

WYDANIE 5

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

POD REDAKCJĄ

Jerzego Dydenki

Publikację opracował zespół kierowany przez **dr. inż. Jerzego Dydenkę**,
rzecznawcę majątkowego, wieloletniego kierownika naukowego
studiów podyplomowych z zakresu szacowania nieruchomości
na kilku wyższych uczelniach.

W skład zespołu autorskiego wchodzi:

dr hab. inż. Anna Barańska, prof. AGH,
kierownik studiów podyplomowych szacowania nieruchomości AGH

dr inż. Izabela Basista

dr inż. Anna Beer-Zwolińska, rzeczoznawca majątkowy

mgr inż. Małgorzata Borowska, rzeczoznawca kosztorysowy

mgr inż. Małgorzata Boryczko, rzeczoznawca majątkowy

dr hab. inż. Piotr Cichociński

dr Krzysztof Czerkas, licencjonowany syndyk

dr hab. Dorota Dąbek, prof. UJ, sędzia NSA

dr Paweł Dąbek, sędzia WSA w Krakowie

dr inż. Ewa Dębińska

dr inż. Jerzy Dydenko, rzeczoznawca majątkowy

dr hab. Dariusz Fatuła,

prof. Uniwersytetu Andrzeja Frycza Modrzewskiego w Krakowie

dr inż. Jerzy Filipiak,

dr nauk ekonomicznych, inż. budownictwa lądowego, rzeczoznawca majątkowy

prof. dr hab. Zbigniew Makiela, dr h.c.

mgr inż. Dorota Michalik

mgr inż. Jolanta Nosek-Norberciak, rzeczoznawca majątkowy

mgr inż. Monika Nowakowska, rzeczoznawca majątkowy

mgr inż. Maria Noworól, rzeczoznawca majątkowy

mgr inż. Katarzyna Ruppert-Grembowska, rzeczoznawca majątkowy

dr hab. inż. Janusz Schilbach

mgr inż. Marek Ślusarczyk, rzeczoznawca majątkowy

mgr inż. Tomasz Telega, rzeczoznawca majątkowy

dr Małgorzata Uhruska, rzeczoznawca majątkowy

mgr inż. Krzysztof Urbańczyk, rzeczoznawca majątkowy

dr Jolanta Wojtowicz-Żygadło

mgr Maria Zawadzka, sędzia WSA w Krakowie

dr inż. Robert Zygmunt, rzeczoznawca majątkowy

WYDANIE 5

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

POD REDAKCJĄ

Jerzego Dydenki

Stan prawny na 1 września 2024 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne
Violet Design

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski

Poszczególne rozdziały napisali:

Anna Barańska – rozdział XXXIII; Anna Barańska, Jerzy Dydenko – rozdziały XXXV, XXXVI; Izabela Basista, Piotr Cichociński, Ewa Dębińska – rozdział XIII; Anna Beer-Zwolińska – rozdział XLV; Małgorzata Borowska, Jerzy Dydenko – rozdział XXII; Małgorzata Boryczko – rozdział XVIII; Krzysztof Czerkas – rozdziały XXIX, XXX; Dorota Dąbek – rozdział VI; Paweł Dąbek – rozdziały VII–IX; Paweł Dąbek, Maria Zawadzka – rozdział XII; Jerzy Dydenko – rozdziały IV, V, XVI, XIX, XXI, XXVI, XXXI, XXXVIII–XL; Jerzy Dydenko, Jolanta Nosek-Norberciak – rozdział III; Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, Jolanta Nosek-Norberciak – rozdział I; Jerzy Dydenko, Katarzyna Ruppert-Grembowska – rozdział XX; Jerzy Dydenko, Marek Ślusarczyk – rozdział XLVI; Jerzy Dydenko, Małgorzata Uhruska – rozdział XXXVII; Jerzy Dydenko, Krzysztof Urbańczyk – rozdział II; Dariusz Fatuła – rozdział XXVIII; Jerzy Filipiak – rozdziały XXXIV, XLIV; Zbigniew Makieta – rozdział XXVII; Dorota Michalik – rozdział XIV; Monika Nowakowska – rozdział XLI; Maria Noworól – rozdział XVII; Janusz Schilbach – rozdziały XXIV, XLII; Janusz Schilbach, Jerzy Dydenko – rozdział XXIII; Jolanta Wojtowicz-Żygadło – rozdział XXXII; Maria Zawadzka – rozdziały X, XI, XV; Robert Zygmunt – rozdziały XXV, XLIII

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8390-055-1
5. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Przedmowa	29
------------------------	----

Wykaz skrótów	31
----------------------------	----

Rozdział I

Rzecznictwo majątkowe

<i>Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, Jolanta Nosek-Norberciak</i>	35
---	----

1. Wprowadzenie 35
2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego 36
3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego 36
4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego 37
5. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego 38

Literatura	38
------------------	----

Spis aktów prawnych	38
---------------------------	----

Załącznik nr 1. Wymagania i tryb uzyskania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego	39
--	----

Załącznik nr 2. § 30 ust. 1b rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości	44
--	----

Rozdział II

Status rzeczoznawcy majątkowego

<i>Jerzy Dydenko, Krzysztof Urbańczyk</i>	45
---	----

1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego 45
2. Formy działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego 46
3. Kompetencje rzeczoznawcy majątkowego 47
4. Zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego 51
5. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego 52
 - 5.1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego 53
 - 5.2. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego 55

6. Odpowiedzialność cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego	56
6.1. Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego	56
6.2. Odpowiedzialność karna rzeczoznawcy majątkowego	57
Literatura	58
Spis aktów prawnych	58

Rozdział III

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych

<i>Jerzy Dydenko, Jolanta Nosek-Norberciak</i>	60
1. Wprowadzenie	60
2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych	62
3. Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego	63
Spis aktów prawnych	64
Załącznik. Standardy zawodowe PFSRM. Krajowy standard wyceny podstawowy. Ogólne reguły postępowania	64

Rozdział IV

Nieruchomości. Definicje i pojęcia

<i>Jerzy Dydenko</i>	67
1. Wprowadzenie	67
2. Nieruchomość gruntowa i jej części składowe	68
3. Nieruchomość budynkowa	71
4. Nieruchomość lokalowa	72
Literatura	77
Spis aktów prawnych	77

Rozdział V

Spółdzielcze prawa do lokalu

<i>Jerzy Dydenko</i>	78
1. Wprowadzenie	78
2. Działalność spółdzielni mieszkaniowej	79
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	80
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	82
5. Prawo odrębnej własności lokalu	84
6. Wartość rynkowa lokali spółdzielczych	85
Literatura	86
Spis aktów prawnych	86

Rozdział VI

Podstawy prawa i postępowania administracyjnego

<i>Dorota Dąbek</i>	87
1. Zasady ogólne prawa administracyjnego	87
2. Struktura organizacyjna administracji publicznej	92
2.1. Struktura terytorialna (pozioma)	92

2.1.1. Zasadniczy podział terytorialny	92
2.1.2. Podział terytorialny pomocniczy	93
2.1.3. Podział terytorialny specjalny	93
2.2. Struktura resortowa (pionowa)	94
2.3. Struktura organizacyjna administracji terenowej – dualizm administracyjny	95
3. Pojęcie i rodzaje organów administracji publicznej	95
3.1. Organy centralne	95
3.2. Organy terenowe	96
3.2.1. Terenowe organy administracji rządowej	96
3.2.2. Organy samorządu terytorialnego	97
3.2.3. Organy administrujące	97
4. Zasady organizacyjne systemu administracji publicznej	97
5. Postępowanie administracyjne	99
6. Strony postępowania administracyjnego	101
7. Zasady orzekania w postępowaniu administracyjnym, rodzaje orzeczeń	102
8. Postępowanie odwoławcze	103
8.1. Odwołanie	103
8.2. Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy	104
8.3. Zażalenie	104
9. Ostateczność a prawomocność decyzji	105
10. Tryby nadzwyczajne	105
10.1. Wznowienie postępowania (art. 145–152 k.p.a.)	106
10.2. Stwierdzenie nieważności (art. 156–159 k.p.a.)	107
10.3. Uchylenie lub zmiana decyzji ostatecznej	108
11. Wydawanie zaświadczeń	108
12. Postępowanie sądowoadministracyjne	109
12.1. Rodzaje sądów administracyjnych	109
12.2. Cel sądownictwa administracyjnego – kontrola legalności działania administracji	109
12.3. Przedmiot zaskarżenia	109
12.4. Wniesienie skargi	110
12.5. Rodzaje orzeczeń sądu pierwszej instancji	111
12.6. Skarga kasacyjna/zażalenie	111
12.7. Rodzaje orzeczeń NSA	111
13. Postępowanie egzekucyjne w administracji	112
Literatura	114
Spis aktów prawnych	114

Rozdział VII

Podstawy prawa cywilnego

<i>Paweł Dąbek</i>	116
1. Podmioty prawa cywilnego	116
1.1. Osoby fizyczne – zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych	116
1.2. Osoby prawne	117
1.2.1. Pojęcie osoby prawnej	117
1.2.2. Rodzaje osób prawnych	118
1.2.3. Rejestry osób prawnych	119
1.3. Ustawowe (ułamne, niepełne) osoby prawne	119
1.4. Państwowe lub samorządowe jednostki organizacyjne	120
2. Spółki prawa handlowego	120
2.1. Spółka jawna	121
2.2. Spółka partnerska	121
2.3. Spółka komandytowa	121
2.4. Spółka komandytowo-akcyjna	122
2.5. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	123
2.6. Prosta spółka akcyjna	123
2.7. Spółka akcyjna	124
3. Czynności prawne	124
3.1. Pojęcie czynności prawnej	124
3.2. Nieważność i bezskuteczność czynności prawnych	125
3.3. Wady oświadczenia woli, skutki nieważności oświadczeń	125
3.3.1. Bezwzględna nieważność czynności prawnej	125
3.3.2. Względna nieważność czynności prawnej	126
3.4. Oświadczenie woli i formy jego składania	127
4. Reprezentacja uczestników obrotu cywilnoprawnego	128
4.1. Przedstawicielstwo	128
4.2. Pełnomocnictwo	128
4.3. Prokura	129
4.4. Obrót nieruchomościami przez osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych	130
5. Przedawnienie roszczeń	130
Literatura	131
Spis aktów prawnych	132

Rozdział VIII

Prawo rzeczowe i inne prawa do nieruchomości

<i>Paweł Dąbek</i>	133
1. Regulacje konstytucyjne w dziedzinie ochrony własności	133
2. Pojęcie prawa rzeczowego	134
3. Regulacje prawne	134
4. Mienie jako kategoria prawa cywilnego	135
5. Rzecz jako przedmiot prawa cywilnego	135

5.1. Pojęcie rzeczy	135
5.2. Definicja nieruchomości	136
5.3. Część składowa nieruchomości	136
5.4. Przynależność rzeczy	137
5.5. Pożytki rzeczy	137
6. Własność	137
6.1. Pojęcie	137
6.2. Ograniczenia	137
6.3. Współwłasność	138
6.4. Nabycie własności nieruchomości	140
6.5. Ochrona własności	141
7. Użytkowanie wieczyste	142
7.1. Pojęcie	142
7.2. Ustanowienie	142
7.3. Granice użytkowania wieczystego	143
7.4. Okres trwania użytkowania wieczystego	143
7.5. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	143
7.6. Zakończenie użytkowania wieczystego	144
8. Ograniczone prawa rzeczowe	145
8.1. Charakterystyka ogólna	145
8.2. Użytkowanie	145
8.3. Służebność	146
8.4. Spółdzielcze ograniczone prawo rzeczowe	148
9. Posiadanie	148
9.1. Pojęcie i rodzaje posiadania	148
9.2. Ochrona posiadania	148
10. Trwały zarząd	149
Literatura	150
Spis aktów prawnych	150

Rozdział IX

Podstawy prawa zobowiązań

<i>Paweł Dąbek</i>	151
1. Pojęcie i rodzaje zobowiązań	151
2. Ogólne zasady zawierania umów	152
2.1. Zasada swobody umów	152
2.2. Rodzaje umów	152
2.3. Sposoby zawierania umów	153
2.4. Umowa przedwstępna	156
2.5. Uboczne postanowienia umowy	156
3. Niedozwolone klauzule umowne	158
4. Umowy zbycia nieruchomości	159
4.1. Sprzedaż	159
4.2. Zamiana	159

4.3. Dożywocie	160
4.4. Darowizna	160
5. Umowy o korzystanie z nieruchomości	161
5.1. Najem	161
5.2. Dzierżawa	162
5.3. Użyczenie	162
5.4. Leasing	162
5.5. Timeshare	163
Literatura	164
Spis aktów prawnych	164

Rozdział X

Podstawy prawa rodzinnego i spadkowego

<i>Maria Zawadzka</i>	165
1. Wprowadzenie	165
2. Ustroje małżeńskie majątkowe	165
2.1. Ustawowy ustrój majątkowy	165
2.2. Umowne ustroje majątkowe	168
2.3. Przymusowy ustrój majątkowy	169
3. Reprezentacja dziecka przez rodziców	169
3.1. Zasady ogólne	169
3.2. Zarząd majątkiem dziecka	170
4. Prawo spadkowe	170
4.1. Zasady ogólne	170
4.2. Dziedziczenie ustawowe	172
4.3. Dziedziczenie testamentowe	173
4.3.1. Formy testamentów. Testamenty zwykłe	173
4.3.2. Formy testamentów. Testamenty szczególne	174
4.4. Powołanie spadkobiercy	175
4.5. Zachówek	176
4.6. Przyjęcie i odrzucenie spadku	176
4.7. Dział spadku	177
Literatura	178
Spis aktów prawnych	178

Rozdział XI

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

<i>Maria Zawadzka</i>	179
1. Wprowadzenie	179
2. Przesłanki uzyskania zezwolenia	180
3. Promesa	181
4. Zwolnienia	182
Literatura	183
Spis aktów prawnych	183

Rozdział XII**Podatki w wycenach nieruchomości**

<i>Paweł Dąbek, Maria Zawadzka</i>	184
1. Wprowadzenie	184
2. Podatek od nieruchomości	185
2.1. Przedmiot podatku	185
2.2. Powstanie obowiązku podatkowego	185
2.3. Podstawa opodatkowania	186
2.4. Stawki podatkowe	187
3. Podatek rolny	187
3.1. Zasady ogólne	187
3.2. Podstawa opodatkowania	188
3.3. Stawki podatku	188
3.4. Zwolnienia i ulgi	189
4. Podatek leśny	190
4.1. Zasady ogólne	190
4.2. Podstawa opodatkowania	190
4.3. Zwolnienia	191
5. Podatek od spadków i darowizn	191
5.1. Podmiot podatku	191
5.2. Przedmiot opodatkowania	191
5.2.1. Nabycie w związku z otwarciem spadku	191
5.2.2. Nabycie w drodze darowizny	194
5.2.3. Nabycie w drodze zasiedzenia	194
5.2.4. Nabycie w drodze nieodpłatnego zniesienia współwłasności	194
6. Podatek od czynności cywilnoprawnych	195
7. Podatek dochodowy	196
Literatura	197
Spis aktów prawnych	197

Rozdział XIII**Systemy geoinformacyjne**

<i>Izabela Basista, Piotr Cichociński, Ewa Dębińska</i>	198
1. Wprowadzenie	198
2. Geoportal.gov.pl	200
3. Inne portale danych przestrzennych	205
3.1. Bank Danych o Lasach	205
3.2. Geoserwis	206
3.3. Informatyczny System Osłony Kraju (ISOK)	206
3.4. Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID)	207
3.5. Państwowy Instytut Geologiczny (PIG)	207
3.6. Portal Geostatystyczny	208
3.7. OpenStreetMap	209
Spis aktów prawnych	209

Rozdział XIV**Informacja o nieruchomościach I. Kataster nieruchomości**

<i>Dorota Michalik</i>	210
1. Wprowadzenie	210
2. Ewidencja gruntów i budynków	211
2.1. Powierzchniowy podział kraju dla celów ewidencji	212
2.2. Użytki gruntowe	213
2.3. Zakres informacji objętych ewidencją	215
2.4. Rejestr cen nieruchomości	216
2.5. Aktualizacja zasobów ewidencji gruntów i budynków	217
3. Ewidencja sieci technicznego uzbrojenia	218
4. Materiały zasobów geodezyjnych wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych	219
4.1. Procedury wyceny nieruchomości	219
4.2. Dane wykorzystywane przy wycenie nieruchomości	219
4.3. Procedury dostępu do zasobów	221
Spis aktów prawnych	223
Załącznik nr 1. Mapa ewidencyjna	224
Załącznik nr 2. Przykład wypisu z rejestru gruntów i budynków	225

Rozdział XV**Informacja o nieruchomościach II. Księgi wieczyste i hipoteka**

<i>Maria Zawadzka</i>	226
1. Wprowadzenie	226
2. Ustrój ksiąg wieczystych	227
2.1. Dział I księgi wieczystej	228
2.2. Dział II księgi wieczystej	229
2.3. Dział III księgi wieczystej	229
2.4. Dział IV księgi wieczystej	229
3. Zasady dotyczące ksiąg wieczystych	230
3.1. Zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych	230
3.2. Zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych	230
3.3. Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych	231
3.4. Zasada powszechności ksiąg wieczystych	231
3.5. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	231
4. Postępowanie wieczystoksięgowe	232
5. Hipoteka	234
5.1. Hipoteka umowna	235
5.2. Hipoteka przymusowa	235
5.3. Hipoteka łączna	236
Literatura	236
Spis aktów prawnych	236

Rozdział XVI**Gospodarka nieruchomościami publicznymi**

<i>Jerzy Dydenko</i>	237
1. Zasady ogólne gospodarki nieruchomościami publicznymi	237
2. Sprzedaż nieruchomości publicznych	239
3. Użytkowanie wieczyste	240
3.1. Uwagi ogólne	240
3.2. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste	241
3.3. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	242
3.4. Opłaty dodatkowe związane z niedotrzymaniem terminów zabudowy	243
3.5. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	244
3.6. Zbywanie gruntów na rzecz użytkownika wieczystego	245
3.6.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami	246
3.6.2. Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego	248
3.6.3. Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe	249
4. Trwały zarząd	250
5. Obrót nieruchomościami publicznymi	251
6. Wkład niepieniężny (aport) do spółki	252
7. Zasady obrotu nieruchomościami pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego	252
Literatura	252
Spis aktów prawnych	253

Rozdział XVII**Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne**

<i>Maria Noworól</i>	254
1. Wprowadzenie	254
1.1. Poziom Unii Europejskiej	254
1.2. Poziom krajowy	256
1.3. Poziom regionalny i lokalny	257
2. Definicje	258
3. Planowanie przestrzenne w województwie	259
3.1. Strategia rozwoju województwa	260
3.2. Audyt krajobrazowy	260
3.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa	261
4. Planowanie przestrzenne w gminie	261
4.1. Strategia rozwoju gminy	262
4.2. Plan ogólny	263
4.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	265
4.3.1. Tryb podstawowy	268
4.3.2. Tryb uproszczony	268
4.3.3. Zarządzenie wojewody	269
4.3.4. Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI)	270

4.3.5. Rewitalizacja	271
4.3.6. Elektrownie wiatrowe	272
4.4. Lokalizacja inwestycji celu publicznego i decyzja o warunkach zabudowy	272
4.5. Uchwała krajobrazowa	275
5. Planowanie przestrzenne w związku metropolitalnym	276
Literatura	276
Spis aktów prawnych	276

Rozdział XVIII

Proces inwestycyjny i użytkowanie obiektu budowlanego

<i>Małgorzata Boryczko</i>	278
1. Wprowadzenie	278
2. Definicje	279
3. Uczestnicy procesu inwestycyjnego	281
4. Procedura poprzedzająca rozpoczęcie robót budowlanych	283
4.1. Roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę	283
4.2. Uproszczone zgłoszenie budowy	285
4.3. Pozwolenie na budowę	285
5. Realizacja inwestycji	286
5.1. Rozpoczęcie i proces budowy	286
5.2. Samowola budowlana	287
6. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego	289
7. Utrzymanie obiektu budowlanego	290
8. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego	292
Literatura	293
Spis aktów prawnych	293

Rozdział XIX

Inwestycje budowlane i ich ocena

<i>Jerzy Dydenko</i>	294
1. Wprowadzenie	294
2. Koszt globalny inwestycji	294
3. Strategie zarządcy	295
4. Utrzymanie obiektu budowlanego	297
5. Ocena stanu technicznego obiektów budowlanych	298
6. Kontrola stanu obiektów budowlanych w Polsce	299
Literatura	300
Spis aktów prawnych	300

Rozdział XX**Charakterystyka energetyczna budynków**

<i>Jerzy Dydenko, Katarzyna Ruppert-Grembowska</i>	301
1. Wprowadzenie	301
2. Pojęcia i definicje	302
3. Kształtowanie przegród zewnętrznych i bryły budynku	303
3.1. Przegrody zewnętrzne – elementy fizyki budowli	303
3.2. Współczynnik kształtu budynku	306
3.3. Usytuowanie w stosunku do stron świata i rozkład pomieszczeń	307
3.4. Wymiana powietrza w budynku	308
4. Przepisy dotyczące oszczędzania energii w budownictwie	308
4.1. Dyrektywy Unii Europejskiej	308
4.2. Przepisy polskie	310
4.3. Świadectwo charakterystyki energetycznej – dyspozycje szczegółowe	312
5. Charakterystyka energetyczna a wartość nieruchomości	313
Literatura	314
Spis aktów prawnych	314

Rozdział XXI**Zasady ustalania powierzchni budynków i lokali**

<i>Jerzy Dydenko</i>	315
1. Wprowadzenie	315
2. Normalizacja	316
3. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-B-02365:1970	318
3.1. Zasady obmiaru	318
3.2. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje	319
4. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:1997	321
4.1. Zasady obmiaru	321
4.2. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje	322
5. Zasady ustalania powierzchni według normy PN-ISO 9836:2015-12	323
5.1. Zakres i przedmiot normy	323
5.2. Terminy i definicje	324
5.3. Zasady obmiaru	324
5.4. Rodzaje powierzchni budynków i ich definicje	324
6. Ustalenie powierzchni budynków i lokali na podstawie przepisów prawa	326
6.1. Podstawowe pojęcia	326
6.2. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych	328
6.3. Ustawa o podatku od spadków i darowizn	329
6.4. Ustawa o własności lokali	329
6.5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego	331
6.6. Ustawa o dodatkach mieszkaniowych	331
6.7. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	333

6.8. Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków	333
6.9. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	333
6.10. Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	334
7. Ustalanie powierzchni budynków i lokali na potrzeby rzeczoznawstwa majątkowego	338
Spis aktów prawnych i norm	339

Rozdział XXII

Podstawy kosztorysowania

<i>Małgorzata Borowska, Jerzy Dydenko</i>	340
1. Wprowadzenie	340
2. Rodzaje kosztorysów	341
2.1. Kosztorys inwestorski	342
2.2. Kosztorys ofertowy	344
2.3. Kosztorys zamienny i dodatkowy	345
2.4. Kosztorys powykonawczy	345
3. Układ i treść kosztorysów	346
4. Metodyka sporządzania kosztorysu inwestorskiego	348
5. Podstawy rzeczowe i źródła cenowe kosztorysów	352
5.1. Katalogi nakładów rzeczowych	354
5.2. Informatory cenowe	357
5.2.1. <i>Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych – Bistyp</i>	358
5.2.2. <i>Biuletyn cen obiektów budowlanych – Sekocenbub</i>	360
5.2.3. <i>Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane – Orgbud Serwis</i>	361
5.2.4. <i>Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli – Wacetob</i>	363
6. Funkcje kosztorysu	364
Literatura	365
Spis aktów prawnych	365

Rozdział XXIII

Podstawy rolnictwa

<i>Janusz Schilbach, Jerzy Dydenko</i>	366
1. Wprowadzenie	366
2. Podstawowe pojęcia	367
3. Charakterystyka rolnictwa polskiego	368
3.1. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych	368
3.2. Zróżnicowanie i rozdrobnienie rolniczej przestrzeni produkcyjnej	369
3.3. Warunki glebowe	369
3.4. Zatrudnienie w rolnictwie	370

4. Gleba jako podstawowy środek produkcji w rolnictwie	370
4.1. Mapa glebowo-rolnicza	371
4.2. Aneks do mapy glebowo-rolniczej	372
4.3. Określenie stopnia zagrożenia gleb erozją	373
4.4. Określenie stopnia ciężkości i trudności gleb do uprawy	373
Literatura	373

Rozdział XXIV

Gospodarka nieruchomościami rolnymi

<i>Janusz Schilbach</i>	374
1. Zasady gospodarki ziemią na obszarach wiejskich	374
1.1. Podstawowe pojęcia	374
1.2. Charakterystyka podstawowych elementów gospodarstwa rolnego	376
1.3. Zasady gospodarki nieruchomościami rolnymi	377
1.4. Ocena ziemi na potrzeby produkcji rolnej	378
1.5. Charakterystyczne cechy działek gruntowych	379
2. Ochrona gruntów rolnych oraz zapobieganie ich degradacji	380
2.1. Opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji	381
2.2. Naliczanie należności i opłat rocznych	383
2.3. Zapobieganie degradacji gruntów	384
3. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa	384
3.1. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości	384
3.2. Trwały zarząd	385
3.3. Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania	386
3.4. Gospodarka mieszkaniowa	387
Literatura	388
Spis aktów prawnych i norm	388

Rozdział XXV

Podstawy leśnictwa

<i>Robert Zygmunt</i>	390
1. Wprowadzenie	390
2. Charakterystyka lasów w Polsce	392
3. Prawa do nieruchomości leśnych	395
4. Podstawowe zasady gospodarki leśnej	396
5. Plan urządzenia lasu	398
6. Cechy taksacyjne wyłączenia drzewostanowego	399
6.1. Podstawowe mapy leśne	399
6.2. Typ siedliskowy lasu	401
6.3. Skład gatunkowy drzewostanu	402
6.4. Wiek, budowa pionowa, pierśnica i wysokość drzewostanu	403
6.5. Klasa bonitacyjna	404
6.6. Wskaźnik zadrzewienia	404
6.7. Ocena stopnia degradacji siedliska	405

7. Pomiar drzew stojących i drzewostanów	406
8. Podstawy klasyfikacji surowca drzewnego	412
Literatura	414
Spis aktów prawnych	415
Spis zarządzeń	415

Rozdział XXVI

Podstawy gospodarki wodnej

<i>Jerzy Dydenko</i>	416
1. Wprowadzenie	416
2. Podstawowe pojęcia	417
3. Klasyfikacja wód, prawa własności do wód i gruntów pod wodami	418
3.1. Podział wód	418
3.2. Linia brzegu	419
3.3. Prawo własności wód i gruntów pod wodami	420
3.4. Korzystanie z wód; zgoda wodnoprawna	422
3.5. Instrumenty ekonomiczne w gospodarowaniu wodami	423
Literatura	424
Spis aktów prawnych	424

Rozdział XXVII

Podstawy ekonomii

<i>Zbigniew Makiela</i>	425
1. Wprowadzenie	425
1.1. Makro- i mikroekonomia	427
1.2. Początki makroekonomii	428
1.3. Paradygmaty makroekonomiczne	429
2. Pojęcia i elementy rynku	429
2.1. Popyt, podaż, cena	433
2.1.1. Popyt	433
2.1.2. Podaż	435
2.1.3. Cena	436
2.2. Krzywa popytu i podaży	436
2.2.1. Krzywa popytu	436
2.2.2. Krzywa podaży	437
2.2.3. Równowaga rynkowa	438
2.2.4. Elastyczność popytu i podaży	440
3. Interwencjonizm państwa a mechanizmy rynkowe	443
4. Cena, wartość ekonomiczna, dochód i koszt	446
4.1. Cena	446
4.2. Wartość ekonomiczna, dochód i koszt	447
5. Konsument i producent	447
5.1. Konsument	447
5.1.1. Decyzje konsumenta	447

5.1.2. Cechy konsumenta	448
5.1.3. Zasada maksymalizacji satysfakcji	449
5.1.4. Zasada użyteczności całkowitej i krańcowej	450
5.2. Producent i jego decyzje	451
6. Podatek od nieruchomości	451
Literatura	453
Spis aktów prawnych	453

Rozdział XXVIII

Inwestycje kapitałowe a nieruchomości

<i>Dariusz Fatuła</i>	454
1. Wprowadzenie	454
2. Akcje	455
2.1. Charakterystyka akcji	455
2.2. Prawa z tytułu posiadania akcji	456
2.3. Wycena akcji	456
2.3.1. Analiza fundamentalna	456
2.3.2. Analiza techniczna	458
2.3.3. Modele dyskontowe	458
2.3.4. Modele empiryczno-indukcyjne	459
3. Obligacje	460
3.1. Charakterystyka obligacji	460
3.2. Obligacje o stałym oprocentowaniu	460
3.3. Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	461
3.4. Obligacje bez odsetek, tzw. zerokuponowe	461
4. Inne papiery wartościowe	462
4.1. Certyfikat inwestycyjny	462
4.2. Listy zastawne	462
4.3. Bony skarbowe i pieniężne	462
4.4. Weksle	463
4.5. Kwity depozytowe	464
5. Konstrukcja portfela papierów wartościowych	464
5.1. Ogólna idea	464
5.2. Klasyczna teoria portfela H. Markowitza	466
5.3. Model jednowskaźnikowy W. Sharpe'a	468
5.4. Praktyczne uwarunkowania tworzenia portfela inwestycyjnego	469
Literatura	471

Rozdział XXIX

Inwestycje w nieruchomości w warunkach niepewności

<i>Krzysztof Czerkas</i>	472
1. Wprowadzenie	472
2. Źródła finansowania inwestycji	473
3. Kryteria doboru źródeł finansowania	474

4. Ryzyko inwestowania w nieruchomości	480
4.1. Pojęcie ryzyka i niepewności	481
4.2. Klasyfikacja ryzyka związanego z nieruchomością	482
4.3. Proces zarządzania ryzykiem	486
4.3.1. Identyfikacja ryzyka	486
4.3.2. Kwantyfikacja ryzyka	486
4.3.3. Sterowanie ryzykiem	490
4.3.4. Monitoring i kontrola ryzyka	492
Literatura	493
Spis aktów prawnych	493

Rozdział XXX

Wybrane zagadnienia systemu bankowego w Polsce

<i>Krzysztof Czerkas</i>	494
1. Wprowadzenie	494
2. Narodowy Bank Polski	495
2.1. Stopy procentowe NBP	495
2.2. Operacje otwartego rynku	496
2.3. System rezerw obowiązkowych	496
2.4. Operacje depozytowo-kredytowe	497
3. Komisja Nadzoru Finansowego	497
4. Bankowy Fundusz Gwarancyjny	498
5. Banki komercyjne	498
6. Produkty bankowe	499
7. Ocena zdolności kredytowej klientów banku	500
7.1. Ocena zdolności kredytowej osoby fizycznej	502
7.2. Ocena zdolności kredytowej osoby prawnej	505
Literatura	508
Spis aktów prawnych	508

Rozdział XXXI

Zmiany wartości pieniądza w czasie

<i>Jerzy Dydenko</i>	509
1. Wprowadzenie	509
2. Założenia	510
3. Przyszła wartość pieniądza	512
3.1. Pojedyncza wpłata z wyprzedzeniem	512
3.2. Pojedyncza wpłata bez wyprzedzenia	514
3.3. Ciąg wpłat z wyprzedzeniem	515
3.4. Ciąg wpłat bez wyprzedzenia	518
4. Bieżąca wartość pieniądza	519
4.1. Pojedyncza wpłata bez wyprzedzenia	519
4.2. Pojedyncza wpłata z wyprzedzeniem	520
4.3. Ciąg wpłat bez wyprzedzenia	521

4.4. Ciąg wpłat z wyprzedzeniem	524
5. Zestawienie wyników	525
6. Inflacja a wartość pieniądza	526

Rozdział XXXII

Statystyka matematyczna w szacowaniu nieruchomości I

<i>Jolanta Wojtowicz-Żygadło</i>	528
1. Wprowadzenie	528
2. Definicje i pojęcia	529
3. Szeregi statystyczne	530
3.1. Szereg szczegółowy	530
3.2. Szereg rozdzielczy i histogram	530
4. Elementy rachunku prawdopodobieństwa	533
4.1. Definicje i pojęcia	533
4.2. Zmienna losowa typu skokowego	534
4.3. Zmienna losowa typu ciągłego	535
5. Badania statystyczne na rynku nieruchomości	537
5.1. Charakterystyka rynku nieruchomości	537
5.1.1. Miary położenia	537
5.1.2. Miary rozproszenia	543
5.1.3. Miary asymetrii i koncentracji	545
6. Estymacja przedziałowa	548
6.1. Uwagi ogólne	548
6.2. Przedział ufności dla wartości oczekiwanej	549
7. Metody analizy dynamiki zjawisk	550
7.1. Indeksy statystyczne	550
7.2. Trendy czasowe	552
7.3. Korygowanie cen ze względu na upływ czasu	554
8. Odrzucanie niepewnych danych	555
8.1. Błędy pomiarowe	555
8.2. Test Deana Dixona (test Q)	557
Literatura	558

Rozdział XXXIII

Statystyka matematyczna w szacowaniu nieruchomości II.

Zagadnienia zaawansowane

<i>Anna Barańska</i>	559
1. Wprowadzenie	559
2. Estymacja punktowa i przedziałowa – rozszerzenie	560
2.1. Estymacja punktowa	563
2.2. Estymacja przedziałowa	566
2.2.1. Estymacja przedziałowa wartości przeciętnej	567
2.2.2. Estymacja przedziałowa wariancji i odchylenia standardowego	569
2.2.3. Estymacja przedziałowa wskaźnika struktury	571

3. Analiza korelacji i regresji	573
3.1. Analiza korelacji	574
3.2. Analiza regresji	578
4. Weryfikacja hipotez statystycznych	585
4.1. Testy parametryczne na przykładzie testowania wartości przeciętnej	587
5. Zakończenie	592
Literatura	593
Spis aktów prawnych	593

Rozdział XXXIV

Elementy rachunkowości

<i>Jerzy Filipiak</i>	594
1. Wprowadzenie	594
1.1. Definicje	594
1.2. Rodzaje rachunkowości ze względu na zakres przedmiotowy i funkcje	594
1.2.1. Rachunkowość finansowa	595
1.2.2. Rachunkowość podatkowa	595
1.2.3. Rachunkowość zarządcza	595
1.3. Systemy księgowe obligatoryjne	596
1.3.1. Uproszczony system księgowy	596
1.3.2. Pełny system księgowy	596
1.4. Modele rachunkowości finansowej	597
1.5. Podstawy prawne rachunkowości finansowej (tzw. pełnej księgowości)	597
2. Cele, składniki i zakresy sprawozdań finansowych	599
3. Podstawowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych	600
3.1. Zasada rzetelnego i jasnego obrazu	601
3.2. Zasada ciągłości	601
3.3. Zasada kontynuacji działalności	601
3.4. Zasada memoriałowa	602
3.5. Zasada ostrożności	602
3.6. Zasada współmierności	602
4. Bilans	603
4.1. Istota bilansu i jego wartość informacyjna	603
4.2. Ogólne zasady sporządzania bilansu	603
4.3. Budowa bilansu – grupy bilansowe	604
4.4. Składniki niektórych grup bilansowych	604
4.5. Wskaźniki wyprowadzane z bilansu	605
5. Rachunek zysków i strat	606
5.1. Definicje	606
5.2. Istota rachunku zysków i strat	606
5.3. Przykładowa struktura rachunku zysków i strat – wariant kalkulacyjny	607
6. Rachunek przepływów pieniężnych	608
7. Informacja dodatkowa z określeniem zasad (polityki) rachunkowości jednostki	609

8. Amortyzacja i umorzenie aktywów trwałych	610
8.1. Metody amortyzacji	610
8.2. Zasady amortyzacji według ustawy o rachunkowości	611
8.3. Zasady amortyzacji według ustaw podatkowych	612
8.4. Prowadzenie ewidencji księgowej środków trwałych	613
8.5. Różnice w regulacjach prawa podatkowego i prawa bilansowego w Polsce	614
Literatura	616
Spis aktów prawnych	616
Standardy	616

Rozdział XXXV

Metodologia wycen nieruchomości

<i>Anna Barańska, Jerzy Dydenko</i>	617
1. Wprowadzenie	617
2. Wartość nieruchomości	618
2.1. Wartość rynkowa	618
2.2. Wartość odtworzeniowa	620
2.3. Wartość katastralna	621
2.4. Inne rodzaje wartości	621
3. Zasady wyceny nieruchomości	622
3.1. Podejście porównawcze	626
3.2. Podejście dochodowe	627
3.3. Podejście kosztowe	630
3.4. Podejście mieszane	631
Literatura	633
Spis aktów prawnych	633
Załącznik. Sposoby wyceny nieruchomości wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych	633

Rozdział XXXVI

Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

<i>Anna Barańska, Jerzy Dydenko</i>	634
1. Wprowadzenie	634
2. Zasady ogólne	634
3. Elementy wspólne dla metody porównywania parami i korygowania ceny średniej	637
3.1. Ceny nieruchomości porównywalnych	637
3.2. Cechy (atrybuty) i ich miary	638
3.3. Wagi cech	642
4. Metoda porównywania parami	644
4.1. Założenia	644
4.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	645
4.3. Charakterystyka nieruchomości	645

4.4. Porównanie parami	646
5. Metoda korygowania ceny średniej	651
5.1. Założenia	651
5.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	651
5.3. Współczynniki korygujące	652
Literatura	657
Spis aktów prawnych	657

Rozdział XXXVII

Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości

<i>Jerzy Dydenko, Małgorzata Uhruska</i>	658
1. Wprowadzenie	658
2. Zasady ogólne	659
3. Wycena obligacji	660
4. Koncepcja podejścia dochodowego	663
4.1. Pierwszy model wartości nieruchomości	663
4.2. Drugi model wartości nieruchomości	667
5. Dochód z nieruchomości	669
6. Stopa zwrotu	675
6.1. Stopa kapitalizacji	675
6.2. Stopa dyskonta	678
6.2.1. Metoda wyciągu	678
6.2.2. Metoda wywiadu rynkowego	679
6.2.3. Metoda sumowania	679
7. Podejście dochodowe w świetle przepisów prawa	680
7.1. Metody wyceny	681
7.2. Techniki wyceny	681
7.2.1. Technika kapitalizacji prostej	684
7.2.2. Technika dyskontowania strumieni dochodów	685
8. Wycena na indywidualne potrzeby inwestora	685
Literatura	686
Spis aktów prawnych	686

Rozdział XXXVIII

Podejście kosztowe w szacowaniu nieruchomości

<i>Jerzy Dydenko</i>	687
1. Wprowadzenie	687
2. Zasady ogólne	687
3. Wartość gruntu	688
4. Metody wyceny	689
5. Techniki wycen	691
5.1. Technika szczegółowa	692
5.2. Technika elementów skalonych	693

5.3. Technika wskaźnikowa	694
6. Zużycie części składowych gruntu	694
Literatura	697
Spis aktów prawnych	697
Katalogi, cenniki, biuletyny cen	697

Rozdział XXXIX

Podjęcie mieszane w wycenie nieruchomości

<i>Jerzy Dydenko</i>	698
1. Wprowadzenie	698
2. Zasady ogólne	698
3. Metoda pozostałościowa	699
4. Metoda kosztów likwidacji	701
Literatura	703
Spis aktów prawnych	703

Rozdział XL

Wycena nieruchomości zurbanizowanych

<i>Jerzy Dydenko</i>	704
1. Wprowadzenie	704
2. Prawo użytkowania wieczystego	704
3. Trwały zarząd	712
4. Opłaty adiacenckie	714
4.1. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej	714
4.2. Podział nieruchomości	715
4.3. Scalanie i podział nieruchomości	717
5. Odszkodowanie za wyłączone nieruchomości	718
6. Zwrot wyłączonej nieruchomości	722
7. Wycena nieruchomości lokalowych	724
8. Wartość nakładów na nieruchomości	725
Literatura	727
Spis aktów prawnych	727

Rozdział XLI

Wycena ograniczonych praw rzeczowych

<i>Monika Nowakowska</i>	729
1. Wprowadzenie	729
2. Podstawy prawne wycen	731
2.1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	731
2.2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości	732
2.3. Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych	735
2.4. Ustawa o lasach	735

2.5. Ustawa o podatku od spadków i darowizn	735
3. Szacowanie ograniczonych praw rzeczowych	736
3.1. Użytkowanie	736
3.2. Służebności	738
3.2.1. Zasady ogólne wyceny	738
3.2.2. Służebność gruntowa	739
3.2.3. Służebność osobista	743
3.2.4. Służebność przesyłu	744
3.3. Zastaw	748
3.4. Hipoteka	749
3.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	749
3.6. Prawo dożywocia	750
Literatura	752
Spis aktów prawnych	752

Rozdział XLII

Wycena nieruchomości rolnych

<i>Janusz Schilbach</i>	753
1. Wprowadzenie	753
2. Wycena gruntów rolnych	754
2.1. Podejście porównawcze	754
2.1.1. Cechy nieruchomości rolnych stanowiące podstawę określenia ich podobieństwa	755
2.1.2. Metoda porównywania parami	756
2.1.3. Metoda korygowania ceny średniej	757
2.2. Podejście dochodowe	757
2.3. Podejście mieszane – metoda wskaźników szacunkowych gruntów	759
2.4. Szczególne przypadki określania wartości rynkowej gruntów rolnych	761
3. Wycena plantacji kultur wieloletnich	763
3.1. Ogólne zasady określania wartości plantacji kultur wieloletnich	763
3.2. Metoda kosztów odtworzenia	763
3.3. Podejście mieszane	764
3.4. Kosztowo-dochodowa metoda wyceny roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych (tzw. metoda skierniewicka)	765
3.5. Metoda kosztów likwidacji	767
4. Wycena zasiewów i upraw rolnych	767
5. Wycena gruntów pod wodami	768
5.1. Zasady ogólne	768
5.2. Wycena nieruchomości rolnych wykorzystywanych jako stawy rybne	769
5.3. Wycena gruntów pod wodami metodą wskaźników szacunkowych gruntów	769
5.4. Wydajność naturalna stawów i ich zdolność produkcyjna	770
5.5. Urządzenia melioracji podstawowych i szczegółowych, opłata melioracyjna	770
Literatura	771
Spis aktów prawnych	771

Rozdział XLIII**Wycena nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych**

<i>Robert Zygmunt</i>	772
1. Wprowadzenie	772
2. Podejście porównawcze w wycenie lasów	772
2.1. Wycena nieruchomości leśnych inwestycyjnych	773
2.2. Wycena nieruchomości właściwych dla gospodarki leśnej	773
2.3. Wycena nieruchomości leśnych na terenach zurbanizowanych i podmiejskich	781
2.4. Wycena nieruchomości leśnych w terenach objętych ochroną przyrody	782
2.5. Praktyczna przydatność podejścia porównawczego w wycenie lasów	782
3. Podejście dochodowe w wycenie lasów	782
4. Podejście mieszane w wycenie lasów	783
4.1. Wycena gruntu leśnego	784
4.1.1. Metoda wskaźników szacunkowych	784
4.1.2. Zmodyfikowana metoda alokacji	788
4.2. Wycena zasobów drzewnych na pniu	791
4.3. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą szacunku brakarskiego	791
4.4. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą lokalnej taryfy wartości zasobów drzewnych	792
4.5. Technika wyceny zasobów drzewnych za pomocą tablic wskaźników wartości sprzedażnej	794
4.6. Wycena drzewostanów według kosztów wyhodowania	796
4.7. Wycena drzewostanów według tablic wskaźników wartości stosowanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe	797
4.8. Podsumowanie stosowania uproszczonych i powszechnie dostępnych metod wyceny drzewostanów za pomocą tablic wskaźników wartości	798
5. Wycena lasów w strefie zainwestowania miejskiego	799
Literatura	799
Spis aktów prawnych	800
Spis zarządzeń	800

Rozdział XLIV**Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych**

<i>Jerzy Filipiak</i>	801
1. Wprowadzenie	801
2. Cele i kierunki zmian w prawie bilansowym	802
3. Metodologia wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	804
4. Zasady klasyfikacji nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	805
4.1. Nieruchomości jako środki trwałe przedsiębiorstw	805
4.2. Nieruchomości inwestycyjne	806
5. Specyfika wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych	807
6. Podstawowe pojęcia ze słownika rachunkowości	808

7. Aktualne zasady wyceny wartości godziwej według obowiązującego standardu MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”	810
7.1. Wprowadzenie	810
7.2. Podstawowe regulacje MSSF 13 istotne dla rzeczoznawców	811
7.2.1. Podstawowe definicje i określenia	811
7.2.2. Metody wyceny	812
7.2.3. Poziomy wejścia i hierarchia wyceny wartości godziwej	813
7.2.4. Ujawnianie informacji dotyczących wyceny wartości godziwej	814
7.2.5. Najlepsze i o najwyższym stopniu wykorzystanie aktywów niefinansowych	814
8. Zakres stosowania wartości godziwej w wycenie aktywów niefinansowych według ustawy o rachunkowości	815
9. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego przy wycenie wartości godziwej nieruchomości	816
10. Ujawnienie przez jednostkę informacji o wartości godziwej	817
Literatura	818
Spis aktów prawnych	818
Standardy	818

Rozdział XLV

Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności

<i>Anna Beer-Zwolińska</i>	819
1. Wprowadzenie	819
2. Dyspozycje przepisów prawa	819
3. Rekomendacje KNF	821
4. KSWs – wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności	822
4.1. Uwagi ogólne	822
4.2. Wycena nieruchomości inwestycyjnych	824
4.3. Wycena nieruchomości zajmowanych przez właściciela	825
4.4. Wycena nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju	825
4.5. Wycena nieruchomości na podstawie jej potencjału gospodarczego	827
5. Uwagi metodyczne	827
Spis aktów prawnych	829
Rekomendacje	830

Rozdział XLVI

Operat szacunkowy

<i>Jerzy Dydenko, Marek Ślusarczyk</i>	831
1. Wprowadzenie	831
2. Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego	832
3. Funkcja operatu szacunkowego	837
Literatura	840
Spis aktów prawnych	840

PRZEDMOWA

To już piąte wydanie monografii poświęconej szacowaniu nieruchomości Wydawnictwa Wolters Kluwer.

Pierwsze wydanie ukazało się w roku 2006, inaugurując działalność Wydawcy na polskim rynku księgarskim. Niemal od początku w kontaktach ze mną Wydawcę reprezentował Redaktor Grzegorz Jarecki. To dzięki współpracy z nim, jego kompetencji i życzliwości możliwa była sprawna realizacja kolejnych wydań monografii.

Ze względu na wielowątkową tematykę do pierwszego wydania książki przed dwudziestu laty zaprosiłem szesnaście osób, z którymi przygotowaliśmy poszczególne jej rozdziały, mające charakter odrębnych wykładów o wspólnej osi, jaką jest problematyka szacowania nieruchomości.

W kolejnych wydaniach książki zmieniał się zespół autorki. Jednakże trzy osoby współpracowały ze mną w przygotowaniu wszystkich kolejnych pięciu jej wydań. Są to: Profesor Dorota Dąbek, sędzia NSA, autorka kluczowego rozdziału dotyczącego prawa administracyjnego, Doktor Paweł Dąbek, sędzia WSA w Krakowie, który przygotował cztery rozdziały z zakresu prawa cywilnego i praw do nieruchomości, a także Profesor Janusz Schilbach, autor trzech rozdziałów dotyczących rolnictwa. Tym współautorom naszej książki należą się szczególne podziękowania.

Nasze kolejne, piąte już, wydanie monografii obejmuje 46 rozdziałów dotyczących nie tylko zagadnień ogólnych, lecz także metodyki wycen nieruchomości: zagadnień związanych z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości, jak też dotyczących problemów praktycznych, z którymi spotyka się rzeczoznawca majątkowy.

Książka, podobnie jak poprzednie jej wydania, stanowi kompendium wiedzy, które w zamyśle ma być przydatne wszystkim, którzy spotykają się w swojej pracy z problematyką nieruchomości, a więc nie tylko rzeczoznawcom majątkowym i osobom przygotowującym się do tego trudnego zawodu, lecz także sędziom, radcom prawnym i adwokatom, pracownikom administracji publicznej, pracownikom banków, zarządcom nieruchomości i pośrednikom w obrocie nieruchomościami.

Jerzy Dydenko

WYKAZ SKRÓTÓW

Ustawy

Konstytucja	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
k.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)
k.p.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 37 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.)
pr.bank.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2023 r. poz. 2488 ze zm.)
pr.bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)
pr.geod.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.)
pr.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.)
pr.restr.	– ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.)
pr.upadł.	– ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 794 ze zm.)
pr.u.s.a.	– ustawa z 25.07.2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1267)
pr.wod.	– ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)
pr.zam.publ.	– ustawa z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320)
u.adm.rząd.	– ustawa z 23.01.2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2023 r. poz. 190)
u.charakt.energet.	– ustawa z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 101)

- u.dod.mieszk.** – ustawa z 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335)
- u.egz.** – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2023 r. poz. 2505 ze zm.)
- u.fund.inwest.** – ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 1034)
- u.gosp.nier.** – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- u.gosp.nier.rol.** – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589 ze zm.)
- u.inf.przestrz.** – ustawa z 4.03.2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r. poz. 214)
- u.kredyt.hipot.** – ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2245 ze zm.)
- u.k.w.h.** – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)
- u.las.** – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530)
- u.norm.** – ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483)
- u.ochr.grunt.** – ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.)
- u.ochr.lokator.** – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725)
- u.ochr.praw.** – ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695)
- u.plan.prz.** – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)
- u.pod.doch.fiz.** – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.)
- u.pod.doch.pr.** – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2805 ze zm.)
- u.pod.lok.** – ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.)
- u.pod.rol.** – ustawa z 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1176)
- u.pod.spadek.** – ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 596)
- u.przekształcenie.uw.** – ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 900)
- u.przekształcenie.uw.mieszk.** – ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2024 r. poz. 386)
- u.rach.** – ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.)
- u.sam.gmin.** – ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.)
- u.sam.pow.** – ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 107)

- u.sam.woj.** – ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 566)
- u.sp.mieszk.** – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558)
- u.wł.lok.** – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.)

Rozporządzenia

- rozp. w sprawie ewidencji gruntów** – rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219)
- rozp. w sprawie ewidencji sieci uzbrojenia** – rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 23.07.2021 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu (Dz.U. poz. 1374)
- rozp. w sprawie mapy zasadniczej** – rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 23.07.2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz.U. poz. 1385)
- rozp. w sprawie nadawania uprawnień** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2006 ze zm.)
- rozp. w sprawie projektu bud.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.)
- rozp. w sprawie świadectw energet.** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 27.02.2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. poz. 376 ze zm.)
- rozp. w sprawie taksacji nieruchomości** – rozporządzenie Rady Ministrów z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 131, poz. 1092)
- rozp. w sprawie udostępniania zasobu geodezyjnego** – rozporządzenie Ministra Rozwoju z 28.07.2020 r. w sprawie wzorów wniosków o udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, licencji i Dokumentu Obliczenia Opłaty, a także sposobu wydawania licencji (Dz.U. poz. 1322 ze zm.)
- rozp. w sprawie warunków technicznych** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)
- rozp. w sprawie wyceny nieruchomości** – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832)

Instytucje

- GUS** – Główny Urząd Statystyczny
- KNF** – Komisja Nadzoru Finansowego
- KOZ** – Komisja Odpowiedzialności Zawodowej
- KRS** – Krajowy Rejestr Sądowy
- KSWs** – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny
- NBP** – Narodowy Bank Polski

NIK	– Najwyższa Izba Kontroli
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PFSRM	– Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
PKN	– Polski Komitet Normalizacji
SKO	– samorządowe kolegium odwoławcze
SN	– Sąd Najwyższy
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Inne

BFG	– Bankowy Fundusz Gwarancyjny
DON	– dochód operacyjny netto
DSCR	– wskaźnik pokrycia obsługi długu (ang. <i>debt service coverage ratio</i>)
EDB	– efektywny dochód brutto
ICP	– inwestycja celu publicznego
ISOK	– Informatyczny System Osłony Kraju
JST	– jednostka samorządu terytorialnego
KNR	– katalog nakładów rzeczowych
KSR	– Krajowe Standardy Rachunkowości
LTV	– wartość kredytu do wartości zabezpieczenia (ang. <i>loan to value</i>)
MPZP	– miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
MSR	– Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	– Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
PDB	– potencjalny dochód brutto
PKB	– produkt krajowy brutto
PN	– polska norma
PN-EN	– polska norma identyczna z normą europejską
PN- ISO	– polska norma identyczna z normą międzynarodową
SPV	– spółka celowa (ang. <i>special purpose vehicle</i>)
WZ	– warunki zabudowy
ZPI	– zintegrowany plan inwestycyjny

Jerzy Dydenko

Tomasz Telega

Jolanta Nosek-Norberciak

Rozdział I

RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

1. Wprowadzenie

Zasady wyceny nieruchomości oraz organizacji i prowadzenia działalności zawodowej w gospodarce nieruchomościami określają działy IV i V ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dziale IV „Wycena nieruchomości”:

- rozdział 1 (art. 149–157 i 159) dotyczy zasad określania wartości nieruchomości;
- rozdział 2 (art. 160–173) dotyczy powszechnej taksacji nieruchomości;
- rozdział 3 (art. 173a–173c) dotyczy badania rynku nieruchomości.

W dziale V „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”:

- rozdział 1 (art. 174–178) dotyczy rzeczoznawstwa majątkowego;
- rozdział 4 (art. 191–197a) dotyczy nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, dokonywania wpisów do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, orzekania w sprawach ich odpowiedzialności zawodowej oraz zasad doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Rozwinięciem zapisów ustawy dotyczących problematyki związanej z zawodem rzeczoznawcy majątkowego są:

- rozporządzenie Rady Ministrów:
 - z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości;
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii:
 - z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
- cztery rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju¹:
 - z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;

¹ W obecnej strukturze administracji rządowej ministrem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami jest Minister Rozwoju i Technologii.

- z 12.06.2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości;
- z 11.03.2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej;
- z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju:
 - z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych;
- rozporządzenie Ministra Finansów:
 - z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

2. Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości precyzują w szczególności:

- wymagania stawiane kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego;
- tryb postępowania, który prowadzi kandydata do uzyskania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości.

Szczegółową prezentację wymagań i trybu postępowania zmierzającego do uzyskania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości zawierają załączniki nr 1–2 do niniejszego rozdziału.

3. Wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Zgodnie z art. 174 ust. 3 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Opinię o wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.gosp.nier.).

Może on też sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, których zamknięty katalog podaje art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Rzeczoznawcę majątkowego obowiązują normy postępowania określone w art. 175 u.gosp.nier.

Zgodnie z art. 176 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości (z urzędu, na wniosek własny lub osoby, której interesu

prawnego dotyczą czynności rzeczoznawcy) według zasad dotyczących pracownika administracji publicznej podlegającego wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie (zob. art. 24 k.p.a.).

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.gosp.nier., podlega odpowiedzialności zawodowej.

Za niewypełnianie lub przekraczanie obowiązków zawodowych rzeczoznawca majątkowy może być ukarany karami dyscyplinarnymi. Może też ponosić odpowiedzialność cywilną i karną za konsekwencje błędów w wycenach i innych wykonanych opracowaniach.

Dyspozycje szczegółowe dotyczące wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zob. rozdział II niniejszej monografii.

4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawcy majątkowego

Artykuł 175 ust. 2 u.gosp.nier. nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Dyspozycję tę rozwija rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z tym rozporządzeniem doskonalenie kwalifikacji zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości odbywa się przez:

- ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych warsztatów specjalistycznych;
- ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;
- udział w konferencjach lub sympozjach naukowych;
- własne lub współautorskie publikacje książkowe;
- własne lub współautorskie artykuły w czasopismach fachowych.

Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest w formie punktowej.

Liczbę punktów określa się zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do rozporządzenia. Corocznie rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do uzyskania co najmniej 12 punktów.

Dokumentację potwierdzającą wypełnianie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat.

5. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego

Ubezpieczeniem obowiązkowym od odpowiedzialności cywilnej (OC) objęta jest odpowiedzialność cywilna związana z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier. Obowiązek ubezpieczenia dotyczy rzeczoznawcy majątkowego prowadzącego działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej lub przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Zasady ubezpieczenia reguluje rozporządzenie Ministra Finansów z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

Kopia aktualnego dokumentu ubezpieczenia stanowi załącznik do operatu szacunkowego, aktualizacji operatu lub sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego opracowania albo ekspertyzy, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Literatura

Jaworski J. i in., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2023

Spis aktów prawnych

Ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

Rozporządzenie Rady Ministrów z 29.06.2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. Nr 131, poz. 1092)

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2006 ze zm.)

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 12.06.2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 903)

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1222 ze zm.)

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1726)

Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 811)

Rozporządzenie Ministra Finansów z 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832)

Załącznik nr 1

Wymagania i tryb uzyskania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego²

Poz.	Wymagania / tryb	
A	Ogólne	Pełna zdolność do czynności prawnych
		Niekaralność za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód rzeczoznawcy majątkowego. Zamknięty katalog takich przestępstw podaje art. 177 ust. 1 pkt 2 u.gosp.nier.
		Wyższe wykształcenie, kierunek i specjalność dowolne
B	Wykształcenie specjalistyczne	Studia podyplomowe z zakresu szacowania nieruchomości: program zgodny z rozporządzeniem w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości lub studia wyższe na kierunku, którego program umożliwia nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu, jak program studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości
C	Praktyka zawodowa	Organizacja praktyk Organizatorami praktyk są: 1) związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, w których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, 2) izby gospodarcze, w których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 u.gosp.nier. Prowadzącymi praktykę zawodową mogą być wpisani na listę organizatora praktyk: 1) rzeczoznawcy majątkowi prowadzący działalność zawodową nieprzerwanie przez okres co najmniej trzech lat w okresie pięciu lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o wpis na listę prowadzących praktykę zawodową, 2) przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie wyceny nieruchomości, 3) organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, 4) uczelnie.
		Wniosek kandydata o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki kierowany jest do organizatora praktyki zawodowej. Do wniosku dołącza się dokumenty potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w poz. B. Kandydat wskazuje prowadzącego praktykę zawodową oraz dołącza jego zgodę na prowadzenie praktyki albo zwraca się o zaproponowanie prowadzącego praktykę. Praktykę pod kierownictwem osoby uprawnionej może odbywać jednocześnie nie więcej niż 7 osób.
		Dziennik praktyk Organizator praktyk wydaje kandydatowi dziennik praktyk oraz ustala prowadzącego praktykę, a także ustala harmonogram praktyki zawodowej, który stanowi załącznik do dziennika praktyki zawodowej.
		Czas trwania praktyki: minimum 6 miesięcy. Praktyka rozpoczyna się w dniu pierwszego wpisu i kończy w dniu ostatniego wpisu dokonanego w dzienniku praktyk.

² Praktyka zawodowa i postępowanie kwalifikacyjne regulowane są przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Poz.	Wymagania / tryb
	Przebieg praktyki dokumentuje dziennik praktyk; załącznikiem do dziennika jest harmonogram praktyk. W dzienniku praktyki zawodowej nie mogą być dokonywane zmiany ani poprawki, z wyjątkiem sprostowania omyłek pisarskich. Ewentualne zmiany lub poprawki mogą być zawarte w wyjaśnieniach kandydata załączonych do dziennika praktyki zawodowej. Dziennik praktyk wypełnia kandydat. Wypełniony dziennik praktyk: • potwierdza osoba uprawniona, pod kierunkiem której kandydat wykonywał czynności w ramach praktyki zawodowej, poprzez złożenie przy każdym wpisie podpisu, • podpisuje prowadzący praktykę, • potwierdza organizator praktyki zawodowej. W ramach praktyki zawodowej kandydat: 1) uczestniczy w wykonaniu czynności określonych w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier., w tym uczestniczy w oględzinach szacowanych nieruchomości; 2) samodzielnie sporządza projekty operatów szacunkowych, w których określa wartość co najmniej sześciu rodzajów różnych nieruchomości spośród następujących: • nieruchomości lokalowej lub nieruchomości jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, • nieruchomości zabudowanej, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, • nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód, w podejściu dochodowym, • budynku lub budowli, w podejściu kosztowym, • nieruchomości gruntowej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją celu publicznego, • nieruchomości rolnej lub leśnej, • nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej lub opłaty planistycznej, • nieruchomości obciążonej służebnością w celu ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie; 3) zapoznaje się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy oraz organy administracji publicznej, a także ze sposobem korzystania z innych dokumentów posiadanych przez urzędy i instytucje, zawierających niezbędne dane wykorzystywane przy szacowaniu nieruchomości, o których mowa w art. 155 ust. 1 u.gosp.nier. Dokonując wyboru planowanych do wykonania projektów operatów szacunkowych, należy uwzględnić konieczność zastosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego. Zwraca uwagę dyspozycja rozporządzenia, która wymienia osiem rodzajów nieruchomości, które mogą być przedmiotem wyceny, ale nakłada na kandydata obowiązek sporządzenia sześciu tylko, wybranych przez niego, tematów projektów operatów szacunkowych.

Poz.	Wymagania / tryb	
		Na koszty praktyki składają się: • opłata za wydanie dziennika praktyki zawodowej; • opłata za praktykę zawodową. Zwolnienia z praktyki Art. 177 ust. 2b u.gosp.nier. stanowi, że obowiązek odbywania praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości nie dotyczy osoby, która: • odbyła praktykę w zakresie wyceny nieruchomości objętą programem studiów w wymiarze jednego semestru, pod warunkiem że praktyka była realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, lub • posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 u.gosp.nier. Cytowane wyżej zapisy art. 177 ust. 2b u.gosp.nier. mają ogólny charakter i nie pozwalają na ich jednoznaczną interpretację, a przepisy wykonawcze nie uszczegółowiły tego zagadnienia.
D	Postępowanie kwalifikacyjne	Postępowanie kwalifikacyjne składa się z dwu etapów: etapu wstępnego i egzaminu. Komunikat o terminie i miejscu postępowania kwalifikacyjnego podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra oraz na stronach internetowych ministerstwa. Termin postępowania kwalifikacyjnego obejmuje datę pierwszego etapu postępowania kwalifikacyjnego (etap wstępny) oraz datę drugiego etapu postępowania (egzamin). Kandydat wybiera termin postępowania, ale wniosek o nadanie uprawnień musi być złożony do ministra nie później niż 40 dni przed wybranym terminem etapu wstępnego. Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych Kandydat składa do ministra wniosek o nadanie uprawnień zawodowych, w którym wskazuje termin postępowania kwalifikacyjnego, podając dzień, miesiąc i rok etapu wstępnego oraz dzień, miesiąc i rok przyporządkowanego do niego egzaminu, a także wskazuje jeden z dwu trybów części ustnej egzaminu: tryb 1 – kandydat dołącza do wniosku, o którym mowa wyżej, sześć projektów operatów szacunkowych opracowanych w czasie praktyki, a egzamin rozpoczyna od omówienia procedury wyceny nieruchomości zastosowanej w dwu projektach operatów szacunkowych wybranych przez zespół kwalifikacyjny; tryb 2 – kandydat nie dołącza do wniosku żadnych projektów operatów szacunkowych sporządzonych w czasie praktyki, a egzamin rozpoczyna od omówienia dwu wylosowanych procedur wyceny nieruchomości spośród ośmiu wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 2 rozp. w sprawie nadawania uprawnień, z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości i celu wyceny. Wybór trybu 2 egzaminu ustnego jest możliwy także, gdy kandydat dołączy projekty operatów szacunkowych. W przypadku kandydata, o którym mowa w art. 177 ust. 2b pkt 1 i 2 u.gosp.nier., część ustna egzaminu odbywa się zawsze w trybie 2.

Poz.	Wymagania / tryb
	Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych należy dołączyć: 1) oświadczenie o pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód rzeczoznawcy majątkowego (zamknięty katalog takich przestępstw zob. art. 177 ust. 1 pkt 2 u.gosp.nier.), 2) dokumenty potwierdzające posiadanie wyższego wykształcenia, 3) dyplom ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości albo suplement do dyplomu lub zaświadczenie uczelni potwierdzające, że program ukończonych przez kandydata studiów wyższych uwzględniał minimalne wymagania programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, 4) dwie fotografie kandydata o wymiarach 35 × 45 mm, 5) dziennik praktyki zawodowej lub też dokument potwierdzający praktyczne przygotowanie do zawodu, w przypadku gdy kandydat jest zwolniony z praktyki zawodowej (art. 177 ust. 2b u.gosp.nier.), 6) sześć wykonanych w czasie praktyki zawodowej projektów operatów, w przypadku wyboru przez kandydata trybu 1 egzaminu ustnego, 7) dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne. Uwaga: Zgodność z oryginałem kopii dokumentów potwierdzających: – posiadanie wyższego wykształcenia, – ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości musi być poświadczona przez notariusza. Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, zespoły kwalifikacyjne Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzają zespoły kwalifikacyjne składające się z trzech osób, wyznaczonych spośród członków Komisji. Zespół kwalifikacyjny: 1) w etapie pierwszym sprawdza, czy wniosek kandydata spełnia wymagania formalne; jeśli wynik sprawdzenia jest pozytywny, kandydat zostaje dopuszczony do etapu drugiego, który ma charakter egzaminu; 2) w etapie drugim przeprowadza: • egzamin pisemny, • egzamin ustny. Przed wejściem do sali egzaminacyjnej kandydat okazuje dowód osobisty albo inny dokument potwierdzający tożsamość. Prace pisemne oznaczone są indywidualnym kodem. Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego może wykluczyć z części pisemnej egzaminu kandydata, który w jego trakcie korzystał z pomocy innej osoby, pomagał pozostałym kandydatom, posługiwał się niedozwolonymi materiałami lub zakłócał jego przebieg. Egzamin pisemny trwa 90 minut i obejmuje test wielokrotnego wyboru zawierający 90 pytań; za każdą odpowiedź pozytywną wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi częściowe otrzymuje się 1 punkt, za odpowiedź nieprawidłową lub brak odpowiedzi otrzymuje się 0 punktów.

Poz.	Wymagania / tryb	
		Do części ustnej egzaminu dopuszczeni są kandydaci, którzy uzyskali w części pisemnej co najmniej 65 punktów. Egzamin ustny: • obejmuje omówienie dwu procedur wyceny, określonych w zależności od wybranego przez kandydata trybu egzaminu (zob. wyżej). Omówienie każdej procedury wyceny nieruchomości jest oceniane w czterostopniowej skali od 0 do 3 punktów. Szczegółowe dyspozycje dotyczące omówienia procedury wyceny zestawiono w § 30 ust. 1b rozp. w sprawie nadawania uprawnień. Powtórzono je też w załączniku nr 2 do niniejszego rozdziału. • do każdej z dwóch omówionych procedur wyceny nieruchomości zespół kwalifikacyjny zadaje po trzy pytania. Każde pytanie jest oceniane w czterostopniowej skali od 0 do 3 punktów.
		Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeśli kandydat uzyskał co najmniej 14 punktów z ogólnej liczby 24 punktów możliwych do zdobycia. Kandydat, który zakończył część ustną egzaminu wynikiem negatywnym lub nie przystąpił do części ustnej egzaminu, może złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu, bez konieczności ponownego zdawania części pisemnej egzaminu. Wniosek składa się nie później niż 40 dni przed wybranym terminem egzaminu, podając dzień, miesiąc i rok zaliczenia etapu wstępnego oraz części pisemnej egzaminu, a także dzień, miesiąc i rok wybranego terminu egzaminu, oraz wskazując tryb części ustnej egzaminu. Do wniosku o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu należy dołączyć: 1) oświadczenie o pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód rzeczoznawcy majątkowego (zamknięty katalog takich przestępstw zob. art. 177 ust. 1 pkt 2 u.gosp.nier.), 2) dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne w wysokości określonej dla części ustnej egzaminu. W przypadku negatywnych wyników kolejnych egzaminów ustnych wnioski takie mogą być składane wielokrotnie.
E	Wynik	Po zakończeniu postępowania kwalifikacyjnego osoba zainteresowana otrzymuje: • świadectwo nadania uprawnień – wynik postępowania pozytywny; • decyzję odmawiającą nadania uprawnień – wynik postępowania negatywny. Kandydat, który zaliczył część pisemną egzaminu, ale zakończył wynikiem negatywnym część ustną egzaminu, może złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu (zob. poz. D).

Załącznik nr 2

§ 30 ust. 1b rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

Prezentacja na egzaminie procedury wyceny nieruchomości

Omawiając procedurę wyceny nieruchomości, kandydat przedstawia:

- 1) przedmiot i zakres wyceny;
- 2) cel wyceny;
- 3) podstawy prawne wyceny wraz z uzasadnieniem ich wykorzystania;
- 4) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości wraz z wyjaśnieniem sposobu ich ustalenia;
- 5) źródła danych o nieruchomości wraz z podaniem zakresu ich wykorzystania;
- 6) charakterystykę nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, w szczególności opis jej stanu oraz przeznaczenie;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, podając, odpowiednio do omawianej procedury wyceny, w szczególności:
 - a) rodzaj i obszar rynku nieruchomości przyjętego dla potrzeb wyceny oraz okres badania cen,
 - b) źródła informacji o transakcjach dokonanych na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości oraz zakres ich wykorzystania,
 - c) sposób dokonania opisu nieruchomości podobnych,
 - d) wykorzystaną w procesie szacowania nieruchomości jednostkę porównawczą,
 - e) sposób uwzględnienia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu oraz aktualizacji cen transakcyjnych na datę określenia wartości nieruchomości,
 - f) sposób ustalenia cech rynkowych oraz ich stanów,
 - g) sposób ustalenia wielkości korekt ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej,
 - h) sposób analizy czynszów rynkowych lub określenia dochodu możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości oraz stopy kapitalizacji lub stopy dyskontowej, jeżeli omawiana procedura dotyczy podejścia dochodowego;
- 8) wybrane podejście, metodę i technikę szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru;
- 9) sposób ustalenia stopnia zużycia nieruchomości, jeśli omawiana procedura dotyczy określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości;
- 10) sposób dokonania obliczeń wartości nieruchomości;
- 11) uzasadnienie wyniku wyceny;
- 12) klauzule zamieszczone w projekcie operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia;
- 13) załączniki dołączone do projektu operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia.

Rozdział II

STATUS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego

Według art. 174 ust. 2 u.gosp.nier. rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Procedury związane z uzyskaniem tych uprawnień omówiono szczegółowo w rozdziale I.

Upewnienia zawodowe, a więc prawo używania tytułu „rzeczoznawca majątkowy” i wykonywania zawodu, uzyskuje się po dokonaniu wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, prowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa¹. Wpis taki ma więc charakter konstytutywny.

W rejestrze wpisuje się również obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym zgodnie z ustawą z 22.12.2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej uznano nabyte w tych państwach kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Trwałe pozbawienie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości może nastąpić tylko na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

Procedury szczególne dotyczą powoływania lub ustanawiania przez sądy rzeczoznawców majątkowych jako biegłych sądowych. Zgodnie z art. 157 ustawy z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych biegłych sądowych ustanawia prezes sądu okręgowego. W odniesieniu do biegłych z zakresu wyceny nieruchomości decyzja ta podlega jednak ustawowemu ograniczeniu, ponieważ w takim przypadku zgodnie z art. 174 ust. 4 u.gosp.nier. sądy są zobowiązane do doboru biegłych spośród osób posiadających uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

¹ Aktualnie jest to Minister Rozwoju i Technologii.

Ustawodawca ustalił równocześnie, że rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego, chyba że zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 k.p.a.

Warto przy tej okazji zwrócić uwagę, że rzeczoznawca majątkowy, który jest biegłym sądowym, nie może poza opracowaniami wykonanymi dla sądu powoływać się na wpis na listę biegłych sądowych.

Według art. 198 u.gosp.nier. kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dokonuje określenia wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

Tej samej karze podlega:

- 1) rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną polegającą na zawieszeniu uprawnień zawodowych, jeżeli w okresie odbywania tej kary wykonuje czynności, o których mowa wyżej;
- 2) podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, który powierza wykonywanie tych czynności osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowemu, którego uprawnienia zawodowe zostały zawieszone.

2. Formy działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

Zgodnie z art. 174 ust. 7 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:

- prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo;
- w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości; do tej grupy art. 4 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych zalicza spółki: jawną, partnerską, komandytową i komandytowo-akcyjną²);
- w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Dyspozycje dotyczące form prowadzenia działalności zawodowej nie odnoszą się do rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych sądowych. Wykonują oni opracowania i ekspertyzy, w tym wyceny nieruchomości, bezpośrednio na podstawie odezwy sądowej. Dyspozycja ta wynika bezpośrednio z zapisu art. 174 ust. 9 u.gosp.nier., ale analiza zapisów Kodeksu postępowania administracyjnego i Ordynacji podatkowej wskazuje, że organy administracji publicznej lub organy podatkowe powołują również jako biegłych osoby fizyczne, niezależnie od ich działalności zawodowej.

² Wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości z 22.04.2015 r., C-357/13, Drukarnia Multipress sp. z o.o. przeciwko Ministrowi Finansów, EU:C:2015:253, spółka komandytowo-akcyjna uznana została za spółkę kapitałową.

Podstawę formalną wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi:

- w postępowaniu karnym – powołanie biegłego przez sąd karny (zob. art. 193 § 1 k.p.k.);
- w postępowaniu cywilnym – powołanie biegłego przez sąd cywilny (zob. art. 278 § 1 k.p.c.);
- w postępowaniu administracyjnym – powołanie biegłego przez właściwy organ (zob. art. 84 § 1 k.p.a.);
- w postępowaniu podatkowym – powołanie biegłego przez organ podatkowy (zob. art. 197 o.p.);
- we wszystkich innych przypadkach – umowa z zleceniodawcą.

Wycena nieruchomości należy do działalności gospodarczej regulowanej. Do jej wykonywania nie jest wymagana koncesja ani pozwolenie. Jednak zgodnie z art. 7 i art. 174 ust. 6 u.gosp.nier. czynności z zakresu szacowania muszą być wykonywane przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie określiła jednak, jakie czynności związane z wyceną nieruchomości wykonać musi osobiście rzeczoznawca majątkowy, a jakie może on zlecić innemu specjalście.

Analiza przepisów Kodeksu cywilnego wskazuje, że zadania specjalistyczne dotyczące na przykład budownictwa, maszyn czy ochrony środowiska rzeczoznawca majątkowy może przekazać do wykonania innemu specjalście, gdy jego wiedza jest niewystarczająca dla prawidłowej oceny parametrów lub cech przedmiotu wyceny.

3. Kompetencje rzeczoznawcy majątkowego

Zgodnie z dyspozycją art. 7 u.gosp.nier., jeśli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określa rzeczoznawca majątkowy. Tę ogólną dyspozycję rozwija art. 240 ust. 2 u.gosp.nier., który stanowi, że ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi.

Zgodnie z art. 174 ust. 3 u.gosp.nier. podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Według art. 155 ust. 1 u.gosp.nier. w procedurach wyceny rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszystkie dane o nieruchomości, zawarte w szczególności w:

- księgach wieczystych,
- katastrze nieruchomości,

- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości,
- rejestrach zabytków,
- tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych³,
- planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin,
- wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe,
- dokumentach, którymi dysponują agencje wykonujące prawa własności w imieniu Skarbu Państwa,
- aktach notarialnych dotyczących obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, związanych z nieruchomościami,
- świadectwach charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu.

Właściwe organy, agencje, spółdzielnie mieszkaniowe oraz sądy i urzędy skarbowe są obowiązane udostępnić rzeczoznawcy dane o nieruchomościach zawarte w dokumentach, o których mowa wyżej.

Rzeczoznawca majątkowy, działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów, ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości.

Opinię o wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale z nieruchomością związanych, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.gosp.nier.). Ustawodawca nie rozwija użytego tu określenia „operat szacunkowy”, ale w art. 159 u.gosp.nier. nakłada na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa obowiązek określenia w drodze rozporządzenia sposobu sporządzania oraz formy i treści operatu szacunkowego.

Zadanie to wykonał Minister Rozwoju i Technologii, wydając rozporządzenie z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, w którym rozdział 7 (§ 78–84) poświęcono formie i treści operatu szacunkowego⁴.

Zgodnie z art. 150 ust. 1 u.gosp.nier. w wyniku wyceny nieruchomości zostają określone:

- wartość rynkowa nieruchomości, którą określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu;

³ Tabele taksacyjne i mapy taksacyjne związane z procedurami taksacji nieruchomości nie zostały do tychczas opracowane.

⁴ Szczegóły zob. rozdział XLVI „Operat szacunkowy”.

- wartość odtworzeniowa nieruchomości, którą określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeśli wymagają tego przepisy szczególne;
- wartość katastralna nieruchomości;
- inne rodzaje wartości przewidziane w odrębnych przepisach.

Określanie wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej nieruchomości jest na zasadzie wyłączności zastrzeżone dla rzeczoznawców majątkowych (art. 150 ust. 5 u.gosp.nier.).

Przepisy dotyczące wartości katastralnej związane są z planem powszechnej taksacji nieruchomości, który dotychczas nie został zrealizowany. Dlatego też nie mają one praktycznego znaczenia. Po wprowadzeniu odpowiednich zmian w przepisach podatkowych, a przede wszystkim w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, wartość katastralna będzie wykorzystywana w szczególności do ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Wartość katastralną będzie określał w drodze decyzji administracyjnej organ prowadzący kataster, ale podstawą do ustalenia tej wartości będzie oszacowanie przez rzeczoznawców majątkowych nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy.

Oprócz wartości, o których mowa wyżej, odrębne przepisy mogą wymagać określenia innych rodzajów wartości nieruchomości, które co do zasady mogą być określane przez osoby, które nie posiadają uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Niektóre spośród tych wartości ustawa o gospodarce nieruchomościami wymienia w art. 174 ust. 3a, podając zamknięty katalog opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, które może sporządzać rzeczoznawca majątkowy. Opracowania te mogą się odnosić do:

- 1) rynku nieruchomości i doradztwa w zakresie tego rynku,
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- 4) oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualne inwestora,
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

W kontekście opracowań, o których tu mowa, ustawodawca użył sformułowania „rzeczoznawca majątkowy może sporządzać”, co wskazuje, że nie jest to zakres jego podstawowych zadań, ale zakres usług eksperckich i doradczych. Nie przysługuje mu więc do ich wykonania prawo wyłączności; ustawodawca wskazuje jednak na kompetencje rzeczoznawcy majątkowego do wykonywania takich opracowań. Jak wynika z omawianego przepisu, rzeczoznawca majątkowy może wskazać w takim dokumencie, ale nie jest do tego zobowiązany, że jego autorem jest rzeczoznawca majątkowy.

Taka autoryzacja wskazuje jednak, że opracowanie wykonane zostało zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zgodnie z zasadami etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. W przypadku niestosowania tych zasad autor opracowania może być pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej w trybie przepisów szczegółowych (zob. art. 178 u.gosp.nier.).

Jeśli jednak opracowanie, o którym tu mowa, zostanie podpisane przez rzeczoznawcę majątkowego bez powołania się na uprawnienia zawodowe, to jego autor nie może być pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wspomnieć tu trzeba, że opracowania i ekspertyzy, które nie są operatami szacunkowymi, wykonane i autoryzowane przez rzeczoznawcę majątkowego nie podlegają ocenie prawidłowości ich sporządzenia w trybie przepisów art. 157 u.gosp.nier., ponieważ przepis ten stanowi wyrażnie, że przedmiotem oceny może być tylko **operat szacunkowy**. Nie odnosi się on więc do innych opracowań wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego (zob. pkt 5 niniejszego rozdziału).

Zgodnie z dyspozycją art. 156 ust. 4 u.gosp.nier. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, ale pod warunkiem, że w tym czasie nie nastąpiły istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.gosp.nier.

Po upływie tego okresu konieczne jest wykonanie nowego operatu szacunkowego albo potwierdzenie aktualności wykonanego już opracowania. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.gosp.nier.

Potwierdzenie aktualności sporządzić i podpisać może tylko autor operatu szacunkowego, i to tylko raz.

Po upływie dwu lat, licząc od daty jego sporządzenia, operat szacunkowy traci definitywnie swą ważność i wtedy konieczne jest wykonanie nowej opinii o wartości nieruchomości.

4. Zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Ustawodawca w art. 175 ust. 1 u.gosp.nier. podał zamknięty katalog obowiązków rzeczoznawcy majątkowego dokonującego określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, lub sporządzającego opracowania i ekspertyzy, których zestawienie zawiera art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Podejmując się wyceny i opracowania, o których mowa wyżej, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych zgodnie:

- **z przepisami prawa;** dyspozycja ta ma charakter porządkowy – ustawodawca przypomina tylko o obowiązku stosowania przepisów prawa;
- **ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności;** wymaganie to ma charakter ogólny, nie ma ścisłej definicji. Należy je rozumieć jako zachowanie właściwe dla profesjonalisty. Wątpliwości musi budzić wprowadzenie do przepisu prawnego dyspozycji trudnej do jednoznacznej oceny;
- **z zasadami etyki zawodowej;** wymaganie ma charakter ogólny, niepodlegający ścisłej definicji. Jest to zespół norm wyznaczających określone obowiązki moralne związane z wykonywanym zawodem i społecznymi stosunkami zawodowymi. W odniesieniu do rzeczoznawców majątkowych nie opracowano dotychczas prawnych norm odnoszących się do tego zagadnienia. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, opracowała Kodeks Etyki Zawodowej, wiążący dla zrzeszonych rzeczoznawców majątkowych;
- **z zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości;** dyspozycja ta wskazuje jednoznacznie, że rzeczoznawca majątkowy nie może uwzględniać opinii zlecniodawcy dotyczącej wartości wycenianej nieruchomości. Podstawą ustalenia tej wartości muszą być obiektywnie ustalone cechy i dane rynkowe dotyczące wycenianej nieruchomości i analizowanej grupy nieruchomości porównywalnych na lokalnym rynku nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełnienia tego obowiązku (art. 175 ust. 2 u.gosp.nier.). W wykonaniu dyspozycji tego przepisu Minister Inwestycji i Rozwoju wydał rozporządzenie z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z tym rozporządzeniem doskonalenie kwalifikacji zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości odbywa się przez:

- ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych warsztatów specjalistycznych;
- ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;
- udział w konferencjach lub sympozjach naukowych;
- własne lub współautorskie publikacje książkowe;
- własne lub współautorskie artykuły w czasopismach fachowych.

Ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest w formie punktowej. Liczbę punktów określa się zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do omawianego rozporządzenia. Corocznie rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do uzyskania co najmniej 12 punktów określonych zgodnie z tą tabelą.

Artykuł 175 ust. 3 u.gosp.nier. nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej. Uzyskane informacje dotyczące badanych nieruchomości nie mogą więc być przekazywane osobom trzecim. W operacie szacunkowym nie wolno też podawać danych identyfikujących nieruchomości, takich jak ceny transakcyjne czy czynsze najmu, które są wykorzystywane w procesie wyceny⁵.

Dane, o których mowa wyżej, rzeczoznawca ujawnia tylko wtedy, gdy obowiązek taki wynika z przepisów szczególnych, w tym przepisów dotyczących oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (zob. art. 157 u.gosp.nier.) i orzekania o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego (zob. art. 194 u.gosp.nier.).

Rzeczoznawca majątkowy, który nie przestrzega obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej, ponosi zawsze odpowiedzialność zawodową, a niezależnie od tego może to być również odpowiedzialność cywilna, a nawet karna.

Zgodnie z art. 175 ust. 4 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej, a także przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości przy pomocy rzeczoznawców majątkowych związanych z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier.

Kopia aktualnego dokumentu ubezpieczenia stanowi załącznik do operatu szacunkowego, aktualizacji operatu lub sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego opracowania albo ekspertyzy, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

5. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy, który wykonuje na podstawie umowy lub odezwy sądowej operat szacunkowy albo opracowanie eksperckie, o którym mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier., musi się liczyć z konsekwencjami wadliwego lub błędnego wykonania

⁵ Zob. wyrok SN z 5.04.2012 r., II CSK 369/11, LEX nr 1170225.

zlecenia lub niewykonania procedur przewidzianych przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym:

- zgodnie z art. 157 u.gosp.nier. **operat szacunkowy** może podlegać ocenie prawidłowości sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (zob. pkt 5.1 niniejszego rozdziału). Trzeba tu zwrócić uwagę, że ocenie takiej nie podlegają opracowania, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.;
- zgodnie z art. 178 u.gosp.nier. rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.gosp.nier., podlega odpowiedzialności zawodowej (zob. pkt 5.2 niniejszego rozdziału). Odpowiedzialność zawodowa dotyczy rzeczoznawców majątkowych – autorów operatu szacunkowego albo też opracowań lub ekspertyz, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Obie procedury, o których mowa wyżej, nie są ze sobą związane i mogą być wdrażane niezależnie od siebie.

Ocena operatu szacunkowego dotyczy wyłącznie tego opracowania i nie zawiera żadnych elementów odnoszących się bezpośrednio do ich autora. Niemniej błędne wykonanie operatu szacunkowego pociąga za sobą zwykle dalsze konsekwencje i stąd w rozdziale niniejszym problematykę oceny operatu szacunkowego potraktowano jako element odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Ocena odpowiedzialności zawodowej odnosi się bezpośrednio do działań rzeczoznawcy i pociąga za sobą możliwość nałożenia kar dyscyplinarnych. Nie zawiera nigdy oceny opracowania, choć może być z konkretnym opracowaniem związana.

Negatywna ocena operatu szacunkowego lub nałożenie kary dyscyplinarnej na rzeczoznawcę majątkowego może, w pewnych sytuacjach, być punktem wyjścia do podjęcia procedur sądowych (cywilnych lub karnych) w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego (zob. pkt 6 niniejszego rozdziału).

5.1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego

Zasady oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego reguluje art. 157 u.gosp.nier. Przewiduje on, że oceny takiej dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, którą zgodnie z art. 4 pkt 15 u.gosp.nier. jest stowarzyszenie, którego co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związek takich stowarzyszeń, a także izba gospodarcza, której co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, którzy są rzeczoznawcami majątkowymi i prowadzą we własnym imieniu jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości.

W trybie przepisów art. 157 u.gosp.nier. dokonuje się wyłącznie oceny operatów szacunkowych, ponieważ zawarte tu dyspozycje nie odnoszą się do innych czynności rzeczoznawcy majątkowego, takich jak np. sporządzanie opracowań, o których mowa w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier.

Na podstawie omawianych przepisów lokalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, a także Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych powołały komisje opiniujące.

Żaden przepis nie określa, której organizacji zawodowej należy zlecić wydanie oceny.

Wynika z tego, że wybór należy do zamawiającego i że jest niezależny od miejsca położenia nieruchomości, która była przedmiotem wyceny.

Oceny operatów wykonywane są odpłatnie w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy z podmiotem, który ma interes prawny w uzyskaniu takiej opinii.

Jeśli operat szacunkowy został sporządzony na podstawie odezwy sądowej, wtedy tylko sąd może wnioskować o jego ocenę (zob. art. 157 ust. 3 u.gosp.nier.). Strony postępowania nie mają takiego uprawnienia, ale mogą zwrócić się do sądu, wnioskując o zlecenie takiej oceny.

Dla dokonania oceny organizacja zawodowa powołuje zespół oceniający w składzie co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych, wobec których nie zachodzą przesłanki mogące budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Zespół dokonuje oceny i wydaje opinię o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i jego zgodności z przepisami prawa. Opinia nie odnosi się wprost do określonej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości, nie koryguje jej ani nie określa ponownie tej wartości⁶.

Ustawodawca wykluczył możliwość oceny operatu szacunkowego na podstawie innego operatu dotyczącego tej samej nieruchomości, ale sporządzonego przez innego rzeczoznawcę majątkowego (zob. art. 157 ust. 2 i 4 u.gosp.nier.). Jeśli do oceny zespołu przedstawione zostaną różne operaty szacunkowe tej samej nieruchomości, wtedy każdy z nich zostanie oceniony niezależnie.

Negatywna ocena operatu szacunkowego przez zespół oceniający nie skutkuje utratą przez to opracowanie charakteru opinii o wartości nieruchomości. Opinia o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest dowodem w sprawie, a jej ocena pozostaje

⁶ Zob. wyrok NSA z 27.02.2008 r., II OSK 103/07, LEX nr 479032.

w gestii sądu lub organu administracji, który opinię wykorzysta. Opinia może też być podstawą ewentualnych roszczeń w stosunku do autora operatu szacunkowego (szczegóły zob. pkt 6.1 niniejszego rozdziału).

5.2. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3 u.gosp.nier., podlega odpowiedzialności zawodowej (zob. art. 178 ust. 1 u.gosp.nier.).

Obowiązki, o których tu mowa, zostały szczegółowo omówione w pkt 4 niniejszego rozdziału. Przypomnijmy więc tylko, że dotyczą one obowiązku rzeczoznawcy majątkowego:

- wykonywania czynności zawodowych zgodnie z przepisami prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, oraz z zasadami etyki zawodowej, przy zachowaniu bezstronności w wycenie nieruchomości;
- stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
- zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu.

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego odnosi się bezpośrednio do jego działań i nie zawiera oceny wykonanego przez niego operatu szacunkowego, opracowania lub ekspertyzy.

Postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego toczy się na koszt Skarbu Państwa.

Zamknięty katalog kar dyscyplinarnych, jakie mogą zostać orzeczone z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, podaje art. 178 ust. 2 u.gosp.nier., a ust. 3 tego artykułu wskazuje przypadki, kiedy niezależnie od procedur związanych z odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawca majątkowy może być pozbawiony uprawnień zawodowych.

Rozporządzenie wykonawcze Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych określiło:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) oraz regulamin jej działania;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- 3) sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania;
- 4) wysokość wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu.

Zespoły KOZ powoływane do rozpatrywania poszczególnych spraw pracują w składach trzyosobowych, a rzeczoznawcy majątkowemu, którego sprawa jest rozpatrywana, przysługuje obrońca z urzędu; może też wyznaczyć swojego obrońcę.

Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera w szczególności wnioszek o zastosowanie kary dyscyplinarnej albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Dokumentacja z postępowania wyjaśniającego, po jej sprawdzeniu przez przewodniczącego KOZ, jest przekazywana ministrowi, dla którego stanowi podstawę do orzeczenia kary dyscyplinarnej lub do umorzenia postępowania.

Od decyzji ministra nie przysługuje odwołanie, lecz strona może w terminie 14 dni, licząc od daty jej wydania, wystąpić o ponowne rozpatrzenie sprawy. Na decyzję przysługuje skarga do sądu administracyjnego.

6. Odpowiedzialność cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego

6.1. Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy ponosi odpowiedzialność za niewłaściwe wykonanie umowy dotyczącej sporządzenia operatu szacunkowego.

Rozróżnić tu jednak należy przypadki, gdy opracowanie zostało wykonane:

- dla sądu, organów administracji publicznej lub organów podatkowych albo też
- na zlecenie innych jednostek lub osób fizycznych na podstawie umowy cywilnoprawnej.

W pierwszym przypadku opracowanie rzeczoznawcy majątkowego jest dowodem w sprawie. Sąd lub właściwy organ prowadzący postępowanie ma prawo do swobodnej oceny tego dowodu. Może przedstawić operat szacunkowy lub opinię przyjąć, nakazać dokonanie zmian lub uzupełnień albo też odrzucić. Może też operat szacunkowy przekazać do oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (zob. art. 157 u.gosp.nier.).

Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy w takim przypadku jest przedmiotem kontrowersji w doktrynie prawniczej. Nie wchodząc w szczegóły tej złożonej kwestii, można stwierdzić, że rysują się tu dwa sprzeczne poglądy:

- rzeczoznawca ponosi odpowiedzialność cywilną za wykonane przez siebie czynności;
- rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności cywilnej, ponieważ wykonując swoje czynności, podlega kierownictwu organu procesowego w rozumieniu art. 430 k.c.

W drugim przypadku, kiedy opracowanie wykonane zostało na podstawie umowy cywilnoprawnej, właściwe jest stosowanie art. 471 k.c., dotyczącego odpowiedzialności kontraktowej za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy. Zgodnie z tym przepisem „dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania”. Pod pojęciem niewłaściwego wykonania zobowiązania rozumieć tu należy przedstawienie opinii nierzetelnej, niekompletnej albo spóźnionej w stosunku do określonego umową terminu jej wykonania. W takiej sytuacji stronie umowy przysługuje roszczenie odszkodowawcze, które daje jej prawo do rekompensaty za poniesione szkody majątkowe.

Za wartość szkody uważa się następstwa w zakresie skutków zwykłych albo też skutków uwzględniających utracone korzyści.

Ustalenie wysokości ewentualnego odszkodowania może mieć charakter polubowny, może też opierać się na opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, ale zwykle sprawy takie rozstrzygają ostatecznie sądy cywilne.

Zgodnie z dyspozycją art. 175 ust. 4, 4a i 5 u.gosp.nier. przedsiębiorca odpowiada za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier.

Przedsiębiorcą, o którym tu mowa, może być rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej albo też przedsiębiorca wykonujący czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.gosp.nier., przy pomocy rzeczoznawców majątkowych związanych z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną.

Jak już wspomniano, rzeczoznawca majątkowy prowadzący działalność gospodarczą, a także przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej. Odpowiedzialność ubezpieczyciela nie jest jednak bezwarunkowa, a warunki umów z rzeczoznawcą przewidują zwykle liczne ograniczenia.

W razie zaistnienia szkody ubezpieczyciel uczestniczy w postępowaniach odszkodowawczych.

6.2. Odpowiedzialność karna rzeczoznawcy majątkowego

W dniu 15.04.2016 r. weszła w życie ustawa z 11.03.2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 437 ze zm.). Ustawa ta wprowadziła dwojakiego rodzaju zmiany odnoszące się do sytuacji prawnej biegłego sądowego, a więc również występującego w tym charakterze rzeczoznawcy majątkowego:

- podniosła dolną i górną granicę zagrożenia ustawowego za przestępstwo polegające na przedstawieniu fałszywej opinii;
- rozszerzyła odpowiedzialność karną na przypadek nieumyślnego przedstawienia fałszywej opinii.

Przepisy, o których tu mowa, mają charakter wyjątkowy i dlatego stosowny fragment Kodeksu karnego przytaczamy w całości:

„Art. 233. (...)

§ 4. Kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu określonym w § 1⁷, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10.

§ 4a. Jeżeli sprawca czynu określonego w § 4 działa nieumyślnie, narażając na istotną szkodę interes publiczny, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3”.

Jak wynika z przedstawionych wyżej dyspozycji, zaostrenie kar miało charakter drastyczny i przez środowisko rzeczoznawców (a także tłumaczy przysięgłych) zostało uznane za naruszenie ładu prawnego. W związku z tym prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych skierował 11.03.2016 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości petycję dotyczącą „usunięcia lub zmodyfikowania niekorzystnych i niesprawiedliwych zapisów dotyczących oceniania i dyscyplinowania biegłych w zakresie sporządzania przez nich opinii na potrzeby postępowań sądowych i administracyjnych”. Petycja została przez ministra zignorowana. Dzisiaj, w roku 2024, kiedy przygotowujemy niniejszą książkę, spodziewamy się, że kwestionowany przepis zostanie wkrótce zmieniony.

Literatura

Jaworski J. i in., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2023

Spis aktów prawnych

Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)

Ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)

Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)

Ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.)

Ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 37 ze zm.)

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

Ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.)

Ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)

⁷ Chodzi tu o postępowanie sądowe lub inne postępowanie prowadzone na podstawie ustawy.

Ustawa z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 334 ze zm.)

Ustawa z 22.12.2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. z 2023 r. poz. 334)

Ustawa z 11.03.2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 437 ze zm.)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10.02.2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1726)

Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 25.04.2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 811)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832)

Rozdział III

STANDARDY ZAWODOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

1. Wprowadzenie

Przed przemianami ustrojowymi w Polsce w końcu XX wieku wartość nieruchomości nie była pojęciem prawnym ani ekonomicznym. O wartości rynkowej nieruchomości mówiło się tylko w przypadku obrotu nieruchomościami pomiędzy osobami fizycznymi. W rozumieniu przepisów prawa istniało tylko pojęcie odszkodowania za nieruchomości przejęte przez państwo (wywłaszczone). Regulacje dotyczące tej problematyki zawierała ustawa z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Odszkodowania, o których tu mowa, były ustalane na podstawie opinii biegłych do spraw wywłaszczeń powoływanych przez wojewódzki organ administracji publicznej.

W okresie przemian systemowych to właśnie biegli zajmujący się wycenami dla potrzeb wywłaszczeń podjęli trud wprowadzenia do polskiego systemu prawnego i ekonomicznego regulacji dotyczących rynkowej wartości nieruchomości. I to oni, wyprzedzając swoimi działaniami rozstrzygnięcia prawne, tworzyli pierwsze stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.

W ostatniej dekadzie ubiegłego wieku rzeczoznawcy majątkowi opracowali pierwsze dyspozycje i zalecenia dotyczące zasad i sposobów ustalania wartości rynkowej nieruchomości. Nazwano je standardami zawodowymi i nazwa ta wiązała się na stałe z działalnością stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych w zakresie tworzenia normatywów wyceny nieruchomości.

Pierwsze standardy przez kilka lat stanowiły podstawowe źródło wiedzy i regulacji w zakresie wyceny nieruchomości. Dopiero w roku 1997 uchwalona została ustawa o gospodarce nieruchomościami, której art. 175 ust. 1 zawierał zapis o tym, że „rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi,

ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości”. Przepis ten przywołuje standardy zawodowe, ale nie odnosi się w żaden sposób do ich definicji ani zasad ich tworzenia.

W. Doroszewski¹ podaje, że **standard** to „przeciętna norma, przeciętny typ; wzorzec, model”. Jak z tego wynika, językowe pojęcie standardu jest bliskie pojęciu normy. Stąd poszukując definicji standardu, odnieść się możemy do ustawy z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483), która w art. 2 definiuje m.in. pojęcie dokumentu normalizacyjnego, którym jest „dokument ustalający zasady, wytyczne lub charakterystyki odnoszące się do różnych rodzajów działalności lub ich wyników, niebędący aktem prawnym”.

Wydaje się, że ta definicja określa dobrze charakter standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, które są dokumentem ustalającym zasady wyceny nieruchomości, ale które nie są aktem prawnym. Wynika z tego, że ustalenia standardów muszą być oczywiście podporządkowane przepisom prawa. W ramach tych przepisów rozwijają procedury (techniki) wycen nieruchomości, ale nie mogą być traktowane jako przepisy prawa. Stąd ich stosowanie nie może być obowiązkowe.

W kolejnych nowelizacjach ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszono się kilka razy do standardów zawodowych, a mianowicie:

- w roku 2003 zapisano, że standard zawodowy to „reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu”. Zadecydowano, że standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z właściwym ministrem, który komunikat o uzgodnieniu zamieszcza w Dzienniku Urzędowym²;
- w roku 2017 zadecydowano, że obowiązujące standardy zawodowe ustala i ogłasza w drodze obwieszczenia właściwy minister;
- w roku 2021 usunięto z ustawy o gospodarce nieruchomościami wszystkie zapisy dotyczące standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Zwrócić tu trzeba uwagę, że usunięcia tych zapisów nie należy traktować jako zakazu korzystania ze standardów opracowanych i zalecanych do stosowania przez stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.

Omówione wyżej dyspozycje ustawowe dotyczące standardów zawodowych wiążą się oczywiście z innymi zapisami dotyczącymi wyceny nieruchomości. W szczególności zwrócić tu trzeba uwagę na zapis art. 159 u.gosp.nier., nakazujący wydanie rozporządzeń wykonawczych dotyczących zasad wyceny nieruchomości. Zgodnie z tym zapisem Rada

¹ Słownik języka polskiego, red. W. Doroszewski, Warszawa 1958–1969.

² Z właściwym ministrem uzgodniony został jeden tylko standard – Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (2010 r.).

Ministrów wydała w roku 2002 rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, które w roku 2004 zostało zastąpione rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a to w roku 2023 rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Obowiązujące aktualnie rozporządzenie jest bardzo obszerne i zawiera wiele szczegółowych regulacji o charakterze warsztatowym, a także stosowne wzory obliczeniowe.

Zwrócić jednak trzeba uwagę, że jako uzasadnienie dla usunięcia z ustawy o gospodarce nieruchomościami zapisów dotyczących standardów zawodowych podano ich „warsztatowy charakter”. Analiza rozporządzenia pokazuje, że głęboka ingerencja prawodawcy w warsztat pracy rzeczoznawcy majątkowego zaprzecza przedstawianym wyżej poglądom na ten temat.

2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych

Największą w Polsce organizacją skupiającą rzeczoznawców majątkowych jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

Skupia ona 25 regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, reprezentujących ponad 3,5 tysiąca członków.

Głównym celem działalności PFSRM jest tworzenie warunków do profesjonalnego rozwoju zawodowego rzeczoznawców. Federacja reprezentuje interesy środowiska w relacjach z instytucjami publicznymi oraz działa na rzecz rozwiązań legislacyjnych i stosowania zasad etycznych służących ułatwianiu i przejrzystości obrotu nieruchomościami.

Do zakresu działalności Federacji należy w szczególności opracowywanie norm zawodowych postępowania rzeczoznawców majątkowych jako zasad dobrej praktyki i reguł postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Zbiór tych norm zawodowych nosi nazwę: Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Standardy nie stanowią podstawy prawnej wyceny, ale są cennym źródłem wiedzy dotyczącej zasad i metodyki wycen nieruchomości. Są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.

W skład standardów zawodowych PFSRM wchodzi obecnie:

- **krajowe standardy wyceny podstawowe:**
 - KSWP – Ogólne reguły postępowania;
 - KSWP – Wartość rynkowa;

- **krajowe standardy wyceny specjalistyczne:**
 - KSWS – Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych;
 - KSWS – Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw;
 - KSWS – Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzeń przesyłowych i wartości służebności przesyłu;
 - KSWS – Wycena praw do nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych;
 - KSWS – Wycena nieruchomości rolnych;
 - KSWS – Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin;
 - KSWS – Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności;
- **noty interpretacyjne:**
 - NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości;
 - NI 2 – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości;
 - NI 3 – Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości;
- **tymczasowe noty interpretacyjne** (część standardów zawodowych z wydania VIII+³, które stosowane są nadal przez rzeczoznawców majątkowych):
 - III.3 – Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny;
 - III.4 – Zasady ustalania zużycia;
 - IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości;
 - V.3 – Wycena nieruchomości zabytkowych;
 - V.6 – Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych;
 - V.7 – Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin;
 - V.8 – Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury;
 - VI.1 – Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Przedstawione wyżej opracowania Komisji Standardów PFSRM należy traktować jako wiarygodną literaturę przedmiotu. Niestosowanie dyspozycji zawartych w tych opracowaniach nie może jednak w żadnym przypadku stanowić podstawy do negatywnej oceny operatu szacunkowego ani nie może być traktowane jako naruszenie zasad postępowania rzeczoznawcy majątkowego.

3. Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego

Cytowany już art. 175 u.gosp.nier. nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek działania zgodnie z przepisami prawa, ze szczególną starannością, zgodnie z zasadami etyki zawodowej i zasadą bezstronności. Przepis zwraca też uwagę na obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej.

Te dyspozycje mają charakter ogólny i ponadczasowy. W żaden sposób nie są związane z kolejnymi, zależnymi często od politycznych intencji, zmianami przepisów prawnych.

³ Ostatnie książkowe wydanie standardów w 2004 r.; po tej dacie wszystkie opracowania dotyczące standardów są dostępne wyłącznie na stronach internetowych Federacji.

I dlatego właśnie tym kwestiom poświęcony został krajowy standard wyceny podstawowy – **Ogólne reguły postępowania**. Dokument ten przedstawiamy naszym Czytelnikom w załączniku pod rozwagę.

Spis aktów prawnych

- Ustawa z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.)
- Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- Ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483)
- Ustawa z 28.11.2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zm.)
- Ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509)
- Ustawa z 8.07.2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1561)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 27.11.2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 230, poz. 1924)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832)

Załącznik

Standardy zawodowe PFSRM Krajowy standard wyceny podstawowy Ogólne reguły postępowania

1. Wprowadzenie

- 1.1. Niniejszy standard przedstawia ogólne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
- 1.2. Niniejszy standard potwierdza główne zasady, na których oparta jest działalność prowadzona przez rzeczoznawców majątkowych, w szczególności zaufanie, uczciwość, rzetelność i profesjonalizm.

2. Wymagania ogólne

- 2.1. Przyjmując zamówienie na wykonanie wyceny, opracowania lub ekspertyzy, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy powinien uzgodnić z zamawiającym przedmiot, zakres i cel wyceny, opracowania lub ekspertyzy.
- 2.2. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować czynności zawodowych, które wykraczałyby poza jego wiedzę, umiejętności i kompetencje zawodowe.

- 2.3. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać oceny żądań zamawiającego, biorąc przy tym pod uwagę istotne okoliczności zlecenia, a formułując opinie, nie powinien ulegać wpływom innych osób. Rzeczoznawca majątkowy powinien dbać o ochronę swojej niezależności i unikać konfliktu interesów, odmawiając przyjmowania jakichkolwiek korzyści, które mogłyby naruszać jego niezależność, uczciwość i obiektywizm przy wykonywanych czynnościach lub mogłyby być postrzegane jako naruszające te zasady.
 - 2.4. Rzeczoznawca majątkowy powinien postępować uczciwie oraz dążyć do zapewnienia zaufania do swojej pracy, zachowując obiektywizm, w szczególności przy gromadzeniu, ocenianiu i przekazywaniu informacji oraz wykonywaniu wszelkich innych czynności.
 - 2.5. Rzeczoznawca majątkowy powinien przedkładać obiektywizm ponad interesy własne i swojego środowiska oraz nie powinien angażować się w działania sprzeczne z prawem lub podważające zaufanie do pracy rzetelnego rzeczoznawcy majątkowego.
 - 2.6. Reputacja rzetelnego i profesjonalnego rzeczoznawstwa majątkowego jest jedną z najwyższych wartości środowiska i musi być chroniona poprzez etyczne zachowanie i działanie jednostki.
- 3. Szczególna staranność**
- 3.1. Szczególna staranność, do zachowania której zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy podczas wykonywania działalności zawodowej, polega w szczególności na:
 - 3.1.1. dokonywaniu wszelkich czynności niezbędnych do właściwego wykonania powierzonych obowiązków, a w tym między innymi dokonania oględzin nieruchomości,
 - 3.1.2. przedstawianiu zamawiającemu operatu szacunkowego, opracowania lub ekspertyzy w formie uporządkowanej, umożliwiającej prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy majątkowego oraz przyjętych przez niego założeń,
 - 3.1.3. wskazaniu przyczyn, z powodu których dana czynność nie została wykonana, lub też została wykonana w ograniczonym zakresie.
 - 3.2. Rzeczoznawca majątkowy powinien wykazać szczególną staranność również w organizowaniu, planowaniu i prowadzeniu praktyk zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Przy podejmowaniu decyzji dotyczących nauczania i prowadzenia praktyk zawodowych rzeczoznawca majątkowy powinien kierować się nie tylko posiadaną wiedzą i doświadczeniem zawodowym, ale także posiadanymi umiejętnościami w jej przekazywaniu.
- 4. Ujawnianie istotnych informacji**
- 4.1. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy jest powiązany z podmiotem, który wykonuje inne czynności zawodowe względem wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca, powinien ujawnić ten fakt w operacie szacunkowym, opracowaniu lub ekspertyzie.

- 4.2. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez więcej niż jednego rzeczoznawcę majątkowego dopuszczalna jest klauzula o częściowej odpowiedzialności w zakresie dotyczącym odrębnego szacowania przez autorów wyceny poszczególnych składników mienia lub wyceny przy zastosowaniu różnych podejść.
- 4.3. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek ujawnić w operacie szacunkowym, opracowaniu lub ekspertyzie wszystkie istotne fakty, o których posiada wiedzę, związane z przedmiotem wyceny, opracowania lub ekspertyzy.
- 5. Postanowienia końcowe**
 - 5.1. Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług powinno uwzględniać stopień skomplikowania opracowania i zakres wiadomości specjalnych niezbędnych do jego realizacji. Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno reklamować i oferować usług poniżej kosztów ich świadczenia.
 - 5.2. W celu stworzenia możliwości wykazania przez rzeczoznawcę majątkowego prawidłowości wykonanych czynności szacowania i sporządzenia operatu szacunkowego, opinii lub ekspertyzy zaleca się archiwizowanie operatów szacunkowych, opinii lub ekspertyz oraz dokumentów stanowiących ich podstawę w okresie trzech lat od daty ich sporządzenia.
 - 5.3. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek rozważnie wykorzystywać i chronić informacje uzyskane w trakcie wykonywania swoich obowiązków i nie może ich wykorzystywać dla uzyskania osobistych korzyści lub w jakimkolwiek innym celu, który byłby sprzeczny z prawem lub przynosiłby szkodę zleceniodawcy.
 - 5.4. Rzeczoznawca majątkowy swoim postępowaniem i współpracą z innymi rzeczoznawcami majątkowymi umacnia rangę i znaczenie rzeczoznawstwa majątkowego, a w stosunkach z innymi rzeczoznawcami majątkowymi postępuje w sposób godny i uczciwy.
 - 5.5. Rzeczoznawca majątkowy posługuje się pieczęcią, której wzór określa załącznik do standardu.
- 6. Opracowanie i zasady stosowania standardu**
 - 6.1. Założenia do standardu i jego opracowanie powstały w ramach prac Komisji Standardów PFSRM [...].

Rozdział IV

NIERUCHOMOŚCI. DEFINICJE I POJĘCIA

1. Wprowadzenie

W prawie cywilnym występuje pojęcie rzeczy. Definiuje ją art. 45 k.c., który stanowi, że rzeczami są tylko przedmioty materialne.

Rozwinięcie tej lapidarnej definicji można znaleźć w literaturze przedmiotu. Na przykład E. Gniewek (*Prawo rzeczowe*), powołując się na J. Wasilkowskiego, podaje, że rzeczami w rozumieniu naszego prawa cywilnego są materialne części przyrody, w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne.

Rzeczami są zatem jedynie takie przedmioty materialne, które stanowią lub mogą stanowić samoistny przedmiot obrotu i stosunków prawnorzeczowych.

Rzeczy można podzielić na **nieruchomości** oraz **ruchomości**.

Nieruchomość została zdefiniowana w art. 46 § 1 k.c.: „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

Jak wynika z powyższej definicji, Kodeks cywilny określa trzy rodzaje nieruchomości:

- gruntową,
- budynkową,
- lokalową (części budynków).

Pojęcie ruchomości nie zostało zdefiniowane w Kodeksie cywilnym. Stąd określa się je najczęściej na zasadzie przeciwieństwa – jako rzeczy, które nie są nieruchomościami.

2. Nieruchomość gruntowa i jej części składowe

Podjmując problematykę definicji nieruchomości, trzeba zwrócić uwagę, że podstawową, zwykłą postacią nieruchomości jest grunt. Do tego typu nieruchomości (gruntu) odnosi się pierwsza część zapisu art. 46 § 1 k.c., który stanowi, że „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności”.

Jak wynika z tej dyspozycji, nieruchomość gruntowa spełniać musi dwa warunki:

- jako część powierzchni ziemskiej musi mieć ściśle określone granice,
- jako przedmiot odrębnej własności musi mieć właściciela.

Omawiany przepis uzupełnia art. 48 k.c., który stanowi, że (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie) „do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”.

Do części składowych nieruchomości art. 50 k.c. zalicza również prawa związane z jej własnością.

Wyjątki od zasady jedności nieruchomości i obiektów na niej wzniesionych dotyczą przede wszystkim nieruchomości budynkowych i lokalowych, które mogą posiadać status odrębny od gruntu nieruchomości.

Tu wspomnieć jednak trzeba jeszcze o jednym wyjątku, który dotyczy, zgodnie z art. 49 § 1 k.c., urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych. Nie należą one do części składowych nieruchomości, jeśli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Przepis ten ma istotne znaczenie dla rzeczoznawcy majątkowego. Wskazuje bowiem, że na przykład instalacja wodociągowa w budynku jest jego częścią składową dopiero od punktu zainstalowania wodomierza. Natomiast instalacja doprowadzająca wodę do wodomierza, nawet jeśli znajduje się na terenie nieruchomości, stanowi własność przedsiębiorstwa wodociągowego.

Jak wynika z przytoczonych przepisów, na nieruchomość składają się:

- teren (grunt) wydzielony granicami,
- związane z gruntem twory przyrody (drzewa, rośliny od chwili zasadzenia),
- związane z gruntem dzieła inżynierskie (budynki, budowle, obiekty małej architektury),
- prawa związane z własnością nieruchomości.

Odrębnego przedyskutowania wymaga uściślenie ustawowego zapisu dotyczącego granic nieruchomości. Mówi się w nim o części powierzchni ziemskiej, co wskazywałoby na dwuwymiarowy charakter nieruchomości (powierzchnia = długość × szerokość).

Nieruchomości mają jednak też trzeci wymiar, ponieważ rozciągają się ponad i pod powierzchnią gruntu. Na przykład budynek stanowiący część składową nieruchomości ma nie tylko określoną wysokość, lecz także rozciąga się w głąb ziemi (piwnice, fundament). W Kodeksie cywilnym do kwestii tej odnosi się art. 143 k.c., który stanowi, że własność gruntu rozciąga się nad i pod jego powierzchnią do wysokości (głębokości) określonej przez jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie. To społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu określają przepisy prawa miejscowego. Powyżej i poniżej takiej granicy rozciąga się obszar jurysdykcji państwa.

Jak wynika z przedstawionych rozważań, Kodeks cywilny nie zajmuje się problematyką własności wód i gruntów pod wodami ani własnością kopalin.

Pierwszą z tych kwestii pozostawiono do rozstrzygnięcia Prawu wodnemu¹. Zgodnie z jego przepisami wszystkie wody dzielą się na podziemne i powierzchniowe (morskie wody wewnętrzne, wody morza terytorialnego, śródlądowe wody powierzchniowe).

Według zasady generalnej śródlądowe wody płynące, a także wody morza terytorialnego i morskie wody wewnętrzne, stanowią własność Skarbu Państwa. W tym przypadku własność wód przekłada się na własność gruntu pod wodą w granicach określonych liniami brzegowymi, które określane są przez właściwy organ w formie decyzji.

Skarb Państwa jest co do zasady również właścicielem wód podziemnych.

Natomiast w odniesieniu do wód stojących o ich własności decyduje własność gruntu pod tymi wodami i dlatego ich właścicielem może być nie tylko Skarb Państwa, lecz także inne osoby prawne lub fizyczne.

Urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części znajdujące się na gruntach pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego oraz morskimi wodami wewnętrznymi stanowią odrębny od tych gruntów przedmiot własności (zob. art. 216 ust. 5 pr.wod.).

Jeśli śródlądowe wody płynące lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne zajmą trwale, w sposób naturalny, grunt niestanowiący własności właściciela wód, to grunt ten z chwilą zajęcia staje się z mocy prawa własnością właściciela wód.

Wyspy, przymuliska oraz odsypy żwirowe, powstałe w sposób naturalny na gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi, stanowią własność właściciela tych gruntów.

Starorzecza oraz grunty powstałe w wyniku wykonania budowli regulacyjnych pozostają własnością dotychczasowego właściciela wód.

¹ Zob. rozdział XXVI „Podstawy gospodarki wodnej”.

Jeśli idzie o kopaliny, to zasadnicze rozstrzygnięcie zawiera Prawo geologiczne i górnicze, które w art. 10 stanowi, że złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, wodoru, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górniczą, która przysługuje Skarbowi Państwa.

Własnością górniczą są objęte także:

- złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek;
- części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich RP.

Niewymienione wyżej złoża kopalin są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.

Przytoczone dyspozycje dzielą więc kopaliny na dwie grupy:

- kopaliny stanowiące własność górniczą, które znajdują się w obszarze podlegającym jurysdykcji państwa,
- kopaliny, które znajdują się w przestrzeni należącej do nieruchomości.

Jak już wspomniano, nieruchomość jest określona przez granice i stan prawny. Ze względu na wartość i trwałość nieruchomości szczegółowe dane jej dotyczące muszą być gromadzone i przechowywane w sposób pewny i bezpieczny.

W Polsce dane o nieruchomości gromadzone są w dwu zbiorach:

- w katastrze nieruchomości, którego podstawowym zadaniem jest gromadzenie informacji o położeniu, kształcie i powierzchni działek i nieruchomości²;
- w księgach wieczystych, których podstawowym zadaniem jest gromadzenie informacji o stanie prawnym nieruchomości³.

Nieruchomość może się składać z jednej lub wielu działek. Działka jest podstawową jednostką ewidencyjnego podziału kraju. Jej definicję podaje § 7 ust. 1 rozp. w sprawie ewidencji gruntów i budynków: „działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych”. Zwraca uwagę, że cytowana definicja zawiera wymóg, aby działka stanowiła ciągły obszar gruntu, co oznacza, że działka nie może się składać z kilku odrębnych części.

² Zob. rozdział XIV „Informacja o nieruchomościach I. Kataster nieruchomości”.

³ Zob. rozdział XV „Informacja o nieruchomościach II. Księgi wieczyste i hipoteka”.

Wymogu tego nie postawił ustawodawca w stosunku do nieruchomości, która może składać się z kilku działek graniczących ze sobą, ale też z działek ze sobą niegraniczących, ale pod warunkiem, że są one połączone w jedną nieruchomość wpisem w tej samej księdze wieczystej.

Artykuł 4 u.gosp.nier., zawierający słowniczek pojęć używanych w ustawie, powtarza za omawianymi wyżej przepisami definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu, a także wprowadza pojęcie działki budowlanej:

- nieruchomość gruntowa – grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeśli stanowią odrębny przedmiot własności,
- działka gruntu – niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej,
- działka budowlana – zabudowana działka 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.

3. Nieruchomość budynkowa

Jak wynika z przepisu art. 46 § 1 k.c., budynki mogą stanowić, na zasadzie wyjątku, odrębną od gruntu własność nieruchomą, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Sytuacja taka występuje, gdy grunty Skarbu Państwa lub grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są oddawane w użytkowanie wieczyste. Wtedy prawa własności gruntu oddzielają się od praw własności budynków i innych urządzeń.

Grunt stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, pozostając przez okres od 40 do 99 lat we władaniu użytkownika wieczystego. Natomiast budynki i inne urządzenia, zgodnie z art. 235 k.c., niezależnie od tego, czy zostały nabyte, czy też wzniesione po objęciu gruntu we władanie, stanowią własność użytkownika wieczystego.

Kodeks cywilny nie wyjaśnia, co należy rozumieć pod pojęciem innych urządzeń, o których tu mowa. Można się jednak odnieść do przepisów Prawa budowlanego, które wymienia trzy rodzaje obiektów budowlanych związanych trwale z gruntem: budynki, budowle i obiekty małej architektury.

Uwzględniając przedstawione wyżej ustalenia, można stwierdzić, że na jednej nieruchomości zabudowanej, która jest przedmiotem użytkowania wieczystego, ogniskują się trzy rodzaje praw:

- 1) prawo własności do nieruchomości gruntowej, które przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego,

- 2) prawo użytkowania wieczystego gruntów przysługujące osobie fizycznej lub prawnej, która prawo to nabyła,
- 3) prawo własności budynków, budowli i obiektów małej architektury przysługujące użytkownikowi wieczystemu.

Dla nieruchomości, na której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, prowadzi się tylko jedną księgę wieczystą. Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i budowli przysługujące użytkownikowi wieczystemu wpisane są w działach I i II tej księgi wieczystej.

Prawo użytkowania wieczystego jest zbywalne, ale przeniesienie tego prawa na inną osobę następuje z równoczesnym, dokonany tym samym aktem notarialnym, zbyciem prawa własności do budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości.

W przypadku wygaśnięcia tego prawa właściciel gruntu (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego) przejmuje grunt nieodpłatnie. Natomiast za budynki i inne urządzenia znajdujące się na nieruchomości użytkownik wieczysty otrzymuje wynagrodzenie w wysokości równej ich wartości. Wynagrodzenie takie nie przysługuje tylko wtedy, gdy obiekty te zostały wzniesione wbrew postanowieniom umowy o użytkowaniu wieczystym gruntu.

4. Nieruchomość lokalowa

Cytowany już art. 46 § 1 k.c. stanowi też, że oprócz budynków również ich części mogą, na mocy przepisów szczególnych, stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności.

Przepis szczególny, o którym tu mowa, to ustawa o własności lokali, która określa:

- sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (np. sklepów, biur);
- prawa i obowiązki właścicieli tych lokali;
- zasady zarządzania nieruchomością wspólną.

