

ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW
z dnia 2009 r.
zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości
i sporządzania operatu szacunkowego

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.¹⁾), zarządza się, co następuje:

§ 1.

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 oraz z 2005 r. Nr 196, poz. 1628) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”;

2) w § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.”;

3) § 12 i § 13 otrzymują brzmienie:

„§ 12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.”;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412, oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817 i Nr 161, poz. 1279 i 1281..

4) w § 18 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.”;

5) w § 22 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.”;

6) § 25 i § 26 otrzymują brzmienie:

„§ 25. Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości. Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.

26.1. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne lub braku stawek czynszu uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

3. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.”;

7) w § 28:

a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.”;

b) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Przepis ten stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.”;

8) § 33 otrzymuje brzmienie:

„§ 33. Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń w celu ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się ich wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.”;

9) w § 34 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust. 4 - 6 ustawy, stosuje się odpowiednio przepis § 28 ust. 6.”;

10) w § 35 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przepisy ust. 1-5 stosuje się stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przeszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.”;

11) § 36 i § 37 otrzymują brzmienie:

„§ 36. 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194, z późn. zm.²⁾) określa się przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się nie więcej niż o 50 %. Procentową wartość powiększenia ustala rzeczoznawca majątkowy na podstawie badania rynku nieruchomości;

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620.

wartość powiększa się nie więcej niż o 50 %. Procentową wartość powiększenia ustala rzeczoznawca majątkowy na podstawie badania rynku nieruchomości.

4. W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która w dacie wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio.

5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1 - 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

6. Przepisy ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

- 1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.³⁾), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;
- 2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. Nr 173, poz. 1219, z późn. zm.⁴⁾);
- 4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym, że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;
- 5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

§ 37. Przepisy § 36 ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod linie kolejowe, a w szczególności:

- 1) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji,

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312, z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623 oraz z 2009 r. Nr 31, poz. 206.

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. Nr 171, poz. 1058, z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 68, poz. 575 i Nr 161, poz. 1281.

- restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.⁵⁾);
- 2) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod linie kolejowe, o którym mowa w ustawie z dnia 28 maja 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.⁶⁾);
- 3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod linie kolejowe w drodze umowy, z tym, że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.”;
- 12) w § 40 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:
„4. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 148 ust. 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy § 28 ust. 6.”;
- 13) uchyla się § 41 i § 42;
- 14) w § 45 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.”;
- 15) w § 50:
a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.⁷⁾), określa się wartość nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 47 oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.”;
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu.”;

⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 6, poz. 63, Nr 80, poz. 720 i Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 120, poz. 1252, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539, z 2006 r. Nr 12, poz. 63 i Nr 157, poz. 1119, z 2008 r. Nr 97, poz. 624, Nr 193, poz. 1196 i Nr 206, poz. 1289 oraz z 2009 r. Nr 6, poz. 33.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 176, poz. 1238 i Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 59, poz. 359, Nr 144, poz. 902, Nr 206, poz. 1289 i Nr 227, poz. 1505, oraz z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 18, poz. 97, Nr 19, poz. 100 i Nr 98, poz. 817.

⁷⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.

16) w § 54 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.”;

17) w § 56 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.”.

§ 2.

Operaty szacunkowe sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zachowują ważność i mogą być wykorzystywane dla celu, dla którego zostały sporządzone.

§ 3.

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZES RADY MINISTRÓW

UZASADNIENIE

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) stanowi realizację przez Radę Ministrów upoważnienia zawartego w art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

Przeprowadzona w 2005 r. nowelizacja rozporządzenia (Dz. U. Nr 196, poz. 1628), która weszła w życie w dniu 7 października 2005 r. została spowodowana przede wszystkim uchwaleniem w dniu 8 lipca 2005 r. *ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz. U. Nr 169, poz. 1418, z późn. zm.). Projektowane zmiany wynikają z konieczności przystosowania regulacji dotyczących wyceny nieruchomości, które zgodnie z treścią decyzji lokalizacyjnych przeznaczane są na realizację inwestycji drogowych (tzw. nieruchomości drogowe), do nowej sytuacji prawnej powstałej w wyniku wejścia w życie przedmiotowej ustawy. Dodatkowo zmianie uległy również niektóre przepisy rozporządzenia, zmiany te w większości mają jednak charakter porządkujący i precyzujący. Ponadto w okresie obowiązywania powołanego aktu prawnego dostrzeżono pewne nieścisłości w treści niektórych przepisów, które obecnie można wyeliminować poprzez doprecyzowanie oraz uściślenie treści tych przepisów. Projekt nowelizacji przygotowany został z uwzględnieniem części propozycji przedstawionych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych skupiającą praktyków w dziedzinie wyceny nieruchomości, a ponadto z uwzględnieniem uwag przekazywanych przez różne organy lub instytucje do Ministerstwa Infrastruktury.

