkowy w celu, dla jakiego został sporządzony.

Ważnym jest również zachowanie jednolitego podejścia w przyjmowaniu cen. Nie można uznać za prawidłowe wykorzystywanie cen netto i brutto jednocześnie. Albo bazujemy na materiale porównawczym opisanym cenami netto, albo na materiale, dla którego przyjmujemy ceny brutto.

Podsumowując.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości nie przystają do skomplikowanego systemu opłat ściąganych z obywateli i przedsiębiorców. Nie dają jednoznacznej odpowiedzi, jakie ceny należy stosować.

Wobec tego nie można zająć ostatecznej niepodważalnej i w dodatku jednolitej interpretacji. Przynajmniej w tym momencie takie stanowisko przyjęła komisja. Jednak, do czasu rozstrzygnięcia przez ustawodawcę problematyki cen, wobec przeważającej linii orzeczniczej sądów administracyjnych, aktualnie raczej wykluczającej stosowanie cen brutto, stosowanie cen netto wydaje się „bezpieczniejsze".

HARMONOGRAM SZKOLEŃ

2 półrocze 2023 rok

Zapraszamy naszych członków na najbliższe szkolenia organizowane przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, które odbędą się w drugiej połowie br.
Poniżej zamieszczono szczegółowe informacje dotyczące szkoleń planowanych w najbliższym okresie.

DATA	WYKŁADOWCA	TEMAT	FORMA SZKOLENIA	LICZBA GODZIN/LICZBA PKT.
15 WRZEŚNIA 2023	mgr inż. Maciej Surówka	"Świadectwa i audyty energetyczne"	WYKŁAD STACJONARNY	5/2,5
13 PAŹDZIERNIKA 2023	radca prawny dr Joanna Dziedzic-Bukowska	"Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym"	WYKŁAD ON-LINE	6/3
19-20 PAŹDZIERNIKA 2023	Jacek Tokarski Wojciech Białecki Maja Bogdani Piotr Walczyk	"Rynek hotelarski w Polsce"	WYKŁADY I WARSZTATY STACJONARNE	12/6
22 LISTOPADA 2023	Pracownicy Wydziału Geodezji UMK	Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny oraz Miejski System Informacji Przestrzennej jako źródło danych dla rzeczoznawców majątkowych	WARSZTATY/ WYKŁAD ON-LINE	4/2
20 GRUDNIA 2023	dr inż. Robert Zygmunt	"Standard leśny"	WYKŁAD I WARSZTATY STACJONARNE	2/1

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY I KWARTAŁ 2023

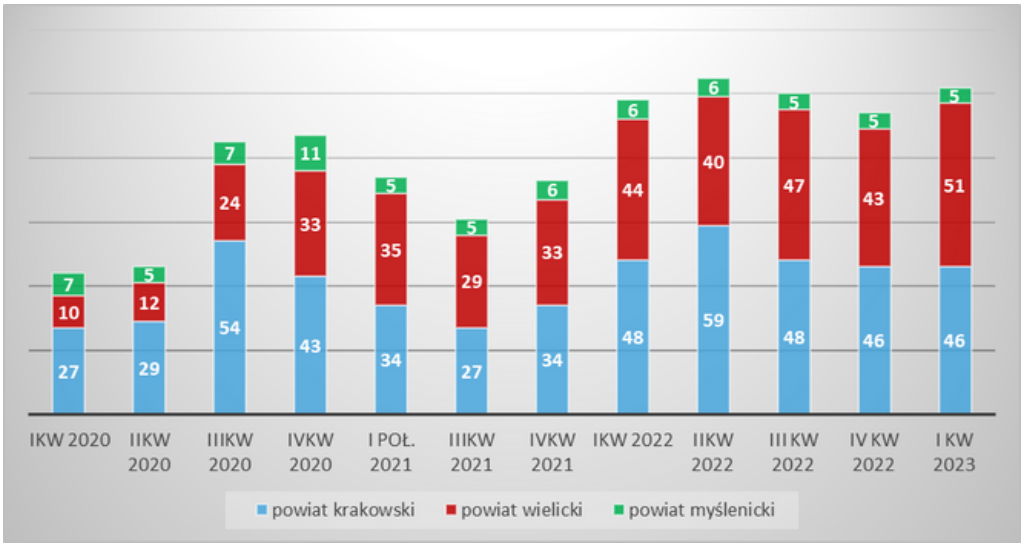
Autor: dr inż. Ewelina Wójciak

Rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy, analityk rynku nieruchomości. Posiada uprawnienia zawodowe od 2010 roku. Członek MSRM, wiceprezes Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości. Wykładowca akademicki, szkoleniowiec, przedsiębiorca. Autorka publikacji dotyczących wyceny nieruchomości, ograniczonych praw rzeczowych oraz gospodarki nieruchomościami. Łączy teorię z praktyką.

Obszar Krakowa okazuje się zbyt ciasny dla krakowskich deweloperów, a może krakowskie nieruchomości lokalowe są zbyt drogie dla potencjalnych nabywców, a może mamy dosyć miejskiego zgiełku...

Trudno wskazać jednoznacznie który czynnik ma większy wpływ na rozwój podmiejskiego rynku deweloperskiego. Nie ulega jednak wątpliwości, że od kilku lat obserwujemy wzmożone zainteresowanie nieruchomościami lokalowymi położonymi poza obszarami dużych miast. Ciekawość tego rynku zaowocowała kilkuletnią analizą pierwotnego rynku mieszkań na obszarze trzech powiatów: krakowskiego, wielickiego i myślenickiego.

Liczba inwestycji w analizowanych powiatach zdecydowanie wzrosła w III kwartale 2020. Był to okres wzmożonego zainteresowania podmiejskimi nieruchomościami, co przyczyniło się do ich wyprzedaży i szybkiego wzrostu cen.

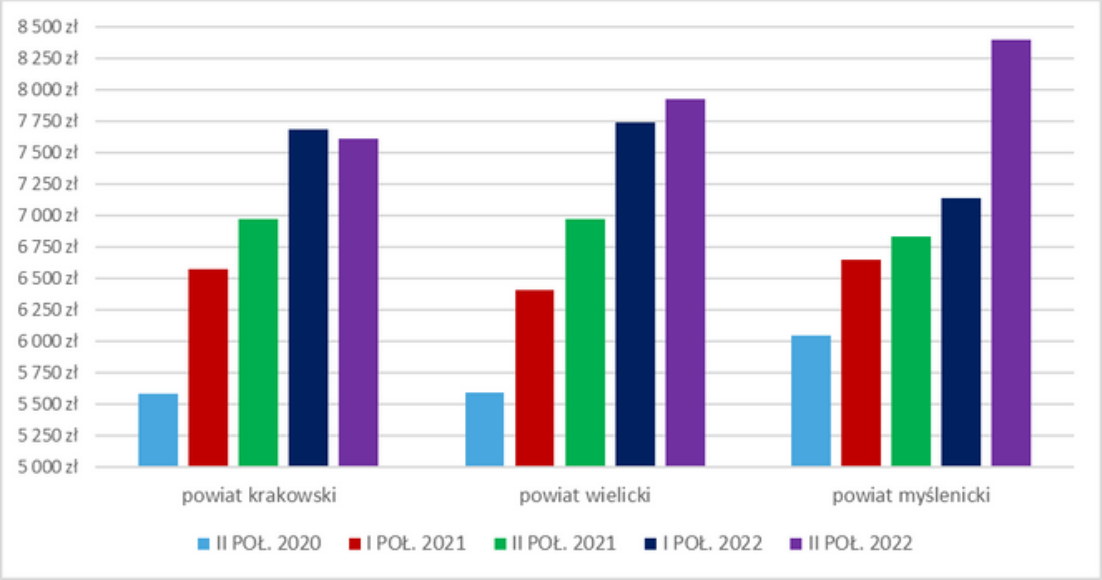


Rys. 1. Liczba inwestycji mieszkaniowych na terenie analizowanych powiatów.

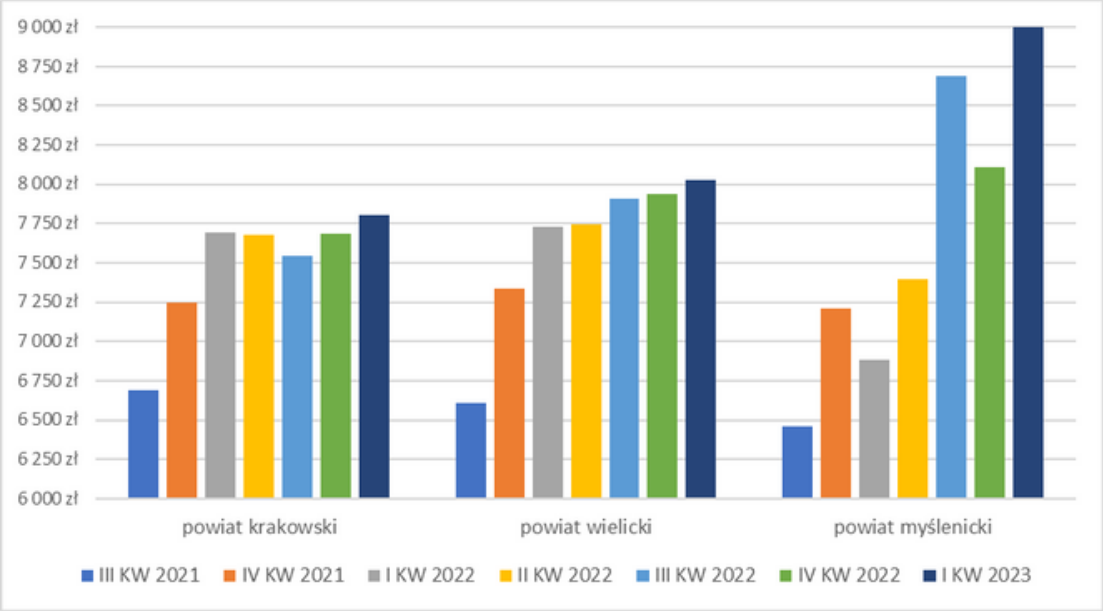
KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY I KWARTAŁ 2023 - CIĄG DALSZY

Do końca 2020 r. liderem pod względem liczby inwestycji był powiat krakowski. Ta tendencja uległa zmianie w 2021 r. Deweloperzy dostrzegli potencjał inwestycyjny mniejszych miejscowości miejskich i okalających ich terenów. Od 2021 r. obserwujemy względną równowagę liczbową inwestycji realizowanych na terenie powiatu krakowskiego i wielickiego. Stan względnej równowagi obserwujemy również w odniesieniu do średnich cen jednostkowych z przewagą dla powiatu wielickiego.

