

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

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

Jerzy Dydenko, Tomasz Telega

KOMENTARZE PROBLEMOWE

2. WYDANIE

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

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

Jerzy Dydenko, Tomasz Telega

KOMENTARZE PROBLEMOWE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

2. WYDANIE

Stan prawny na 1 października 2018 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Kinga Zajęc

Opracowanie redakcyjne i łamanie
Violet Design Wioletta Kowalska

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

prawolubni

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

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-735-1

2. wydanie

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wprowadzenie	11
CZĘŚĆ I	
USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI	17
Dział I	
Przepisy ogólne	19
Dział II	
Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego	43
Rozdział 1. Zasady ogólne	43
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości	44
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	45
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości	53
Rozdział 5. Oddawanie w trwały zarząd	55
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	56
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych	57
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości	59

Dział III

Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	73
Rozdział 1. Podziały nieruchomości	73
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości	80
Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości	88
Rozdział 4. Wywłaszczanie nieruchomości	88
Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	99
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	108
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	114

Dział IV

Wycena nieruchomości	121
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości	121
Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości	152
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości	153

Dział V

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	155
Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe	155
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	169
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	169
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	170

Dział VI

Przepisy karne i o karach pieniężnych	171
--	-----

Dział VII

Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	172
--	-----

CZĘŚĆ II

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 175

Rozdział 1. Przepisy ogólne 177

Rozdział 2. Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu
poszczególnych podejść, metod i technik wyceny 178

Rozdział 3. Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów 221

Rozdział 4. Sposób sporządzania, forma i treść operatu
szacunkowego 314

Rozdział 5. Przepis końcowy 332

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r.

– Wskaźniki szacunkowe gruntów 333

Bibliografia 337

Wykaz aktów prawnych 339

Wykaz tablic 345

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- Konkordat – Konkordat między Stolicą Apostolską i Rzeczpospolitą Polską, podpisany w Warszawie 28.07.1993 r. (Dz.U. z 1998 r. Nr 51, poz. 318)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1904 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. geod. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.)
- pr. geol. i górn. – ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.)
- rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz. 1034 ze zm.)
- rozporządzenie w sprawie wyceny – rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)

- u. drogi – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
- lub ustawa
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotecę (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
- u.o.z. – ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.)
- u.p.z.p. – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
- ustawa o CPK – ustawa z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. poz. 1089)
- ustawa zabużańska – ustawa z 8.07.2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2017 r. poz. 2097)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.)

Inne skróty

- EGiB – ewidencja gruntów i budynków
- GUS – Główny Urząd Statystyczny
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- OSNP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
- OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
- PAN – Polska Akademia Nauk
- PFSRM – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
- WSA – wojewódzki sąd administracyjny

WPROWADZENIE

Regulacje prawne dotyczące wycen nieruchomości można umieścić na trzech poziomach.

Poziom I stanowi ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), zwana dalej ustawą lub u.g.n.

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

W art. 159 u.g.n. ustawodawca zobowiązuje Radę Ministrów do wydania rozporządzenia wykonawczego dotyczącego problematyki wycen.

Poziom II stanowi rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), zwane dalej rozporządzeniem w sprawie wyceny.

Rozwija ono zasady ogólne sprecyzowane w ustawie, w tym definiuje **metody i techniki wycen**, jakie wykorzystywane są w poszczególnych **podejściach**, określa zasady wyceny nieruchomości dla różnych celów, a także ustala formę i treść operatu szacunkowego oraz sposób sporządzania.

Poziom III stanowią standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Standardy określają reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego ustalone zgodnie z przepisami prawa (art. 4 pkt 14 u.g.n.). Ustawa zobowiązuje rzeczoznawców majątkowych do stosowania dyspozycji zawartych w standardach, ustalonych i ogłoszonych przez właściwego ministra w drodze obwieszczenia (art. 175 ust. 6 u.g.n.).

Wspomnieć tu trzeba, że do czasu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z 20.07.2017 r. (Dz.U. poz. 1509) standardy ustalane były przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych i uzgadniane z właściwym ministrem. W czasie obowiązywania tych zasad minister uzgodnił tylko jeden standard¹, ale Komisja Standardów PFSRM w ciągu wielu lat działalności przygotowała znaczną liczbę opracowań o normalizacyjnym charakterze, które traktować należy jako literaturę przedmiotu².

Europejskie Standardy Wyceny³ i Międzynarodowe Standardy Wyceny⁴ należy również traktować jako literaturę przedmiotu, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy zawarte tam dyspozycje nie są sprzeczne z przepisami polskiego prawa.