Zmiana § 4 ust. 4 polega na wykreśleniu wyrazów „z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości” i ma na celu ujednoczenie terminologii używanej w poszczególnych ustępach § 4. Należy wskazać, że ww. ograniczenie występuje jedynie w przypadku stosowania przez rzeczoznawcę majątkowego metody korygowania ceny średniej. Wskazanie dodatkowego warunku nie znajduje uzasadnienia w zasadach wyceny, a do wszystkich trzech metod powinna być stosowana ogólna zasada wyrażona w § 26, stanowiąca, iż w przypadku, gdy nieruchomości o cechach i rodzaju takim samym jak nieruchomość wyceniana nie były przedmiotem transakcji na rynku lokalnym („(...) które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości”), rzeczoznawca majątkowy ma prawo przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

Zmiana eliminuje zatem nieuzasadnione zawężenie normy zawartej w ust. 4 omawianego przepisu i usuwa wątpliwości interpretacyjne między pojęciem „rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości”, a pojęciem „lokalnego rynku nieruchomości”, o którym mowa w § 26.

Zmiana § 5 ust. 1 ma charakter doprecyzowujący i polega na wykreśleniu wyrazu „zapłaty” i zastąpienie go wyrazem „ceny”. Szczegółowe warunki zawarcia transakcji nie mają bowiem wpływu na ustalenie zapłaty w rozumieniu sposobu uiszczenia ceny, lecz wpływają na ustalenie ceny nieruchomości przez strony transakcji. Niniejsza propozycja niweluje tą nieprecyzyjność sformułowań.

Dodatkowo w powyższym przepisie proponuje się wykreślenie wyrazów „lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2”, co spowoduje, że sprzedaż w drodze przetargu nie będzie zaliczana do szczególnych warunków zawarcia transakcji. Z obserwacji rynku nieruchomości wynika, że ceny uzyskane w przetargach nie odbiegają znacząco od średnich cen rynkowych, a niejednokrotnie ta forma sprzedaży jest nawet dominująca na rynku, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości publicznych. Zatem w wyniku noweli ceny uzyskiwane w drodze przetargów będą stanowiły źródło informacji o cenach transakcyjnych.

Zmiana § 12 polega na wykreśleniu wyrazu „braku” i zastąpieniu go wyrazem „niewystarczających”. Obecnie przepis pozwala na określenie stopy dyskontowej na podstawie rentowności lokat jedynie w przypadku całkowitego braku danych z rynku nieruchomości. Zmiana ma charakter poszerzający i zmierza do tego, aby rzeczoznawca majątkowy mógł określić stopę dyskontową na podstawie rentowności lokat w przypadku gdy uzna, że dane z rynku nieruchomości mają niewystarczającą jakość. Zgodnie bowiem z treścią art. 154 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zmiana § 13 została analogicznie wprowadzona jak w § 12.

Zmiana § 18 ust. 3 ma charakter doprecyzowujący. Polega ona bowiem na zastąpieniu wyrażenia „skorygowaną o” na „uwzględniającą”, w przypadku określania wartości nieruchomości przeznaczonych na cele leśne, przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów. Uwzględnienie kosztów pozyskania i przemieszczenia drewna do miejsca odbioru jest uzależnione bowiem od tego, jakimi cenami posłuży się przy wycenie rzeczoznawca majątkowy.

Zmiana § 22 ma na celu ujednoczenie pojęć używanych w tym przepisie. Sformułowanie „obiekty budowlane” proponuje się zastąpić sformułowaniem „części składowe”, używanym w ust. 1 ww. § 22 rozporządzenia. Zastosowanie tego pojęcia rozszerzy tym samym zakres stosowania ww. przepisu o te części składowe nieruchomości, które nie stanowią obiektów budowlanych. Zmiana ta ma na celu zharmonizowanie treści przepisu z § 21 rozporządzenia, gdzie mowa jest o metodzie kosztów zastąpienia w ramach tego samego podejścia kosztowego, gdzie wprost posłużono się pojęciem: „części składowe”, a nie „obiekty budowlane”.

