

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

**Komentarz do ustawy
o gospodarce nieruchomościami
oraz rozporządzenia Rady Ministrów
w sprawie wyceny nieruchomości
i sporządzania operatu szacunkowego**

Jerzy Dydenko, Tomasz Telega

KOMENTARZE PROBLEMOWE



Wolters Kluwer

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

**Komentarz do ustawy
o gospodarce nieruchomościami
oraz rozporządzenia Rady Ministrów
w sprawie wyceny nieruchomości
i sporządzania operatu szacunkowego**

Jerzy Dydenko, Tomasz Telega

KOMENTARZE PROBLEMOWE

Stan prawny na 15 sierpnia 2016 r.

Recenzent

Zygmunt Bojar – rzeczoznawca majątkowy

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne i łamanie

Violet Design Wioletta Kowalska

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-8092-508-3

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wprowadzenie	11
CZĘŚĆ I	
USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI	17
Dział I	
Przepisy ogólne	19
Dział II	
Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi	
własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki	
samorządu terytorialnego	34
Rozdział 1. Zasady ogólne	34
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości	35
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	35
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości	39
Rozdział 5. Oddawanie w trwałe zarząd	40
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	41
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania	
nieruchomości gruntowych	42
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości	44

Dział III

Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	55
Rozdział 1. Podziały nieruchomości	55
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości	61
Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości	68
Rozdział 4. Wywłaszczanie nieruchomości	69
Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	78
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	86
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	90

Dział IV

Wycena nieruchomości	96
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości	96
Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości	125
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości	126

Dział V

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	128
Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe	128
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	139
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	139
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	140

Dział VI

Przepisy karne	141
-----------------------------	------------

Dział VII

Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	142
--	------------

CZĘŚĆ II

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW W SPRAWIE

WYCENY NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA

OPERATU SZACUNKOWEGO 145

Rozdział 1. Przepisy ogólne 147

Rozdział 2. Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu
poszczególnych podejść, metod i technik wyceny 148

Rozdział 3. Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów 189

Rozdział 4. Sposób sporządzania, forma i treść operatu
szacunkowego 280

Rozdział 5. Przepis końcowy 297

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

21 września 2004 r. – Wskaźniki szacunkowe gruntów 298

Bibliografia 301

Wykaz aktów prawnych 303

Wykaz tablic 309

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- Konkordat – Konkordat między Stolicą Apostolską i Rzeczpospolitą Polską, podpisany w Warszawie dnia 28 lipca 1993 r. (Dz. U. z 1998 r. Nr 51, poz. 318)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.p.k. – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 89, poz. 555 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.)
- pr. geol. i gór. – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 z późn. zm.)
- rozporządzenie w sprawie wyceny lub rozporządzenie u.g.n. – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
- lub ustawa – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)

u.k.w.h.	– ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z późn. zm.)
u.o.z.	– ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.)
u.p.s.d.	– ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 205 z późn. zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)
u.s.m.	– ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
ustawa zabużańska	– ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1090 z późn. zm.)
u.w.l.	– ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)

Inne skróty

EGiB	– ewidencja gruntów i budynków
ePUAP	– elektroniczna Platforma Usług Administracji Publicznej
GUS	– Główny Urząd Statystyczny
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
PAN	– Polska Akademia Nauk
PFSRM	– Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
PSRWN	– Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny

WPROWADZENIE

Regulacje prawne dotyczące wycen nieruchomości można umieścić na trzech poziomach.

Poziom I stanowi ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), zwana dalej ustawą lub u.g.n.

Podstawowe dyspozycje dotyczące metodologii wycen nieruchomości w Polsce zawiera rozdział 1 działu IV ustawy (art. 149–159) zatytułowany „Określanie wartości nieruchomości”. W szczególności ustawodawca definiuje **podejścia**, jakie będą stosowane w wycenach nieruchomości, precyzując jednocześnie, że w podejściach występują **metody wycen**, które z kolei mogą (ale nie muszą) dzielić się na **techniki wycen**.

Dalej ustawodawca zobowiązuje Radę Ministrów do wydania rozporządzenia wykonawczego dotyczącego problematyki wycen.

Poziom II stanowi rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zwane dalej rozporządzeniem w sprawie wyceny.

Rozporządzenie było dwukrotnie nowelizowane przez rozporządzenia zmieniające: z dnia 27 września 2005 r. (Dz. U. Nr 196, poz. 1628) i z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 165, poz. 985). Rozwija ono zasady ogólne sprecyzowane w ustawie, w tym definiuje **metody i techniki wycen**,

jakie wykorzystywane są w poszczególnych **podejściach**, określa zasady wyceny nieruchomości dla różnych celów, a także ustala formę i treść operatu szacunkowego oraz sposób jego sporządzania.

Poziom III stanowią standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Standardy określają reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego ustalone zgodnie z przepisami prawa. Ustawa zobowiązuje rzeczoznawców majątkowych do stosowania dyspozycji zawartych w standardach, ustalonych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym tego ministra¹. Prace nad standardami prowadzi Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

Projekty standardów, do czasu ich uzgodnienia z ministrem, należy traktować jako literaturę przedmiotu. Szczegółowe informacje na temat prac nad standardami oraz teksty opracowanych już projektów standardów dostępne są na stronach internetowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych: www.pfva.com.pl.

Europejskie Standardy Wyceny² i Międzynarodowe Standardy Wyceny³ należy również traktować jako literaturę przedmiotu, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy zawarte tam dyspozycje nie są sprzeczne z przepisami polskiego prawa.

¹ Według stanu z sierpnia 2016 r. Minister Infrastruktury uzgodnił dotychczas tylko jeden standard rzeczoznawców majątkowych: „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”; zob. komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” wraz z treścią standardu (Dz. Urz. MI Nr 1, poz. 1).

² Europejskie Standardy Wyceny 2012, PFSRM, Warszawa 2013.

³ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM, Warszawa 2009.

Niniejsza publikacja obejmuje:

- komentarze do wybranych fragmentów ustawy;
- komentarze do wszystkich przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny.

Zamysłem wyjściowym autorów było przygotowanie komentarza tylko do rozporządzenia w sprawie wyceny. Okazało się jednak, że tak zakreślone zadanie wymaga ciągłego odwoływania się do konkretnych przepisów ustawy, które również należało omówić. W tej sytuacji autorzy uznali, że dla czytelności komentarza lepszym rozwiązaniem będzie podział opracowania na dwie części.

Część pierwsza obejmuje wybrane przepisy ustawy dotyczące wycen nieruchomości wraz z odpowiednim komentarzem, a część druga to komentarze do rozporządzenia w sprawie wyceny.

W części pierwszej zachowano układ ustawy, czyli podział na działy i rozdziały. Każdy rozdział poprzedzony jest informacją o jego zakresie przedmiotowym i tematyce oraz poruszanych zagadnieniach. Dalej zamieszczone są wybrane artykuły ustawy opatrzone właściwymi komentarzami.

Część druga obejmuje wszystkie przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny, przy czym komentarzem opatrzony jest każdy jego paragraf.

Komentarze przygotowano według stanu prawnego na dzień 15 sierpnia 2016 r.

Jerzy Dydenko
Tomasz Telega

CZĘŚĆ I

USTAWA

z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami

(tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774; zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1777;
z 2016 r. poz. 65, poz. 1250)

Część I obejmuje komentarze do wybranych fragmentów ustawy, które związane są z problematyką szacowania nieruchomości.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Dział I obejmuje 10 artykułów oznaczonych kolejnymi numerami od 1 do 9a.

Przedmiotem tego działu jest zakres i podstawowe zasady konstrukcji ustawy. Poniżej przedstawiono i skomentowano najważniejsze przepisy tego działu, ze szczególnym uwzględnieniem regulacji, które są istotne dla zagadnień związanych z wyceną nieruchomości.

Art. 1. [Zakres regulacji]

1. Ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego;**
- 2) podziału nieruchomości;**
- 3) scalania i podziału nieruchomości;**
- 4) pierwokupu nieruchomości;**
- 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości;**
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej;**
- 7) wyceny nieruchomości;**
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.**

2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej.

1. Artykuł 1 określa zakres stosowania ustawy. Tę ogólną dyspozycję przedstawiono szczegółowo w tablicy 1, zestawiając kolejne działy i rozdziały ustawy wraz z przyporządkowaniem im odpowiednich artykułów.
2. Ustawa nie ma jednolitego charakteru. Łączy bowiem cywilno- i administracyjnoprawne zasady regulacji. Stanowi *lex specialis* w stosunku do kodeksu cywilnego, którego normy stosuje się w pierwszej kolejności.

Zakres przedmiotowy regulacji zawartych w ustawie jest bardzo szeroki i obejmuje:

- regulacje dotyczące zasad gospodarowania nieruchomościami, które odnoszą się tylko do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa bądź też nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;
 - inne regulacje (w tym zasady wyceny nieruchomości, podziały nieruchomości, opłaty i rozliczenia za nieruchomości, wywłaszczenie i inne czynności), które odnoszą się do wszystkich nieruchomości, bez względu na podmiot własności.
3. Ustawa reguluje status zawodowy rzeczoznawcy majątkowego. Określa także podstawowe zasady wyceny nieruchomości. Ustawowe regulacje zasad wycen mają charakter wyjątkowy i wskazują na wagę, jaką do tego zagadnienia przykłada ustawodawca.

Wycena nieruchomości ma bowiem w swojej istocie wymiar techniczno-prawny, a zagadnienia tego typu rozstrzygane są zwykle poprzez normy, standardy zawodowe i dyspozycje literaturowe.

Tablica 1. Zakres stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami

	Dział	art.	Rozdział	art.
I	Przepisy ogólne, w tym słowniczek pojęć	1–9a 4		
II	Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego	10–91	1. Zasady ogólne 2. Zasoby nieruchomości 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste 4. Przetargi na zbycie nieruchomości 5. Oddawanie w trwałą zarząd 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospoda- rowania nieruchomości gruntowych 8. Ceny, opłaty i rozlicze- nia za nieruchomości	10–19 20–26 27–36 37–42 43–50 51–61 62–66 67–91
III	Wykonanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	92–148b	1. Podziały nieruchomości 2. Scalanie i podział nieruchomości 3. Prawo pierwokupu nieruchomości 4. Wywłaszczanie nieruchomości 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości 7. Udział w kosztach budowy infrastruktury technicznej	92–100 101–108 109–111 112–127 128–135 136–142 143–148b
IV	Wycena nieruchomości	149–173c	1. Określanie wartości nieruchomości 2. Powszechna taksacja nieruchomości 3. Badanie rynku nieruchomości	149–159 160–173 173a–173c

	Dział	art.	Rozdział	art.
V	Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	174–197	1. Rzeczoznawstwo majątkowe 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami 3. Zarządzanie nieruchomościami 4. Nadawanie uprawnień rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	174–178 179–183a 184–190 191–197
VI	Przepisy karne	198–198a		
VII	Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	199–242	1. Przepisy przejściowe 2. Zmiany w przepisach obowiązujących (pominięte) 3. Przepisy końcowe	199–233 234–239 240–242

Źródło: opracowanie własne.

Art. 2. [Ustawy szczególne – ograniczenia zakresu działania ustawy o gospodarce nieruchomościami]

Ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a w szczególności (...)

1. Artykuł 2 ogranicza zakres działania ustawy poprzez wyłączenie stosowania jej w przypadku, gdy ustawy szczególne odnoszą się do zasad gospodarki nieruchomościami.

W takiej sytuacji pierwszeństwo mają nie tylko przepisy szczególne, których katalog otwarty jest zawarty w art. 2, ale także inne niewymienione ustawy w zakresie dotyczącym tej problematyki.

Przepisy ustawy mają w tych przypadkach charakter uzupełniający. Stosuje się je w zakresie nieuregulowanym przepisami szczególnymi albo też w przypadku gdy przepisy szczególne odwołują się wprost do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 3. [Organ centralny]

1. Właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. 2–3. (uchylone).

Art. 4. [Definicje]⁴

Ilekrót w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 2) (...)
- 3) działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej;
- 3a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 3b–5) (...)
- 6) wycenie nieruchomości – należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- 6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;
- 7) powszechnej taksacji nieruchomości – należy przez to rozumieć wycenę nieruchomości, w wyniku której następuje ustalenie wartości katastralnej nieruchomości;

⁴ W tekście art. 4 ustawy pominięto te pojęcia, które nie dotyczą bezpośrednio problematyki wycen.

