

———— DODATEK SPECJALNY ————

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

———— GRUDZIEŃ 2011 R. ————

Zdzisław Małecki

ZMIANY

**ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW
W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI
I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
OBOWIĄZUJĄCE OD 26 SIERPNIĄ 2011 R.**



ZDZISŁAW MAŁECKI

Główny specjalista

AIM PROPERTY Małeccy Adamiczka Sp.j.

Zdzisław Małecki jest uprawnionym rzeczoznawcą majątkowym (jednym z pierwszych w Polsce, nr uprawnień 20), z kilkudziesięcioletnim doświadczeniem na rynku nieruchomości.

Wiele lat pracował jako biegły sadowy Sądu Okręgowego w Poznaniu oraz jako biegły Izby Skarbowej.

Jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zrzeszonego w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Był założycielem Stowarzyszenia i jego wieloletnim przewodniczącym.

Współtworzył powstanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. Był współzałożycielem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i jej wiceprezydentem w latach 2000- 2003.

W latach 1999 – 2005 był wiceprzewodniczącym Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w Ministerstwie Infrastruktury, kierującym sekcją dla rzeczoznawców majątkowych.

Jest współautorem wielu standardów zawodowych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych. W latach 1993 – 2006 był przewodniczącym Komisji Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Jest praktykiem i teoretykiem w zakresie wyceny nieruchomości. Prowadzi wykłady z dziedziny wyceny dla pracowników urzędów i specjalistów rynku nieruchomości oraz na studiach podyplomowych. Jest również autorem wielu publikacji n/t rynku nieruchomości, zasad wyceny oraz prawa nieruchomościowego. Z ramienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych współuczestniczy od szeregu lat przy tworzeniu wielu aktów prawnych związanych z zawodem rzeczoznawcy i rynkiem nieruchomości. Jest uznanym ekspertem prawa nieruchomościowego w Polsce.

Od roku 1992 jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, powołanej przez Ministra Infrastruktury a od 2009r. jest pełnomocnikiem do spraw legislacyjnych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Autor

Zdzisław Małecki

Wydawca

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310

tel./fax (61) 820-89-51

www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl

srmww@neostrada.pl

biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl

Redakcja Biuletynu

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*),

Bartosz Erdmann (*Sekretarz Redakcji*)

Nakład

400 egzemplarzy

Druk

ALS STUDIO



Spis treści

ZMIANY ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004r.
w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

WSTĘP	4
1. Zmiany w § 4; ust. 4 otrzymał brzmienie	5
2. Zmiany w § 5; ust. 1 otrzymał brzmienie	5
3. Zmiana treści § 12	6
4. Zmiana treści § 13	6
5. Zmiany w § 18; ust. 3 otrzymał brzmienie	7
6. Zmiany w § 22; ust. 2 otrzymał brzmienie	7
7. Zmiana treści § 25	8
8. Zmiana treści § 26	8
9. Zmiany w § 28; ust. 5 otrzymał brzmienie	12
10. Zmiana w § 28; dodano ust. 6 w brzmieniu	17
11. Zmiana w § 28; dodano ust. 7 w brzmieniu	19
12. Zmiana treści § 33	20
13. Zmiana w § 34; dodano ust. 6 w brzmieniu	20
14. Zmiana w § 35; dodano ust. 7 w brzmieniu	22
15. Dotychczasowy § 36 został w całości uchylony	22
16. Nowa treść § 36; ust. 1 otrzymał brzmienie	23
17. Nowa treść § 36; ust. 2 otrzymał brzmienie	24
18. Nowa treść § 36; ust. 3 otrzymał brzmienie	25
19. Nowa treść § 36; ust. 4 otrzymał brzmienie	27
20. Nowa treść § 36; ust. 5 otrzymał brzmienie	28
21. Nowa treść § 36; ust. 6 otrzymał brzmienie	28
22. Zmiana treści § 37	29
23. Zmiana w § 40; dodany ust. 4 w brzmieniu	29
24. § 41 i § 42 zostały uchylone	30
25. Zmiana w § 45; ust. 3 otrzymał brzmienie	30
26. § 50 został uchylony, - analiza skutków uchylecia	31
27. Zmiana w § 54; ust.1 otrzymał brzmienie	38
28. Zmiana w § 56; ust. 2 otrzymał brzmienie	39
29. Skutki zmiany Rozporządzenia zmieniającego z dnia 14 lipca 2011r.	39
TRZEŚĆ ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004r.	40

ZMIANY

ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW

z dnia 21 września 2004r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

(Dz. U. 2004r. Nr 207 poz.2109, oraz z 2005r. Nr 196 poz. 1628)

obowiązujące od 26 sierpnia 2011r.