Zmiana w § 25 polega na wykreśleniu części zdania „w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału”, a także na zmianie redakcyjnej polegającej na zamianie sformułowania użytego w zdaniu drugim. Istotą nowelizacji tego przepisu jest rezygnacja z określenia zamkniętego katalogu czynników wpływających na wycenę nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora. W rzeczywistości bowiem to od zleceniodawcy zależy, jakie czynniki powinny być brane pod uwagę przy wycenie nieruchomości dla jego potrzeb indywidualnych.

Zmiana w § 26 ma również charakter doprecyzowujący. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym, a nawet zagranicznym rynku nieruchomości. W zależności od zastosowanej metody szacowania niezbędna jest znajomość nie tylko cen transakcyjnych, ale również i stawek czynszu. Zatem przepis ten będzie miał zastosowanie, jeżeli na rynku nieruchomości brak jest cen transakcyjnych lub brak stawek

czynszu uzyskiwanych za nieruchomości podobne, albo dane te są niewystarczające dla prawidłowego określenia wartości nieruchomości. Ponadto przy wycenie tych nieruchomości, oprócz rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania, rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych, a także podobieństwo rynków.

Zmiana § 28 polega na doprecyzowaniu ust. 5 poprzez usunięcie wątpliwości interpretacyjnych związanych z uwzględnianiem bądź nie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste albo aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić cel, na jaki nieruchomość ma zostać lub została oddana w użytkowanie wieczyste, gdyż jest on niewątpliwie jednym z czynników kształtujących wartość tej nieruchomości. Powyższa zmiana nie ma charakteru merytorycznego – na podstawie innych, ogólnych zasad wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien bowiem uwzględnić w wycenie nieruchomości wszystkie czynniki, które wpływają na jej wartość. Dodane zastrzeżenie odnosi się do treści artykułu 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i odnosi się do sytuacji, gdy po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która zmienia cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Z uwagi na prezentowane przez część rzeczoznawców majątkowych wątpliwości w tym zakresie wprowadzenie powyższej zmiany mającej charakter edukacyjny wydaje się uzasadnione.

Dodanie ust. 6 w § 28 wynika z konieczności dostosowania treści rozporządzenia do nowych regulacji zawartych w art. 77 ust. 4, 5 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zmiana § 33 ma charakter doprecyzowujący.

Dodanie ust. 6 w § 34 wynika z konieczności dostosowania treści rozporządzenia do nowych regulacji zawartych w art. 87 ust. 4, 5 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zmiana § 35 ma na celu umożliwienie rzeczoznawcom majątkowym określanie wartości nakładów w przypadku, gdy nie zostały jeszcze one poniesione, ale znany jest ich już zakres. Zgodnie z dzisiejszym brzmieniem przepisu nie może być on zastosowany w przypadku, gdy budynki i budowle na nieruchomości nie zostały jeszcze poddane odbudowie czy remontowi, ponieważ zawarte w nim zasady określania wartości nakładów stosuje się do nieruchomości, na których te nakłady już poniesiono (czyli np. gdy odbudowa budynku została już przeprowadzona). Niniejsza zmiana jest istotna z punktu widzenia możliwości określania przez rzeczoznawców majątkowych wartości szkody rzeczywistej na nieruchomościach, powstałych w wyniku zaistnienia katastrof naturalnych.

Zmiana § 36.

Przepis § 36 stanowi podstawę do określania wartości rynkowych nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Dotychczas stanowił on normę generalną, określającą zasady wyceny ww. nieruchomości. Szczegółowe regulacje związane z wyceną nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod inwestycje drogowe stanowiły pochodną regulacji związanych z planowaniem przestrzennym i możliwością dochodzenia, przez dotychczasowych właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inwestycje drogowe. Taki sam skutek, jak fakt przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na drogę, miały również decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w ostatnim przypadku wyłącznie wobec podmiotu, który występując o ww. decyzję dysponował prawem do danej nieruchomości). Razem z przepisami o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami przepisy te stanowiły spójną całość, umożliwiając wycenę specyficznych rodzajów nieruchomości (tzw. nieruchomości drogowych) na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych w obrocie takimi nieruchomościami.