- 8) szacowaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;
 - 9–9d) (...)
 - 10) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
 - 11) opłacie adiacenckiej – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości;
 - 12–13) (...)
 - 14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;
 - 15) organizacjach zawodowych – należy przez to rozumieć stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego;
 - 16) nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość;
 - 17) stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;
 - 18) (...)
1. W artykule 4 zawarty jest słowniczek pojęć stosowanych w ustawie i związanych z nią rozporządzeniach wykonawczych. Ustala on jednolitą, pochodzącą bezpośrednio od ustawodawcy wykładnię tych pojęć.

W odniesieniu do innych aktów prawnych pojęciom, które określono w art. 4, przypisana może być inna definicja niż podana w ustawie (np. definicja działki budowlanej w art. 2 pkt 12 u.p.z.p.).

2. Poniżej przedstawiono komentarze do poszczególnych definicji podanych w art. 4 u.g.n., związanych z wyceną nieruchomości:

a) nieruchomości gruntowa (art. 4 pkt 1 u.g.n.)

Definicja nawiązuje do zapisów art. 46–49 k.c. Zamieszczenie jej w ustawie przypomina, że podstawowym rodzajem nieruchomości jest nieruchomość gruntowa. Oprócz niej występują jeszcze dwa inne rodzaje nieruchomości, które mogą istnieć tylko na mocy przepisów szczególnych, z których wynika ich odrębny od gruntu przedmiot własności. Są to:

- nieruchomość budynkowa, której powstanie związane jest z prawem użytkowania wieczystego. Przepisem szczególnym jest w tym przypadku art. 235 § 1 i 2 k.c. Wynika z niego, że budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność, zaś
- nieruchomość lokalowa, którą w świetle przepisów u.w.l. może być samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal o innym przeznaczeniu. Z prawem własności lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej;

b) działka gruntu (art. 4 pkt 3 u.g.n.)

Jest podstawową jednostką powierzchniowego podziału kraju do celów ewidencji gruntów i budynków. Jednostkami ewidencyjnymi wyższego rzędu są obręb ewidencyjny i jednostka ewidencyjna.

Według ewidencji gruntów definicja działki gruntu zawiera wymóg ciągłości obszaru gruntu położonego w granicach jednego obrębu, jednorodnego pod względem prawnym i wydzielonego z otoczenia za pomocą linii granicznych. Oznacza to, że działka nie może składać się z dwóch części przedzielonych np. drogą.

Nieruchomość gruntowa objęta jedną księgą wieczystą może składać się z jednej działki lub wielu działek, nawet wtedy gdy nie stykają się one ze sobą;

c) działka budowlana (art. 4 pkt 3a u.g.n.)

Pojęcie to jest związane z regulacjami specjalnymi ustawy, np. dla potrzeb wynikających z treści art. 95 pkt 2 i 7 oraz art. 209a ust. 1 i ust. 4 pkt 3 u.g.n. Odnosi się do działki zabudowanej, nie może zatem być utożsamiane z działką budowlaną niezabudowaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 u.p.z.p.;

d) wycena nieruchomości, określanie wartości nieruchomości, powszechna taksacja nieruchomości, szacowanie nieruchomości (art. 4 pkt 6–8 u.g.n.)

Definicje zawarte w art. 4 pkt 6–8 u.g.n. dotyczą bezpośrednio problematyki wycen nieruchomości.

W rozumieniu ustawy **wycena nieruchomości** to proces obejmujący działania rzeczoznawcy majątkowego prowadzące do **określenia wartości nieruchomości**. Pojęcie wartości nieruchomości nie jest jednoznaczne i wymaga uściślenia. Może to być zatem wartość rynkowa, odtworzeniowa, katastralna, a także inne rodzaje wartości, o których mowa w art. 150 ustawy.

W wyniku realizacji procesu wyceny nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określa wartość praw do nieruchomości: prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych, a niekiedy również praw zobowiązaniowych ustanowionych na nieruchomości. Czynności związane z określaniem wartości nieruchomości nazywamy **szacowaniem nieruchomości**. Niekiedy dla tej samej nieruchomości określa się wartość kilku praw.

W związku z przewidywaną w przyszłości zmianą zasad ustalania podatku od nieruchomości, który naliczany będzie od wartości nieruchomości (*ad valorem*), konieczne będzie ustalenie jej wartości katastralnej. Wartość tę będzie można ustalić po przeprowadzeniu powszechnej **taksacji nieruchomości** w oparciu o dyspozycje art. 160–173 u.g.n.;

e) jednostka organizacyjna (art. 4 pkt 10 u.g.n.)