Rys. 2. Średnie ceny ofertowe w ujęciu półrocznym i podziale na analizowane powiaty.



Rys. 3. Średnie ceny ofertowe w ujęciu kwartalnym i podziale na analizowane powiaty.



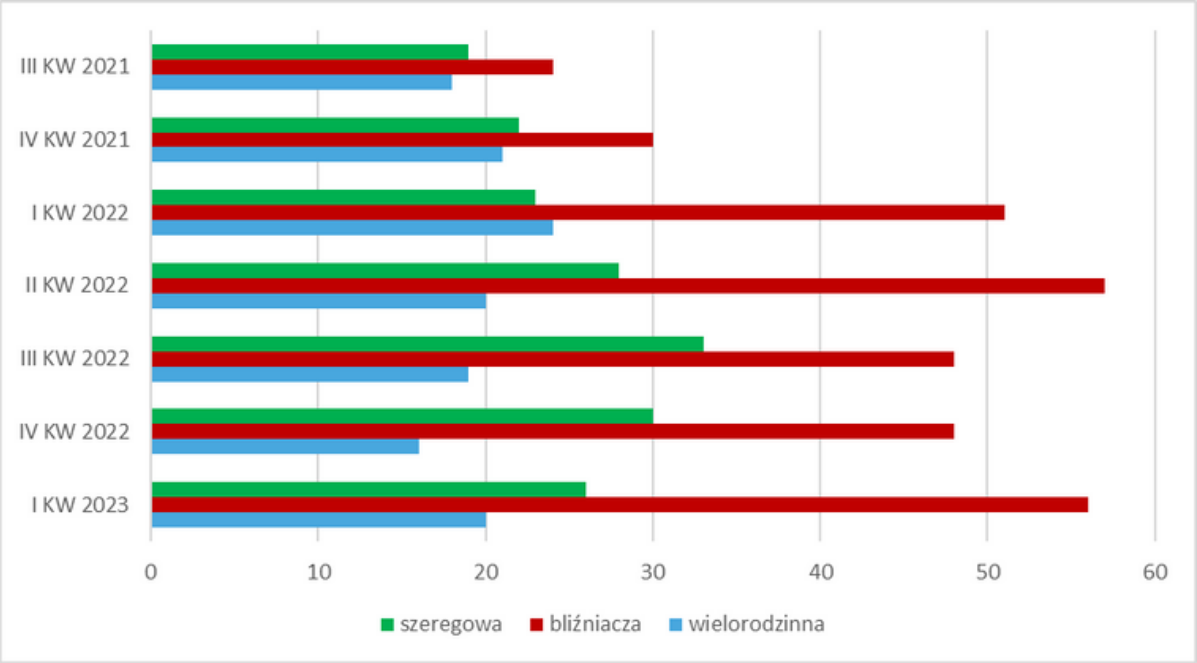
W powiecie myślenickim w ostatnim kwartale zanotowano największy wzrost cen, co nie przesądza o silnej tendencji wzrostowej. Zaobserwowane zjawisko jest następstwem pojawienia się na myślenickim rynku lokali z ceną jednostkową powyżej 12000 zł/m2, co przy zaledwie 5 inwestycjach na tym terenie, ma znaczący wpływ na średnią.

KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY I KWARTAŁ 2023 - CIĄG DALSZY

Obecnie najtaniej jest w powiecie krakowskim, co wynika z ograniczonej podaży inwestycji lokowanych blisko granic administracyjnych Krakowa. Deweloperzy coraz częściej sięgają po tereny inwestycyjne położone poza bezpośrednim sąsiedztwem dużych aglomeracji miejskich. Taki stan rzeczy jest następstwem nie tylko niższej ceny działek, w porównaniu do cen działek położonych w bliskim sąsiedztwie Krakowa, ale również stanowi odpowiedź na potrzeby potencjalnych nabywców. Lokalizacja ma znaczenie, ale nie jest czynnikiem determinującym płynność i cenę inwestycji. Pandemia i związane z nią społeczno gospodarcze zmiany, znalazły swoje odzwierciedlenie w preferencjach kupujących, którzy wykazują się większą świadomością rozwiązań technicznych, a w szczególności ekologicznych.

Struktura planistyczna analizowanych powiatów determinuje charakter zabudowy ukierunkowany na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności. Dominują inwestycje mieszkaniowe w zabudowie bliźniaczej, w których wyodrębniane są lokale mieszkalne, głównie w układzie pionowym (I kondygnacja z ogródkiem + II kondygnacja).

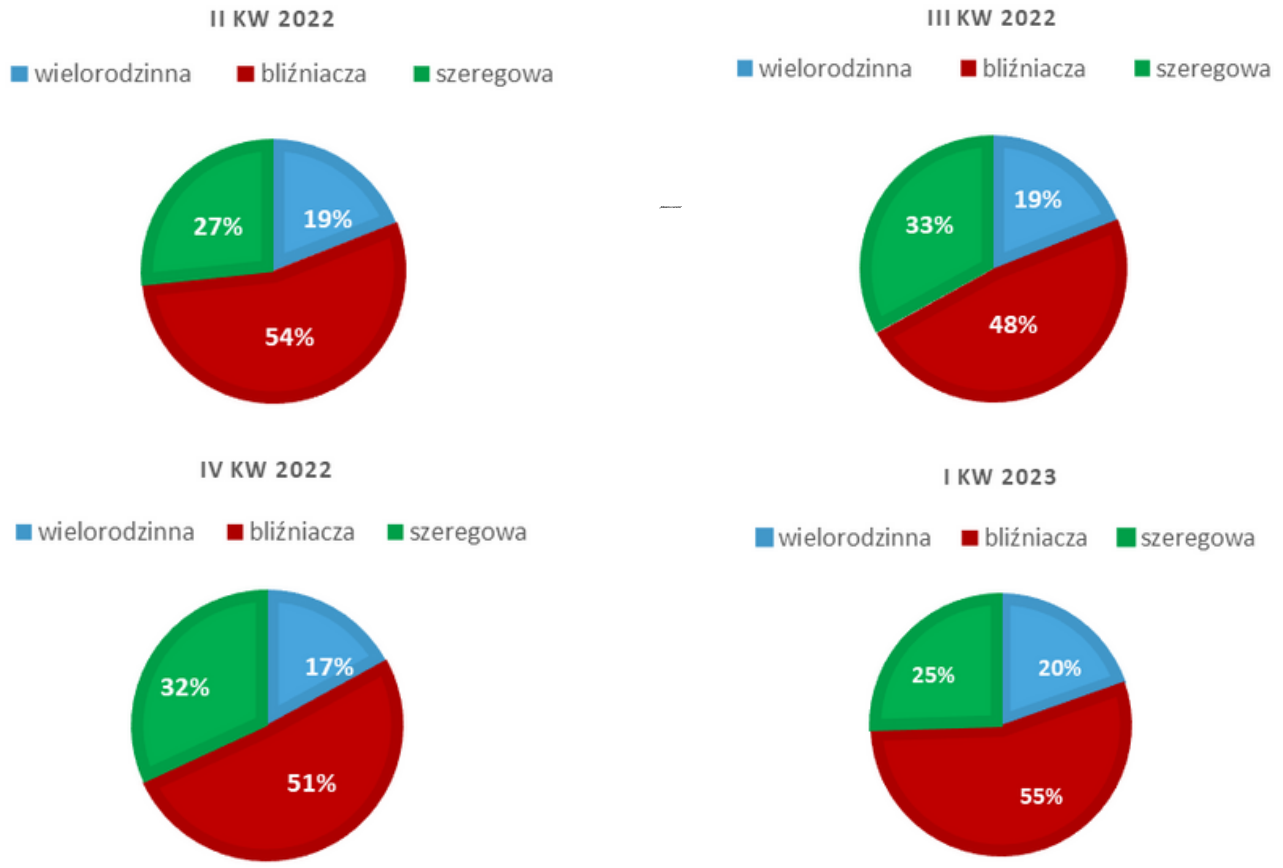
Rys. 4. Liczba inwestycji w zależności od rodzaju zabudowy.



Lokale mieszkalne położone w zabudowie bliźniaczej stanowią ponad 50% analizowanego rynku. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to około 20 % wszystkich inwestycji.

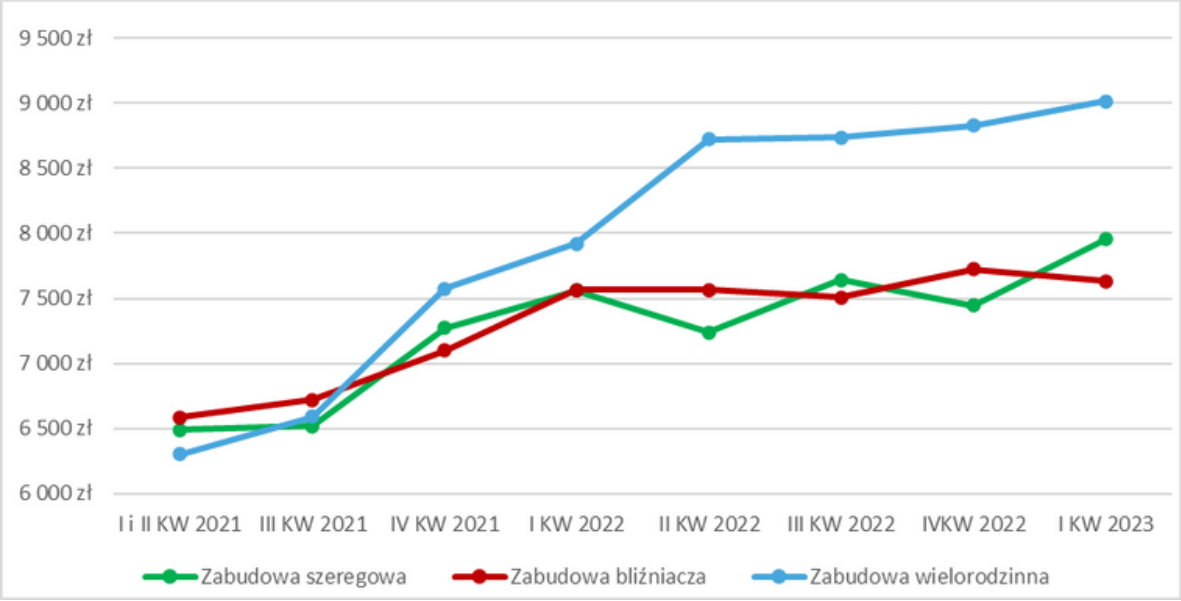
KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY I KWARTAŁ 2023 - CIĄG DALSZY

Rys. 5. Udział inwestycji w zależności od rodzaju zabudowy.