W każdej z tych sytuacji dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu przysługiwało odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, która została przeznaczona na realizację inwestycji drogowej. W takim przypadku właściciel nieruchomości, którego cała nieruchomość została przeznaczona na realizację inwestycji drogowej, mógł uzyskać:

1) kwotę równą wartości tzw. nieruchomości drogowej – w wyniku zawarcia odpowiedniej umowy cywilno-prawnej z inwestorem;

2) kwotę odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwota ta była równa różnicy między wartością nieruchomości, jaką miała ona przed przeznaczeniem jej na inwestycję drogową (np. nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinny, z ogrodem i budynkami gospodarczymi), a wartością tzw. nieruchomości drogowej.

Tym samym właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości otrzymywał kwotę równą wartości utraconej nieruchomości.

Wejście w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.) zaburzyło tę sytuację. Z uwagi na generalne wyłączenie w ramach realizowania inwestycji drogowych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i brak ustalenia, że decyzja o lokalizacji drogi krajowej powoduje te same skutki co przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, niemożliwe stało się, na podstawie ww. przepisów prawa ustalanie odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Jednocześnie przyjęto, że nieruchomości przeznaczone pod drogę przez decyzję o lokalizacji drogi krajowej powinny być wyceniane tak, jak nieruchomości przeznaczone pod drogi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (przepis rozporządzenia).

Tym samym, w przypadku gdy lokalizacja drogi krajowej została przeprowadzona na terenach, na których nie było miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub też przez tereny, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewidywały inwestycji drogowej, właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości nie mógł otrzymać odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, otrzymując jedynie kwotę odpowiadającą wartości tzw. „nieruchomości drogowej”. Ponieważ jednak kwoty te były negocjowane z inwestorami i istniał określony rynek obrotu takimi prawami, w dużej części przypadków brak odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości został odpowiednio zniwelowany w zwiększeniu wartości nieruchomości drogowych. Przykładem tego jest duże rozwarstwienie cen tego typu nieruchomości, które w różnych regionach kraju osiągają odmienne ceny.

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, która zaczęła obowiązywać z dniem 16 grudnia 2006 r., sukcesywnie zmniejsza się liczba tego rodzaju transakcji rynkowych. Spowodowane jest to przyjętą w ww. ustawie konstrukcją prawną wyłączenia z mocy prawa (bez możliwości cywilnoprawnego wykupu nieruchomości pod drogi publiczne).

§ 36 ust. 1 W celu dostosowania zasad wyceny do zmienionej sytuacji prawnej, w noweli zaproponowano, aby przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia

odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy, rzeczoznawca majątkowy określał jej wartość przyjmując jej stan z dnia wydania decyzji (czyli według aktualnego sposobu użytkowania, tj. sposobu występującego przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej). Stanowi to wypełnienie zasady określonej w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stanowi, że przy ustalaniu wysokości odszkodowania uwzględnia się aktualny sposób użytkowania nieruchomości, chyba że przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem przejęcia tej nieruchomości powoduje wzrost jej wartości. Konsekwentnie przyjęto, że przy wycenie nieruchomości przyjmuje się dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości, obowiązujące w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, stosując odpowiednio art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten wskazuje, iż w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku gdy brak jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

§ 36 ust. 2 Sytuacja na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości, w tym przede wszystkim brak lub niewystarczająca liczba transakcji rynkowych może jednak spowodować, że zastosowanie przedstawionego sposobu wyceny nie będzie możliwe. W tym przypadku, zgodnie z treścią ust. 2, wartość nieruchomości określa się w podejściu kosztowym. Zgodnie z zasadami podejścia kosztowego (art. 153 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 21 rozporządzenia), wartość nieruchomości bądź jej części zostanie zatem określona jako suma wartości gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wycenianej (albo jej części) oraz wartości części składowych tego gruntu. Podejście kosztowe powinno być stosowane w ostateczności, gdy sytuacja rynkowa, cechy wycenianej nieruchomości albo części nieruchomości objętej decyzją nie pozwalają na zastosowanie w wycenie reguł określonych w ust. 1.

§ 36 ust. 3 Treść ust. 3 stanowi realizację zasady zawartej w art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Propozycja zawarta w przepisie rozporządzenia bazuje na dotychczasowym sposobie określenia wartości nieruchomości wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub już zajętych pod takie drogi. Wprowadzona została jednak modyfikacja ograniczająca możliwość powiększania wartości nieruchomości "nie więcej niż o 50%". Rzeczoznawca majątkowy, po uprzednim zbadaniu rynku nieruchomości, ustali stawkę procentową, która będzie stanowiła o powiększeniu wartości nieruchomości tak, aby ostateczna wartość nieruchomości odpowiadała ww. przepisom ustawy. Dotychczasowa praktyka wskazywała, że stosowanie „sztywnego” powiększenia o 50 %, niekiedy powodowało, że oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość, która następnie stanowiła podstawę do ustalenia odszkodowania, przekraczała wartość nieruchomości dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnie z celem wyłączenia. Sytuacja taka mogła mieć miejsce w przypadku, nieznacznych różnic pomiędzy wartością nieruchomości określoną według aktualnego sposobu użytkowania a wartością nieruchomości określoną według alternatywnego sposobu użytkowania (np. aktualny sposób użytkowania 80, a przeznaczone pod drogi 100). W takich przypadkach „sztywne” zwiększenie o 50 % tej pierwszej wartości, powodowało, że „ostateczna” wartość była wyższa od wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania (wg zaproponowanego wyżej przykładu wyniosłaby

120, w stosunku do 100 dla gruntów przeznaczonych pod drogi). Propozycja zmiany ust. 3 w § 36 rozporządzenia eliminuje możliwość powstawania takich nieuprawnionych rozbieżności.

§ 36 ust. 4 Treść ust. 4 reguluje coraz częściej występującą sytuację, w której inwestycje drogowe lokalizowane są na podstawie ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach (...) na obszarach, które przeznaczone zostały na realizację inwestycji drogowych. Tym samym, przy próbie zastosowania zasad określonych w ust. 1-3, wycenie w tym przypadku podlegałaby tzw. nieruchomości drogowa, ponieważ jej przeznaczenie już w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, było określone jako inwestycja drogowa. Z uwagi na wskazane wcześniej sukcesywne zmniejszanie się liczby transakcji tzw. nieruchomościami drogowymi, spowodowane przyjętą w ww. ustawie konstrukcją prawną wyłączenia z mocy prawa (bez możliwości cywilnoprawnego wykupu nieruchomości pod drogi publiczne), zaproponowano, by w opisanym przypadku rzeczoznawca majątkowy przyjmował jako przeznaczenie nieruchomości wycenianej przeznaczenia nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. Ponieważ, nie można zakładać, że całkowicie „zanikną” transakcje nieruchomościami drogowymi, gdyż wyłączenia nieruchomości pod drogi publiczne mogą w dalszym ciągu być dokonywane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozostawiono warunek stosowania powyższych zasad w przypadku braku transakcji nieruchomościami drogowymi.

§ 36 ust. 5. Treść ust. 5 ma charakter porządkujący i doprecyzowujący poprzez wskazanie znaczenia pojęcia *decyzja* używanego w § 36.

§ 36 ust. 6 stanowi generalną zasadę o odpowiednim stosowaniu opisanych powyżej zasad do określania wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, wskazując otwarty katalog możliwych zastosowań wraz z pięcioma przykładowymi zastosowaniami.

Zmiana § 37 stanowi korektę porządkową, w związku z nowym brzmieniem § 36. Z uwagi na treść § 36, pozostają niezmienione w stosunku do dotychczasowych, zasady wyceny nieruchomości zajętych pod linie kolejowe.

Dodanie ust. 4 w § 40 wynika z konieczności dostosowania treści rozporządzenia do regulacji zawartych w art. 148 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez wskazanie zasad określania przez rzeczoznawców majątkowych nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Uchylenie § 41 i § 42 regulujących kwestie określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, jest celowe i konieczne ze względu na przeniesienie zasad określania wartości tych nieruchomości do przepisu art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższa zmiana została dokonana przez art. 1 pkt 38 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która obowiązuje od dnia 22 października 2007 r.

Zmiana § 45 ma charakter doprecyzowujący i porządkujący.

Zmiana ust. 1 i 3 w § 50 ma charakter doprecyzowujący i ma na celu usunięcie rozbieżności interpretacyjnych związanych z przedmiotowym przepisem. Zgodnie z nową treścią ww. przepisu, rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania lub opłaty nie powinien uwzględniać (np. poprzez dobór nieruchomości podobnych) wpływu ustaleń studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy na wartość nieruchomości.

