# Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 3 (71) lipiec – wrzesień 2011 r. cena 25 zł ISSN 1233-054X

*Katowice, ulica Warszawska przy Rynku*
*(pocztówka z początku XX wieku)*

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH • www.pfva.com.pl

# SPIS TREŚCI / CONTENT


Od redaktora naczelnego ..... 2

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ..... 3

*Zdzisław Małecki*
Zmiany dokonane z dniem 26.08.2011 r. w Rozporządzeniu RM z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – uwagi i wnioski ..... 16

Nowe rozporządzenie nie rozwiązuje wszystkich problemów związanych z wyceną nieruchomości – komentarz PFSRM ..... 34

*Paweł Duciak*
Powrót do źródeł ..... 34

*Marian Wolanin*
Uwarunkowania prawne określania wartości nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne ..... 36

*Łukasz Jędruszuk*
Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych za szkodę wyrządzoną oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego ..... 43

List do redakcji ..... 49

Kalendarz prawny ..... 51

XX Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach ..... 53

Trzydzieści lat minęło – rozmowa z Andrzejem Kalusem, szefem Śląskiego SRM ..... 55

*Ewa Gronkiewicz*
Posiedzenie Rady Krajowej Federacji ..... 56

*Henryk Jankowski, Marian Kowalczyk*
Nowości wydawnicze ..... 58

*Ewa Wojciul*
Sen bibliofila ..... 60

*Anna Banaszek*
Konferencja Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – miejsce wymiany wiedzy i doświadczeń w obszarze gospodarki nieruchomościami ..... 62

Kronika wydarzeń ..... 64

*Jerzy Latuszkiewicz*
Moje żeglarskie fascynacje ..... 67

English abstracts ..... 68

From the editor ..... . 2

Ordinance of the Council of Ministers of 21 September 2004 on the valuation of real property and drawing up an estimated appraisal ..... 3

*Zdzisław Małecki*
Changes as of 26.08.2011 to the Ordinance of the Council of Ministers from 21.09.2004 on valuation of property and drawing up an estimated appraisal – remarks and conclusions ..... 16

The new ordinance does not solve all problems related to the valuation of real estate – the Federation's Comment ..... 34

*Paweł Duciak*
Return to the source ..... 34

*Marian Wolanin*
Legal framework for defining the value of a property taken over or held for public roads ..... 37

*Łukasz Jędruszuk*
Responsibility of professional organizations for valuers for damages caused by assessment of the correctness of drawing up an estimated appraisal ..... 44

A letter to the editor ..... 49

Legal Calendar ..... 51

XX National Conference of Real Estate Property Valuers ..... 53

Thirty years went by – an interview with Andrzej Kalus, the head of SRM in Silesia ..... 55

*Ewa Gronkiewicz*
Meeting of the National Federation Council ..... 56

*Henryk Jankowski, Marian Kowalczyk*
New publications ..... 58

*Ewa Wojciul*
Bibliophile's dream ..... 60

*Anna Banaszek*
Real Estate Science Society Conference – The place to exchange knowledge and experience in the area of space & real estate management ..... 62

Chronicle of events ..... 64

*Jerzy Latuszkiewicz*
My sailing fascinations ..... 67

English abstracts ..... 68

## Od redaktora naczelnego

*Oddajemy do rąk naszych czytelników 71 numer Rzeczoznawcy Majątkowego, który wychodzi w czasie kilku ważnych wydarzeń dla naszego środowiska.*

*W pierwszej kolejności należy wymienić nowelizację* ***Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego****, która obowiązuje od 26 sierpnia 2011 r. Oprócz publikacji pełnego tekstu rozporządzenia, zamieściliśmy artykuły dotyczące jego interpretacji – sędziego Mariana Wolanina pt.* ***Uwarunkowania prawne określania wartości nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne*** *i Zdzisława Małeckiego –* ***„Zmiany dokonane z dniem 26.08.2011 r. w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Uwagi i wnioski”*** *oraz Pawła Duciaka pt.* ***Powrót do źródeł****.*

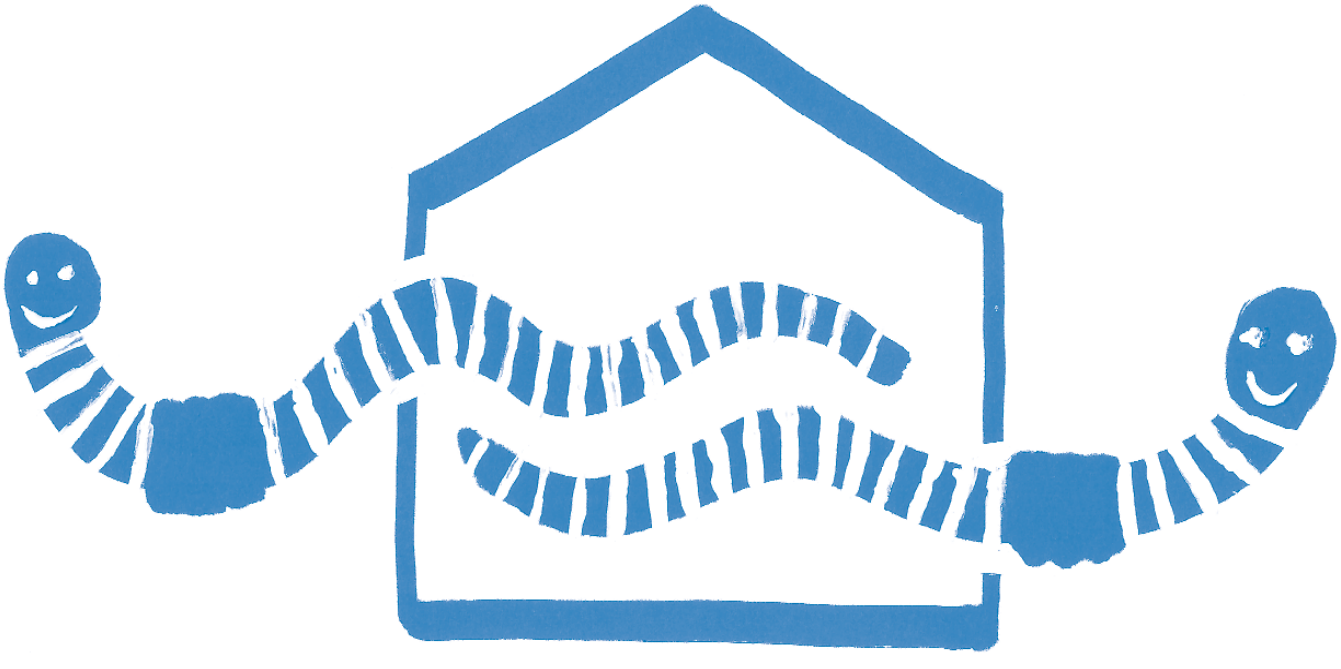
*Innym ważnym wydarzeniem była XX Konferencja rzeczoznawców majątkowych w Katowicach poświęcona* gospodarowaniu przestrzenią „nad” i „pod” ziemią.

*Z konferencją były powiązane obchodyi XXX-lecia Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Refleksje i zdjęcia znajdziecie państwo w numerze. Na ręce jednego z założycieli i jednocześnie obecnego szefa Stowarzyszenia Andrzeja Kalusa składamy najserdeczniejsze gratulacje i życzenia dalszego rozwoju. Należy zaznaczyć, że Śląskie Stowarzyszenie jest najstarszym stowarzyszeniem rzeczoznawców majątkowych w Europie Środkowej.*

*Ze względu na obrady Konferencji, a także Rady Krajowej PFSRM, nie mogliśmy zdążyć z wydaniem kwartalnika przed końcem kwartału – za co bardzo przepraszamy. W numerze publikujemy także uchwały tejże Rady Krajowej.*

***Przyjemnej lektury***

***Mieczysław Prystupa,***
***redaktor naczelny***



# ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW Z DNIA 21 WRZEŚNIA 2004 R. W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm. [1 [1]]) zarządza się, co następuje:

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia;
3) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
4) sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego;
5) uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## Rozdział 2

*Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny*

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami 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.

4. **Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”**; <Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.>

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

§ 5. 1. **Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.** <Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.>

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

§ 6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

***§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.***

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 12. **W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.** <W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.>

§ 13. **W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.** <W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.>

§ 14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

§ 15. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 16. 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 lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

**4. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.**

§ 17. 1. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 21 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 23.

**3. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powieksza się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu. <Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po rozbiórce, jeżeli istnieje możliwość ich odzyskania.>**

**4. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji. <Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki.>**

5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 18. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 $m^3$ drewna.

3. **Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.** <Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.>

4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.

§ 19. Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. **Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy**

**wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.** <Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.>

§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2–4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

§ 24. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 25. **Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości.**

**Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.**

<Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.>

## Rozdział 3

### Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów

§ 26. 1. **Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.** <Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.>

2. **W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne lub braku stawek czynszu uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.** <W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.>

3. **Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków."**; <Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.>

§ 27. 1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust. 3.

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. **Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1–4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy."**, <Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1–4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.>

**6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.**

**7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.**

§ 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0{,}25 \cdot \frac{T - t}{T}$$

gdzie:

*Wk* – współczynnik korygujący;

*Sr* – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%;

*t* – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

*T* – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

***R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.***

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 30. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3.

§ 31. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy § 29.

§ 32. 1. Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. Określenie wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

3. Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości, jeżeli wymaga tego cel wyceny. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z lokalem, o którym mowa w ust. 1.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

§ 33. **Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń w celu ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się ich wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową."**; <Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń dla ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się ich wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.>

§ 34. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy.

Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.

4. **Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepisy § 35 stosuje się odpowiednio.** <Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepisy § 35 stosuje się odpowiednio. >

5. Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz § 29 stosuje się odpowiednio.

6. **Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust. 4—6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.**

***§ 35. 1. Na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.***

***2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:***

***1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;***

***2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.***

***Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów i ich zakresu rzeczowego.***

***3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:***

***1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;***

***2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.***

***4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów, albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów.***

***Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:***

***1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo***

***2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych,***

***– z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.***

***5. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.***

***6. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.***

***7. Przepisy ust. 1—5 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przyszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.***

**§ 36. 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.**

**2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.**

**3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:**

**1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 $m^2$ gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,**

**2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 $m^2$ gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.**

**4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio.**

**5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.**

**6. Przepisy ust. 1—4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:**

**1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm. 2)), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;**

**2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;**

**3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);**

**4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;**

**5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.**

**<§ 36. 1. Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.** ***<Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele>.***

***2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:***

***1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 $m^2$ gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%;***

***2) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1$m^2$ gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych***

*i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50%.*

*3. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio do ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ust. 1 i w art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki, przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.*

*4. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części nabywanych na cele budowy autostrad lub dróg krajowych, z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady lub drogi krajowej, a ceny – na dzień zawarcia umowy, jeżeli nabycie następuje w drodze umowy, albo na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wywłaszczenia.*

*5. Przepisy ust. 1 i 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm. [2] [2])), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r., a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem.*

*6. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.>*

*§ 37.* **Przepisy § 36 ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod linie kolejowe, a w szczególności:**

1) **przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe" (Dz. U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm. [3]);**
2) **przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod linie kolejowe, o którym mowa w art. 9y ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm. [4]);**
3) **przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;**
4) **przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod linie kolejowe w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.**

***<Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy § 36 ust. 1 i 2.>***

§ 38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

5. W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.

§ 39. Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 4 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości spowodowaną działaniami dokonanymi bezpośrednio na tej nieruchomości.

§ 40. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

***2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.***

***3. W przypadku, o którym mowa w art. 144 ust. 2 ustawy, określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.***

**4. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 148 ust. 4 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określenia wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.**

~~***§ 41. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ust. 1 ustawy, określa się wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale, a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przepis § 40 ust. 1 stosuje się odpowiednio.***~~

~~***2. 2. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.***~~

~~***3. 3. Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.***~~

~~***§ 42. Przepisy § 41 stosuje się przy podziale nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste albo wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Przepisy § 40 ust. 3 stosuje się odpowiednio.***~~

§ 43. 1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:

1) ***stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;***
2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się:

1) 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
2) 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
3) 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
4) 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.

***4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.***

§ 44. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym;
4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.

2. Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

§ 45. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:

1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 $m^2$ tych gruntów jest równa 50% wartości 1$m^2$ gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
2) dla określenia wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określenia ich wartości.

2. **Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych oraz braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.** <Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.>

3. **Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.** <Przy określaniu wartości nieruchomości

mości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe, uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości.>

*§ 46. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin nie stanowiących części składowych nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm. [5] [3])), nie uwzględnia się wartości złoża.*

*§ 47. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.*

*2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.*

*3. Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiąganych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.*

*4. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin, określa się wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed eksploatacją złoża, oraz według przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża, przyjmując ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.*

*5. Przy określaniu wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe, uwzględniając zasobność złoża pozostałego po zakończeniu eksploatacji. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.*

*6. Przy określaniu wartości, o których mowa w ust. 1–5, uwzględnia się ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej złoża, w projekcie zagospodarowania złoża, w koncesji na wydobywanie kopaliny, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także dane zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej złoża.*

*§ 48. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienianieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418), charakterystykę miejscowości porównywalnych położonych w Rzeczypospolitej Polskiej i miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, przyjmuje się z okresu przed 1939 r. <Wartość rynkową nieruchomości, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 39), określa się na podstawie podobnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej w województwach lub miastach porównywalnych pod względem liczby mieszkańców i stopnia urbanizacji do województw lub miast, w których były położone nieruchomości pozostawione.>*

*2. W przypadku gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie miasta, jako rynek lokalny, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, przyjmuje się rynek odpowiedniej miejscowości porównywalnej, a gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie wsi lub osady, przyjmuje się odpowiednio rynki porównywalnych gmin lub powiatów. <Za województwa lub miasta porównywalne, o których mowa w ust. 1, oraz za współczynniki uwzględniające różnice w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw lub miast uznaje się:*

*1) województwo lwowskie – województwo podkarpackie, współczynnik 1,0;*
*2) województwo tarnopolskie – województwo małopolskie, współczynnik 0,66;*
*3) województwo stanisławowskie – województwo małopolskie, współczynnik 0,74;*
*4) województwo wołyńskie – województwo lubelskie, współczynnik 0,85;*
*5) województwo poleskie – województwo podlaskie, współczynnik 0,70;*
*6) województwo nowogródzkie – województwo podlaskie, współczynnik 0,80;*
*7) województwo wileńskie – województwo podlaskie, współczynnik 0,64;*
*8) województwo białostockie – województwo podlaskie, współczynnik 0,64;*
*9) miasto Lwów – miasto Kraków, współczynnik 1,0;*
*10) miasto Wilno – miasto Lublin, współczynnik 1,0.>*

*3. Przy określaniu wartości gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, dla nieruchomości podobnych przyjmuje się:*

*1) okręg podatkowy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast*

*do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614);*

*2) typ siedliskowy lasu według planu urządzenia lasu.*

*Wartość gruntu określa się jako iloczyn ceny 1 $m^3$ drewna oraz wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu, określonego w tabeli zamieszczonej w ust. 7 załącznika do rozporządzenia. Przepisu §19 pkt 2 nie stosuje się.*

*<Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne sprzedawane w województwach lub miastach, o których mowa w ust. 2.>*

*4. Przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy wymienionej w ust. 1, stosuje się średnie koszty ich odtworzenia lub ich zastąpienia, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych. <Wartość nieruchomości stanowiących lasy oraz nieruchomości stanowiących plantacje kultur wieloletnich określa się jako sumę wartości gruntu i odpowiednio wartości drzewostanu albo kultur wieloletnich. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów, z wyłączeniem przepisu § 19 pkt 2, przyjmując tabelę zamieszczoną w ust. 7 załącznika do rozporządzenia, przy następujących założeniach:*

*1) okręg podatkowy I przyjmuje się dla miasta Wilna i dla miasta Lwowa;*

*2) okręg podatkowy II przyjmuje się dla miejscowości o statusie miasta;*

*3) okręg podatkowy III przyjmuje się dla miejscowości o statusie wsi.*

*Przy określaniu wartości drzewostanu i kultur wieloletnich stosuje się przepis art. 135 ust. 5 i 6 ustawy.>*

*5. W przypadku braku cen transakcyjnych, o których mowa w ust. 3, przy określaniu wartości budynków lub ich części, stosuje się średnie koszty odtworzenia lub średnie koszty zastąpienia 1$m^3$ kubatury lub 1$m^2$ powierzchni użytkowej tych budynków, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.*

*6. Wartość nieruchomości określoną według zasad, o których mowa w ust. 3–5, mnoży się przez współczynniki wymienione w ust. 2.*

*§ 49. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.*

~~*§ 50. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.[6 (14)]), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.*~~

~~*2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny – z dnia zbycia nieruchomości.*~~

~~*3. W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.*~~

~~*4. W przypadku gdy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio*~~

*§ 51. Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby określenia skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych określa się wartość nieruchomościreprezentatywnych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym.*

*§ 52. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 1 i 2 i art. 134 ust. 1 i 2 ustawy.*

*2. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, stan nieruchomości przyjmuje się z dnia utraty praw własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania.*

*§ 53. Przy określaniu wartości nieruchomości, których przepadek orzeczono na rzecz Skarbu Państwa w przypadku stwierdzenia nieważności tego orzeczenia zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 23 lutego 1991 r. o uznaniu za nieważne orzeczeń wydanych wobec osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu Państwa Polskiego (Dz. U. Nr 34, poz. 149, z późn. zm. [7 (5)]) stosuje się przepisy § 52.*

§ 54. 1. **Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej czę-**

**ścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.** <Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, zbywanej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.>

2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

## Rozdział 4

### Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego

§ 55. 1. Operat szacunkowy przedstawia postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 ustawy.

2. Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

§ 56. 1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
2) określenie celu wyceny;
3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
5) opis stanu nieruchomości;
6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

2. **Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.** <Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.>

3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

4. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.

5. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.

§ 57. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy podpisuje go zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

2. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi w sposób, o którym mowa w ust. 1.

***§ 58. 1. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1. Przepis § 57 ust. 2 stosuje się odpowiednio.***

***2. W przypadku dalszego potwierdzania aktualności operatu szacunkowego stosuje się ust. 1.***

## Rozdział 5

### Przepis końcowy

§ 59. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.[8] [6])

*Przypisy:*

[1] [1]) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217,

[2] [2]) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 52, poz. 632, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623.

[3] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 6, poz. 63, Nr 80, poz. 720 i Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 120, poz. 1252, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539, z 2006 r. Nr 12, poz. 63 i Nr 157, poz. 1119, z 2008 r. Nr 97, poz. 624, Nr 193, poz. 1196 i Nr 206, poz. 1289, z 2009 r. Nr 6, poz. 33 oraz z 2010 r. Nr 108, poz. 686 i Nr 247, poz. 1651.

[4] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 176, poz. 1238 i Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 59, poz. 359, Nr 144, poz. 902, Nr 206, poz. 1289 i Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 18, poz. 97, Nr 19, poz. 100, Nr 98, poz. 817, Nr 115, poz. 966, Nr 157, poz. 1241 i Nr 214, poz. 1658 oraz z 2011 r. Nr 5, poz. 13, Nr 102, poz. 586 i Nr 106, poz. 622.

[5] [3]) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106,

poz. 668, z 2000 r. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229 i Nr154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 117, poz. 1007, Nr 153, poz. 1271, Nr 166, poz. 1360 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 223, poz. 2219 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 956,

6 [4]) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, 8 [6]) Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230, poz. 1924), które utraciło moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

***UWAGA REDAKCYJNA:***
***Na czerwono zaznaczyliśmy zmiany w rozporządzeniu wprowadzone w dniu 14 lipca br, a na niebiesko zmiany z września 2005 roku.***

## Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

### Wskaźniki szacunkowe gruntów

1.1. Wskaźniki szacunkowe gruntów ornych oraz łąk i pastwisk trwałych:

1) dla gruntu ornego:

| Okręg podatkowy | Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klasy gruntów: | | | | | | | | |
| | I | II | IIIa | IIIb | IVa | IVb | V | VI | VIz |
| I | 145 | 132 | 118 | 100 | 80 | 60 | 35 | 15 | 8 |
| II | 126 | 115 | 103 | 86 | 70 | 52 | 30 | 12 | 5 |
| III | 110 | 100 | 90 | 75 | 60 | 45 | 25 | 10 | 1 |
| IV | 94 | 85 | 76 | 64 | 50 | 38 | 20 | 6 | 1 |

2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych:

| Okręg podatkowy | Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha łąk i pastwisk | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klasy gruntów: | | | | | | |
| | I | II | III | IV | V | VI | VIz |
| I | 145 | 118 | 93 | 67 | 35 | 13 | 5 |
| II | 126 | 103 | 80 | 58 | 30 | 10 | 3 |
| III | 110 | 90 | 70 | 50 | 25 | 8 | 1 |
| IV | 94 | 76 | 60 | 43 | 20 | 5 | 1 |

2. Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy gruntu, na którym został założony sad.

3. Dla gruntów rolnych zabudowanych wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy I gruntu ornego.

4. Dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybackie wskaźnik szacunkowy ustala się:

1) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu;
2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.

5. Dla gruntów pod stawami rybackimi wskaźnik szacunkowy ustala się:

1) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu;
2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.

6. Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się:

1) jeżeli grunty są klasyfikowane – w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIIb i IVb;
2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy VI gruntu ornego.

7. Wskaźniki szacunkowe gruntów stanowiących lasy:

| Okręg podatkowy | Wskaźniki szacunkowe w $m^3$ drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Grupy typów siedliskowych lasów | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I | 31 | 26 | 23 | 14 | 9 |
| II | 29 | 24 | 21 | 13 | 8 |
| III | 26 | 22 | 19 | 12 | 7 |
| IV | 23 | 19 | 17 | 11 | 6 |

Grupy typów siedliskowych lasów tworzą:

| Grupa | Typy siedliskowe lasów |
|---|---|
| 1 | Lasy: świeży, wilgotny, łęgowy, łęgowy wyżynny, łęgowy górski wilgotny, ols jesionowy, ols jesionowy wyżynny, ols jesionowy górski, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols górski, górski, wyżynny. |
| 2 | Lasy mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols. |
| 3 | Bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny. |
| 4 | Bory: świeży, wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny, wysokogórski świeży, wysokogórski wilgotny, wysokogórski bagienny. |
| 5 | Bory: suchy, bagienny. |

# ZMIANY DOKONANE Z DNIEM 26.08.2011 R. W ROZPORZĄDZENIU RADY MINISTROW Z 21.09.2004 R. W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO – UWAGI I WNIOSKI

Zdzisław Małecki

W opracowaniu analizowano wybrane główne zmiany Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r Nr 207poz. 2109, oraz z 2005r. Nr 196 poz. 1628), dokonane w Rozporządzenia R. M. zmieniającym rozporządzenie jw., z dnia 14.07.2011 r., (Dz. U. Nr165, poz. 985), obowiązujące od 26 sierpnia 2011 r. Uwagi i wnioski formułowane są z punktu widzenia skutków dla praktyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Podkreślono złożony charakter skutków niektórych zmian.

## 1. Zmiany rozporządzenia nie analizowane.

W opracowaniu pominięto dokonane z dniem 26 sierpnia 2011 r. zmiany w paragrafach: **§ 4.4, § 5.1, § 12, § 13, § 18.3, § 4.4, § 22.2, § 25, § 33, § 35.7, § 45.3, § 54.1. i § 56.2**. Zmiany jw. mają charakter doprecyzowujący lub poprawiający zmieniany przepis.

## 2. § 26 otrzymał brzmienie:

**1. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.**

**2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne lub braku stawek czynszu uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.**

**3. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.**

### 2.1. Wykorzystanie § 26 w praktyce zawodowej w świetle orzecznictwa.

#### 2.1.1. Wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 18 lutego 2010 r. I OSK 586/10

**Sentencja**

Naczelny Sąd Administracyjny w składzie: Przewodniczący: Sędzia NSA Anna Lech Sędzia NSA Wojciech Chróścielewski (spr.) Sędzia WSA del. Marian Wolanin Protokolant st. inspektor sądowy Barbara Dąbrowska po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2011 r. na rozprawie w Izbie Ogólnoadministracyjnej skargi kasacyjnej Ministra Infrastruktury od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2009 r. sygn. akt I SA/Wa 1458/09 w sprawie ze skargi K. J. na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia [...] lipca 2009 r. nr [...] w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości i ustalenia odszkodowania **oddala skargę kasacyjną**

**Z uzasadnienia:**

Art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określający zasady wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, stanowi m.in. o uwzględnianiu położenia nieruchomości. Ten przepis i art. 155 ust. 1 pkt 5 ustawy nakazują uwzględnić przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w razie braku planu, przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasadnie w zaskarżonym wyroku Sąd przyjął, że ogranicza to zakres porównania do nieruchomości położonych na terenie gminy. **Nie można uznać za prawidłowy wywód w skardze kasacyjnej, że ograniczenie podmiotowe, co do nabywcy – do zarządu dróg – może mieć jakiekolwiek znaczenie prawne dla wyceny nieruchomości. Godziłoby to w zasady sprawiedliwości społecznej, która nie pozwala, aby przy pozbawieniu prawa własności na cel publiczny stosować niekorzystne dla właściciela sposoby wyceny nieruchomości. *Rozszerzenie zakresu położenia nieruchomości na rynek regionalny lub krajowy jest dopuszczalne tylko wyjątkowo.* Przesądza o tym rozwiązanie prawne przyjęte w § 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego** (Dz. U. nr 207, poz. 2109). **Zasadnie w zaskarżonym wyroku Sąd przyjął, że w przypadku wyceny nieruchomości przeznaczonej pod drogi nie można im przypisać szczególnych cech i rodzaju, która uzasadniałaby zastosowanie w sprawie § 26 ust. 1 tego rozporządzenia.**

Przedmiotem regulacji § 36 powołanego rozporządzenia jest określenie wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Przyjęcie regulacji szczególnej w § 36 przesądza o konieczności jej zastosowania, na co zasadnie zwrócono uwagę w zaskarżonym wyroku. W skardze kasacyjnej podniesiono, iż w decyzji uznano, iż możliwe było zastosowanie § 36 ust. 1 powołanego rozporządzenia. **Jednak w konsekwencji oznaczało to potrzebę zastosowania § 36 ust. 2, a nie § 26 ust. 1 i ust. 3 powołanego rozporządzenia.** Ponadto należy zauważyć, iż użyte w § 26 ust. 1 rozporządzenia określenie „nieruchomości podobne" **zdefiniowane jest w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami**. Zgodnie z nim pod tym pojęciem należy rozumieć „nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość". **Wskazując jako jedną z podstawowych cech nieruchomości podobnej, porównywalność ze względu na położenie nieruchomości tym samym ustawodawca nakazał odwoływać się przede wszystkim do rynku lokalnego.** Co prawda w przepisach § 26 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. prawodawca umożliwia także posługiwanie cenami transakcyjnymi z rynku regionalnym, krajowym czy nawet zagranicznym, ale dotyczy to wyłącznie nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości. Jednocześnie w § 36 tego samego rozporządzenia sformułowano szczegółowe zasady określania wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Prowadzi to do wniosku, że, po pierwsze, **co do zasady, gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne nie można traktować, jako nieruchomości do których ze względu na szczególne cechy i rodzaj, a w konsekwencji nie dokonywanie nimi obrotu na rynku lokalnym można przyjmować ceny transakcyjne z rynków: regionalnego, krajowego czy zagranicznego (§ 26 rozporządzenia)**. Po drugie zaś, wynika z tego, iż rozwiązania przyjęte w przepisach § 36 rozporządzenia muszą być uznane za regulację szczególną w stosunku do tej, której dotyczą przepisy § 26 i następnych rozporządzenia. Zresztą, **podzielić należy pogląd prawny** sformułowany **w wyroku NSA z dnia 17 listopada 2010 r., I OSK 95/10, iż gdyby nie traktować § 36 jako przepisu szczególnego w odniesieniu do § 26 rozporządzenia, to określone w § 36 ust. 2 zasady określania wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, byłyby w praktyce zasadami całkowicie martwymi, a przez to zbędnymi w rozporządzeniu.** Podobne stanowisko zostało zajęte w innych orzeczeniach NSA (w tym wyrok z dnia 11.02.2011 r., I OSK 563/10, wyrok z dnia 13.01.2011 r., OSK 426/10).

### 2.1.2. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach Wyrok z 23. 04. 2008r II SA/Gl 760/07

**Sentencja**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia NSA Łucja Franiczek (spr.), Sędziowie Sędzia NSA Ewa Krawczyk, Sędzia WSA Rafał Wolnik, Protokolant sekr. sąd. Elwira Massel, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2008 r. sprawy **ze skargi J. U. na decyzję Wojewody** z dnia [...] r. nr [...] w przedmiocie odszkodowania za nieruchomość zajętą pod drogę publiczną 1. uchyla zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję Starosty T. z dnia [...] r. nr [...], 2. **orzeka, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu** w całości do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku, 3. przyznaje adwokatowi B. J. tytułem nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu kwotę [...] złotych, w tym podatek VAT w kwocie [...] złotych.

**Z uzasadnienia:**

Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, **można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości (§ 26 ust. 1 cyt. rozp.). Stąd też stwierdzić należy, iż zasadnicze wątpliwości budzi fakt przyjęcia przez rzeczoznawcę cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku regionalnym, metody korygowania ceny średniej, zamiast wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.**

Zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, **przez ceny transakcyjne, o których mowa w § 36 ust. 1 cyt. rozp., należy rozumieć, ceny uzyskiwane na rynku właściwym ze względu na położenie wycenionej nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozp.).**

**W sprawach wyceny gruntów zajętych pod drogi publiczne, nie ma natomiast zastosowania § 26 tego rozp. jako dotyczący wyceny nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Gdy bowiem przyjąć, iż do nieruchomości drogowych ma zastosowanie § 26 rozp., a więc możliwe jest przyjmowanie cen transakcyjnych uzyskiwanych na nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym, czy nawet zagranicznym rynku nieruchomości, martwy pozostałby zapis § 36 ust. 2 rozp., a wręcz cała regulacja tego przepisu byłaby zbędna.**

**Tymczasem w niniejszej sprawie określenie wartości rynkowej nieruchomości nastąpiło przy uwzględnieniu wartości nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny dróg i ulic, zaś jako obszar rynku przyjęto teren województwa [...], ze szczególnym uwzględnieniem jego centralnej części**, obejmując mo-

nitorowaniem lata [...] (str. 7 wyceny rzeczoznawcy M. D.). Jak bowiem wyjaśniła biegła, na rynku lokalnym tj. na terenie T., nie odnotowano transakcji sprzedaży działek przeznaczonych pod drogi, które mogłyby służyć jako materiał porównawczy (vide: pismo rzeczoznawcy z dnia [...] r.).

### 2.1.3. Wojewódzki Sąd Administr. w Gorzowie Wlkp. Wyrok z 10.02. 2010r II SA/Go 997/09

**Sentencja**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia WSA Joanna Brzezińska Sędziowie Sędzia WSA Marek Szumilas (spr.) Sędzia WSA Mirosław Trzecki Protokolant referent Marta Świetlik po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 lutego 2010 r. sprawy ze skargi E. R. na decyzję Wojewody z dnia [...] r. nr [...] w przedmiocie odszkodowania za nieruchomość zajętą pod drogę publiczną I. uchyla zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję Starosty z dnia [...] r. znak [...], II. ustala, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu, III. zasądza od Wojewody na rzecz E. R. kwotę 400 (czterysta) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania

**Z uzasadnienia:**

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być jednak informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2. Wreszcie, przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, **można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości (§ 26 ust. 1 cyt. rozp.)**. Stąd też stwierdzić należy, iż **zasadnicze wątpliwości Sądu** budzi fakt przyjęcia przez rzeczoznawcę cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku regionalnym i metody korygowania ceny średniej, zamiast wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. **Zdaniem Sądu, przez ceny transakcyjne, o których mowa w § 36 ust. 1 cyt. rozp., należy rozumieć, ceny uzyskiwane na rynku właściwym ze względu na położenie wycenionej nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozp.).**

W sprawach wyceny **gruntów zajętych pod drogi publiczne, nie ma natomiast zastosowania § 26 tego rozp. jako dotyczący wyceny nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym**. Gdy bowiem przyjąć, iż do nieruchomości drogowych ma zastosowanie § 26 rozp., a więc możliwe jest przyjmowanie cen transakcyjnych uzyskiwanych na nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym, czy nawet zagranicznym rynku nieruchomości, **martwy pozostałby zapis § 36 ust. 2 rozp.**, a wręcz cała regulacja tego przepisu byłaby zbędna (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 kwietnia 2008 r. w spr. **II SA/GL 760/07**).