Do rąk Państwa trafia drugie wydanie tej książki. Wydanie pierwsze z 2016 r. cieszyło się uznaniem specjalistów z zakresu gospodarki nieruchomościami i wyceny nieruchomości, szczególnie ze względu na fakt, że opracowanie obejmuje jedyny na rynku księgarskim komentarz do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości.

¹ Uzgodniony standard to „Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności”; zob. komunikat Ministra Infrastruktury z 4.01.2010 r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności” wraz z treścią standardu (Dz.Urz. MI Nr 1, poz. 1).

² Bliższe informacje – zob. komentarz do art. 4 pkt 14 u.g.n.

³ *Europejskie Standardy Wyceny 2012*, Warszawa 2013.

⁴ *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011*, Warszawa 2012.

Wydanie drugie uwzględnia aktualne zmiany w przepisach prawa, w tym zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które dotyczą w szczególności problematyki związanej z wyceną nieruchomości.

Praca niniejsza składa się z dwóch części:

- z komentarzy do wybranych fragmentów ustawy o gospodarce nieruchomościami związanych z problematyką wycen nieruchomości;
- z komentarzy do wszystkich przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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

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

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

Komentarz przygotowano według stanu prawnego na dzień 1.10.2018 r.

Jerzy Dydenko
Tomasz Telega

CZĘŚĆ I

USTAWA

z 21.08.1997 r.

o gospodarce nieruchomościami

(Dz.U. z 2018 r. poz. 121; zm.: Dz.U. z 2018 r. poz. 50, poz. 650, poz. 1000, poz. 1089,
poz. 1496, poz. 1669, poz. 1693, *poz. 1716*)

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

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

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

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

Art. 1. [Zakres regulacji]

1. Ustawa określa zasady:

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

2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej, z zastrzeżeniem art. 60b ust. 1 i art. 61 ust. 3a.

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

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

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

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

Tablica 1. Zakres stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami

	Dział	art.	Rozdział	art.
I	Przepisy ogólne, w tym słowniczek pojęć	1–9a 4		
II	Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego	10–91	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zasady ogólne 2. Zasoby nieruchomości 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste 4. Przetargi na zbycie nieruchomości 5. Oddawanie w trwałą zarząd 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości 	<ol style="list-style-type: none"> 10–19 20–26 27–36 37–42 43–50 51–61 62–66 67–91
III	Wykonanie, ograniczenie lub pozbawianie praw do nieruchomości	92–148b	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podziały nieruchomości 2. Scalanie i podział nieruchomości 3. Prawo pierwokupu nieruchomości 4. Wywłaszczenie nieruchomości 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości 7. Udział w kosztach budowy infrastruktury technicznej 	<ol style="list-style-type: none"> 92–100 101–108 109–111a 112–126 128–135 136–142 143–148b
IV	Wycena nieruchomości	149–173c	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie wartości nieruchomości 2. Powszechna taksacja nieruchomości 3. Badanie rynku nieruchomości 	<ol style="list-style-type: none"> 149–159 160–173 173a–173c

Jerzy Dydenko – rzeczoznawca majątkowy; wykładowca na studiach podyplomowych dotyczących wyceny nieruchomości; wykładał za granicą; wieloletni biegły sądowy z zakresu konstrukcji budowlanych i gospodarki nieruchomościami; wieloletni członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości; współautor norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych; autor i redaktor kilkudziesięciu prac naukowych, w tym monografii *Szacowanie nieruchomości* (Warszawa 2015).

Tomasz Telega – rzeczoznawca majątkowy; geodeta uprawniony w dziedzinie geodezji i kartografii; wykładowca na studiach podyplomowych dotyczących wyceny nieruchomości; współautor projektów rozporządzeń wykonawczych związanych z gospodarką nieruchomościami; wieloletni biegły sądowy z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami; członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości; współautor norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych; autor kilkudziesięciu publikacji z dziedziny gospodarki nieruchomościami.

Opracowanie umożliwia właściwą interpretację przepisów odnoszących się do wyceny nieruchomości, analizę jej procedur i uporządkowanie praktyki wyceny zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W książce zawarto komentarze do wybranych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami związanych z wyceną nieruchomości oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W drugim wydaniu komentarza autorzy uwzględnili zmiany przepisów prawa dokonane w latach 2017–2018, dotyczące w szczególności:

- zasad wyceny nieruchomości,
- dyspozycji dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- procedur związanych z planowaną budową Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Książka jest przeznaczona przede wszystkim dla rzeczoznawców majątkowych i osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, a także dla tych, których działalność zawodowa związana jest z gospodarką nieruchomościami – sędziów, radców prawnych i adwokatów, pracowników administracji publicznej, bankowców, zarządców nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami.



9788381247351 W02P01

ISBN 978-83-8124-735-1



9 788381 247351

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL