UWAGI DO PROJEKTU OBWIESZCZENIA MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU W SPRAWIE STANDARDU ZAWODOWEGO RZECZOZNWACÓW MAJĄTKOWYCH NR 2 – WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

Lp.	Zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna projektu	Propozycja zapisu	Uzasadnienie
1	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.2	Skreślić zapis: *Co do zasady, podstawę wyceny stanowi rynek lokalny. W szczególnych przypadkach, podstawą wyceny może być rynek regionalny, krajowy lub zagraniczny. Przyjęcie innego rynku niż rynek lokalny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*	Pojęcie rynku lokalnego nie jest ściśle zdefiniowane. Rygor uwzględnienia rynku lokalnego jako *„podstawy wyceny”* jest zatem nieegzekwowalny w sposób nie budzący wątpliwości. Dla wielu segmentów rynku nieruchomości ich granic lokalnych nie można w ogóle wskazać (np. rynek stacji paliw, rynek wielkopowierzchniowych obiektów handlowych). Obszar rynku wespół z okresem jego badania należy dobierać i ewentualnie rozszerzać dotąd, dopóki nie zostanie znaleziona wystarczająca do trafnej wyceny pula danych o transakcjach, chyba że ten moment zostanie poprzedzony ustaleniem, że bardziej zasadne w zastanej sytuacji będzie wykorzystanie innej niż porównawcza metody wyceny - co jednak jest do tego stopnia oczywiste, że nie wymaga jakiejkolwiek regulacji.
2	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.3	Skreślić fragment: *„... i społeczne...”*	Używanie nieostrych i niezdefiniowanych pojęć rodzi sprzeczności interpretacyjne, polegające na różnym rozumieniu tego samego pojęcia przez zainteresowane podmioty. Wskazać należy, że cały punkt 2.2.3. jest sprzeczny z zapisami punktu 2.2.2 w zakresie uregulowań związanych z „rynkiem lokalnym”. Po wykreśleniu z punktu 2.2.2 całego akapitu zaczynającego się słowami „Co do zasady…” ta sprzeczność zniknie.
3	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.4	Skreślić w całości	Dla potrzeb wyceny dokonuje się m.in. analizy rynku, a poszczególne jej etapy mogą bazować na różnych zestawach danych – tak w skali makro (np. dynamika rynku, wyrażona trendami zmiany cen), jak i w skali

				mikro (np. wpływ zróżnicowania w cechach na zróżnicowanie cen w grupie wyselekcjonowanych nieruchomości podobnych). Zatem nakaz zawarty w punkcie 2.2.4 nie znajduje uzasadnienia, tym bardziej, że miałby być stosowany „w miarę możliwości”, czyli de facto nie wiadomo kiedy.
4	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.5	Skreślić w całości	Wymienione w tym punkcie elementy (m.in. informacje o ofertach, preferencje nabywców) wskazane są jako przydatne, a nie obligatoryjne. Postulat wskazania ich w ramach analizy rynku nie znajduje uzasadnienia w przepisach. Należy tu zwrócić uwagę, że nie istnieje żadne sformalizowane, systemowe źródło obiektywnych i weryfikowalnych danych w tym zakresie. Poza tym, dyspozycję sformułowano nielogicznie – o ile bowiem wykorzystano zwrot „w szczególności”, to nie można w jego wykonaniu wskazywać niezdefiniowanych „innych istotnych informacji”.
5	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.6	Skreślić w całości	Regulacje dotyczące źródeł danych do wyceny ujęte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 155 ust. 1). Katalog źródeł danych jest otwarty, poprzez sformułowanie „w szczególności”, toteż nie jest wykluczony jako źródło informacji o cenach np. Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości, w którym odnotowywane są m.in. informacje wynikające z treści notarialnych umów kupna-sprzedaży. Proponowany zapis jest o tyle niefortunny, że może być interpretowany jako bezwzględny nakaz osobistego wglądu do treści aktów notarialnych przez rzeczoznawcę, celem analizy ich treści - czego ustawodawca przecież nie wymaga. Rzeczoznawca ma wykorzystywać dane z aktów notarialnych, a tego jakim sposobem je pozyska prawodawca nie uregulował – jest zatem w pełni legalne wykorzystanie

				danych wynikających wprost z treści aktów notarialnych, które to dane zdeponowano np. w stworzonych przez rzeczoznawców bazach danych, z ustawicznie i z mozołem zasilanych przez ich danymi. W bazach tych odnotowywane są także informacje pozwalające ocenić przydatność konkretnych danych do konkretnej wyceny. Proponowany zapis jest jeszcze o tyle nieracjonalny, że odnosi się jedynie do cen wynikających z treści aktów notarialnych, kiedy w tych dokumentach wskazywane są także inne dane niezbędne do wyceny.
6	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.7	Skreślić w całości	Dyspozycja zachowania warunku współmierności jest do tego stopnia oczywista, a jednocześnie w projekcie zredagowana w sposób niestanowczy (*w zależności..., mogą być..., w uzasadnionych przypadkach...*), że należy ją uznać za zbędną.
7	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.8	Cechy zaistniałych w obrocie nieruchomości należy rozpoznać w niezbędnym dla oszacowania zakresie, o ile nie wynikają te informacje z treści umów sprzedaży. W tym celu należy wykorzystać legalne źródła danych, przy tym nie wyklucza się oględzin nieruchomości zaistniałych w obrocie – o ile dokonanie takich oględzin jest uzasadnione i możliwe. W puli nieruchomości zakwalifikowanych przez rzeczoznawcę jako nieruchomości podobne, mogą znaleźć się wyłącznie nieruchomości o rozpoznanych w niezbędnym zakresie cechach.	Treść punktu 2.2.8 w przedłożonym projekcie należy uznać za kuriozalną, a to przez bezwzględny nakaz dokonywania oględzin nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym dla potrzeb wyceny rynku. Praktyczna realizacja tego wymogu jest niemożliwa, ponieważ rzeczoznawcy majątkowi nie mają jakichkolwiek narzędzi do wyegzekwowania tego nakazu od podmiotów, które w dacie dokonywania czynności szacowania władają nieruchomościami zaistniałymi wcześniej w obrocie. Wejście na teren nieruchomości jako uprawnienie rzeczoznawcy uregulowano jedynie w ściśle określonych przypadkach (działania rzeczoznawcy na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów), przy tym uprawnienie to dotyczy wyłącznie nieruchomości wycenianych (art. 155, ust. 4), a nie nieruchomości,

				które przed datą dokonywania wyceny były przedmiotem sprzedaży. W odniesieniu do proponowanego zapisu prosimy zwrócić uwagę na rzymską paremię prawniczą *Impossibilium nulla obligatio est*, znaną też w wersji *Ad impossibilia nemo obligatur* (*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 rzeczywistą niemożliwością jego realizacji Czynnością niemożliwą do wykonania co do zasady jest obejrzenie sprzedanych nieruchomości, choć zdarzają się wyjątki.
8	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.9	W miarę możliwości, uwzględniając stan rynku, dostępność danych oraz zachowanie warunku podobieństwa, należy dążyć do oparcia wyceny na obszernych zestawach danych o transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych. Na rynkach skrajnie ubogich w transakcje, warunek kolejnego porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi uznaje się za spełniony, gdy do porównań wykorzystane zostaną co najmniej dwie nieruchomości podobne.	Dyspozycja zawarta w pierwszym zdaniu punktu 2.2.9 jest patogenna, gdyż dopuszcza nijak nie uzasadnioną kalkulację wartości opartą na jedynie trzech transakcjach, w sytuacji gdy tych transakcji na właściwym rynku (cokolwiek to oznacza) jest dostatek. Zasadą powinno być jednak opieranie wyceny na całej puli danych dotyczących nieruchomości podobnych, które na rynkach aktywnych (bogatych w transakcje) wyłuskiwać można z uwzględnieniem wąskich ram czasowych i małej tolerancji w cechach. Na rynkach ubogich nie jest to możliwe, stąd konieczność oparcia wyceny na minimalnych zestawach danych porównawczych. Oczywistym jest, jest że porównanie z większą ilością nieruchomości podobnych daje możliwość większej