## 2.2. Regulacje § 26 a praktyka wyceny.

**2.2.1.** Po zmianie § 26 zachowano podstawowe kryterium możliwości podwyższenia poziomu rynku w celu poszukiwania cen transakcyjnych. Poszerzenie to jest dopuszczalne wyłącznie w odniesieniu do określania wartości nieruchomości, **które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości**. Uzasadnienie z mocy przepisu tego poszerzania w operacie szacunkowym stanowi analiza rynku lokalnego wykazująca, że brak jest na rynku lokalnym obrotu takimi nieruchomościami ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj. Do szczególnych cech w połączeniu z rodzajem takich nieruchomości można zaliczyć spełnianie przez te nieruchomości wymagań i potrzeb rynków ponadlokalnych (np. zespoły parkowo pałacowe, centra handlowe, centra logistyczne, centa bankowo- finansowe i inn.), rzadkość występowania takich nieruchomości, szczególne walory lokalizacyjne lub architektoniczne, i dalsze, do oceny w konkretnym przypadku. Tezę co do kryterium poszerzania rynku potwierdza przytoczone w pkt 2.1. orzecznictwo. Zajmuje ono zdecydowane w przewadze stanowisko, że **§ 26 rozporządzenia dotyczy nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości**. (także np. wyrok NSA z dnia 3 lutego 2011 r. I OSK 497/2010, wyrok NSA z dnia 26 października 2010 r. I OSK 43/2010, i dalsze). W powołanych wyrokach sąd rozstrzygnął, że w przypadku wyceny nieruchomości przeznaczonej pod drogi **nie można im przypisać szczególnych cech i rodzaju**, która uzasadniałaby zastosowanie w sprawie § 26 ust. 1 tego rozporządzenia.

**2.2.2.** W dokonanej zmianie § 26 istotnie poszerzono o możliwości poszerzenia rynku w celu poszukiwania **stawek czynszu**. Przytoczone wyżej uwagi co kryterium poziomu rynku mają odpowiednie odniesienie do uzasadnionego odwzorowania rynku w zakresie czynszów.

**2.2.3.** Poszerzania rynku nie zwalnia rzeczoznawcy majątkowego od obowiązku zachowania procedur przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwanych wyłącznie za **nieruchomości podobne** w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gn.

**2.2.4.** Zmiana § 26 wprowadziła istotne **nowe kryterium** w zakresie możliwości wykorzystania danych z rynków ponadlokalnych. Kryterium tym jest **podobieństwo rynku**.

## 3. W § 28 ust 5 otrzymał brzmienie:

**5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1–4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.**

### 3.1. Użytkowanie wieczyste jako prawo uregulowane w Kodeksie cywilnym (art. 232–243).

**Art. 233.** W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

**Art. 239. § 1. Sposób korzystania** z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika **powinien być określony w umowie**.

**§ 2.** Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać:

1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należytym stanie;
3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

*Autor: Stanisław Rudnicki, komentarz do art. 239, Lex Polonica:*

*Postanowienia umowy określające sposób korzystania z gruntu przez użytkownika podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Wpis do księgi wieczystej powoduje, że przez ujawnienie postanowienia umowy, określające sposób korzystania z gruntu, stają się skuteczne względem praw nabytych przez czynność prawną po ujawnieniu (art. 16 ust. 2 pkt 3 i art. 17 ust. o ks. wiecz. i hip.). W ten sposób, przez uzyskanie tzw. skuteczności rozszerzonej, następuje przekształcenie wspomnianych postanowień z roszczeń przeciwko oznaczonej osobie (actio in personam) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (actio in rem scripta). Oznacza to, że* ***ten, kto nabywa wieczyste użytkowanie, czyni* to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, które stało się skuteczne przeciwko niemu**.

**Art. 240.** Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, **jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie**, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wzniósł określonych w niej budynków lub urządzeń.

### 3.2. Wybrane regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 27.** Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej **wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego**. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

**Art. 29. 1. W umowie** o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie **od celu**, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz **określa się sposób korzystania** z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego.

**Art. 30.** Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące **sposobu korzystania z tej nieruchomości** podlegają **ujawnieniu w księdze wieczystej**.

**Art. 33. 1.** Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem **okresu ustalonego w umowie** albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

**Art. 33.3.** Właściwy organ może żądać **rozwiązania umowy** użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty **korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie**, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

**Art. 72. 3.** Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona **od określonego w umowie celu**, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: .....

**Art. 73. 1.** Jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na **więcej niż jeden cel**, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

**Art. 73. 2.** Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi **trwała zmiana sposobu korzystania** z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78–81.

### 3.3. Wybrane orzecznictwo.

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2005 r. VI ACa 998/2004**

**W przypadku ustalenia przez właściwy organ Skarbu Państwa, iż grunt nie jest wykorzystywany w celu określonym w umowie zawsze może on wystąpić o zmianę stawki opłaty rocznej w oparciu o treść ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 września 2008 r., Sygn. akt I ACa 49/08**

**Ustawodawca nie definiuje „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości"**, wyraźnie jednak w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podkreśla, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki opłat za jej wieczyste użytkowanie musi mieć charakter trwały.

**Wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego jaki złożyła powódka w dniu 22 grudnia 2003 r. również za tym nie przemawia zwłaszcza gdy się zważy, że złożenie takiego wniosku nie gwarantuje uzyskania decyzji o zezwoleniu na budowę.** Przekonała się o tym powódka, która uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu 9 czerwca 2004 r. na skutek odwołania od wydanej pierwotnie decyzji odmownej. **Uznać więc należy, że dopiero ta ostateczna decyzja kończy wstępny etap przygotowań do realizacji inwestycji i pozwala na przystąpienie do budowy co też nastąpiło w sierpniu 2004 r. powodując bez wątpienia trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniającą ustalenie z dniem 1 stycznia 2005 r. stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z regulacją określoną w art. 72 ust. 3 pkt 4 w/w ustawy.**

Powyższe stanowisko **zgodne jest z wyrażonym w orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2005 r. sygn. akt VI ACa 998/04** (Apel.-W-wa 2006/1/6), w myśl którego **przez trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste należy rozumieć rozpoczęcie inwestycji budowlanej a nie jej zakończenie.**

**Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 6 listopada 2009 r. I CSK 109/2009**

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami chodzi o wykorzystywanie gruntu. **Rozpoczęcie budowy budynku** mieszkalnego powoduje zaś, że zasadnie można przyjąć, iż od tej chwili grunt jest już wykorzystywana na cel mieszkaniowe. Tylko wobec tego, gdyby budowa został przerwana lub tak przeprowadzona, że wzniesiony budynek nie może być wykorzystywany na cele mieszkalne właściciel gruntu może zasadnie twierdzić, iż grunt nie jest jednak wykorzystywany przez użytkownika wieczystego na cele mieszkaniowe, a w związku z tym nie przysługuje mu obniżona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego.

**Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2010 r. I CSK 210/2009**

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy więcej niż jednej osobie prowadzi do sytuacji, w której dopiero jedna z tych decyzji może stanowić podstawę zmiany zagospodarowania terenu. Tak naprawdę decyzje te jedynie „potencjalnie" stanowią podstawę zmiany sposobu zagospodarowania terenu, a co za tym idzie sposobu korzystania z nieruchomości. Sytuacja niepewności istnieje również wtedy, gdy decyzję taką, jak w sprawie, uzyskał właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty). Może on uzyskać, co pomija skarżący, w dacie obowiązywania już otrzymanej decyzji, inną decyzję, która w sposób odmienny kształtuje zabudowę terenu (przez wskazanie innej inwestycji). **Oznacza to, że decyzja o warunkach zabudowy nie daje podstawy do przyjęcia, że nastąpiła, w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej**, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty.

**Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 25 lutego 2010 r. I CSK 397/2009**

O wykorzystywaniu na cele mieszkaniowe (zgodnie z art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r.) można mówić najwcześniej **od chwili rozpoczęcia prac budowlanych w oparciu o pozwolenie na budowę** budynku mieszkalnego.

### 3.4. Inne regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 200. 1.** W sprawach stwierdzenia nabycia, z mocy prawa, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 83, poz. 373, z 1992 r. Nr 91, poz. 455, z 1994 r. Nr 51, poz. 201, Nr 80, poz. 369, Nr 84, poz. 384 i Nr 123, poz. 601, z 1996 r. Nr 5, poz. 33 oraz z 1997 r. Nr 106, poz. 675), **z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków**, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank Gospodarki Żywnościowej, które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie, niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się następujące zasady: .....

**Art. 221. 3.** Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste **nie został określony cel**, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego **ze sposobu korzystania z nieruchomości**.

**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, **przeznaczenie w planie miejscowym**, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

**2.** W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się **na podstawie studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy **lub decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**3.** W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się **faktyczny sposób użytkowania nieruchomości**.

### 3.5. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

**Art. 4. 1.** Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi **opłaty z tytułu tego przekształcenia**, z zastrzeżeniem art. 5.

**2.** W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. **Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.[9]).

**13.** Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana **aktualizacja opłaty rocznej** z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, **przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji**.

### 3.6. Wykonywanie prawa użytkowania wieczystego i jego wycena.

- Przepis **§ 28 ust 5** nakazuje określanie wartości nieruchomości **z uwzględnieniem celu** na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej **oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu**. Można sądzić, że zajdzie potrzeba zastosowania tej zasady przy wycenie nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na inne, szersze potrzeby. Jest to problem szczególnie szeroki: „wąskie" uwzględnienie w wycenie celu na jaki nieruchomość została oddana nie pokrywa się z rynkowym waloryzowaniem tego prawa.
- Użytkownik wieczysty korzysta z prawa, pod rygorem jego utraty, zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w której określono m.in. **cel i sposób korzystania z tej nieruchomości** (art. 239 Kc). Jest to najistotniejsza część umowy. W praktyce zapisy umów w tym zakresie mogą być bardzo konkretne (np. wzniesienie budynku o określonej wielkości i funkcji w określonym terminie), jak też mniej lub bardziej ogólne, np. „korzystanie zgodnie planem zagospodarowania" lub „korzystanie zgodnie z przeznaczeniem", lub inaczej, także lakonicznie, np. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Takie zapisy budzą podstawowe wątpliwości, a ich interpretacja może być różnorodna. Szczególnym przypadkiem są decyzje potwierdzające nabycie użytkowania wieczystego *ex lege*, np. w następstwie **uwłaszczenie z mocy prawa**, w których z zasady cel nie był określany.
- Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu, w tym stanu prawnego. Do ustalenia tego stanu służą zapisy księgi wieczystej, w której m.in. **sposób korzystania z tej nieruchomości** podlega **ujawnieniu w księdze wieczystej** (art. 30 ugn). Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek uwzględnić stan prawny, a nie jest uprawniony do jego interpretacji. Oznacza to że w szeregu przypadkach będzie konieczne i uprawnione żądanie rzeczoznawcy aby celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste **został na potrzeby wyceny określony przez właściciela**.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje badania treści umowy użytkowania wieczystego w przypadku ubiegania się przez użytkownika wieczystego o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i odmowy w tym zakresie z powodu niezgodności z celem użytkowania wieczystego. Stanowisko orzecznictwa w tej problematyce jest rozbieżne. Jeśli dojdzie **do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości**, to stosownie do **§ 28 ust 5** zastosowanie ma **art. 73 ust. 2 ustawy o gn**. Przytoczone w pkt 3.3. wyżej orzecznictwo wskazuje, że ustalenie nowego celu i potwierdzenie trwałej zmiany sposobu korzystania jest złożone. Potwierdza to wcześniejszą tezę o konieczności żądania przez rzeczoznawcę aby na potrzeby wyceny cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste **został określony przez właściciela**.
- Z obowiązku uwzględnienia w wycenie na potrzeby o których mowa w § 28 **celu** na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste wynika **brak możliwości** ustalania przez rzeczoznawcę majątkowego przeznaczenia nieruchomości zgodnie z zasadami ogólnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. wg katalogu źródeł określonych w art. 154. W szczególności dowolne byłoby przyjęcie przez rzeczoznawcę, w wypadku braku umowy o użytkowanie wieczyste, rozbieżności pomiedzy umową a stanem faktycznym itp., jako kryterium do wyceny, faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. W odniesieniu do użytkowania wieczystego uwzględnienie dla celów o których

mowa w § 28 „faktycznego sposobu użytkowania" musi być poprzedzone zgodnie z art. 73 ugn procedurą opisaną w art. 78–81 ugn potwierdzającą zaistnienie **trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości**. Z oczywistych względów z procedurą tą rzeczoznawca majątkowy nie ma nic wspólnego.

## 4. W § 28 dodany ust. 6 w brzmieniu:

**6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.**

### 4.1. Art. 77 Ugn:

**ust 4.[1] Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.**

**ust 5.[2] Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.**

### 4.2. Ugn: art. 143. 2.

**Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.**

### 4.3. Rozporządzenie: § 35 ust. 3 pkt 1:

**Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:**

**1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;**

### 4.4. Zależność obliczeniowa wynikająca z § 28 ust. 6:

- Wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w rozumieniu przepisu jest analizowana z uwzględnieniem kosztów i skutków realizacji **całego przedsięwzięcia**, związanego z budową urządzenia:

$$W_{Nz} = W_{Ni}^{R} x \frac{K_{Ni}}{K_{Np}}$$

gdzie:

$W_{Nz}$ = wartość nakładów poniesionych na nieruchomości, zaliczanych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną,

$W_{Ni}^{R}$ = wartość nakładów na nieruchomości „i" określona wg zasad rynkowych, stosownie do § 35 ust. 3 pkt 1,

$K_{Ni}$ = koszt poniesiony na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej przez użytkownika wieczystego nieruchomości „i",

$K_{Np}$ = całkowity koszt budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

### 4.5. Okoliczności szczególne.

**4.5.1.** Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1**. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym. Wymóg stosowania wyłącznie § 35 ust. 3 pkt 1 wynika z konieczności zachowania zasady współmierności danych: skoro opłaty za użytkowanie wieczyste bazuje na wartości rynkowej nieruchomości gruntowej to jest konieczne umniejszanie różnicy opłat, o której mowa w art. 77 ust 4 ugn o wartość rynkową nakładów a nie o koszty poniesione w związku z tymi nakładami.

**4.5.2.** Wykorzystanie § 28 w zakresie zaliczenia dokonanych nakładów pozostaje w interesie użytkownika wieczystego, co oznacza, że z inicjatywą w tym zakresie wraz z dowodami o dokonanych nakładach winien wystąpić użytkownik wieczysty. Dowody te podlegają ocenie przez właściwy organ właściciela.

**4.5.3.** Czynność **określania wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego** winna być rzeczoznawcy majątkowego zlecona, np. równocześnie ze zleceniem wyceny dla potrzeb aktualizacji opłat. Wyłącznie inicjatywa rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie nie stanowi uprawnionej podstawy wyceny. Nie dotyczy to sytuacji w której czynność rzeczoznawcy majątkowego wynika ze zlecenia użytkownika wieczystego.

**4.5.4.** Zlecenie określania wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego winno określać w szczególności:

- rodzaj i zakres nakładów podlegających wycenie,
- udział procentowy użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infra-

struktury technicznej lub odpowiednio dokumenty o poniesionych kosztach i koszt budowy urządzenia. Organ gminy ustalając opłatę adiacencką w drodze decyzji, przed jej wydaniem wszczyna z urzędu postępowanie administracyjne o czym zawiadamia strony, umożliwia zajęcie stanowiska i wypowiedzenia się uczestników postępowania także odnośnie poniesionych nakładów. Można twierdzić, ze w wyniku tego postępowania gmina powinna ustalić udział procentowy nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika.

**4.5.5.** Fragment komentarza do art. 77.4 ugn sędziego Gerarda Bieńka, Lex Polonica, 2010 r.:

„**Zaliczenie nakładów**

**9.** Art. 77 ust. 4 przed nowelizacją zawierał odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 148 ustawy, co stwarzało w praktyce trudności co do zakresu nakładów podlegających zaliczeniu. Obecna treść art. 77 ust. 4 jest bardziej czytelna i zrozumiała. Na tle obecnego brzmienia należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności.

**Po pierwsze, stosowny wniosek o zaliczenie powinien złożyć użytkownik wieczysty**, stwierdzając i wykazując zakres poniesionych nakładów; **podlega to weryfikacji przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego**, który sporządza operat szacunkowy na potrzeby aktualizacji. Wydaje się, że użytkownik wieczysty może składać wniosek o zaliczenie nakładów przy sporządzaniu operatu.

**Po wtóre**, sformułowanie «zalicza się» nie pozostawia wątpliwości, że jest to obowiązek właściwego organu.

**Po trzecie**, zakres zaliczenia nakładów na poczet różnicy w dotychczasowej i nowej opłacie był ograniczony. Obejmował jedynie nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej poniesione przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji opłaty. Ten stan rzeczy uległ zmianie w wyniku nowelizacji z 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 5 zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

**Po czwarte**, reguły zaliczenia stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej."[3].

### 4.6. Przepisy branżowe, ich regulacje i znaczenie dla zaliczenia poniesionych nakładów.

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. **Prawo energetyczne**, (tekst jednolity Dz. U. z 1997 r. Nr 89, poz. 852, z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. **o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**, (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858. ze zmianami).
- Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. **Prawo telekomunikacyjne**, (Dz. U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800, z późn. zmianami.)

Dla potrzeb analizy dokonanych nakładów istotne znaczenie może mieć odpowiednie uwzględnienie przepisów branżowych w zakresie budowy urządzeń infrastruktury.

Przykładowo, stosownie do wymienionej wyżej ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:

- art. 15 ust 2. Realizację budowy przyłączy do sieci oraz studni wodomierzowej, pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci.
- art. 31.1. Osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je przekazywać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie.

## 5. W § 28 dodany ust. 7 w brzmieniu:

**7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.**

### 5.1. Ugn: art. 77 ust 6.[4]

Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do **nakładów koniecznych** wpływających na **cechy techniczno-użytkowe gruntu**, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie **wzrosła wartość nieruchomości gruntowej**.

### 5.2. Brak na obszarze prawa administracyjnego **definicji nakładów koniecznych**; konieczne posiłkowe wykorzystanie prawa cywilnego:

- **Pojęcie nakładów koniecznych**. Komentarz do art. 226 Kc, Stanisław Rudnicki Lex Polonica, 2011r

Zależnie od rodzaju, charakteru i celu tych wydatków rozróżnia się **nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowne**. **Nakładami koniecznymi** są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacja, wymiana starych drzew w sadzie na młode, zasiewy, utrzymanie inwentarza żywego, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia. W kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 nie mieszczą się nakłady polegające na udziale w budowie budynku i w jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje, jako służące „stworzeniu" rzeczy (orz. SN z 19 stycznia 2005 r., I CK 476/2004, Biul. SN 11/2005, s. 48).

**Nakładami użytecznymi** są inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy, mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność albo odpowiadające upodobaniom posiadacza, np. wymiana przed okresem amortyzacji opon samochodowych krajowej produkcji na opony renomowanej firmy zagranicznej, wymiana podłóg z desek na dębowy parkiet.
Jeżeli nakłady użyteczne służą celom luksusu (zbytku), a przy tym koszt ich dokonania jest znaczny, są to już **nakłady zbytkowne**. Kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne, w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz stale zwiększających się wymagań nauki i techniki.

- Uprawnione korzystanie z gruntu wynika z celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana,- analiza nakładów na polepszenie cech techniczno-użytkowych gruntu winna obejmować **wyłącznie te cechy, których ulepszenie było konieczne dla realizacji celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana**.
- Warunkiem zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na polepszenie/ podwyższenie **cech techniczno-użytkowe gruntu**, jest **wzrost wartość nieruchomości gruntowej**.

### 5.3. Wartość nakładów koniecznych

Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na polepszenie/podwyższenie **cech techniczno-użytkowe gruntu jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1**. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.

## 6. W § 34 dodany ust. 6 w brzmieniu:

**6. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust. 4–6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.**

### 6.1. Wartość nakładów.

Wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej a także** wartość **nakładów koniecznych** wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu **jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1**. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.

### 6.2. Ugn, art. 87 ust. 4–6:

**4.**[5] Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się **wartość nakładów** poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej**.

**5.**[6] Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

**6.**[7] Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do **nakładów koniecznych** wpływających na **cechy techniczno-użytkowe gruntu**, poniesionych przez jednostkę organizacyjną, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

### 6.3. Ugn, art. 88 ust. 1–2:

**1.** Jeżeli jednostka organizacyjna poniosła nakłady **na wybudowanie budynków i innych urządzeń** trwale związanych z gruntem, położonych na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, **wartości tych nakładów nie uwzględnia się** w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku nabycia budynków i innych urządzeń w trybie, o którym mowa w art. 17.

**2.** Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku **zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego** położonego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

### 6.4. Rozporządzenie: § 34 ust. 1–5:

**1.** Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby **aktualizacji opłat** z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

**2.** Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.

**3.** Przy określaniu wartości nieruchomości **oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1** ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.

**4.** Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w **art. 88 ust. 2** ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepisy **§ 35 stosuje się odpowiednio**.

**5.** Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz § 29 stosuje się odpowiednio.

### 6.5. Nakłady jednostki organizacyjnej zaliczane w związku z aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu.

- Ustawa o gn reguluje różne nakłady jednostki organizacyjnej, odpowiednio w art. 87 ust 4 i 6, w art. 88 ust 1 i 2. Podlegają one uwzględnianiu lub nieuwzględnianiu w sposób zróżnicowany, odpowiednio jak niżej.

- **Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się** wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury** technicznej (art. 87 ust. 4 ustawy o gn).
- Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, **zalicza się także** wartość **nakładów koniecznych** wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, (art. 87 ust. 6 ustawy o gn).
- Stosownie do **art. 88 ust. 1 zd. 1** ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli jednostka organizacyjna wybudowała budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, położone na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, ich wartości **nie uwzględnia** się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu. Zgodnie zaś z ust. 2 tego unormowania przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku **zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego położonego na nieruchomości**, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
- Z treści **art. 87 ust. 4 i 6** ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika jednoznacznie, że przepisy te stanowią podstawę do zaliczenia, w związku z aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną **wyłącznie** wartości nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu**.
- **Art. 88** ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakazujący **nie uwzględnianie** nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na wybudowanie budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalania opłat z tytułu trwałego zarządu, **nie wprowadza ograniczeń czasowych**, takich jak przy nakładach na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

## 7. § 36 ust. 1 otrzymał brzmienie:

**1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.**

**7.1. Ma miejsce istotna zmiana polegająca** na odejściu od zasady określania wartości nieruchomości praktycznie wyłącznie na podstawie danych z rynku **nieruchomości *„drogowych”*** na rzecz określania wartości tych nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej nieruchomości (nieruchomości mieszkaniowych, rolnych, przemysłowych itp.). Zmiana przepisów pozwoli na lepsze odwzorowanie relacji panujących na rynku nieruchomości, poprzez właściwe odniesienie wysokości odszkodowań do wartości nieruchomości podobnych, a nie, jak to jest obecnie, do rynku nieruchomości drogowych. (MI)[8]

**7.2.** W celu dostosowania zasad wyceny do zmienionej sytuacji prawnej, w noweli przyjęto, aby przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy, rzeczoznawca majątkowy określał jej wartość przyjmując jej **stan z dnia wydania decyzji (czyli według aktualnego sposobu użytkowania, tj. sposobu występującego przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej**. (MI)

Uwzględnienie aktualnego sposobu użytkowaniu stanowi wypełnienie **zasady określonej w art. 134 ust 3 i 4** ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stanowi, że przy ustalaniu wysokości odszkodowania uwzględnia się aktualny sposób użytkowania nieruchomości, **chyba że przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem przejęcia tej nieruchomości powoduje wzrost jej wartości**. (MI)

**7.3.** Konsekwentnie przyjęto, że przy wycenie nieruchomości **przyjmuje się dotychczasowe przeznaczenie** nieruchomości, obowiązujące w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, stosując odpowiednio **art. 154 ustawy** *o gospodarce nieruchomościami*. Przepis ten wskazuje, iż w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku gdy brak jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. (MI)

**7.4. Zasadnicza zmiana wprowadzona w § 36 ust 1 polegająca** na odejściu od zasady określania wartości nieruchomości na podstawie danych z rynku **nieruchomości *„dro-***

***gowych"*** na rzecz określania wartości tych nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej nieruchomości:

- dotyczy wyłącznie nieruchomości wywłaszczonych lub przejętych z mocy prawa **nieprzeznaczonych** wg źródeł określonych w art. 154 ustawy **na dzień wydania decyzji pod inwestycję drogową**,
- w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która **na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się wg zasad określonych w ust. 4**.

## 8. § 36 ust. 2 otrzymał brzmienie:

**2. W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.**

**8.1.** Jeśli z przyczyn określonych w ust. 2 zastosowanie podstawowego sposobu wyceny wg zasad ust. 1 nie będzie możliwe, wartość nieruchomości określa się w podejściu kosztowym.

**8.2.** Zgodnie z zasadami podejścia kosztowego (art. 153 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 21 rozporządzenia), wartość nieruchomości bądź jej części zostanie zatem określona jako suma wartości gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wycenianej (albo jej części) oraz wartości części składowych tego gruntu. Podejście kosztowe powinno być stosowane w ostateczności, gdy sytuacja rynkowa, cechy wycenianej nieruchomości albo części nieruchomości objętej decyzją nie pozwalają na zastosowanie w wycenie reguł określonych w ust. 1. (MI)

**8.3.** Ewentualne wykorzystanie danych z **regionalnego** rynku nieruchomości wymaga stosowania się do zmienionych zasad określonych w § 26. Podkreślenia wymaga, że przepis wyklucza możliwość wykorzystania danych z krajowego lub zagranicznego rynku nieruchomości.

## 9. § 36 ust. 3 otrzymał brzmienie:

**3. W przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:**

**1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,**

**2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni**

**– powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.**

**9.1.** **§ 36 ust. 3** stanowi realizację zasady zawartej **w art. 134 ust. 4** ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się **według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia**.

**9.2.** Zasada zawarta **w § 36 ust. 3** bazuje na dotychczasowym sposobie określenia wartości nieruchomości wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub już zajętych pod takie drogi o ile zachodził przypadek określony w art. 134 ust 4. Wprowadzona została jednak modyfikacja **ograniczająca możliwość powiększania wartości nieruchomości „nie więcej niż o 50%". Rzeczoznawca majątkowy, po uprzednim zbadaniu rynku** nieruchomości, **winien ustalić stawkę procentową**, która będzie stanowiła o powiększeniu wartości nieruchomości tak, aby ostateczna wartość nieruchomości odpowiadała ww. przepisom ustawy.

**9.3. Z uzasadnienia MI zmiany przepisu:** „Dotychczasowa praktyka wskazywała, że stosowanie „sztywnego" powiększenia o 50 %, niekiedy powodowało, że oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość, która następnie stanowiła podstawę do ustalenia odszkodowania, przekraczała wartość nieruchomości **dla alternatywnego sposobu użytkowania** wynikającego z przeznaczenia zgodnie z celem wywłaszczenia. Sytuacja taka mogła mieć miejsce w przypadku nieznacznych różnic pomiędzy wartością nieruchomości określoną według aktualnego sposobu użytkowania a wartością nieruchomości określoną według alternatywnego sposobu użytkowania (np. aktualny sposób użytkowania 80, a przeznaczone pod drogi 100). W takich przypadkach „sztywne" zwiększenie o 50 % tej pierwszej wartości, powodowało, że „ostateczna" wartość była wyższa od wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania (wg zaproponowanego wyżej przykładu wyniosłaby 120, w stosunku do 100 dla gruntów przeznaczonych pod drogi). Propozycja zmiany ust. 3 w § 36 rozporządzenia eliminuje możliwość powstawania takich nieuprawnionych rozbieżności."

**9.4. Z uzasadnienia MI zmiany przepisu:** „Obowiązująca (do daty obecnej zmiany) treść wspomnianego przepisu zawiera generalną zasadę, zgodnie z którą w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje **zwiększenie jej wartości**, wartość rynkową tej nieruchomości automatycznie powiększa się **dokładnie o 50%**. W projekcie odstępuje się od zasady automatyzmu, **przyznając rzeczoznawcy majątkowemu prawo do sa-**

**modzielnego określenia, na podstawie badania rynku lokalnego, wysokości kwoty zwiększającej wartość** nieruchomości, z zastrzeżeniem jednak, **by nie była to kwota większa niż 50%** określonej wartości nieruchomości. Proponowana zmiana będzie miała wpływ na wycenę nieruchomości, których wartość jest z zasady niższa niż wartość tzw. *nieruchomości drogowych* **(nieruchomości rolne, leśne, zanieczyszczone itp.)**. Jak wynika z badania przeprowadzonego przez projektodawcę z udziałem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, wojewodów, prezydentów ośmiu wybranych miast na prawach powiatu: Miasta Stołecznego Warszawy, Katowic, Lublina, Łodzi, Poznania, Rzeszowa, Torunia i Wrocławia oraz starostów siedemnastu wybranych powiatów ziemskich: augustowskiego, bielskiego, biłgorajskiego, drawskiego, grójeckiego, kieleckiego, opolskiego, ostródzkiego, piotrkowskiego, poznańskiego, stalowowolskiego, tarnowskiego, warszawskiego zachodniego, wejherowskiego, wrocławskiego, zielonogórskiego wynika, że **udział takich nieruchomości w ogólnej puli nieruchomości nabywanych w celu realizacji inwestycji drogowych jest znaczny**, wynosząc na poziomie województw **ponad 50%** wszystkich nieruchomości. Zgodnie z danymi przekazanymi przez wojewodów, powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych w celu realizacji inwestycji drogowych wynosiła w niektórych okresach nawet ponad 1600 ha (II połowa 2009 r., najświeższe dane dotyczą I kwartału 2010 r., gdy powierzchnia nieruchomości rolnych wyniosła ok. 800 ha) i przypadało na nie nawet 55% sumy wypłaconych odszkodowań (I kwartał 2010 r.). W kontekście inwestycji realizowanych po nowych śladach potwierdza to również Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, który, w ramach tego samego badania, stwierdził, iż w strukturze rodzajowej nieruchomości występuje stosunkowo więcej nieruchomości rolnych oraz stanowiących grunty niezainwestowane. Także dane od powiatów ziemskich wskazują, iż w przypadku nieruchomości nabytych w trybie cywilnym, prawie połowę nieruchomości stanowiły nieruchomości rolne".

## 9.5. Kryteria wnioskowania o stawce procentowej nie większej niż 50%.

- **§ 36 ust 3** dotyczy określania wartość nieruchomości zgodnie z wymaganiami **art. 134 ust. 4** ugn, tj. z uwzględnieniem **alternatywnego sposobu użytkowania** wynikającego z przeznaczenia zgodnie z celem wywłaszczenia tj. na cele drogowe, – **jeżeli przeznaczenie na cele drogowe powoduje zwiększenie jej wartości**. Zwiększenie wartości nieruchomości w następstwie przeznaczenia na cele drogowe może mieć miejsce w stosunku do dotychczasowych nieruchomości **rolnych, leśnych, zanieczyszczone itp.**
- **Dotychczasowe przeznaczenie** nieruchomości na cele rolne lub leśne podlega ustaleniu w oparciu o plan miejscowy a w przypadku jego braku w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy W przypadku braku studium uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.
- W **§ 36 ust. 3 pkt 1** wartość działek gruntu **wydzielonych** pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 $m^2$ gruntów, **z których wydzielono te działki gruntu,** (tj wg aktualnego sposobu użytkowania) **i ich powierzchni, – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%**.
- W **§ 36 ust. 3 pkt 2** wartość nieruchomości **zajętych** pod drogi publiczne **nie stanowi** iloczynu wartości 1 $m^2$ gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, **lecz iloczyn wartości 1 $m^2$ gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%**.
- W obu sytuacjach przewidzianych w **§ 36 ust 3** wartość gruntu określona odpowiednio z uwzględnieniem **aktualnego sposobu użytkowania** (§ 36 ust. 3 pkt 1) lub z uwzględnieniem **przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych** (§ 36 ust. 3 pkt 2), **może być niższa** od wartości gruntów przeznaczonych pod drogi. Dla wyrównania tej różnicy rzeczoznawca majątkowy uzyskał prawo do samodzielnego określenia wysokości kwoty zwiększającej wartość nieruchomości, z zastrzeżeniem by nie była to kwota większa niż 50%.
- Ustalenie stawki procentowej winno nastąpić **na podstawie badania rynku lokalnego**. Dokonując analizy rynku należy brać pod uwagę, że dotychczasowy grunt rolny lub leśny w następstwie przeznaczenia na cele drogowe, uwzględniając **alternatywny sposób użytkowania**, (pod drogę) staje się **gruntem budowlanym**.
  Na tym tle, odpowiednio:
  - jeśli ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust. 3 pkt 1 a aktualny sposób użytkowania to grunt rolny, leśny, lub ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust. 3 pkt 2 a przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych wskazuje na grunty rolne lub leśne, – poszukiwana stawka procentowej może być ustalona w następstwie uwzględnienia odpowiednio:
    - relacji występujących między cenami gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe a cenami gruntów przeznaczonych na cele rolne,
    - lokalizacji gruntów, w tym stopnia zurbanizowania miejscowości,
    - klasy gleboznawczej gruntów,
    - trendów rynkowych wzrostu/spadku cen nieruchomości, w tym wynikających z zamiaru budowy drogi publicznej,
  - jeśli ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust. 3 pkt 1 a aktualny sposób użytkowania to grunt np. z zabudową siedliskiem, lub ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust. 3 pkt 2 a przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych wskazuje na grun-

ty nierolne lub nieleśne, – poszukiwana stawka procentowa winna być ustalona szczególnie ostrożnie, w następstwie uwzględnienia odpowiednio:

- relacji wartości 1 m$^2$ gruntów wg aktualnego sposobu użytkowania (§ 36 ust. 3 pkt 1) do gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, lub relacji wartości 1 m$^2$ nierolnych lub nieleśnych (§ 36 ust. 3 pkt 2) do gruntów na cele zabudowy, przeważające w otoczeniu nieruchomości,
- lokalizacji gruntów, w tym stopnia zurbanizowania miejscowości,
- trendów rynkowych wzrostu/spadku cen nieruchomości, w tym wynikające z zamiaru budowy drogi publicznej.

## 10. § 36 ust. 4 otrzymał brzmienie:

**4. W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.**

**10.1.** **§ 36 ust. 4** reguluje coraz częściej występującą sytuację, w której inwestycje drogowe lokalizowane są na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach (...) na obszarach, które **przeznaczone zostały** na realizację inwestycji drogowych.

**10.2.** W takim przypadku, przy próbie zastosowania zasad określonych w ust. 1–3, wycenie podlegałaby tzw. nieruchomość drogowa, ponieważ jej przeznaczenie **już w dacie wydania decyzji** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, było określone jako inwestycja drogowa. Z uwagi na zmniejszanie się liczby transakcji tzw. nieruchomościami drogowymi, spowodowane przyjętą w ww. ustawie konstrukcją prawną wywłaszczenia z mocy prawa (bez możliwości cywilnoprawnego wykupu nieruchomości pod drogi publiczne), wprowadzono zasadę, by w opisanym przypadku rzeczoznawca majątkowy **przyjmował jako przeznaczenie nieruchomości wycenianej przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych**. (MI)

**10.3.** Przepis **zawiera warunek** zastosowania przytoczonych zasad jedynie do przypadku braku transakcji nieruchomościami drogowymi. Nie można zakładać, że całkowicie „zanikną" transakcje nieruchomościami drogowymi, gdyż wywłaszczenia nieruchomości pod drogi publiczne mogą w dalszym ciągu być dokonywane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**10.4.** Przepisy nie zawierają definicji **„nieruchomości drogowych"**. W przepisie § 36 ust 4 chodzi **o ceny transakcyjnych nieruchomości drogowych**. Określenie wartości przy uwzględnieniu **cen transakcyjnych** nieruchomości drogowych poddane jest rygorom podejścia porównawczego, w szczególności w zakresie doboru cen transakcyjnych spełniających definicyjne wymogi nieruchomości podobnej.

**10.5.** Zastrzeżenie o odpowiednim stosowaniu przepisów ust. 1– 3 w procesie wyceny z zastosowaniem sposobów określonych w § 36 ust. 4 oznacza w szczególności datowanie stanu i cen wg wymagań ust. 1, możliwości wykorzystani **danych z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości**, a także obowiązku zastosowania podejścia kosztowego w przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej.

## 11. § 36 ust. 5 otrzymał brzmienie:

**§ 36. 5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4 rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.**

**11.1.** Zasady i przepisy określone w § 36 stosuje się odpowiednio do wyliczonych rodzajowych decyzji, – w przepisie wskazano znaczenia pojęcia ***decyzja*** używanego w § 36.

## 12. § 36 ust. 6 otrzymał brzmienie:

**6. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:**

**1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.[2]), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;**

**2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decy-**

**zji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;**

3) **przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);**
4) **przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;**
5) **przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.**

**12.1. Przepis § 36 ust. 6** stanowi generalną zasadę o odpowiednim stosowaniu zasad tego paragrafu do określania wartości nieruchomości **przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi**, wskazując otwarty katalog możliwych zastosowań wraz z pięcioma przykładowymi zastosowaniami.(MI)

## 13. W § 40 dodany ust. 4 w brzmieniu:

**4. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 148 ust. 4 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określenia wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.**

**13.1. Ugn: art. 148.4.**[9] Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, **różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem**, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

### 13.2. Rozporządzenie, § 40.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, **nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości**.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się **odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury** technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.
3. W przypadku, o którym mowa w art. 144 ust. 2 ustawy, określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

### 13.3. Okoliczności istotne.

**13.3.1.** Stosownie do § 40 ust. 4 określenie wartości nakładów następuje z zastosowaniem zasad o którym mowa w § 28 ust. 6. Oznacza to, że wartość nakładów poniesionych **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1**. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.

**13.3.2.** Wartości nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego jest analizowana z uwzględnieniem kosztów i skutków realizacji **całego przedsięwzięcia**, związanego z budową urządzenia, wg zależności obliczeniowej podanej przy § 28 ust. 6.

**13.3.3.** Całkowity koszt budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej ($K_{Np}$) powinien obejmować koszty faktycznie poniesione, a w przypadku ich braku określony jako wartość odtworzeniowa.

### 13.4. Przepisy branżowe, ich regulacje i znaczenie dla zaliczenia poniesionych nakładów.

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. **Prawo energetyczne**, (tekst jednolity Dz. U. z 1997 r. Nr 89, poz. 852, z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. **o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**, (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858. ze zmianami).
- Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. **Prawo telekomunikacyjne**, (Dz. U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800, z późn. zmianami.)

Patrz uwagi do przepisów w pkt 4.6 poprzednio.

## 14. § 41 i § 42 zostały uchylone.

**§ 41 i § 42** regulowały określanie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej **z tytułu podziału nieruchomości**, Skreślenie tych przepisów stało się konieczne ze względu na przeniesienie zasad określania wartości tych nieruchomości do przepisu **art. 98a** ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższa zmiana została dokonana przez art. 1 pkt 38 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która obowiązuje **od dnia 22 października 2007 r.**

## 15. § 50 został uchylony, – analiza skutków uchylenia.

### 15.1. Analiza treść uchylonego § 50:

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia **odszkodowania lub opłaty**, o których mo-

wa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. **Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.**

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się **stan nieruchomości** z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, **a ceny – z dnia zbycia nieruchomości**.
3. W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy **lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się **faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości** przed uchwaleniem tego planu.
4. W przypadku gdy **decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu** wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

## 15.2. Art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Art. 37. 1.[(1)] Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży.**

**Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.**

[(1)] **2010-02-15** zmieniony Dz. U. 2010.24.124 **(Wyrok Trybunału Konstytucyjnego)**

*Art. 37 ust. 1 w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 niniejszej ustawy,* ***jest niezgodny*** *z art. 2 i 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.*

## 15.3. Ustalanie opłaty jednorazowej z uwzględnieniem Wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. Sygn. akt P 58/08 (Dz. U. Nr 24, poz. 124), – obowiązuje od 15.02.2010 r.

**15.3.1. Trybunał Konstytucyjny** po rozpoznaniu, z udziałem sądu przedstawiającego pytanie prawne oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 9 lutego 2010 r., **pytania prawnego Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie**,

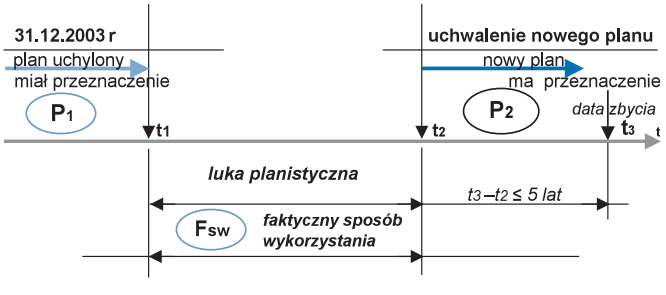
**czy:**

**art. 37 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) w zakresie, **w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, kiedy przeznaczenie nieruchomości było określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z uwagi na upływ terminu określonego przepisem art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest zgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji,**

**o r z e k a:**

***Art. 37 ust. 1*** *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413)* ***w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny*** *z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*

**15.3.2. Analiza wyroku TK:**




- **Przed wyrokiem TK opłata jednorazowa była obliczana:**

**Opłata jedn. ≤ 0,30 Δ $W^R$ = *f* {$W^R_{P2} - W^R_{Fsw}$}**

- **Po wyroku TK:**
  - **jeśli P1 = P2 to nie podlega uwzględnianiu Fsw, (P1, P2, rozumiane jako treści planistyczne)**,
  - **skoro P1 = P2 to opłata jednorazowa = 0 !** (nie może wystąpić)
- Wyrok TK dotyczy **tylko ustalania wzrostu wartości** nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej, a nie zajmuje się sytuacją z art. 37 ust. 1, w której doszłoby do **obniżenia wartości** nieruchomości,
- Jeśli **P1 = P2 to nie jest dopuszczalne ustalenie tego wzrostu z wykorzystaniem Fsw !**
- Jeśli **P2 ≠ P1**, w szczególności:
  - **P2 > P1** – to czy konieczny dowód w operacie szacunkowym i **Oj = Δ $W^R$** (?)
  - **P2 < P1** – to czy konieczny dowód w operacie i **Oj = 0**, ewentualne roszczenia z art. 36, wyłącznie z wniosku właściciela (użytkownika wieczystego) (?)
  - Do obu sytuacji **Trybunał się nie odnosił (!) i w związku z tym wyrok TK nie może być wykorzystany lub interpretowany dla takich przypadków.**
  - **Nowa sytuacja prawna po wyroku TK wymagała zmiany ustawy o pzp.**

## 15.4. Analiza zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanych z dniem 10 sierpnia 2011 r.

**Art. 87 ust. 3a.[1] Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy,**
**w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się,**
**o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu.**

**W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.**

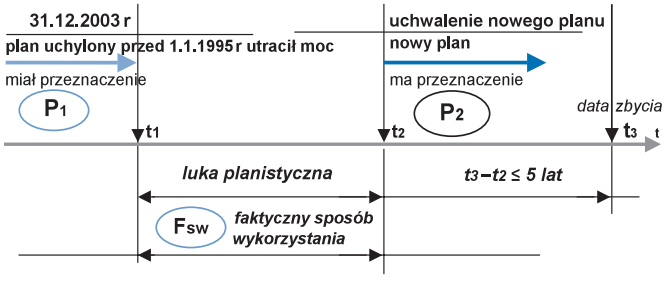
[1] **2011-08-10** dodany Dz. U. 2011.153.901 art. 1

- Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi wykonanie **obowiązku dostosowania systemu prawa do orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r.** (sygn. akt P 58/08), stwierdzającego niezgodność przepisu art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.; dalej jako: ustawa) z art. 2 i art. 32 Konstytucji.
- Ustawa **wyłącza ogólny sposób ustalania wartości** nieruchomości na podstawie art. 37 ust 1 **w przypadku**, gdy położenie prawne właściciela/użytkownika wieczystego uległo by pogorszeniu na skutek nie aktywności gminy – uchwalenie nowego planu, lecz zaniechania gminy w tym zakresie. (Inaczej: nałożenie opłaty planistycznej uzasadnione jest wówczas, gdy gmina przyczyniła się do wzrostu wartości nieruchomości przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; sytuacja taka (wzrost wartości nieruchomości wywołany uchwaleniem nowego planu miejscowego) nie miała miejsca wówczas, gdy różnica wartości nieruchomości powstała ze względu na niewykonanie przez jednostki samorządu terytorialnego obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejsce planów uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r.)
- Nowelizacja sprowadza się do wyraźnego przesądzenia na gruncie ustawy, że w przypadku gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony dla obszaru, który uprzednio był objęty planem miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r., **miernikiem wzrostu wartości zbywanej nieruchomości jest różnica między wartością określoną z uwzględnieniem postanowień nowego planu z jednej strony oraz przeznaczenia tejże nieruchomości w planie, który utracił moc zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy, z drugiej, o ile wartość ta jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu.**
  W przeciwnym wypadku będzie miała nadal zastosowanie norma ogólna wynikająca z art. 37 ust 1 zd. drugie, tj. przyjęcie kryterium faktycznego sposobu wykorzystywania danej nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu miejscowego, gdyby to okazało się korzystniejsze dla właściciela (użytkownika wieczystego).
- Oznacza to, że **kryterium faktycznego sposobu wykorzystywania** danej nieruchomości **nie podlega całkowitemu wykluczeniu**: nie da wykluczyć, że oszacowanie wzrostu wartości nieruchomości wedle zasady wyrażonej w art. 37 ust. 1 ustawy, będzie pociągało za sobą mniejsze obciążenie finansowe dla podmiotu zobowiązanego. Chodzi o te wszystkie sytuacje, w których **faktyczny sposób wykorzystywania** nieruchomości został wcześniej zdeterminowany przez **wydanie decyzji ad-**

**ministracyjnej, podnoszącej wartość nieruchomości w porównaniu z wartością, jaką miała ona w okresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 r.** Stąd też w tego typu przypadkach ustawa zakłada powrót do ogólnej zasady z art. 37 ust. 1.

- Jakkolwiek rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego odnosiło się jedynie do **kwestii obliczenia wzrostu wartości nieruchomości** jako powiązanej ściśle z ustaleniem renty planistycznej przysługującej gminie, to nie można pominąć tego, że art. 37 ust. 1 ustawy traktuje zarówno **o wzroście, jak i obniżeniu wartości** nieruchomości. Tym samym wyłączenie zawartego w nim rozwiązania i przyjęcie dla pewnych sytuacji innej zasady szacowania różnicy wartości nieruchomości musi dotyczyć potencjalnych zmian tejże wartości w obu kierunkach (zdanie 2 przepisu).
- Wartość nieruchomości w **ust 3a art. 87 jest niemianowana**. Nie oznacza to możliwości określania wartości rynkowej a w szczególnym wypadku wartości odtworzeniowej nieruchomości. Stosownie do art. 2 pkt 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ilekroć w ustawie jest mowa o „wartości nieruchomości" – należy przez to rozumieć **wartość rynkową nieruchomości. Niewyklucza to zastosowanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.**

## 15.5. Analiza ustalania opłaty jednorazowej z uwzględnieniem zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.




- **Potencjalne wartości rynkowe nieruchomości ustalone się na dzień jej sprzedaży:**

$W^R_{P1}$ – wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca **przeznaczenie terenu ustalone w planie uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r.**, który utracił moc z dniem 31.12.2003 r.

$W^R_{P2}$ – wartość rynkowa nieruchomości określona z uwzględnieniem **przeznaczenie terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego**,

$W^R_{Fsw}$ – wartość rynkowa nieruchomości **określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy planu uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r.**

Należy mieć na uwadze, że zmiana dokonana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dodanie ust. 3a w art. 87 idzie znacznie dalej w swoich skutkach niż orzeczenie TK P58/8. Konstrukcja tego przepisu wskazuje na konieczność określenia każdorazowo wartości nieruchomości odrębnie z uwzględnieniem wymienionych kryteriów.

## 15.6. Ustalania opłaty jednorazowej z uwzględnieniem zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 15.6.1. Przypadek 1.

Stosownie do **art. 87 ust 3a** ustawy o pzp ustalenie opłaty jednorazowej z wykorzystaniem wartości rynkowej nieruchomości określonej przy uwzględnieniu **faktycznego sposobu jej wykorzystywania** po utracie mocy planu uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., **wg zależności**

$$Oj \le 0{,}30\ \Delta W^R = f\{W^R_{P2} - W^R_{Fsw}\}$$

**zostało wykluczone, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu.**

**Odpowiada to sytuacji w której:**

$$W^R_{P1} > W^R_{Fsw}$$

**Oznacza to potrzebę dokonania wyceny, która potwierdzi lub zaprzeczy spełnienie warunku dla tego przypadku.**

### 15.6.2. Przypadek 2.

O ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym **przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa**, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu, **wzrost wartości nieruchomości**, o którym mowa **w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.**

**Odpowiada to zależności:**

$$\text{jeżeli } W^R_{P1} > W^R_{Fsw},$$

$$\text{to } Oj \le 0{,}30\ \Delta W^R = f\{W^R_{P2} - W^R_{P1}\}$$

**15.6.3. Przypadek 3.**

W przytoczonym wyżej wyroku z dnia 9 lutego 2010 r. **Sygn. akt P 58/08** Trybunał Konstytucyjny odniósł się do sytuacji gdy przeznaczenie terenu określone w planie uchwalonym na obszarze, na którym nie obowiązywał plan miejscowy, w związku z utratą mocy planu uchwalonego przed 1 stycznia 1995 r. **jest takie same** jak w tym planie uchylonym. W takim przypadku zgodnie z postanowieniem Trybunału wzrost wartości nieruchomości **nie powinien odnosić się do faktycznego jej wykorzystywania w okresie nie obowiązywania planu, lecz do jej wartości w planie, który utracił moc**.

**Oznacza to sytuację w której:**

$$W^R_{P2} = W^R_{P1}$$

**Skoro $\Delta W^R = 0$ to opłata jednorazowa nie może wystąpić.**

**15.6.4. Przypadek 4.**

**O ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest niższa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu, wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, określany jest wg normy ogólnej art. 37 ust 1 zdanie drugie, i stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy planu.**

**Odpowiada to zależności:**

$$\text{jeżeli } W^R_{P1} < W^R_{Fsw},$$

$$\text{to } Oj \leq 0{,}30\ \Delta W^R = f\{W^R_{P2} - W^R_{Fsw}\}$$

## 16. Skutki zmiany Rozporządzenia zmieniającego z dnia 14 lipca 2011 r.

- Rozporządzenie zmieniające weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenie. W Rozporządzeniu nie zawarto żadnych przepisów o charakterze intertemporalnym, któryby określały np. tryb zakończenia spraw w toku, prowadzonych z wykorzystaniem operatów szacunkowych sporządzonych według zasad sprzed zmiany rozporządzenia.
- Wykorzystanie operatów szacunkowych poddane jest zasadom ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Stosownie do art. art. 156, odpowiednio**:

  **3.** Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, **chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych** lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

  **4.** Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
- Stosownie do regulacji ustawy **jeśli potwierdzenie aktualności operatu przez rzeczoznawcę majątkowego nie będzie możliwe** ze względu na zmiany uwarunkowań prawnych pochodnych od zmian rozporządzenia, konieczne będzie sporządzenie ponownej wyceny lub, zapewne w ograniczonych przypadkach, aktualizacji operatu.

***UWAGA REDAKCYJNA:***
***w tekście na czerwono zaznaczono przepisy nowowprowadzone, obowiązujące od 26.08.2011 r.***

*Przypisy:*

1. *Obowiązuje od 22.09.2004 r.*
2. *Obowiązuje od 22.09.2004 r.*
3. *Patrz podobne stanowisko: Lexis Nexis Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz (do art. 77), Warszawa 2007 r.*
4. *Obowiązuje od 22.09.2004 r.*
5. *Obowiązuje od 22.09.2004 r.*
6. *Obowiązuje od 22.09.2004 r.*
7. *Obowiązuje od 22.09.2004 r.*
8. *W tekście przytoczono fragmenty z uzasadnienia Ministerstwa Infrastruktury do zmiany rozporządzenia, oznaczone jako MI.*
9. *Obowiązuje od 22.10.2007 r.*

**Zdzisław Małecki** – rzeczoznawca majątkowy, praktyk i teoretyk w zakresie wyceny nieruchomości z wieloletnim doświadczeniem, (uprawnienia nr 20), współautor standardów zawodowych obowiązujących w latach 1993–2006, autor szeregu publikacji na temat rynku nieruchomości, zasad wyceny oraz prawa nieruchomościowego, główny specjalista w AiM Property Małeccy i Adamiczka sp.j.

# NOWE ROZPORZĄDZENIE NIE ROZWIĄZUJE WSZYSTKICH PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI

## KOMENTARZ PFSRM

**26 sierpnia br. weszło w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165 z 2011 r. poz. 985). Porządkuje ono i precyzuje część obowiązujących dotąd przepisów regulujących zasady wyceny wartości nieruchomości.**

Przykładem tego jest treść paragrafów 36 i 37, dotycząca wyceny nieruchomości przejmowanych pod budowę lub poszerzenie dróg oraz budowę kolei. Wprowadzona zmiana skutkuje możliwością wyceny większości przypadków w oparciu o ceny gruntów, z których wydzielano zajmowane działki. **Jej przyjęcie jest m.in. wynikiem zabiegów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.**

W znowelizowanej wersji rozporządzenia usunięty został jego dotychczasowy paragraf 50. Stanowił on, że w przypadku uchwalenia przez radę gminy nowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany planu), gdy w konsekwencji zmienia się wartość nieruchomości (z reguły rośnie), właściciel sprzedając swoją nieruchomość wnosi na rzecz gminy tzw. opłatę planistyczną. Wysokość tej opłaty zależna jest od zmiany wartości nieruchomości. Przepis dotychczasowy określał, że przy wycenie pomija się części składowe nieruchomości (np. budynki). **Usunięcie tego paragrafu bez jednoczesnych zmian w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może skutkować nieporozumieniami przy określaniu zmiany wartości nieruchomości.** Ze względu na wybory parlamentarne wprowadzenie odpowiedniego przepisu w najlepszym razie potrwa kilka miesięcy.

PFSRM zwracała także uwagę na zasadność zapisania w rozporządzeniu definicji „faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości". To ogólne sformułowanie zapisane jest w art. 37.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.). **Brak definicji powoduje trudności w prawidłowym sporządzaniu operatów szacunków i jest przyczyną często skutecznych zaskarżeń. Niestety, nie zapisano jej w znowelizowanym rozporządzeniu.**

*Nowe rozporządzenie reguluje szereg problemów związanych z prawidłową wyceną wartości nieruchomości, jest krokiem w dobrym kierunku, jednak nie rozwiązuje wszystkich zagadnień wymagających uporządkowania* – komentuje wiceprezydent Federacji Krzysztof Bratkowski.

# POWRÓT DO ŹRÓDEŁ

Paweł Duciak

*Sposoby wyceny nieruchomości ewoluowały w polskim systemie prawnym od prostych wytycznych do coraz bardziej skomplikowanych metod i technik przeznaczonych dla ściśle określonych celów wyceny. Ostatnia zmiana rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego daje nadzieję na wyhamowanie tego trendu.*

W dniu 26 sierpnia 2011 r. weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, p0z. 985). Wydaje się, że najbardziej istotną jest zmiana sposobu wyceny nieruchomości nabywanych w celu realizacji inwestycji drogowych

## Cel nabycia nieruchomości nie ma znaczenia

Zmiana regulacji na pierwszy rzut oka wydaje się rewolucyjna. Odstąpiono od wymogu określania wartości nieruchomości nabywanych na cele drogowe na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości, które w przeszłości zostały nabyte na te cele (dotychczasowy § 36 ust. 4 w związku z § 36 ust. 1) na rzecz określania wartości nieruchomości na podstawie rynków właściwych dla danej nieruchomości. Innymi słowy, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, która niestety znalazła się na trasie planowanej inwestycji drogowej i została przejęta z mocy prawa na podstawie *tzw. specustawy drogowej* na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, to właściwym obecnie sposobem wyceny będzie porównanie jej z innymi nieruchomościami przeznaczonymi pod budownictwo jednorodzinne. I bez znaczenia dla rzeczoznawcy majątkowego będzie fakt, czy wspominane nieruchomości podobne były nabywane w celu realizacji inwestycji drogowej czy w innym celu.

## Swoboda wyboru podejścia

To jednak nie wszystko. Rada Ministrów zrezygnowała bowiem nie tylko z ograniczenia doboru nieruchomości podobnych wyłącznie do tych, które zostały nabyte w celu realizacji inwestycji drogowych, ale również ze wskazywania rzeczoznawcy majątkowemu podejścia, w jakim wartość rynkowa powinna być określona. Dotychczasowe brzmienie § 36 ust. 1 nie pozostawiało wątpliwości – należy zastosować podejście porównawcze. Nowe, obowiązujące już brzmienie tego przepisu takiego zastrzeżenia nie zawiera, wskazując jedynie, że powinna być określona wartość rynkowa nieruchomości. Jeżeli zatem przedmiotem wyceny będzie nieruchomość o przeznaczeniu komercyjnym, nie ma obecnie przeszkód, by została ona wyceniona w podejściu dochodowym.

## Nieruchomości przeznaczone pod drogę wyceniaj tak samo ...

A co z wyceną nieruchomości przeznaczonych na cele drogowe? Tak bardzo przyzwyczailiśmy się do faktu, iż tzw. specustawa drogowa daje inwestorom możliwość realizacji inwestycji drogowych na nieruchomościach przeznaczonych na zupełnie inne cele, że zapomnieliśmy, jak to drzewiej bywało, gdy tego rodzaju inwestycje musiały być realizowane z poszanowaniem systemu planowania przestrzennego – na terenach na nie przeznaczonych, np. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego czy decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Otóż, zgodnie z nowym brzmieniem § 36 ust. 4 rzeczoznawca majątkowy powinien w pierwszej kolejności spróbować określić wartość nieruchomości przeznaczonej pod drogę na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, tj. nieruchomości przeznaczonych pod drogi. Taki sposób wyceny trudno uznać za wyjątkowy – zgodnie z ogólnymi zasadami wyceny i definicją nieruchomości podobnej rzeczoznawca majątkowy powinien bowiem w pierwszej kolejności dokonać analizy rynku lokalnego w kontekście nieruchomości o przeznaczeniu tożsamym z wycenianą. Nie ma powodu, by w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu drogowym miał postępować inaczej.

## ... ale czasami inaczej.

Niemniej jednak prawodawca zawarł odrębną regulację dotyczącą sposobu wyceny nieruchomości o przeznaczeniu drogowym. Nie bez powodu – o ile ogólne zasady wyceny są wystarczające w przypadku istnienia lokalnego lub regionalnego rynku nieruchomościami o przeznaczeniu drogowym, o tyle brak takiego rynku mógł w praktyce powodować brak możliwości określenia wartości takiej nieruchomości. Jak stanowił bowiem dotychczasowy § 36 ust. 2 pkt 1, w przypadku braku cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, wartość działki gruntu wydzielonej pod nową drogę publiczną określało się na podstawie wartości 1 m2 gruntów, z których te działki wydzielono. W przepisie niestety nie wskazano, co ma uczynić rzeczoznawca majątkowy, gdy grunt, z którego wydzielono wycenianą działkę gruntu, jest przeznaczony pod drogę publiczną...

Nowe brzmienie § 36 ust. 4 usankcjonowało stosowaną w tej materii praktykę wyceny – dość powszechnie stosowanym przez rzeczoznawców majątkowych rozwiązaniem było bowiem określanie wartości działki gruntu wydzielonej pod drogę publiczną na podstawie wartości 1 m2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. I takie właśnie rozwiązanie przyjęto w znowelizowanym rozporządzeniu.

## Podsumowanie

Nowy sposób wyceny nieruchomości nabywanych w celu realizacji inwestycji drogowych wydaje się znajomy? Swobodny wybór podejścia, metody i techniki wyceny, dobór nieruchomości podobnych na podstawie ich cech rynkowych, a nie celu, w jakim były one nabyte – przecież to podstawowe zasady wyceny, wyrażone w ustawie o gospodarce nieruchomościami i stosowane w przypadku większości celów, dla których wyceny są dokonywane. Wydaje się zatem, że nowelizacja rozporządzenia to jednak nie rewolucja, tylko powrót do źródeł. Źródeł wyceny.

**mgr Paweł Piotr Duciak** – rzeczoznawca majątkowy, zarządca nieruchomości, pracownik administracji rządowej, od wielu lat zajmuje się problematyką gospodarki nieruchomościami, w szczególności sposobami wyceny nieruchomości i odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawców majątkowych, wykładowca na studiach wyższych i podyplomowych oraz szkoleniach z zakresu gospodarki nieruchomościami

# UWARUNKOWANIA PRAWNE OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH LUB ZAJĘTYCH POD DROGI PUBLICZNE

Marian Wolanin

## 1. Uwagi ogólne

Wartość nieruchomości jest ustawowym wyznacznikiem ustalenia odszkodowania za odebranie praw, które do niej przysługują. Odebranie to może być przymusowe lub dobrowolne, aczkolwiek sformułowaniu „odebranie" trudno w ujęciu językowym przypisywać dobrowolność, dlatego właściwszym słowem opisującym przeniesienie praw przysługujących do nieruchomości na inny podmiot, bez względu na sposób tego przeniesienia, może być „przejęcie" tych praw.

Przedmiotem dalszych rozważań jest przejęcie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. W pierwszej kolejności należy więc zdefiniować sformułowanie „przejęcie".

Przejęcie prawa przysługującego do nieruchomości może mieć charakter dobrowolny lub przymusowy. Taki charakter przejęcia wynika ze sposobu oddziaływania nabywcy na wolę dotychczasowego podmiotu przejmowanego prawa. Dobrowolne przejęcie prawa następuje w przypadku, gdy dotychczasowy jego podmiot wyraża wolę przekazania prawa innemu podmiotowi. Dotychczasowy podmiot musi wyraźnie i jednoznacznie wyartykułować swoją wolę w oddaniu swojego prawa innemu podmiotowi. Przykładem takiego przejęcia jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Przymusowe przejęcie prawa następuje w przypadku, gdy efekt tego przejęcia nie jest zależny od woli dotychczasowego podmiotu. Przejęcie następuje więc niezależnie od tego, czy dotychczasowy podmiot przejmowanego prawa wyraża taką wolę. Przykładem takiego przejęcia jest wywłaszczenie i nacjonalizacja.

Przejęcie prawa może być efektem czynności prawnej lub zdarzenia prawnego. Czynność prawna może zaś mieć charakter cywilnoprawny lub publicznoprawny (administracyjny). Czynnościami cywilnoprawnymi są klasyczne umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, wkład niepieniężny do spółki. Natomiast czynnościami publicznoprawnymi są decyzje o wywłaszczeniu. Czynności cywilnoprawne można podzielić na umowne (np. sprzedaż) i sądowe (sądowe zniesienie współwłasności przez sprzedaż nieruchomości wspólnej i podział uzyskanej kwoty). Czynności sądowe w znaczeniu tutaj używanym dotyczą zasadniczo tych przypadków, w których nabywcy przysługuje roszczenie o uzyskanie prawa do nieruchomości lub jej części. Z tego względu cywilnoprawne czynności przejęcia nieruchomości można podzielić na w pełni dobrowolne i roszczeniowe. Czynnością w pełni dobrowolną jest taka czynność, gdy obie strony mają wolę przeniesienia prawa, ale żadnej z tych stron nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa, tzn. żadna ze stron nie może skutecznie uzyskać określonego prawa w dostępnej do tego procedurze prawnej. Natomiast czynnością roszczeniową jest taka czynność, w której jednej ze stron lub wszystkim stronom przysługuje uprawnienie do skutecznego uzyskania prawa, gdzie skuteczność tego uzyskania przejawia się w możliwości skorzystania z prawnie określonej procedury służącej temu uzyskaniu prawa. Przykładem jest roszczenie określone w art. 231 §1 KC, według którego samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Ustawodawca określił zatem przesłanki, przy spełnieniu których samoistny posiadacz może w procedurze sądowej uzyskać orzeczenie sądu cywilnego skutkujące przepisaniem na swoją rzecz prawa własności do gruntu określonego w cytowanym przepisie, jeżeli dotychczasowy właściciel nie przeniesie tego prawa drodze umowy.

Przejęcie prawa może być również efektem zdarzenia prawnego, które dzielą się na zdarzenia w sferze prawa cywilnego i zdarzenia w sferze prawa publicznego. Zdarzenie prawne skutkuje przejęciem prawa niezależnie od woli dotychczasowego podmiotu i niezależnie od woli nowego podmiotu przejmowanego prawa. Przykładem zdarzenia w sferze prawa cywilnego jest nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 172 KC) oraz spadkobranie (art. 922 i nast. KC). Natomiast przykładem zdarzenia prawnego w sferze prawa publicznego jest przejęcie prawa własności nieruchomości z mocy samego prawa na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.) – dalej GospNierU. Efekt przejęcia prawa następuje w wymienionych przykładach z woli ustawodawcy.

Różnorodność wskazanych sposobów przejęcia prawa własności nieruchomości rzutuje na sposób określenia wynagrodzenia za przejmowane prawo. Wynagrodzenie to w przypadku dobrowolnego przejęcia prawa ma charakter ceny, natomiast w przypadku przymusowego przejęcia prawa ma charakter odszkodowania. Wysokość ceny zależna jest od woli stron, z wyjątkiem przypadku, gdy stroną jest podmiot publicznoprawny, ponieważ wtedy cena musi pozostawać w określonej przez ustawodawcę relacji do wartości przejmowanej nieruchomości. Natomiast wysokość odszkodowania zasadniczo musi pozostawać w określonej przez ustawodawcę relacji do wartości przejmowanego prawa, z wyjątkiem tych przypadków, w których ustawodawca umożliwił ustalanie wysokości odszkodowania przez strony w oderwaniu od wartości przejmowanego prawa.