Jest to państwowa lub samorządowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej;

f) opłata adiacencka (art. 4 pkt 11 u.g.n.)

Opłaty adiacenckie, których beneficjentem jest zawsze gmina, ustala się z tytułu:

- wybudowania urządzeń technicznych z udziałem środków publicznych; zamknięty katalog takich urządzeń podaje art. 143 ust. 2 u.g.n.,
- scalania i podziału nieruchomości,
- podziału nieruchomości na wniosek właściciela albo użytkownika wieczystego, ale tylko wtedy gdy użytkownik wieczysty wniósł opłaty roczne za cały okres, na jaki prawo to ustanowiono.

Opłaty adiacenckiej nie nalicza się, gdy działania, o których mowa wyżej, odnoszą się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne lub leśne, a w razie braku planu są wykorzystywane na cele rolne lub leśne.

Opłat tych nie nalicza się również w przypadku podziałów nieruchomości wykonywanych z urzędu oraz przy podziałach nieruchomości dokonywanych w trybie przepisów art. 95 u.g.n.

Wyceny dla potrzeb ustalania opłaty adiacenckiej, w zależności od jej rodzaju, dokonuje się z uwzględnieniem przepisów art. 143–148b albo art. 98a oraz art. 107 u.g.n.;

g) standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, organizacje zawodowe (art. 4 pkt 14–15 u.g.n.)

Konieczność zdefiniowania pojęć standardów zawodowych i organizacji zawodowych wiąże się z dyspozycjami art. 175 u.g.n. stanowiącymi m.in., że:

- rzeczoznawca majątkowy wykonuje czynności zawodowe zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i **standardami zawodowymi**,
- standardy zawodowe ustalają **organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych** w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa; komunikat o uzgodnieniu zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym tego ministra.

W przeszłości Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) opracowała obszerne Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Ostatnie, 8. wydanie, ukazało się w 2004 r.

W świetle przepisów, o których tu mowa, opracowanie to nie ma charakteru wiążącego dla rzeczoznawców, ale może być traktowane jako literatura źródłowa. Prace nad nowymi standardami prowadzi

obecnie Komisja Standardów PFSRM. Projekty tych standardów, do czasu ich uzgodnienia z ministrem, należy traktować, podobnie jak stare standardy, jako zalecane normy wykonywania zawodu⁵.

Standardy zawodowe służyć mają w szczególności:

- ujednoliceniu praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych i wdrożeniu jednolitych reguł postępowania przy sporządzaniu operatów szacunkowych,
- uzupełnieniu luk w przepisach prawa dotyczących zasad określania wartości nieruchomości, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości specjalnych;

h) nieruchomość podobna (art. 4 pkt 16 u.g.n.)

Pojęcie nieruchomości podobnej rozpatrywać należy w świetle zapisów art. 153 ust. 1 u.g.n., który traktuje podobieństwo jako podstawowe kryterium określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Ustawodawca w analizowanym punkcie 16. wymienia jako cechy istotne dla ustalenia wartości nieruchomości: **położenie, stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania**. Wskazuje również na **inne cechy wpływające na wartość**, których ustalanie należy do kompetencji rzeczoznawcy majątkowego odpowiednio do rodzaju nieruchomości i rodzaju wycenianego prawa.

To właśnie rzeczoznawca dla każdego konkretnego przypadku musi dobrać, w oparciu o dyspozycje przepisów prawa i analizę rynku, zbiór cech decydujących o cenach nieruchomości.

Liczebność przyjętych cech powinna być jednak ograniczona do tych, które w konkretnym rozważanym przypadku mają decydujące znaczenie dla ustalenia wartości nieruchomości⁶.

Cechy mają charakter lokalny i dlatego nie można zbudować ich jednolitego katalogu, nawet jeśli dotyczyłby on ograniczonego, jednorodnego typu nieruchomości (np. domy jednorodzinne). Wyjątkiem od tej zasady będzie sytuacja, kiedy konkretny przepis prawa wskazuje zamknięty katalog cech, jakie należy wziąć pod uwagę w wycenie nieruchomości. Z takim przypadkiem mamy do czynienia na przykład

⁵ Bliższe informacje zob. [www.http://pfsrm.pl/standardy](http://pfsrm.pl/standardy).

⁶ Obszernie na ten temat pisze M. Prystupa, *Liczba cech rynkowych w kontekście liczby Millera i Cowana*, *Rzeczoznawca Majątkowy* 2012, nr 3; tenże, *Określanie wiarygodności podobieństwa nieruchomości*, *Rzeczoznawca Majątkowy* 2013, nr 2.

przy wycenie nieruchomości reprezentatywnych dla potrzeb ustalania wartości katastralnej.

Do każdej z cech rzeczoznawca majątkowy:

- ustala **wagi cech** określające ich stopień oddziaływania na cenę rynkową,
- dokonuje **pomiaru** konkretnej cechy przypisanej analizowanej nieruchomości.

Praktyczne zasady ustalania wag i pomiaru cech podaje literatura przedmiotu⁷.

Tu chcemy tylko zwrócić uwagę, że ze względu na zasadę pomiaru cechy można podzielić na:

- **mierzalne** (ilościowe), które można zmierzyć i wyrazić w konkretnych jednostkach miar (np. powierzchnia, kubatura, ilość kondygnacji i inne),
- **niemierzalne** (jakościowe), które można opisać. Ich ocena w dobranej przez rzeczoznawcę skali ma zawsze charakter subiektywny (np. lokalizacja bardzo dobra, dobra, zła),
- **binarne**, czyli cecha występuje lub nie występuje (np. instalacja elektryczna jest lub jej nie ma);

i) stan nieruchomości (art. 4 pkt 17 u.g.n.)

Ocena stanu nieruchomości jest podstawową czynnością przy szacowaniu nieruchomości. Stan ten zmienia się w zależności od czasu i dlatego w operacie szacunkowym podaje się zawsze datę, na którą stan nieruchomości został określony.

Na pojęcie stanu nieruchomości składają się:

- cechy dotyczące samej nieruchomości (stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej),
- cechy otoczenia nieruchomości (w szczególności: wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości).

Dwie zestawione wyżej cechy: stan zagospodarowania i stan prawny nieruchomości wymagają wyjaśnienia. I tak:

- stan zagospodarowania nieruchomości nie został zdefiniowany w ustawie, ale wyjaśnienie tego pojęcia zawiera § 43 ust. 2

⁷ Zob. J. Dydenko (red.), *Szacowanie nieruchomości*, Warszawa 2015, rozdz. XXXII.

rozporządzenia w sprawie wyceny dotyczący wyceny szkód na nieruchomości, który stanowi, że w przypadku nieruchomości zabudowanej przez pojęcie to należy rozumieć **przeznaczenie i sposób wykorzystania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.**

W przypadku wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej przez pojęcie stanu zagospodarowania należy rozumieć urządzenia techniczne zdefiniowane w art. 3 pkt 9 pr. bud., związane z nieruchomością, zapewniające możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki,

- przez pojęcie stanu prawnego należy rozumieć nie tylko prawa rzeczowe i ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na nieruchomości, ale także jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Art. 5. [Waloryzacja]

1. Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków.
2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa.
3. W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości.

4. W przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. W przypadku gdy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.

1. Dyspozycję art. 5 u.g.n. uzupełnia zapis art. 2 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 985) stanowiący, że waloryzacji wykonywanej na zasadach określonych w art. 5 ust. 1 u.g.n. za okresy poprzedzające kwartał, dla którego Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłosił po raz pierwszy wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Waloryzacja to zmiana nominalnej wartości pieniężnej wierzytelności lub płatności w celu utrzymania jej na realnym poziomie. Ma więc na celu przeciwdziałanie zmianom siły nabywczej pieniądza⁸.

Jeśli chodzi o wskaźnik waloryzacji kwot należnych wynikających z przepisów ustawy, to zasady określania tego wskaźnika podaje art. 5. Począwszy od kwartału, dla którego po raz pierwszy ogłoszone zostaną przez Prezesa GUS wskaźniki zmiany cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości i województwa, waloryzacji dokonuje się w oparciu o te wskaźniki⁹.

⁸ Słownik finansowy, www.fin.dict.pl.

⁹ Prezes GUS, wykonując dyspozycję art. 5 ust. 2 u.g.n., po raz pierwszy ogłosił wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2015 r. z podziałem na województwa w obwieszczeniu z dnia 14 października 2015 r. (M.P. poz. 1047).