(Dz. U. 2011r Nr 165, poz. 985)

W tekście zaznaczono:

*kolorem niebieskim (kursywą) dotychczasowe
brzmienie przepisów zmienionych,
a także wyróżnione fragmenty tekstu.*

*kolorem czerwonym nowe brzmienie przepisu,
a także wyróżniane fragmenty tekstu.*

WSTĘP

W opracowaniu dokonano analizy zmian Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r. Nr 207 poz. 2109, oraz z 2005r. Nr 196 poz. 1628) dokonanych w Rozporządzeniu RM z dnia 14 lipca 2011r. zmieniającym rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2011r. Nr 165, poz. 985).

Zmiany weszły w życie z dniem 26 sierpnia 2011r.

Analiza obejmuje przyczyny i następstwa dokonanych zmian z punktu widzenia praktyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Zmiany analizowane są z zachowaniem kolejności przepisów rozporządzenia, które podlegały zmianom.

Szczegółnej uwagi z punktu widzenia praktyki wyceny wymagają zmiany dokonane:

- w § 28 ust. 5; **w zakresie obowiązku uwzględnienia w procesie wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu, - celu na jaki nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste lub została oddana w latach poprzednich**, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy o gn.,
- w § 28 ust. 6 i 7, **oraz odpowiednio w § 34 ust. 6 a także w § 40 ust. 4; dotyczące zasad określania wartości nakładów których zaliczenie następuje stosownie do odpowiednich przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami**,
- **w § 36** (drogowym); dotychczasowy § 36 został uchylony, ma miejsce istotna zmiana polegająca na odejściu od zasady określania wartości nieruchomości praktycznie 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 a także zasada uwzględniania **dotychczasowego przeznaczenie** nieruchomości (czyli według aktualnego sposobu użytkowania, tj. sposobu występującego przed wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej), stosując odpowiednio art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.,
- **w § 50** – przepis został uchylony. Mają miejsce radykalne zmiany zasad w zakresie wyceny na potrzeby ustalenia opłaty jednorazowej (planistycznej).

1. **Zmiana w § 4; ust. 4 otrzymał brzmienie:**

Brzmienie § 4 ust.4 przed zmianą:

§ 4.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

§ 4 ust. 4 otrzymał brzmienie:

§ 4. 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.

Następstwa zmiany § 4 ust. 4 .

Paragraf 4 rozporządzenia określa trzy metody wyceny w podejściu porównawczym. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania, stosownie do ogólnej zasady określonej w § 26 ust 3, określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków. W dotychczasowym ust 4 § 4 zasada ta i kompetencje rzeczoznawcy doznawały ograniczenia, nakazując przyjmowanie do porównań **co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości**. Ograniczenie to, obowiązujące jedynie w odniesieniu do metody korygowania ceny średniej, uznano za nieuzasadnione i jako takie zostało usunięte poprzez skreślenie słów „z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości”. Miało tu miejsce ponadto definiowanie rynku jako „właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości”, co pozostawało w sprzeczności z pojęciem **lokalnego rynku nieruchomości** z § 26 rozporządzenia. Usunięcie ograniczenia jw. pozwala rzeczoznawcy majątkowemu stosować ogólną zasadę określoną w ust. 3 § 26 i pozostałe zasady § 26 w odniesieniu do wszystkich metod.

2. **Zmiana w § 5; ust. 1 otrzymał brzmienie:**

Brzmienie § 5 ust. 1 przed zmianą:

§ 5. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

W § 5 ust. 1 otrzymał brzmienie:

§ 5.1. 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.

Następstwa zmiany § 5 ust. 1.

Pierwsza zmiana dotyczy usunięcia nieprecyzyjnego pojęcia *zapłaty* i zastąpienie go oczywistym pojęciem *ceny*. Ważniejsza zmiana polega na usunięciu słów „*lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2*”. Wykreślenie to oznacza, że sprzedaż w drodze przetargu nie będzie zaliczana do szczególnych warunków zawarcia transakcji **powodujących ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości**. Oznacza to w efekcie możliwość traktowania przetargów jako uprawnionego źródła informacji o cenach transakcyjnych. Źródło to nie może jednak być wykorzystane bezkrytycznie, gdyż nadal obowiązuje niezmieniony ust. 2 w tym paragrafie, zgodnie z którym ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. **Zmiana treści § 12.**

Brzmienie § 12 przed zmianą:

§ 12. W przypadku braku 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.

§ 12 otrzymał 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.

Następstwa zmiany § 12.

Paragraf 12 uzależniał określenie stopy dyskontowej na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym od **braku** danych z rynku nieruchomości. Określenie to prowadziło do wniosku, że chodzi o całkowity brak danych. W konkretnym przypadku mógł być uzasadniony zarzut, że określenie stopy dyskontowej nastąpiło mimo, że pewne dane z rynku nieruchomości były dostępne. Brzmienie przepisu pozostawało w sprzeczności z obowiązującymi rzeczoznawcę majątkowego zasadami wynikającymi z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami co do uzależnienia podejścia metody i techniki wyceny od m.in. od **dostępnych danych**. Wyraz „*braku*” został zastąpiony wyrazem „**niewystarczających**”, co oznacza, że dostępne dane podlegają zgodnie z dalszymi wymaganiami ocenie jakościowej rzeczoznawcy majątkowego. Określenie stopy dyskontowej na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym będzie uprawnione jeżeli rzeczoznawca uzna, że dostępne dane z rynku nie posiadają **wystarczającej jakości**, a nie, że wystąpił całkowity brak danych.

4. **Zmiana treści § 13.**

Brzmienie § 13 przed zmianą:

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

§ 13 otrzymał brzmienie:

§ 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.

Następstwa zmiany § 13.

Podobnie jak w § 12 wyraz „*braku*” został zastąpiony wyrazem „**niewystarczających**”, ze skutkami, tutaj dla sposobu określenia stopy kapitalizacji, jak w pkt 12 wyżej.

5. **Zmiany w § 18; ust. 3 otrzymał brzmienie:**

Brzmienie § 18 ust. 3 przed zmianą:

§ 18. 3. *Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, skorygowaną o 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.*

W § 18 ust. 3 otrzymał brzmienie:

ust. 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.**

Następstwa zmiany § 18 ust. 3.

W ust. 3 § 18 miał miejsce zapis „*Cenę drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia...*”. Samo pojęcie „korygowania” było w kontekście przepisu nieprecyzyjne. Można twierdzić, że przepis nie zawierał sposobu dokonania „korygowania”. Wyrażenie „skorygowaną o” zastąpiono wyrazem „uwzględniającą”. Uwzględnienie kosztów pozyskania i przemieszczenia drewna do miejsca odbioru, stosownie do przepisu, jest zależne od sposobu ustalenia ceny drewna.

6. **Zmiana w § 22; ust. 2 otrzymał brzmienie:**

Brzmienie § 22 ust. 2 przed zmianą:

§ 22.2. *Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.*

W § 22 ust. 2 otrzymał brzmienie:

ust. 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.**

Następstwa zmiany § 22 ust. 2.

Zarówno w § 21 ust. 2 jak i w § 22 ust. 1 rozporządzenia użyte zostało pojęcie „**części składowe gruntu**”, co odpowiada treści ust. 3 art. 153. Jest to pojęcie art. 48 Kodeksu cywilnego, tworzącego z mocy tego przepisu katalog otwarty. Na tym tle w ust. 2 § 22 katalog ten doznawał ograniczenia do jedynie „**obektów budowlanych**”, postanawiając przy tym, że praktycznie w każdym przypadku „*Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi...*”. Z oczywistych powodów nie w każdym wypadku część składowa stanowiła obiekt budowlany. Wprowadzona zmiana rozszerza zakres przepisu ust. 2 o te części składowe nieruchomości, które nie stanowią obiektów budowlanych. Usunięto tym samym rozbieżność pomiędzy przepisem § 21 ust. 2 i dotychczasowym § 22 ust. 2.

7. **Zmiana treści § 25.**

Dotychczasowe brzmienie § 25:

§ 25. Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Wartość ta może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.

§ 25 otrzymał 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.

Następstwa zmiany § 25.

W § 25 zawarty był katalog obowiązujących rzeczoznawcę majątkowego czynników jakie podlegały uwzględnieniu przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora. Katalog ten często nieprzystawał do czynności rzeczoznawcy w konkretnym przypadku. Katalog ten podlegał usunięciu poprzez skreślenie części zdania „*w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału.*” Usunięcie tego katalogu oznacza, że rodzaj czynników wpływających na wartość nieruchomości, uwzględnianych w procesie wyceny winien być dostosowany do konkretnego przypadku z uwzględnieniem kryterium indywidualnych potrzeb inwestora, który w związku z tym może mieć wpływ na katalog uwzględnianych czynników. Podkreślenia wymaga, że czynności rzeczoznawcy majątkowego wynikające z § 25 są czynnościami fakultatywnymi w rozumieniu art. 174 ust. 3a ustawy o gn. Dla czynności fakultatywnych wykluczona jest forma operatu szacunkowego, co podkreśla użycie w przepisie pojęcia „**opracowania**”, niestanowiącego stosownie do ust. 3a art.174 operatu szacunkowego.

8. **Zmiana treści § 26.**

Dotychczasowe brzmienie § 26:

§ 26. 1. 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 rynku nieruchomości.

2. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne 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 oraz dostępność danych.

§ 26 otrzymał brzmienie:

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.