Przedmiotem dalszych rozważań jest określanie wartości przejmowanego prawa na potrzeby ustalania odszkodowania w tych przypadkach, w których odszkodowanie to musi pozostawać w określonej relacji do wartości przejmowanego prawa przysługującego do nieruchomości. **Ze względu zaś na ostatnią nowelizację §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.), dalsze rozważania zostaną odniesione do przypadków objętych tych przepisem.**

## 2. Ustawowe źródła określania wartości nieruchomości

Normatywnym źródłem ustalania wysokości odszkodowania jest art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, według którego wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Pojęcie „słuszne odszkodowanie" w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego oraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych przyjęto odnosić do wartości przejmowanego prawa, aby kwota ustalonego odszkodowania pozwalała na odtworzenie przedmiotu odebranego prawa o takich samych walorach użytkowych. Pogląd ten nie uzyskał, jak dotąd, pełnej akceptacji ustawodawcy, skoro odtworzenie przedmiotu odebranego prawa obejmuje koszty, których w myśl obowiązujących regulacji nie uwzględnia się w ustalaniu wysokości odszkodowania. Kosztami tym są przede wszystkim koszty notarialne i podatkowe, które nie są uwzględniane w sposobie ustalania odszkodowania, co może budzić wątpliwości natury konstytucyjnej, skoro podmiot pozbawiony prawa własności nieruchomości do kwoty uzyskanego odszkodowania musi dodać koszty notarialne i podatkowe, aby dopiero za taką kwotę odtworzyć przedmiot o walorach adekwatnych do przedmiotu odebranego prawa.

Pomysłem godnym rozważenia *de lege ferenda* w przypadku ustalania odszkodowania za odjęcie prawa własności do części dotychczasowej nieruchomości – w tym części przejmowanej dla realizacji drogi publicznej – jest określanie wartości całej nieruchomości przed wywłaszczeniem oraz określanie wartości nieruchomości o powierzchni umniejszonej w wyniku wywłaszczenia, aby następnie poprzez porównanie obu wielkości stwierdzić, jaką wartość utracił podmiot własności w wyniku wywłaszczenia.

Określanie wartości nieruchomości nie jest celem samym w sobie, lecz służy ustaleniu wynagrodzenia w postaci odszkodowania za odjęte prawo, najczęściej prawo własności. Z tego względu wynik określenia wartości musi być postrzegany przez pryzmat celu, któremu służy. Określanie wartości nieruchomości lub ich części nabywanych lub przejmowanych pod drogi publiczne zasadniczo unormowane zostało przepisami rangi ustawowej.

Art. 128 ust. 1 GospNierU stanowi, że wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Wysokość odszkodowania ma zatem odpowiadać wartości pozbawianych praw. Prawa te stanowią zaś o możliwości korzystania z nieruchomości w określony sposób, chroniony obowiązującym prawem. Nie oznacza to zatem, aby wysokość odszkodowania była równa wartości przedmiotu pozbawianych praw, tj. wartości nieruchomości, lecz aby rekompensowała wartość odebranych uprawnień. Również w art. 134 ust. 1 GospNierU ustawodawca postanowił, aby podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowiła zasadniczo wartość rynkowa nieruchomości. Punktem wyjścia do ustalenia wysokości odszkodowania jest zatem rynkowa wartość przedmiotu odebranych praw, co nie przesądza, aby wysokość odszkodowania była równa tej wartości.

Z zestawienia art. 128 ust. 1 i art. 134 ust. 1 GospNierU wynika w istocie, że wysokość odszkodowania ustala się przy wykorzystaniu wielkości obrazującej rynkową wartość nieruchomości, ale odszkodowanie służy zrekompensowaniu utraty praw, a nie utraty ich przedmiotu.

Istotnym wyznacznikiem wyceny nieruchomości są okoliczności określone w art. 134 ust. 2 GospNierU, według którego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Jednocześnie w art. 154 ust. 1 GospNierU ustawodawca uprawnił rzeczoznawcę majątkowego do wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, który dokonując takiego wyboru musi uwzględnić w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. O ile zasadnicze elementy podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości określone zostały w GospNierU oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, to jednak znaczącą rolę w ukształtowaniu wyniku wyceny ma rzeczoznawca

majątkowy, którego postulowana w art. 175 ust. 1 GospNierU bezstronność w zawodowym (profesjonalnym) dokonywaniu wyceny w dużej mierze zależy od prawidłowego zastosowania metodologii tej wyceny.

Podstawowym kryterium wyceny nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania – wynikającym z art. 134 ust. 3 i 4 GospNierU – jest przeznaczenie wycenianej nieruchomości przed jej wywłaszczeniem. Wartość nieruchomości należy bowiem określać przede wszystkim według aktualnego sposobu jej użytkowania, o ile jej przeznaczenie, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli jednak przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, to wartość tę należy określić według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. W ten sposób ustawodawca przyjął, że wysokość odszkodowania ma odzwierciedlać wartość odebranych praw według tego sposobu korzystania z nieruchomości, który w ujęciu wartościowym jest korzystniejszy dla osoby pozbawianej prawa własności, niezależnie od tego, czy osoba ta wykonywała swoje uprawnienia w takim zakresie. Dotyczy to szczególnie sytuacji, w której wartość nieruchomości należy określić według celu odebrania praw, ponieważ w tym przypadku przed odebraniem prawa cel tego odebrania – a więc sposób korzystania z nieruchomości wynikający z tego celu – nie był wykonywany przez podmiot odbieranego prawa własności.

Szczególnym przepisem określającym element metodologiczny wyceny jest art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194, ze zm.), w którym stwierdzono, że wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Z cytowanego przepisu wynika bowiem, że wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania w takim przypadku należy dokonać według stanu tej nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ pierwszej instancji oraz według wartości tej nieruchomości w dniu ustalenia odszkodowania.

## 3. Określanie wartości na podstawie §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Przepis §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego normuje sposób określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalania odszkodowania za nieruchomości przejmowane pod drogi publiczne skutkiem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydawanej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194, ze zm.), oraz na potrzeby ustalania odszkodowania za nieruchomości przejmowane pod drogi publiczne z mocy prawa na podstawie innych aktów prawnych, a także na potrzeby ustalania odszkodowania za nieruchomości przeznaczone, wydzielone, nabywane, zajęte lub przejęte pod drogi publiczne. Przepis ten dotyczy również nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne, ale ten aspekt pozostanie poza niniejszymi rozważaniami.

### *Przepis §36 ust. 1 rozporządzenia o wycenie*

Zgodnie z §36 ust. 1 powołanego rozporządzenia, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Stan wycenianej nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ pierwszej instancji, co wynika przede wszystkim z art. 18 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Pojęcie „przeznaczenie nieruchomości" użyte w omawianym §36 ust. 1 odniesione zostało do art. 154 GospNierU, dlatego określenia przeznaczenia należy poszukiwać przede wszystkim w planie miejscowym, jeżeli przejęta nieruchomość lub jej część została objęta takim planem. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości należy ustalić na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pomimo, iż według art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie nieruchomości stanowi okoliczność zastrzeżoną do określenia wyłącznie w planie miejscowym. Przeznaczenie nieruchomości to możliwość jej zagospodarowania tylko na takie cele, jakie zostały określone w planie miejscowym, ponieważ plan miejscowy ma charakter aktu prawa miejscowego, który wyznacza dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Odesłanie w omawianym §36 ust. 1 do określania przeznaczenia według art. 154 GospNierU oznacza więc, że przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego należy określić na podstawie studium, w którym dokonuje się w istocie określenia kierunków zagospodarowania terenu. Za przeznaczenie wycenianej nieruchomości w tym przypadku przyjmuje się zatem kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru tej nieruchomości wynikające ze studium.

Jeżeli brak jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to przeznaczenie

wycenianej nieruchomości – stosownie do art. 154 ust. 2 GospNierU należy ustalić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyby takie decyzje były wydane wobec tej nieruchomości przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wobec wycenianej nieruchomości. Decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest bowiem decyzja o warunkach zabudowy oraz decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co wynika z art. 4 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego artykułu jak i z pozostałych jej przepisów nie wynika przy tym, aby we wskazanych rodzajach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określano przeznaczenie nieruchomości, ponieważ decyzją nie określa się wiążącego i wyłącznego sposobu jej zagospodarowania, lecz ocenia się dopuszczalność zagospodarowania nieruchomości w sposób wnioskowany przez inwestora. W art. 154 ust. 2 GospNierU ustawodawca przyjął jednak, że warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określane we wskazanych rodzajach decyzji należy przyjąć dla potrzeb wyceny, jako przeznaczenie, aby w ten sposób wartość nieruchomości określić na podstawie tych możliwości jej zainwestowania, które wynikają ze wskazanych rodzajów decyzji.

W przypadku braku także jednego z dwóch rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, do wyceny nieruchomości należy wtedy przyjąć – zgodnie z art. 154 ust. 3 GospNierU – faktyczny sposób jej użytkowania, który należy ustalić w drodze oględzin z ewentualnym wykorzystaniem danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, o ile dane te nie są sprzeczne ze stanem faktycznym. Ewidencja gruntów i budynków powinna bowiem odzwierciedlać stan faktyczny istniejący na nieruchomości. Jeżeli takiego stanu nie odzwierciedla, to nie może służyć za źródło ustaleń faktycznych.

Przy wycenie nieruchomości w sposób określony w §36 ust. 1 nie uwzględnia się natomiast możliwości inwestycyjnych wynikających z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, ponieważ prawodawca w omawianym przepisie wyłączył tę decyzję z uwzględniania zawartych w niej ustaleń do wyceny.

Określanie rynkowej wartości nieruchomości w sposób określony w omawianym §36 ust. 1 powoduje konieczność zastosowania w pierwszej kolejności podejścia porównawczego lub dochodowego – co wynika z art. 152 ust. 3 GospNier. W §36 ust. 2 stwierdzono jednak, że w przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające, do wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją ustala się w podejściu kosztowym. Podejście kosztowe stanowi według art. 152 ust. 2 GospNierU jedno z możliwych podejść służących wycenie nieruchomości. W podejściu kosztowym określa się jednak wartość odtworzeniową nieruchomości, zgodnie z art. 152 ust. 3 zd. 3 GospNierU, dlatego w §36 ust. 2 brak możliwości określenia wartości rynkowej zastąpiono koniecznością określenia wartości odtworzeniowej, co nawiązuje do art. 135 ust. 1 GospNierU, według którego, jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową. Z ustawy wynika jednak, iż wartość odtworzeniową określa się dopiero wtedy, gdy rodzaj wycenianej nieruchomości – w tym przypadku przejmowanej dla realizacji drogi publicznej – nie występuje w obrocie. Natomiast w §36 ust. 2 dopuszczono określanie wartości odtworzeniowej – w wyniku zastosowania podejścia kosztowego – w przypadku braku na lokalnym i na regionalnym rynku nieruchomości danych pozwalających na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. Czym innym jest jednak brak występowania w obrocie nieruchomości określonego rodzaju, a czym innym brak na lokalnym i regionalnym rynku danych pozwalających na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. Brak występowania nieruchomości w obrocie wynika z ich specyfiki polegającej na rzadkości ich cech istotnych dla wyceny, natomiast brak danych do zastosowania podejścia porównawczego lub dochodowego powstaje w sytuacji, gdy istnieje obrót nieruchomościami określonego rodzaju, ale nie jest on wystarczający dla dokonania wyceny w podejściu porównawczym lub dochodowym.

Podkreślenia wymaga, iż wartość odtworzeniową gruntu dla potrzeb wywłaszczenia – zgodnie z art. 135 ust. 3 GospNierU – określa się w sposób właściwy do określania wartości rynkowej uregulowany w art. 134 ust. 2–4 GospNierU, co powoduje konieczność zastosowania podejścia porównawczego oraz określania wartości według przeznaczenia zwiększającego wartość nieruchomości, a więc albo przeznaczenia dotychczasowego, albo przeznaczenia wynikającego z celu wywłaszczenia.

Odrębnym zagadnieniem jest przy tym zdefiniowanie lokalnego rynku nieruchomości, który zgodnie z §26 ust. 3 rozporządzenia o wycenie określa rzeczoznawca majątkowy. W sądowej praktyce orzeczniczej problem ten nie jest jednolicie rozstrzygany. Za lokalny rynek nieruchomości przyjmuje się bowiem najczęściej obszar gminy, ponieważ gmina realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym. Nie jest to jednak wyznacznik uniwersalny, skoro szczególnie w dużych gminach miejskich można wyodrębnić kilka lokalnych rynków nieruchomości odpowiadających dla przykładu obszarowi dzielnicy miasta, a nawet jej części. Z tego właśnie względu rzeczoznawca majątkowy, określając lokalny rynek nieruchomości, zobowiązany jest w tym określeniu kierować się przedmiotem, zakresem, celem i sposobem wyceny oraz dostępnością danych – zgodnie z §26 ust. 3 rozporządzenia o wycenie. Określenie lokalnego rynku nieruchomości następuje zatem w sposób zindywidualizowany, co wymaga stosownego wykazania i uzasadnienia w operacie szacunkowym, aby obszar lokalnego rynku nieruchomości nie obejmował w istocie różnych rynków zróżnicowanych pod względem cech kształtujących podaż i popyt nieruchomości w obrocie.

Jako lokalny rynek nieruchomości należy zatem traktować rynek o jednorodnych cechach wpływających na podaż i popyt nieruchomości w obrocie.

***Przepis §36 ust. 3 rozporządzenia o wycenie***

W §36 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny stwierdzono, że w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w ten sposób, że wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 $m^2$ gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni, powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. Natomiast wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 $m^2$ gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, również powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

Dla zastosowania §36 ust. 3 rozporządzenia o wycenie rzeczoznawca majątkowy musi zatem w pierwszej kolejności wykazać, iż wartość wycenianej nieruchomości według dotychczasowego przeznaczenia lub sposobu korzystania sprzed określenia dla niej przeznaczenia pod drogę publiczną, jest niższa od wartości według przeznaczenia wynikającego z celu wydzielenia działki gruntu pod nową drogę publiczną lub pod poszerzenie istniejącej już drogi publicznej, albo zajęcia pod taką drogę. Dopiero po wykazaniu tej okoliczności, rzeczoznawca majątkowy będzie mógł dokonać podwyższenia kwoty wartości wycenianych działek gruntu, nie więcej jednak, niż do 50%, wykazując w operacie szacunkowym konieczność takiego podwyższenia analizą rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do wycenianych działek gruntu. Wyzwaniem dla rzeczoznawcy majątkowego jest zatem wykazanie, że wartość wycenianej działki gruntu według dotychczasowego przeznaczenia lub faktycznego sposobu wykorzystywania – przed jej wydzieleniem pod drogę publiczną lub poszerzenie istniejącej drogi publicznej – jest niższa od wartości według przeznaczenia pod nową drogę publiczną lub pod poszerzenie istniejącej już drogi publicznej w przypadku, gdy brak będzie obrotu takimi działkami gruntu na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości. Powstaje bowiem pytanie w jaki sposób rzeczoznawca majątkowy ma wykazać, iż przeznaczenie pod drogę publiczną lub pod poszerzenie takiej drogi oraz zajęcie pod drogę publiczną powoduje wzrost wartości działki gruntu – w przypadku braku rynkowego obrotu takimi działkami gruntu. Jeżeli bowiem istnieje obrót rynkowy, to wtedy wartość określa się na podstawie cen w tym obrocie. Gdy brak jest takiego obrotu, wtedy określa się wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, zgodnie z §36 ust. 2 rozporządzenia o wycenie. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany będzie zatem do porównywania wartości wycenianych działek gruntu w podejściu kosztowym z wartością według cen z obrotu nieruchomościami podobnymi według przeznaczenia lub faktycznego sposobu wykorzystywania sprzed wydzielenia działki gruntu pod drogę publiczną lub pod jej poszerzenie. Również w przypadku działek gruntu zajętych pod drogi publiczne, rzeczoznawca majątkowy będzie musiał określić ich wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym i uzyskany wynik porównać z wartością według przeznaczenia lub sposobu wykorzystywania sprzed zajęcia pod drogę publiczną, co w przypadku działek gruntu od wielu lat zajętych pod drogę publiczną znacznie utrudni ustalenie przeznaczenia lub wykorzystywania takiej działki gruntu przed jej zajęciem pod drogę publiczną.

Można również postawić tezę, iż w okolicznościach określonych w §36 ust. 3 rozporządzenia o wycenie nie stosuje się §36 ust. 2, ale wtedy tym bardziej powstaje pytanie, w jaki sposób określić wartość według przeznaczenia lub zajęcia pod drogę publiczną w przypadku braku obrotu takimi działkami gruntu. Gdy bowiem taki obrót istnieje to nie stosuje się §36 ust. 2 i 3 rozporządzenia o wycenie.

Kolejnym zagadnieniem związanym ze stosowaniem §36 ust. 3 rozporządzenia o wycenie jest uprawnienie rzeczoznawcy majątkowego do zwiększania wartości nieruchomości o wskaźnik do 50%. Zwiększenie to musi być poparte stosowną analizą rynku, co nie zmienia okoliczności, iż kwota wartości będzie efektem działań rzeczoznawcy majątkowego, a nie konsekwencją sytuacji panującej na rynku obrotu nieruchomościami. Zwiększeniu powinna bowiem ulegać co najwyżej kwota odszkodowania, jako kształtowana przez organ orzekający na podstawie określonej wartości z uwzględnieniem czynników prawnie określonych. W rozważanym przypadku wynik wyceny nie będzie bowiem wartością rynkową, lecz wartością ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Tymczasem, wycena nieruchomości nie służy ustaleniu wartości nieruchomości, lecz jej określeniu na podstawie kryteriów wskazanych w ustawie, a więc określeniu, na jakim poziomie kwotowym rynek obrotu nieruchomościami ustala ceny za nieruchomości podobne do wycenianej. Ustalenie nie jest bowiem cechą wyceny i cechą wartości nieruchomości, lecz cechą ceny i cechą rynku obrotu nieruchomościami. To na rynku obrotu nieruchomościami dochodzi do ustalenia ich cen. Natomiast rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest na podstawie tych cen określić wartość wycenianej nieruchomości. Podwyższanie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego jest zatem działaniem arbitralnym, podczas gdy rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do kreowania wartości nieruchomości. To do organu orzekającego należy ustalenie wysokości odszkodowania, jako organu wyposażonego we władcze uprawnienia wyznaczone obowiązującymi przepisami prawa, dlatego w takim przypadku można rozważyć ustawowe uregulowanie sposobu ustalania odszkodowania, a nie sposobu określania wartości nieruchomości, uwzględniającego specyfikę braku rynkowego obrotu działkami gruntu przeznaczonymi pod drogi publiczne i zajętymi pod takie drogi.

***Przepis §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie***

Z §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie wynika, że w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Sposób określania wartości wynikający z cytowanego §36 ust. 4 stosuje się wtedy, gdy nie jest możliwe określenie tej wartości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Zastrzeżenie użyte w zdaniu pierwszym tego przepisu oznacza bowiem, że w przypadku istnienia możliwości określenia wartości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych, wartość należy określić przy zastosowaniu tych cen. Dopiero zatem brak takich cen oznacza konieczność określenia wartości według przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych do nieruchomości wycenianej.

W pierwszej kolejności należy jednak ustalić, co oznacza pojęcie „nieruchomość drogowa" użyte w cytowanym §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie. **Nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca przedmiot odrębnej własności, co wynika z art. 46 §1 KC.** Pojęcie „nieruchomość" opisuje zatem strukturę terenu podzielonego według kryterium własnościowego. Jest to bowiem taka część terenu, a więc wydzielona za pomocą granic, która stanowi przedmiot własności określonego podmiotu. Drogą zaś, według art. 4 pkt 1 ustawy o drogach publicznych, jest budowla zlokalizowana w pasie drogowym, a więc na gruncie wydzielonym liniami granicznymi, która nie jest urządzeniem infrastruktury technicznej służącym do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego, jak również nie jest urządzeniem podobnym do wymienionych urządzeń. Droga, jako obiekt budowlany, nie jest również połączona z gruntem dla przemijającego użytku, lecz stanowi taki rodzaj obiektu ze względu na swoją funkcjonalność, że pozostawanie jej na gruncie ma charakter trwały i nieprzemijający. Oznacza to, że spełnia ona warunki cywilistycznej definicji części składowej gruntu (art. 47 §2 KC), nie objętej ustawowym wyjątkiem od zasady związania prawnego części składowej gruntu z prawem własności gruntu (art. 49 KC). Droga stanowi zatem część składową gruntu, na którym się znajduje, a więc stanowi tym samym własność właściciela tego gruntu. Skoro zaś, wydzielony liniami granicznymi grunt, na którym znajduje się droga, jest pasem drogowym, to droga stanowi w istocie (zarówno w ujęciu cywilistycznym, jak i w ujęciu funkcjonalnym) część składową pasa drogowego, będąc własnością właściciela pasa drogowego. Istnienie drogi w przestrzeni przejawia się przy tym w wydzieleniu w tej przestrzeni obszaru o jednorodnym sposobie korzystania, polegającym na przemieszczaniu się w tym obszarze w celu dotarcia do obszaru o innym sposobie korzystania. W tak ogólnym pojęciu drogi mieszczą się zatem drogi lądowe, morskie i powietrzne, jako drogi znajdujące się w trzech różnych rodzajowo obszarach otaczającej nas rzeczywistości materialnej. Obszar lądowy w ujęciu kryterium własnościowego dzieli się natomiast na nieruchomości o różnym sposobie korzystania. Nieruchomość należąca do obszaru lądowego stanowi zatem jego wydzieloną prawnie część, z której korzystanie zależne jest od przysługiwania do niej prawa własności lub innych tytułów prawnych. Za drogę lądową w ujęciu funkcjonalnym należy więc uznać szczególny sposób korzystania z nieruchomości w celu przemieszczania się pomiędzy innymi nieruchomościami.

Uwzględniając okoliczność, iż wyróżnikiem nieruchomości gruntowej jest przysługiwanie do niej określonemu podmiotowi prawa własności należy stwierdzić, że nieruchomością drogową (jako funkcjonalną odmianą nieruchomości gruntowej) jest w istocie pas drogowy, jako wyodrębniony z przestrzeni ziemskiej za pomocą granic grunt wraz ze wszystkimi częściami składowymi (a więc i z drogą, jako obiektem budowlanym, trwałe z gruntem połączonym), stanowiący własność skonkretyzowanego podmiotu. W przypadku dróg publicznych, ich właścicielem – poza wyjątkami wynikającymi z nieuregulowania stanu prawnego tzw. „zaszłości", gdy pod drogi publiczne zajmowano grunty nie stanowiące własności publicznej – może być wyłącznie podmiot publicznoprawny, tj. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, co wynika z art. 2a ustawy o drogach publicznych. Nieruchomością drogową w przypadku dróg publicznych jest zatem taki grunt stanowiący pas drogowy drogi publicznej wraz z drogą jako budowlą, który stanowi własność publiczną.

Nieruchomością drogową drogi publicznej w rozumieniu §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie powinien być zatem grunt będący pasem drogowym drogi publicznej stanowiący własność publiczną. Nie ulega zaś wątpliwości, iż skutkiem art. 2a ustawy o drogach publicznych jest wyjęcie nieruchomości drogowych dróg publicznych z obrotu nieruchomościami. Nieruchomości te stanowią bowiem *res extra comercium*. Nieruchomość drogowa drogi publicznej nie może zatem być przedmiotem obrotu, dlatego §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie traktujący o dokonywaniu wyceny według cen transakcyjnych nieruchomości drogowych dróg publicznych nie wydaje się możliwy do wykonania ze względu na brak takich cen. Jeżeli bowiem istnieje obrót gruntami zajętymi pod drogi publiczne, to nie jest to równoznaczne z traktowaniem tych gruntów jako nieruchomości drogowych dróg publicznych, skoro nieruchomość drogowa w takim przypadku, to grunt wydzielony granicami, stanowiący własność publiczną. Dopuszczalność zastosowania do wyceny §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie w zakresie dotyczącym uwzględniania cen transakcyjnych zależy zatem od przyjęcia celowościowej wykładni pojęcia „nieruchomość drogowa" drogi publicznej, jako gruntu zajętego pod drogę publiczną, którego udokumentowanym dotychczas właścicielem pozostaje podmiot nie będący podmiotem publiczno-

prawnym, a który to grunt stał się przedmiotem umowy nabycia przez podmiot publicznoprawny.

Nawet jednak przy zaistnieniu takich transakcji, należy je traktować z dużą ostrożnością, skoro nabywcą gruntów zajętych pod drogi publiczne może być zasadniczo tylko podmiot publicznoprawny. Należy bowiem dokonać oceny charakteru takiej transakcji, czy spełnia ona warunki określone w art. 151 ust. 1 GospNierU, a w szczególności czy strony umowy nie działały w sytuacji przymusowej i czy upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Budowa dróg publicznych, a także utrzymanie takich dróg w myśl art. 6 pkt 1 GospNierU stanowi cel publiczny, dlatego, nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną, a także zajęta pod taką drogę, może być nabyta w drodze wywłaszczenia. Zawieranie zatem umowy sprzedaży nieruchomości w warunkach możliwości nabycia jej przez publicznoprawnego nabywcę w drodze wywłaszczenia może powodować negatywny wpływ na stanowczość zbywcy co do warunków cenowych sprzedaży i na czas wyeksponowania takiej nieruchomości na rynku, dlatego też konieczna jest duża ostrożność rzeczoznawcy majątkowego w uwzględnianiu do wyceny nieruchomości cen z obrotu takimi nieruchomościami.

Odesłanie zawarte w §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie do odpowiedniego stosowania §36 ust. 1 – 3 tego rozporządzenia powoduje, że brak transakcji „nieruchomościami drogowymi" oznacza konieczność określenia wartości przy zastosowaniu podejścia kosztowego, zgodnie z §36 ust. 2 rozporządzenia o wycenie. Tymczasem, z §36 ust. 4 wynika, że wyceny należy w takim przypadku dokonać w sposób określony w tym przepisie, a więc według przeważającego przeznaczenia wśród gruntów przyległych. Odpowiednie stosowanie m.in. §36 ust. 2 rozporządzenia o wycenie wynikające z zawartego w §36 ust. 4 odesłania należy zatem potraktować, jako dopuszczalne dopiero wtedy, gdy nie można określić wartości w sposób wyartykułowany w §36 ust. 4 tego rozporządzenia, tj. według przeważającego przeznaczenia wśród gruntów przyległych. Odpowiednie stosowanie przepisu, do którego prawodawca dokonał odesłania, polega bowiem na znalezieniu przez ten przepis zastosowania dopiero wtedy, gdy nie jest możliwe zastosowanie (wykonanie) przepisu, w którym nastąpiło odesłanie.

Wątpliwości budzi również zastosowanie definicji pojęcia „decyzja" zawartej w §36 ust. 5 do §36 ust. 4 rozporządzenia o wycenie. Przepis §36 ust. 4 z uwzględnieniem pojęcia „decyzja" zdefiniowanego w §36 ust. 5 znajduje bowiem zastosowanie tylko wobec takich nieruchomości, które były przeznaczone pod drogę publiczną przed wydaniem decyzji ustalającej lokalizację drogi publicznej. Przeznaczenie zaś nieruchomości w ujęciu art. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi okoliczność określaną wyłącznie w planie miejscowym. Przepis §36 ust. 4 w zw. z ust. 5 znajduje zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy przed wydaniem decyzji ustalającej lokalizację inwestycji drogowej, nieruchomość była objęta planem miejscowym, w którym określono dla niej (lub jej części) przeznaczenie pod drogę publiczną. W tym przypadku, brak odesłania do stosowania art. 154 GospNierU – jak uczyniono to w §36 ust. 1 rozporządzenia o wycenie – należy traktować jako wykluczenie ustalania przeznaczenia nieruchomości według reguł określonych w art. 154 GospNierU.

Stosowanie §36 ust. 4 w zw. z ust. 5 rozporządzenia o wycenie w konsekwencji wyklucza w przypadkach określonych tym przepisem możliwość ustalenia wysokości odszkodowania zgodnie z art. 134 ust. 4 GospNierU, tj. według alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia, skoro nie będzie możliwe określenie wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania w sposób określony w art. 134 ust. 4 GospNierU. Wykładnia przepisu aktu wykonawczego do ustawy nie może jednak wykluczać stosowania przepisu ustawy, dlatego wskazany przypadek należy uznać za niewykluczający możliwości ustalenia odszkodowania poprzez uznanie, iż przeznaczenie pod drogę publiczną ustalone w planie miejscowym, przed wydaniem decyzji ustalającej na tej nieruchomości lokalizację drogi publicznej, jest tożsame z przeznaczeniem zgodnym z celem wywłaszczenia.

### *Przepis §36 ust. 6 rozporządzenia o wycenie*

Reguły określania wartości określone w §36 ust. 1–4 rozporządzenia o wycenie należy odpowiednio stosować także przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, m.in. na podstawach prawnych wymienionych w §36 ust. 6 rozporządzenia o wycenie. Odpowiednie stosowanie oznacza zatem stosowanie w sposób uwzględniający okoliczności, z którymi ustawodawca związał skutek nabycia, przejęcia lub wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne na podstawie odrębnych przepisów w tym przepisów wymienionych w §36 ust. 6 rozporządzenia o wycenie.

Dla przykładu, decyzją wymienioną w §36 ust. 4 w przypadku działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub pod poszerzenie takich dróg w wyniku podziału, jest decyzja o podziale nieruchomości, a w przypadku wydzielania takich działek gruntu w wyniku scalenia i podziału, określenie wartości tych działek gruntu powinno nastąpić według przeznaczenia określonego przed podjęciem uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

Szczegółowy zakres zastosowania §36 ust. 1 – 4 rozporządzenia o wycenie do sytuacji ujętych w §36 ust. 6 tego rozporządzenia wymaga wnikliwego ich zanalizowania, co należy do odrębnego opracowania.

**Marian Wolanin** – prawnik od wielu laty zajmujący się szeroko rozumianą problematyką nieruchomości w prawie cywilnym i administracyjnym, autor książek, glos, orzeczeń sądowych oraz wielu artykułów z tej dziedziny.

# ODPOWIEDZIALNOŚĆ ORGANIZACJI ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ZA SZKODĘ WYRZĄDZONĄ OCENĄ PRAWIDŁOWOŚCI SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Łukasz Jędruszuk

Do napisania tego artykułu zainspirowało mnie pytanie jednego ze słuchaczy moich wykładów o odpowiedzialności zawodowej, cywilnej i karnej osób wykonujących działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, jakie w kwietniu tego roku wygłaszałem w Warszawskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych. Pytanie dotyczyło tego, czy rzeczoznawcy majątkowi, członkowie zespołu oceniającego, jeśli pomylą się w ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, ponoszą za to odpowiedzialność zawodową lub cywilną. Spróbujmy więc znaleźć odpowiedź.

## Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego – zarys instytucji

Art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami stanowi, że organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych ma prawo oceniać prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego. Przepis ten określa dalej, że ocena ta ma nastąpić w terminie dwóch miesięcy od dnia zawarcia przez organizację zawodową ze zlecającym taką ocenę umowy o dokonanie tej oceny. W końcu z normy tej wynika, że oceny dokonują zespoły wyjaśniające składające się z co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, których bezstronność gwarantuje zakaz powoływania do zespołu osób, co do których występują przesłanki z art. 24 kpa. Zatem w zespole oceniającym nie może uczestniczyć rzeczoznawca majątkowy, gdy:

1) operat wykorzystywany jest w sprawie, w której jest on stroną albo rzeczoznawca pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki,
2) oceniałby operat sporządzony przez swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia, osoby związane z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli (ta przesłanka trwa mimo ustania małżeństwa, przysposobienia, opieki lub kurateli),
3) oceniany operat wykorzystywany jest w sprawie, której ten rzeczoznawca był biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron, albo w której przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych w pkt 2 i 3,
4) w której jedną ze stron tego postępowania lub autorem ocenianego operatu jest osoba pozostająca wobec niego w stosunku nadrzędności służbowej.

Literalnie z art. 157 ust. 1 ugn wynika, że organizacja zawodowa bada prawidłowość sporządzenia operatu. Co to znaczy?

Na pewno organizacja zawodowa ma zbadać prawidłowości czynności szacowania, całego warsztatu rzeczoznawcy, wreszcie zweryfikować wynik końcowy na podstawie danych przyjętych przez autora operatu. Kryterium oceny stanowią zasady sporządzania operatów szacunkowych wynikające z przepisów ugn o wycenie nieruchomości oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207, poz. 2109, ze zm.). Zatem ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego obejmować będzie przyjęte sposoby określenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny, dla określonego celu wyceny w zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości i jej przeznaczenia. Jednym słowem, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego następuje pod kątem zgodności z szeroko rozumianym prawem regulującym wycenę nieruchomości. Te poglądy są ustabilizowane w orzecznictwie NSA czego przykładem są wyroki z 7 czerwca 2006 r., I OSK 913/05 (ONSAiWSA 2007/2/46, LEX nr 244383) i z 9 października 2007 r., II OSK 1322/06 (LEX nr 341051).