Struktura zabudowy koreluje z powierzchnią i cenami lokali. Im większa powierzchnia, tym niższa cena jednostkowa. Lokale położone w zabudowie bliźniaczej, podobnie jak lokale położone w zabudowie szeregowej, charakteryzuje większa powierzchnia i niższa cena jednostkowa, w porównaniu z lokalami położonymi w typowej zabudowie wielorodzinnej.

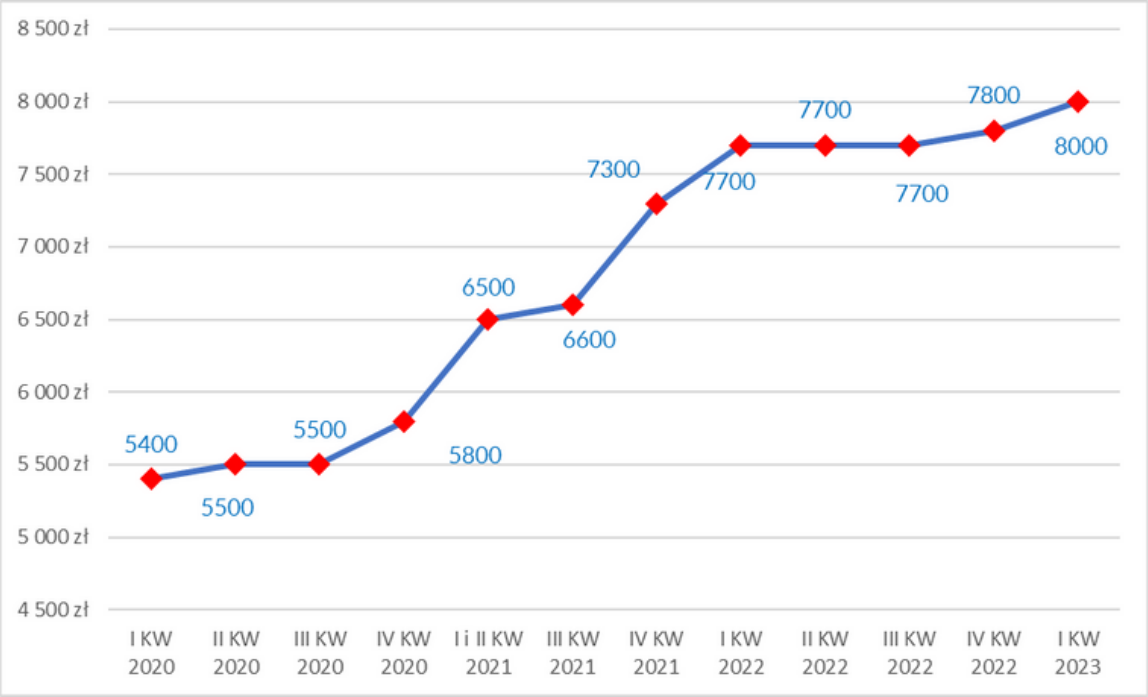
Rys. 6. Średnie ceny ofertowe w zależności od rodzaju zabudowy.



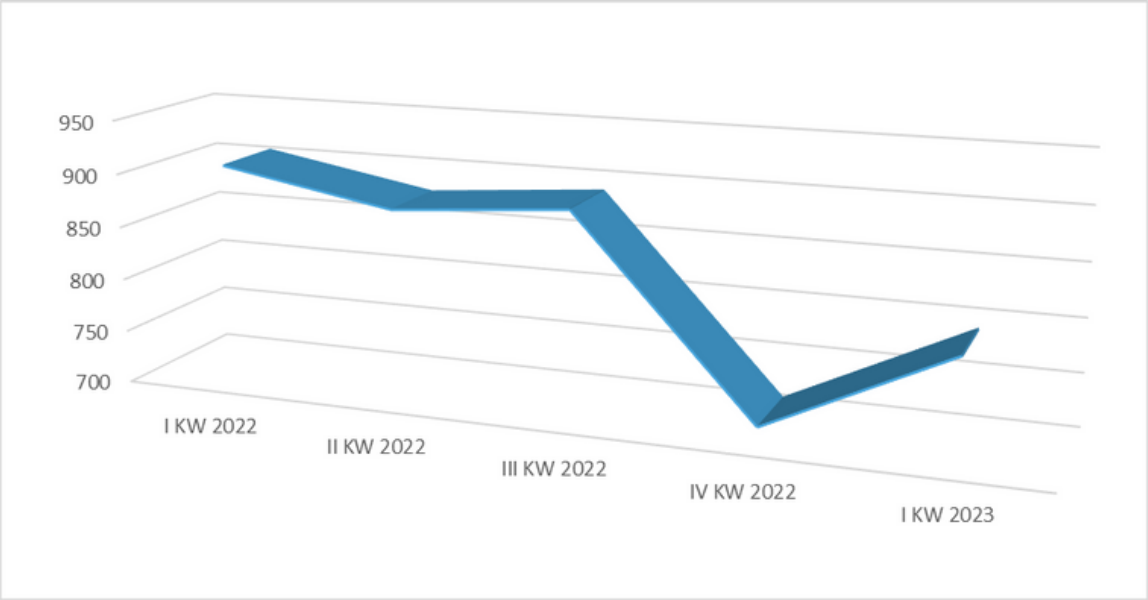
KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY I KWARTAŁ 2023 - CIĄG DALSZY

2022 r. był rokiem względnej stabilizacji cenowej. Po dwuletnim wzroście cen, rynek wyhamował, tak pod względem cenowym, jak również realizowanych inwestycji. Średnia cena jednostkowa uplasowała się na poziomie około 7700 zł/m2. Kwartalnie na analizowanym rynku pojawiało się średnio 10 nowych inwestycji, a liczba dostępnych mieszkań z wszystkich analizowanych inwestycji oscylowała wokół 900, z czego ponad 560 ofert pochodziło z powiatu wielickiego. W IV kwartale 2022 r. zanotowano spadek liczby oferowanych mieszkań do poziomu około 700.

Rys. 7. Średnie ceny ofertowe w ujęciu kwartalnym.

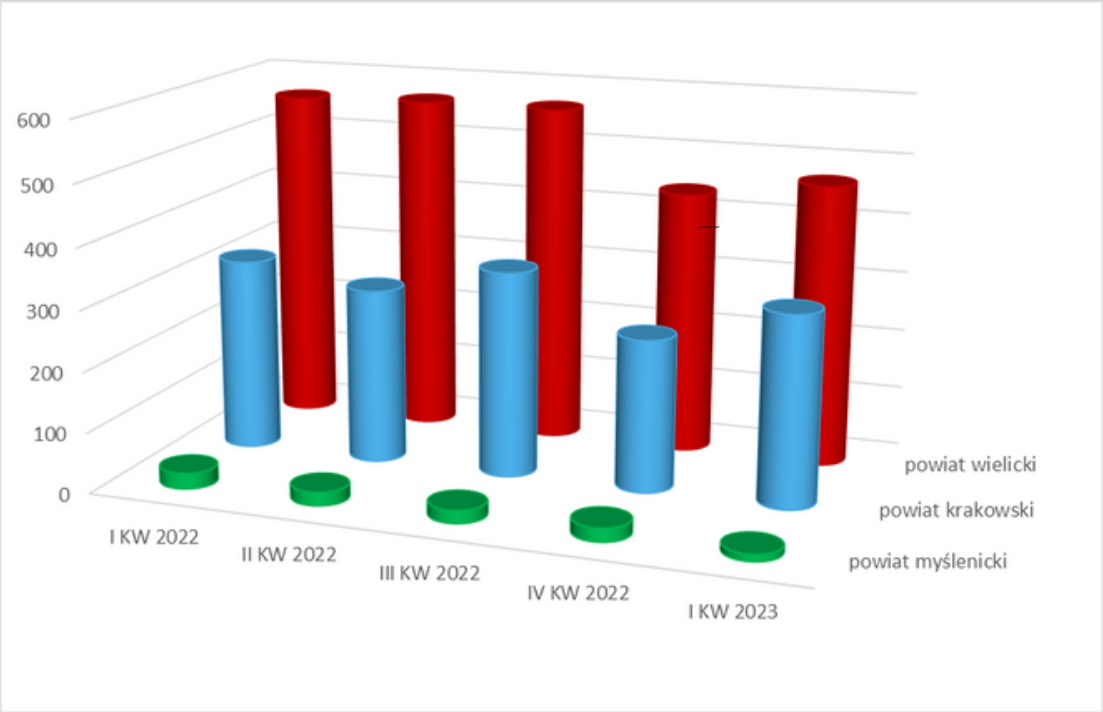


Rys. 8. Liczba dostępnych mieszkań.



KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY I KWARTAŁ 2023 - CIĄG DALSZY

Rys. 9. Liczba dostępnych mieszkań w poszczególnych powiatach.



I kwartał 2023 r. to najprawdopodobniej początek kolejnych zmian. Tylko w tym kwartale na teren analizowanych powiatów zostało wprowadzonych 26 nowych inwestycji, a liczba dostępnych mieszkań z wszystkich analizowanych inwestycji nie przekroczyła 800. W tym kwartale zanotowano również wzrost średniej ofertowej ceny o 200 zł/m2 względem IV kwartału 2022 r. Czy to zapowiedź kolejnych wrostków cen? Na jednoznaczną odpowiedź jeszcze za wcześnie, ale niewątpliwie roczny marazm na podkrakowskim rynku lokali mieszkalnych został przerwany.