8.1. Wykorzystanie § 26 w świetle orzecznictwa.

- a. Wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 18 lutego 2010r. I OSK 586/10

Sentencja

Naczelny Sąd Administracyjny w składzie: Przewodniczący: Sędzia NSA Anna Lech Sędzia NSA Wojciech Chróścielewski (spr.) Sędzia WSA del. Marian Wolanin Protokolant st. inspektor sądowy Barbara Dąbrowska po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2011r. na rozprawie w Izbie Ogólnoadministracyjnej [skargi kasacyjnej Ministra Infrastruktury](#) od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2009r. sygn. akt I SA/Wa 1458/09 w sprawie ze skargi K. J. na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia [...] lipca 2009r. nr [...] w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości i ustalenia odszkodowania oddala skargę kasacyjną

Z uzasadnienia:

Art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określający zasady wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, stanowi m.in. o uwzględnianiu położenia nieruchomości. Ten przepis i art. 155 ust. 1 pkt 5 ustawy nakazują uwzględnić przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w razie braku planu, przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasadnie w zaskarżonym wyroku Sąd przyjął, że ogranicza to zakres porównania do nieruchomości położonych na terenie gminy. Nie można uznać za prawidłowy wywód w skardze kasacyjnej, że ograniczenie podmiotowe, co do nabywcy - do zarządu dróg - może mieć jakiegokolwiek znaczenie prawne dla wyceny nieruchomości. Godziłoby to w zasady sprawiedliwości społecznej, która nie pozwala, aby przy pozbawieniu prawa własności na cel publiczny stosować niekorzystne dla właściciela sposoby wyceny nieruchomości. *Rozszerzenie zakresu położenia nieruchomości na rynek regionalny lub krajowy jest dopuszczalne tylko wyjątkowo.* Przesądza o tym rozwiązanie prawne przyjęte w § 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (*Dz. U. nr 207, poz. 2109*). Zasadnie w zaskarżonym wyroku Sąd przyjął, że w przypadku wyceny nieruchomości przeznaczonej pod drogi nie można im przypisać szczególnych cech i rodzaju, która uzasadniałaby zastosowanie w sprawie § 26 ust. 1 tego rozporządzenia.

Przedmiotem regulacji § 36 powołanego rozporządzenia jest określenie wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Przyjęcie regulacji szczególnej w § 36 przesądza o konieczności jej zastosowania, na co zasadnie zwrócono uwagę w zaskarżonym wyroku. W skardze kasacyjnej podniesiono, iż w decyzji uznano, iż możliwe było zastosowanie § 36 ust. 1 powołanego rozporządzenia. Jednak w konsekwencji oznaczało to potrzebę zastosowania § 36 ust. 2, a nie § 26 ust. 1 i ust. 3 powołanego rozporządzenia. Ponadto należy zauważyć, iż użyte w § 26 ust. 1 rozporządzenia określenie "nieruchomości podobne" zdefiniowane jest w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z nim pod tym pojęciem należy rozumieć "nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu poło-

zenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość". Wskazując jako jedną z podstawowych cech nieruchomości podobnej, porównywalność ze względu na położenie nieruchomości tym samym ustawodawca nakazał odwoływać się przede wszystkim do rynku lokalnego. Co prawda w przepisach § 26 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. prawodawca umożliwia także posługiwanie cenami transakcyjnymi z rynku regionalnym, krajowym czy nawet zagranicznym, ale dotyczy to wyłącznie nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości. Jednocześnie w § 36 tego samego rozporządzenia sformułowano szczegółowe zasady określania wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. **Prowadzi to do wniosku, że, po pierwsze, co do zasady, gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne nie można traktować, jako nieruchomości do których ze względu na szczególne cechy i rodzaj, a w konsekwencji nie dokonywanie nimi obrotu na rynku lokalnym można przyjmować ceny transakcyjne z rynków: regionalnego, krajowego czy zagranicznego (§ 26 rozporządzenia).** Po drugie zaś, wynika z tego, iż rozwiązania przyjęte w przepisach § 36 rozporządzenia muszą być uznane za regulację szczególną w stosunku do tej, której dotyczą przepisy § 26 i następnych rozporządzenia. Zresztą, podzielić należy pogląd prawny sformułowany w wyroku NSA z dnia 17 listopada 2010r., I OSK 95/10, iż **gdyby nie traktować § 36 jako przepisu szczególnego w odniesieniu do § 26 rozporządzenia, to określone w § 36 ust. 2 zasady określania wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, byłyby w praktyce zasadami całkowicie martwymi, a przez to zbędnymi w rozporządzeniu. Podobne stanowisko zostało zajęte w innych orzeczeniach NSA (w tym wyrok z dnia 11.02.2011r., I OSK 563/10, wyrok z dnia 13.01.2011r., OSK 426/10).**

b. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach Wyrok z 23.04.2008r II SA/GI 760/07

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia NSA Łucja Franciczek (spr.), Sędziowie Sędzia NSA Ewa Krawczyk, Sędzia WSA Rafał Wolnik, Protokolant sekr. sąd. Elwira Massel, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2008r. sprawy ze skargi J. U. na decyzję Wojewody z dnia [...] r. nr [...] w przedmiocie odszkodowania za nieruchomość zajęta pod drogę publiczną 1. uchyla zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję Starosty T. z dnia [...] r. nr [...], 2. orzeka, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu w całości do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku, 3. przyznaje adwokatowi B. J. tytułem nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu kwotę [...] złotych, w tym podatek VAT w kwocie [...] złotych.

Z uzasadnienia:

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 rynku nieruchomości (§ 26 ust. 1 cyt. rozp.). Stąd też stwierdzić należy, iż zasadnicze wątpliwości budzi fakt przyjęcia przez rzeczoznawcę cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku regionalnym, metody korygowania ceny średniej, zamiast wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. Zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, przez ceny transakcyjne, o których mowa w § 36 ust. 1 cyt. rozp., należy rozumieć, ceny uzyskiwane na rynku właściwym ze względu na położenie wycenionej nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozp.).

W sprawach wyceny gruntów zajętych pod drogi publiczne, nie ma natomiast zastosowania § 26 tego rozp. jako dotyczący wyceny nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Gdy bowiem przyjąć, iż do nieruchomości drogowych ma zastosowanie § 26 rozp., a więc możliwe jest przyjmowanie cen transakcyjnych uzyskiwanych na nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym, czy nawet zagranicznym rynku nieruchomości, martwy pozostałby zapis § 36 ust. 2 rozp., a wręcz cała regulacja tego przepisu byłaby zbędna.

Tymczasem w niniejszej sprawie określenie wartości rynkowej nieruchomości nastąpiło przy uwzględnieniu wartości nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny dróg i ulic, zaś jako obszar rynku przyjęto teren województwa [...], ze szczególnym uwzględnieniem jego central-

nej części, obejmując monitorowaniem lata [...] (str. 7 wyceny rzeczoznawcy M.D.). Jak bowiem wyjaśniła biegła, na rynku lokalnym tj. na terenie T., nie odnotowano transakcji sprzedaży działek przeznaczonych pod drogi, które mogłyby służyć jako materiał porównawczy (vide: pismo rzeczoznawcy z dnia [...]r.).

c. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp. Wyrok z 10.02.2010r. II SA/Go 997/09

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia WSA Joanna Brzezińska Sędziowie Sędzia WSA Marek Szumilas (spr.) Sędzia WSA Mirosław Trzecki Protokolant referent Marta Świetlik po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 lutego 2010r. sprawy ze skargi E.R. na decyzję Wojewody z dnia [...] r. nr [...] w przedmiocie odszkodowania za nieruchomością zajęta pod drogę publiczną I. uchyla zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję Starosty z dnia [...] r. znak [...], II. ustala, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu, III. zasądza od Wojewody na rzecz E.R. kwotę 400 (czterysta) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania

Z uzasadnienia:

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być jednak informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2. Wreszcie, 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 rynku nieruchomości (§ 26 ust. 1 cyt. rozp.). Stąd też stwierdzić należy, iż zasadnicze wątpliwości Sądu budzi fakt przyjęcia przez rzeczoznawcę cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku regionalnym i metody korygowania ceny średniej, zamiast wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. Zdaniem Sądu, przez ceny transakcyjne, o których mowa w § 36 ust. 1 cyt. rozp., należy rozumieć, ceny uzyskiwane na rynku właściwym ze względu na położenie wycenionej nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozp.).

W sprawach wyceny gruntów zajętych pod drogi publiczne, nie ma natomiast zastosowania § 26 tego rozp. jako dotyczący wyceny nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Gdy bowiem przyjąć, iż do nieruchomości drogowych ma zastosowanie § 26 rozp., a więc możliwe jest przyjmowanie cen transakcyjnych uzyskiwanych na nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym, czy nawet zagranicznym rynku nieruchomości, martwy pozostałby zapis § 36 ust. 2 rozp., a wręcz cała regulacja tego przepisu byłaby zbędna (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 kwietnia 2008r. w spr. II SA/GL 760/07).

8.2. Regulacje § 26 a praktyka wyceny.

- 8.2.1. Po zmianie § 26 zachowano podstawowe kryterium możliwości podwyższenia poziomu rynku w celu poszukiwania cen transakcyjnych. Poszerzenie to jest dopuszczalne wyłącznie w odniesieniu do określania wartości nieruchomości, **które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości**. Uzasadnieniem z mocy przepisu tego poszerzenia w operacji szacunkowej stanowi analiza rynku lokalnego wykazująca, że brak jest na rynku lokalnym obrotu takimi nieruchomościami ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj. Do szczególnych cech w połączeniu z rodzajem takich nieruchomości można zaliczyć spełnianie przez te nieruchomości wymagań i potrzeb rynków ponadlokalnych (np. zespoły parkowo pałacowe, centra handlowe, centra logistyczne, centra bankowo-finansowe i inne), rzadkość występowania takich nieruchomości, szczególne walory lokalizacyjne lub architektoniczne, i dalsze, do oceny w konkretnym przypadku. Tezę co do kryterium poszerzenia rynku potwierdza przytoczone w pkt 8.1. orzecznictwo. Zajmuje ono zdecydowane stanowisko, że **§ 26 rozporządzenia dotyczy nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości**.