Ciekawy pogląd wyraziła S. Kalus, wskazując, że prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego powinna być oceniana przez organizację zawodową, tak jak wykonanie zobowiązania – na podstawie art. 354 k. c. przyjąwszy, że operat szacunkowy jest, co do zasady, efektem wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego zobowiązania wynikającego z wiążącej go umowy z klientem, to zdaniem S. Kalus, organizacja zawodowa powinna oceniać, czy operat stanowi wykonanie zobowiązania rzeczoznawcy zgodnie z jego treścią oraz w sposób odpowiadający celowi społeczno-gospodarczemu i zasadom współżycia społecznego oraz ustalonym zwyczajom[1]. Prawdę mówiąc to cywilistyczne podejście jest zbieżne z omówionym wyżej podejście administratywistycznym, zaprezentowanym

przez NSA. Bowiem, jeśli klient określa w umowie z rzeczoznawcą cel oraz przedmiot wyceny, to organizacja zawodowa badając, czy rzeczoznawca zgodnie z przepisami o wycenie określił wartość przedmiotu wyceny odpowiednio do celu wyceny jednocześnie, jakby *per se*, oceni wykonanie zobowiązania zgodnie z jego treścią. Należy przecież zgodzić się, że zawsze do treści zobowiązania rzeczoznawcy majątkowego należy sporządzenie operatu szacunkowego zgodnie z przepisami o wycenie. Prawidłowo sporządzony operat szacunkowy będzie służył celowi społeczno-gospodarczemu określonemu przez cel, dla jakiego jest on wykonywany. Zatem kryteria cywilistyczne i administratywyistyczne oceny zbiegają się, a poglądy NSA i S. Kalus uzupełniają się.

Jednocześnie trzeba z całą mocą podkreślić, że organizacja zawodowa nie jest uprawniona do określenia prawidłowej, jej zdaniem, wartości nieruchomości (wyrok NSA z dnia 27 lutego 2008 r. II OSK 103/07, LexPolonica nr 2118685, LEX nr 479032 wcześniej wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2006 r. I SA/Wa 1622/05, http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/57F820AF9D).

Myślę, że warto w tym miejscu podkreślić także różnicę między oceną operatu szacunkowego dokonywaną przez organizację zawodową na podsawie art. 157 ust. 1 ugn, a oceną czynności zawodowych podjętych przez rzeczoznawcę majątkowego przy sporządzaniu tego operatu, dokonywaną przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej w postępowaniu wyjaśniającym z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Różnice tę wyjaśnił NSA w uzasadnieniu wyroku z 17 maja 2005 r. I OSK 1435/04 (LEX nr 166683).

NSA stwierdził w tym orzeczeniu, że gdyby KOZ weryfikowała wynik wyceny, to nastąpiłoby przekroczenie zakresu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. KOZ nie jest uprawniona do weryfikacji sporządzonych opinii. KOZ i organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych badają operaty szacunkowe pod innym kątem.

W przypadku KOZ znaczne rozbieżności w opiniach o wartościach tej samej nieruchomości stwarzające przypuszczenie, że opinie te mogły zostać sporządzone z naruszeniem obowiązujących w tym zakresie zasad, stanowią podstawę do zbadania w postępowaniu wyjaśniającym, czy rzeczoznawcy majątkowi lub ten sam rzeczoznawca majątkowy przy opracowaniu tych opinii przestrzegali zasad określonych w powołanym art. 175 ugn, wyznaczającym kryteria oceny czynności zawodowych istotne dla odpowiedzialności zawodowej[2]. KOZ nie dokonuje w postępowaniu wyjaśniającym merytorycznej weryfikacji operatów, a bada, czy zostały one sporządzone zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 175 ugn.

Inaczej postrzega NSA rolę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, jako sprowadzającą się do weryfikacji wyceny. Weryfikacyjny charakter opinii organizacji zawodowej w stosunku do uprzednio wydanych opinii wynika właśnie z treści art. 157 ugn, który zawiera sformułowanie: *„oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa”*.

## Wzrastające znaczenie ocen organizacji zawodowych

Art. 157 ugn jest coraz częściej wykorzystywany przez organy administracji oraz sądy, gdy zachodzi potrzeba zweryfikowania opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Odchodzi się więc od poglądu, zgodnie z którym organ administracji i sąd jest najwyższym biegłym. Stopień skomplikowania niektórych operatów, brak wiedzy z zakresu szacowania nieruchomości po stronie urzędników i sędziów powoduje, że bezpieczniej jest dla nich zasięgnąć opinii organizacji zawodowej.

Coraz powszechniej weryfikacja operatów odbywa się na zlecenie osób prywatnych, którym zależy na zweryfikowaniu przedstawionej im opinii o wartości nieruchomości. Często są one stronami trwających postępowań administracyjnych lub sądowych i próbują w ten sposób podważyć prawidłowość operatów. Znam przypadek, w którym na zlecenie starosty jeden rzeczoznawca wykonał kilkadziesiąt operatów w różnych sprawach o ustalenie odszkodowania za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne (drogi gminne). Na ich podstawie starosta wydał decyzje nakładające na gminę obowiązek wypłaty odszkodowania. Na zlecenie gminy operaty zostały zweryfikowane przez organizację zawodową rzeczoznawców, która wyraziła się o nich bardzo negatywnie. Na podstawie tych negatywnych opinii gmina odwoływała się od każdej decyzji starosty. W wyniku tych odwołań wojewoda uchylał te decyzje i przekazywał sprawy staroście do ponownego rozpatrzenia.

Innym przykładem jest sprawa, która była przedmiotem wyroku WSA w Warszawie z 28 stycznia 2009 r. (I SA/Wa 1369/08)[3]. Wojewoda po rozpatrzeniu odwołania Zarządu Miasta G. oraz J. i E. małżonków C. od decyzji Starosty Powiatu G. z [...] r. ustalającej odszkodowanie za nieruchomość, uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W uzasadnieniu organ odwoławczy wskazał, że decyzją z [...] r. Jak wynikało z uzasadnienia decyzji organu I instancji Starosta Powiatu G. ustalił odszkodowanie za wyżej wskazaną nieruchomość, gdyż Burmistrz Miasta G. nie przedstawił przeciwdowodu w postaci opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Wojewoda zwrócił uwagę, że wbrew art. 10 Kpa nie powiadomiono stron, iż w przypadku kwestionowania wyceny wartości rynkowej sporządzonej dla potrzeb niniejszego postępowania odszkodowawczego istnieje możliwość zbadania miary jej poprawności przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ugn). Organ odwoławczy polecił, aby przy ponownym rozpatrzeniu sprawy organ pierwszej instancji przeprowadził rozprawę administracyjną zgodnie z procedurą wynikającą z KPA przy udziale rzeczoznawcy majątkowego, a także spowodował uzupełnienie sporządzonej w sprawie opinii biegłego o informacje na temat miary jej poprawności, o którą to informację do Polskiej Fe-

deracji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w postępowaniu odwoławczym wystąpili skarżący E. i J. małżonkowie C. oraz Burmistrz.

Podobnie orzekł WSA w Łodzi w wyroku z dnia 25.2.2009 r. (sygn. akt II SA/Łd 979/08)[4]. Sąd podkreślił, iż zgodnie z art. 157 ust. ugn, który z mocy art. 37 ust. 11 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[5] stosuje się odpowiednio w postępowaniu w przedmiocie opłaty planistycznej, sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Oceny takiej może dokonać organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, co wynika wprost z art. 157 ust. 1 ugn. Tego trybu oceny organ I instancji nie zainicjował, aczkolwiek zlecił biegłej opracowanie kolejnych operatów weryfikujących operaty sporządzone przez poprzedniego biegłego, co zdaje się potwierdzać wątpliwości organu co do prawidłowości operatów sporządzonych przez niego. Sąd ten stwierdził, że pominięcie przewidzianego przepisem art. 157 ust. 1 ugn trybu oceny operatu szacunkowego w sytuacji uzasadniającej taką ocenę stanowi uchybienie przepisom prawa rzutujące bez wątpienia na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy. Według Sądu obowiązkiem organu I instancji było zatem pouczenie skarżącej, która wnosiła o sporządzenie nowego operatu szacunkowego przez innego rzeczoznawcę, o trybie oceny przewidzianym w art. 157 ust. 1 ugn.

Gwoli ścisłości wskazać należy, że nadal w orzecznictwie sądowo-administracyjnym nie osiągnięto jednolitego poglądu co do tego, w jakich przypadkach organ administracji publicznej prowadzący postępowanie administracyjne, w którym kluczowym dowodem jest opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, powinien zwracać się do organizacji zawodowej o ocenę prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego będącego opinią bieglego w sprawie. NSA, w przytoczonym wyżej wyroku z 27 lutego 2008 r. uznał, że art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 84 k.p.a. wcale nie prowadzą do przyjęcia, iż oceny operatów szacunkowych dokonuje wyłącznie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych i z tego względu niedopuszczalne jest kwestionowanie tego dowodu w postępowaniu administracyjnym na zasadach ogólnych.

NSA w wyroku z dnia 5.3.2009 r. (I OSK 292/08)[6] stwierdził, iż z treści art. 157 u.g.n. nie można wywodzić bezwzględnego ograniczenia możliwości oceny elementu materiału dowodowego w postępowaniu administracyjnym, jakim jest operat szacunkowy. W szczególności nie można podzielić poglądu, iż zakwestionowanie prawidłowości operatu może nastąpić jedynie poprzez zlecenie jego oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 u.g.n.). Oznaczałoby to, iż organ orzekający w sprawie byłby związany oceną dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego, co jest nie do pogodzenia z zasadą swobodnej oceny dowodów. Gdyby ustawodawca chciał wprowadzić zasadę formalizmu dowodowego, jako odstępstwo od zasady obiektywnej oceny materiału dowodowego w postępowaniu administracyjnym, wola w tym zakresie powinna być wyrażona wprost i jednoznacznie. Tezy o ograniczeniu zasady obiektywnej oceny dowodów nie można domniemywać z treści art. 157 u.g.n. W świetle normatywnej treści tego przepisu ocenie organu administracji w postępowaniu administracyjnym nie może podlegać prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego lecz wyłącznie jego przydatność, jako materiału dowodowego, stanowiącego podstawę orzekania.

Nie jest także wykluczone sięga nie po ocenę organizacji zawodowej przez sąd powszechny w postępowaniu cywilnym lub karnym, dla zweryfikowania złożonych w sprawie opinii biegłych. Jak stanowi art. 157 ust. 3 ugn, w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. W takiej sytuacji, ocena organizacji zawodowej traktowana jest jako dowód z opinii instytutu, o którym mowa w art. 290 kpc. Jakkolwiek organizacja zawodowa nie jest instytutem naukowym, ale jest niewątpliwie jednostką organizacyjną posiadającą wiadomości specjalne, niezbędne do rozstrzygnięcia danej sprawy rozpoznawanej przez sąd, co pozwala uznać ją za instytut w rozumieniu wskazanego przepisu kpc (wykładnia na podstawie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1987 r., II CZ 15/87, Lex Polonica nr 320804).

Okazuje się, że ocena organizacji zawodowej bywa też wykorzystywana w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, czego przykładem jest sprawa zakończona wyrokiem NSA z 7.4.2008 r. (sygn. akt II GSK 16/08)[7]. Spółka, która zleciła rzeczoznawcy wycenę nieruchomości wystąpiła do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o zbadanie prawidłowości dokonanej przez niego wyceny wskazując na rażące zawyżenie wartości tej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym przez niego wykonanym (2.143,00 zł/m$^2$) w stosunku do operatu sporządzonego przez innego rzeczoznawcę (853,00 zł/m$^2$). Firma ta jednocześnie, na podstawie art. 157 ugn, wystąpiła też o wydanie przez Komisję Arbitrażową PFSRM opinii o wycenach sporządzonych przez obu rzeczoznawców.

Prezes UMiRM uznał wniosek spółki za skargę na czynności zawodowe rzeczoznawcy majątkowego i wszczął postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Zespół wyjaśniający KOZ, oprócz zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, wziął także pod uwagę treść opinii wspomnianej Komisji Arbitrażowej. Wynikało z niej, że przy sporządzaniu operatu naruszono przepisy art. 134 ust. 2, art. 175 ust. 1 i 4, art. 155 ust. 1 i 2 i art. 15 ust. 1 ugn. Ponadto zespół KOZ uznał, że rzeczoznawca wykonał czynności zawodowe z naruszenie § 36 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 7, § 36 ust. 2 i 3, § 35 ust. 1 ówcześnie obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w spra-

wie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 98, poz. 612). W efekcie KOZ wnioskowała o orzeczenie wobec tego rzeczoznawcy kary dyscyplinarnej w postaci nagany.

## Skutki negatywnej oceny

Skutkiem wydania przez organizację zawodową negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest utrata przez ten operat waloru opinii o wartości nieruchomości, o czym stanowi wprost art. 157 ust 1a ugn. Oznacza to, że negatywnie oceniony operat szacunkowy przestaje funkcjonować w obrocie prawnym. Zatem przestaje być opinią biegłego w postępowaniu administracyjnym, cywilnym lub karnym, przestaje mieć znaczenie dla określenia wartości przedmiotu umowy dotyczącej wycenianej nieruchomości, itd.

Z tym zaś wiążą się dla rzeczoznawcy, który był autorem tego operatu szacunkowego, pewne skutki. Oprócz możliwego wszczęcia przeciwko niemu postepowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jak w wyżej omówionym przykładzie rzeczoznawcy dokonującego wyceny nieruchomości na zlecenie spółki, grożą mu sankcje cywilne. Skoro operat szacunkowy został zweryfikowany negatywnie i przestaje spełniać rolę dla jakiej zostal sporządzony, to mamy do czynienia z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez rzeczoznawcę majątkowego w rozumieniu art. 471 kc. Rzeczoznawca ten będzie więc zobowiązany do naprawienia klientowi szkody, najczęściej poprzez zapłatę odszkodowania, wyrządzoną mu nienależytym wykonaniem zobowiązania. Wykazanie w takim przypadku, że nienależyte wykonanie zobowiązania wynikało z okoliczności niezależnych od tego rzeczoznawcy, innymi słowy – wykazanie braku winy, będzie praktycznie niemożliwe wobec istnienia negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

Tą szkodą po stronie klienta będzie zarówno strata, jaką poniósł on przez to, że operat szacunkowy, w wyniku negatywnej oceny organizacji zawodowej przestał liczyć się w obrocie prawnym. Przede wszystkim szkodą będzie wynagrodzenie wypłacone rzeczoznawcy za wykonanie operatu. Będą to także tzw. szkody następcze stanowiace rezultat zastosowania operatu szacunkowego przed wydaniem przez organizację zawodową negatywnej oceny i konsekwencje, jakie on wywołał[8]. Możliwe będzie także wystąpienie o naprawę utraconych korzyści przez negatywną ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, których uzyskania klient się spodziewał. Skutki negatywnej oceny dla odpowiedzialności cywilnej autora operatu szacunkowego są zatem daleko idące.

## Skutki błędnej oceny dla członków zespołów wyjaśniających

Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych muszą być świadome wagi negatywnej oceny prawidłowości operatu szacunkowego. Ta świadomość powinna być wpajana rzeczoznawcom majątkowym wyznaczonym do zespołów oceniających, którzy w imieniu organizacji zawodowej dokonają oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Oczywiście, ocena będzie sygnowana przez organizację zawodową, ale *de facto* jest to ocena członków zespołu wyjaśniającego. To zaś oznacza, że nigdy nie można wykluczyć błędu w ocenie operatu szacunkowego.

Mimo, że nie uregulowano żadnej procedury weryfikacyjnej dla ocen dokonywanych przez organizacje zawodowe, istnieje możliwość poddania tego samego operatu ocenie innej organizacji zawodowej. Żaden przepis tego nie zabrania. Mając na uwadze panującą wśród niektórych organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych „konkurencję" należy przypuszczać, że niektóre z nich chętnie zweryfikują nie tyle sam operat, co ocenę prawidłowości jego sporządzenia dokonaną wcześniej przez inną organizację zawodową.

Mając na uwadze występujące rozbieżności interpretacyjne przepisów o wycenie nieruchomości, które stanowią kryterium oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, można postawić tezę, iż ocena ta obarczona jest takim samym prawdopodobieństwem błędu, jak samo sporządzenie operatu szacunkowego. W związku z tym, zasadne jest pytanie o odpowiedzialność za błędne wydanie negatywnej oceny.

Trzeba jednoznacznie opowiedzieć się przeciwko możliwości pociągniecia rzeczoznawców majątkowych będących członkami zespołu oceniającego do odpowiedzialności zawodowej. Zwróćmy uwagę, że przesłanki odpowiedzialności zawodowej zostały ściśle określone w art. 178 ust. 1 ugn. Jest to niezgodnie z zasadami wymienionymi w art. 175 ust. 1 ugn wykonywanie czynności zawodowych wymienionych w art. 173 ust. 3 i 3a ugn. Czyli odpowiedzialności zawodowej poddane są czynności zawodowe związane z określaniem wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, sporządzaniem opracowania i ekspertyzy, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku, efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju, skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali, bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości, wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Odpowiedzialność zawodową rzeczoznawca może też ponieść z powodu niewykonywania obowiązków wymienionych w art. 158, art. 175 ust. 2-4 ugn. Żaden z tych przepisow nie dotyczy dokonywania przez rzeczoznawcę majątkowego oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego w ramach zespołu oceniającego organizacji zawodowej.

Dlatego jeszcze raz należy podkreślić, iż nie ma podstawy prawnej, aby rzeczoznawcę majątkowego, który popełnił błąd przy ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, pociągnąć do odpowiedzialności zawodowej.

## Skutki błędnej oceny dla organizacji zawodowej

Natomiast w sferze cywilnoprawnej zauważmy, że wypłacenie klientowi odszkodowania przez rzeczoznawcę majątkowego, którego operat szacunkowy zyskał negatywną ocenę organizacji zawodowej, jest po stronie tego rzeczoznawcy niewątpliwą stratą majątkową. Jeśli podstawą pociągnięcia tego rzeczoznawcy do odpowiedzialności odszkodowawczej była negatywna, ale błędna, ocena prawidłowości sporządzenia przez niego operatu szacunkowego, to wykazanie błędu powinno stanowić przesłankę następczej odpowiedzialności cywilnej organizacji zawodowej wobec tego rzeczoznawcy.

Powstaje pytanie o podstawę prawną takiej odpowiedzialności organizacji zawodowej.

W mojej ocenie możliwe są dwa rozwiązania, których zastosowanie będzie, jak zwykle, zależało od wyboru sądu rozpoznającego pozew rzeczoznawcy majątkowego przeciwko organizacji zawodowej.

**Po pierwsze**, można wyjść z założenia przyjętego w przytoczonych wyżej wyroku NSA z 9 października 2007 r. W jego uzasadnieniu sąd bardzo wyraźnie zaznaczył, że organizacja zawodowa dokonując oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego na podstawie art. 157 ust. 1 ugn wykonuje w tym zakresie zadania publiczne. Niestety, NSA nie wskazał, o jakie zadanie publiczne chodzi, musimy więc spróbować wyłożyć to pojęcie samodzielnie.

Pojęcie „zadania publiczne" jest rozumiane jako czynności władz podejmowane w interesie ogóły, w celu zaspokojenia potrzeb większej społeczności. Nie ma jednego katalogu zadań publicznych. Zależą one po części od ustroju politycznego państwa i decyzji o stopniu oraz zakresie zaangażowania władz publicznych w różnych sferach, takich jak gospodarka, zabezpieczenie socjalne obywateli, opieka zdrowotna, edukacja, obronność i bezpieczeństwo publiczne, itd.[9].

Przekładając to na myśl wyrażoną w omawianym wyroku NSA wydaje się, że zadaniem publicznym realizowanym przez organizacje zawodowe oceniające prawidłowość sporządzania operatów szacunkowych jest sprawowanie pieczy nad wykonywaniem kluczowego dla zawodu rzeczoznawcy zawodowej oraz dla gospodarki i obrotu prawnego czynności zawodowej polegającej na wycenie nieruchomości. Na taką rolę instytucji przewidzianej w art. 157 ugn wskazuje również S. Kalus, która podkreśla przy tym zbliżenie statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego do statusu zawodu zaufania publicznego. Zasadne jest zatem porównanie tej funkcji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych do roli jaką pełnią samorządy zawodowe, których konstytucyjnym zadaniem jest sprawowanie pieczy nad należytym wykonywaniem zawodów zaufania publicznego dla ochrony interesu publicznego (art. 17 ust. 1 Konstytucji RP). W ich przypadku ustrojodawca zdecydował o powierzeniu samorządom zawodowym wykonywania zadania publicznego polegającego na sprawowaniu pieczy (por. w wyrokach Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2006 r., K 6/06, z 8 listopada 2006 r., K 30/06, czy z 26 marca 2008 r., K 4/07).

**Art. 417 § 1 kc** stanowi, że za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność nie tylko Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, ale także inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych posiadają osobowość prawną, skoro wg art. 4 pkt 15 ugn są one stowarzyszeniami i związkami stowarzyszeń, to osobowość prawną uzyskały z chwilą wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 17 ust. 1 i art. 22 ust. 2 ustawy z 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach, Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855, ze zm.). Jak wyżej wykazałem, w zakresie, o którym mowa w art. 157 ust. 1 ugn, wykonują one zadanie publiczne. Czy jest to zbieżne z wykonywaniem władzy publicznej z mocy ustawy, o czym mówi art. 417 § 1 kc?

G. Bieniek twierdzi, z czym należy się zgodzić, że pojęcie *„wykonywanie władzy publicznej"* użyte w art. 417 § 1 kc obejmuje tylko takie działania, które ze swej istoty, a więc ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej, wynikają z kompetencji danego podmiotu określonych w przepisach prawa. Autor podkreśla, że chodzi o takie zadania, których wykonywanie z reguły łączy się z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki. Chodzi zatem o działanie w takim obszarze, w którym może dojść do naruszenia prawa i wolności jednostki ze strony władzy publicznej[10].

Nie ma wątpliwości, że kompetencja organizacji zawodowej do dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wynika z przepisu prawa, tj. z art. 157 ust 1 ugn. Wyjaśniliśmy już także, iż ocena władczo oddziaływa na prawa i obowiązki jednostki w ten sposób, że ma wpływ na cywilnoprawną sytuację autora ocenianego operatu szacunkowego. Ma także wpływ na postępowania administracyjne lub cywilne prowadzone przez organy administracji publicznej lub sądy powszechne sprawujące wymiar sprawiedliwości w imieniu państwa.

Jak dalej podkreśla G. Bieniek, takie sformułowanie art. 417 § 1 kc dalej podstawę prawną dla odpowiedzialności odszkodowawczej osób prawnych, jeżeli tylko powierzono im wykonywanie określonych prerogatyw władzy publicznej. Podstawowe znaczenie ma ustalenie, czy działanie osoby prawnej istotnie nosi cechy wykonywania władzy publicznej, czyli obejmuje takie działania, które ze swej istoty, a więc ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej wiążą się z reguły z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki, bądź przejawiają się w innych formach aktywności publicznej. Jeżeli tak rozumiane działanie będące wykonywaniem władzy publicznej znajduje źródło w ustawie, to w rachubę wchodzi odpowiedzialność tej osoby prawnej na podstawie art. 417 § 1, jako samodzielna odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu władzy publicznej. Inaczej rzecz ujmując, jeżeli powierzenie osobie prawnej wykonania określonego zadania z zakresu władzy publicznej wynika z mocy prawa, czyli bez-

pośrednio z ustawy, to wykonanie tego zadania oznacza realizację prerogatyw określonych ustawą. Ustawowe więc przyznanie osobie prawnej zadania z zakresu władzy publicznej oznacza przyznanie jej określonej kompetencji, a zarazem stosownych środków prawnych niezbędnych do realizacji tego zadania. To uzasadnia wyłączną odpowiedzialność tego podmiotu za szkodę wyrządzoną przy wykonaniu tego zadania, jeżeli nastąpiło to niezgodnie z prawem[11].

W zwiazku z powyższym, art. 417 § 1 kc stanowi podstawę prawną do wytoczenia przez rzeczoznawcę majątkowego, którego operat szacunkowy zostal oceniony negatywnie, powództwa przeciwko organizacji zawodowej o zapłatę odszkodowania w celu naprawienia szkody wyrządzonej mu przez niezgodną z prawem ocenę negatywną. Ta odpowiedzialność oparta jest na przesłance bezprawności działania organizacji zawodowej

**Drugą możliwością** byłoby zastosowanie art. 430 kc, zgodnie z którym kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności. Tym „kimś", o którym mowa w tym przepisie, byłaby oczywiście organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Przez wyznaczenie konkretnych rzeczoznawców do składu zespołu oceniającego organizacja zawodowa powierza im wykonywanie czynności w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

W rozumieniu art. 430 kc organizacja zawodowa jest zwierzchnikiem a rzeczoznawca majątkowy wyznaczony do zespołu oceniającego, jest podwładnym. Jak wyjaśnia G. Bieniek, przymiot podwładnego wiąże się z przyjęciem, iż nie jest on w wykonywaniu danej czynności samodzielny. Chodzi o to, że przez pojęcie podporządkowania (zwierzchnictwa) można rozumieć także podporządkowanie tylko ogólnoorganizacyjne, W konsekwencji tego, stosunkiem podporządkowania obejmuje się także działania zatrudnionych pracy fachowców, którym przysługuje stosunkowo szeroki zakres samodzielności w podejmowaniu decyzji, np. w odniesieniu do działania lekarzy w zakresie diagnozy i terapii[12].

Problemem przy skorzystaniu z art. 430 kc jest konieczność wykazania winy u rzeczoznawców majątkowych, którzy oceniali operat szacunkowy i dokonali tej oceny niezgodnie z prawem, standardami zawodowymi, bez zachowania szczególnej staranności. Pamiętajmy, że wina oznacza możliwość postawienia każdemu z członków zespołu oceniającego zarzutu zawinionego, choćby nieumyślnie, działania lub zaniechania, które wynikiem było sporządzenie oceny negatywnej, co z kolei stalo się źródłem szkody po stronie autora negatywnie ocenionego operatu. Ciężar dowodzenia winy spoczywać będzie na powodzie. Jest to niezwykle trudny do przeprowadzenia dowód, bowiem wina, jej forma i stopień, a także przyczynienie się do ostatecznego kształtu oceny operatu, musi być wykazana wobec każdego z członków zespołu wyjaśniającego.

Owszem, praktyka w istotny sposób łagodzi wymaganie udowodnienia winy sprawcy szkody (podwładnego) przez posługiwanie się pojęciem tzw. winy anonimowej (bezimiennej). Ma to miejsce w wypadku, w którym osoba sprawcy szkody nie jest ustalona, lecz daje się określić z pewnością jako należąca do grona podwładnych danego zwierzchnika. Przy badaniu przesłanki odpowiedzialności poprzestaje się wówczas na ustaleniu *„winy"* sprawcy, mimo że zostaje pominięta możliwość oceny strony psychicznej nieustalonego przecież imiennie podwładnego.

Bez względu na to, czy organizacja zawodowa odpowie wobec autora negatywnie zweryfikowanego operatu na podstawie art. 417 § 1, czy art. 430 kc, istnieje po jej stronie możliwość dochodzenia od członków zespołu oceniającego zwrotu wypłaconego odszkodowania.

W przypadku, gdy podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej organizacji stanowil art. 417 § 1 kc, będzie ona mogła wystąpić przeciwko członkowi zespołu oceniającego z roszczeniem o naprawienie szkody, polegającej na zapłacie odszkodowania, z tytułu nienależytego wykonania przez tego rzeczoznawcę zobowiąznia. Wyznaczenie przez organizację rzeczoznawcy do składu zespołu oceniającego tworzy stosunek cywilnoprawny między nim a organizacją zawodową. Rzeczoznawcy zostaje powierzona ocena operatu szacunkowego, a po stronie rzeczoznawcy powstaje zobowiązanie do dokonania tej oceny zgodnie z prawem. Podważenie oceny organizacji zawodowej powoduje, że nie można uznać, iż jego zobowiązanie zostalo wykonane należycie. Podstawą odpowiedzialności tego rzeczoznawcy wobec organizacji zawodowej będzie art. 471 kc.

Natomiast, jeśli organizacja zawodowa odpowiadała wobec autora negatywnie zweryfikowanego operatu na podstawie art. 430 kc, to wobec rzeczoznawcy, który był członkiem zespołu oceniającego i została mu udowodniona wina, ma ona tzw. roszczenie regresowe. Podstawę prawną dla tego roszczenia stanowi art. 441 § 3 kc, w brzmieniu: „Ten, kto naprawił szkodę, za którą jest odpowiedzialny mimo braku winy, ma zwrotne roszczenie do sprawcy, jeżeli szkoda powstała z winy sprawcy.".

## Podsumowanie

Opisane w tekście możliwości pociągnięcia do odpowiedzialności cywilnej organizacji zawodowej, której błędna ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wyrządziła jego autorowi szkodę świadczą o tym, że każda działalność wykonywana w sferze publicznej, czy cywilnej ma swoje konsekwencje oraz prawne granice dopuszczalności. Przyznanie organizacjom zawodowym bardzo silnego uprawnienia, którego wynikiem może być wyeliminowanie z obrotu prawnego operatu szacunkowego, świadczy o bardzo dużym zaufaniu ustawodawcy do organizacji zawodowych. Świadczy to także o uznaniu ich prestiżu, potencjału organizacyjnego i intelektualnego umożliwiającego im dokonywanie ocen operatów szacunkowych.

Z drugiej strony można powiedzieć, że organizacje zawodowe poddane są obecnie swoistej próbie. Jeśli wyjdą z niej zwycięsko, przez co rozumiem ogromną dbałość o rzetelność, bezstronność i prawidłowość ocen sporządzenia operatow szacunkowych, umocni to pozycję organizacji zawodowych w środowisku i w relacji z władzami publicznymi. Niewykluczone, że mogłoby za tym pójść rozszerzanie kompetencji organizacji zawodowych w sprawowaniu pieczy nad prawidłowym wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Mam nadzieję, że ten tekst uświadomi organizacjom zawodowym i członkom zespołów oceniających jak wielka odpowiedzialność na nich spoczywa, gdy wykonują zadania przewidziane w art. 157 ust 1 ugn. Wiedza o potencjalnej odpowiedzialności odszkodowawczej powinna natomiast przyświecać, ku przestrodze i ostrożności.

*Przypisy:*

1. *S. Kalus, komentarz do art. 157 ugn [w:] G. Bieniek (red.), S. Kalus, E. Mzyk, Z. Marmaj,* „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz." *Warszawa 2010.*
2. *Chodzi o kryterium zgodności z prawem, standardami zawodowym, zasadami etyki zawodowej, zachowania staranności przewidzianej dla zawodowego charakteru czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego oraz zachowanie bezstronności.*
3. *http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/8EB6D049B8*
4. *http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/71B5AECE53*
5. *Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.*
6. *LEX nr 529933*
7. *LEX nr 495472.*
8. *Z. Radwański, A. Olejniczak „Zobowiazania – część ogólna" Warszawa 02005, s. 292*
9. *A. Wiktorowska, „Prawne determinanty samodzielności gminy. Zagadnienia administracyjnoprawne" Warszawa 2002, s. 114–115.*
10. *G. Bieniek komentarz do art. 417 kc [w:] S. Dmowski, M. Sychowicz, H. Ciepła, K. Kołakowski, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, J. Gudowski, G. Bieniek* „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom I" *Warszawa 2009.*
11. *Tamże.*
12. *G. Bieniek, komentarz do art. 430 kc [w:] op. cit.*

**Łukasz Jędruszuk** – radca prawny. Autor książki „Odpowiedzialność w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami". Pracował w kancelarii prawniczej, obecnie radca prawny w Ministerstwie Infrastruktury. Zajmuje się m.in. zagadnieniami planowania i zagospodarowania przestrzennego, gospodarką nieruchomościami.

# LIST DO REDAKCJI

Z dużą uwagą przeczytałem artykuł pana prof. Wojciecha Wilkowskiego pt. „Zasady określania wartości drzewostanów w procedurach określania wartości nieruchomości leśnych" zamieszczony w 1 (69) numerze Rzeczoznawcy Majątkowego z 2011 roku.

Z treści tego artykułu jednoznacznie wynika, że tylko stosowanie techniki szczegółowej z przeprowadzeniem szacunku brakarskiego, umożliwiającego z największym przybliżeniem ustalenie miąższości drzewostanu pozwala na określenie jego wartości rynkowej jeśli występują w nim asortymenty rynkowe będące w obrocie rynkowym.

Taka wycena jest możliwa (chociaż pracochłonna) wówczas, jeśli dotyczy drzewostanu istniejącego na terenie do którego jest dostęp i wymaga uczestnictwa w procesie wyceny fachowego leśnika w celu dokonania szacunku brakarskiego lub co najmniej szczegółowego planu urządzenia lasu. Pozostaje jednak problem wycen drzewostanu będącego składnikiem tzw. mienia zabużańskiego, w stosunku do którego brak jest, z wiadomych przyczyn, szczegółowych planów urządzenia lasu, jak i upływ czasu pomiędzy datą wyceny a datą utraty nieruchomości.

