

UZASADNIENIE

Aktualnie szczegółowe procedury określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sposób sporządzania, formę oraz treść operatu szacunkowego reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2022 r. poz. 555), wydane na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.), dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”. W związku ze zmianami w obszarze wyceny nieruchomości wprowadzonymi w 2021 roku przepisami ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1561), obecne rozporządzenie na mocy art. 10 ust. 1 ww. nowelizacji ustawy zachowuje moc obowiązującą nie dłużej niż do dnia 9 września 2023 roku. W związku z powyższym do wskazanej daty niezbędne jest wydanie nowego rozporządzenia regulującego przedmiotowe zagadnienia.

W przywołanej nowelizacji ustawy dokonano m.in. zmiany organu upoważnionego do wydania tego rozporządzenia. Dotychczas wydawała je Rada Ministrów, obecnie uprawnienie to przysługuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Ponadto uchylono przepisy nakładające na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązek ustalania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Z uwagi na pomocniczą funkcję, jaką pełnią standardy w procesie wyceny nieruchomości oraz ich *stricte* techniczny charakter uznano bowiem, że system norm prawnych nie jest miejscem właściwym do regulowania warsztatu wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Niemniej jednak wybrane rozwiązania metodyczne proponowane w dotychczasowych projektach standardów, które są niezbędne dla wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych powinny zostać uregulowane w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że obecnie rozporządzenie jest wydawane przez ministra właściwego otwiera się możliwość bardziej szczegółowego uregulowania pewnych kwestii, które wymagają unormowania na gruncie przepisów prawa.

Należy mieć również na uwadze, że obecne regulacje w obszarze metodyki wyceny nieruchomości obowiązują od niemal 19 lat i w tym czasie nie była dokonywana gruntowna zmiana tych przepisów. Istnieje zatem potrzeba szerszej modyfikacji rozporządzenia, która umożliwi dostosowanie procedur wyceny nieruchomości do panujących realiów rynkowych. Analogiczną potrzebę sygnalizuje również środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Gruntowa analiza obowiązujących przepisów rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jak również przegląd

aktualnego orzecznictwa oraz doktryny, a także dyskusje ze środowiskiem zawodowym rzeczoznawców majątkowych pozwoliły na zidentyfikowanie obszarów, które wymagają uregulowania bądź doprecyzowania, a także takich, które budzą rozbieżności interpretacyjne oraz trudności w stosowaniu w praktyce. W konsekwencji w przedmiotowym projekcie, poza normami prawnymi przeniesionymi z obowiązującego rozporządzenia, zaproponowano nowe rozwiązania bądź zaktualizowano dotychczasowe procedury, a także usystematyzowano oraz przereformowano pewne zagadnienia dla poprawy ich czytelności.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nowych rozwiązań przewidzianych w projekcie.

Przepisy ogólne (rozdział 1)

Przepis § 2 definiuje używane w rozporządzeniu pojęcia:

- 1) ustawy, przez którą należy rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nieruchomości leśnej rozumianej jako grunt, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), tj. grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony przeznaczony do produkcji leśnej lub stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo wpisany do rejestru zabytków, a także grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne;
- 3) pasa służebności przesyłu rozumianego jako powierzchnia nieruchomości lub jej części związana z urządzeniem przesyłowym, niezbędna do wykonywania przez przedsiębiorcę przesyłowego uprawnień objętych treścią służebności przesyłu;
- 4) współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu, przez który należy rozumieć stopień ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w prawo własności nieruchomości.

W § 3 ust. 2 i 3 uregulowano kwestię dokonywania oględzin nieruchomości przy szacowaniu nieruchomości. Obowiązujące przepisy nie wskazują wprost na taki obowiązek, niemniej jednak z przepisów tych wynika, że proces wyceny nieruchomości powinien być oparty na konkretnych danych oraz informacjach o nieruchomości, umożliwiających prawidłowe ustalenie jej cech oraz wszelkich innych okoliczności, które mają wpływ na określaną wartość nieruchomości. W tym celu rzeczoznawca majątkowy powinien wykorzystywać wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach. Bezspornie niezbędnym elementem procesu wyceny są zatem oględziny

nieruchomości. Pozwalają one bowiem na dokładne „zapoznanie się z nieruchomością”, przede wszystkim w kontekście ustalenia jej stanu techniczno-użytkowego oraz stanu zagospodarowania. Podczas oględzin nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonuje również rozeznania i faktycznej oceny otoczenia nieruchomości, położenia względem punktów handlowo – usługowych, dostępu do komunikacji miejskiej, jakości i dostępności dróg dojazdowych, a także wielu innych czynników, które mogą mieć wpływ na określaną wartość nieruchomości. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym również fakt, że rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest zatem dokładanie wszelkich starań, aby podejmowane przez niego działania, dokumentowane w operacie szacunkowym, nie budziły żadnych wątpliwości co do ich poprawności i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Podkreślenia wymaga również, że pomimo braku przepisu nakładającego wprost na rzeczoznawców majątkowych obowiązek dokonywania oględzin nieruchomości, takie działania zostały wpisane w ugruntowaną praktykę środowiska zawodowego i co do zasady są wykonywane zarówno w procesie szkolenia kandydatów na rzeczoznawców majątkowych podczas praktyki zawodowej, jak również przy szacowaniu nieruchomości. Oględziny nieruchomości stanowią bowiem ten element procesu wyceny, bez którego określenie wartości nieruchomości, co do zasady, nie powinno mieć miejsca. Mając jednak na uwadze, że konieczność dokonywania oględzin nieruchomości w procesie wyceny można na gruncie obowiązujących przepisów wywodzić jedynie z generalnych zasad obowiązujących przy szacowaniu nieruchomości, zaproponowano uregulowanie tej kwestii wprost w przepisach rozporządzenia. Jednocześnie biorąc pod uwagę, że w praktyce mogą zdarzać się sytuacje, w których dokonanie oględzin nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego będzie utrudnione, a nawet niemożliwe (np. ocena standardu wykończenia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, niewpuszczenie na teren nieruchomości wycenianej na potrzeby postępowania egzekucyjnego), a w niektórych szczególnych sytuacjach również niecelowe (np. przy dokonywaniu tzw. wycen retrospektywnych, gdzie stan nieruchomości przyjmuje się z dat przeszłych) wskazano, że oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się także odstępianie od ich dokonania. Ograniczony zakres oględzin lub odstępianie od ich dokonania wymaga jednak uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Znajomość rynku nieruchomości jest podstawowym i niezbędnym warunkiem umożliwiającym określenie wartości nieruchomości. Właściwe określenie rynku nieruchomości oraz rzetelna

charakterystyka i analiza tego rynku stanowią podstawę dobrze przeprowadzonego procesu wyceny. Rzeczoznawca majątkowy decyduje jaki rynek nieruchomości jest najbardziej odpowiedni, jednak nie ma w tym zakresie pełnej dowolności. W przepisie § 3 ust. 5 wskazano, że określenie właściwego rynku nieruchomości uzależnione jest od przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny i dostępności danych. Określając właściwy rynek nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wskazać w operacie szacunkowym jego rodzaj i obszar oraz okres badania. Obszar analizowanego rynku powinien być w miarę możliwości jednorodny, to znaczy powinno go charakteryzować podobieństwo. Jak wskazano zatem w § 3 ust. 6 obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości, przy czym obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu. W orzecznictwie obszar rynku lokalnego przypisywany jest zwykle do terenu gminy, a niekiedy powiatu, natomiast obszar rynku regionalnego utożsamiany jest terytorialnie z obszarem województwa. Taki sposób rozumowania prowadzi nierzadko do działań nieracjonalnych. Z tego powodu nietrafne byłoby automatyczne i kategoryczne przyjmowanie, że podział administracyjny jest tożsamy z podziałem ekonomicznym mającym wpływ na ceny i określaną wartość nieruchomości. Potwierdza to również Najwyższy Sąd Administracyjny wskazując, że nadrzędne wobec granic administracyjnych jest podobieństwo ekonomiczne, społeczne, bliskie sąsiedztwo, spójność zagospodarowania czy powiązania komunikacyjne. Na uwagę zasługuje pogląd prezentowany przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi, który w wyroku z dnia 9 sierpnia 2019 r., sygn. akt II SA/Łd 422/19 wskazał, że *„W istocie, w przypadku nieruchomości położonych na granicy administracyjnego podziału kraju, nieruchomości położone bliżej, choć znajdujące się formalnie w innej jednostce administracyjnej, mogą stanowić bardziej reprezentatywną grupę do porównania wartości nieruchomości.”* Mając na uwadze powyższe, obszar analizowanego rynku nieruchomości każdorazowo powinien być ustalany indywidualnie do danego przypadku wyceny przez eksperta posiadającego wiedzę specjalną w zakresie szacowania nieruchomości, tj. przez rzeczoznawcę majątkowego, z zachowaniem wytycznych w tym zakresie określonych na gruncie przepisów prawa.

Rodzaje podejść, metod i techniki wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik (rozdział 2)

Podejście porównawcze

Przepisy § 4–8 regulują warunki stosowania oraz metodykę podejścia porównawczego przy szacowaniu nieruchomości. Przeważająca większość wycen dokonywana jest właśnie przy zastosowaniu tego podejścia. Na gruncie dotychczasowych doświadczeń oraz obserwacji praktyki

dostrzega się pewne nieprawidłowości oraz błędy popełniane w procesie szacowania nieruchomości, które *de facto* wynikają z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów lub ich niewłaściwego stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się, że przyczyny tego stanu rzeczy można upatrywać w zbyt ogólnie sformułowanych normach prawnych, które pozostawiały zbyt duże pole do interpretacji i w konsekwencji mogły doprowadzić do pewnych błędów. Takie zjawisko wynikać może również z faktu, że część wytycznych metodycznych do stosowania podejścia porównawczego zawiera wyłącznie norma branżowa, która nie jest wiążąca, a wyłącznie zalecana do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Aby zminimalizować zjawiska prowadzące do wątpliwych, często niepoprawnych wycen nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego zaproponowano włączenie do przepisów rozporządzenia kluczowych rozwiązań metodycznych proponowanych w istniejącej normie branżowej oraz w opracowanym wcześniej projekcie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych dedykowanym przedmiotowej materii. Niniejsze rozporządzenie nie wprowadza zatem nieznanymi wcześniej elementów metodyki wyceny. Doprecyzowuje natomiast obowiązujące dotychczas regulacje i wskazuje na sposoby ich stosowania, co w konsekwencji powinno doprowadzić do poprawy jakości dokonywanych wycen.

Prawidłowo sporządzona wycena musi opierać się na wiarygodnych i rzetelnych danych. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość nie tylko cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, ale także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§ 4). Warto przy tym wskazać, że za cechy nieruchomości należy uznać te cechy, które w największym stopniu wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Taki warunek zapisany jest również w obowiązującym rozporządzeniu, nie zawsze jest jednak właściwie interpretowany. Zdarza się, że rzeczoznawcy majątkowi nie sięgają do danych źródłowych dotyczących transakcji, na których opierają wyceny, w niedostateczny sposób analizują transakcje będące przedmiotem obrotu na danym rynku nieruchomości, nie weryfikują również warunków zawarcia takich transakcji. Niejednokrotnie ograniczają się od pozyskiwania informacji o nieruchomościach z rejestrów cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, korzystają też z mało wiarygodnych źródeł, opierając się wyłącznie na dokumentacji przekazanej od zleceniodawcy wyceny w żaden sposób jednak przez rzeczoznawcę majątkowego niezwyfikowanej, czy też na tworzonych w dość dowolny sposób „*prywatnych baz danych o nieruchomościach*”. Stąd też przepisy rozporządzenia wskazują na źródła informacji o materiale porównawczym, z których powinien korzystać rzeczoznawca majątkowy. W przepisie § 5 ust. 2 jednoznacznie wskazano, że cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen

nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. To, z których źródeł informacji skorzysta rzeczoznawca majątkowy należy do jego decyzji. Podkreślenia jednak wymaga, że rzeczoznawca majątkowy powinien w taki sposób dobierać źródła danych, z których skorzysta w danej sytuacji faktycznej, aby możliwe było dokładne przeanalizowanie informacji o nieruchomościach podobnych i w konsekwencji pozyskanie wiarygodnego materiału porównawczego. Bezspornie jednym z najistotniejszych źródeł danych o nieruchomościach, z których powinien korzystać rzeczoznawca majątkowy są akty notarialne. Analiza aktów notarialnych umożliwi bowiem m.in. weryfikację, czy dana transakcja spełnia warunki rynkowe, w szczególności czy strony umowy były od siebie niezależne, bądź też czy nie wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji, a w konsekwencji czy może ona zostać wykorzystana przy szacowaniu nieruchomości. Dodatkowego wyjaśnienia wymaga, że proponowana regulacja przedstawia ponadto jeden ze sposobów zastosowania w procedurze wyceny ogólnej zasady wynikającej z przepisu art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazującego na źródła danych o nieruchomościach wykorzystywanych przy szacowaniu nieruchomości. Jednocześnie w przepisie § 5 ust. 2 wprowadzono pojęcie zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Zbiór ten tworzy się na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ustalonych na podstawie wymienionych w tym przepisie źródeł informacji.

Przepis § 5 ust. 1 reguluje kwestie okresu, z którego należy przyjmować do analizy i porównań transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. Biorąc pod uwagę, że na rynku nieruchomości, który może charakteryzować się niejednorodnością, niedoskonałością, a także małą elastycznością popytu i podaży, do określenia wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien przyjmować nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym momentowi wyceny. Tylko wtedy bowiem będzie możliwe oszacowanie wartości nieruchomości najlepiej odzwierciedlającej sytuację panującą na rynku w dacie wyceny. Jednocześnie, biorąc pod uwagę utrwaloną w orzecznictwie sądowo-administracyjnym linię orzeczniczą oraz ugruntowaną praktykę środowiska zawodowego w zakresie przyjmowanej cezurę czasowej dotyczącej okresu badania cen na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości wskazano, że przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Rzeczoznawca majątkowy powinien również zaktualizować ceny nieruchomości podobnych na dzień określenia wartości nieruchomości w przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku (§ 5 ust. 3). Przepis ten wymaga również, by przyjęty poziom zmian cen lub

stwierdzenie brak zmian cen uzasadnić w operacie szacunkowym. Podstawę aktualizacji cen stanowi przede wszystkim analiza cen nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. W przypadku niewystarczających danych, określenia zmian poziomu cen można dokonać na podstawie rozszerzonego obszaru rynku i okresu badania cen lub na podstawie innych porównywalnych rynków nieruchomości.

Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny z cenami zaktualizowanymi na dzień określenia wartości nieruchomości stanowi podstawę kolejnych czynności w procesie szacowania, w tym podstawę ustalenia cech rynkowych oraz ich stanów (gradacji ocen), a także ustalenia jednostkowej ceny minimalnej (C_{\min}), ceny maksymalnej (C_{\max}), rozstępu cenowego ($\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$) istotnego w metodzie porównywania parami oraz ceny średniej (C_{sr}) wykorzystywanej w metodzie korygowania ceny średniej.

Przepisy § 5 ust. 4–6 zawierają normy dotyczące przyjmowania w procesie wyceny transakcji nieruchomościami podobnymi, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji. Regulacje w tym zakresie zostały przeniesione z obowiązującego dotychczas rozporządzenia, z tą jednak różnicą, że nieco przeformułowano regulację dotyczącą przyjmowania do wyceny cen uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu. Należy zauważyć, że często ceny uzyskane w drodze przetargu nie odbiegają od cen rynkowych. Wręcz przeciwnie, w wielu przypadkach zdarza się, że najlepiej odzwierciedlają warunki rynkowe, gdzie spotyka się strona podaźowa z popytowa (zachowany jest czas ekspozycji, wcześniejsze wyceny, obniżki cen w przypadku braku oferentów, niezależne i zdecydowane na transakcję strony, itp.). W obecnych realiach rynkowych nie znajduje zatem uzasadnienia narzucanie „sztywnych” ram kwalifikujących, bądź nie, cenę uzyskaną w drodze przetargu jako sytuację typową. W związku z powyższym w § 5 ust. 6 wskazano, że ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości. A zatem to rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo ocenić, czy cena uzyskana w drodze przetargu odzwierciedla rynek i może stanowić podstawę konkretnej wyceny.

Przepisy § 6 doprecyzowują pojęcie cech rynkowych ustalanych w procesie szacowania przy stosowaniu podejścia porównawczego. Istotnym problemem w wielu wycenach jest bowiem niezrozumienie istoty cech rynkowych, co powoduje, że cechy te są ustalane w sposób dość schematyczny, niekiedy nawet przypadkowy, co w takich przypadkach oznacza, że procedura określenia wartości nieruchomości musi być obarczona *ex officio* błędem. Podkreślenia wymaga, że w procesie wyceny nieruchomości nie wszystkie indywidualne właściwości nieruchomości muszą być uznane za cechy rynkowe. Należy wyraźnie odróżnić cechy nieruchomości podobnych od cech rynkowych. Cechami rynkowymi są bowiem tylko te właściwości, które różnicują ceny w zbiorze

nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Cechy rynkowe nie mają uniwersalnego charakteru i ustala się je każdorazowo indywidualnie do danej sprawy na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen (§ 6 ust. 1). Dobór cech rynkowych dla potrzeb konkretnej wyceny nie powinien zatem wynikać z subiektywnych przekonań rzeczoznawcy majątkowego.

Podkreślenia przy tym także wymaga, że z punktu widzenia procesu wyceny nie są istotne wszystkie cechy nieruchomości, czy to prawne, fizyczne, czy użytkowe, a jedynie te, które w zasadniczy sposób kształtują jej wartość. To samo tyczy się danych identyfikacyjnych nieruchomości podobne. Przy szacowaniu nieruchomości istotne znaczenie mają przede wszystkim cechy rynkowe nieruchomości podobnych, a nie dane identyfikacyjne tych nieruchomości (np. istotne jest, iż nieruchomość położona jest w centrum administracyjno-usługowym miasta, a nie fakt, iż zlokalizowana jest przy ulicy o konkretnej nazwie).

Rzeczoznawca majątkowy powinien opisać poszczególne cechy rynkowe, jak również określić i opisać skalę ocen każdej z tych cech (§ 6 ust. 2). Podobnie jak cechy rynkowe, również i skala ich ocen powinna wynikać wprost ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Istotne jest przy tym, że cechy rynkowe w niejednakowym stopniu wpływają na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Dlatego dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w tym zbiorze. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny, można również przyjąć inny sposób, który należy wskazać w operacie szacunkowym (§ 6 ust. 3).

Proponowane powyżej rozwiązania znajdują zastosowanie do wszystkich metod wyceny przewidzianych do stosowania w ramach podejścia porównawczego.

W przepisie § 8 uszczegółowiono natomiast metodykę stosowania poszczególnych metod wyceny z podejścia porównawczego. Proponowane regulacje są powszechnie znane i stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, zawarte są bowiem w wypracowanych przez środowisko zawodowe normach branżowych. Z uwagi jednak na identyfikowane nieprawidłowości w zakresie stosowania tych metod w procesie wyceny, uznano za zasadne przeniesie pewnych rozwiązań na grunt przepisów prawa. Procedury zastosowania metody porównywania parami doprecyzowano zatem poprzez wskazanie, że do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Jednocześnie korekty cen transakcyjnych należy dokonywać na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach (ust. 1). W procedurze metody

korygowania ceny średniej zaakcentowano natomiast potrzebę uwzględniania położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną (**ust. 2**). Doprecyzowanie procedur zastosowania metody analizy statystycznej rynku wynika z potrzeb praktyki. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że co prawda metoda ta nie jest powszechnie stosowana do wyceny nieruchomości niemniej jednak, jeżeli już takie przypadki mają miejsce, to sposób, w jaki jest realizowana nie jest jednolity. Metoda analizy statystycznej rynku stanowi jedną z metod stosowanych do wyceny nieruchomości w ramach podejścia porównawczego. Oznacza to, że jej zastosowanie wymaga spełnienia wszystkich warunków stawianych dla wykorzystania tego podejścia określonych w przepisach. Z tego względu, dla rozwiania wszelkich wątpliwości w **§ 8 ust. 3** jednoznacznie wskazano, że zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych w metodzie analizy statystycznej rynku tworzy się na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ustalonych na podstawie wymienionych w tym przepisie źródeł informacji.

Podejście dochodowe

W przepisie **§ 10 ust. 3** doprecyzowano pojęcie dochodów z nieruchomości, na których opiera się podejście dochodowe stosowane w wycenie nieruchomości. Warunkiem zastosowania podejścia dochodowego do określenia wartości nieruchomości jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W przepisie § 10 ust. 3 wskazano zatem, że oprócz wpływu z czynszów najmu lub dzierżawy dochody z nieruchomości obejmują również wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości. Mogą być to w szczególności wpływy z reklam lub innych urządzeń zamontowanych na nieruchomościach, np. wpływy z udostępniania nieruchomości na anteny telefonii komórkowych, czy bankomaty.

W przepisie **§ 11 ust. 2** doprecyzowano, że ustalając stopę kapitalizacji w sposób wskazany w projekcie, należy uwzględniać również stopień ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. Analogiczne założenie występuje już dzisiaj przy ustalaniu stopy dyskontowej. Obie stopy są stopami zwrotu, dlatego zasadne jest przyjęcie takich samych zasad dla obydwu wskaźników. Ponadto przyjęcie takiego założenia jest szczególnie istotne przy ustalaniu stopy kapitalizacji, która ze swojej istoty powinna zawierać wszelkie ryzyka związane z wycenianą nieruchomością.

Ponadto, mając na uwadze potrzebę zachowania spójności regulacji odnoszących się do ustalania stóp zwrotu w **§ 12 ust. 4** uszczegółowiono, że stopę dyskontową, podobnie jak stopę kapitalizacji, ustala się, co do zasady, na podstawie badania rynku nieruchomości. W literaturze przedmiotu

podkreśla się, że stopa dyskontowa odzwierciedla postawy inwestorów na rynku nieruchomości, co tym bardziej uzasadnia celowość zaproponowanego rozwiązania.

Podejście mieszane

W § 17 ust. 1 rozszerzono możliwość zastosowania metody pozostałościowej do określania wartości nieruchomości o przypadki, w których na nieruchomości mają być prowadzone także inne niż budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, montaż, remont obiektu budowlanego, działania wpływające na stan techniczno-użytkowy nieruchomości. Dotychczasowy katalog robót ma charakter zamknięty i często jest interpretowany w sposób literalny, sprowadzając definicję robót budowlanych do przepisów prawa budowlanego. Tymczasem praktyka wyceny wskazuje na szereg innych zachowań rynkowych wymagających wykonania robót poza wskazanymi robotami budowlanymi lub robotami rozbiórkowymi, np. przygotowanie gruntu zdegradowanego do stanu umożliwiającego jego sprzedaż lub rozpoczęcie inwestycji. Tego rodzaju działania wymagają niejednokrotnie przy wycenie gruntu zastosowania formuły metody pozostałościowej, a obowiązujące normy prawne dedykowane metodzie pozostałościowej tego nie przewidują. Modyfikacje § 17 ust. 2 oraz § 18 ust. 1 pkt 2 stanowią zmiany wynikowe.

W § 21 i 22 zmodyfikowano regulacje odnoszące się do metody wskaźników szacunkowych gruntów stosowanej do wyceny nieruchomości w ramach podejścia mieszanego. Obowiązująca formuła metody wskaźników szacunkowych gruntów nie odzwierciedla sytuacji na rynku nieruchomości. W opinii znacznej części środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych wartości nieruchomości określane przy zastosowaniu wskazanej metody znacznie zaniżają wartość gruntów rolnych i leśnych, a przecież przy zastosowaniu tej metody określa się wartość rynkową nieruchomości. Jednocześnie rynek nieruchomości nie zawsze dostarcza dane rynkowe, które mogłyby stanowić podstawę wyceny tych gruntów w podejściu porównawczym. Problem ten dotyczy w szczególności nieruchomości leśnych. Pomimo miejscami dużej liczby transakcji nieruchomościami leśnymi w ostatnich latach istnieje wiele obiektywnych przeszkód, aby można było je przyjąć jako materiał porównawczy zgodnie z definicją wartości rynkowej. Z tego względu rzeczoznawcy majątkowi próbują radzić sobie z wyceną gruntu leśnego poprzez porównywanie do cen słabych gruntów rolnych lub przeznaczonych do zalesienia albo stosując obowiązującą metodykę, która nie odpowiada realiom rynkowym i prowadzi do „zaniżania” wartości gruntów leśnych (uzyskiwane przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów wyniki wyceny nieruchomości leśnych zbliżone są do cen słabych gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia). Mając na uwadze powyższe okoliczności zaproponowano modyfikację procedur wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów w kierunku urealistycznienia wyników wyceny uzyskiwanych przy zastosowaniu tej metody.

Zgodnie z projektowanym § 21 wartość nieruchomości rolnej w metodzie wskaźników szacunkowych gruntów określa się według zaproponowanego wzoru, z uwzględnieniem powierzchni klasy bonitacyjnej użytku rolnego, wskaźnika szacunkowego gruntu, współczynnika korekcyjnego, ceny 1 decytony ziarna żyta oraz współczynników korygujących uwzględniających szczególne cechy nieruchomości rolnej, wskazane w projektowanym § 24 ust. 1 pkt 1.

Dotychczas wskaźniki szacunkowe gruntów rolnych w zależności od klasy bonitacyjnej i okręgu podatkowego przyjmowane były według wielkości określonych tabelarycznie w załączniku do rozporządzenia. Zgodnie z nową formułą wskaźnik szacunkowy gruntu należy przyjmować jako dziesięciokrotność aktualnego średniego plonu ziarna żyta z 1 hektara, wyrażonego w decytonach, podawanego dla kraju przez Główny Urząd Statystyczny.

W procedurze wyceny nieruchomości rolnej wprowadzono natomiast dodatkowy, nowy wskaźnik – współczynnik korekcyjny. Współczynniki te w zależności od klasy bonitacyjnej użytku rolnego i położenia w okręgu podatkowym określone zostały w załączniku nr 1 do rozporządzenia. Wielkości tych współczynników zostały zaproponowane w taki sposób, aby lepiej odzwierciedlały warunki rynkowe panujące na rynku nieruchomości.

Współczynniki korygujące uwzględniające szczególne cechy nieruchomości rolnej, które należy wziąć pod uwagę przy określaniu wartości nie stanowią *novum*, bowiem analogiczne regulacje zamieszczone są w obowiązującym rozporządzeniu, z tą tylko różnicą, że parametry te nie zostały zdefiniowane jako współczynniki korygujące. Dla usystematyzowania stosowanych pojęć oraz odróżnienia tych współczynników od współczynników korekcyjnych oraz wskaźników szacunkowych gruntów zaproponowano zdefiniowanie ich w wskazany sposób.