				precyzji oszacowania, a to chociażby przez możliwość uwzględnienia większej liczy czynników cenotwórczych (cech rynkowych). Wskazanie w projekcie standardu *„co najmniej trzech nieruchomości podobnych*”, oznacza że dokonanie wyceny poprzez porównanie do trzech nieruchomości podobnych jest prawidłowe i wystarczające. Prowadzić to może do absurdu. Na przykład możliwe będzie oszacowanie wartości lokalu mieszkalnego w dużym mieście z wykorzystaniem danych o zaledwie trzech transakcjach. I takie postępowanie będzie w pełni zgodne z wymogami standardu, lecz (co jest oczywiste), może być nieprawidłowe co do oszacowanej wartości. Poza tym, jeżeli w każdym przypadku miałyby do wyceny wystarczyć jedynie trzy transakcje, to rzeczoznawca „obiektywny inaczej” będzie mógł z dużego zbioru danych transakcyjnych wybrać trzy najtańsze lub (najdroższe) i „skomponować” wynik wyceny zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego, w oderwaniu od cen charakterystycznych dla właściwego rynku nieruchomości.
9	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.10	Skreślić w całości	Proponowany zapis wykracza poza uregulowania ustawy (art. 153, ust.1 UGN), w której przewidziano konieczność uwzględnienia *zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu*, a nie konieczność aktualizacji cen na datę określenia wartości. Aktualizacja cen może być jednym ze sposobów realizacji nakazu ustawowego, ale nie jedynym. W tym zakresie już obecnie stosuje się analizę wpływu postępującego czasu na poziom notować tak samo jak wpływ zróżnicowania w cechach (tj. w uwikłaniu z cechami), lub aktualizację cen wcześniej skorygowanych o poprawki wynikające ze

				zróżnicowania w cechach między nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami podobnymi. Zbędna i wysoce niebezpieczna dla precyzji diagnozy w zakresie oddziaływania upływającego czasu na poziom cen, jest dyspozycja, aby stosownych analiz dokonywać co do zasady na bazie danych odnoszących się do *nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny*. Dynamika rynku - wyrażana najczęściej trendami zmiany cen - winna być analizowana na bazie obszernych zestawów danych, ponieważ o trendach można mówić głównie w odniesieniu do zjawisk występujących często – wręcz masowych. Analiza dynamiki rynku, aby była wiarygodna, winna być dokonywana w skali makro, a nie w skali mikro, jak to się dzieje kiedy wykorzystywane są ceny *nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny.* Efekty tego rodzaju mikro analiz, mogą być istotnie zdeformowane (i często takie są), co wynika z faktu, że w większym stopniu na wynik tych analiz wpływa zróżnicowanie cech w niewielkiej puli danych, niż faktyczne zmiany cen wynikające z upływu czasu. W obszernych zestawach danych zróżnicowanie cech jest wprawdzie nie mniejsze, ale nieruchomości na przestrzeni analizowanego okresu są w tym względzie w znacznym stopniu wymieszane (zhomogenizowane) co pozwala w bardziej wiarygodny sposób wyekstrahować wpływa samego czasu na poziom cen. Ponadto, w tej części projektu wspomina się o *„wyraźnych”* zmianach poziomu cen, nie definiując granicy pomiędzy zmianami wyraźnymi i niewyraźnymi. Tak nieprecyzyjna regulacja będzie nieegzekwowalna, co czyni ją zbędną,