(także np. wyrok NSA z dnia 3 lutego 2011r. I OSK 497/2010, wyrok NSA z dnia 26 października 2010r. I OSK 43/2010, i dalsze). W powołanych wyrokach sąd rozstrzygnął, że w przypadku wyceny nieruchomości przeznaczonej pod drogi **nie można im przypisać szczególnych cech i rodzaju**, która uzasadniałaby zastosowanie w sprawie § 26 ust. 1 tego rozporządzenia.

- 8.2.2. W dokonanej zmianie § 26 istotnie uzupełniono przepis o możliwości poszerzenia rynku w celu poszukiwania **stawek czynszu**. Przytoczone wyżej uwagi co kryterium poziomu rynku mają odpowiednie odniesienie do uzasadnionego odwzorowania rynku w zakresie czynszów.
- 8.2.3. Poszerzenie rynku nie zwalnia rzeczoznawcy majątkowego od obowiązku zachowania zasad ogólnych w tym w zakresie wykorzystania odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwanych wyłącznie za **nieruchomości podobne** w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gn.
- 8.2.4. Zmiana § 26 wprowadziła istotne **nowe kryterium** w zakresie możliwości wykorzystania danych z rynków ponadlokalnych. Kryterium tym jest **podobieństwo rynku**.

9. **Zmiana w § 28; ust. 5 otrzymał brzmienie:**

Dotychczasowe brzmienie § 28 ust. 5:

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.*

§ 28 ust. 5 otrzymał 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.

9.1. Przyczyny i następstwa zmiany ust. 5 w § 28.

Przepis ust. 5 § 28 datował stan nieruchomości i ceny na potrzeby odpowiednio ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu.

- Przepis ust. 5 nie określał sposobu **ustalania przeznaczenia nieruchomości** dla celów jw. Prowadziło to do wniosku, że w zakresie ustalania przeznaczenia obowiązują zasady ogólne ustalone w przepisach art. 154 ustawy o gn. W konkretnym przypadku mogło to prowadzić do sprzeczności z innymi przepisami, w szczególności z treścią prawa użytkowania wieczystego określoną w Kodeksie cywilnym lub innymi przepisami ustawy o gn.
- Zmiana przepisu ma na celu wykluczenie interpretacji w zakresie ustalania i uwzględniania przeznaczenia nieruchomości na potrzeby wynikające z § 28.
- **Zmieniony przepis nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu uwzględnienie celu na jaki nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste lub została oddana w latach poprzednich z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy o gn.**
- Niżej analizowane są uwarunkowania co do pełnej realizacji wymogu zmienionego ust. 5 w § 28.

9.2. Użytkowanie wieczyste jako prawo uregulowane w Kodeksie cywilnym (art. 232 - 243).

Art. 233. W granicach, określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego **oraz przez umowę** o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Art. 239. § 1. Sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika **powinien być określony w umowie.**

§ 2. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać:

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
- 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyłym stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Autor: Stanisław Rudnicki, komentarz do art. 239, Lex Polonica:

Postanowienia umowy określające sposób korzystania z gruntu przez użytkownika podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Wpis do księgi wieczystej powoduje, że przez ujawnienie postanowienia umowy, określające sposób korzystania z gruntu, stają się skuteczne względem praw nabytych przez czynność prawną po ujawnieniu (art. 16 ust. 2 pkt 3 i art. 17 ust. o ks. wiecz. i hip.). W ten sposób, przez uzyskanie tzw. skuteczności rozszerzonej, następuje przekształcenie wspomnianych postanowień z roszczeń przeciwko oznaczonej osobie (actio in personam) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (actio in rem scripta). Oznacza to, że ten, kto nabywa wieczyste użytkowanie, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, które stało się skuteczne przeciwko niemu.

Art. 240. Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, **jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie,** w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

9.3. Wybrane regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 27. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia **umowy w formie aktu notarialnego.** Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Art. 29.1. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie **od celu,** na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego.

Art. 30. Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące **sposobu korzystania z tej nieruchomości** podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

Art. 33.1. Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

Art. 33.3. Właściwy organ **może żądać rozwiązania umowy** użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

Art. 72.3. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

Art. 73.1. Jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

Art. 73.2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 - 81.

9.4. Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w świetle orzecznictwa.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2005r. VI ACa 998/2004

W przypadku ustalenia przez właściwy organ Skarbu Państwa, iż grunt nie jest wykorzystywany w celu określonym w umowie zawsze może on wystąpić o zmianę stawki opłaty rocznej w oparciu o treść art. 73 ust. 2 w zw. z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 września 2008r., Sygn. akt I ACa 49/08

Ustawodawca nie definiuje „trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości”, wyraźnie jednak w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podkreśla, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki opłat za jej wieczyste użytkowanie musi mieć charakter trwały.

Wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego jaki złożyła powódka w dniu 22 grudnia 2003r. również za tym nie przemawia zwłaszcza gdy się zważy, że złożenie takiego wniosku nie gwarantuje uzyskania decyzji o zezwoleniu na budowę. Przekonała się o tym powódka, która uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu 9 czerwca 2004r. na skutek odwołania od wydanej pierwotnie decyzji odmownej. Uznać więc należy, że dopiero ta ostateczna decyzja kończy wstępny etap przygotowań do realizacji inwestycji i pozwala na przystąpienie do budowy co też nastąpiło w sierpniu 2004r. powodując bez wątpienia trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniającą ustalenie z dniem 1 stycznia 2005r. stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z regulacją określoną w art. 72 ust. 3 pkt 4 w/w ustawy.

Powyższe stanowisko zgodne jest z wyrażonym w orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2005r. sygn. akt VI ACa 998/04 (Apel.-W-wa 2006/1/6), w myśl którego przez trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste należy rozumieć rozpoczęcie inwestycji budowlanej a nie jej zakończenie.

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 listopada 2009r. I CSK 109/2009

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami chodzi o wykorzystywanie gruntu. Rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego powoduje zaś, że zasadnie można przyjąć, iż od tej chwili grunt jest już wykorzystywana na cel mieszkaniowe. Tylko wobec tego, gdyby budowa została przerwana lub tak przeprowadzona, że wzniesiony budynek nie może być wykorzystywany na cele mieszkalne właściciel gruntu może zasadnie twierdzić, iż grunt nie jest jednak wykorzystywany przez użytkownika wieczystego na cele mieszkaniowe, a w związku z tym nie przysługuje mu obniżona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego.

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2010r. I CSK 210/2009

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy więcej niż jednej osobie prowadzi do sytuacji, w której dopiero jedna z tych decyzji może stanowić podstawę zmiany zagospodarowania terenu. Tak naprawdę decyzje te jedynie „potencjalnie” stanowią podstawę zmiany sposobu zagospodarowania terenu, a co za tym idzie sposobu korzystania z nieruchomości. Sytuacja niepewności istnieje również wtedy, gdy decyzję taką, jak w sprawie, uzyskał właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty). Może on uzyskać, co pomija skarżący, w dacie obowiązywania już otrzymanej decyzji, inną decyzję, która w sposób odmienny kształtuje zabudowę terenu (przez wskazanie innej inwestycji). Oznacza to, że decyzja o warunkach zabudowy nie daje podstawy do przyjęcia, że nastąpiła, w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty.

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 lutego 2010r. I CSK 397/2009
O wykorzystywaniu na cele mieszkaniowe (zgodnie z art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r.) można mówić najwcześniej od chwili rozpoczęcia prac budowlanych w oparciu o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego.

9.5. Inne regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 200.1. W sprawach stwierdzenia nabycia, z mocy prawa, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, z 1991r. Nr 83, poz. 373, z 1992r. Nr 91, poz. 455, z 1994r. Nr 51, poz. 201, Nr 80, poz. 369, Nr 84, poz. 384 i Nr 123, poz. 601, z 1996r. Nr 5, poz. 33 oraz z 1997r. Nr 106, poz. 675), z dniem 5 grudnia 1990r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank Gospodarki Żywnościowej, które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie, niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się następujące zasady:

Art. 221.3. Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

9.6. Ustawa z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Art. 4.1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.

2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.⁽⁹⁾).

13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

9.7. Uwarunkowania wyceny nieruchomości z uwzględnieniem zmienionego § 28 ust. 5.

- Wymaga podkreślenia, że zmiana przepis § 28 ust. 5 należy do zmian najistotniejszych, wprowadzonych do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...) z dniem 26.8.2011r.
- Stosownie do przepisów § 28 sporządzane są wyceny nieruchomości niezabudowanych, odpowiednio zabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności, na potrzeby:
 - ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste,
 - określenia wartości nieruchomości gruntowej jako podstawy do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
- Spełnienie wymogu określenia wartości z uwzględnienia celu na jaki nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, w świetle przytoczonych przepisów Kodeksu cywilnego i ustawy o gn., nie powinno być źródłem istotnych problemów. Stosownie do art. 29.1. ustawy o gn. w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala między innymi cel na jaki nieruchomość zostaje oddana oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego.