W przepisie § 24 ust. 2 doprecyzowano, że współczynniki korygujące dla cech szczególnych nieruchomości rolnej ustala rzeczoznawca majątkowy na podstawie analizy rynku. Analogiczny mechanizm dotyczy również ustalania współczynników korygujących dla cech szczególnych gruntów leśnych.

Jednocześnie w § 24 ust. 1 pkt 1 i 2 zmodyfikowano katalog cech szczególnych nieruchomości rolnych i leśnych, które należy uwzględnić przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów. Od momentu wejścia w życie w 2004 roku przepisów w tym zakresie rolnictwo oraz gospodarka leśna znacznie się rozwinęły. Wobec tego znaczenie pewnych cech szczególnych nieruchomości rolnych i leśnych również ewaluowało. Z tego względu konieczne jest zaktualizowanie przedmiotowej normy prawnej. W przypadku gruntów leśnych katalog cech szczególnych rozszerzono o strefę zagrożenia pożarowego terenów leśnych. O podatności obszarów leśnych na powstanie pożarów decydują trzy zasadnicze czynniki: położenie geograficzne, warunki

klimatyczne oraz szata roślinna (gatunki drze w drzewostanie). Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz. U. z 2022 r. poz. 1065) wyróżnia się trzy kategorie zagrożenia pożarowego: I kategoria – duże zagrożenie pożarowe, II kategoria – średnie zagrożenie pożarowe oraz III kategoria – małe zagrożenie pożarowe.

W przypadku zastosowania metody wskaźników szacunkowych gruntów do określania wartości nieruchomości leśnej (§ 22) wartość tę określa się według zaproponowanego wzoru, z uwzględnieniem wskaźnika szacunkowego gruntu, powierzchni drzewostanu o ustalonym gatunku, klasie bonitacyjnej drzewostanu oraz wieku rębności, ceny 1 m³ drewna oraz współczynników korygujących uwzględniających szczególne cechy nieruchomości leśnej, wskazane w projektowanym § 24 ust. 1 pkt 2.

Zgodnie z § 22 ust. 1 wskaźnik szacunkowy gruntu określa się w zależności od wieku rębności, głównego gatunku lasotwórczego na danym siedlisku i klasy bonitacyjnej drzewostanu w metrach sześciennych drewna. Informacje o głównych gatunków lasotwórczych, klasie bonitacyjnej drzewostanu oraz wieku rębności pozyskuje się odpowiednio z planów urządzenia lasów, uproszczonych planów urządzenia lasów albo decyzji wydanych na podstawie inwentaryzacji stanu lasu (§ 22 ust. 4). Natomiast docelowy wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego przyjmuje się według wielkości określonych tabelarycznie w załączniku nr 1 do rozporządzenia. Wyjaśnienia przy tym wymaga, że wartość wskaźnika szacunkowego gruntu leśnego (W_{BGi}) jest pochodną badań naukowych prowadzonych w Katedrze Urządzania Lasu Uniwersytetu rolniczego w Krakowie (obecnie Katedra Zarządzania Zasobami Leśnymi). Wartość wskaźnika została ustalona w następujący sposób. W pierwszej kolejności określono wartość gruntu leśnego w podejściu dochodowym. Następnie obliczono wartość pieniężną zasobów drzewnych, jaką uzyskuje drzewostan na danym gruncie leśnym w zależności od gatunku, wieku i bonitacji, w szczególności obliczono, jaką wartość uzyskuje drzewostan na danym gruncie leśnym w wieku rębności. Obliczenia wykonano dla drzewostanów rzeczywistych oraz dla drzewostanów modelowych, opisanych w Tablicach zasobności i przyrostu miąższości autorstwa B. Szymkiewicza. Ww. tablice zasobności stanowią w urządzaniu lasu punkt odniesienia do określenia zadrzewienia oraz do oceny wykorzystania potencjału produkcyjnego siedliska, czyli do oceny produktywności gruntu leśnego w zależności od gatunku, wieku i bonitacji. W kolejnym kroku obliczono wskaźniki alokacji wartości gruntu, czyli iloraz wartości gruntu i wartości drzewostanu. W oparciu o wielkość współczynników alokacji wartość gruntu leśnego wyrażono jako iloczyn wartości drzewostanu wzorcowego w wieku rębności i współczynnika alokacji. Europejskie Standardy Wyceny Nieruchomości podają metodę wskaźników alokacji do wyceny wartości gruntu lub innych części składowych poprzez poznanie

zależności między wartością różnych części składowych nieruchomości a wartością rynkową całej nieruchomości. Po pomnożeniu wartości drzewostanu wzorcowego w wieku rębności przez współczynnik alokacji obliczony empirycznie dla różnych wieków rębności i dla drzewostanów wzorcowych i przyjmowany jako stała uzyskuje się wartość gruntu leśnego uśrednioną w skali całego gospodarstwa leśnego, bez względu na zróżnicowanie cech poszczególnych pododdziałów i działek. Dlatego należy tak uzyskaną wartość skorygować o wyrażenie $(1 + \dots)$ współczynniki korygujące wartość gruntu leśnego). Ten sposób wyceny był szeroko prezentowany na szkoleniach dla rzeczoznawców majątkowych oraz konferencjach naukowych. Wyniki tak określanej wartości spotkały się z uznaniem w różnych regionach kraju, choć pojawiały się głosy, że metoda obliczania wartości drzewostanu wzorcowego w wieku rębności może być zbyt skomplikowana. W celu uproszczenia procedury dla podanych w Tabeli do rozporządzenia wieków rębności przeliczono zatem wartości drzewostanów wzorcowych (modelowych). Wskaźniki W_{BGi} obliczono mnożąc wartość drzewostanu wzorcowego ustaloną za pomocą metody wartości sprzedażnej w wieku rębności w zależności od gatunku i bonitacji, wyrażoną w m^3 , przez opublikowane wielkości wskaźników alokacji dla drzewostanów modelowych w różnym wieku.

Dodatkowego wyjaśnienia wymaga, że zróżnicowanie wartości wskaźników W_{BGi} pod względem wieku rębności odwzorowuje dotychczasowe Tablice wskaźników wartości sprzedażnej. Dotychczas stosowane tablice wskaźników wartości drzewostanów opierają się na założeniu, że badania nie wykazały większego wpływu wieku rębności na wartość drzewostanów. Tablice wskaźników wartości sprzedażnej podają wartość drzewostanów w zależności od wieku rębności dokładnie w taki sam sposób jak tabela wskaźników wartości gruntu leśnego W_{BGi} . Przy wycenie drzewostanu, którego wiek rębności jest niższy niż 100 lat, np. wiek rębności 80lat - stosuje się do wyceny odczyt wskaźników wartości dla niższego wieku rębności - 100lat. Z tego względu w załączniku nr 1 przewidziano normę wskazującą, że w przypadku innego wieku rębności dla sosny, świerka i dębu wskaźnik W_{BGi} należy przyjąć dla tego wieku rębności, który mniej się różni od wieku rębności dla danego drzewostanu. Pod względem praktycznym wartość gruntu leśnego jest nieznacznym ułamkiem wartości drzewostanu w wieku rębności, więc zmiana wieku rębności nie przełoży się w istotny sposób na dokładność określenia wartości gruntu leśnego. Jeśli obniża się wiek rębności, a więc wiek drzewostanu modelowego dla którego wyliczone zostały wskaźniki alokacji, to wzrastają wskaźniki alokacji, które jednak mnożone przez niższą wartość drzewostanu z uwagi na jego wiek dają podobną wartość wskaźnika W_{BGi} .

Przepisy zostały uzupełnione również o wyjaśnienie sposobu postępowania przy wycenie gruntu leśnego pozbawionego drzewostanu. W takich przypadkach zastosowanie znajduje analogiczna zasada dotycząca hodowli lasu, co przy ustalaniu potencjalnego składu gatunkowego i klasy

bonitacyjnej gatunków oraz ich wieku rębności, albo przy ustalaniu klasy bonitacyjnej, w sytuacji w której drzewostan jest uprawą i nie da się dla niego określić bonitacji z Tablic zasobności i przyrostu miąższości drzewostanów. Wówczas określa się te parametry w oparciu o sąsiedni, podobny grunt leśny ze starszym drzewostanem, dla którego znane są: główny gatunek lasotwórczy, klasa bonitacyjna drzewostanu oraz wiek rębności.

Biorąc pod uwagę szczególne uwarunkowania zastosowania metody wskaźników szacunkowych gruntów w procesie wyceny w § 23 ust. 4 wskazano, że zastosowanie tej metody do określenia wartości nieruchomości rolnych lub leśnych wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowno-administracyjnym operat szacunkowy powinien zawierać dane niezbędne dla oceny jego rzetelności i jednocześnie podawać okoliczności konieczne dla oceny jego adekwatności do okoliczności danej sprawy, z tego względu informacje rzeczoznawca majątkowy powinien tak przedstawić procedurę postępowania, aby nie było wątpliwości, że nie można było zastosować innych metod szacowania.

Podejście kosztowe

Metodykę podejścia kosztowego uzupełniono o regulacje dotyczące rodzajów zużyć ustalanych przy wycenie nieruchomości. W projektowanych przepisach wskazano, że przy określaniu stopnia zużycia rzeczoznawca majątkowy ustala co do zasady zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości (§ 26 ust. 3). Zużycie techniczne związane jest ze zużywaniem się elementów obiektów budowlanych i w konsekwencji pogarszaniem się ich stanu technicznego. Należy w tym miejscu również zwrócić uwagę, że zużycie obiektów budowlanych nie ma żadnego związku z amortyzacją środków trwałych, o której mowa w przepisach prawa podatkowego. Przy określaniu zużycia technicznego, w zależności od okoliczności, uwzględnia się w szczególności wiek obiektu lub jego części, warunki i sposób eksploatacji, w tym rodzaje i daty remontów, sposób konserwacji i rodzaj użytkowania, jakość rozwiązań technicznych, rodzaj, jakość i trwałość zastosowanych materiałów, wady projektowe, jakość wykonawstwa budowlanego, czy rodzaj konstrukcji..

Natomiast zużycie funkcjonalne wynika z cech nieruchomości, które decydują o niezgodności ich właściwości z aktualnymi wymaganiami użytkowymi, normami lub warunkami technicznymi. Przy określaniu zużycia funkcjonalnego, w zależności od okoliczności, bierze się pod uwagę w szczególności wiek obiektu lub jego części, rozwiązania funkcjonalne, w porównaniu do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), zastosowane rozwiązania materiałowe, zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), ochronę cieplną, zmiany norm i warunków technicznych, zastosowane urządzenia i wyposażenie techniczne oraz ich nowoczesność,

możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymaganiami lub brak tej możliwości, standard wykończenia w stosunku do aktualnych wymagań.

Sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw (rozdział 3)

Określenie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności powinno odbywać się przez przyjęcie jako materiału porównawczego cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych będących przedmiotem analogicznego prawa. Zasada ta, dotychczas niesformułowana na gruncie przepisów prawa, wynika z samej istoty podejścia porównawczego. Niewątpliwie bowiem prawo do nieruchomości jest jednym z kluczowych czynników determinujących wartość nieruchomości, dlatego porównywanie ze sobą różnych praw powinno być jedynie odstępstwem od tej reguły. Wyjątek ten jest regulowany w obecnych przepisach rozporządzenia i został przeniesiony do projektowanego aktu prawnego, niemniej brakuje normy generalnej. Uznano zatem za celowe sformułowanie w pierwszej kolejności tej normy (**§ 29 ust. 1**), a dopiero potem wyjątku od jej stosowania.

W przypadku określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności 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, w **§ 29 ust. 2** doprecyzowano, że porównywane mają być ze sobą nieruchomości podobne, a nie ceny średnie różnych rodzajów nieruchomości różniących się między sobą tylko prawem. Obecnie bowiem powyższy przepis jest często odczytywany jako porównanie wszystkich rodzajów nieruchomości z prawem własności do wszystkich rodzajów nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego, bez uwzględnienia cech nieruchomości wycenianej. Przykładem takich interpretacji jest próba określenia wartości prawa własności do nieruchomości mieszkalnej na podstawie relacji na innym rynku między prawami własności różnych rodzajów nieruchomości (np. przemysł, handel) do prawa użytkowania wieczystego (wyliczonego np. wyłącznie na podstawie transakcji prawami użytkowania wieczystego do nieruchomości logistycznych). Jednocześnie przepis **§ 29 ust. 2** uszczegółowiono poprzez wskazanie, że inny porównywalny rynek to taki, na którym dokonywano obydwu rodzajów transakcji. Chodzi o wyeliminowanie sytuacji, w których rzeczoznawca majątkowym poszukiwałby transakcji nieruchomościami jako przedmiotu prawa własności na innym porównywalnym rynku, a dla nieruchomości stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego – także na rynku porównywalnym, ale innym niż dla prawa własności. Intencją było jasne wskazanie, że obrót nieruchomościami podobnymi zarówno stanowiącymi przedmiot prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego powinien nastąpić na tym samym porównywalnym rynku. Tylko wtedy możliwe jest bowiem ustalenie wzajemnych relacji między cenami obydwu rodzajów tych praw.

Analogiczną regułę przyjęto także w procedurach określania wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego (§ 30 ust. 3).