10	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.11	W operacie szacunkowym należy przedstawić jasne kryteria selekcji nieruchomości podobnych. Niedopuszczalna jest selekcja nieruchomości podobnych z wykorzystaniem kryterium cenowego, co nie wyklucza eliminacji z puli nieruchomości podobnych tych, których ceny wynikają z uwzględnienia szczególnych warunków zawarcia transakcji, lub tych, których ceny są unikalne i/lub nie są współmierne z ocenami cech (transakcje odstające). W odniesieniu do wyselekcjonowanego zbioru nieruchomości zakwalifikowanych jako podobne, należy wskazać ceny tych nieruchomości, lub ceny zaktualizowane na datę wyceny (o ile takowa aktualizacja była dokonywana), a także cechy różnicujące te nieruchomości, będące źródłem zróżnicowania po stronie cen. Informacje o cenach oraz o cechach winny dotyczyć wszystkich nieruchomości wyselekcjonowanych i zakwalifikowanych jako podobne – czyniąc weryfikowalnymi ustalenia analizy rynku.	Bezwzględny wymóg wskazywania obok cen nominalnych także cen zaktualizowanych nie znajduje uzasadnienia ze względu na możliwe inne niż aktualizacja sposoby uwzględniania zmian cen wynikających z upływu czasu (vide punkt powyższy). Bezwzględnie należy natomiast egzekwować deklaracje rzeczoznawcy w zakresie uwzględnionych kryteriów selekcji nieruchomości podobnych, oraz opisy cech – w odniesieniu do wszystkich nieruchomości, które on sam zakwalifikował jako nieruchomości podobne. Jedynie poprzez opis cech, autor operatu jest w stanie udowodnić, iż zrealizował wymóg prawny w zakresie znajomości tychże cech. Przy tym dysponowanie przez odbiorcę operatu informacjami o cenach oraz o cechach nieruchomości zakwalifikowanych jako podobne pozwoli ocenić na ile trafne i wiarygodne są wnioski z analizy rynku w zakresie wpływu zróżnicowania cech na zróżnicowanie cen. Istotny jest przy tym zakaz selekcji „po cenach”, ponieważ takie postępowanie umożliwia predefiniowanie wyniku oszacowania. Wyjątkiem od zasady w tym względzie winna być możliwość pominięcia części transakcji nieruchomościami podobnymi, gdy zaistniały w nich warunki szczególne, lub gdy ceny nieruchomości w sposób ewidentny nie korespondują z ich cechami.
11	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.12	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości ma na celu ustalenie wpływu zróżnicowania cech, na zróżnicowanie po stronie cen, a to w odniesieniu do nieruchomości zakwalifikowanych jako podobne. Cechami rynkowymi mogą być te atrybuty ze zbioru cech użytkowych, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze	Konieczne jest jasne sprecyzowanie czemu służyć ma analiza rynku, a nie co w jej zakresie „również” można ustalić. Jasne wymogi wyeliminują, lub co najmniej ograniczą wątpliwości w tym względzie. Analiza rynku to fundament każdej wyceny,