Ponieważ ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to nieruchomości będące w obrocie względem których obowiązują zmienione zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jeszcze nie obowiązuje) osiągają wyższe ceny niż te same nieruchomości, o takim samym sposobie użytkowania i dotychczasowym przeznaczeniu, względem których w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie dokonano zmian.

Zmiana wartości nieruchomości związana ze zmianą przeznaczenia nieruchomości powinna być traktowana jako efekt dłuższego procesu, przejawiającego się nie tylko w uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale i wcześniejszym uchwaleniu, jako niezbędnym elemencie polityki planistycznej, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Tym samym rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości, której przeznaczenie zmieniono w wyniku ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy określaniu wartości nieruchomości przed tą zmianą nie powinien uwzględniać wpływu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na wartość nieruchomości, traktując je jako część wpływu związanego z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo w przepisie wprowadzono wyjątek od zasady nie uwzględniania w wycenie nieruchomości części składowych, poprzez jednoznaczne wskazanie, iż w przypadku gdy na nieruchomości znajdują się złoża stanowiące część składową nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić je w wycenie nieruchomości. Zmiana ta ma charakter edukacyjny, gdyż już dzisiaj, z relacji między § 50 a § 47 przedstawiona powyżej zasada wynika, co potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 grudnia 2007 r., sygn. akt II OSK 1756/06.

Zmiana § 54 jest niezbędna ze względu na nowelizację przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącego zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości mogącej poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Znowelizowany przepis obowiązuje od dnia 22 października 2007 r.

Zmiana § 56 ma na celu uelastyczenie wyrażonej w przedmiotowym przepisie zasady, zgodnie z którą wartość nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. W przypadku nieruchomości o bardzo dużej wartości podawanie tej wartości z dokładnością do 1 złotego nie znajduje uzasadnienia. W istocie kwota wartości nieruchomości jest wynikiem szacowania, a zatem z samej istoty szacowania w pewnym stopniu jest obarczona błędem. Treść przepisu art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi bowiem, że wartość rynkową stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku przy przyjęciu określonych założeń. Zmiana zawarta w § 56 ust. 2 polega zatem na dodaniu drugiego zdania, z którego wynika, że możliwe jest zaokrąglenie kwoty wartości nieruchomości do tysiący złotych, ale pod warunkiem, że nie zniekształca to wyniku wyceny.

Przepis § 2 rozporządzenia ma charakter przepisu przejściowego i rozstrzyga o możliwości wykorzystania operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie projektowanego rozporządzenia, do celów dla których zostały sporządzone. Zmiana ta jest niezbędna ze względu na zasadę „ochrony interesów w toku”. W przeciwnym razie zachodziłaby konieczność powoływania rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonaliby operaty szacunkowe wg znowelizowanych przepisów rozporządzenia. Zatem brak tego

przepisu wpłynąłby na koszty postępowań prowadzonych przez różne organy, w których operat szacunkowy jest jednym z niezbędnych dowodów w sprawie.

W § 3 proponuje się, aby projektowane rozporządzenie weszło w życie po upływie 14 dni od dnia jego ogłoszenia.

Zgodnie z opinią wyrażoną przez Urząd Komitetu Integracji Europejskiej w piśmie z dnia 13 lipca 2009 r., nr Min.MD/1685/09/DP/jg projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projektowane rozporządzenie nie podlega procedurze notyfikacji zgodnie z przepisami *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.)*.

Stosownie do *art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414 z późn. zm.)* projekt rozporządzenia został umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem rozporządzenia, w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje akt prawny.

Nowelizacja rozporządzenia oddziałuje na jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa oraz osoby zajmujące się działalnością zawodową w zakresie wyceny nieruchomości, czyli na osoby posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (rzecoznawców majątkowych). Poprzez doprecyzowanie treści przepisów projektowana regulacja powinna usprawnić pracę rzeczoznawców majątkowych. Dodatkowo proponowane zmiany wpływają na podmioty ubezpieczeniowe w zakresie możliwego przyspieszenia wypłaty odszkodowań za szkody powstałe w wyniku katastrof naturalnych.

2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych.

W ramach konsultacji społecznych projekt został przesłany do:

- 1) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 2) Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości;
- 3) Stowarzyszenia Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości „POLONIA”;
- 4) Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości;
- 5) Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych;
- 6) Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego;
- 7) Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości.