Aktualne sposoby wyceny nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego rodzą problemy dla rzeczoznawców majątkowych, którzy wskazują, iż zmiana obecnych przepisów mogłaby ułatwić w niektórych przypadkach właściwą wycenę nieruchomości na potrzeby aktualizacji. Ograniczenie doboru nieruchomości podobnych wyłącznie do nieruchomości gruntowych niezabudowanych bez uwzględnienia fakt, iż inne, bardziej efektywne wykorzystanie nieruchomości przez użytkownika wieczystego w praktyce nie jest możliwe, oraz możliwość zastosowania w wycenie jedynie podejścia porównawczego prowadzić może do sytuacji, w której wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych nie będzie odzwierciedlać rzeczywistej wartości nieruchomości. Zauważenia wymaga również, że aktualnie w użytkowaniu wieczystym pozostają głównie grunty o charakterze innym niż oddane na cele mieszkalne. Większość tego rodzaju nieruchomości to nieruchomości nietypowe. Ponadto w wielu przypadkach, głównie na terenie dużych miast, występuje bardzo ograniczona liczba transakcji „czystymi” niezabudowanymi gruntami przeznaczonymi pod zabudowę. Niejednokrotnie przedmiotem obrotu są grunty zabudowane budowlami (np. ogrodzeniami, placami manewrowymi, parkingami) lub budynkami w złym stanie technicznym przeznaczonymi do rozbiórki. Mając na uwadze opisane okoliczności, w przepisie § 30 ust. 4 rozszerzono katalog możliwych do zastosowania sposobów wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego o metodę pozostałościową, wyodrębnioną w ramach podejścia mieszanego. W celu jednak zminimalizowania ryzyka potencjalnych zjawisk niepożądanych wynikających z zastosowania tej metody wyceny, ograniczono jej stosowanie do szczególnie uzasadnionych przypadków. Oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest przedstawić w operacie szacunkowym szczegółowe wyjaśnienie wskazujące na okoliczności uniemożliwiające zastosowanie podejścia porównawczego. Zgodnie z § 30 ust. 5 wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego przy zastosowaniu metody pozostałościowej określa się jako różnicę wartości nieruchomości z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym.

W przepisach § 31 i 32 sformułowano sposoby określania wartości ograniczonych praw rzeczowych, a w § 33 – praw zobowiązaniowych, takich jak najem, dzierżawa, użyczenie albo inna umowa, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości. Materia ta nie była dotychczas uregulowana w przepisach prawa, stanowi natomiast ugruntowaną od lat praktykę stosowaną przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych, a zawartą w normach branżowych. Biorąc jednak pod uwagę obserwowane w praktyce rozbieżności w podejściu do tego rodzaju wycen, w szczególności

dotyczące wyceny służebności przesyłu, uznano za celowe przeniesienie kluczowych procedur w tym zakresie do przepisów rozporządzenia.

W przepisie § 31 uregulowano procedurę określania wartości prawa użytkowania, służebności gruntowej oraz służebności osobistej. Co do zasady w przypadku tego rodzaju praw brak jest możliwości określenia ich wartości na podstawie analizy transakcji obejmujących te prawa do nieruchomości. Konieczne jest zatem zastosowanie innych sposobów wyceny. W § 31 ust. 1 wskazano, że wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej oraz służebności osobistej określa się przez obliczenie wpływu obciążenia tymi prawami na wartość nieruchomości. Wielkość tego wpływu, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści jakie mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości gdyby nie była ona obciążona lub jako uzyskanie korzyści, przez osobę, której te prawa przysługują. Wyjaśnienia przy tym wymaga, że rzeczoznawca majątkowy określa wielkość wpływu ograniczonych praw rzeczowych na wartość całej nieruchomości, a nie tylko tej części nieruchomości, na której to prawo jest wykonywane, ponieważ prawo to jest ustanawiane na całej nieruchomości, chociaż zakres prawa użytkowania i służebności może być ograniczony do ich wykonywania na oznaczonej części nieruchomości lub prawo użytkowania może być ograniczone poprzez wyłączenie oznaczonych pożytków z nieruchomości. W przepisie § 31 ust. 6 sformułowano jednak szczególny przypadek, w którym prawo użytkowania lub służebności są lub będą wykonywane tylko na części nieruchomości, a ich wykonywanie nie powoduje zmiany walorów użytkowych lub sposobu użytkowania pozostałej części nieruchomości. W takim przypadku przy określaniu wartości tych praw należy wziąć pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na które prawa są lub będą wykonywane.

Określając wartość prawa użytkowania i służebności należy uwzględnić w szczególności rodzaj obciążenia, cel wyceny, czas na który to prawo zostało ustanowione, rodzaj utraconych korzyści i okres ponoszenia strat przez właściciela lub rodzaj korzyści i okres ich uzyskiwania przez osobę, której przysługują prawa obciążające nieruchomość. Istotne jest również uwzględnienie faktu współkorzystania z nieruchomości lub jej części zarówno przez właściciela, jak i przez osoby, którym przysługują wyceniane prawa (§ 31 ust. 3).

W przepisie § 31 ust. 4 sprecyzowano natomiast szczegółowy sposób określania wartości prawa użytkowania oraz służebności gruntowej i osobistej przyjmując, że wartość tę należy określać w podejściu dochodowym z wykorzystaniem zaproponowanego w przepisie wzoru, z pominięciem wartości rezydualnej. Powyższe jest uzasadnione z uwagi na fakt, że po okresie trwania umowy posiadanie nieruchomości wraca do właściciela. Proponowany wzór jest znany i powszechnie stosowany przez rzeczoznawców majątkowych. Nie jest również kwestionowany przez sądy, bowiem został opracowany na bazie orzecznictwa sądowego. W odniesieniu do wyceny służebności

gruntowej zaproponowano wyjątek od powyższej metodyki dopuszczając możliwość określania jej wartości również w podejściu porównawczym, jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami gruntowymi i ceny nieruchomości podobnych, dla których nie ustanowiono służebności gruntowej (§ 32 ust. 5). Jednocześnie w ust. 7 sformułowano dodatkowy sposób określania wartości służebności gruntowej, w sytuacji gdy prawo to ustanowione zostało na czas nieoznaczony. W takim przypadku wartość służebności gruntowej można określić z zastosowaniem współczynnika współkorzystania z nieruchomości w obszarze objętym służebnością jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego.

Podejście do sposobu wyceny służebności przesyłu od lat jest żywnie dyskutowane. Obecnie rzeczoznawcy majątkowi posiłkują się przy dokonywaniu wyceny służebności przesyłu poglądami judykatury, literaturą fachową oraz wszelkimi dostępnymi wskazówkami metodycznymi, w formie np. dobrych praktyk środowiskowych czy norm branżowych. Brak jednolitych procedur określania wartości służebności przesyłu na gruncie przepisów prawa oraz niewiążący charakter wytycznych wypracowanych przez środowisko zawodowe prowadzi do różnych interpretacji i sporów między przedsiębiorcami przesyłowymi a właścicielami nieruchomości, co z kolei utrudnia realizację inwestycji w infrastrukturę przesyłową. Wprowadzenie przepisów dotyczących wyceny służebności przesyłu ma na celu usystematyzowanie sposobu określania wartości tego prawa, czyli prawa do korzystania z nieruchomości, która nie stanowi własności przedsiębiorcy przesyłowego oraz wyeliminowanie obserwowanych w praktyce rozbieżności. Określenie wartości służebności przesyłu jest istotne ze względu na potrzebę zapewnienia właściwego wynagrodzenia dla właściciela nieruchomości, a także dla przedsiębiorcy przesyłowego korzystającego z tej nieruchomości, który znając wartość tego prawa będzie wiedział jakie koszty musi ponieść na uregulowanie możliwości korzystania z cudzej nieruchomości.

Służebność przesyłu nie pozbawia właściciela gruntu obciążonego całkowicie możliwości wykonywania uprawnień wynikających z prawa własności, lecz jedynie je ogranicza. Prawo własności pozostaje bowiem przy właścicielu, chociaż z ograniczeniem co do zakresu korzystania, w konsekwencji czego maksymalny limit wynagrodzenia za ustanowienie służebności powinien odpowiadać wartości zajętej nieruchomości (m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, sygn. akt II CSK 401/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 roku, sygn. akt V CSK 491/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 roku, sygn. akt II CSK 505/16). Ustalony przez sąd wynagrodzenie (lub

odszkodowanie – przez organ) za ustanowienie służebności (ograniczenia) powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie straty właściciela z uszczuplenia prawa własności (a nie jego pozbawienia). Dodatkowego podkreślenia w tym miejscu wymaga również, że regulacje zawarte w przedmiotowym projekcie dotyczą wyłącznie określania wartości służebności przesyłu, a nie wynagrodzenia za jej ustanowienie, co mogłoby stanowić przekroczenie delegacji ustawowej z uwagi na fakt, że materia procedowanego rozporządzenia może dotyczyć wyłącznie określania wartości nieruchomości. Ma to o tyle istotne znaczenie, że wartość służebności przesyłu, o której mowa w projektowanym § 32 dotyczy wyłącznie pasa służebności przesyłu (pasa eksploatacyjnego), a nie obszarów oddziaływania sieci i stref ochronnych, które uwzględnia się w ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Przepis § 32 ust. 1 precyzuje, jakie czynniki należy wziąć pod uwagę przy określaniu wartości służebności przesyłu. W procesie tym uwzględnia się cel wyceny, okres na który służebność została lub zostanie ustanowiona oraz zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego i zakres ograniczeń właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w korzystaniu z tej nieruchomości. W § 32 ust. 2 doprecyzowano, że w przypadku, gdy służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana tylko na części nieruchomości, a jej wykonywanie nie powoduje zmiany walorów użytkowych lub sposobu użytkowania pozostałej części nieruchomości, wartość służebności przesyłu powinna być określana wyłącznie przy uwzględnieniu parametrów dotyczących tej części nieruchomości, na której służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana.

W przepisach § 32 ust. 3–5 określono metodykę szacowania prawa służebności przesyłu. Jeżeli na rynku nieruchomości dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami przesyłu i ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi urządzeniami, dla których nie ustanowiono służebności przesyłu, wartość tego prawa możliwa jest do określenia w podejściu porównawczym (§ 32 ust. 3). Jeżeli natomiast na rynku dostępne są czynsze za korzystanie z podobnych urządzeń, posadowionych na podobnych nieruchomościach wartość służebności przesyłu można określić w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów, bez uwzględniania wartości rezydualnej nieruchomości (§ 32 ust. 4). W przypadku braku danych rynkowych umożliwiających zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego wartość służebności przesyłu określa się jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości w tym pasie, określonej z uwzględnieniem obciążenia innymi urządzeniami, lokalizacji urządzenia i jego posadowienia oraz współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego (§ 32 ust. 5). Warto zaznaczyć, że lokalizacja urządzenia może różnić się od jego

posadowienia. Jako lokalizację urządzenia przesyłowego należy rozumieć jego planowaną lokalizację ustaloną w dokumentach planistycznych. Jednocześnie w przepisie § 32 ust. 6 sformułowano normę dedykowaną sytuacjom, w których brak jest możliwości ustalenia wielkości współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego na podstawie danych z rynku. W takich przypadkach współczynnik ten w zależności od rodzaju urządzeń przesyłowych można przyjąć w wysokości: dla urządzeń podziemnych $\leq 0,3$; dla urządzeń nadziemnych $\leq 0,5$; dla urządzeń naziemnych 1; dla urządzeń posadowionych w pasach przeznaczonych do przejścia i przejazdu, w tym dróg wewnętrznych $\leq 0,1$. W przypadku urządzeń podziemnych współczynnik korzystania jest mniejszy niż w przypadku urządzeń nadziemnych, co wynika z mniejszego wpływu tych urządzeń na możliwość korzystania z nieruchomości. Natomiast dla urządzeń naziemnych współczynnik korzystania wynosi 1, co oznacza pełne korzystanie z pasa służebności przesyłu. Współczynnik korzystania dla urządzeń posadowionych w pasach przeznaczonych do przejścia i przejazdu, w tym dróg wewnętrznych jest najniższy ze względu na dużo mniejsze ograniczenia wynikające z ich umiejscowienia. Podkreślenia jednak wymaga, że ustalenie wielkości współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego wymaga indywidualnego podejścia, dlatego w przepisach wskazano, że w szczególnych przypadkach dopuszcza się także przyjęcie współczynników wyższych (§ 32 ust. 7). W każdym przypadku rzeczoznawca majątkowy powinien zatem zdecydować o wielkości tego współczynnika biorąc pod uwagę m.in. rodzaj i parametry techniczne urządzenia przesyłowego, zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego, ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości przez właściciela albo użytkownika wieczystego, inne urządzenia przesyłowe znajdujące się na nieruchomości, których pasy służebności przesyłu mają części wspólne z pasem służebności przesyłu urządzenia będącego przedmiotem wyceny, a także korzyści, jakie odnosi właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, wynikające z możliwości dostępu do znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń przesyłowych, zaspokajających jego bezpośrednie potrzeby.