			nieruchomości podobnych. Cechy rynkowe nie wpływają na ceny w sposób uniwersalny i powtarzalny, dlatego ustalenia analizy rynku odnoszą się do konkretnego zestawu danych transakcyjnych. Jako cechy rynkowe opisujące zmienność cen w konkretnym zestawie danych transakcyjnych nie mogą wystąpić ponownie te cechy, które zostały uwzględnione na etapie selekcji nieruchomości podobnych na tyle rygorystycznie, że w puli nieruchomości podobnych znajdują się nieruchomości, które w zakresie tej cechy są identyczne.	a odszyfrowana przez rzeczoznawcę majątkowego w jej ramach zależność *„zmienność cech vs zmienność cen”* to istota wyceny dokonywanej w podejściu porównawczym. Podobieństwo na etapie doboru nieruchomości podobnych może być dogłębnie egzekwowane już na etapie selekcji danych transakcyjnych. Jeżeli selekcja „po cechach” nieruchomości była na tyle rygorystyczna, że poskutkowała wytypowaniem nieruchomości, które w zakresie jakiejś cechy są identyczne, to cecha ta winna być w toku dalszej analizy pominięta jako wpływająca na zmienność cen.
12	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.13	Jeżeli przepis szczególny nakazuje uwzględnić w procesie wyceny określone cechy, to należy alternatywnie: 1) uwzględnić tę cechę na etapie selekcji nieruchomości podobnych i do tego stopnia rygorystycznie, że wynikiem tej selekcji będą nieruchomości identyczne z nieruchomością wycenianą od względem obligatoryjnej cechy, lub 2) należy w ramach analizy rynku ustalić czy i z jaką siłą zróżnicowanie w ramach cechy obligatoryjnej powoduje zmienność cen nieruchomości zakwalifikowanych jako podobne.	Uzasadnienie j.w.
13	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.14	Dla każdej z przyjętych cech rynkowych należy określić i opisać ich stany według przyjętej skali ocen. Stany cech można przedstawić w sposób przymiotnikowy lub liczbowy.	Określenie „binarny” jest o tyle niewystarczające, że w jego zakresie może być opisywany stan danej cechy jedynie na 2 poziomach. Określenie „liniowy” wskazuje z kolei wyłącznie na możliwość poszukiwania zależności liniowych dla funkcji opisujących „zróżnicowanie cech vs zróżnicowanie cen”, kiedy w wielu przypadkach lepiej takie zależności opisują

				funkcje nieliniowe (przykładowo funkcja logarytmiczna opisująca zależność ceny jednostkowej gruntu od powierzchni działki). Określenie „liczbowy" jest o tyle uniwersalne, że w jego zakresie mieszczą się zależności binarne, jak też liniowe i nieliniowe.
14	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.15	Skreślić w całości	Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest ustalić siłę oddziaływania poszczególnych cech rynkowych na ceny nieruchomości, co pozwala następnie: a) porównywać nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§4, ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości ...), lub b) dokonywać korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości (§4, ust. 4), jednak z żadnego przepisu prawa nie wynika konieczność wykorzystywania tzw. wag cech rynkowych. Nigdzie w przepisach tego rodzaju narzędzie nie jest wskazywane. Zaznaczyć przy tym należy (uzasadnienie dalej), że jest to narzędzie dalece ułomne, a w rękach mało krytycznego rzeczoznawcy, lub rzeczoznawcy w niewystarczającym stopniu obiektywnego (delikatnie rzecz ujmując) jest to narzędzie przyczyniające się do powstania wycen istotnie zdeformowanych. Wielu rzeczoznawców od dawna wykorzystuje rozwiązania inne niż tzw. wagi cech do realizacji tego,

				co wynika z treści § 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zapis o konieczności operowania tzw. wagami cech należy uznać za niczym nieuzasadnioną próbę narzucenia jedynie właściwych rozwiązań warsztatowych, co gorsza ułomnych.
15	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	2.2.16	Skreślić w całości	Po pierwsze – o czym już wspomniano powyżej – wymóg stosowania tzw. wag cech nie znajduje podstawy prawnej. Z „ostrożności procesowej" należy jednak podnieść, że: a) wagi cech, aby miały sens i logiczny wymiar winny być wywodzone i odnoszone do zakresu cen wynikających z nieruchomości o skrajnych cenach odpowiednio: w komplecie najniżej i w komplecie najwyżej ocenionych – który to warunek w warunkach rzeczywistych wycen spełniony jest bardzo rzadko. Jeżeli ten warunek nie jest spełniony i wagi cech wywodzone są w odniesieniu do empirycznych zakresów cenowych, to przy użyciu tak skrojonych wag, nieruchomości o dominujących cechach ocenionych nisko są przeszacowywane, a te o dominujących cechach ocenionych wysoko, są niedoszacowywane. Problem ten był omawiany dogłębnie, także w ramach szkolenia, na którym obecny był członek obecnej *Komisji do spraw opiniowania standardów zawodowych.* Pokłosiem tych dyskusji jest artykuł zamieszczony w witrynie PTRM:

				https://www.ptrm.pl/aktualnosci/standardy-wyceny/nota-interpretacyjna-nr-1-konieczna-errata b) dyspozycja zawarta w punkcie 2.2.16 jest wewnętrznie sprzeczna, a to z 2 powodów. Po pierwsze: nie można pogodzić zapisu, w myśl którego *„wagą cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny*", z możliwością importu tych wag z *„innych, porównywalnych rynków nieruchomości*". Naruszona jest (lub może być) zasada współmierności. Po drugie: na kpinę zakrawa wymóg ustalania wag w *„wiarygodny sposób*" w zestawieniu z możliwością ich ustalania na podstawie *„badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości*". Zważywszy na przytoczoną wcześniej interpretację wag cech, jasnym jest, że w liczniku opisywanej relacji znaleźć się ma zróżnicowanie cen za które „odpowiedzialna" jest konkretna cecha, a w mianowniku znaleźć się ma całościowe zróżnicowanie cen, za które „odpowiedzialne" są wszystkie cechy rynkowe. Jak zatem respondenci ankiet służących jako baza do analiz preferencji, mogą wypowiadać się w przedmiocie *wag cech*, skoro nie mają szansy wiedzieć do jakiego pełnego zakresu cenowego będzie odnoszony wpływ poszczególnych cech, i z puli jak zróżnicowanych w cechach nieruchomości ten

				zakres wynika? W sposób bardziej obrazowy, ilustrujący wiarygodność ustaleń rzekomych analiz preferencji potencjalnych nabywców, można retorycznie zapytać: *Na ile uzasadnione byłyby odpowiedzi na pytanie, czy można godnie żyć za kwotę odpowiadającą połowie pensji, nie wiedząc czy chodzi o pensję pracownika administracji sądu, czy pensję asystentki prezesa banku centralnego?* Należy stanowczo podkreślić, że o ile analizy preferencji mogą dać odpowiedź jakie cechy warto brać pod uwagę jako cechy rynkowe (wpływające na ceny), to owe analizy nie mogą dać odpowiedzi jaki konkretnie jest wpływ zróżnicowania cech na zróżnicowanie cen, ponieważ ustalenia w tym względzie nie mają charakteru powtarzalnego, tylko w każdym przypadku muszą być odnoszone do konkretnego zestawu danych transakcyjnych – co zostało stwierdzone nawet w przedłożonym projekcie.
16	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	3.1	Skreślić w całości	Z żadnego obowiązującego przepisu prawa nie wynika cezura czasowa gdy chodzi o dobór danych transakcyjnych, toteż wskazanie dwuletniego okresu nie jest niczym uzasadnione. Jest przy tym nieracjonalne, bo skoro z przepisów prawa wynika konieczność uwzględnienia w wycenie zmiany cen na skutek upływu czasu, to dla każdej transakcji - czy sprzed roku, dwu, czy pięciu lat - tego rodzaju operację można wykonać. Sprzeciw budzi także nakaz wykorzystania jedynie danych dotyczących transakcji zawartych przed datą, na którą określa się wartość, kiedy nierzadko