Z PRAC ZARZĄDU MSRM

POSIEDZENIA ZARZĄDU MSRM LIPIEC-WRZESIEŃ 2023

W okresie wakacji w ramach prac Zarządu MSRM odbyły się dwa Posiedzenia, na których rozpatrywane były bieżące tematy związane z funkcjonowaniem Stowarzyszenia, a także tematy obejmujące aktualne i przyszłe zagadnienia umożliwiające zaplanowanie najbardziej strategicznych działań odnoszących się do potrzeb członków i całego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Wśród omawianych tematów znalazły się między innymi zagadnienia dotyczące:

- przyjęcia i zawieszenia członków
- odnotowanych zaległości składkowych
- uwag do Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości zgłoszonych przez członków MSRM
- organizacji dwudniowego szkolenia stacjonarnego dotyczącego "Rynku hotelarskiego w Polsce"
- utworzenia zespołów roboczych, angażujących członków, którzy w ostatnich miesiącach dołączyli do stowarzyszenia

Odnotowano znaczne zaległości składkowe, które dotyczyły ponad 30 członków Stowarzyszenia. Osobisty telefoniczny kontakt z osobami zalegającymi ze składkami, korespondencja mailowa, przyniosły wymierny skutek, którego finalny efekt został zwieńczony uzupełnieniem niemal wszystkich wpłat i zaległości.

W związku z aktualizacją Rozporządzenia dotyczącego wyceny nieruchomości, kilku członków Stowarzyszenia przysłało swoje uwagi i zagadnienia do modyfikacji, które zostały przesłane do PFSRM. Część z nich została uwzględniona w nowym brzmieniu Rozporządzenia. Komentarz do treści nowego Rozporządzenia znajduje się w dalszej części informatora.

Mając na uwadze podejmowanie kolejnych działań związanych z podnoszeniem wiedzy zawodowej członków oraz konsolidacją środowiska rzeczoznawców majątkowych, Zarząd MSRM wspólnie ze Śląskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych zaplanował organizację cyklu szkoleń pn. "Spotkajmy się przy A-4". Pierwszym szkoleniem tego cyklu będzie dwudniowe szkolenie zorganizowane w Krakowie dotyczące "Rynku hotelarskiego w Polsce". Wśród zaproszonych prelegentów znajdą się najwięksi specjaliści z tej dziedziny- praktycy z wieloletnim doświadczeniem, działający zarówno w branży hotelarskiej jak i w dziedzinie rzeczoznawstwa majątkowego.

Idea aktywizacji nowych członków Stowarzyszenia do prac związanych z aktualnymi działaniami MSRM, była źródłem podjęcia wniosku w zakresie utworzenia "zespołów roboczych" zajmujących się obszarami obejmującymi: organizację tematyczną szkoleń organizowanych przez MSRM, zastosowania w działalności Stowarzyszenia nowych technologii komunikacyjnych oraz gromadzenia treści i zagadnień do kolejnych Kwartalników Informacyjnych MSRM.

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

BŁĘDY W OPERATACH SZACUNKOWYCH

WSKAZYWANE W PISMACH DO KOMISJI OPINIUJĄCEJ

Autor: dr inż. Piotr Mika

Członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl. Rzeczoznawca majątkowy, analityk, doradca rynku nieruchomości. Ponad 25-letnie doświadczenie na małopolskim rynku nieruchomości.

Inspiracją do napisania tych słów są wnioski, które wynikają z pism stron wnoszących o ocenę operatów szacunkowych do Komisji Opiniującej działającej przy Małopolskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych. Warto zwrócić uwagę na kilka powtarzających się elementów, które powodują skierowanie operatu do Komisji. W celu ilustracji zamieszczę fragmenty rzeczywistych zarzutów stron.

Spotykanym powodem kwestionowania operatu jest próba spełnienia przez jego Autora wymagań jednej ze stron, która potencjalnie jest zainteresowana negatywną oceną operatu. Dążenie do otrzymania określonego wyniku wyceny skutkuje łatwo dostrzegalnym, błędnym doborem cech rynkowych i ich ocen, a czasem nawet wyborem nierynkowych transakcji.

Można wymienić kilka kolejnych przyczyn, które również powodują, że odbiorcy decydują się na przesłanie operatu do Komisji Opiniującej (*italikiem* zaznaczam zanonimizowane fragmenty pism do Komisji Opiniującej):

1. **Błędy literowe, błędy wynikające z mechanizmu „kopiuj-wklej", ogólna niestaranność. Co ciekawe, bardzo rzadko zdarzają się zarzuty do części obliczeniowej operatu, nawet jeśli analiza Komisji Opiniującej wykaże, że takie błędy istnieją, natomiast nieścisłości dotyczące części opisowej są wskazywane.**

BŁĘDY W OPERATACH SZACUNKOWYCH
WSKAZYWANE W PISMACH DO KOMISJI OPINIUJĄCEJ - CIĄG DALSZY

2

Niepełny lub wręcz błędny opis nieruchomości wycenianej. Strona najczęściej doskonale zna swoją nieruchomość.

„czy rzeczoznawca zgodnie ze swoimi twierdzeniami rzeczywiście dokonał oględzin nieruchomości. W szczególności nikt z ochrony zakładu wnioskodawcy, ani żaden jego pracownik nie potwierdzają, aby na gruncie w tym czasie pojawiła się jakaś osoba z zewnątrz"

„Biegły w swojej opinii stwierdza wprawdzie, że działka jest działką niezabudowaną przez którą przepływa potok oraz przebiega linia elektroenergetyczna, ale całkowicie pomija fakt że potok ten ***płynie dokładnie jej środkiem i zajmuje 86 % powierzchni działki ."***

3

Części operatu nie pasują do danej wyceny, są skopiowane z dostępnych powszechnie źródeł, np. analiza rynku dotyczy segmentu zabudowanych nieruchomości komercyjnych w dużym mieście przy wycenie nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową na terenach podmiejskich.

4

Nieaktualne czy niepasujące do danej wyceny podstawy (prawne, metodologiczne, merytoryczne).

„Dyskwalifikującą wadą w mojej ocenie jest przyjęcie nieaktualnych cenników budowlanych, których poziom cen znacząco odbiega od cen bieżących ... ***-cenniki sprzed dwóch lat i sprzed półtora roku"***

5

Odwoływanie się do standardów w podstawach merytorycznych (nie ma takiego obowiązku), a następnie ignorowanie w operacie zaleceń wynikających ze standardów.

„Zgodnie z PKZW przy dokonywaniu wyceny metodą korygowania ceny średniej ***niezbędne jest podanie charakterystyki nieruchomości o cenie maksymalnej i cenie minimalnej*** *wraz z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych. W przekazanej opinii brak charakterystyki zarówno nieruchomości o cenie maksymalnej jak i minimalnej. Ponadto przypisane cechy dla nieruchomości wycenianej nie zostały szczegółowo opisane i brak uzasadnienia dla przyjętych ocen."*

„....wyceny, a więc okres ***w okresie ostatnich 10 lat.*** *W operacie brak uzasadnienia dla tak szerokiego okresu badania cen. Powyższe jest niezgodne z przyjętymi standardami określonymi w PKZW, zgodnie z którymi do porównań należy przyjmować nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym wycenę, ale nie dłuższym niż 10 lat"*

BŁĘDY W OPERATACH SZACUNKOWYCH

WSKAZYWANE W PISMACH DO KOMISJI OPINIUJĄCEJ - CIĄG DALSZY

Strony dokładnie analizują zapisy standardów, co umożliwia im sformułowanie zarzutów, a przecież standardy powinny być drogowskazem dla rzeczoznawcy, jak poprawnie sporządzić wycenę, a nie jak zakwestionować wycenę.

6

Brak analizy zapisów przeznaczenia nieruchomości podanego w planie miejscowym, przytaczanie tylko symbolu w planie i wyjaśnienia tego symbolu, co może skutkować nieuwzględnieniem pełnego potencjału nieruchomości, np.

*„Po trzecie zgodnie z MPZP przedmiotowa działka leży na obszarze o przeznaczeniu MNU16 może być **w całości przeznaczona na funkcją usługową jako przeznaczenie podstawowe** – nie uzupełniające, czy dopuszczalne, ale podstawowe. Nie zawsze opis w planie MNU oznacza, że funkcja usługowa może być **przeznaczeniem podstawowym**, tutaj tak jest, To oznacza, że na działce może powstać biurowiec, hotel, supermarket, centrum handlowe lub stacja benzynowa”.*

„nie uwzględniono 'symboli KL, L2 oraz nie dopisano, iż działki o 'symbolu RE to 'tereny rolne o podwyższonym reżimie ochrony”

Przykładowo zapisy poniższego planu dowodzą konieczności dokładnych analiz przeznaczenia działki, a szczególnie zwrócenia uwagi na przeznaczenie dopuszczalne:

1. Wyznacza się TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZI jest:

1) zieleń izolacyjna, ograniczająca niekorzystny wpływ terenów komunikacyjnych na tereny sąsiednie;
2) zieleń izolacyjna w formie pasa zieleni urządzonej wokół terenów produkcyjnych, składów i magazynów, pełniącego funkcję izolacyjną od intensywnego zagospodarowania i użytkowania;
3) zieleń izolacyjna przy terenie cmentarza.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się możliwość lokalizacji:

1) budowli i urządzeń związanych bezpośrednio z ochroną terenów sąsiednich przed uciążliwym oddziaływaniem układu komunikacyjnego, oraz urządzeń ochrony akustycznej (np. ekranów akustycznych);
2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
3) nie wyznaczonych na rysunku planu dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz wjazdów na tereny przyległych nieruchomości, dojazdów i dojść;
4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
5) **obiektów usług** związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem cmentarza (np. zakład kamieniarski, punkt sprzedaży kwiatów i zniczy, zakład pogrzebowy) w terenie zieleni izolacyjnej, o której mowa ..;
6) **miejsc postojowych** w terenie zieleni izolacyjnej, o której mowa w ….

BŁĘDY W OPERATACH SZACUNKOWYCH

WSKAZYWANE W PISMACH DO KOMISJI OPINIUJĄCEJ - CIĄG DALSZY

7

Zarzut dotyczący przyjmowanych cen brutto w bazie nieruchomości podobnych. Zarzuty kwestionujące ceny netto nie są spotykane.