Jednocześnie w przepisie § 32 ust. 8 sformułowano normę wskazującą na konieczność wyodrębnienia w pasie służebności przesyłu jednorodnych obszarów korzystania, po to, aby dla tych obszarów przyjąć odpowiednie wielkości współczynników korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego. Takie podejście pozwoli na dokładniejsze uwzględnienie różnic w korzystaniu z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego w zależności od rodzaju urządzenia przesyłowego oraz jego umiejscowienia na nieruchomości, co w konsekwencji umożliwi bardziej adekwatne określenie wartości służebności przesyłu w przypadku, gdy w jednym pasie służebności przesyłu znajdują się różne rodzaje urządzeń przesyłowych. Podkreślenia przy tym wymaga, że wyodrębnienie jednorodnych obszarów korzystania powinno nastąpić na podstawie

dokumentacji dostarczonej rzeczoznawcy majątkowemu przez zamawiającego wycenę. Nie jest natomiast rolą rzeczoznawcy majątkowego samodzielne dokonywanie ustaleń w tym zakresie.

W przepisie § 33 sformułowano generalną normę dedykowaną określaniu wartości praw zobowiązaniowych takich jak najem, dzierżawa, użyczenie albo inna umowa, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości. Jeżeli na nieruchomości ustanowione jest prawo zobowiązaniowe i prawo to wpływa na zmianę wartości tej nieruchomości, wartość tego prawa określa się przy zastosowaniu sposobów określania wartości prawa użytkowania oraz służebności gruntowej i osobistej, określonych w § 31 ust. 1–4 i 6.

Przepisy dotyczące sposobów wyceny nieruchomości obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi albo prawami zobowiązanymi doprecyzowano poprzez jednoznaczne wskazanie, że przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę (§ 34 ust. 1). Hipoteka stanowi tego rodzaju ograniczone prawo rzeczowe, które nie podlega szacowaniu. Hipoteka nie wpływa bowiem na wartość nieruchomości, lecz ma wpływ na jej cenę. Przy szacowaniu nieruchomości nie pomniejsza się zatem wartości nieruchomości z tytułu ustanowienia tego prawa. Z punktu widzenia procesy wyceny istotne jest jednak, aby informacja wskazująca na obciążenie hipoteczne wycenianej nieruchomości została zamieszczona w operacie szacunkowym (w opisie stanu prawnego).

W przepisie § 34 ust. 3 dodano natomiast regułę wskazującą, że suma wartości nieruchomości obciążonej oraz wartości praw obciążających tę nieruchomość nie może być większa niż wartość, jaką nieruchomość miałyby, gdyby nie była obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi. Powyższy pogląd znajduje potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie (m.in. uchwała Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05), wpisuje się również w zasadę przyjętą na gruncie wielu innych ustaw funkcjonujących w systemie prawnym (np. art. 18 ust. 1b ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162), art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1812), czy art. 9y ust. 3b ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 602, z późn. zm.)).

Sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów (rozdział 4)

W przepisie § 35 dotyczącym określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej rozszerzono katalog czynników, które należy uwzględnić przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu tych urządzeń, o takie elementy jak powierzchnie nieruchomości, zasięg nieruchomości objętej wpływem infrastruktury technicznej oraz zakres korzystania z infrastruktury technicznej (ust. 2).

W zakresie tematyki związanej z wyceną dla potrzeb ustalania opłat adiacenckich, przepisy rozporządzenia uzupełniono ponadto o regulacje dedykowane wycenie nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości (§ 36), a konkretnie sytuacjom, w których z uwagi na brak danych rynkowych nie ma możliwości określenia wartości nieruchomości według stanu przed podziałem. W takich przypadkach dopuszcza się określenie wartości nieruchomości parametrycznie, przyjmując za podstawę wartość określoną dla stanu nieruchomości po podziale, z uwzględnieniem współczynnika zmiany wartości nieruchomości na skutek jej podziału oraz kosztów podziału (§ 36 ust. 1). Współczynnik zmiany wartości nieruchomości wyraża ekonomiczną korzyść podziału wynikającą z ułatwień w sprzedaży nieruchomości. Jest on ustalany w granicach od 0,02 do 0,06. Wielkość współczynnika zmiany wartości nieruchomości w zależności od występujących uwarunkowań, w tym przeważającego przeznaczenia gruntu oraz liczby działek powstałych w wyniku podziału określa się zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia (§ 36 ust. 3). Koszty podziału nieruchomości ustala się natomiast z danych z rynku usług geodezyjnych. Zastosowanie wskazanego sposobu wyceny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Zaproponowany sposób określania wartości nieruchomości dla stanu przed podziałem w przypadku braku danych rynkowych jest zbieżny z przedstawianymi przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych propozycjami rozwiązań w tym zakresie.

W przepisie § 38 doprecyzowano niektóre aspekty określania wartości nieruchomości dla celu rekompensowania skutków uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego. Projektowany przepis stanowi dopełnienie regulacji w tym zakresie określonych na gruncie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.). W ust. 1 wskazano datę, na którą należy przyjąć stan nieruchomości w przypadku określania wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą (art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 37¹ ust. 1 pkt 1 ww. ustawy), odszkodowania „planistycznego” (art. 36 ust. 3 ww. ustawy), opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4 ww. ustawy) oraz ceny wykupu nieruchomości (art. 36 ust. 1 pkt 2 i art. 37¹ ust. 1 pkt 2 ww. ustawy). Ponadto w projektowanym ust. 2 dla każdego ze zdarzeń określonych w przepisach kompensujących skutki uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego wskazano daty, z których należy przyjmować poziom cen. Przedmiotowe kwestie były dotychczas częściowo regulowane w § 50 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który został uchylony z dniem 26 sierpnia 2011 roku. Uchylenie ww. przepisu związane było z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 roku, sygn. akt P 58/08. W wyroku tym Trybunał orzekł, że art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 roku, który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji RP. Przyczyną uchylenia przepisu § 50 rozporządzenia nie była więc zmiana postrzegania sposobu określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia renty planistycznej, a raczej fakt, że jego treść dopełniała normę ustawową, wobec której orzeczono niekonstytucyjność. Przywołany wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie odnosił się natomiast do kwestii dat, na które należy przyjmować stan i poziom cen. W konsekwencji, biorąc pod uwagę niejednolite podejście do wyceny nieruchomości dla przedmiotowych celów zdecydowano o ponownym uregulowaniu tych kwestii, oceniając je jako budzące najwięcej wątpliwości oraz rozbieżności. Należy tutaj zaznaczyć, że skoro dokonując wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty planistycznej uwzględnianiu podlegają wyłącznie skutki uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, to stan nieruchomości stanowiący podstawę oszacowania nieruchomości powinien być przyjęty na datę uchwalenia bądź zmiany tego planu. Wzrost wartości musi zatem dotyczyć nieruchomości według jej stanu i cech na ten dzień. Pozostałe czynniki, które miały miejsce po dacie uchwalenia bądź zmiany planu, takie jak na przykład nakłady poniesione na nieruchomości, zabudowania, uzbrojenie terenu, dokonanie jej podziału lub scalenia są nieistotne z punktu widzenia opłaty planistycznej, a co za idzie nie powinny być brane pod uwagę w procesie wyceny nieruchomości (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie: z dnia 3 listopada 2016 roku, sygn. akt II OSK 3390/14; z dnia 3 listopada 2016 roku, sygn. akt II OSK 2631/15; z dnia 25 września 2007 roku, sygn. akt II OSK 1244/06). Powyższa norma, przez analogię, powinna mieć również zastosowanie w przypadku każdego ze zdarzeń określonych w przepisach kompensujących skutki uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego, z tym, że poziom cen należy przyjmować z dnia ustalenia odszkodowania (w przypadku odszkodowania planistycznego bądź odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą), albo z dnia wykupu (w przypadku ustalania ceny wykupu, o której mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Powyższe wynika z ugruntowanej praktyki oraz utrwalonej linii orzecniczej dotyczącej przedmiotowych kwestii.

W przepisie **§ 38 ust. 3** wskazano, że dla potrzeby ustalenia skutków wejścia w życie bądź zmiany planu miejscowego przedmiotem wyceny może być cała nieruchomość lub jej część o wyraźnie wyodrębnionych obszarach o jednorodnym przeznaczeniu. W związku z tym, że granice terenów o różnym przeznaczeniu określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie zawsze pokrywają się z granicami nieruchomości dodanie tego zapisu do rozporządzenia wydaje się konieczne. Pozwoli to ustalać odpowiednie opłaty, bądź odszkodowania dla części nieruchomości, na które znaczny wpływ wywarł nowo uchwalony lub zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przepisach § 39 i 40 uszczegółowiono normy dotyczące określania wartości nieruchomości dla celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Mając na uwadze, że w dotychczas obowiązujących przepisach rozporządzenia uregulowana była jedynie kwestia określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dla potrzeby ustalenia opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314), przepis uzupełniono o wytyczne dotyczące określania wartości nieruchomości na te cele również jako przedmiotu prawa własności. Na potrzeby ustalenia ww. opłaty przekształceniowej konieczna jest bowiem znajomość wartości nieruchomości zarówno jako przedmiotu prawa własności, jak i przedmiotu prawa użytkowania wieczystego (§ 39 ust. 1). W ust. 2 sprecyzowano, że do określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowanie mają ogólne przepisy dedykowane określaniu wartości prawa własności sprecyzowane w § 29, z tym, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana (grunt). Jednocześnie przy określaniu wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności przyjmuje się jej stan, przeznaczenie oraz ceny z dnia wydania decyzji o przekształceniu (§ 39 ust. 3). Przepis § 40 dedykowany jest natomiast procedurom wyceny nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2022 r. poz. 1495, z późn. zm.). Dotychczas na gruncie przepisów rozporządzenia brakowało norm dotyczących określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości dopłaty do wartości rynkowej, o której mowa w przepisach przywołanej ustawy. Zastosowanie w tym zakresie znajdują przepisy odnoszące się do wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla potrzeb aktualizacji opłat z tego tytułu, określone w § 42 ust. 1. Jednocześnie w ust. 2 doprecyzowano, że wartość gruntu dla przedmiotowego celu określa się według stanu, przeznaczenia oraz cen z dnia przekształcenia.

W przepisie § 41 sformułowano normy dotyczące określania wartości dla celu gospodarowania spółdzielczymi lokatorskimi prawami do lokali. Dotychczas przedmiotowe zagadnienie nie było uregulowane na gruncie przepisów prawa. Biorąc jednak pod uwagę wątpliwości pojawiające się przy dokonywaniu wycen na przedmiotowe cele uznano za konieczne uregulowanie tych kwestii w przepisach. W ust. 1 wskazano, że wartość lokalu mieszkalnego jako przedmiotu prawa własności dla celów, o których mowa w art. 11 ust. 2 i 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i wypłaty osobie uprawnionej należnej z tego tytułu kwoty, określa się przy zastosowaniu sposobu wyceny określonego dla celu wyodrębniania lokali w budynkach wielolokalowych. Jednocześnie dane o wycenianym lokalu mieszkalnym rzeczoznawca majątkowy

powinien pozyskać w szczególności z ogłoszenia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu (§ 41 ust. 2). W ogłoszeniu tym zawarte są bowiem istotne informacje o lokalu, a zatem z niego należałoby czerpać podstawowe dane o przedmiocie wyceny. Ponadto w ust. 3 doprecyzowano, że ceny transakcyjne uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych powinny być aktualne na dzień ogłoszenia o przetargu.

Przepisy odnoszące się do wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla potrzeb aktualizacji opłat z tego tytułu, określone w § 42 zostały przede wszystkim dostosowane do zmian zaproponowanych w procedurach wyceny nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, dopuszczających w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zastosowanie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej. Pozostałe zmiany (§ 42 ust. 4) mają na celu doprecyzowanie sposobu postępowania rzeczoznawcy majątkowego, w przypadku gdy po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego. W takich sytuacjach dla potrzeb określenia wartości nieruchomości należy przyjąć aktualny stan zagospodarowania tej nieruchomości. Proponowana regulacja ma na celu ujednoczenie praktyki wyceny w tym obszarze, a także ułatwienie pracy rzeczoznawcom majątkowym w sytuacjach, w których spotykają się z trudnościami w uzyskaniu tych informacji od właściwych organów. Przepis ten akcentuje również rolę rzeczoznawcy majątkowego w procesie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określenia wartości nieruchomości stanowiącej podstawę wymiaru opłat, jego rolą nie jest jednak samodzielne ustalanie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, ani tym bardziej dokonywanie oceny, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego. Informacji tych powinien dostarczyć organ zlecający wycenę.

Przepis § 42 zmodyfikowano również w zakresie sposobu określania wartości nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu (ust. 7). Przedmiotowa zmiana podyktowana jest potrzebą dostosowania procedur w tym zakresie do rozwiązań zawartych w ustawie z dnia 26 maja 2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463), które wejdą w życie z dniem 30 sierpnia 2023 roku. W niniejszej ustawie przewidziano m.in. nowy model odpłatności za nabycie nieruchomości gruntowej przez jej użytkownika wieczystego (m.in. zmiana art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a także przyznano w przepisach epizodycznych użytkownikom wieczystym gruntów oddanych na różne cele ograniczonego w czasie roszczenia o nabycie prawa

własności. Zaproponowane w ww. nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami nowe zasady odpłatności przy nabywaniu nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego eliminują wątpliwości zgłaszane przez Komisję Europejską, co do zgodności z unijnymi przepisami o pomocy publicznej.

