

# Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego

Pomimo obowiązywania od ponad dwunastu lat „potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego” czynność ta nadal budzi pewne kontrowersje, zwłaszcza w odniesieniu do zakresu działań jaki są konieczne w celu jej realizacji. Pewne wątpliwości budzi również nie tylko sam zakres czynności ale stosowane czasami nie w pełni precyzyjne nazewnictwo znajdujące odzwierciedlenie w treści wymagań formułowanych wobec rzeczoznawców przez zleceniodawców.

Instytucja potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wprowadzona została do polskiego systemu prawa Ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W art. 104) ustawy zmieniającym art. 156 wprowadzono dodatkowe punkty 3 i 4. Punkt 3 odnosił się okresu ważności operatu, natomiast punkt 4 określała zasady potwierdzenia aktualności.<sup>1</sup>

Analizując uzasadnienie do wymienionych zmian zawarte w druku sejmowym nr 1421 z dnia 12 marca 2003 r. znajdujemy jedynie odwołanie do kwestii dotyczących ważności operatu. W uzasadnieniu nie zawarto natomiast żadnych wyjaśnień ani wskazówek odnoszących się do zagadnienia związanego z potwierdzeniem aktualności operatu.

W toku dalszych prac legislacyjnych na podstawie delegacji zawartej w art. 159 powołanej ustawy Rada Ministrów w dniu 21 września 2004 r. wydała rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>2</sup>

W § 58. Wskazanego rozporządzenia określone zostały zasady realizacji zapisu ustawowego. Jak wynika z treści powołanego paragrafu 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....”

## **Potwierdzenie aktualności – zakres czynności**

Zakres czynności w procesie „potwierdzania aktualności” został precyzyjnie wskazany w treści pkt 4 art. 156. Jak wynika z treści przywołanego przepisu „Operat szacunkowy może być wykorzystywany ..., chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”

Sięgając do treści art. 154. a w szczególności do treści pkt 1., czytamy „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając

---

<sup>1</sup> 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. 5. Przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych.”; Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. (Dz.U. 2004 nr 141 poz. 1492)

<sup>2</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109)

w szczególności cel wyceny, **rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.**”

Wracając jeszcze raz do istoty czynności polegającej na „potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego” można w największym skrócie przyjąć, że może ono nastąpić wyłącznie w sytuacji, w której nie wystąpiły istotne zmiany ani w obszarze samego przedmiotu wyceny ani w obszarze szeroko rozumianego otoczenia<sup>3</sup>.

Jak wynika z analizy przedstawionych uwarunkowań prawnych „potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego” stanowi czynność o charakterze binarnym (zero-jedynkowym). Powyższe oznacza, że w ramach opisanych działań dojść może wyłącznie do potwierdzenia aktualności operatu lub odmowy realizacji takiej czynności. Jak wykazano wcześniej w ramach ustawowej instytucji potwierdzenia aktualności, nie może dojść do określenia nowej, innej niż wskazana w operacie podlegającym potwierdzeniu, wartości nieruchomości.

Wracając do wymogów stawianych rzeczoznawcy majątkowemu, w celu sformułowania wniosków dotyczących możliwości potwierdzenia aktualności lub stwierdzenia braku możliwości jego wykonania, rzeczoznawca musi przeanalizować czynniki, o których mowa w powołanym art. 154 w zakresie:

- rodzaju i położenia nieruchomości,
- przeznaczenia w planie miejscowym<sup>4</sup>,
- stanu nieruchomości<sup>5</sup>,
- dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wszystkie wymienione czynniki stanowią czynniki, brane pod uwagę i szczegółowo rozważane w przypadku każdej wyceny nieruchomości. W tym znaczeniu zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego niezbędnych dla potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego **obejmuje w zasadzie czynności tożsame z realizowanymi w trakcie pierwotnej wyceny**. Oczywiście dodatkowo w procesie wyceny brany pod uwagę jest również cel, jednak jak wynika wprost z treści art. 156, potwierdzenie aktualności może nastąpić wyłącznie w przypadku dalszego wykorzystania operatu dla tego samego celu. Ponadto jak wynika z treści art. 156, aktualizacji można dokonać tylko w przypadku braku istotnych zmian uwarunkowań prawnych, rozumianych w tym przypadku jako otoczenie prawne. Jedyną istotną różnicą w stosunku do czynności realizowanej przy pierwszej wycenie, występującą w przypadku potwierdzenia aktualności w obecnym stanie prawnym jest brak jasnego wskazania w jakiej formie czynności opisane wyżej mają być udokumentowane i czy w ogóle w treści lub poza treścią klauzuli należy o nich wzmiankować.

W tym kontekście proponowana w najnowszej nowelizacji treści pkt 4 art. 156 wydaje się jak najbardziej słuszna<sup>6</sup>.

Jak wynika z treści przesłanego projektu zmian do treści art. 156 ust. 4 proponuje się jego brzmienie w następującej postaci: „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 **oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej,***

---

<sup>3</sup> Pod pojęciem otoczenia rozumie się w tym przypadku wszelki czynniki pozostające poza nieruchomością

<sup>4</sup> Z uwzględnieniem treści art. 156 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1774 z p.zm )

<sup>5</sup> Z uwzględnieniem treści art. 4 pkt 17 ustawy jw.

<sup>6</sup> Projekt z dnia 9 czerwca 2016 r. USTAWA z dnia .....o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

***że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W takim przypadku operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;***

Jak czytamy między innymi w pkt 22 uzasadnienia do zmiany „propozycja ma na celu jasne i jednoznaczne określenie zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych. W dotychczasowej praktyce zauważalne są wątpliwości dotyczące czasu, w którym operat szacunkowy może być nadal wykorzystywany oraz momentu, od którego ten czas należy liczyć. Ponadto nie są sprecyzowane czynności merytoryczne, jakie powinien wykonać rzeczoznawca majątkowy w celu potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego. Proponuje się, aby potwierdzenie aktualności obejmowało kolejne dwanaście miesięcy licząc od zakończenia okresu, w którym operat szacunkowy mógł być wykorzystany, a potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno zostać udokumentowane stosowną analizą, załączoną do operatu szacunkowego.”

Użyte w projekcie określenie „analizy” wskazuje na konieczność przedstawienia i udokumentowania wniosków i w tym zakresie istotnie wypełnia istniejącą obecnie lukę interpretacyjną.

Należy jedynie pamiętać, że dodanie do treści art. 156 nie stanowi zmiany w sensie merytorycznym a jedynie uszczegóławia formę prezentacji czynności, które jak wykazano powyżej muszą i musiały być realizowane w każdym przypadku w ramach obowiązującego od roku stanu prawnego.

Okoliczność ta powinna być w szczególności uwzględniana przez rzeczoznawców majątkowych w przypadku oferowania lub uzgadniania warunków umów. Jak wskazano zakres czynności odnoszący się do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego jest tylko nieznacznie mniejszy niż czynności niezbędnych dla realizacji samej wyceny.

Radosław Gaca

Przewodniczący Komisji Standardów

PFSRM