Z wymienionych organizacji zawodowych tylko Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zgłosiła zastrzeżenia do przedmiotowego projektu. Część uwag zaproponowanych przez Federację została w przedmiotowym projekcie uwzględniona. Zrezygnowano z przepisu (pierwotnie § 36 ust. 2), którego założenia w całości realizują zasadę słusznego odszkodowania poprzez określenie podstawy wysokości odszkodowania równej uszczerbkowi majątkowemu właściciela nieruchomości, której część została przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej. Z uwagi na charakter wspomnianej zasady, zostanie rozważone jej wprowadzenie do przepisu rangi ustawowej tj. *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Projekt rozporządzenia został umieszczony na stronach internetowych Ministerstwa Infrastruktury oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury. Z możliwości przedstawienia swoich opinii, w określonym terminie, skorzystały 3 osoby fizyczne, które dokonały tego w formie elektronicznej na wskazany na stronach internetowych adres poczty elektronicznej. Jedna osoba fizyczna zgłosiła uwagi w formie elektronicznej po określonym terminie przedstawienia uwag. Jedna osoba wyraziła swoje zadowolenie przedstawioną propozycją zmiany treści rozporządzenia, jedna osoba dokonała szczegółowej i interesującej analizy merytorycznej proponowanych zmian, w dużej części zgadzając się z propozycjami zawartymi w treści projektu, natomiast u pozostałych dwóch osób wątpliwości wzbudziła zasada zawarta w projektowanym § 36 ust. 4 rozporządzenia. Z uwagi na treść art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którego treść

realizuje ww. § 36 ust. 4, zdecydowano jednak o pozostawieniu tej regulacji w treści rozporządzenia.

Ponadto ww. projekt rozporządzenia, został szeroko skonsultowany ze związkami jednostek samorządu terytorialnego i uzyskał ich ostateczną aprobatę na Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt był konsultowany z następującymi organizacjami:

- 1) Związkiem Województw Rzeczypospolitej Polskiej,
- 2) Związkiem Powiatów Polskich,
- 3) Unią Miasteczek Polskich,
- 4) Unią Metropolii Polskich,
- 5) Związkiem Miast Polskich,
- 6) Związkiem Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej.

3.1. Analiza wpływu regulacji na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Projektowana regulacja powinna pozytywnie wpłynąć na sektor finansów publicznych. Z przeprowadzonej ankiety dotyczącej wysokości ustalonych odszkodowań za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne, skierowanej do 16 wojewodów i Związku Powiatów Polskich zostały przekazane dane, z których wynika, że projektowane zmiany ww. rozporządzenia nie wpłyną na zmianę średniej kwoty wypłacanych odszkodowań za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne, jednakże w poszczególnych przypadkach, wydaje się, że kwoty te mogą być niższe. Spowodowane jest to projektowaną zmianą § 36, który do tej pory zawierał generalną zasadę, że w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową tej nieruchomości automatycznie powiększa się o 50%. W projekcie odstępuje się od zasady automatyzmu, przyznając rzeczoznawcy majątkowemu prawo określenia na podstawie badania rynku lokalnego, wysokości kwoty zwiększającej wartość nieruchomości, nie więcej jednak niż o 50% określonej wartości nieruchomości. Ponadto odejście od zasady określania wartości nieruchomości wyłącznie na podstawie danych z rynku nieruchomości „drogowych” na rzecz określania wartości tych nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej nieruchomości (nieruchomości mieszkaniowych, rolnych, przemysłowych itp.), powinno przyczynić się do znaczącego zmniejszenia protestów właścicieli wywłaszczanych nieruchomości. Natomiast wprowadzenie zasady określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bez uwzględniania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyczyni się do wprowadzenia jednoznacznych zasad wyceny dla ww. celów, jak również może spowodować zwiększenie dochodów jednostek samorządu terytorialnego.