Dotychczas wartość prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb sprzedaży użytkownikowi wieczystemu określania była przy zastosowaniu współczynnika korygującego, obliczonego na podstawie wzoru zamieszczonego w § 30 ust. 6 projektu rozporządzenia. Określona w ten sposób wartość zaliczana była na poczet ceny sprzedaży. Zgodnie z nowymi zasadami cena nieruchomości gruntowej zbywanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustalana będzie na podstawie wartości określonej zgodnie z procedurami obowiązującymi przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej w celu oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo dla celu aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu.

Metodykę określania wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych doprecyzowano poprzez wskazanie, że to na zamawiającym wycenę spoczywa obowiązek wskazania daty utraty prawa własności przez kościelną osobę prawną oraz przedłożenia rzeczoznawcy majątkowemu dokumentów potwierdzających tę datę oraz dokumentów potwierdzających stan nieruchomości w tej dacie (**§ 45 ust. 3**). Mając na uwadze, że w przypadku wycen na przedmiotowe cele mamy do czynienia z tzw. wycenami retrospektywnymi, zasadne jest, aby zdarzenia prawne oraz fakty dotyczące przedmiotu wyceny zostały dostarczone przez zleceniodawcę wyceny. Trudno bowiem oczekiwać, aby to rzeczoznawca majątkowy ustalał np. datę utraty prawa własności przez kościelną osobę prawną, skoro data ta powinna wynikać z dokumentów dotyczących danej nieruchomości. Jednocześnie udostępnienie dokumentacji potwierdzającej stan nieruchomości w dacie utraty przez kościelną osobę prawną prawa własności powinno znacząco ułatwić pracę rzeczoznawcom majątkowym, którzy w takich przypadkach mogą ustalić stan tej nieruchomości we wskazanej dacie wyłącznie na podstawie dostępnej dokumentacji.

W przepisie **§ 51 pkt 2** usankcjonowano powszechnie stosowaną na gruncie przepisów odszkodowawczych oraz utrwaloną w orzecznictwie normę, nakazującą pomijanie przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie praw rzeczowych i innych praw obciążających nieruchomość ustanowionych po dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu oraz nakładów poniesionych na nieruchomość po tym dniu.

Przepis **§ 54** reguluje kwestie związane z wyceną nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego. Obecnie metodykę szacowania nieruchomości na przedmiotowe cele precyzuje standard zawodowy

rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, ogłoszony przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa w drodze obwieszczenia z dnia 1 września 2017 roku (Dz. Urz. MliB z 2017 r. poz. 59), który w wyniku zmian wprowadzonych przepisami ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1561) zachowuje moc obowiązującą nie dłużej niż do dnia 9 września 2023 roku. Wskazany termin jest zbieżny z terminem zachowania w mocy obowiązującego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Podyktowane jest to koniecznością zachowania ciągłości obowiązywania niektórych rozwiązań metodycznych zawartych w obowiązującym „standardzie bankowym”. Potrzeba ta wynika z przepisów unijnych, które stawiają państwom członkowskim pewne wymogi w celu zapewnienia odpowiednich standardów wyceny nieruchomości mieszkalnych dla udzielania kredytów. W Polsce wymogi te realizowane są poprzez rozwiązania zawarte w przepisach ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2245, z późn. zm.), przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dopełnienie tych norm prawnych stanowi ponadto obowiązujący „standard bankowy” i właśnie z tego względu niezbędne jest utrzymanie norm w nim zawartych w systemie obowiązującego prawa. W związku z tym planowane jest przeniesienie niektórych rozwiązań metodycznych ze „standardu bankowego” do przepisów projektowanego rozporządzenia, po to aby doprecyzować pewne procedury wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności. Dotyczy to przede wszystkim pewnych dodatkowych informacji, które rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dołączyć do operatu szacunkowego sporządzanego na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. W § 54 ust. 1 sformułowano generalną normę wskazującą, że przy określaniu wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, o której mowa w art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.) oraz w art. 21 ust. 8 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, przyjmuje się stan nieruchomości i poziom cen na dzień wyceny. Jednocześnie, w przypadku gdy określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego, stanu zagospodarowania oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu jej rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny. W ust. 2 doprecyzowano natomiast, że dokonując wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności rzeczoznawca majątkowy wskazuje obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, a także ujawnia poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Informacje te stanowią

załącznik do operatu szacunkowego. Ponadto, mając na uwadze że instytucje oferujące usługi finansowe posiadają wewnętrzne uregulowania dotyczące wycen nieruchomości w **ust. 3** doprecyzowano, że wycenę nieruchomości można przeprowadzić z uwzględnieniem tych wewnętrznych uregulowań, pod warunkiem jednak, że nie są one sprzeczne z przepisami prawa.

Sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju lub występujących uwarunkowań (rozdział 5)

W przepisach § 55–63 sformułowano sposoby określania wartości nieruchomości rolnych i leśnych. Ze względu na specyfikę tego rodzaju nieruchomości, a co za tym idzie zwykle duży poziom skomplikowania takich wycen, szacowanie nieruchomości rolnych i leśnych sprawia trudności w praktyce. Rzeczoznawcy majątkowi posiłkują się przy tego rodzaju wycenach wszelkimi dostępnymi wskazówkami metodycznymi, niemniej jednak nie mają one wiążącego charakteru. Jedyne zasady wyceny tego rodzaju nieruchomości zawarte zostały w art. 135 ust. 5–7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niemniej jednak znajdują one zastosowanie do określania wartości tych nieruchomości dla celów odszkodowawczych. W obowiązującym systemie prawnym brak jest natomiast przepisów dedykowanych procedurom wyceny nieruchomości rolnych i leśnych dla potrzeb obrotu wolnorynkowego. Z tego względu, w celu ujednolicenia podejścia do tego rodzaju wycen, zdecydowano o przeniesieniu podstawowych, ugruntowanych praktyk środowiska rzeczoznawców majątkowych w tym zakresie na grunt przepisów prawa. Proponowane procedury nie stanowią *novum* i są stosowane przez ekspertów specjalizujących się w wycenie tych rodzajów nieruchomości.

W przepisie § 55 ust. 1 jednoznacznie wskazano, że przy wycenie nieruchomości rolnych lub leśnych przedmiotem wyceny może być nieruchomość jako całość bądź oddzielnie grunt oraz jego części składowe. Konieczność wyłączenia z wyceny określonej części składowej nieruchomości może wynikać z przepisów prawa lub ze zlecenia od zamawiającego wycenę. Przedmiotem wyceny może być także zatem sam grunt lub określona część składowa nieruchomości. W ten sposób w przypadku nieruchomości rolnych wycenie mogą podlegać m.in. uprawy i zasiewy, czy plantacje kultur wieloletnich. Natomiast w przypadku nieruchomości leśnych mogą to być drzewa i drzewostany znajdujące się na gruncie. Jednocześnie w przepisie § 55 ust. 2 sformułowano normę umożliwiającą w wyjątkowych przypadkach odejście od reguły określania wartości nieruchomości rolnej lub leśnej jako całość. Chodzi o przypadki wyceny nieruchomości o wielu sposobach użytkowania i dużej różnorodności części składowych. W odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości, przy braku możliwości określenia ich wartości jako całości z uwagi na brak danych rynkowych, dopuszczono możliwość dokonania wyceny przez wydzielenie funkcjonalnych części nieruchomości celem ich odrębnej wyceny, z uwzględnieniem cech charakteryzujących te części. Wskazana norma może mieć

zastosowanie wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Warto również podkreślić, że w sytuacjach gdy przedmiotem wyceny objęty jest sam grunt (rolny lub leśny), a rzeczoznawca majątkowy zdecyduje się na przyjęcie za jednostkę porównawczą hektara, który jest najczęściej stosowaną przez uczestników rynku miarą w przypadku tego rodzaju nieruchomości, to wycena powinna obejmować porównania poprzez hektary fizycznie, a nie tzw. przeliczeniowe.

Na wartości nieruchomości rolnych i leśnych wpływa wiele czynników. Czynniki te nie powinny być pomijane w procesie wyceny. Z tego względu w § 56 wskazano cechy, które rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględniać przy określaniu wartości nieruchomości rolnej lub leśnej przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Do cech tych należą w szczególności:

1) w przypadku nieruchomości rolnej:

- niezabudowanej i nieprzeznaczonej pod zabudowę budynkami lub budowlami rolniczymi – rodzaj użytku gruntowego oraz jego klasa bonitacyjna, lokalizacja, dogodność dojazdu, ukształtowanie przestrzenne, kultura rolna, trudność uprawy, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę (§ 56 ust. 1 pkt 1),
- zabudowanej lub przeznaczonej pod zabudowę budynkami i budowlami rolniczymi – lokalizacja, różnorodność istniejącej zabudowy, stan tej zabudowy, występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej (§ 56 ust. 1 pkt 2);

2) w przypadku nieruchomości leśnej – cechy taksacyjne drzewostanu, typ siedliskowy lasu, stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego, położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany, położenie nieruchomości w strefie zagrożenia występowaniem szkodników, położenie w odniesieniu do dróg głównych, wyposażenie w budynki, budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz stan tej zabudowy, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej (§ 56 ust. 2).

W przepisach wskazano również źródła informacji, z których powinien korzystać rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości rolnej lub leśnej. Ze względu na specyfikę tych nieruchomości sporządza się dla nich specjalistyczne dokumenty. Zaproponowane katalogi źródeł powinny zatem stanowić wskazówkę i ułatwić rzeczoznawcom majątkowym poszukiwanie informacji o tego rodzaju nieruchomościach, niezbędnych przy szacowaniu. W § 56 ust. 3 wskazano, że przy określaniu wartości nieruchomości rolnej wykorzystuje się w szczególności: dane zawarte w dokumentacji powstałej w wyniku gleboznawczej klasyfikacji gruntów przyjętej do państwowego

zasobu geodezyjnego i kartograficznego, mapy glebowo – rolnicze, mapy zasobności gleb, dokumenty gospodarcze, czy publikacje specjalistyczne. Przy określaniu wartości nieruchomości leśnych pomocne są natomiast przede wszystkim informacje z planu urządzenia lasu, w tym z opisu taksacyjnego lasu, a także z innych dostępnych opracowań specjalistycznych (§ 56 ust. 4).

W przepisach § 57 i 58 sformułowano sposoby określania wartości nieruchomości rolnej w zależności od części składowych znajdujących się na tej nieruchomości.

Szczególnym rodzajem nieruchomości rolnych są nieruchomości, na których znajdują się uprawy i zasiewy. Jeżeli wymaga tego cel wyceny, wartość tego rodzaju nieruchomości określa się wówczas jako sumę wartości gruntu oraz wartości tych upraw i zasiewów. Przy wycenie upraw i zasiewów określa się wartość spodziewanych pożytków, a jeżeli określenie tych pożytków jest niemożliwe, określa się koszty poniesionych nakładów (§ 57 ust. 1).

Nieruchomości rolne, które są ugorowane lub odłogowane wycenia się co do zasady w podejściu porównawczym (§ 57 ust. 2). Jeżeli jednak brak jest danych rynkowych umożliwiających zastosowanie tego podejścia wartość nieruchomości rolnej, która jest ugorowana lub odłogowana można określić przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody pozostałościowej, określając różnicę pomiędzy wartością gruntu o podobnych cechach pozostającego w uprawie, a kosztami przywrócenia wycenianego gruntu do stanu rolniczego wykorzystania (§ 57 ust. 3). Natomiast w przypadku gdy nie ma możliwości zastosowania żadnego ze wskazanych sposobów, dopuszcza się określenie wartości nieruchomości ugorowanych lub odłogowanych podejściem kosztowym, metodą kosztów likwidacji (§ 57 ust. 4). W procedurach wyceny nieruchomości rolnych, które są ugorowane lub odłogowane nie przewidziano natomiast możliwości zastosowania podejścia dochodowego. W odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości nie może być mowy o dochodach, czy zyskach z prowadzenia działalności rolniczej, stąd podejście dochodowe nie może znaleźć zastosowania przy określaniu wartości tych nieruchomości.

W § 58 określono sposoby wyceny nieruchomości rolnej, na której znajdują się plantacje kultur wieloletnich. Bez względu na zastosowane podejście, przy wycenie tego rodzaju nieruchomości należy uwzględnić inwentaryzację nasadzeń oraz fazę rozwojową plantacji kultur wieloletnich (ust. 1). Wyceny w podejściu porównawczym lub dochodowym dokonuje się wówczas określając wartość całej nieruchomości rolnej, uwzględniając w szczególności lokalizację i sąsiedztwo nieruchomości, gatunek i odmianę uprawianej rośliny, liczbę lat pozostałych do zakończenia plonowania, poziom prowadzenia plantacji, warunki glebowo – przyrodnicze, wyposażenie w budowle i inne urządzenia, a także odpowiednio wysokość czynszów – w przypadku zastosowania podejścia dochodowego (pkt 1). Natomiast przy zastosowaniu podejścia kosztowego oddzielnie określa się wartość gruntu oraz wartość plantacji kultur wieloletnich, przyjmując za czas trwania

plantacji okres od rozpoczęcia przygotowania gruntu pod plantację do końca okresu plonowania oraz jej likwidacji (**pkt 2**).

Często plantacjom kultur wieloletnich towarzyszą budowle i urządzenia trwale związane z gruntem, które są niezbędne dla prawidłowego użytkowania plantacji. Do takich obiektów można zaliczyć m.in. trwałe ogrodzenia pola plantacji, urządzenia nawadniające rośliny, szklarnie i inspekty. W przepisie § 58 ust. 2 uszczegółowiono zatem, że tego rodzaju budowle i urządzenia należy uwzględnić przy szacowaniu nieruchomości.

