



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

## OPINIA

### **Nowe rozporządzenie nie rozwiązuje wszystkich problemów związanych z wyceną nieruchomości**

**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 Rzecznawców 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.***

Warszawa, 28 sierpnia 2011 r.

Kontakt:

Krzysztof Bratkowski  
Wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych  
602 814 379, 22 627 07 17, [pfva@pfva.com.pl](mailto:pfva@pfva.com.pl)

Linh Nguyen  
Propublic agencja public relations  
660 545 811, 22 828 20 66, [linh@propublic.pl](mailto:linh@propublic.pl)

---

**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych** jest ogólnopolską organizacją skupiającą 24 regionalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych. Głównym celem działalności PFSRM jest rozwiązywanie problemów środowiska rzeczoznawców. Prezydentem jest Krzysztof Urbańczyk. Siedziba mieści się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 50, tel. 22 627 07 17, fax 22 627 07 79, e-mail [pfva@pfva.com.pl](mailto:pfva@pfva.com.pl)