Z analizy wyników badań cytowanych w artykule w pkt. 4.6 wynika że zarówno stosowanie Tablic z 1985 roku przy przyjęciu cen z lokalnego rynku, jak i tablic IBL z 2002 roku przy przyjęciu średnich cen dla kraju ogłaszanych w komunikacie GUS dla celów podatku leśnego – nie pozwoli uzyskać wartości rynkowej, co jest zasadniczym celem wyceny.

Uważam jednak, że głębsza analiza wyników wycen przytoczonych w w/w artykule umożliwia stwierdzenie, że średnia wartość z czterech wycen tego samego drzewostanu dokonanych techniką szczegółową (ca 59 000 zł jak wynika z danych w Tab. 4) koresponduje bezpośrednio z wycena przeprowadzoną techniką uproszczoną w oparciu o tablice IBL z 2002 r. przy przyjęciu średniej ceny z rynku lokalnego, która wyniesie dla cytowanego w operacie przykładowego drzewostanu jn.: 396,9 $m^3/h \times 0,8 \times 0,68$ ha $\times$ 309,88 zł/$m^3 \times \times 0,91 = 60\,999$ zł.

Moim zdaniem, należałoby się bliżej przyjrzeć powyższym relacjom pod kątem wykorzystania tych tablic do wyceny techniką uproszczoną wartości drzewostanu jak najbardziej zbliżonej do wartości rynkowej.

Przy okazji zwracam uwagę, że w pkt. 4.4 przy obliczaniu wartości drzewostanu z zastosowaniem tablic IBL z 2002 ro-

ku mylnie przyjęto $W_s$ = 396,3 zł/ha zamiast 356,0 m³/ha, co daje w efekcie $W_{So67}$ = 20 890 zł, a nie jak podano 23 290 zł, co tym bardziej potwierdza, iż stosowanie tych tablic przy przyjęciu średniej ceny m³ drewna dla kraju ogłaszanej przez GUS, uniemożliwia określenie wartości rynkowej drzewostanu.

Z treści artykułu jednoznacznie wynika wniosek, że opracowanie i uzgodnienie z Ministrem Infrastruktury realnego standardu dotyczącego określania wartości drzewostanu (z uwzględnieniem specyfiki wyceny tzw. mienia zabużańskiego) jest sprawą palącą. Utrzymywanie obecnego stanu prawnego (a właściwie jego braku) powoduje niepotrzebne konflikty pomiędzy organami państwa a rzeczoznawcą majątkowym, obniżając rangę naszego zawodu. Dziwi zupełna bierność PFSRM, która dopuściła do takiego stanu.

***Tomasz Racięcki, Warszawa***

## Odpowiedź Wojciecha Wilkowskiego

Cieszę się że znalazł Pan trochę czasu na przeczytanie mojego artykułu. Generalnie zgadzam się z Pana uwagami aczkolwiek niektóre chciałbym skomentować.

1) Czy określenie wartości drzewostanu w technice szczegółowej wymaga uczestnictwa w procesie wyceny fachowego leśnika?
   Odpowiadam „tak" tylko w zakresie określenia na podstawie danych z właściwego terytorialnie leśnictwa procentowego udziału klas i grup surowca drzewnego w drzewostanie.
   W tym zakresie niezbędnym jest informacja **leśniczego**, który przeprowadza szacunki brakarskie w drzewostanach na pniu dla potrzeb planowania pozyskiwanej masy drewna i dysponuje niezbędnymi danymi w tym zakresie. Dotyczy to punktu 7 wymienionych w artykule prac (podrozdział 4.2 str. 35).
   Pozostałe wymienione przeze mnie czynności od 1 do 9 nie wymagają uczestnictwa fachowego leśnika, gdyż wystarczy trochę wiedzy związanej z umiejętnością rozróżniania gatunków drzew, umiejętnością pomiaru średnicy drzewa na wysokości 1.3 m (pierśnicy) i pomiaru wysokości drzewa oraz zapoznania się z treścią norm dotyczących surowca drzewnego. Jeśli dysponujemy opisem taksacyjnym drzewostanu, który jest przedmiotem wyceny oraz książką pt. „Klasyfikacja surowca drzewnego w Polsce; Poradnik Leśniczego" wydanie PWRiL W-wa, Autor: Grzegorz Ślęzak, zapewniam Pana, że każdy rzeczoznawca nawet jeśli zapomniał czego uczono go na studiach podyplomowych z „Podstaw leśnictwa" i „Wyceny lasów" jest w stanie poprawnie określić wartość drzewostanu stosując technikę szczegółową z przeprowadzeniem szacunku brakarskiego.

2) Sugeruje Pan, żeby korzystać z tablic IBL z 2002 r., ale nie przyjmując średnich cen dla kraju ogłaszanych w komunikatach GUS, lecz ceny sortymentu WBO2 sosnowe bądź iglaste wielkowymiarowe B-klasy ogólnego przeznaczenia w 2-giej klasie wymiarowej jakie stosuje się przy korzystaniu z tablic Tramplera, Partyki. Jako dowód przytacza Pan zbieżność między wartością drzewostanu określoną w podanym przeze mnie przykładzie w technice szczegółowej a wartości, uzyskaną w metodzie uproszczonej przyjmując ceny sortymentu WB02.
   Temu problemowi poświeciłem znaczną część artykułu, tj. cały rozdział 3-ci (str. 33 i 34).
   Jeden przykład pokazujący zbieżność określonej wartości drzewostanów nie może przesądzić o zmianie tablic i interpretacji dotyczącej ceny m³ drewna czy cena średnia w/g GUS-u czy cena WB02.
   Ustosunkowanie się do tej kwestii zawarłem w punkcie 4 rozdziału „Podsumowanie i wnioski".

3) Odrębną kwestią jest metodyka określania wartości nieruchomości leśnych, tzw. mienia zabużańskiego. W art. 11 ust. 3 ustawy z 8 lipca 2005 r o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczpospolitej Polski (Dz. U. Nr 169 poz. 1418) zapisano, że nieruchomości te określa się jako sumę wartości gruntu i odpowiednio wartości drzewostanu.
   Przy określaniu wartości drzewostanu stosuje się przepisy określone w art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
   Bardziej szczegółowych przepisów w zakresie określania wartości drzewostanów jest brak.
   Z art. 11 ust. 1 wymienianej ustawy o realizacji prawa do rekompensaty wynika, że rzeczoznawca znajduje nieruchomość podobną położoną na obszarze porównywalnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczpospolitej Polskiej.
   Specyfika wyceny nieruchomości leśnych, opis takich nieruchomości pozostawionych poza granicami, poszukiwanie nieruchomości leśnych podobnych, wskazuje że do określenia wartości drzewostanów praktycznie stosuje się metody uproszczone z zastosowaniem tablic, aktualnie tablic Tramplera i Partyki, o których stosowaniu pisałem w rozdziale 3 artykułu str. 33 i 34.

4) Pragnę Panu serdecznie podziękować za wskazanie błędu jaki popełniłem w artykule przyjmując mylnie wielkość $W_S$= 396,9 m³/ha zamiast 356,0 m³/ha (p. 4.4 str. 35 artykułu).
   Przyjęcie poprawnej wielkości $W_S$ = 356,0m³/ha da jeszcze niższą wartość drzewostanu, który był przedmiotem analizy, wynoszącą 20 890 zł jak słusznie Pan wyliczył. Ten skorygowany wynik w sposób bardziej drastyczny przedstawia występujące niespójności w uzyskiwanych wartościach drzewostanu na badanym obiekcie w zależności od stosowanych metod i tablic.

# KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

**1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane metra i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 144, poz. 859).**

*Weszło w życie z dniem 13 sierpnia 2011 r.*

**2. Ustawa z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 152, poz. 897).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2012 r., z wyjątkiem:*
*1) art. 9 pkt 2, który wszedł w życie z dniem 8 sierpnia 2011 r.;*
*2) art. 1 pkt 17 w zakresie dodania art. 9x ust. 1 pkt 4 i 5, ust. 2 i 3, art. 9y ust. 1 pkt 4 i 5, ust. 2 i 3 oraz art. 9z ust. 1-3, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.;*
*3) art. 1 pkt 17 w zakresie dodania art. 9z ust. 4, który wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2013 r.*

**3. Ustawa z dnia 26 maja 2011 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 153, poz. 901).**

*Weszła w życie z dniem 9 sierpnia 2011 r.*

**4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie objęcia przepisami Prawa geologicznego i górniczego prowadzenia określonych robót podziemnych z zastosowaniem techniki górniczej (Dz. U. Nr 153, poz. 904).**

*Weszło w życie z dniem 9 sierpnia 2011 r.*

**5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz zmiany siedzib władz niektórych gmin (Dz. U. Nr 158, poz. 937).**

*Weszło w życie z dniem 31 lipca 2011 r.*

**6. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2011 r., sygn. akt K 23/08 orzekający, że art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) jest zgodny z art. 2 Konstytucji RP. (Dz. U. Nr 160, poz. 965).**

**7. Ustawa z dnia 13 maja 2011 r. o zmianie ustawy o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 161, poz. 966).**

*Weszła w życie z dniem 1 września 2011 r.*

**8. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 lipca 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2011 r. (M. P. Nr 68, poz. 678).**

**9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 lipca 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2011 r. (M. P. Nr 68, poz. 679).**

**10. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 lipca 2011 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2011 r. (M. P. Nr 69, poz. 684).**

**11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 lipca 2011 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2011 r. (M. P. Nr 69, poz. 685).**

**12. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 163, poz. 981).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.*

**13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985).**

*Weszło w życie z dniem 26 sierpnia 2011 r.*

**14. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. Nr 165, poz. 987).**

*Weszło w życie z dniem 26 sierpnia 2011 r.*

**15. Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 168, poz. 1006).**

*Weszła w życie z dniem 31 sierpnia 2011 r.*

**16. Ustawa z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 171, poz. 1016).**

*Weszła w życie z dniem 1 września 2011 r., z wyjątkiem:*
*1) art. 71 ust. 3, który wszedł w życie z dniem 18 sierpnia 2011 r.;*

*2) art. 1 pkt 4 lit. a, b i e w zakresie ust. 6, pkt 5-7, pkt 9 lit. a–d, pkt 10, pkt 13 lit. b, pkt 15 w zakresie art. 14 ust. 4–7 i pkt 16 w zakresie art. 14b oraz art. 5, art. 6, art. 9, art. 18, art. 45, art. 58 i art. 59, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.*

**17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 lipca 2011 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2012 (Dz. U. Nr 173, poz. 1030).**

*Weszło w życie z dniem 6 września 2011 r.*

**18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 177, poz. 1054).**

**19. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080).**

*Weszło w życie z dniem 1 września 2011 r.*

**20. Ustawa z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 185, poz. 1097).**

*Weszła w życie z dniem 21 września 2011 r.*

**21. Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy – Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 186, poz. 1100).**

*Wejdzie w życie z dniem 7 marca 2012 r.*

**22. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z dnia 22 lipca 2011 r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych (M. P. Nr 76, poz. 746).**

**23. Ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110).**

*Weszła w życie z dniem 9 października 2011 r.*

**24. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 sierpnia 2011 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2011 r. (M. P. Nr 82, poz. 833).**

**25. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2011 r. w sprawie opłat za udostępnienie danych z rejestrów mieszkańców, rejestrów zamieszkania cudzoziemców oraz rejestru PESEL (Dz. U. Nr 195, poz. 1153).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.*

**26. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 czerwca 2011 r. w sprawie sposobu i trybu udostępniania materiałów archiwalnych znajdujących się w archiwach wyodrębnionych (Dz. U. Nr 196, poz. 1161).**

*Weszło w życie z dniem 5 października 2011 r.*

**27. Ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie roszczeń pracowniczych w razie niewypłacalności pracodawcy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 197, poz. 1170).**

*Weszła w życie z dniem 6 października 2011 r., z wyjątkiem art. 2 i 3, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.*

**28. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 września 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 198, poz. 1174).**

*Weszło w życie z dniem 22 września 2011 r.*

**29. Ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o usługach płatniczych (Dz. U. Nr 199, poz. 1175).**

*Wejdzie w życie z dniem 24 października 2011 r., z wyjątkiem:*
*1) art. 159, który wejdzie w życie z dniem 18 grudnia 2011 r.;*
*2) art. 167, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.*

**30. Ustawa dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180).**

*Weszła w życie z dniem 11 października 2011 r.*

**31. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 62 z dnia 14 września 2011 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury (M. P. Nr 86, poz. 899).**

*Weszło w życie z dniem 8 października 2011 r.*

**32. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o dostępie do informacji publicznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 204, poz. 1195).**

*Wejdzie w życie z dniem 29 grudnia 2011 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 5-7 i 10 w zakresie dotyczącym centralnego repozytorium informacji publicznej, które wejdą w życie z dniem 29 września 2012 r..*

**33. Ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 205, poz. 1208).**

*Wejdzie w życie z dniem 30 października 2011 r.*

**34. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2011 r. w sprawie sporządzania pism w formie dokumentów elektronicznych, doręczania dokumentów elektronicznych oraz udostępniania formularzy, wzorów i kopii dokumentów elektronicznych (Dz. U. Nr 206, poz. 1216).**

*Wejdzie w życie z dniem 30 października 2011 r.*

# XX KONFERENCJA KRAJOWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KATOWICACH

*„Gospodarka przestrzenna nad i pod gruntem" to tytuł jubileuszowej, XX Konferencji Krajowej Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 28–30 września w stolicy Śląska. Konferencja zbiegła się z jubileuszem 30-lecia organizującego ją Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.*

*Konferencja dotyczyła funkcjonujących na świecie prawnych podstaw korzystania z przestrzeni nad i pod nieruchomością gruntową oraz pobudzania efektywności ekonomicznej struktury przestrzennej polskich miast i rewitalizacji struktury miejskiej m.in. poprzez współpracę publiczno-prywatną.*

Jednym z patronów konferencji była TEGOVA, dlatego też jako pierwszy wystąpił prezes Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Roger Messenger, który przedstawił role tej organizacji w procesie harmonizacji wyceny nieruchomości w Europie.

Roger Messenger

W tematykę konferencji wprowadził jej uczestników, zasiadających w Sali Teatru Śląskiego, prof. Ryszard Cymerman, przedstawiając jej cele, założenia i problematykę.

Kolejnym mówcą pierwszego dnia obrad był wiceminister infrastruktury Piotr Styczeń. *W naszym projekcie założeń ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych przewagę ma myślenie kapitałowe. Chodzi o to, aby przyspieszyć, zagwarantować rozwój, ale także zabezpieczyć sferę inwestowania w nieruchomości, która nie musi się wiązać z prawem własności gruntu ze względu na specyficzny charakter niektórych inwestycji, dla których zamierzamy przygotować nowe regulacje* – powiedział podczas inauguracji konferencji.

Piotr Styczeń

Wiceminister omówił stan prac nad projektem założeń ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych. Celem regulacji jest wprowadzenie do systemu prawnego nowego rodzaju nieruchomości mogącej stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności obiektu budowlanego. Przewiduje się możliwość ustanawiania odrębnej własności obiektów budowlanych usytuowanych nad lub pod powierzchnią nieruchomości. Takie rozwiązanie stworzy szanse na rozwój rynku nieruchomości i rozwój budownictwa w centrach miast, na terenach uznawanych architektonicznie za niemożliwe do dalszego zagospodarowania. Konstrukcja zawarta w proponowanej regulacji przyczyni się do rozwoju i modernizacji infrastruktury transportu publicznego w kraju, a także pozwoli stworzyć nowe, atrakcyjne lokalizacje dla inwestycji komercyjnych.

Wśród mówców otwierających konferencje był m.in. Władysław Brzeski z Fundacji Europejski Instytut Nieruchomości, który mówił o światowych trendach w wykorzystywaniu przestrzeni „nad" i „pod" gruntem. Ta tematyka była także motywem przewodnim pierwszej czwartkowej sesji tematycznej.

Zasiadającą w radzie programowej Konferencji specjalistka prawa nieruchomości, prof. Stanisława Kalus z Uniwersytetu Śląskiego, twierdzi, że płaskie pojmowanie nieruchomości, wiążące nieruchomość ściśle z samym gruntem, to dziś o wiele za mało. Wskazała, że wobec ograniczonej ilości gruntów, szczególnego znaczenia nabiera maksymalne wykorzystanie tych przestrzeni, które są dostępne. *To, co mamy, trzeba wykorzystać maksymalnie. W wielkich miastach przede wszystkim na budownictwo wzwyż, ale i w dół, pod powierzchnie ziemi* – wskazała prof. Kalus. Jak mówiła, wykorzystanie przestrzeni pod gruntem dotyczy nie tylko głośnej w ostatnio kwestii podatku od podziemnych wyrobisk kopalin, ale także np. problemów z podziemiami, na jakie napotykają rzeczoznawcy zajmujący się wycenami nieruchomości zabytkowych. *Jest bardzo ścisły związek miedzy tym, co na powierzchni, i tym, co pod powierzchnia. W Będzinie, gdzie jest zamek i podziemia, które władze chcą udostępnić turystycznie, ktoś kto ma na powierzchni domek jednorodzinny mówi: ja się nie zgadzam!* – mówiła pani profesor, przytaczając problemy wymagające analizy i rozwiązania. Musimy rozstrzygnąć, czy własność nieruchomości sięga tak głęboko. *Musimy też*

*wskazać ustawodawcy kwestie wymagające zmiany niektórych regulacji, dostosowania ich tego, co jest* – dodała prof. S. Kalus.

Zaproszeni prawnicy przedstawili rzeczoznawcom m.in. prawne podstawy korzystania z owych przestrzeni nad i pod gruntem, a także zasadność wyróżniania własności publicznej w gospodarce rynkowej.

Kolejne sesje dotyczyły uwarunkowań środowiskowych i urbanistycznych (tu m.in. wystąpienia o ekonomicznych skutkach planowania przestrzennego i wpływu polityki przestrzennej samorządów na gospodarkę nieruchomościami), a także zagadnień ekonomicznych (m. in. podnoszenia efektywności ekonomicznej struktury przestrzennej polskich miast i rewitalizacji tkanki miejskiej poprzez współprace publiczno-prywatną).

Sobotnia część konferencji była poświecona urbanistom i ich prezentacjom przykładów zarządzania przestrzenią – na podstawie przypadków m.in. z Katowic, Łodzi i Warszawy.

Jubileusz XXX-lecia stowarzyszenia – organizatora konferencji odbył się w formie biesiady śląskiej, a na rozpoczęciu zagrał Marcin Wyrostek.

*opracowała Magdalena Jędrzejewska*
*na podstawie PAP*

## GRECJA

*Grecja – zaczarowana kraina dzieciństwa*
*mitów greckich opowiadanych przez ojca*
*w drodze do szkoły*
*Zeusa Gromowładnego i Sowiookiej Ateny*
*Płodnej Demeter i najweselszego z bogów Dionizosa,*
*Achillesa, Hektora i Agamemnona, Heraklesa*
*Porządkującego stajnie Augiasza*
*Odysa wieczystego tułacza i cierpliwie*
*czekającej Penelopy,*
*miłości Orfeusza i Eurydyki przekraczającej Styks,*
*wiecznego cierpienia*
*rozdartego na skale Prometeusza*
*który dał ludziom ogień bogów.*
Scio me nihil scire *Sokratesa*
*i* Eureca *Archimedesa*
*Arystoteles i Platon,*
*Dedal i Ikar, którzy z piór ptaków zrobili wielkie*
*skrzydła i wylecieli nimi na wolność,*
*w przestrzeń nieba do słońca,*
*które stopiło wosk Ikarowych skrzydeł*
*i zrzuciło go na zawsze w miękki lazur*
*mediteranejskiego morza,*
*Grecja dzisiaj*
*góry zielone, najeżone sztyftami cyprysów*
*pocięte serpentynami,*
*których przejechać nie sposób,*
*schodząc do błękitnego*
*usianego wysepkami morza*
*białe żagle łódek sunące miedzy wyspami.*
*Rankiem słyszalne dźwięki fletni Pana i*
*Pląsające w lekkim wietrzyku nimfy.*
*Wieczorem w portowej tawernie buzuki,*
*Zrazu wolne dźwięki i dostojne*
*Potem szybsze,*
*Jeszcze szybsze, jeszcze, jeszcze, jeszcze*
*do upojenia*
*do zatraty*
*do splątania*
*do utraty tchu*
*Taniec*
*Greka*
*Zorby.*

*Stanisława Kalus*

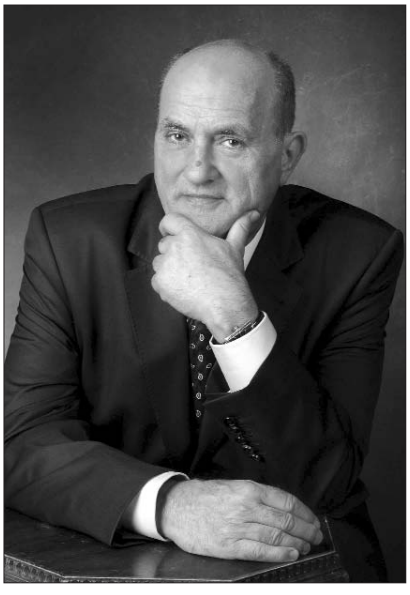
**Stanisława Kalus** – urodzona w Mielcu, Ślązaczka z wyboru i tradycji, prof. dr hab Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, członek korespondent PAN i World Society of Mixed Jurisdiction Jurist (UK). Autorka kilkunastu książek i kilkudziesięciu artykułów naukowych.

# TRZYDZIEŚCI LAT MINĘŁO

*Z **Andrzejem Kalusem**, szefem Śląskiego SRM, pierwszym prezydentem PFSRM rozmawia Magdalena Jędrzejewska*

**Organizacja zawodowa rzeczoznawców na Śląsku istnieje już od trzydziestu lat.**

Stowarzyszenie skupiające specjalistów w zakresie szacowania nieruchomości działających na terenie Śląska jako biegli z Listy Wojewody powstało w 1981 roku, przekształcając się w istniejące do dzisiaj Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.



Powołanie go do życia było inicjatywą 22 osób, które chciały doskonalić swój warsztat wyceny nieruchomości i mieć wspólną, środowiskową, zewnętrzną reprezentację. Nikt z nas wówczas nie przypuszczał, że będzie stopniowo następował rozwój podobnych, nowotworzonych organizacji w kraju. Ta nasza pionierska rola pomogła innym w powoływaniu do życia bratnich organizacji, zaś zebrane doświadczenia pozwoliły na aktywny udział w tworzeniu nowego zawodu rzeczoznawcy majątkowego i to na szczeblu centralnym.

Braliśmy udział w organizacji postępowań kwalifikacyjnych, opracowaniu pierwszych zasad wyceny nieruchomości, dostosowanych do gospodarki rynkowej, a nasi eksperci włączali się w procesy legislacyjne. Pierwszy okres działalności naszej organizacji w wymiarze zewnętrznym oceniam jako szalenie ciekawy. Czuliśmy potrzebę coraz większej integracji i zwiększania liczby członków i wypracowaliśmy sobie dobrą markę. Podejmowanym działaniom towarzyszył niesamowity entuzjazm.

**Jakie „kamienie milowe" na tej długiej drodze stowarzyszenia może Pan wymienić? Chodzi mi zarówno o te największe osiągnięcia, sukcesy, jak i chwile trudne.**

Wiele jest inicjatyw, które podjęliśmy i zrealizowaliśmy. Do szczególnych zaliczam zainicjowanie i współtworzenie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i jej moderowanie w pierwszym okresie, a także rozpoczęcie organizacji corocznych Krajowych Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, których odbyło się już dwadzieścia, z czego cztery na Śląsku.

Kolejne inicjatywy to współdziałanie w opracowaniu Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, organizację na Śląsku egzaminów dla kandydatów na rzeczoznawców, a także rozwiniętą działalność szkoleniową dla naszych członków. Takim kamieniem milowym jest też wydawanie od blisko 20 lat kwartalnika Nieruchomość – pierwszego w Polsce pisma branżowego specjalistów wyceny nieruchomości. Ostatnio powołaliśmy do życia Kolegium Mediacyjne, a także utworzyliśmy w stowarzyszeniu Punkt Konsultacyjny udzielający bezpłatnych porad śląskiemu społeczeństwu.

Co do chwil trudnych, to są one, jak mniemam, za nami. Osiągnęliśmy stabilizację organizacyjną: mamy dzisiaj 500 członków i profesjonalne biuro stowarzyszenia.

Widoczna jest zmiana pokoleniowa nie tylko wśród członków, ale także wśród działaczy stowarzyszenia. Doświadczeni i zaawansowani wiekowo stopniowo odchodzą, zaś młodzi nie mają niegdysiejszego zapału do budowania wspólnoty środowiskowej, nastawieni do życia wyraźnie konsumpcyjnie.

**Kiedy myślę o ŚSRM to.....**

Myślę zawsze ciepło, jak o dziecku przy narodzinach którego byłem obecny i poświęcam jego pomyślności niemalże cały swój czas.

Codziennie zadaję sobie pytanie, co mają nasi członkowie z przynależności do stowarzyszenia i czy wystarczająco realizuję ich oczekiwania. Mam w tym względzie spory niedosyt. Chciałbym doczekać chwili, aby nasza organizacja cieszyła się dobrą marką, tak w ocenie jej członków, jak i w społeczeństwie, a przynależność do niej była chlubą.

**Co Wasze stowarzyszenie czeka w przyszłości, jakie macie plany?**

Poszukiwać należy nowej formuły działalności stowarzyszenia. Ta obecna, niestety, zestarzała się w ciągu 30 lat. Trzeba szukać i wdrażać nowe, akceptowane przez członków pomysły. Trudno jest jednakże o to w dzisiejszych, niełatwych dla rzeczoznawców majątkowych, czasach.

Jest potrzeba zwrócenia się w kierunku społeczeństwa i potrzeba zdecydowanie lepszego promowania rzeczoznawców majątkowych, jako przedstawicieli zawodu zaufania publicznego. Niezależność rzeczoznawcy, jego etyka i fachowość budują jego autorytet w społeczeństwie.

Trzeba koniecznie poszukiwać nowych obszarów wykorzystania rozległej wiedzy rzeczoznawców. Myślę tutaj na przykład o rzeczoznawcach jako mediatorach, czy też doradcach rynkowych. Taka jest, między innymi, rola naszego stowarzyszenia.

**Dziękuję za rozmowę.**

# POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ FEDERACJI

Ewa Gronkiewicz

W dniach 27–28 września członkowie Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych spotkali się w katowickim hotelu Novotel. Posiedzenie odbywało się w Katowicach, a nie w warszawskiej siedzibie Federacji, ze względu na rozpoczynającą się tam XX Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych.

Dyskusja na tematy związane z zawodem rozemocjonowały niemal wszystkich jeszcze przed rozpoczęciem obrad. Jednak po ich rozpoczęciu zapanowała wyjątkowa zgodność. Jednogłośnie, przy braku uwag, przyjęto protokół z poprzedniej Rady. Zmieniono termin omówienia projektu zmian do regulaminu komisji etyki, ze względu na usprawiedliwioną nieobecność przewodniczącej tej Komisji.

## Zielone światło od ministra

Przewodniczący Federacji Krzysztof Urbańczyk omówił temat III Ogólnopolskiej Konferencji Samorządów Zawodów Zaufania Publicznego, która odbyła się 24 września w Łodzi. Przedstawiciele Federacji brali w niej udział po raz trzeci.

Obecnemu na konferencji panu Andrzejowi Zarychcie udało się przeprowadzić rozmowę z ministrem infrastruktury Cezarym Grabarczykiem. W rozmowie poruszano przede wszystkim sprawę braku Izby Rzeczoznawców Majątkowych. Minister w trakcie tego spotkania stwierdził, że nie jest entuzjastą powstania samorządu zawodowego rzeczoznawców, ale obiecał, że nie będzie stawiał przeszkód.

Przedstawicielom Federacji udało się zainteresować sprawami samorządu Pawła Janika, przedstawiciela Kancelarii Prezydenta, który obiecał w tej sprawie swoje poparcie.

Członkowie Rady Krajowej po tej informacji zdecydowali, że po wyborach należy ze zdwojoną siłą „uderzać" do ministerstwa o powstanie izby rzeczoznawców. A przewodniczący zadeklarował, że Zarząd Federacji dołoży wszelkich starań w tym względzie.

## Amicus

Przewodniczący Federacji poinformował zebranych, że medal AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM w tym roku przyznano pani profesor Sabinie Źróbek. Medal miał być zgodnie z tradycją wręczony na konferencji, niestety pani profesor w tym samym czasie odbiera nagrodę naukową na uczelni i w związku tym na konferencję nie przyjedzie.

Pierwszą część obrad zdominowała poruszona przez Bogusławę Szczepanik sprawa coraz częściej pojawiających się ofert wyceny za sms-a. Członkowie wrazili zaniepokojenie praktykami dążącymi do wyeliminowania rzeczoznawców z rynku na rzecz programów komputerowych opartych na danych statystycznych. Rozważano różne sposoby obrony. Jerzy Adamiczka namawiał, aby pokazywać szkodliwość takich praktyk. Mówił o tym, że w USA w cenach nieruchomości wszystko jest jawne. Takie tendencje obserwujemy też w Polsce. Według niego przywileje rzeczoznawców na tym polu są nie do utrzymania. Sugerował więc, aby Federacja przygotowała kampanię informacyjną dla rzeczoznawców. Ustalono, że Zarząd „pochyli się" nad tym problemem.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Marian Witczak poinformował zebranych o sytuacji finansowej Federacji. Z dużym zadowoleniem przyjęto wiadomość, że nie jest ona zła. Informacja o finansach spowodowała powrót do dyskusji o podziale zysku ze szkoleń.

W grudniu ubiegłego roku na Radzie Krajowej ustalono, że w ramach rozliczeń część zysków Federacji, pochodzących ze szkoleń bankowych organizowanych w terenie, będzie przekazywana na rzecz stowarzyszeń organizujących te szkolenia.

Henryk Jankowski, którego stowarzyszenie organizowało ostatnio szkolenie potwierdził, że Gdańsk otrzymał pieniądze z Federacji. Jednak wówczas pojawiły się opinie, że członkowie stowarzyszeń inaczej, niż Zarząd Federacji, wyobrażali sobie podział tych pieniędzy. Padały głosy z sali, że parytet podziału jest niewłaściwy, że Federacja miała podzielić się zyskiem a nie „ochłapkiem".

Emocje panów skutecznie studziła Celina Hoffman z Kielc. Nie zgodziła się z opiniami przedmówców, aby więcej pieniędzy wracało po szkoleniach do stowarzyszeń. Uznała, że obecny stan finansów Federacji to nie jest suma, która powala na kolana. Poparł ją Krzysztof Lewandowski z Radomia. Według niego wtórny podział zysków jest nietrafiony. Do całego zagadnienia należy podejść biznesowo i nie należy dążyć do zwiększenia zysków samych stowarzyszeń kosztem dochodów całej Federacji. Tym bardziej, że Zarząd wynajął firmę Public Relations, co będzie się wiązało ze sporymi kosztami. Po jego głosie dyskusja się na ten temat się zakończyła.

## Prace nad standardami

Przewodniczący Radosław Gaca omawiał przebieg prac Komisji Standardów. Poinformował zebranych, że 5 lipca 2011 roku prezydent Federacji Krzysztof Urbańczyk przekazał na ręce ministra Piotra Stycznia projekt Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń w inwestycjach liniowych".

Ministerstwo przystąpiło do prac na projektem. Jednak w tym czasie pojawiło się nowe orzecznictwo związane z problematyką dotyczącą tego standardu. Zarząd Federacji zwrócił się do ministra Infrastruktury o wstrzymanie prac nad projektem, równocześnie po konsultacjach z autorem założeń standardu Jerzym Dąbkiem Komisja Standardów poprosiła prof. dr hab. Stanisławę Kalus oraz dr. Grzegorza Matusika o sporządzenie opinii prawnej. Opinia ta utwierdziła Komisję Standardów w przekonaniu, że w swoich pracach zmierza we właściwym kierunku. Obecnie Komisja jest na etapie „konsumowania" uwag. Do połowy listopada powinien powstać ostateczny projekt.

Następnie Radosław Gaca zajął się standardem: Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego. Do Komisji wpłynęły z różnych środowisk bardzo rozbieżne stanowiska. Warszawa uważa, że nie ma sensu, by ten standard powstawał. W Lublinie natomiast panuje przekonanie, że projekt jest dobry i do zaakceptowania. Śląsk chce znaczących zmian, w tym wyeliminowania zagadnień etycznych. A Łódź pragnie umieścić zagadnienia etyczne w osobnym rozdziale.

Wystąpienie przewodniczącego komisji spowodowało ogromną dyskusję. Jak działać przy takiej różnorodności opinii? Pojawiły się pytania, czy rozwiązaniem tymczasowym nie byłaby ewentualna zmiana nazewnictwa.

## „Każda Rada zaczyna się tak jakbyśmy rozpoczynali wszystko od początku"

Część zgromadzonych uważała, że noty powinny się zamienić na standardy wyceny. Dyskutowano czy do standardów dodawać określenie Federacji.