W przepisie § 58 ust. 3 wskazano natomiast sposób postępowania w szczególnym przypadku, tj. wtedy, gdy uzasadnione jest przyjęcie założenia likwidacji całości lub części plantacji kultur wieloletnich. W takich sytuacjach przy określaniu wartości nieruchomości rolnej stosuje się podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji.

Z uwagi na specyfikę nieruchomości rolnych wykorzystywanych jako stawy rybne, w § 59 wskazano na szczególne cechy tych nieruchomości, które należy uwzględnić przy wycenie nieruchomości rolnej. Są to w szczególności: lokalizacja i sąsiedztwo, warunki wodne, rodzaj produkcji, wyposażenie w budowle wodne i inne urządzenia.

Przepisy § 60–62 dotyczą wyceny nieruchomości leśnych. Z uwagi na bardzo ograniczony rynek tego rodzaju nieruchomości, w praktyce wykluczona jest możliwość określenia wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego (tego rodzaju wyceny są znikome). Bardziej powszechna jest metoda wskaźników szacunkowych gruntów przewidziana do stosowania w ramach podejścia mieszanego. Podejście dochodowe również ma ograniczone możliwości zastosowania przy określaniu wartości nieruchomości leśnych, niemniej tego rodzaju wyceny nie są wykluczone i zdarzają się w praktyce. W przepisie § 61 sprecyzowano szczególne wytyczne dedykowane stosowaniu podejścia dochodowego w celu określenia wartości nieruchomości leśnej. W ust. 1 wskazano, że przy stosowaniu metody inwestycyjnej dochód z nieruchomości określa się na podstawie rynkowych stawek czynszów dzierżawnych. Dochód ten nie jest tożsamy z dochodem z działalności leśnej prowadzonej na tej nieruchomości. Jednocześnie, jeżeli dochodu z nieruchomości leśnej nie można ustalić na podstawie rynkowych stawek czynszów dzierżawnych, w ust. 2 wskazano, że przy określaniu wartości nieruchomości leśnej w podejściu dochodowym stosuje się metodę zysków.

Przepis § 60 reguluje natomiast sposób postępowania w szczególnych przypadkach wyceny nieruchomości leśnych. W przepisie wskazano, że przy określaniu wartości nieruchomości leśnej, której częściami składowymi są drzewostany stanowiące uprawy i młodniki, lub w której wartość rynkowa drzewostanu jest niższa od jego wartości odtworzeniowej, lub stanowiącej parki udostępniane publicznie należy stosować podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę

szczegółową albo technikę wskaźnikową. Takie sposób wyceny tego rodzaju nieruchomości wynika z przyjętej i stosowanej przez środowisko zawodowe praktyki.

W § 62 uregulowano kwestię określania wartości drzew i drzewostanów. Sposób wyceny drzew i drzewostanu zależy od tego, czy drzewo lub drzewostan wytworzyły materiały użytkowe. Wówczas wyceny dokonuje się poprzez określenie wartości spodziewanych pożytków albo obliczenie kosztów poniesionych nakładów (**ust. 1**). W zależności od wieku drzew (drzewostanu) stosuje się następującą procedurę:

- 1) wartość drzew i drzewostanów w wieku bliskorębny, rębny i starszych, a także drzew i drzewostanów w II i III klasie wieku, które nie zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, ale wytworzyły już sortymenty średnio-wymiarowe – określa się uwzględniając ich miąższość całkowitą oraz udziały określonych sortymentów w miąższości grubizny ustalone na podstawie szacunku brakarskiego (**ust. 2 i 3**);
- 2) wartość drzew i drzewostanów młodych, które nie wytworzyły jeszcze sortymentów średnio – wymiarowych – określa się przez ustalenie kosztów założenia uprawy leśnej i jej pielęgnacji do dnia określenia ich wartości (**ust. 4**).

Niezależnie od powyższego w przepisie **ust. 5** dopuszczono również prostsze niż szacunek brakarski metody wyceny drzew i drzewostanów. Zauważenia jednak wymaga, że dotychczas nie opracowano „poprawnych” tablic wskaźników wartości drzewostanów. W związku z powyższym dopuszczenie prostszych metod wyceny drzew i drzewostanów, takich jak tablice wskaźników wartości drzewostanów, powinno być możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy o wartości nieruchomości decyduje wartość gruntu, a nie wartość drzewostanu (np. las przeznaczony pod inwestycje, wartościowy grunt rolny z zadrzewieniem, las w mieście, oraz stosunkowo młody las). Natomiast w sytuacji gdy decydujące znaczenie dla wartości nieruchomości leśnej ma wartość zasobów drzewnych, wartość należy określać metodą szacunku brakarskiego (przeznaczenie leśne bez prawa zabudowy, las dojrzewający, bliskorębny, rębny, przeszlorębny).

W przepisie § 64 sformułowano ogólną normę dedykowaną określeniu wartości rynkowej gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi dla potrzeb obrotu rynkowego. Obrót tego rodzaju nieruchomościami nie jest zjawiskiem powszechnym, niemniej jednak w praktyce zdarzają się przypadki, w których zachodzi potrzeba określenia wartości gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi. Dotychczas przedmiotowa materia nie podlegała regulacjom prawnym. Niemniej jednak biorąc pod uwagę szczególny charakter tego rodzaju nieruchomości oraz identyfikowane w środowisku zawodowym trudności w szacowaniu tego rodzaju nieruchomości uznano za zasadne uregulowanie podstawowych kwestii w rozporządzeniu. W przepisie wskazano, że do określenia wartości rynkowej gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi dla potrzeb obrotu rynkowego

stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe z uwzględnieniem możliwości ich wykorzystania do celów gospodarczych, w tym zagospodarowania rybackiego, walorów rekreacyjno-wypoczynkowych, dostępności komunikacyjnej, stanu i jakości wody oraz aktualnego stanu zagospodarowania. Tym samym wskazano na szczególne cechy charakteryzujące ten rodzaj nieruchomości, które powinny być brane pod uwagę przy szacowaniu. Zaproponowana procedura wyceny dotyczy gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi, a więc zbiorników wodnych, które są wykorzystywane rekreacyjnie lub rybacko i gdzie nie ma specjalnych budowli (np. ogroblowania). Z tego względu przy wycenie tego rodzaju gruntów brak jest możliwości zastosowania podejścia mieszanego, bądź kosztowego.

Przepis dotyczący sposób określania wartości nieruchomości zabytkowych zaktualizowano o inne niż rejestr zabytków formy ochrony zabytków przewidziane w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Ponadto przepis **§ 65 ust. 1** rozszerzono również o wojewódzką oraz gminną ewidencję zabytków. Podkreślenia wymaga, że przepis art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zawiera katalog nazwanych form ochrony zabytków. Przyjmując jednak, że formę ochrony zabytków stanowi zespół określonych norm prawnych składających się na instytucję prawną, samo uwzględnienie danej formy ochrony w katalogu z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie przesądza jeszcze o zakwalifikowaniu danego działania administracji jako formy ochrony zabytków. Stąd w literaturze dopuszcza się mówienie o nienazwanych formach ochrony zabytków. Przyjęcie tego poglądu pozwala rozstrzygnąć często pojawiający się dylemat czy gminna ewidencja zabytków jest formą ochrony. Przy czym bez znaczenia jest czy gminną ewidencję zabytków zakwalifikujemy do kategorii form ochrony zabytków, gdyż niezależnie od tego wywołuje ona określone skutki prawne, a więc stanowi ochronę danego zabytku.

Regulacje dedykowane wycenie nieruchomości położonych na złożach kopalin zawarte w **§ 67** projektu zostały przede wszystkim dostosowane do nomenklatury stosowanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633). Jednocześnie w **ust. 5** doprecyzowano sposób szacowania nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża. Sposób ten zależy od tego czy złożo zostało wyeksploatowane całkowicie, czy też nie. W pierwszym przypadku zastosowanie znajdzie podejście porównawcze, w drugim – podejście dochodowe, pod tym jednak warunkiem, że eksploatacja kopalin pozostałych w złożu jest uzasadniona ekonomicznie. Uszczegółowiono również, że zasobność złoża pozostałego po eksploatacji ustala się na podstawie operatów ewidencyjnych zasobów złoża kopalin, które są podstawowym źródłem informacji o kopalinach. Pozostawiając dotychczasowy zapis o nieuwzględnianiu poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska, dodano zastrzeżenie

o konieczności uwzględniania w procesie wyceny wartości wytworzonych w wyniku rekultywacji aktywów. Aktywa te mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości (mogą ją zwiększyć), z tego względu niewłaściwe byłoby ich pomijanie przy wycenie (**ust. 6**).

Z przypadkiem określania wartości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności mamy do czynienia w sytuacji, gdy grunt stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Ponieważ budynek (nieruchomość budynkowa) nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu w § 69 **ust. 1** wskazano, że , że jeżeli wymaga tego cel wyceny, przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, po określeniu jej wartości łącznie dla gruntu oraz budynku, z wartości tej wyodrębnia się wartość budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Celem takim może być w szczególności ustalenie wynagrodzenia za wzniesione przez użytkownika wieczystego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego (art. 33 **ust. 2** ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Kolejnym rodzajem nieruchomości, którego sposób określania wartości nie był dotychczas uregulowany w przepisach prawa, a z uwagi na swą specyfikę oraz szczególny charakter może powodować trudności w praktyce wyceny są wysypiska odpadów, oczyszczalnie ścieków oraz grunty zdegradowane lub zdewastowane. W celu zminimalizowania ryzyka popełniania błędów przy szacowaniu tego rodzaju nieruchomości w przepisie § 71 sformułowano normy dedykowane tym zagadnieniom. W procesie wyceny nieruchomości, na których planowane są bądź już znajdują się składowiska odpadów i oczyszczalnie ścieków ważne jest rozróżnienie na jakim etapie funkcjonowania dokonuje się ich wyceny. W § 71 **ust. 1** wskazano zatem na szczególne cechy tych nieruchomości, które należy uwzględnić przy szacowaniu nieruchomości, na których planowane jest wybudowanie oczyszczalni ścieków lub składowiska odpadów. Należą do nich w szczególności: odległość od miejscowości, której głównie będzie służyć oczyszczalnia lub składowisko, dogodność dojazdu, planowana wielkość terenu do zajęcia i jego pojemność, a także wpływ na nieruchomości sąsiednie. Funkcjonujące oczyszczalnie ścieków lub składowiska odpadów wyróżniają cechy wymienione w **ust. 1**, a ponadto stopień wykorzystania pojemności składowiska oraz stan istniejącej infrastruktury (§ 71 **ust. 2**). Natomiast na etapie, w którym są one w stanie do likwidacji uwzględnia się poza cechami wymienionymi w **ust. 1**, także koszty likwidacji oczyszczalni lub zagospodarowania składowiska (§ 71 **ust. 3**).

Przepis § 71 **ust. 4** reguluje natomiast sposób określania wartości nieruchomości zdegradowanych lub zdewastowanych. Chodzi o nieruchomości zdegradowane lub zdewastowane w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Grunty zdegradowane w rozumieniu ww. ustawy to grunty, których rolnicza lub leśna wartość

użytkowa zmalała, w szczególności w wyniku pogorszenia się warunków przyrodniczych albo wskutek zmian środowiska oraz działalności przemysłowej, a także wadliwej działalności rolniczej. Natomiast przez grunty zdewastowane należy rozumieć grunty, które utraciły całkowicie wartość użytkową w wyniku tych samych przyczyn.

Zgodnie z ugruntowaną i stosowaną w środowisku zawodowym praktyką przy wycenie tego rodzaju nieruchomości można wyróżnić dwa główne sposoby określania ich wartości, a mianowicie: wycena przy zastosowaniu podejścia porównawczego, bądź wycena z uwzględnieniem kosztów rekultywacji. Z uwagi na szczególne cechy nieruchomości zdegradowanych lub zdewastowanych, zwykle na rynku nieruchomości trudno jest znaleźć wystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi, na podstawie których można byłoby dokonać ich wyceny. Z tego względu powszechniejsza i częściej stosowana w praktyce jest wycena opierająca się na „*formule kosztorysowo-różnicowej*”. Zdecydowano zatem o włączeniu tych przyjętych, dobrych praktyk na grunt przepisów prawa. W § 71 ust. 4 wskazano zatem, że w przypadku gdy na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości zdewastowanej albo zdegradowanej stanowiącej przedmiot wyceny, wartość tej nieruchomości określa się jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy założeniu, że została ona zrehabilitowana i zagospodarowana (czyli posiada wartość użytkową zgodną z kierunkami rekultywacji), a kosztami jej rekultywacji. Przez rekultywację należy natomiast rozumieć nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

Sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości (rozdział 6)

Przepis § 73 dotyczy określania wartości nakładów w sytuacjach, w których nakłady na nieruchomości dokonało wielu inwestorów, a konieczne jest określenia wartości nakładów dokonanych wyłącznie przez jednego z nich. Przepisy obowiązującego rozporządzenia regulują przedmiotową materię i z tego względu projektowane regulacje nie stanowią *novum*. W porównaniu do obowiązujących regulacji przepis uzupełniono jednak o wzór, według którego należy określać wartość tych nakładów. Docelowo takie rozwiązanie powinno ułatwić pracę rzeczoznawcom majątkowym i ujednolicić podejście do tego rodzaju wycen.