„..błędnego wyliczenia ceny jednostkowej poprzez zastosowanie ceny brutto."

„ceny transakcyjne z wartością brutto zamiast netto, jak również z odroczonym terminem płatności. Takie transakcje winny być odrzucone jako nierynkowe w świetle przepisów prawa. (§5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia ...")

8

Analiza rynku, wybór transakcji.

Aby określić wartość rynkową, czyli spełniającą definicję wartości rynkowej, baza nieruchomości podobnych również musi zawierać transakcje, które tą definicję spełniają. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Europy w wersji angielskiej sformułowanie arm's-length transaction zostało przetłumaczone na język polski jako transakcja na warunkach rynkowych. W słowniku angielsko-angielskim wyjaśnienie tego sformułowania to (po przetłumaczeniu): strony lub instytucje działają niezależnie; nie są w żadnej relacji prywatnej lub służbowej. W wersji angielskiej dodano jeszcze sformułowanie „po odpowiednim marketingu"

9

Należy zwrócić uwagę na liczbę transakcji w metodzie korygowania ceny średniej.

Im jest ich więcej w bazie nieruchomości podobnych, tym większe ryzyko błędu. W przypadku jednak przyjęcia tylko jedenastu, zakwestionowanie jednej z transakcji oznacza brak spełnienia warunku kilkunastu transakcji potrzebnych do zastosowania tej metody.

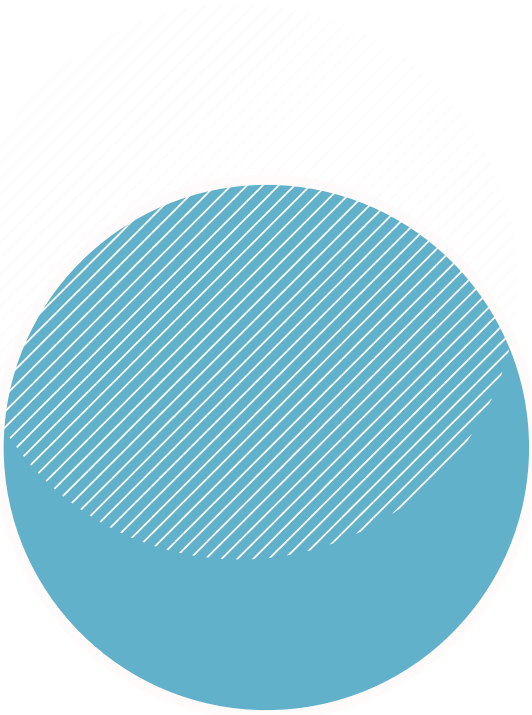
Wydaje się, że stosunkowo często o wysłaniu operatu nie decyduje określona wartość, która generalnie koresponduje z rynkiem czy istotne błędy merytoryczne, ale błędy popełniane w części opisowej. Błędy te nie zawsze przekładają się na wynik wyceny, ale upewniają zainteresowanych, że operat jest źle zrobiony i że warto się odwoływać. Te kilka wskazówek ma na celu wskazanie, jak zniechęcić Strony do kwestionowania operatu i jak pozbawić je pewności, że ocena będzie zgodna z ich oczekiwaniem, co – być może – powstrzyma przed skierowaniem operatu do oceny.

Nowelizacja Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości

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

PISMO SEKRETARZA STANU PIOTRA UŚCIŃSKIEGO

Z DNIA 04.09.2023 R. (WYBRANE FRAGMENTY)



" (...) Zasadniczo, w opinii podmiotów biorących udział w konsultacjach, projekt rozporządzenia został uznany za zbyt szczegółowy i ograniczający swobodę warsztatu pracy rzeczoznawcy majątkowego w procesie szacowania nieruchomości. Największe wątpliwości dotyczyły zapisów uszczegóławiających procedury wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Warto jednak zwrócić uwagę, że projekt nie przewiduje głębokich zmian w dotychczasowej praktyce wyceny, jak również nie wprowadza nieznanych dotąd elementów metodyki wyceny. Do przepisów powszechnie obowiązujących przeniesiono bowiem ugruntowane w środowisku zawodowym kluczowe zagadnienia zawarte dotychczas w normach branżowych, które stanowią cenny dorobek środowiska rzeczoznawców majątkowych. (...)

Warto nadmienić, że już w 2021 roku w toku prac nad nowelizacją, która uchyliła przepisy dotyczące standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych wskazywano na potrzebę uszczegółowienia norm o wycenie na poziomie rozporządzenia. Jak podkreślono w uzasadnieniu „te rozwiązania metodyczne, które mają bardzo istotne znaczenie i są wręcz niezbędne dla właściwego wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, zostaną uregulowane w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego."

(...) Niektóre propozycje pozwoliły na uzupełnienie przepisów, np. odnośnie metodyki określania wartości służebności gruntowej o sposób uwzgledniający współczynnik współkorzystania, albo spowodowały ich usunięcie, np. szczegółowy sposób określania stopnia zużycia części składowych nieruchomości, czy przepisy o wycenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Niektóre uwagi zostały uwzględnione poprzez modyfikację przepisów, np. w stosunku do uwarunkowań zastosowania podejścia porównawczego w wycenie, w szczególności odnoszące się do dokonywania oględzin nieruchomości, czy okresu badania cen transakcyjnych. Przeformułowano również zapisy wskazujące na konieczność korzystania z aktów notarialnych przez rzeczoznawców majątkowych. Prezentowane w uzgodnieniach opinie wskazały również na konieczność rozstrzygnięcia kwestii uwzględniania podatku VAT w wartości nieruchomości, jak też sformułowania przepisów przejściowych regulujących wpływ projektowanej regulacji na operaty szacunkowe sporządzone przed dniem wejścia w życie nowego rozporządzenia, co zostało zawarte w nowym tekście projektu".

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego

Komentarz członka Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych - głos w dyskusji

I mamy nowe rozporządzenie ...

Niestety mieliśmy krótki okres czasu na odniesienie się do przesłanego projektu przez Ministerstwo.
Zaledwie kilka dni i brak wiedzy na temat Zespołu specjalistów które to, przygotowywało projekt.
Niemniej Stowarzyszenia w tym nasze oraz PFSRM pochyliły się nad wniesieniem propozycji i uwag do przesłanego projektu.

Głosów było dużo, często krytycznych. Jako specjaliści dostrzegaliśmy wiele niespójności i sprzeczności. Odnosi się wrażenie, że obecny kształt rozporządzenia jest mocno „zestandaryzowany", czyli posiada mnóstwo zapisów przeniesionych ze standardów zawodowych tworzonych przez lata przez PFSRM. A więc i tych wiekowych niekoniecznie przystających do aktualnej wiedzy, a przede wszystkim aktualnego stanu i wiedzy o rynku nieruchomości.

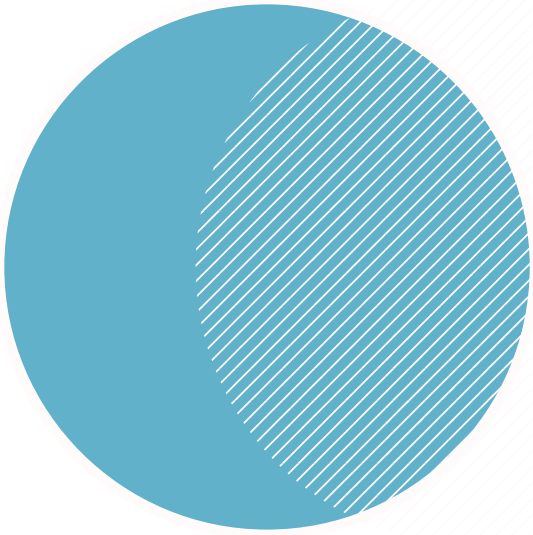
Nasuwa się zatem pytanie - czy wskazana jest aż tak duża ingerencja poprzez przepisy, w wycenę (?)

By odpowiedzieć na to pytanie należałoby się zastanowić nad rolą rozporządzania oraz standardów.
Rozporządzenie wskazuje rozwiązania w ogólnym zarysie, ale nie uszczegółowia. Z kolei standardy uszczegółowiają metodykę, ale i dają drogę nowym rozwiązaniom. Patrząc tylko z perspektywy czasu, „zestandaryzowanie" rozporządzenia budzi wątpliwości. Bowiem rozwiązania często archaiczne nie będą szły w parze z rozwojem rynku w tym podejść do samego szacowania. Wprowadzanie m.in. w służebności przesyłu, w opłatach adiacenckich współczynników „urynkawiających" szacowane wartości (w tym jednakowych w skali całego kraju), bliżej nie wiadomo jak obliczonych, rodzą zrozumiałe wątpliwości i pytania.

Czy przy tak rozwiniętym rynku współczynniki na pewno właściwe odwzorują rynek w każdej jego części w skali kraju (?)

Podstawą wycen jest mierzenie rynku i poszukanie odpowiedzi, ale na pewno nie kreowanie odpowiedzi. Tylko dzięki analizom jesteśmy w stanie odpowiednio zdiagnozować rynek.
Rynek jest na tyle rozwinięty, że żadne stałe wskaźniki nie są w stanie oddać rynku.
Muszą się zmieniać i nadążać za rynkiem. A to wymaga nieustającej pracy właśnie rzeczoznawcy majątkowego.
Z kolei powoływanie się na orzecznictwa i próby dostosowania wycen pod orzecznictwa nie zawsze będą szły w parze z rynkiem. Ponieważ orzecznictwo podąża za życiem i też się zmienia, również w tych samych sprawach.
Jak ważne są rozwiązania rynkowe, można to prześledzić chociażby na następującym przykładzie.

Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego- ciąg dalszy



Nie da się np. zastosować art. 1009 kpc do oszacowania udziału w garażu. Pomimo, że w przypadku szacowania udziału w nieruchomości dla celów postępowań komorniczych, szacuje się całą nieruchomość.

Z czego to wynika (?), właśnie z rynku. Bowiem analiza rynku wykazuje jednoznacznie, że właśnie to rynek ukształtował sprzedaż takich miejsc postojowych z prawem wyłącznego korzystania z określonymi już cenami sprzedaży, a nie całych garaży. I nie ma sensu tworzyć w tym miejscu protez w postaci sztucznego określania wartości całego garażu poprzez sumę wartości poszczególnych miejsc, a następnie obliczać udział, by sprostać przepisowi.