Robert Dobrzyński z Poznania podkreślał: *mamy obowiązkowy standard bankowy i są zasady wyceny. To jest dorobek intelektualny Federacji i zasady wyceny obowiązują członków Federacji na równi ze standardem ministerialnym. Nas określa statut, zasady etyki i metodologia. Nie można ich narzucić, ale i nie trzeba, bo każdy z nas jest do tego zobowiązany.*

W jego przekonaniu zasady jako dorobek intelektualny powinny być dobrem chronionym. Jest za standardem zerowym. Uzgadnianie Zasad etyki z ministrem wydaje mu się niewłaściwe.

Andrzej Zarychta po tej wypowiedzi stwierdził: *Prawie robi różnicę i prawie się z Robertem zgadzam. Najpierw były stowarzyszenia, które powołały federację. Jeżeli chodzi o strukturę i nazewnictwo to my stworzyliśmy powszechne zasady wyceny. Jeżeli dodamy teraz słowo „Federacji" to otwieramy drogę innym, by tworzyli swoje. Nie rewolucjonizowałbym całego rynku, bo usłyszymy zarzuty, że to gremium znowu chce coś zmieniać, a jeszcze dobrze nie poznaliśmy tego, co mamy.*

## UCHWAŁY RADY KRAJOWEJ PFSRM (27–28 WRZEŚNIA BR.)

- **Uchwała nr 36/2011** z dnia 27 września 2011 r. „Rada Krajowa przyjęła Regulamin Komisji Prawnej".
- **Uchwała nr 37/2011** z dnia 28 września 2011 r. „Rada Krajowa przyjęła Regulamin Organizacji Szkoleń".
- **Uchwała nr 38/2011** z dnia 28 września 2011 r. „Rada Krajowa rozszerza skład Komisji Statutowej o p. Katarzynę Opęchowską"
- **Uchwała nr 39/2011** z dnia 28 września 2011 r. „Rada Krajowa w głosowaniu tajnym wybrała organizatora XXI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych – temat Zachodniopomorskie SRM".
- **Uchwała nr 40/2011** z dnia 28 września 2011 r. Rada Krajowa przyznała **złote honorowe odznaki RM**. Odznaki otrzymują: Jerzy Dydenko, Henryk Jankowski, Krzysztof Konieczny i Tadeusz Krajewski.

  Rada Krajowa przyznała **srebrne honorowe odznaki RM**. Odznaki otrzymują: Zdzisław Baranowski, Barbara Cyran, Tadeusz Detkiewicz, Jan Drygas, Grażyna Florków, Gaca Radosław, Iller Adam, Kaczyński Marek, Koton Ryszard, Kram Dorota, Majewska Elżbieta, Mikołajczyk Roman, Misiorek Elżbieta, Nawalaniec Marek, Noworól Maria, Pindelski Jerzy, Saleta Leszek, Sawiłow Edward, Więckowska Anna, Wood Ewa, Ziobrowski Andrzej.
- **Uchwała nr 41/2011** z dnia 28 września 2011 r. „Rada Krajowa przyjęła zmiany Regulaminu przyznawania złotych i srebrnych odznak honorowych RM".
- **Uchwała nr 42/2011** z dnia 28 września 2011 r. Rada Krajowa nie wybrała wskazanego przez Komisję przewodniczącego Komisji Statutowej PFSRM.
- **Uchwała nr 43/2011** z dnia 28 września 2011 r. Rada Krajowa odrzuciła wniosek o zmianę nazwy „Nota interpretacyjna" na „Standard wyceny".

Zbigniew Brodaczewski uznał, że dyskusja zmierza w niewłaściwym kierunku ponieważ każdy z mówców chce poruszyć wszystkie kwestie. On sam widzi następujące problemy:
1. sprawa systematyki,
2. uzgodnienie czy nie uzgodnienie z ministrem,
3. standard zerowy,
4. standard etyki zawodowej.

Skąd konieczność standardu zasad etyki zawodowej? Oczywiście, zdarzają się zachowania nieetyczne. Wpływają skargi. Pojawiają się prywatne opinie.

Czy jesteśmy w stanie zaakceptować sytuację, że kolega Heniu kwestionuje wyceny kolegi Zdzisia. I druga sytuacja: gdy jeden rzeczoznawca dokonuje niejawnie oceny drugiego. Pierwszy przypadek jest do zaakceptowania. Ale co zrobić, gdy ktoś niejawnie kłamie, w sposób dowolny interpretuje fakty. Nie ma przed tym obrony. Można tylko iść do sądu. Granicami broniącymi rzeczoznawców byłyby normy etyczne ustalone z ministrem.

### Porozmawiajmy o standardzie etyki

– Czy istnieją nakazy i rygory? – pytała Halina Stankowska. – Czy organizacja, która tworzy zawód i go rozwija? Te zakazy nie prowadzą do rozwoju. Mamy sądy koleżeńskie i co dalej – brak narzędzi.

– Dlaczego nie powstał standard zerowy? – pytał wiceprezydent Krzysztof Bratkowski.

– Dlaczego okazało się to takie trudne? Odpowiedź jest dość prosta. Poza uwagami technicznymi, poza zasadami typu: bądź na terenie wycenianej posesji czy: sfotografuj ją, cała reszta jest zapisana w przepisach prawa. Minister powiedział nam: to nie standard, to kodeks etyki.

W kwestii czy zasady etyki powinny być ustalane z ministrem sala podzieliła się na pół. Cześć uważała, że etyka jest jedna i nie ma co jej uzgadniać. Inni natomiast twierdzili, że tylko dzięki standardowi etyki ustalonemu z ministrem będzie można pozbawiać osoby nieuczciwe uprawnień zawodowych.

Krajowa Rada była zgodna tylko w jednej kwestii. Federacja musi mieć w tej sprawie jasne stanowisko, bowiem absurdem jest, że co jakiś czas Krajowa Rada podejmuje uchwały wzajemnie sprzeczne.

Osobnym tematem były informacje o działaniach medialnych. Poinformowano członków o zatrudnieniu agencji PR i o planie jej działań. Przedstawiciele stowarzyszeń dowiedzieli się, że w przypadku lokalnych kłopotów z mediami agencja jest również do ich dyspozycji.

Po raz kolejny omawiano działalność kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy". Redaktor naczelny Mieczysław Prystupa zapewnił zebranych, że pismo na siebie zarabia. Po jego wypowiedzi Rada uznała, że należy poprawić jakość papieru, zdjęć i kolportażu. A skoro pismo jest dochodowe można sobie pozwolić na zwiększenie nakładu i rozdawanie go w środowiskach, gdzie jeszcze nie jest znane.

# NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski, Marian Kowalczyk

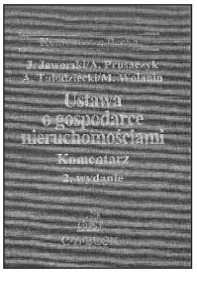
## „Zadania rachunkowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych"

### pod redakcją Ryszarda Cymermana i Andrzeja Nowaka

Wydawnictwo EDUCATERRA
Olsztyn 2011 r., wydanie V

Zbiór zadań z rozwiązaniami, które pojawiają się w praktyce rzeczoznawczej, dające możliwość sprawdzenia swoich umiejętności oraz dobrego przygotowania do zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie tylko pod względem teoretycznym. Przygotowanie praktyczne to umiejętność rozwiązywania różnych problemów pojawiających się w życiu, których zasady i reguły rozwiązania są zawarte w przepisach prawnych i w teorii. Zadania mają różny charakter, różny stopień trudności i dotyczą szeroko rozumianego doradztwa majątkowego.

Opracowanie jest adresowane głównie do kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, którzy przygotowują się do egzaminu państwowego, ale także praktykom wykonującym ten zawód.




## „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz"

### Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusaczyk, Adam Tułodziecki, Marian Wolanin.

Wydawnictwo C.H.Beck
Warszawa 2011 r., wydanie II

Komentarz zawiera szczegółowe omówienie najnowszych zmian ustawy. Komentarz adresowany jest do sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, a także pracowników organów administracji rządowej i samorządowej, rzeczoznawców majątkowych, geodetów, pośredników w obrocie

nieruchomościami, zarządców nieruchomości, inwestorów na rynku nieruchomości oraz uczestników procesu inwestycyjnego, a także pozostałych osób zainteresowanych problematyką regulowaną komentowaną ustawą czyli m. in.: podziałem, scalaniem, pierwokupem, wywłaszczaniem i wyceną nieruchomości, gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, ustalaniem opłat adiacenckich, a także pośrednictwem i zarządzaniem nieruchomościami oraz wykonywaniem zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami. Autorzy, jako prawnicy specjalizujący się w szeroko rozumianej problematyce gospodarki nieruchomościami, starali się nie tylko omówić, ale w sposób praktyczny wyjaśnić szereg wątpliwości związanych ze stosowaniem komentowanej ustawy.

Komentarz uwzględnia stan prawny na dzień 1 lipca 2011 r.

## „Wycena nieruchomości leśnych"

### Andrzej Nowak

Wydawnictwo EDUCATERRA
Olsztyn 2011 r., wydanie VI

Niniejsze opracowanie prezentuje i rozstrzyga główne problemy, z jakimi ma do czynienia rzeczoznawca majątkowy w procesie wyceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele leśne oraz lasów o innym przeznaczeniu. Przedstawia wybrane elementy gospodarki zasobami leśnymi niezbędne w zrozumieniu procedur ich szacowania. Szczególną uwagę zwraca się na inwentaryzację zasobów leśnych oraz zasady klasyfikacji pozyskanego drewna. Praca nawiązuje do obowiązujących przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości leśnych i uwzględnia procedury szacowania nieruchomości leśnych zawarte w nocie Standardu V. 6 Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych, który opracowano w 2003 r. Praktyczną pomocą dla rzeczoznawców majątkowych są zamieszczone przykładowe operaty szacunkowe, zawierające różne techniki wyceny gruntu leśnego oraz drzewostanów. Załączono także tablice przeliczników wartości drzewostanów oraz słownik wykorzystywanych pojęć leśnych.

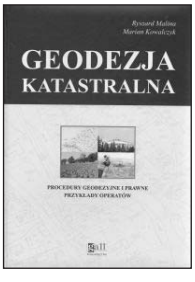
## „Inwestowanie na rynku nieruchomości"

### praca zbiorowa pod redakcją Ewy Siemińskiej

Wydawnictwo POLTEXT
Warszawa 2011 r.

Książka łączy wiele ciekawych i bardzo aktualnych wątków praktycznych oraz badawczych dotyczących inwestowania na rynku nieruchomości zarówno w skali lokalnej, krajowej oraz międzynarodowej. Publikacja porusza istotne dla inwestorów problemy związane z inwestowaniem na rynku nieruchomości, w tym zwłaszcza dotyczące różnego typu źródeł ryzyka oraz finansowania decyzji inwestycyjnych. W praktyce specyficzne cechy nieruchomości wymagają od inwestorów szczególnej uwagi i znajomości rynku, tym bardziej że ich znaczenie istotnie wzrasta w sytuacjach kryzysowych. Zaostrzenie polityki kredytowej wielu banków w trakcie trwania globalnego kryzysu finansowego pierwszej dekady XXI w. oraz po tym okresie zmusiło wielu inwestorów do często radykalnej zmiany wcześniejszych decyzji inwestycyjnych. Wiele ciekawych i aplikacyjnych wątków omawianych w książce dotyczy specyfiki formalnoprawnych regulacji związanych z nabywaniem nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców oraz funkcjonowania zamkniętych oraz otwartych funduszy inwestycyjnych aktywnych na rynku nieruchomości.

***(H.J.)***




## „Geodezja katastralna..." – podręcznik (monografia)

Nakładem Wydawnictwa GALL ukazało się wydanie II (poprawione i rozszerzone) podręcznika (monografii) pt. „Geodezja katastralna. Procedury geodezyjne i prawne. Przykłady operatów".

Publikacja w pierwszej części w 13 rozdziałach opisuje czynności geodezyjno-administracyjne związane z obsługą procedur z zakresu gospodarki nieruchomościami przy wykorzystaniu wiedzy z prawa rzeczowego i administracyjnego, planowania i zagospodarowania przestrzennego, ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości) oraz geodezji. W sposób kompleksowy omawia granice nieruchomości i zasady ustalania ich przebiegu oraz geodezyjne podziały nieruchomości jak również scalanie i podziały nieruchomości (na terenach zurbanizowanych) oraz scalanie i wymianę gruntów (na terenach rolnych).

W części drugiej (praktycznej) zawarto przykłady 6 operatów technicznych (z komentarzami) dotyczące: połączenia działek ewidencyjnych, zmiany sposobu zagospodarowania działki wskutek jej zabudowy, wznowienia granic nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, podziału działki rolnej, podziału działki zurbanizowanej.

Część trzecia zawiera 11 załączników tekstowych, wybrane druki, bogaty 7 stronicowy spis literatury, wykaz 53 aktów prawnych oraz słownik 490 pojęć i terminów, dotyczących zagadnień technicznych i prawnych z zakresu geodezji katastralnej.

Książkę można nabyć w Wydawnictwie Gall (www.gall.pl) oraz w Księgarni Geoforum (www.geoforum.pl).

***(M.K.)***

# SEN BIBLIOFILA

Ewa Wojciul

**Rzeczoznawca**

*Skoro wszyscy zgodziliśmy się z tym, że cena i wartość nieruchomości nie są tożsame, proponuję przejść do części dyskusyjnej. Może jakieś przykłady? Zdaje się, że Pan Traynor właśnie sprzedał swoją gazetę. Pańską pasjonującą przygodę na rynku wydawniczym co prawda dokładnie opisano w powieści „Ostatni sędzia", ale szczegóły transakcji mogły umknąć czytelnikom. Co panu początkowo zaproponowano?*

**Traynor**

*Mc Grew analizował bilans jak doświadczony rewident. Czekałem dziwnie zdenerwowany, jakby werdykt miał gruntownie odmienić moje życie.*

*– Ma pan sto tysięcy dolarów czystego zysku i bierze pan pięćdziesiąt tysięcy dolarów pensji. Dochodzi do tego dwadzieścia tysięcy amortyzacji, bez odsetek, bo nie ma pan długów. Mamy więc sto siedemdziesiąt tysięcy w gotówce. Sto siedemdziesiąt tysięcy razy standardowe sześć daje nam milion dwadzieścia tysięcy dolarów.*

*– A budynek? – spytałem.*

*McGrew spojrzał w prawo, w lewo i w górę, jakby zaraz miał zawalić się sufit.*

*– Takie idą zwykle za bezcen*

*– Za sto tysięcy.*

*– Zgoda. Plus sto tysięcy za maszynę offsetową i pozostały sprzęt. Tak więc dostałby pan w sumie około miliona dwustu tysięcy dolarów.*

*– Czy to oferta? – spytałem.*

*– Możliwe.*

*Rzeczoznawca z Knoxwille wycenił „Timesa" na milion trzysta pięćdziesiąt.*

**Rzeczoznawca**

*Czyli pierwsza propozycja dotyczyła właściwie sumy trochę poniżej wartości rynkowej. W ofercie zastosowano iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji równego sześć. Jak rozumiem, to „sześć" było stosowane standardowo i wtedy oczywiste, biorąc pod uwagę ówczesną sytuację na rynku nieruchomości w hrabstwie Ford w stanie Missisipi.. A jaka była ostatecznie cena sprzedaży?*

**Traynor**

*Dwudziestego piątego czerwca w luksusowej kancelarii w Tupelo podpisałem plik dokumentów, przenosząc prawo własności „Timesa" na spółkę medialną Ray Noble'a z Atlanty. Noble wręczył mi czek na półtora miliona dolarów...*

**Rzeczoznawca**

*Gratuluję. Mamy więc rzadki przykład wynegocjowania ceny wyższej od wartości rynkowej. Może uda nam się znaleźć jeszcze jedną podobną sytuację. Mamy na sali brata pani Anny Kareniny. Wiemy, że zamierzał uporządkować swoja sytuację finansową spieniężając część posagowego majątku żony. Chodzi o zalesioną nieruchomość o znacznej powierzchni, a więc dość oryginalną transakcje. Jak się zatem powiodło ze sprzedażą lasu, panie Obłoński? Negocjacje zakończone?*

**Obłoński**

*Skończyłem już. Riabinin daje ładną cenę, trzydzieści osiem tysięcy rubli. Osiem z góry, a resztę będzie spłacał w ciągu sześciu lat. Martwiłem się już o ten las, bo nikt nie chciał dać więcej.*

**Lewin**

*Oddajesz więc las za darmo.*

**Obłoński**

*Dlaczego za darmo?*

**Lewin**

*Dlatego, że las jest wart przynajmniej po pięćset rubli za dziesięcinę.*

**Obłoński**

*Ach, ci gospodarze wiejscy. Paradny jest ten wasz ton pogardliwy, jakiego używacie, rozmawiając z nami, mieszczuchami!... A gdy naprawdę trzeba cokolwiek zrobić, my zawsze zrobimy lepiej. Wierz mi, policzyłem wszystko szczegółowo i że las sprzedałem dobrze. Obawiam się nawet, że Riabinin cofnie się. Przecież to nie wysokopienny las, lecz zwykłe zarośla. Z dziesięciny nie będzie więcej jak trzydzieści sążni, a Riabinin daje mi po dwieście rubli.*

**Lewin**

*Ja cię nie będę uczył, co ty tam piszesz u siebie w biurze i gdy zajdzie potrzeba, to spytam się ciebie. Tobie zaś zdaje się, że znasz się doskonale na lasach, a to rzecz nie taka bardzo łatwa. Czyś ty policzył drzewa?*

**Obłoński**

*Policzyć drzewa? Rachować piaski, gwiazd promienie, choć zdoła rozum nasz wysoki...*

**Lewin**

*Dobrze, a jednak wysoki rozum Riabinina zdoła. I żaden kupiec nie kupi lasu, nie licząc drzew, chyba, że kto, tak jak ty, daje mu go za darmo. Znam ja dobrze twój las, gdyż co roku bywam w nim na polowaniu i wiem, ze dziesięcina jest warta pięćset rubli gotówką, a on daje ci tylko dwieście i to w dodatku nie od razu. Podarowałeś mu wiec trzysta rubli z każdej dziesięciny.*

**Obłoński**

*Niepotrzebnie unosisz się. Powiedz mi lepiej, dlaczego nikt nie dawał więcej?*

**Lewin**

*Dlatego, ze Riabinin zmówił się z innymi kupcami i dał im odstępne. Przecież to nie kupcy, a spekulanci.*

**Rzeczoznawca**

*No tak... trudno to oceniać na niewidzianego, ale obiektywnie zjawisko zmowy i spekulacji istnieć może także na rynku nieruchomości... Właściwie – jeśli obie strony są względnie zadowolone z transakcji, to można uznać ją za pomyślną. Wydaje mi się przy tym, że pan Obłoński był zainteresowany szybką sprzedażą, a to*

*może skutkować złagodzeniem warunków. Duże obszarowo nieruchomości zawsze jest trudniej sprzedać.*

*Myślę, ze możemy teraz zająć się przypadkiem sprzedaży nieruchomości obciążonej długami, gdy wierzycielom zaczyna brakować cierpliwości. W książce „Rodzina Połanieckich" mamy sytuację szczególnego zniecierpliwienia, gdy zdesperowany pan Połaniecki sprzedaje swój dług prawnikowi, panu Maszce, co jest częściową przyczyną zbycia całej nieruchomości. Panie Pławicki, chce pan opowiedzieć o sprzedaży Krzemienia? Może proszę zacząć od określenia jej wartości rynkowej.*

**Pławicki**

*Krzemień wraz ze Skokami, z Magierówką i Suchocinem, ma około dwustu pięćdziesięciu włók. Jest tam około sześćdziesięciu tysięcy rubli Towarzystwa – i nic więcej, i około stu tysięcy długów hipotecznych (...) Więc mamy już sto sześćdziesiąt tysięcy. Liczmy teraz tylko po trzy tysiące rubli włókę, to uczyni siedemset pięćdziesiąt tysięcy – razem dziewięćset tysięcy...*

**Połaniecki**

*Jak to? To wuj liczysz długi do wartości majątku?*

**Pławicki**

*Żaby majątek był nic niewart, to by mi nikt grosza na niego nie dał, więc muszę doliczyć dług do wartości majątku.*

**Rzeczoznawca**

*A więc... no cóż... w wycenie nieruchomości stykamy się niejednokrotnie z oryginalnymi teoriami, każdy przecież ma prawo do subiektywnego spojrzenia na swoją własność. Znamy to choćby z praktyki samorządowej – dla obywateli zawsze ich prywatna ziemia jest szczerozłota, a gminna nic niewarta. A na jakich warunkach został ostatecznie Krzemień sprzedany panu Maszce?*

**Połaniecki**

*Warunki te były nader dla Maszki korzystne. Zobowiązał się on wypłacić po upływie roku trzydzieści pięć tysięcy rubli, które miały wpłynąć z parcelacji Magierówki, a prócz tego płacić po trzy tysiące rubli rocznie aż do śmierci pana Pławickiego.*

**Marynia**

*Niech pan się tym nie kłopoce. Papa jest owszem bardzo rad z układu i z całego stosunku z panem Maszką.*

**Pławicki**

*Ale tak! ale tak! Zrobiłem dobry interes.*

**Rzeczoznawca**

*Hm, hm, prawdę mówiąc....*

*(niespodziewanie budzi się z głową na biurku, przed nim leży decyzja SKO)*

*Nie należy sugerować się snami. Trzeba przejrzeć to pismo*

*(czyta)*

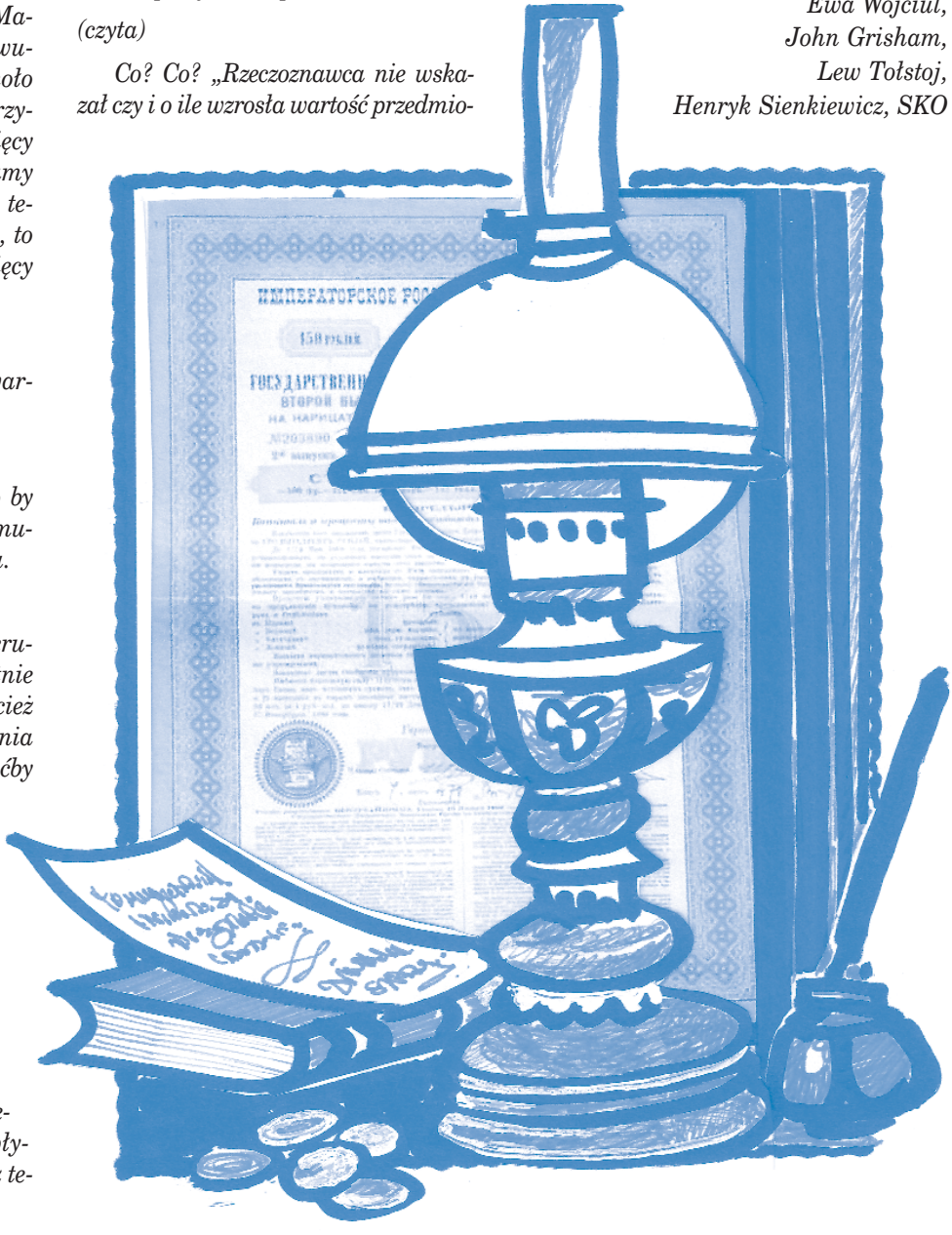
*Co? Co? „Rzeczoznawca nie wskazał czy i o ile wzrosła wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek innych czynników.." Jakich czynników? A jest: „wzrost cen wszystkich nieruchomości na rynku, co było stałą tendencją od 2008 roku, wzrost wartości gruntów po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej" Ale co ma do tego Unia? Co ma do tego ruch cen od 2008 roku? Przecież wyceniałem na rok 2006 i tylko z transakcji z 2006 roku. Przecież plan wszedł w życie w 2005 roku, a właściciel sprzedał nieruchomość w 2006 roku. Co ja mam z tym zrobić?*

**Duch pana Pławickiego**

*Chi, chi, chi ...(chichocze)*

*Autorzy:*

*Ewa Wojciul,*
*John Grisham,*
*Lew Tołstoj,*
*Henryk Sienkiewicz, SKO*



# KONFERENCJA TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI – MIEJSCE WYMIANY WIEDZY I DOŚWIADCZEŃ W OBSZARZE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

dr inż. Anna Banaszek

*W dniach 29–31 maja w hotelu Novotel w Szczecinie odbyła się XIX Konferencja Naukowa TNN poświęcona zagadnieniom, związanym z analizą rynku nieruchomości i praktycznymi aspektami określania wartości nieruchomości. Organizatorem konferencji było Towarzystwo Naukowe Nieruchomości we współpracy z Katedrą Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego i Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie.*

W konferencji wzięło udział ponad 80 uczestników, w tym pracownicy naukowi reprezentujący m.in. uczelnie wyższe z Bydgoszczy, Gdańska, Koszalina, Krakowa, Łodzi, Lublina, Olsztyna, Poznania, Torunia, Warszawy, Wrocławia oraz przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury, Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, przewodniczący Komisji Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i praktycy – rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości, pośrednicy w obrocie nieruchomościami i doradcy na rynku nieruchomości.

Ożywiona dyskusja i wymiana poglądów (czasem różniących się znacznie) jaka toczyła się nie tylko podczas formalnych obrad ale także podczas przerw i spotkań towarzyskich po raz kolejny udowodniła potrzebę kontynuowania wymiany wiedzy i doświadczeń naukowców i praktyków działających w obszarze gospodarki nieruchomościami i na rynku nieruchomości.

*Prof. dr hab. Sabina Źróbek – prezes TNN. Na pierwszym planie Radosław Gaca – przewodniczący Komisji Standardów PFSRM*

Otwarcia konferencji dokonali prof. dr hab. Józef Hozer – gospodarz konferencji i kierownik Katedry Ekonometrii i Statystyki US i prof. dr hab. Sabina Źróbek – prezes Towarzystwa i kierownik Katedry Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM. W sesji otwarcia głos zabrał J. M. Rektor Uniwersytetu Szczecińskiego prof. dr hab. Waldemar Tarczyński a dr Sebastian Kokot przedstawił działalność naukową i organizacyjną szczecińskiego ośrodka naukowego. W ramach konferencji tradycyjnie odbyła się sesja doktorancka *„Early birds"* połączona z konkursem na najlepszą pracę przygotowaną i zaprezentowaną przez doktoranta. W tym roku I nagrodę otrzymała reprezentantka Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie mgr inż. Justyna Jasiołek za referat „Wykorzystanie katastru w procesach gospodarowania nieruchomościami".

Dyskusję podczas sesji panelowej poświęconej teorii i praktyce podejścia kosztowego w wycenie i zarządzaniu nieruchomościami poprzedziło wystąpienie prof. dr hab. Ryszarda Źróbka z UWM w Olsztynie. Przedstawił on ogólne zasady i procedury wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym stosowane w Polsce i na świecie oraz zwrócił szczególną uwagę na praktyczne problemy określania wielkości zużycia. Był to rodzaj wprowadzenia przygotowany na bazie artykułów na ten temat przysłanych na konferencję. Problematyka omawiana w tej sesji znalazła swoje odzwierciedlenie w opublikowanej w języku angielskim monografii zatytułowanej *„Selected aspects of the cost approach in property valuation"*.

Trzy kolejne sesje referatowe obejmowały problematykę, związaną z analizą rynku nieruchomości, wyceną nieruchomości oraz gospodarowaniem, zarządzaniem i efektywnością inwestowania. W części pierwszej zaprezentowano wyniki badań różnych ośrodków naukowych, w tym m.in. dotyczące określania wpływu wahań koniunkturalnych na cykliczny charakter cen na lokalnych rynkach mieszkaniowych, wykorzystania teorii zbiorów przybliżonych oraz zastosowanie modeli regresji liniowej z czynnikiem autokorelacji do analizy wybranych rynków nieruchomości oraz wykorzystanie statystyki Morana w analizie cen nieruchomości. Zainteresowanie wzbudziło wystąpienie dr inż. Mirosława Bełeja z UWM w Olsztynie na temat możliwości zastosowania teorii przejść nieciągłych jako metody modelowania rynku nieruchomości. Odrębną sesję poświęcono technikom przetwarzania i wizualizacji wyników analiz rynku nieruchomości, podczas której przedstawiono propozycje zastosowania metod statystycznych data mining w wycenie nieruchomości, określania stref o podobnej cenności gruntów z wykorzystaniem metod geostatystycznych. Prof. dr hab. Elżbieta Bielecka oraz mgr inż. Dorota Latos z Wojskowej Akademii Technicznej przedstawiły koncepcję Systemu Zarządzania Nieruchomościami Policji z wykorzystaniem GIS.

W ramach dyskusji poświęconej praktycznym problemom wyceny nieruchomości podkreślano, że w sferze aktualnych badań naukowych i dociekań praktycznych pozostaje wiele kwestii związanych z szacowaniem nieruchomości, w tym m.in. na ile określona wartość nieruchomości nacechowana jest subiektywną oceną rzeczoznawcy majątkowego. Zatrzymano się na jakiś czas aby wymienić poglądy dotyczące interpretacji pojęcia „wartość rynkowa" Sesję otworzył prof. dr hab. Józef Czaja z Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, który przedstawił wyniki badań, dotyczące szacowania stopy dyskonta i ryzyka inwestycyjnego na podstawie analizy danych z rynku nieruchomości. Dyskusja objęła również problematykę kształtowania się wartości nieruchomości z zabudową o niskiej wartości użytkowej oraz wyceny nieruchomości, na których lokalizowane są linie napowietrzne najwyższych napięć.

*W trakcie sesji referatowej przemawia prof. dr hab. Adam Nalepka z Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, na pierwszym planie – prof. dr hab. Józef Czaja z Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, dr Sebastian Kokot oraz dr Sebastian Gnat z Uniwersytetu Szczecińskiego*

W ostatnim dniu konferencji sesja referatowa była poświęcona szerokiej tematyce gospodarowania, zarządzania i efektywności inwestowania w nieruchomości. Sesję rozpoczął prof. dr hab. Adam Nalepka z Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, który skupił się na analizie jakościowej i ilościowej funkcjonowania przedstawicieli grup zawodowych na rynku nieruchomości. Tematykę te kontynuowano w dyskusji dotyczącej znaczenia odpowiedzialności zawodowej w wycenie, zarządzaniu i pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. Zagadnienia gospodarowania zasobami nieruchomości publicznych przedstawiono w referatach, dotyczących gospodarowania gminnymi zasobami lokalowymi z perspektywy polityki mieszkaniowej oraz analizy stanu prawnego i technicznego lokali i budynków komunalnych oraz efektywności polityki czynszowej na przykładzie m. Warszawa. Następni prelegenci przedstawili temat „nieruchomość w przedsiębiorstwie a wartość przedsiębiorstwa", w którym omawiano m.in. optymalizację struktury portfela inwestycyjnego land developera, ocenę wykorzystania przez przedsiębiorstwa nieruchomości do podwyższenia płynności, zastosowanie macierzy zmodyfikowanej BCG w analizie strategicznej nieruchomości inwestycyjnych oraz analizę procesu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne.