Ponieważ zgodnie z art. 2 ust. 1 u.wł.lok. odrębną nieruchomością mogą być tylko lokale samodzielne, art. 2 ust. 2 u.wł.lok. podaje definicję takiego lokalu. Jest nim „wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

Do lokalu mogą (ale nie muszą) przynależeć inne pomieszczenia, zwane pomieszczeniami przynależnymi (np. piwnica lub strych), nawet jeśli do tego lokalu bezpośrednio nie przylegają.

Pomieszczeniem przynależnym może być również garaż, ale jeśli taka byłaby wola właściciela, może on też stanowić odrębną nieruchomość (lokal garażowy).

O dołączeniu pomieszczeń przynależnych do nieruchomości lokalowej decyduje właściciel nieruchomości, z której lokal wydzielono. Od jego suwerennej decyzji zależy więc np. utworzenie nieruchomości składającej się z samego mieszkania lub też lokalu składającego się z mieszkania, do którego przynależą piwnica i garaż.

Na nieruchomości, z której wydziela się samodzielne lokale, istnieją również części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (np. fundamenty, klatki schodowe, elewacje czy urządzenia zewnętrzne, takie jak chodniki, ogrodzenia, przyłącza mediów). Wymienione wyżej składniki użytkowane wspólnie oraz grunt, na którym obiekt wzniesiono, ustawodawca nazwał nieruchomością wspólną, do której właścicielom lokali przysługiwać będą udziały jako prawo związane z własnością lokalu.

Tak więc na nieruchomość lokalową składać się będą:

- samodzielny lokal,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- pomieszczenia przynależne (warunkowe; uzależnione od decyzji właściciela).

Spełnienie wymagań stawianych lokalom samodzielnym przez cytowaną ustawę oraz przepisy Prawa budowlanego stwierdza w formie zaświadczenia starosta.

Podstawą wydania takiego zaświadczenia jest wniosek właściciela nieruchomości, do którego dołączony jest rzut odpowiedniej kondygnacji budynku, z zaznaczonym lokalem wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

W razie braku dokumentacji technicznej budynku zaznaczeń, o których tu mowa, dokonuje się na inwentaryzacji budowlanej sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Jeśli wydzielenie lokalu następuje w wyniku postępowania sądowego o zniesienie współwłasności, to zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego⁴ sąd nie jest zobowiązany korzystać z zaświadczenia starosty, o którym mowa wyżej, ale powinien zasięgnąć opinii rzeczoznawcy budowlanego.

Wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu nie kreuje jednak nieruchomości lokalowej. Nie kreuje również takiej nieruchomości spisanie aktu notarialnego. Nieruchomość lokalowa powstaje dopiero po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej. Taki wpis nazywać będziemy wpisem konstytutywnym.

Pamiętać należy, że przed wydzieleniem pierwszego lokalu w budynku obejmującym wiele takich lokali dla całej nieruchomości prowadzona jest jedna księga wieczysta.

⁴ Zob. postanowienie SN z 13.03.1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997/8, poz. 115.

Po wydzieleniu w części budynku nieruchomości lokalowych ta księga wieczysta dotyczyć będzie części niewydziałonych budynku oraz nieruchomości wspólnej. Po wydzieleniu wszystkich lokali w budynku księga ta, zwana często księgą macierzystą, dotyczyć będzie tylko nieruchomości wspólnej.

Niezależnie od tego dla każdej nieruchomości lokalowej zakłada się odrębną księgę wieczystą.

Tak więc w omawianych sytuacjach liczba ksiąg wieczystych związanych z budynkiem, w którym już powstały nieruchomości lokalowe, wynosi zawsze:

$$n + 1,$$

gdzie:

- n – liczba ustanowionych nieruchomości lokalowych,
- 1 – księga wieczysta macierzysta.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wydzielanego powiększonej o powierzchnię pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z wszystkimi pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w budynku.

Udział ten opisuje zależność:

$$U = \frac{Pl_i + Pp_i}{\sum (Pl + Pp)},$$

gdzie:

- Pl_i – powierzchnia użytkowa wydzielonego lokalu,
- Pp_i – powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- $\sum (Pl + Pp)$ – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali i wszystkich pomieszczeń przynależnych w budynku.

Według identycznej zasady definiuje się udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokali niewyodrębnionych.

Omawiając procedurę ustalania udziału w nieruchomości wspólnej, zwrócić trzeba uwagę na zapis art. 3 ust. 7 u.wł.lok., który dotyczy sytuacji, gdy dla części samodzielnych lokali ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpiło w sposób inny niż przedstawiono to wyżej, np. z pominięciem powierzchni pomieszczeń przynależnych. Wtedy przy ustalaniu udziałów w nieruchomości wspólnej dla nowo wydzielanych lokali stosuje się identyczne zasady jak w przeszłości. Przepisu tego nie stosuje się, jeśli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Udział w nieruchomości wspólnej ma istotne znaczenie dla rozliczenia kosztów utrzymania budynku. Każdego ze współwłaścicieli obciążają bowiem koszty utrzymania elementów wspólnych budynku, takie jak: podatki, opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty napraw budynku itp., w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Przykład 1

Budynek obejmuje 5 lokali mieszkalnych. W budynku znajduje się 5 piwnic lokatorskich. W obrębie nieruchomości gruntowej znajduje się również garaż wolno stojący.

Właściciel nieruchomości chce wydzielić 4 samodzielne lokale mieszkalne z piwnicami i jeden samodzielny lokal mieszkalny z garażem i piwnicą.

Należy ustalić udziały w nieruchomości wspólnej dla poszczególnych lokali, mając następujące dane:

Lokal	Pow. użytkowa lokalu (m ²)	Piwnica (m ²)	Garaż (m ²)
1	55,60	10,00	21,00
2	65,00	12,00	–
3	78,00	10,00	–
4	64,20	8,00	–
5	87,20	7,80	–

Rozwiązanie:

Rozwiązanie zadania przedstawiono w formie tabelarycznej.

Uwagi:

– kolumna e (Razem) = suma kolumn b + c + d

Na przykład dla nieruchomości lokalowej 1:

łąčna powierzchnia użytkowa z piwnicą i garażem (Razem – kolumna e):

$$55,60 + 10,00 + 21,00 = 86,60 \text{ m}^2$$

Udział w nieruchomości wspólnej: $86,60/418,80 = 0,207 = 20,7\%$

Lokal	Pow. użytkowa (m ²)	Piwnica (m ²)	Garaż (m ²)	Razem (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
a	b	c	d	e	f
1	55,60	10,00	21,00	86,60	0,207
2	65,00	12,00	–	77,00	0,183
3	78,00	10,00	–	88,00	0,210
4	64,20	8,00	–	72,20	0,173
5	87,20	7,80	–	95,00	0,227
Razem	350,00	47,80	21,00	418,80	1,000

Przykład 2

Należy wykonać obliczenia jak w przykładzie 1, lecz przy założeniu, że zgodnie z decyzją właściciela garaż stanowić będzie odrębną nieruchomość lokalową.

Lokal	Pow. użytkowa (m ²)	Piwnica (m ²)	Razem (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
a	b	c	d	e
1	55,60	10,00	65,60	0,157
2	65,00	12,00	77,00	0,183
3	78,00	10,00	88,00	0,210
4	64,20	8,00	72,20	0,173
5	87,20	7,80	95,00	0,227
Garaż	21,00	–	21,00	0,050
Razem	371,00	47,80	418,80	1,000

Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu może nastąpić według trzech schematów postępowania:

- 1) umowa w formie aktu notarialnego o wydzieleniu lokalu i jego sprzedaży,
- 2) jednostronne oświadczenie właściciela budynku w formie aktu notarialnego – w ten sposób właściciel może przygotować lokal do sprzedaży,
- 3) orzeczenie sądu znoszące współwłasność.

Niezależnie od przedstawionych procedur art. 38 ust. 2 u.ochr.praw. stanowi, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się szczegółowe, wymienione w tym przepisie, roszczenia nabywcy.

Procedura ustanowienia nieruchomości lokalowej

1. Oznaczenie wydzielanego lokalu przez właściciela nieruchomości.
2. Dokumentacja nieruchomości: księga wieczysta, mapa ewidencyjna, dokumentacja (inventaryzacja) budynku i lokalu.
3. Wniosek do starosty o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu.
4. Decyzja administracyjna starosty:
 - pozytywna – starosta wydaje zaświadczenie o samodzielności,
 - negatywna – przysługuje zażalenie do samorządowego kolegium odwoławczego.
5. Zaświadczenie o samodzielności lokalu jest podstawą sporządzenia aktu notarialnego o ustanowieniu nieruchomości lokalowej.
6. Wniosek do wydziału ksiąg wieczystych o założenie księgi wieczystej dla nowej nieruchomości lokalowej.
7. Założenie księgi wieczystej kreuje nieruchomość lokalową (wpis konstytutywny).

Literatura

Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022

Strzelczyk R., Turlej A., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015

Szymczyk I., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2020

Spis aktów prawnych

Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)

Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)

Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.)

Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

Ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)

Ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.)

Ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)

Ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219)

Rozdział V

SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALU

1. Wprowadzenie

Funkcjonowanie systemu spółdzielczego w Polsce regulują przepisy Prawa spółdzielczego. Zgodnie z tą ustawą **spółdzielnia** jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Organami spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie;
- 2) rada nadzorcza;
- 3) zarząd.

Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

Na zgromadzeniu tym każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd spółdzielni przynajmniej raz w roku.

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni. Kadencję rady nadzorczej określa statut, ale w spółdzielniach mieszkaniowych kadencja rady nie może trwać dłużej niż 3 lata.

Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie. Z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni.

Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata poddać się badaniu lustracyjnemu (Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP).

W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.

Spółdzielczość mieszkaniowa działa na podstawie ogólnych przepisów Prawa spółdzielczego, ale jej szczególny charakter został uwzględniony poprzez przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Celem spółdzielni mieszkaniowych jest przede wszystkim dostarczanie swoim członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 2 stanowi, że lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali. Przepisy dotyczące lokali stosuje się też do pracowni twórców, przeznaczonych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do domów jednorodzinnych.

Pod pojęciem domu jednorodzinnego ustawa rozumie też samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z dyspozycją art. 2 ust. 4 u.sp.mieszk. wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Działalność spółdzielni mieszkaniowej

Zgodnie z art. 1 ust. 2 u.sp.mieszk. przedmiotem działalności spółdzielni może być w szczególności budowanie lub nabywanie budynków, a także domów jednorodzinnych, w celu:

- ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach:
 - lokali mieszkalnych,
 - lokali o innym przeznaczeniu,
 - ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych;
- przeniesienia na rzecz członków własności domów jednorodzinnych;
- wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali (art. 1 ust. 1¹ u.sp.mieszk.).

Przedstawiony wyżej zakres działania spółdzielni mieszkaniowej nie obejmuje ustanawiania na rzecz jej członków **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**, które jest wymienione jako ograniczone prawo rzeczowe w art. 244 § 1 k.c. Prawo to, zgodnie z przepisami omawianej ustawy, nie jest aktualnie ustanawiane, ale obowiązujące przepisy nie naruszają uprawnień beneficjentów tego prawa.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwać może osobom fizycznym, nie może jednak przysługiwać osobom prawnym. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę takiego lokalu, a dalej – po jego wybudowaniu – umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Umowa o budowę lokalu musi określać w szczególności zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, na podstawie zakresu rzeczowego robót planowanego zadania inwestycyjnego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią pisemnej umowy w tej sprawie. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, a właścicielem nieruchomości, w tym również lokalu mieszkalnego, pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa.

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wnoszenie **wkładu mieszkaniowego**, według zasad określonych w statucie spółdzielni, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu:

$$M = K_b - P \quad (1)$$

gdzie:

M – wkład mieszkaniowy,

K_b – całość kosztów budowy lokalu,

P – pomoc uzyskana przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

Po postawieniu do dyspozycji członków spółdzielni lokali są oni obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej:

$$\text{Wypłata} = W - \Delta M - N_u - Z \leq K_p \quad (2)$$

gdzie:

- W – wartość rynkowa lokalu pomniejszona o koszt jego wyceny,
- ΔM – niespłacona część wkładu mieszkaniowego,
- N_u – nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, przypadających na lokal,
- Z – kwota zaległych opłat na rzecz spółdzielni,
- K_p – kwota uzyskana w przetargu organizowanym przez spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Zasady ustalania wartości rynkowej lokalu dla celu, o którym tu mowa, podaje § 41 rozp. w sprawie wyceny nieruchomości:

- 1) określa się wartość lokalu mieszkalnego jako przedmiotu prawa własności, stosując przepisy § 68 rozp. w sprawie wyceny nieruchomości¹;
- 2) dane o lokalu mieszkalnym (pomieszczenia przynależne, udział w nieruchomości wspólnej) można przyjmować z ogłoszenia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu;
- 3) ceny transakcyjne uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się na dzień ogłoszenia o przetargu, o którym mowa wyżej.

Zasada rozliczenia, o której mowa wyżej, nie odnosi się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, ponieważ nie podlegają one zbyciu w drodze przetargu; w lokalach takich spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ale tylko na rzecz osób spełniających warunki specjalne². W takim przypadku spółdzielnia nie może przeprowadzić przetargu na zbycie lokalu i zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu:

$$M_z = M_0 \frac{W_z}{W_0} \quad (3)$$

gdzie:

- M_z – wkład mieszkaniowy zwaloryzowany,
- M_0 – wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka spółdzielni,
- W_z – wartość rynkowa lokalu w dacie waloryzacji wkładu,
- W_0 – wartość rynkowa lokalu w dacie podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

¹ Zob. pkt 7 rozdział XL „Wycena nieruchomości zurbanizowanych”

² Zob. ustawa z 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 527 ze zm.).

Wskazany wyżej sposób postępowania spółdzielni odnosi się również do innych przypadków wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.sp.mieszk. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat obciążających lokal.

Jeśli nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny, nie ma uregulowanego stanu prawnego albo spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowano budynek, zawarcie takiej umowy może nastąpić dopiero po nabyciu przez spółdzielnię wymaganego prawa do gruntu.

Jak wynika z przedstawionych rozważań, w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego konieczność ustalenia jego wartości rynkowej pojawia się tylko w sytuacji wygaśnięcia tego prawa. Wtedy wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego jest elementem pomocniczym wykorzystywanym dla określenia wysokości wypłaty przysługującej osobie uprawnionej z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.

W przypadku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej mogą zaistnieć dwa przypadki:

- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa – wtedy ustanowione już spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje w stosunku do spółdzielni, która przejęła nieruchomość;
- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku nie jest spółdzielnia mieszkaniowa – wtedy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu.

4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują aktualnie możliwości ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prawo to mogło być ustanawiane do 31.07.2007 r., ale począwszy od tej daty, ustawodawca uchylił taką możliwość. Obowiązujące aktualnie przepisy nie naruszają jednak uprawnień osób, które w przeszłości nabyły to prawo.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zgodnie z zapisem art. 244 § 1 k.c., jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Odnosić się ono może do:

- lokali mieszkalnych,
- lokali o innym przeznaczeniu,
- domów jednorodzinnych,
- miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Dla części składowych nieruchomości, do których przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, można założyć księgę wieczystą. W dziale II tej księgi ujawnia się dane beneficjenta prawa.

Właścicielem nieruchomości, w tym także lokalu, pozostaje jednak spółdzielnia mieszkaniowa.

Beneficjenci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa musi być zawarta w formie aktu notarialnego, a notariusz akt ten przekazuje do właściwej spółdzielni mieszkaniowej³.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej:

$$\text{Wypłata} = W - \Delta B - Z - O \leq K_p \quad (4)$$

gdzie:

- W – wartość rynkowa lokalu,
- ΔB – niespłacona część wkładu budowlanego lub kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie budowy danego lokalu,
- Z – kwota zaległych opłat na rzecz spółdzielni,
- O – obciążenie hipoteczne,
- K_p – kwota uzyskana w przetargu organizowanym przez spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 u.sp.mieszk. na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, pod warunkiem:

³ Akty notarialne dotyczące obrotu prawem własności nieruchomości gromadzone są w starostwach, natomiast spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym i dlatego akty notarialne dotyczące obrotu tym prawem gromadzone są w spółdzielniach mieszkaniowych.

- dokonania spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową oraz
- uregulowania przypadającego na ten lokal zadłużenia z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Jeśli nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny, nie ma uregulowanego stanu prawnego albo spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowano budynek, zawarcie takiej umowy może nastąpić dopiero po nabyciu przez spółdzielnię wymaganego prawa do gruntu.

Jeśli idzie o spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, to na żądanie osoby, której ono przysługuje, prawo to może być przekształcone w ułamkowy udział we współwłasności garażu, ale bez wskazania konkretnego stanowiska postojowego. Przyjmuje się też, jeśli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Wskazanie konkretnego stanowiska postojowego może nastąpić tylko w trybie umowy *quad usum* spisanej pomiędzy współwłaścicielami garażu wielostanowiskowego.

W przypadku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej mogą zaistnieć dwa przypadki:

- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa – wtedy beneficjentowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni z zachowaniem przysługujących mu praw;
- nabywcą prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku nie jest spółdzielnia mieszkaniowa – wtedy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

5. Prawo odrębnej własności lokalu

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę takiego lokalu, a dalej – po jego wybudowaniu – umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Osoba, o której mowa wyżej, wnosi wkład budowlany, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje **ekspektatywa własności** tego lokalu.

Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia ekspektatywy własności jest zawierana w formie aktu notarialnego.