Po prostu w tym przypadku ten przepis nie ma zastosowania. Również dlatego, że udziały w takich garażach nie są równe (mamy miejsca zależne tj. jedno za drugim, pojedyncze, komórki lokatorskie itd.) i suma wszystkich składowych w konsekwencji nie da wartości udziału. Tym bardziej, że właśnie te składowe już mają określone ceny ukształtowane przez rynek. Stąd nawet w przypadku usiłowania dostosowania się do przepisu/orzecznictwa tutaj poprzez sumowanie, otrzymamy często zaniżenie/zawyżenie tak oszacowanego miejsca w stosunku do funkcjonujących cen.
Z całą mocą należy podkreślić, że **od nas rzeczoznawców oczekuje się rozwiązań rynkowych, a nie prawnych.**
Z nowości, w rozporządzeniu mamy m.in. ograniczenie badania wpływu czasu na ceny nieruchomości do dwóch lat.
Autorzy projektu rozporządzenia, w uzasadnieniu podali:

„….biorąc pod uwagę utrwaloną w orzecznictwie sądowo-administracyjnym linię orzeczniczą oraz ugruntowaną praktykę środowiska zawodowego w zakresie przyjmowanej cezury czasowej dotyczącej okresu badania cen na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości wskazano, że przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”

I ponownie nie można narzucać czasookresu analizy rynku, bo tak wskazuje linia orzecznicza.
Zastanówmy się czy wobec konieczności dokonania prognozy o kolejny rok (tyle ważny jest operat) jesteśmy w stanie zawsze określić tendencję rozwojową rynku wzrostową/spadkową/równowagi w oparciu o badanie cen na podstawie dwóch lat również na każdym rynku, gdzie ilość przeprowadzanych transakcji jest różna (?)

By wskazać, tendencję rozwojową danego rynku wzrostową/spadkową/równowagi okresem badania muszą być objęte przede wszystkim pełne okresy, a w szczególnych sytuacjach przy znacznych wahaniach cen, niestety okresy dłuższe. Również po to by uwzględnić cykliczność rynku (sezonowe wzrosty/spadki, w tym ilościowe wartości wskazujące poziom cen).

Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego- ciąg dalszy

Właśnie taką sytuację mamy teraz, przy postępującej inflacji. Gdzie krótkie okresy nie zawsze wskażą tendencję danego rynku.
Stąd tylko analiza rynku jest podstawą wyceny i kierunku w jakim powinna pójść. Żadne nałożone szczegółowe zasady nie będą stanowiły odpowiedzi na scenariusze jakie pisze życie.
Dlatego też, sztywne reguły będą prowadziły do zaniżenia bądź zawyżenia wartości w zderzeniu z rzeczywistością kreowaną odrębnie przez rynek.

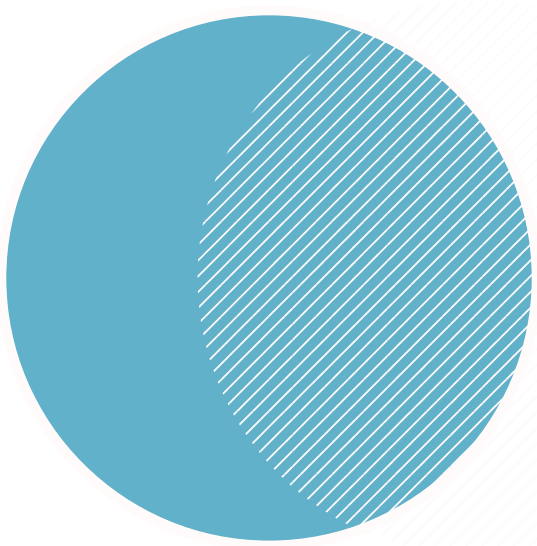
Całe szczęście, że nie zamknięto całkowicie ram czasowych poprzez dodanie „uzasadnienia wymaga dłuższy okres", ponieważ tylko analiza rynku wskazuje jaki okres należałoby objąć badaniem, na danym analizowanym rynku. Co niewątpliwie powinno należeć wyłącznie do kompetencji rzeczoznawcy majątkowego.
W zakresie podejścia porównawczego wprowadzono pozycjonowanie położenia ceny średniej poprzez uwzględnienie skośności danej próby. Czyli uwzględniono częściowo statystykę, tak często krytykowaną. Jak się okazuje jednak życie nie stoi w miejscu.

Nie ma jednej metodyki ona wciąż się udoskonala, ewoluuje. Trudno jest zatem narzucić tylko określone formy szacowania. To tak jakbyśmy nie dopuszczali komputerów, ponieważ nam się liczy doskonale na liczydłach.
Bardzo dużo poświęcono uwagi cechom ich opisowi. Pomija się całkowicie analizy, a włącza niestety bajkopisarstwo. I właśnie wokół bajkopisarstwa będą toczyły się zarzuty i tak naprawdę się one toczą. Ponieważ „szacujących" (z reguły odbiorców wycen) jest wielu, specjalistów jednak niewielu. Specjalistom zabiera się czas na dyskusje wokół rzekomej wiedzy odbiorców, zamiast skupić się na analizach, które to dają właśnie odpowiedź. Dobrze byłoby gdyby to wreszcie sobie uświadomiono.
A z tą świadomością niestety jest słabo.

Przykład - oddając operat, Urzędnik w ramach odbioru zlecenia skupił się właśnie na stopniowaniu cech. Czy lepiej nazwać należało stopień cechy jako „korzystny" czy jednak może „średni" i co on oznacza (?) Pytanie czy o, to właśnie chodzi.
Nie z całą pewnością – nie !

Oczywiście operat jako dowód w sprawie podlega ocenie. Jednak ocena ta nie polega na tworzeniu nowego operatu na operacie. Ale na tym - czy przedmiot i zakres przyjęty w wycenie odpowiada zleceniu, czy uwzględniono cel wyceny w ślad za nim przepisy prawa właściwe dla celu dla jakiego została sporządzona wycena (o ile ustawodawca takie przewidział), czy w operacie uwzględniono dowody w sprawie zgromadzone przez organ w toku prowadzonego postępowania.
Wreszcie czy uwzględnione zostały dowody uznane przez dany organ w danej sprawie.

Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego- ciąg dalszy



Ponieważ rzeczoznawca majątkowy nie prowadzi postępowań i nie jest upoważniony do gromadzenia dowodów w sprawie. Czyli jest jasna granica, gdzie każdy ma wyznaczone swoje obowiązki i prawa i musi ich się trzymać. Urzędnik mówi co ma być wycenione - w oparciu o jakie dowody zgromadzone i uznane w sprawie, a rzeczoznawca szacuje.
Wszelkie próby unifikacji podejść, nic nie dadzą, liczą się analizy.
Całkiem ogólnikowo została potraktowana metoda statystyczna, co w kontekście podejścia porównawczego staje się nawet zabawne (mamy elementy statystyki). Jednak należy ocenić pozostawienie metody jako pozytywnie w aspekcie nieustającej krytyki.

Szczególne warunki zawarcia transakcji, cóż nic nie wniesiono. Chociaż pozytywnie należy odnotować pozostawienie cen uzyskanych w drodze przetargu i tu z odwołaniem do analizy cen.
Oczywistym jest, że zastosowane wszelkie bonifikaty w postaci obniżenia cen sprzedaży nie mogą być brane pod uwagę.
Natomiast czy termin zapłaty np. do roku, wpływa na obniżenie/wzrost ceny sprzedaży (?), czy odroczony termin wydania nieruchomości wpływa na cenę sprzedaży (?) - to wynika również z analizy rynku.
Pojęć tych nie wyjaśniono, co należy odnotować negatywnie. Ponieważ utrudniono analizę cen i tym samym narzucono sztucznie ramy bliżej niedookreślone, powodujące tylko wyszukiwanie takich właśnie transakcji do podważania wycen.
Skoro operat jest ważny do roku, to odroczone terminy powinny obejmować podobny okres czasu. Uzasadnieniem ponownie będą analizy. Ważne jest, czy cena w dacie sprzedaży rzeczywiście odstawała istotnie/rażąco od funkcjonujących cen.

A tak w ogóle, skąd się wziął problem (?)

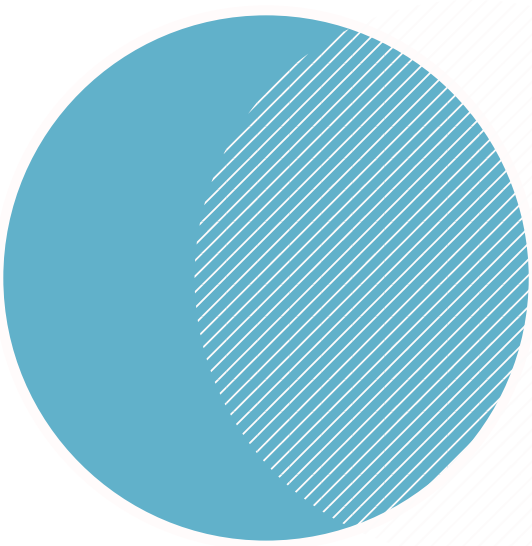
Otóż swego czasu, były zawierane transakcje z okresem płatności pięcio -, dziesięcio -, ba dwudziesto – letnim, które oczywiście były nierynkowe. Ale co jest oczywiste, niestety w nieoczywisty sposób wprowadzone funkcjonuje od lat.

W zakresie użytkowania wieczystego wprowadzono m.in. podejście mieszane.
I tak za rozporządzeniem mamy:

§ 42. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo dla celu aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze, z uwzględnieniem § 30 ust. 4 i 5.

Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego- ciąg dalszy

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, z zastrzeżeniem § 29 ust. 2 i 3 oraz § 30 ust. 4 i 5.
oraz
§ 30. 4. **W szczególnie uzasadnionych przypadkach do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dopuszcza się zastosowanie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.**
5. Wartość, o której mowa w ust. 4, określa się jako różnicę wartości nieruchomości z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym, a także definicję metody pozostałościowej:

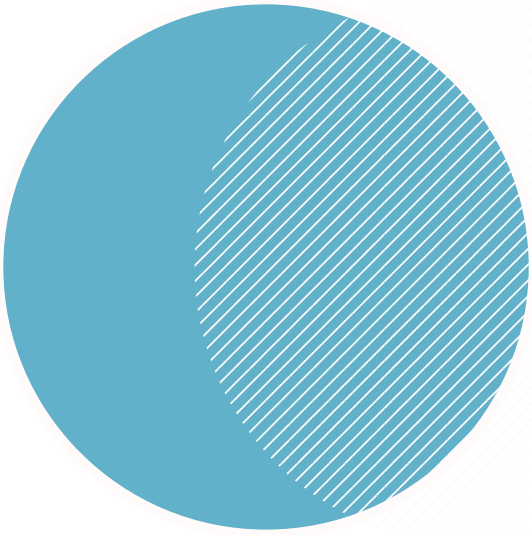


§ 17. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.
2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Trudno się odnieść do takiej zmiany ułatwiającej życie rzeczoznawcom jak podają w uzasadnieniu Autorzy rozporządzenia, skoro wprowadzona zmiana pozostaje w ewidentnej sprzeczności z definicją samej metody pozostałościowej.
W dobie braku gruntów niezabudowanych w centrach miast, niewątpliwym ułatwieniem dla rzeczoznawców majątkowych byłoby rozszerzenie rynku o nieruchomości zabudowane przeznaczone pod dalsze inwestycje (m.in. obiekty w ruinie), z zastosowaniem stosownej korekty, zamiast proponowanej metody pozostałościowej. Z zastrzeżeniem, że wartość składników budowlanych nie może przekraczać wartości gruntu.

Abstrahując już od sprzeczności wynikającej z samej definicji metody należy zauważyć, że użytkowanie wieczyste jest podstawą, głównie postępowań prowadzonych przez Samorządy/Skarb Państwa.
A zatem to organ prowadzący postępowanie w danej sprawie, będzie zmuszony do zgromadzenia dowodów dotyczących części składowych nieruchomości.
Szkoda też, że w § 38 rozporządzenia odnoszącym się do wyceny odszkodowań i opłaty planistycznej ustalanych w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie doprecyzowano zakresu wyceny, skupiono się jedynie na poziomie cen.
Gdzie dla potrzeb ustalania opłaty planistycznej, wycenie podlegać powinien sam grunt bez składników budowanych. W przypadku opłat planistycznych składniki budowalne stanowią nakłady właściciela/użytkownika wieczystego. Należy wziąć pod uwagę, że jest to opłata która nie może być karą dla właściciela/użytkownika wieczystego za zagospodarowanie gruntu.

Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego- ciąg dalszy



Dlatego też oczywistym jest że w przypadku opłat planistycznych składniki budowlane nie powinny być objęte wyceną.
Na podkreślenie zasługuje fakt, że uchwalenie czy zmiana planu nie powoduje od razu zmiany dotychczasowego zagospodarowania terenu. Właściciel/użytkownik wieczysty z dnia na dzień nie dokonuje wyburzenia istniejącej zabudowy tylko dlatego, że dokonano zmiany przeznaczenia.
Inaczej się ma sytuacja w przypadku odszkodowań prowadzonych w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie odszkodowaniem jest objęta cała lub część nieruchomości łącznie z jej częściami składowymi, co jest oczywiste.
Bezsprzecznie ta kwestia wymaga uregulowania.

Kolejnym problematycznym przepisem w rozporządzeniu jest § 79. 2. „Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. (..)".
Natomiast już w projekcie rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, proponuje się **„W operacie szacunkowym biegły podaje wartość brutto nieruchomości. (..)"**;
Co ciekawe w uzasadnieniu Autorzy rozporządzenia podają:

„Dodanie ust. 1a w § 7 rozporządzenia wynika z potrzeby ujednolicenia praktyki dokonywania przez biegłych wyceny nieruchomości. Niektórzy biegli, bazując na dostępnych im informacjach, podają cenę brutto nieruchomości, inni zaś cenę netto. Prowadzi to w niektórych sytuacjach do trudności w ustaleniu, która z tych cen powinna być punktem wyjścia do ceny wywołania. Dotyczy to zwłaszcza przypadków, w których w danym momencie komornik nie ma pełnych informacji, czy dłużnik jest podatnikiem podatku VAT, albo gdy dłużnik przed terminem licytacji utraci ten status. Tym samym, konieczne jest jednoznaczne przesądzenie, że suma oszacowania, jak i cena wywołania, powinny być wyrażone jako wartość brutto. Z perspektywy toczącego się postepowania jest też indyferentne, jaki status podatkowy ma ewentualny nabywca nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest zmiana § 8 rozporządzenia, który w obowiązującym brzmieniu posługuje się konstrukcjami nieprawidłowymi – z perspektywy mechanizmu ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od towarów i usług.

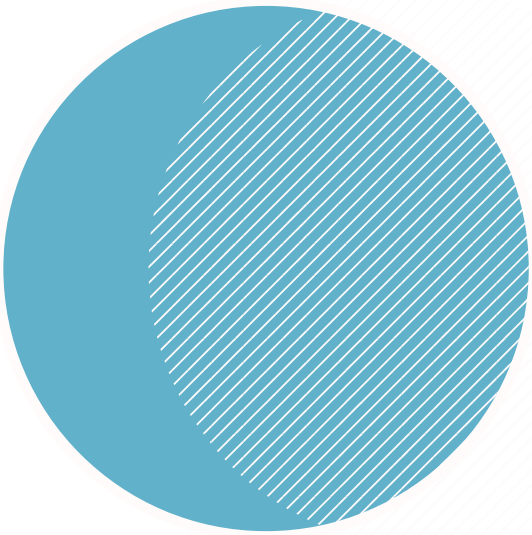
Wbrew potocznemu mniemaniu podatku VAT nie dodaje się do „wartości nieruchomości", która jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych, lecz podstawą opodatkowania jest wartość sprzedaży brutto (należny podatek liczony jest metodą „w stu", a nie „od sta"). Niezależnie bowiem od statusu podatkowego stron czynności cena rynkowa jest wartością stałą, zaś możliwość ewentualnego odliczenia podatku VAT przez nabywcę jest okolicznością pozbawioną znaczenia prawnego z punktu widzenia toczącej się egzekucji z nieruchomości.

Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego- ciąg dalszy

Opisane rozwiązania wynikają wprost z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931, z późn. zm.), przy czym w celach informacyjnych wskazano, że w przypadku egzekucji z nieruchomości (będącej w swej istocie odpłatną dostawą towarów), na etapie opisu i oszacowania należy przyjmować, że wartością sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym wartość brutto nieruchomości. „

Powyższe uzasadnienie potwierdza również rynek, dla przykładu sprzedaż gruntu budowlanego (pod zabudowę mieszkaniową) na tym samym osiedlu tylko, że sprzedawca inny:

Cena gruntu	Strona sprzedająca
200	osoba fizyczna
190	firma, VAT 23%
150	firma, VAT 23%
140	firma, VAT 23%
150	osoba fizyczna
130	firma, VAT 23%
160	firma, VAT 23%
150	osoba fizyczna
130	firma, VAT 23%
140	osoba fizyczna
150	firma, VAT 23%
135	osoba fizyczna
125	firma, VAT 23%



Nowe Rozporządzenie okiem Rzeczoznawcy Majątkowego- ciąg dalszy

W tym miejscu należy stwierdzić, że uzasadnienie jest bardzo dobre, rzeczywiście nic dodać nic ująć. Ale z kolei jak to się ma do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Rzeczoznawca będzie zmuszony określać dwie wartości inną np. dla gminy, inną dla komornika, w przypadku szacowania tej samej działki (?)

Ponownie należałoby wyjaśnić - skąd się wziął taki problem (?)
Otóż zawsze wartość była szacowana na podstawie cen transakcyjnych. Później to właśnie Gminy zaczęły po prostu dodawać podatek vat oraz inne koszty do wartości ustalonych przez rzeczoznawców, czym zawyżały ceny w stosunku do cen funkcjonujących na rynku o dodatkowe kwoty.

Oczywiście mogły to zrobić zgodnie z zapisem ustawowym, zgodnie z którym cena nie mogła być niższa niż określona przez rzeczoznawcę. Przy czym w przypadku sprzedaży gruntów na poprawę warunków zagospodarowania działki przyległej, gdzie o nabycie występował właściciel jakoś to funkcjonowało z lepszym lub gorszym skutkiem nabycia lub rezygnacji z kupna. Tutaj występowała typowa zależność „wymuszająca" kupno. Natomiast już w przetargach widoczne jest zrównanie cen z cenami funkcjonującym na rynku, gdzie sprzedaże następują w kolejnych przetargach, już po obniżkach cen.

Należy zauważyć, że problem zaistniał bowiem nikt nie analizował rynku. Tak się niestety po prostu przyjęło.
Powszechnie wiadomym jest, że sprzedaż dokonywana jest w cenach brutto we wszystkich dziedzinach naszego życia. I teraz przy takich zapisach rzeczoznawca majątkowy ponownie staje przed problemem, bowiem wszystko zależało będzie nie od rynku tylko od podmiotu zlecającego. Ta sama nieruchomość będzie miała dwie wartości.

Rozwiązaniem jest wprowadzenie definicji ceny transakcyjnej jako ceny sprzedaży.

Reasumując należy niewątpliwe wnioskować o zmianę zapisów rozporządzenia, tym bardziej że zmieniły się kompetencje. Organem wcześniej upoważnionym do wydania rozporządzenia była Rada Ministrów, obecnie Minister, co może pomóc w przyśpieszeniu wprowadzenia istotnych i koniecznych zmian z punktu widzenia praktyki.

Członków, którzy chcieliby wypowiedzieć się w powyższym temacie, zapraszamy do dalszej dyskusji na łamach Kwartalnika Informacyjnego MSRM.

Propozycje głosu w sprawie prosimy przesyłać na adres: msrm@msrm.org.pl

Poruszone zagadnienia stanowią wycinek tematów wartych pogłębionej dyskusji i dostosowania do rynku. Jednocześnie kończąc, w nawiązaniu do powyższych rozważań uważam, że mottem naszego zawodu powinno być „rzeczoznawca majątkowy jest od rozwiązań rynkowych, a nie od prawnych".