Wszystkie pozytywnie zrecenzowane artykuły zostały opublikowane w punktowanym czasopiśmie Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości i są dostępne na stronie internetowej www.tnn.org.pl

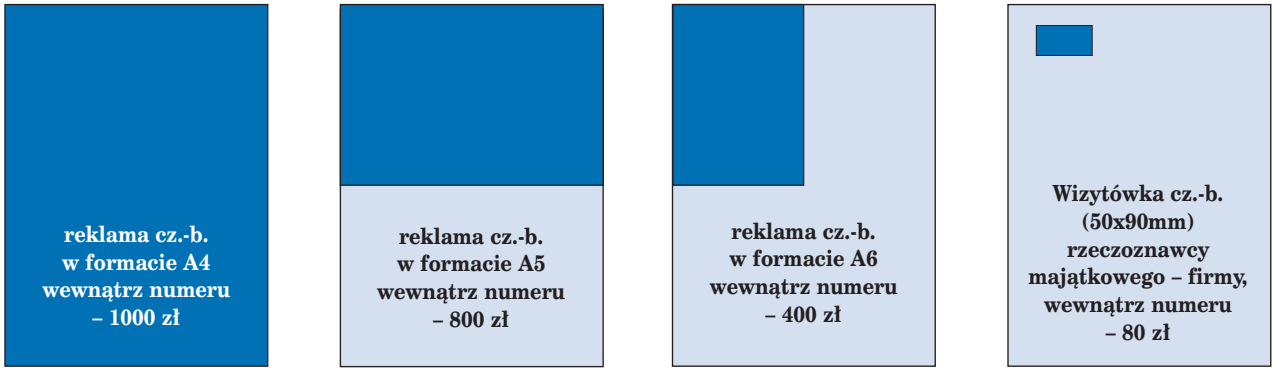
Dopełnieniem bogatego programu merytorycznego konferencji był rejs statkiem. Trasa rejsu obejmowała najciekawsze miejsca portu szczecińskiego m.in. panoramę Wałów Chrobrego, elewator Ewa, doki i nabrzeża Stoczni Szczecińskiej oraz Szczecińskiej Stoczni Remontowej „Gryfia".

Jubileuszowa, bo już XX Konferencja Naukowa TNN odbędzie się w maju 2012 roku.

Nad sprawnym przebiegiem tegorocznej konferencji czuwał komitet organizacyjny w składzie: przewodniczący komitetu – prof. dr hab. Józef Hozer, zastępca przewodniczącego – dr Sebastian Kokot, sekretarz – dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UWM, członkowie – dr inż. Anna Banaszek, mgr inż. Marek Walacik.


## CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 2000 zł (pełen kolor).




**Podane ceny są cenami netto.**

**Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji: pfva@pfva.com.pl, tel. 22-627-07-17**

# KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

**LIPIEC**

**27 lipca zmarła po długiej chorobie Maria Rymarowicz**, długoletnia dyrektor biura Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Była wieloletnią współpracowniczką redakcji naszego kwartalnika. Pozostawiła dorosłą córkę Urszulę.

### ☞ Nowa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

11 lipca Minister Infrastruktury Cezary Grabarczyk wydał Zarządzenie nr 27 w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Przewodniczącym komisji został **Wacław Baranowski**, wiceprzewodniczącym sekcji rzeczoznawców majątkowych został **Zbigniew Brodaczewski**, wiceprzewodniczącym sekcji pośredników **Witold Czapla**, a sekcji zarządców **Danuta Rochalska**.

W skład sekcji rzeczoznawców weszli: Janusz Andrzejewski, Wiesław Baranek, Renata Baranowska, Mirosława Beszczyńska-Drożdża, Krzysztof Bratkowski, Tadeusz Czechowicz, Wojciech Daniel, Kazimierz Fajfer, Aldona Góźdź, Zofia Guła, Zdzisław Hajdasz, Jadwiga Iwaszkiewicz, Mirosława Koczara, Wanda Kosiorowska, Andrzej Kozuń, Elżbieta Leciejewska, Andrzej Lesiński, Jarosław Leszczyński, Barbara Lipska, Jerzy Makowski, Elżbieta Marszał-Halicka, Wiesław Niebudek, Edward Oszmiański, Janusz Otfinowski, Henryk Paszkowski, Lech Paziowski, Ryszard Piątek, Elżbieta Pilecka, Teresa Pryl, Tamara Regulska, Tadeusz Reutt, Bogusław Rutkowski, Kazimierz Rygiel, Marek Sacharz, Jerzy Schonborn, Krzysztof Smarul, Irena Sobiech, Wanda Spychalska, Grzegorz Szaraniec, Beata Szykulska, Witold Śleszyński, Marian Witczak, Zbigniew Witkiewicz, Andrzej Zarychta, Jerzy Zieliński i Ryszard Źróbek.

### ☞ Posiedzenie Zarządu Federacji

13 lipca odbyło się posiedzenie zarządu Federacji. W trakcie posiedzenia omawiano m. in.:

- projekt założeń do projektu zmian ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 5 kwietnia br., opublikowany na stronie internetowej resortu finansów. Zarząd zadecydował o skierowaniu stanowiska PFSRM w tej sprawie do Ministerstwa Finansów wraz z załącznikiem (Nota NI5),
- treść odpowiedzi, jaką dla ministra Piotra Stycznia przygotowała wiceprezydent PFSRM, pełnomocnik ds. praktyk zawodowych Barbara Katarzyna Stasiak, a która dotyczy nieprawidłowości związanych z organizowaniem i prowadzeniem praktyk zawodowych dla rzeczoznawców majątkowych. Pismo zostało wysłane do Ministerstwa Infrastruktury wraz z aktualną listą osób prowadzących praktykę zawodowa dlarzeczoznawców majątkowych.
- Zarząd powołał Zespół ds. Badania Rynku ustanawiając Barbarę Katarzynę Stasiak Przewodniczącą Zespołu, a na jego członków: Tomasza Cieślaka, Andrzeja Zarychtę, Henryka Czajkowskiego oraz Małgorzatę Kosińską.
- Zarząd zdecydował o podpisaniu Umowy z firmą Public Relations PROPUBLIC, a także o monitorowaniu przez Komisję Prawną prac Sejmu oraz bieżącym wypracowaniu stanowisk, które zostaną przedstawione w na stosownych posiedzeniach Komisji Sejmowych przez przedstawiciela PFSRM – pełnomocnika Zarządu ds. legislacji.

### ☞ Spotkanie Rady Redakcyjnej kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy

25 lipca w siedzibie Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych odbyło się spotkanie Rady Redakcyjnej kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”.

Obecni na spotkaniu wiceprezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski, prof. Sabina Źróbek, prof. Mieczysław Prystupa, Magdalena Jędrzejewska, Marta Jurek-Maciak, Grzegorz Szczurek i Henryk Jankowski przede wszystkim omawiali wyniki ankiet, które napłynęły od czytelników kwartalnika.

Większość respondentów podkreśla potrzebę publikacji tekstów „warsztatowych”. Zdaniem redaktora naczelnego Mieczysława Prystupy postulat ten spełniają takie artykuły, takie jak na przykład prof. W. Wilkowskiego o wycenie lasów, czy teksty tegorocznego numeru czerwcowego o opłatach adiacenckich czy metodzie korygowania ceny średniej, gdzie obok zagadnień metodologicznych pojawiają się przykłady praktyczne. Kolejna kwestia zaznaczona w ankietach dotyczyła proporcji między tekstami teoretycznymi i zagadnieniami praktycznymi. To jest do rozwiązania nawet w jednym artykule – prezentacja jednej metody wyceny wraz z przykładami.

Omawiano także pomysły związane z powstającą stroną internetową kwartalnika, a także ze zwiększeniem liczby prenumeratorów pisma.

Redakcja czeka na propozycje autorów „ciekawych” opracowań zarówno ze środowiska uniwersyteckiego, praktyków jak i z firm doradczych.

Kolejne spotkanie Rady redakcyjnej ma się obyć pod koniec października.

## SIERPIEŃ

### ☞ Nowa Państwowa Komisja Kwalifikacyjna

19 sierpnia Minister Infrastruktury wydał rozporządzenie w sprawie powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, które weszło w życie z dniem 1 września br.

Przewodniczącym PKK został **Marek Majchrzak**, prezydium tworzą: **Ryszard Cymerman** (rzeczoznawcy), **Jan Maciej Czajkowski** (pośrednicy) i **Piotr Konkol** (zarządcy).

Skład podkomisji ds. szacowania nieruchomości (alfabetycznie): Bablok Andrzej, Baranowski Zbigniew, Białek Zbigniew, Bielański Jan, Bilski Mariusz, Bojar Zygmunt, Borycki Marian, Cegielski Piotr, Czajkowski Henryk, Dąbek Jerzy, Dmowski Zdzisław, Domański Witold, Dydenko Jerzy, Filipiak Jerzy, Futro Adam, Gabrel Krzysztof, Gierasimiuk Andrzej, Głębicki Krzysztof, Głogowska Lucyllia, Główka Gabriel, Górniak Marek, Gutry Lech, Hoffman Cecylia, Jabłońska Danuta, Jankowski Henryk, Jasiakiewicz Włodzimierz, Jasiński Janusz, Jaskulska Halina, Kaczor Leszek, Klusek Tomasz, Konowalczuk Jan, Kowalska Barbara, Krajewska Małgorzata, Krzempek Jerzy, Kucharska-Stasiak Ewa, Laskowska Elwira, Matuszkiewicz Jerzy, Lendzion-Trojanowska Zdzisława, Łaguna Teresa, Makowiecki Wojciech, Małecki Zdzisław, Marczuk Zenon, Masternak Henryk, Masko Józef, Michaluk Honorata, Nawalaniec Marek, Nosek-Haich Jolanta, Pawlukowicz Roman, Pawłowska-Żółkiewicz Wiesława, Pindelski Jerzy, Poręba Henryk, Ratajczak Wojciech, Sawiłow Edward, Skarżyński Andrzej, Stankowska Halina, Szapiro-Nowakowska Monika, Szczepanik Bogusława, Telega Tomasz, Trojanek Maria, Trojanowski Dariusz, Uhruska Małgorzata, Urbańczyk Krzysztof, Więckowicz Zofia, Wilkowski Wojciech, Zielińska-Mucha Jadwiga, Zygmunt Robert, Źróbek Sabina.

## WRZESIEŃ

### ☞ Seminarium w płockim oddziale PSRWN

9–10 września w Centrum Konferencyjnym „Dębowa Góra" w Nowych Rumunkach k/Płocka 62 rzeczoznawców majątkowych wzięło udział w szkoleniu zorganizowanym przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Płock. Tematem spotkania były „Wybrane prawne aspekty gospodarki nieruchomościami". W pasjonujący sposób szkolenie prowadził Sędzia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie **dr Mirosław Gdesz**. Główne tematy szkolenia to m. in.:

- rzeczoznawca jako biegły w postępowaniu administracyjnym,
- ustalenie wartości odszkodowania nieruchomości przejmowanych pod drogi,
- ustalenie odszkodowania za publiczne zajęcie nieruchomości pod infrastrukturę przesyłową i ich utrzymanie,
- odpowiedzialność karna rzeczoznawcy majątkowego,
- renta planistyczna i opłaty adiacenckie,
- nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2010 r.,
- najnowsze orzecznictwa w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Wieczorem odbyło się spotkanie grillowe przy muzyce. Zabawa trwała do późnych godzin nocnych (relacja Jolanty Maciejewskiej).

### ☞ XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców w Katowicach

W dniach 28–30 września odbyła się juileuszowa, XX Krajowa Konferencja zeczoznawców Majątkowych zorganizowana przez obchodzące XXX-lecie Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Tematem konferencji odbywającej się w Katowicach pod patronatem resortów infrastruktury, sprawiedliwości oraz wojewody śląskiego i prezydenta Katowic było gospodarowanie przestrzenią nad i pod gruntem. Relacja na str. 53, fotorepotaż na II i III okładce.

Tuż przed konferencją w dniach 27–28 września obradowała Rada Krajowa Federacji. Relacja wraz z uchwałami na str. 56–58.

## PAŹDZIERNIK

### ☞ Uroczyste spotkanie w nowym składzie KOZ

*Kiedy wykonujecie swoje obowiązki przeglądacie się w lustrze swoich własnych, osobistych dokonań zawodowych. Czy one są dobre, czy prawidłowo wykonywane i czy mogą być podstawą oceniania osób, na które są składane skargi do Mi-*


**Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych**

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

Elżbieta Michalak
kom. 510 114 275
faktor.biuro@vp.pl

*nistra Infrastruktury. Chciałbym życzyć Państwu, aby to lustro było zawsze czyste, błyszczące i nie wymagało żadnych napraw* – powiedział 5 października br. wiceminister infrastruktury Piotr Styczeń podczas uroczystości wręczenia nominacji członkom KOZ. Komisja rozpoczęła pracę w nowym składzie 1 września br.

Pierwsze plenarne posiedzenie w nowym składzie poświęcone było kwestiom postępowania administracyjnego z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Ustawą o gospodarce nieruchomościami postępowanie z tytułu odpowiedzialności

zawodowej poddane zostało rygorom postępowania administracyjnego. Na podstawie wyniku tego postępowania wydawana jest decyzja administracyjna o orzeczeniu kary dyscyplinarnej lub o umorzeniu postępowania.

☞ **Konferencja „Metody i wspomaganie komputerowe zarządzania nieruchomościami"**

*Polski regulator dostrzega potrzebę gruntownej zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotychczasowe nowelizacje ustawy pokazują jej kierunek – lepsze dostosowanie do przeobrażającego się współczesnego rynku nieruchomości* – powiedział 6 października br. w Warszawie wiceminister infrastruktury Piotr Styczeń podczas inauguracji V Konferencji Naukowej „Metody i wspomaganie komputerowe zarządzania nieruchomościami". Spotkanie zorganizowane przez Wyższą Szkołę Gospodarowania Nieruchomościami, poświęcone było m.in. metodom oceny trwałości budynków i wymaganiom stawianym oprogramowaniu komputerowemu w gospodarowaniu nieruchomościami. P. Styczeń odniósł się do tegorocznej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zwrócił uwagę na zrównanie praw do bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, bez względu na cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Podkreślił, że obecnie to właściwe organy – a nie ustawa – będą decydować o jej wielkości. Ponadto aktualizowanie opłaty będzie możliwe co trzy lata (dotychczas co rok). W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty będzie wnosił opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkładać się będzie na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

## ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ

☞ **III Kongres Katastralny w Warszawie**

Trzeci Międzynarodowy Kongres Katastralny odbędzie się w Warszawie w dniach 23–25 listopada br. I będzie połączony z posiedzeniem Permanent Committee of Cadastre of the EU, które odbędzie się w dniach 21–22 listopada. Wiodący temat Kongresu to: **„Kataster w zrównoważonym zarządzaniu przestrzenią"**. Przewodniczącym Rady Programowej Kongresu jest były prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopper.

Podczas kongresu zostaną omówione następujące zagadnienia:

- przyszłość katastru (Kataster 2014plus);
- reformy katastralne w skali lokalnej i globalnej – integracja części technicznej i prawnej katastru;
- kataster a zarządzanie kryzysowe (katastrofy środowiskowe, ekologiczne, powodzie, osuwiska);
- kataster w Unii Europejskiej.

Informacje na stronie www.congress.sgp.geodezja.org.pl

☞ **XIV Mistrzostwa narciarskie rzeczoznawców w Arłamowie**

Zgodnie z podjętym zobowiązaniem i przejętą ciupagą Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie i Klub Narciarski Rzeczoznawców Majątkowych przy PFSRM zapraszają w dniach 11–14 stycznia 2012 r. wszystkich rzeczoznawców majątkowych: narciarzy, entuzjastów i kibiców do legendarnego Ośrodka Wypoczynkowego „Arłamów" w gminie Ustrzyki Dolne na szkolenie oraz XIV Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych „ARŁAMÓW 2012".

Tradycyjnie będziemy walczyć o puchary i medale w biegach narciarskich i w slalomie gigancie, ale każdy z uczestników będzie mógł spróbować także swoich sił w „WIELOBOJU ARŁAMOWSKIM". Gwarantujemy niepowtarzalne bieszczadzkie widoki, wspaniałą atmosferę i dobrą zabawę oraz bardzo smaczną kuchnię

Szczegółowe informacje zostaną podane w następnych komunikatach na stronach internetowych stowarzyszenia oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

# MOJE ŻEGLARSKIE FASCYNACJE

Jerzy Latuszkiewicz

Bogactwo duchowe człowieka jest zakreślone kręgiem jego zainteresowań, który pozwala mu wyjść poza rutynę dnia codziennego. Początki mojej przygody z żeglarstwem sięgają połowy lat siedemdziesiątych, ale czy wtedy mogłem przypuszczać, że stanie się ono moją pasją?... Właściwie przez ćwierć wieku wakacje i urlopy spędzałem na jeziorach mazurskich, najpierw ze znajomymi, później z rodziną, najpierw na wypożyczonych „omegach", później na zbudowanej własnoręcznie kabinowej „Foce" o dźwięcznej nazwie „Swobodna". Czy to czasem nie drzemiąca gdzieś w ukryciu moja pasja podsunęła mi tę tak wiele kryjącą w sobie nazwę dla jachtu, bo przecież „swoboda" – to istota żeglowania.

Jednym z ciekawszych doświadczeń żeglarskich był dla mnie dwutygodniowy rejs, który zorganizowałem w maju 2011 roku, a uczestnikami były w większości osoby z warszawskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych. Przygotowania do rejsu rozpoczynają się zwykle pół roku wcześniej, zatem gdy za oknem była zima, jako organizator dokonywałem wyboru firmy czarterowej, lokalizacji mariny oraz wielkości i typu jachtu pod kątem naszego rejsu. Wybór Chorwacji był dla mnie oczywisty ze względu na moje wcześniejsze kontakty z tym krajem.

Wybór miejsca rozpoczęcia rejsu nieprzypadkowo padł na Trogir – miasto-muzeum, które w 1997 roku wpisane zostało na listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego UNESCO. Choć byłem tutaj wcześniej dwukrotnie, to jednak nigdy nie rozpoczynałem stąd rejsu. Wygodna marina ACI przy swoich siedmiu pomostach oferuje 160 miejsc postojowych dla jachtów z dostępem do wody i prądu. W marinie oczywiście jest pełne zaplecze w postaci łazienek, restauracji, sklepów, biura i serwisu firmy Dalmatia Charter, w której odbieraliśmy nasz jacht. Co więcej – z jachtu można podziwiać panoramę starego Trogiru, nadmorską promenadę wysadzaną palmami, fortecę namiestnika weneckiego Kamerlengo, wieże licznych kościołów i... lądujące w Splicie samoloty.

Przygotowany dla nas jacht „Ema" to Bavaria 36, który mieścił wygodnie naszą 6-osobową załogę, gwarantując nam bezpieczną żeglugę w czasie rejsu (radio, GPS, echosonda, laptop z internetem). W czasie dwóch tygodni przemierzania Adriatyku odwiedziliśmy wiele uroczych miejsc: wodospady na rzece Krka, Sibenik z jego słynną Katedrą św. Jakuba wzniesioną w XV wieku z ciosanego kamienia i marmuru bez użycia spoiwa, miasteczko Primosten, południowe Kornaty (dziesiątki małych nie zamieszkałych wysepek) oraz duże wyspy Brac, Hvar i Vis położone na południe od Trogiru.

Na noc zatrzymywaliśmy się zarówno w dużych skomercjalizowanych marinach, jak i małych lokalnych portach lub osłoniętych kotwicowiskach. Śniadania i obiady przygotowywaliśmy zwykle sami w świetnie wyposażonym kambuzie i spożywaliśmy wspólnie na jachcie. Zakupy świeżych jarzyn, owoców, nabiału pozwoliły nam obejrzeć bazary i dobrze zaopatrzone sklepy. Kilka wypadów do uroczych restauracji dało nam posmak regionalnej kuchni (ryby, małże) i poznania miejscowych zwyczajów (trafiliśmy nawet na chrzciny, uroczystości weselne).

Każdy dzień był ciekawy i inny od poprzedniego. Ustalona trasa była atrakcyjna i czas rejsu wybrany trafnie – pogoda dobra, tuż przed pełnym sezonem. Wszyscy namiętnie fotografowali nieruchomości, faunę i florę – zebraliśmy dokumentację fotograficzną w postaci około 3000 zdjęć. Spotkaliśmy się miesiąc po rejsie i oglądaliśmy je do późna w nocy przeżywając wszystko jeszcze raz (*fotoreportaż z rejsu zamieszczamy na IV stronie okładki w tym numerze kwartalnika*).

Pozwolę sobie przytoczyć wypowiedzi uczestników tego rejsu na zadane przeze mnie pytanie: co ci się spodobało najbardziej w czasie rejsu lub pobytu?

– Piękno wybrzeża Chorwacji.

– Porty, do których zawijaliśmy.

– Trasa i pogoda.

– Przeprawa pontonem z jachtu na ląd (na kolację do regionalnej restauracji). Drogi powrotnej ze zrozumiałych względów nie pamiętam, ale przeżyłam!

Rejs był wyjątkowy nie tylko ze względu na to, że połowa załogi po raz pierwszy w życiu znalazła się na jachcie, ale także dlatego, że większość uczestników stanowili rzeczoznawcy majątkowi. Rejs potwierdził, że w żeglarstwie rekreacyjnym nie ma barier wiekowych ani kompetencyjnych; mogą wystąpić jedynie takie, które niesie za sobą spotkanie odmiennych osobowości członków załogi.

Żeglarstwo zapewne nie należy do najtańszych rodzajów rekreacji, ale przecież dla reprezentantów naszego środowiska nie stanowi to problemu, a uwierzcie mi – naprawdę warto tak odpoczywać!

**Jerzy Latuszkiewicz** – rzeczoznawca majątkowy (upr. nr 1207), jachtowy sternik morski. Mieszka i pracuje w Podkowie Leśnej. E-mail: jurlat@onet.pl

# ENGLISH ABSTRACTS

## The new regulation does not solve all the problems associated with the valuation of the property. The Federation's Comment.

**On August 26 of this year a new regulation by the Council of Ministers dated 14 July 2011 entered into force amending the regulation on property valuation and appraisal preparation (Dz. U. No 165, item 2011. 985). It organizes and clarifies some previously existing provisions on the valuation of the property.**

An example of this is the content of paragraphs 36 and 37, regarding the valuation of real property acquired for the construction or widening of the roads and building railways. Introduced change results in most cases, in possibility of pricing based on prices of land from which acquired land was separated. **Its adoption is, among others, the result of lobbying by the Polish Federation of Valuers' Associations.**

In the amended version of the regulation the previous paragraph 50 was removed. It had provided that, in case of a new development plan (or changes to it) passed by a municipal council, where a property value changes (generally increases), the owner selling his property pays the municipality so called planning fee. This fee is dependent on changes in property value. Current provision stipulated that the valuation of the property omitted components of the property (eg buildings). **Deleting this section without concurrent changes in the Law on spatial planning and development may lead to confusion in determining changes in property values.** Due to the legislative elections introduction of an adequate provision, at best, will take several months.

PFSRM also pointed to the merits of stating in the regulation the definition of „actual method of the property use". This general formulation is stated in Article. 37.1. Act on spatial planning and development (Dz. U. No 80 of 2003, pos. 717 with later amendments). **The lack of definition makes it difficult to correctly prepare operational estimates and is the cause of effective claims. Unfortunately such definition is not included in the amended regulation.**

*The new regulation addresses a number of problems associated with the proper valuation of the property, it is a step in the right directio, but it does not resolve all the issues that require sorting out* – says Krzysztof Bratkowski, Vice President of the Federation.

## XX National Conference of Real Estate Valuers in Katowice

„Land management above and below the ground" – was the title of the jubilee XX National Confererence of Valuers which was held from 28-30th of September in the capital of Silesia. The conference coincided with the 30th anniversary jubilee of the Silesian Association of Valuers which was the conference organizer.

The conference focused on global laws regulating the use of space above and below land property, stimulation of economic efficiency of the spatial structure of Polish cities and the revitalization of urban structure through public-private cooperation among other things.

One of the patrons of the conference was TEGOVA, therefore, the first speaker was the president of the European Group of Valuers' Associations, Roger Messenger, who presented the organization's role in the process of harmonization of property valuation in Europe.

During the first day of the conference the Deputy Minister of Infrastructure Piotr Styczeń discussed the status of work on project objectives for the Act on separate ownership of buildings. The purpose of this regulation is the introduction to the legal system of a new kind of property that may be separate from the ownership of the land. It foresees the possibility of establishing a separate ownership of buildings located above or below the surface of the property. Such solution will create opportunities for the development of real estate construction and development in urban centers, in areas considered to be architecturally impossible for further development. The construct of the proposed regulation will contribute to the development and modernization of public transport infrastructure in the country and will create new and attractive locations for commercial investments.

Among the speakers opening the conference was Władysław Brzeski from the European Real Estate Foundation, who spoke about global trends in the use of space „above" and „under" the land. This theme was also the theme of the first thematic session on Thursday.

Invited lawyers presented legal basis for the use of these spaces above and below the ground, as well as highlighting the merits of public ownership in a market economy.

Subsequent sessions related to environmental and urban planning (including economic consequences of spatial policy planning and impact of local government spatial planning on the space management), as well as

economic issues (including the rising of economic efficiency of the spatial structure of Polish cities and the revitalization of the urban fabric through Public-private cooperation).

Saturday part of the conference was dedicated to city planners and their presentations of examples of space management – on the basis of cases from Katowice, Łódź and Warszawa.

XXX Jubilee anniversary of the association – the organizer of the conference – was celebrated in the form of Silesian feast.

☞ **Judge Marian Wolanin has written an article about the legal requirements for determining the value of property assigned or held for public roads.**

The subject of his discussion is taking over ownership and right of perpetual use of land assigned or held for public roads.

The value of a property is a statutory benchmark to determine compensation for the withdrawal of rights to that property for those who are entitled to it. Withdrawal may be forced or voluntary, although the phrase „withdrawal" in linguistic terms can be hardly treated as voluntary, and therefore a more appropriate word to describe the transfer of rights to the property to another party regardless of how this transfer occurs is a „takeover" of these rights, the author tries to define the term 'takeover'.

Acquisition of rights of entitlement to a property may be voluntary or compulsory. This is due to the nature of the influence which a buyer exercises over the existing bearer of the legal right. Voluntary acquisition of rights occurs when the current entity is willing to transfer rights to another entity. It is not enough in this case to state the lack of opposition to the acquisition, because no transfer of rights in this case can be implied. The current entity must clearly and explicitly articulate their willingness to surrender his rights to another entity. An example of such an acquisition is a real estate sales contract.

Compulsory acquisition of rights occurs when the effect of this acquisition is not dependent on the will of the current entity. The acquisition happens regardless of whether the existing subject of the legal right so wishes. An example of such acquisition is expropriation and nationalization.

Acquisition of rights may be the result of legal action or legal event. Legal action may be of a civil code or public law (administrative) nature. Civil code activities are classic contracts of sale, exchanges, donations, contributions in kind to the company. While the public law activities are decisions on expropriation. Civil activities can be divided into conventional (eg, sales) and judicial (judicial abolition of ownership by sale of common property division of profits from the sale). Judicial acts in the sense used here relate essentially to those cases in which the buyer shall have a claim to obtain the rights to the property or part thereof. For this reason, civil actions of foreclosing properties can be divided into a fully voluntary and claims.

Acquisition of rights may also be the result of legal events, which are divided into events in the sphere of civil law, and events in the sphere of public law. Such legal events resul in the acquisition of legal rights, regardless of the will of the current entity and regardless of the will of the subject of the newly acquired right.

The variety of specified ways to transfer property rights affects determination of the remuneration for the acquired right. Remuneration in case of voluntary acquisition of rights is a price, while in the case of compulsory acquisition is a compensation. The price is dependent on the will of the parties, except where the party is a public entity, because then the price must be determined by the relation to the value of the acquired property as imposed by the legislature. The amount of compensation, however, generally must be in relation to the value of the acquired rights as designated by the legislature, except those cases in which the legislature has allowed the calculation of compensation by the parties in isolation from the value of the acquired rights.

The subject of further divagations by the author is valuation of the acquired right for determining value of compensation in those cases in which compensation must be in a definite relation to the value of the acquired right tied to the property. Due to the recent amendment to § 36 of the Council of Ministers regulation dated 21 September 2004 on the valuation of real estate appraisal and preparation of approximate valuation (Dz. U. No. 207, item. 2109, as amended.) Judge Wolanin's further discussion is related to cases covered by this provision.


**ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA**

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej **www.pfva.com.pl**
Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

**Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.**
Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

**e-mail: szkolenia@pfva.com.pl**

# Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
2. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
3. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
4. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
5. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
6. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
7. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
8. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, miedziany, oliwkowy)
9. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
10. Rzeczoznawca Majątkowy 61/09–64/09 – 22 zł
11. Rzeczoznawca Majątkowy 65/10–68/10 – 25 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 69/11 – 25 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 70/11 – 25 zł
14. Podstawy rolnictwa wycena nieruchomości rolnych. Wyd. II – Ryszard Cymerman – 60 zł
15. Opłaty adiacenckie. Wyd IV. – R. Cymerman, C. Kowalczyk, T. Telega – 42 zł
16. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2011 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
17. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
18. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł
19. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R Cymerman – 40 zł
20. Wycena nieruchomości przedsiębiorstw – Jan Konowalczuk – 49 zł
21. Excel krok po kroku – dla rzeczoznawców majątkowych – A. Hopfer, K.Trynkos – 40 zł
22. Europejskie Standardy Wyceny 2009 – PFSRM – 40 zł
23. Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
24. Przykłady wycen nieruchomości IDM – praca zbiorowa 2011 – 84 zł

**WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ**

- Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
- Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
- „Zaliczenia pocztowego" jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
- TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 14 dni.
- **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**


## Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

**00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50**

**www.pfva.com.pl**

| | | |
|---|---|---|
| Sekretariat | e-mail: pfva@pfva.com.pl | 22-627-07-17 |
| Szkolenia | e-mail: szkolenia@pfva.com.pl | 22-627-11-42 |
| Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk | | 22-627-11-37 |
| Wydawnictwa, Pieczątki | e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl | 22-627-11-37 |
| Księgowość | e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl | |
| Fax czynny całą dobę | | 22-627-07-79 |

# Prenumerata kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” na rok 2011

## cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

ODCINEK DLA ODBIORCY

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218
nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574
odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50
kwota:
tytułem:
zleceniodawca:

stempel dzienny

Opłata

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
l.k | nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 | 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4
W P * | waluta P L N | kwota:
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)
nazwa i adres zleceniodawcy
nazwa i adres zleceniodawcy cd.
tytułem
tytułem cd.

odcinek dla odbiorcy

Skład i druk: NAJCOMP tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Opłata

06

* - niepotrzebne skreślić

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218
nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574
odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50
kwota:
tytułem:
zleceniodawca:

stempel dzienny

Opłata

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
l.k | nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 | 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4
W P * | waluta P L N | kwota:
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)
nazwa i adres zleceniodawcy
nazwa i adres zleceniodawcy cd.
tytułem
tytułem cd.

odcinek dla banku zleceniodawcy

Skład i druk: NAJCOMP tel. (0 prefiks 22) 812 70 39

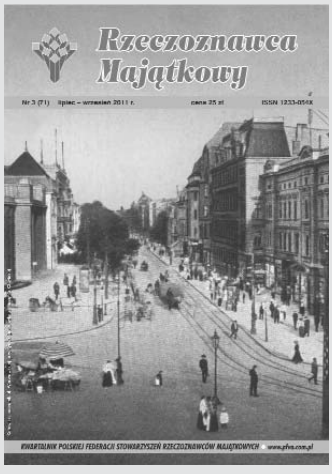
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Opłata

06

* - niepotrzebne skreślić

Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 3 (71) Vol III-2011
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.



**Rada Redakcyjna/Editorial Council**

Sabina Źróbek (**przewodnicząca**), Wojciech Dobosz, Marta Jurek-Maciak, Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek, Henryk Jankowski.

**Recenzenci/Rewievers**

prof. Ryszard Cymerman, prof. Andrzej Hopfer, dr Janusz Jasiński, prof. Stanisława Kalus, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisław Małecki, prof. Elżbieta Mączyńska, prof. Mieczysław Prystupa, prof. Wojciech Wilkowski, prof. Sabina Źróbek.

Liczba punktów do oceny parametrycznej jednostek – 6

**Zespół redakcyjny/Editorial Staff**

Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny), mprystupa@wsrm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), folca@interia.pl

Stali współpracownicy/Cooperation Staff:
Ewa Wojciul, Henryk Jankowski, Krzysztof Grzesik

Tłumaczenie/Translation:
Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:
Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos:
Mateusz Mniszek, Marek Górniak, Wojciech Pastwa (II i III okł.), Jerzy Latuszkiewicz (IV okł.),

Adres redakcji/Address
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa,
tel. 22 627 07 17, pfva@pfva.com.pl

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising
Jacek Korbień – tel. 22 627 11 37
(wydawnictwa@pfva.com.pl)

Nakład/Circulation 1300 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 14 października 2011 r.
(Issue submitted to print – October 14, 2011)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding:
J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa
tel. 22 810 26 04, info@jproperty.pl

© Copyright Polish Federation of Valuers Association
Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.
Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych,
nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.
Kopiowanie, przedruk i rozpowszechnianie całości lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.