				(szczególnie w postępowaniach sądowych) przychodzi rzeczoznawcom szacować nieruchomości na daty historyczne, po których na rynku odnotowano szereg transakcji, które w stopniu nie mniejszym niż transakcje wcześniejsze są nośnikiem informacji o prawidłowościach poddawanego diagnozie rynku. Pominięcie w wycenie takich danych z pewnością nie skutkuje pozytywnie gdy chodzi o jej pewność. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że o wiele mniej ryzykowne dla pewności wyceny jest wykorzystanie danych z jednolitego rynku, acz z dłuższego okresu, niż z okresu krótszego, ale z rynku z konieczności rozszerzonego (przez niewystarczającą liczbę transakcji w postulowanym okresie). Sensowniejszym jest rozszerzenie horyzontu czasowego w doborze danych transakcyjnych (tym bardziej, że zmiany cen i tak należy uwzględniać) niż rozszerzanie obszaru poszukiwań danych transakcyjnych, co dla wielu rodzajów nieruchomości powinno być ostatecznością.
17	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	3.3	Skreślić w całości	Skoro w metodzie porównywania można wyceniać bazując na trzech, jak i na większej (nieograniczonej) puli transakcji, to zapis jest zbędny. Wiążący, jednoznaczny i niewymagający doprecyzowania jest natomiast zapis §4 ust. 3 rozporządzenia, w myśl którego *(...) porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, <u>kolejno z nieruchomościami podobnymi</u>, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*

18	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	4.1	Skreślić w całości. I to koniecznie!	W zakresie liczby nieruchomości do bezpośrednich porównań wiążący, jednoznaczny i niewymagający doprecyzowania jest zapis §4 ust. 3 rozporządzenia, w myśl którego *(...) porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.* Ewidentnym naruszeniem tego przepisu jest porównywanie nieruchomości wycenianej jedynie z kilkoma nieruchomościami wyjętymi z puli nieruchomości, które sam rzeczoznawca zakwalifikował jako podobne, z pominięciem pozostałych nieruchomości podobnych. Żaden przepis nie pozwala na taką operację. Dla ilustracji bezsensowności projektowanego przepisu warto zastanowić się co oznacza zapis „kolejno”. Dla ułatwienia: na komendę „*Kolejno odlicz*”, oddział żołnierzy odpowiada „*raz, dwa, trzy, cztery, pięć, sześć, siedem*” i tak dalej - aż do ostatniego, a nie odpowiada „*raz, trzy, osiemnaście*”. Smaczku dodaje sprawie fakt, że skoro pula nieruchomości podobnych jest wystarczająco dobra do tego, by wywodzić z niej strategiczne dla określenia wartości parametry jak rozstęp cenowy, wagi cech i wymiar kwotowy poprawek, to czemu te same nieruchomości nie mogą być w komplecie wykorzystane do porównań, jak tego wymaga prawo? Nie stanowi usprawiedliwienia pomijania w porównaniach części nieruchomości podobnych fakt, że od wielu lat tego rodzaju zabieg jest stosowany przez znaczną część rzeczoznawców. U podstaw tego procederu legły wcześniejsze,

				emitowane przez jedną z organizacji zawodowych opracowania, wskazywane jako standardy zawodowe, czy późniejsze reklamowane jako „uzgodnione w środowisku zawodowym zasady dobrej praktyki”. Konieczną do zasygnalizowania sprawą jest, że porównywanie przedmiotu wyceny jedynie z częścią nieruchomości podobnych może służyć do manipulacji. Można bowiem wykorzystać te pary porównawcze, gdzie średnia ze skorygowanych cen lokuje się wysoko, lub nisko – zależnie od „zapotrzebowania”. Należy wykluczyć tego rodzaju zabiegi, egzekwując porównywanie ze wszystkimi nieruchomościami zakwalifikowanymi jako podobne. Niewątpliwą zaletą porównywania w takim zakresie, jak to wynika z przepisów, jest to, że na podstawie rozkładu skorygowanych o poprawki cen nieruchomości podobnych można ocenić czy trafnie dobrane zostały parametry charakteryzujące rynek nieruchomości podobnych (np. wagi cech). O ile bowiem rozstęp cenowy wynikający ze skorygowanych o poprawki cen nieruchomości podobnych byłby szerszy niż rozstęp cen nieskorygowanych, to stanowiłoby to jednoznaczny dowód, że wagi cech ustalono błędnie.
19	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	4.3	Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno ze wszystkimi nieruchomościami podobnymi, na podstawie ocen tych nieruchomości w skalach cech rynkowych i określenie wielkości poprawek (korekt cen) wynikających z różnicy ich ocen.	Oryginalny zapis ujęty w projekcie koliduje z przepisami prawa – vide punkt powyższy
20	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	5.1 ÷ 5.5	Skreślić w całości jako ewidentnie niezgodne z przepisami	Przedstawiona w punktach 5.1 ÷ 5.5 formuła metody korygowania ceny średnie (dalej MKCŚ) jest literalnie niezgodna z treścią § 4.4 rozporządzenia.