Poniżej przedstawiamy w zestawieniu tabelarycznym wyniki przeprowadzonej przez resort ankiety wśród wojewodów, dotyczącej ustalonych odszkodowań za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne w latach 2008 - 2009. Z przekazanych odpowiedzi wynika, że w badanym okresie nastąpił niemalże 100% wzrost wysokości średnich kwot wypłacanych odszkodowań, pomimo ogólnego spadku cen nieruchomości. Zmiana przepisów pozwoli na lepsze odwzorowanie relacji panujących na rynku nieruchomości, poprzez właściwe odniesienie wysokości odszkodowań do wartości nieruchomości podobnych, a nie, jak to jest obecnie, do rynku nieruchomości drogowych

	ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008r. Nr 193, poz. 1194 z póź.zm) [półrocze / mln zł]			art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r.- przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 z póź. zm.) [półrocze / mln zł]			ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z póź.zm) [półrocze / mln zł]			SUMA [półrocze / mln zł]			
	I 2008r.	II 2008r.	I 2009r.	I 2008r.	II 2008r.	I 2009r.	I 2008	II 2008r.	I 2009r.	I 2008r.	II 2008r.	I 2009r.	
dolnośląskie	39,92	8,43	17,56	0,08	0,50	0,06	0,07	1,93	0,47	40,07	10,86	18,10	
kujawsko-pomorskie	2,16	36,63	32,24	0,86	1,61	3,48	1,05	2,68	2,80	4,07	40,92	38,52	
lubelskie	36,67	55,48	25,39	0,26	0,11	1,17	0,78	1,20	0,75	37,71	56,79	27,31	
lubuskie	-	0,99	5,40	0,00	-	-	-	-	-	-	0,99	5,40	
łódzkie	1,29	9,56	11,74	1,44	2,54	2,13	0,84	1,67	2,06	3,58	13,78	15,93	
małopolskie	3,03	11,62	8,83	14,63	8,75	10,94	2,97	1,71	2,78	20,63	22,08	22,55	
mazowieckie	14,64	22,85	79,50	4,26	2,96	3,89	1,39	5,05	5,61	20,29	30,86	89,00	
opolskie	-	1,29	0,15	0,06	0,05	0,07	0,07	1,32	0,57	0,13	2,66	0,79	
podkarpackie	3,45	11,10	7,41	0,29	1,28	0,52	0,07	0,80	0,06	3,81	13,19	7,99	
podlaskie	7,81	31,57	20,65	0,04	0,06	0,01	0,57	1,40	2,79	8,42	33,03	23,45	
pomorskie	6,03	0,04	0,78	0,90	4,81	1,73	0,23	1,91	3,56	7,17	6,76	6,07	
śląskie	15,66	26,49	13,35	0,35	0,44	3,70	1,41	0,58	1,30	17,42	27,51	18,35	
świętokrzyskie	3,78	12,53	17,36	0,47	0,43	0,24	0,29	0,38	-	4,54	13,34	17,59	
warmińsko-mazurskie	0,33	8,05	8,12	0,03	0,01	-	0,46	1,81	0,93	0,82	9,87	9,05	
wielkopolskie	2,15	62,76	74,77	0,63	0,79	0,85	0,51	0,76	1,35	3,29	64,31	76,97	
zachodniopomorskie	0,26	8,67	3,86	0,02	-	0,04	0,22	2,31	2,33	0,50	10,98	6,24	
										SUMA	172,44	357,92	383,31

3.2. Analiza wpływu regulacji na rynek pracy.

Wprowadzenie proponowanych zmian nie przewiduje zwiększonego zapotrzebowania na usługi oferowane przez rzeczoznawców majątkowych.

3.3. Analiza wpływu regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Zmiany w zakresie konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości, wpłyną przede wszystkim na funkcjonowanie podmiotów ubezpieczeniowych, w przypadku których może nastąpić przyspieszenie wypłacania odszkodowań za szkody powstałe w wyniku katastrof naturalnych. Ponadto odejście od zasady określania wartości nieruchomości wyłącznie na podstawie danych z rynku nieruchomości „drogowych” na rzecz określania wartości tych nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej nieruchomości (nieruchomości mieszkaniowych, rolnych, przemysłowych itp.), przyczyni się do przyspieszenia realizacji inwestycji liniowych, w tym współfinansowanych ze środków UE. Wprowadzenie regulacji, która stanowi, że przetarg nie będzie traktowany jako szczególny warunek zawarcia transakcji, spowoduje poszerzenie liczby transakcji, które mogą być brane pod uwagę przy wycenie nieruchomości, co przyczyni się z kolei do zwiększenia wiarygodności wycen.

3.4. Analiza wpływu regulacji na sytuację i rozwój regionów.

Nie przewiduje się znaczących skutków dla rozwoju regionalnego.