ZAGADNIENIA BRANŻOWE ARTYKUŁ

NIEKTÓRE DROGI OGÓLNODOSTĘPNE - DROGAMI GMINNYMI

Autor: dr inż. Tomasz Budzyński

Przedruk z czasopisma naukowo-technicznego
Przegląd Geodezyjny nr 9/2023

Zdobywając w tym roku kolejne szczyty z Korony Gór Polskich, podróżowałem samochodem między kolejnymi pasmami górskimi. Niejednokrotnie podróż ta przebiegała po wąskich i krętych drogach, które ze względu na parametry techniczne nie mogły zostać zaliczone do kategorii dróg publicznych. Przynajmniej części z tych dróg dotyczy ustawa o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych, uchwalona przez Sejm w dniu 13 lipca 2023 r. z inicjatywy Prezydenta Andrzeja Dudy.

> **„Mowa jest w niej o nieruchomościach gruntowych, które w dniu wejścia w życie ww. ustawy, od co najmniej 20 lat pozostają we władaniu gminy oraz są one niezabudowane, utwardzone, użytkowane jako droga ogólnodostępna o znaczeniu lokalnym, niezaliczona do kategorii dróg publicznych (...)"**

Wspomniana ustawa wprowadza szczególne rozwiązania dotyczące nabywania przez gminę własności niektórych nieruchomości gruntowych użytkowanych jako drogi ogólnodostępne. Mowa jest w niej o nieruchomościach gruntowych, które w dniu wejścia w życie ww. ustawy, od co najmniej 20 lat pozostają we władaniu gminy oraz są one niezabudowane, utwardzone, użytkowane jako droga ogólnodostępna o znaczeniu lokalnym, niezaliczona do kategorii dróg publicznych, po której odbywa się ruch pojazdów i pieszych, wykorzystywana przez nieokreśloną liczbę użytkowników, stanowiąca uzupełnienie sieci dróg służących miejscowym potrzebom, funkcjonalnie zbliżona do dróg publicznych i połączona z drogami publicznymi.

Własność nieruchomości spełniających ww. kryteria będzie mogła być nabyta na podstawie decyzji właściwego miejscowo starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej na wniosek wójta, burmistrza czy prezydenta miasta, niezależnie od tego czy stan prawny nieruchomości jest uregulowany czy też nie.

NIEKTÓRE DROGI OGÓLNODOSTĘPNE - DROGAMI GMINNYMI - CIĄG DALSZY

Należy zauważyć, że ww. organy gminy będą mogły złożyć **wniosek o wydanie decyzji o nabyciu nieruchomości najpóźniej do dnia 31 grudnia 2035 r.**
Do złożenia tegoż wniosku będą mogli się przyczynić także właściciele tychże nieruchomości, w przypadku gdy co najmniej **2/3 właścicieli nieruchomości, stanowiących dojazd do co najmniej 10 nieruchomości zabudowanych,** wystąpi do wójta, burmistrza czy prezydenta miasta o złożenie wniosku. W tej sytuacji ww. organ gminy będzie zobligowany do złożenia wniosku o **wydanie decyzji o nabyciu nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia wystąpienia z wnioskiem** przez właścicieli nieruchomości lub też wskazania przyczyn, z uwagi na które wniosek nie będzie mógł być złożony.

Wniosek o wydanie decyzji o nabyciu nieruchomości zgodnie z ww. ustawą powinien w szczególności zawierać mapę w skali 1:5000 albo większej przedstawiającą przebieg drogi ogólnodostępnej według stanu na dzień wejścia w życie ustawy, mapy z projektami podziału nieruchomości, w przypadku konieczności zatwierdzenia podziału nieruchomości, analizę powiązania drogi ogólnodostępnej z drogami publicznymi, wskazanie nieruchomości lub ich części stanowiących przyszły pas drogowy, które są planowane do nabycia na rzecz gminy. Ustawa wymienia również kolejne cztery elementy wniosku tj. analiza powiązania drogi ogólnodostępnej z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, uproszczone wypisy z rejestru gruntów, wskazanie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości lub ich części – naturalnie w przypadku ich istnienia, jak również **dokumenty potwierdzające władanie przez gminę nieruchomościami objętymi wnioskiem od co najmniej 20 lat** do dnia wejścia w życie ustawy.

Starosta jako organ prowadzący postępowanie w pierwszej instancji, do którego kierowany jest ww. wniosek, wydaje decyzję o nabyciu nieruchomości. Zawiera ona w szczególności: określenie **przebiegu drogi ogólnodostępnej** według stanu na dzień wejścia w życie ustawy, wskazanie nieruchomości lub ich części stanowiących pas drogowy, które stają się własnością gminy, określenie granic pasa drogowego jak również zatwierdzenie podziału nieruchomości w przypadku takiej konieczności. Warto zaznaczyć, że od tej decyzji służy stronie odwołanie do wojewody.
Dzień, w którym decyzja o nabyciu nieruchomości staje się jest ostateczna, jest przede wszystkim dniem, w którym nieruchomości lub ich części użytkowane jako drogi ogólnodostępne, stają się własnością gminy. Natomiast w przypadku, gdy były one oddane w użytkowanie wieczyste czy też obciążone ograniczonymi prawa rzeczowymi, z tym dniem również wygasają ww. prawa.

Utrata prawa własności, prawa użytkowania wieczystego czy też ograniczonych praw rzeczowych jest związana z odszkodowaniem. Jego wysokość będzie uzgadniana w formie pisemnej między gminą a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości. Jeżeli nie dojdzie do uzgodnienia w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja o nabyciu nieruchomości stała się ostateczna, **wysokość odszkodowania ustali starosta w drodze decyzji** w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o nabyciu nieruchomości przez starostę oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

NIEKTÓRE DROGI OGÓLNODOSTĘPNE - DROGAMI GMINNYMI - CIĄG DALSZY

Przejście na własność gminy nieruchomości lub ich części użytkowanych jako droga ogólnodostępna spowoduje również z mocy prawa zaliczenie tej drogi do kategorii dróg publicznych gminnych. Pociągnie to za sobą powstanie obowiązków zarządcy przejmowanej drogi, co może wpłynąć na polepszenie jej stanu i zarazem podniesienie bezpieczeństwa korzystania z niej. Powstanie dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości przylegających do drogi ogólnodostępnej otworzy dla ich właścicieli możliwości, których byli wcześniej pozbawieni. Mowa jest w szczególności o możliwości dokonania podziału nieruchomości stanowiącej działkę budowlaną, uzyskania decyzji o warunkach zabudowy czy ostatecznie decyzji pozwolenia na budowę.
Dla geodetów, w szczególności z województw małopolskiego, podkarpackiego i śląskiego tj. z obszaru dawnego zaboru austriackiego, uchwalenie omawianej ustawy, to dobra wiadomość z racji szansy na zwiększenie liczby zleceń na prace geodezyjne. Oby tylko gminom było po drodze z nową specustawą.

„Przejście na własność gminy nieruchomości lub ich części użytkowanych jako droga ogólnodostępna spowoduje również z mocy prawa zaliczenie tej drogi do kategorii dróg publicznych gminnych.”

NASZE ZASOBY

STAN NA KONIEC WRZEŚNIA 2023

Na koniec września 2023 r. liczba członków naszego Stowarzyszenia wynosiła 275 osoby.
Od stycznia br.:

- przyjęto ogółem 12 członków,
- skreślono 6 członków,
- 2 członków zawiesiło swoje członkostwo.

OSTATNIE NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY AKTÓW PRAWNYCH

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 lipca 2023 r. w sprawie wzorów rejestrów zawierających dane dotyczące realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 11 sierpnia 2023 r. poz. 1602).

Weszło w życie z dniem 26 sierpnia 2023 r.

- Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 lipca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. z dnia 29 sierpnia 2023 r. poz. 1726).

- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688).

Wejdzie w życie z dniem 24 września 2023 r., z wyjątkiem:
1) art. 1 pkt 62 lit. e w zakresie ust. 3b oraz art. 67 ust. 3 pkt 3, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
2) art. 1 pkt 10 w zakresie art. 8f i art. 8g ust. 3 i 4, pkt 12 w zakresie art. 13b pkt 1 i art. 13i ust. 3 pkt 4, 7 i 11, pkt 17 lit. d, g i lit. k w zakresie pkt 13c, pkt 25 w zakresie art. 27b ust. 4 pkt 3 i 7, pkt 29 lit. b, pkt 38 lit. b tiret drugie, tiret trzecie w zakresie pkt 7b i tiret piąte w zakresie pkt 11, pkt 39 w zakresie art. 37eb ust. 4 pkt 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 3 i 8, pkt 45 lit. a tiret drugie, trzecie i tiret szóste w zakresie pkt 7, pkt 47 lit. a tiret czwarte i szóste, pkt 53 i 60, pkt 62 lit. b i f, pkt 63 i 64, art. 6 pkt 1 lit. a i b, art. 11–13, art. 14 pkt 2 lit. b, art. 16 pkt 3, art. 22 pkt 1 i 3, art. 27 pkt 4–9, art. 37 pkt 2 lit. d w zakresie ust. 8 i 9, art. 39 pkt 2, art. 41 pkt 1 w zakresie pkt 4a, art. 43 pkt 1, 3, 5, 10, pkt 11 lit. b i pkt 13 lit. a w zakresie ust. 1, art. 54, art. 56 ust. 2, art. 62, art. 67 ust. 3 pkt 3 i art. 75–77, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

SKŁADKI CZŁONKOWSKIE

Prosimy o regularne opłacanie składek członkowskich.

Przypominamy, iż **od lipca 2023 r. miesięczna składka członkowska wynosi 38,00 zł.**

Zachęcamy członków do **wpłaty** tytułem składek członkowskich **w układzie kwartalnym** z opisem przedmiotu płatności i okresu którego wpłata dotyczy.

Z ARCHIWUM NASZEGO STOWARZYSZENIA

ROK 2007

Wydawca:

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
e-mail: msrm@msrm.org.pl
tel. 799 083 581

Redakcja, korekta:
Magdalena Biel, Katarzyna Ruppert-Grembowska

Redakcja, opracowanie graficzne:
Małgorzata Zender

ISSN 2956-4883