Przepisy dedykowane określaniu wartości poniesionych szkód powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124–126 ustawy o gospodarce nieruchomościami sformułowane w przepisie § 75 zaktualizowano w zakresie definicji stanu zagospodarowania nieruchomości

(ust. 3). W porównaniu do dotychczas obowiązującego rozporządzenia zrezygnowano z definiowania tego stanu m.in. przez przeznaczenie nieruchomości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami przeznaczenie nieruchomości nie jest elementem stanu nieruchomości, niewłaściwe jest zatem traktowanie przeznaczenia jako czynnika określającego stan zagospodarowania nieruchomości. Jednocześnie parametr definiowany wcześniej jako „gabaryty” zastąpiono „wymiarami” oraz „kubaturą”. Pozostałe zmiany mają charakter redakcyjny, zostały zaproponowane dla lepszej czytelności przepisu.

Procedury dotyczące określania wartości szkód na nieruchomości uzupełniono ponadto o nowe obszary dotychczas nieregulowane przepisami rozporządzenia. Chodzi o sposoby określania wartości gruntów rolnych i leśnych dla potrzeb ustalenia należności za wyłączenie ich z produkcji oraz szacowania szkód sformułowanych na gruncie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.), w takim jednak zakresie w jakim zagadnienia te nie są obecnie regulowane w przepisach tej ustawy. W § 76 wskazano zatem, że określenia wartości gruntów rolnych i leśnych dla potrzeb ustalenia należności za wyłączenie ich z produkcji, o której mowa w art. 12 ust. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), dokonuje się w podejściu porównawczym, przyjmując stan nieruchomości i ceny na dzień wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji, z uwzględnieniem miejsca ich położenia. Przy wycenie nie uwzględnia się części składowych gruntu.

Przepis § 77 ust. 1 wskazuje, że przy określaniu wartości szkody dla ustalenia odszkodowania za grunty trwale zajęte, w sposób naturalny, przez śródlądowe wody płynące lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne, o którym mowa w art. 472 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne uwzględnia się stan gruntów, jaki istniał przed zajęciem przez wody i poziom cen z dnia ustalenia odszkodowania. Projektowana norma koresponduje z innymi regulacjami odnoszącymi się do materii odszkodowawczej. Natomiast w § 77 ust. 2 statuuje normę, zgodnie z którą przy określaniu wartości szkody w celu ustalenia odszkodowania dla właściciela nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem, o którym mowa w art. 233 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności szerokość pasa dostępu, rodzaj użytku gruntowego oraz stan zagospodarowania gruntu.

Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego oraz sposób potwierdzania jego aktualności (rozdział 7)

Przepis § 79 określający podstawowe elementy, które powinien zawierać operat szacunkowy, w porównaniu do dotychczasowych regulacji w tym zakresie, uzupełniono o potrzebę wskazania

podstawy prawnej wyceny. W praktyce informacja ta zamieszczana jest w operatach szacunkowych, niemniej dla dopełnienia norm prawnych w tym zakresie zaproponowano uzupełnienie projektowanego przepisu o przedmiotową kwestię (§ 79 ust. 1 pkt 4). Jednocześnie w § 80 ust. 4 doprecyzowano, że jako podstawę prawną wyceny wskazuje się przepisy prawne, w oparciu o które dokonano wyceny nieruchomości, a w szczególności przepisy regulujące kompetencje i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, sposób wyboru podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz definiujące rodzaj i treść praw będących przedmiotem wyceny.

W pozostałych przepisach § 80 sprecyzowano wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych wskazujące, w jaki sposób należy rozumieć niektóre z elementów, które powinna zawierać opinia o wartości nieruchomości. Ograniczono się do wybranych elementów – tych, które niejednokrotnie są mylone i niewłaściwie interpretowane. Z punktu widzenia przejrzystości procesu wyceny istotne jest jednak, aby zarówno autorzy operatów szacunkowych, jak i odbiorcy tych dokumentów nie mieli wątpliwości w tym zakresie. I tak w ust. 1 wskazano, że przy określaniu przedmiotu wyceny należy wskazać dane identyfikujące nieruchomość wycenianą ustalone w szczególności na podstawie ksiąg wieczystych, katastru nieruchomości lub innych dokumentów. Biorąc pod uwagę, że przedmiot wyceny niejednokrotnie mylony jest z zakresem wyceny, w ust. 2 wyraźnie wyartykułowano zatem, że jako zakres wyceny wskazuje się rodzaje praw rzeczowych i innych praw do nieruchomości oraz rodzaje części składowych gruntu podlegających wycenie. Dla wyraźnego odróżnienia podstawy prawnej oraz podstawy formalnej wyceny, w ust. 3 sformułowano normę, zgodnie z którą jako podstawę formalną wyceny wskazuje się w szczególności dane charakteryzujące zlecenie na dokonanie wyceny albo postanowienie sądu lub organu administracji publicznej. W ust. 5 sprecyzowano natomiast pojęcie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości. Za daty istotne uznaje się: datę, na którą została określona wartość nieruchomości, datę sporządzenia operatu szacunkowego, datę oględzin nieruchomości oraz datę, na którą przyjęto stan nieruchomości. W zależności od celu wyceny rzeczoznawca majątkowy może również wskazać dodatkowe istotne daty.

Biorąc pod uwagę niejednolite podejście rzeczoznawców majątkowych do kwestii uwzględniania w wartości nieruchomości podatku od towarów i usług w przepisie § 79 ust. 2 rozstrzygnięto, że wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Podkreślenia wymaga, że wartość rynkową nieruchomości, w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji

przymusowej. Celem wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego jest zatem określenie wartości nieruchomości w rozumieniu ekonomicznym, to jest najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości, wynikającej z wzajemnego oddziaływania sił popytu i podaży na rynku nieruchomości. Natomiast podatek od towarów i usług jest efektem polityki podatkowej prowadzonej przez państwo, a nie wynikiem sytuacji rynkowej. Z tego względu naliczanie podatku VAT jest dokonywane na cenie nieruchomości i nie ma związku z jej wartością podlegającą oszacowaniu. Podatki naliczane w wyniku zawarcia transakcji są zatem sprawą wtórną i mają wpływ wyłącznie na cenę transakcyjną.

W przepisie § 80 ust. 4 zaproponowano, aby rzeczoznawca majątkowy nie był zobligowany do dołączania do operatu szacunkowego tych istotnych dokumentów dotyczących wycenianej nieruchomości wykorzystanych przy jego sporządzaniu, które zawierają dane powszechnie dostępne. Chodzi więc przede wszystkim o odpisy z ksiąg wieczystych, czy informacje wynikające z dokumentów planistycznych publikowanych powszechnie na stronach internetowych poszczególnych gmin. Biorąc pod uwagę, że dane te są ogólnodostępne dla każdego niecelowe jest zobowiązanie rzeczoznawcy majątkowego do załączania tego rodzaju dokumentów do operatu szacunkowego. Tym bardziej, że informacje wynikające z tych dokumentów, czy rejestrów zamieszczone są także w treści samego operatu szacunkowego (zwykle przy opisie nieruchomości).

W przepisie § 81 uszczegółowiono kwestie podpisywania operatu szacunkowego. Dotychczas obowiązujące przepisy rozporządzenia regulują co prawda tę materię, niemniej traktują ją w sposób dość ogólny, wskazując jedynie, że operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził, bez doprecyzowania, o jaki rodzaj podpisu chodzi. Generalna zasada wskazująca formę, w jakiej rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy została uregulowana w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Forma ta warunkuje *de facto* sposób, w jaki dopuszczalne jest podpisanie tego dokumentu. W myśl obowiązującego art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Użyty w ww. przepisie zwrot „na piśmie” oznacza, że dokument może posiadać zarówno postać papierową, jak i elektroniczną. W konsekwencji dopuszczalne jest zatem sporządzenie operatu szacunkowego w postaci papierowej, jak i elektronicznej. W praktyce jednak sformułowanie „na piśmie” budzi wątpliwości interpretacyjne w zakresie dopuszczalnej postaci sporządzania operatów szacunkowych, i niejednokrotnie interpretuje się je jako wymóg utrwalenia określonej treści na papierze. Mając na uwadze powyższe aktualnie prowadzone są działania mające na celu poprawę redakcji przepisu art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zmierzające do wyartykułowania wprost dopuszczalnych form sporządzania operatu szacunkowego. Nie stoi to jednak na przeszkodzie doprecyzowania materii

podpisywania tego dokumentu w przepisach projektowanego rozporządzenia. W celu wyeliminowania wszelkich wątpliwości w § 81 ust. 1 wskazano wprost, że operat szacunkowy sporządzony w postaci papierowej rzeczoznawca majątkowy podpisuje własnoręcznym podpisem, a sporządzony w postaci elektronicznej – kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. Podkreślenia przy tym wymaga, że operat szacunkowy sporządzony w formie dokumentu elektronicznego i opatrzony przez rzeczoznawcę majątkowego kwalifikowanym podpisem elektronicznym powinien być uznawany za ważny na równi z tożsamym dokumentem w postaci papierowej opatrzonym podpisem własnoręcznym. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (Dz. U. L 257, s. 73–114), kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek prawny równoważny podpisowi własnoręcznemu. Należy również zauważyć, że zgodnie z art. 20ae ust. 1 i 2 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57) podpis zaufany wywołuje skutki prawne, jeżeli został utworzony lub złożony w okresie ważności środka identyfikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 20aa pkt 1, a także dane w postaci elektronicznej opatrzone podpisem zaufanym są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentowi opatrzonemu podpisem własnoręcznym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Natomiast podpis osobisty jest zaawansowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu ww. przepisów unijnych, a tym samym brak jest podstaw, aby odmówić temu rodzajowi podpisu skutków prawnych analogicznych do kwalifikowanego podpisu elektronicznego.

W przepisie § 84 zaproponowano wprowadzenie regulacji umożliwiającej dokonanie w operacie szacunkowym korekt stanowiących oczywiste omyłki pisarskie bez konieczności sporządzania nowego opracowania, pod warunkiem jednak, że omyłki te nie będą miały wpływu na wynik wyceny. Na gruncie dotychczas obowiązujących przepisów brak było tego rodzaju rozwiązań, co w wielu przypadkach poprzez ścisłą interpretację organów administracji publicznej oraz sądów prowadziło do konieczności każdorazowego sporządzania zupełnie nowego operatu szacunkowego w przypadku zaistnienia potrzeby wprowadzenia wyłącznie drobnych korekt, np. przestawienia znaków. Względem racjonalności przemawiają zatem za tym, aby dopuścić możliwość prostowania oczywistych omyłek pisarskich, jeżeli nie mają one wpływu na wynik wyceny, przez dołączenie do operatu szacunkowego wykazu tych omyłek ze wskazaniem daty sporządzenia tego wykazu oraz zamieszczeniem podpisu rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził. Natomiast w każdym przypadku, gdy zidentyfikowane w operacie szacunkowym błędy prowadzić będą do zmiany wartości nieruchomości, konieczne będzie sporządzenie nowego operatu szacunkowego.

W projekcie przewidziano również przepis przejściowy regulujący wpływ projektowanej regulacji na opinie o wartości nieruchomości sporządzone przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia. Co prawda przedmiotowy projekt nie wprowadzana nowych, nieznanych wcześniej elementów metodyki wyceny nieruchomości, a jedynie doprecyzowuje obowiązujące dotychczas regulacje, niemniej jednak uchylenie całego aktu wykonawczego, na podstawie którego dany operat szacunkowy został sporządzony oraz wydanie w jego miejsce nowego aktu wykonawczego może budzić wątpliwości, czy taki dokument może być nadal wykorzystywany. W związku z powyższym w § 85 w ust. 1 przesądono, że do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia i w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia nadal wykorzystywanych do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe. Tak ogólnie sformułowany przepis przejściowy pozwoli tym samym także na potwierdzanie aktualności operatów szacunkowych sporządzonych zgodnie z przepisami dotychczasowymi. Jednocześnie w myśl zasady działania nowego prawa wprost, w kwestiach wycen nieruchomości rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie projektowanych regulacji stosowane będą przepisy projektowanego rozporządzenia. W celu wyeliminowania wszelkich wątpliwości w tym zakresie w ust. 2 sformułowano przepis rozstrzygający wprost tę kwestię.

Zgodnie z przepisem § 86 proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie z dniem 9 września 2023 r. Wskazanie konkretnej daty wynika z konieczności jednoczesnego zachowania ciągłości obowiązywania niektórych rozwiązań metodycznych zawartych w jedynym obowiązującym dotychczas standardzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”. Z dniem wejścia w życie przedmiotowego projektu rozporządzenia ww. standard zawodowy straci bowiem moc. Jednocześnie wskazana data stanowi datę graniczną, do której dotychczasowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555) regulujące przedmiotową materię zachowuje moc obowiązującą.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 702). Projektowane regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348).

Projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia wpłynie pozytywnie na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców. Ujednolicenie sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów oraz sformułowanie regulacji prawnych w tych obszarach, które dotychczas budziły największą trudności i wątpliwości spowoduje, że proces wyceny nieruchomości będzie bardziej transparentny. Proponowane rozwiązania powinny również przełożyć się na zminimalizowanie nieprawidłowości i błędów popełnianych podczas szacowania nieruchomości, co w konsekwencji wpłynie również na poprawę jakości wycen dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie jednolite podejście do zagadnień związanych z tak specjalistyczną dziedziną, jaką stanowi wycena nieruchomości powinno ułatwić pracę rzeczoznawcom majątkowym.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.