				Z treści przepisu *„Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości”* jednoznacznie wynika, że MKCŚ opisuje formuła multiplikatywna (mnożnikowa), którą ilustruje zależność: $W = C_{śr} \times U_1 \times U_2 \times U_3 \ldots \times U_n$, a nie zależność addytywna, opisana jak poniżej: $W = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i$ Skutkiem wykorzystania niewłaściwej formuły jest to, że w przypadku nieruchomości podobnych o cenach, których rozkład jest symetryczny (a takie zasadniczo winny być podstawą wyceny), wartość nieruchomości wbrew pozorom nie zależy od ceny średniej, a jedynie od cen skrajnych. MKCŚ w zaproponowanej wersji może w daleko większym stopniu służyć jako narzędzie do manipulacji, niż efektywne narzędzie do wyceny. Zapisów tej części projektu standardu nie da się poprawić, wymagana jest diametralna zmiana, likwidująca kolizję z treścią przepisów prawa.
21	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	6.1	Skreślić w całości	Zakładając, że metoda porównywania parami miałaby być realizowana przez porównywanie jedynie z nieruchomościami wybranymi z puli nieruchomości podobnych (jak to zaproponowano we wcześniejszej części projektu), to punkt 6.1 należy uznać za niedopuszczalny, bo pozwalający na manipulację wynikiem wyceny poprzez żonglowanie danymi.

22	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	6.4	Stosowanie zasady interpolacji lub ekstrapolacji w obliczeniach wartości rynkowej wymaga przyjęcia jednoznacznych kryteriów ocen rynku lokalnego w zakresie poszczególnych cech rynkowych oraz odpowiadających tym kryteriom ocen nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej. Zaleca się, aby zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny był tworzony w taki sposób (według przyjętych kryteriów ocen rynku nieruchomości), by nieruchomość o cenie minimalnej (C_mj_n) charakteryzowała się najniższymi ocenami cech rynkowych, a nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{max}) ocenami najwyższymi. Jeśli ten warunek nie jest spełniony to parametry Cmin Cmax należy estymować, tak by hipotetyczny rozstęp cen odpowiadał zaleceniu.	Patrz uzasadnienie do punktu 2.2.16
23	Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych	6.5	Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K". Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe, których wpływ na wartość można było ustalić w oparciu o dane dotyczące nieruchomości zakwalifikowanych jako podobne. Zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K" wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.	O ile zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego co do zasady ma sens, to już limitowanie jego krańcowych wielkości nie znajduje racjonalnego uzasadnienia. W przypadkach kiedy zasadne jest użycie tego rodzaju korekty, a jej wielkość można zobiektywizować (skalkulować w racjonalny i uzasadniony sposób), to limitowanie współczynnika nie powinno mieć miejsca. Precedensem i dowodem na to, że „zewnętrzna" korekta (tj. wywiedziona z innych danych, niż dane stanowiące podstawę wyceny) może przybierać wartości spoza sugerowanego przedziału, jest treść § 27 i §29 rozporządzenia, gdzie opisano możliwość wykorzystania współczynnika korygującego „Wk", którego sens i istota działania jest identyczna jak w przypadku współczynnika korekcyjnego „K"