- Z uzasadnieniem dalej przytoczonym można twierdzić, że po stronie rzeczoznawców majątkowych wystąpią istotne problemy w zakresie spełnienia wymogu określenia wartości **z uwzględnienia celu na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste w latach poprzednich**,
- Użytkownik wieczysty korzysta z prawa, pod rygorem jego utraty, zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w której określono między innymi **cel i sposób korzystania z tej nieruchomości** (art. 239 Kc). Jest to najistotniejsza część umowy. W praktyce zapisy umów w tym zakresie mogą być bardzo konkretne (np. wzniesienie budynku o określonej wielkości i funkcji w określonym terminie), jak też mniej lub bardziej ogólne, np. „korzystanie zgodnie planem zagospodarowania” lub „korzystanie zgodnie z przeznaczeniem”, lub inaczej, także lakonicznie, np. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Takie zapisy budzą podstawowe wątpliwości, a ich interpretacja może być różnorodna. Szczególnym przypadkiem są decyzje potwierdzające nabycie użytkowania wieczystego *ex lege*, np. w następstwie uwłaszczenia z mocy prawa, w których z zasady cel nie był określany.
- Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu, w tym stanu prawnego. Do ustalenia tego stanu służą zapisy księgi wieczystej, w której między innymi **sposób korzystania z nieruchomości podlega ujawnieniu** (art. 30 ugn). **Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek uwzględnić stan prawny, ale nie jest uprawniony do interpretacji tego stanu. Oznacza to że w szeregu przypadkach będzie konieczne i uprawnione żądanie rzeczoznawcy aby cel, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste został na potrzeby wyceny określony przez właściciela.**
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje badania treści umowy użytkowania wieczystego w przypadku ubiegania się przez użytkownika wieczystego o wydanie pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i odmowy w tym zakresie z powodu niezgodności z celem użytkowania wieczystego. Stanowisko orzecznictwa w tej problematyce jest rozbieżne. Jeśli dojdzie do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, to stosownie do § 28 ust. 5 zastosowanie ma **art. 73 ust. 2 ustawy o gn**. Przytoczone w pkt 9.3. wyżej orzecznictwo wskazuje, że ustalenie nowego celu i potwierdzenie trwałej zmiany sposobu korzystania jest złożone. Potwierdza to wcześniejszą tezę o konieczności żądania przez rzeczoznawcę aby na potrzeby wyceny cel, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste został określony przez właściciela.
- **Z obowiązku uwzględnienia w wycenie na potrzeby o których mowa w § 28 celu na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste wynika brak możliwości ustalania przez rzeczoznawcę majątkowego przeznaczenia nieruchomości zgodnie z zasadami ogólnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. wg katalogu źródeł określonych w art. 154. W szczególności dowolne byłoby przyjęcie przez rzeczoznawcę, w wypadku braku umowy o użytkowanie wieczyste, rozbieżności pomiędzy umową a stanem faktycznym itp., jako kryterium do wyceny, faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. W odniesieniu do użytkowania wieczystego uwzględnienie dla celów o których mowa w § 28 „faktycznego sposobu użytkowania” musi być poprzedzone zgodnie z art. 73 ugn postępowaniem opisanym w art. 78 - 81 ugn potwierdzającą zaistnienie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Z oczywistych względów z postępowaniem tym rzeczoznawca majątkowy nie ma nic wspólnego. Nie może także domniemywać na potrzeby wyceny skutków takiego postępowania.**
- Rzeczoznawca majątkowy nie może ustalać na potrzeby § 28 jedynie przeznaczenia nieruchomości wg źródeł określonych w art. 154. Ograniczenie to nie dotyczy zasad ogólnych i czynników określonych w art. 154 ust. 1, do których stosowania rzeczoznawca jest zobowiązany.
- Przepis § 28 ust. 5 nakazuje określanie wartości nieruchomości (jako przedmiotu prawa własności) **z uwzględnieniem celu** na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste wyłącznie na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej **oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu**. Można sądzić, że skutki tak dokonanej wyceny będą miały wpływ na określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Jest to problem szeroki: wartość nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego jest postrzegana i waloryzowana rynkowo szerzej niż jedynie z uwzględnieniem celu na jaki oddano ją w użytkowanie wieczyste.

10. **Zmiana w § 28; dodano 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 budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

10.1. Art. 77 ustawy o gn:

ust. 4 ¹ Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

ust. 5 ². Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

10.2. Ugn: art. 143.2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

10.3. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 35 ust. 3 pkt 1: Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;

10.4. Zależność obliczeniowa wynikająca z § 28 ust. 6:

➤ Wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w rozumieniu przepisu jest analizowana z uwzględnieniem kosztów i skutków realizacji całego przedsięwzięcia, związane go z budową urządzenia:

$$W_{Nz} = W_{Ni}^R \cdot \frac{K_{Ni}}{K_{Np}}$$

gdzie:

W_{Nz} = wartość nakładów poniesionych na nieruchomości, zaliczanych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną,

W_{Ni}^R = wartość nakładów na nieruchomości „i” określona wg zasad rynkowych, stosownie do § 35 ust. 3 pkt 1,

K_{Ni} = koszt poniesiony na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej przez użytkownika wieczystego nieruchomości „i”,

K_{Np} = całkowity koszt budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

¹ obowiązuje od 22.09.2004r.

² obowiązuje od 22.10.2007r.

10.5. Okoliczności szczególne.

10.5.1. Określeniu podlega wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego wyłącznie na budowę **poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej** w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gn:

ust. 2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Uwzględnienie nakładów użytkownika wieczystego o innym charakterze, spoza tego katalogu, nie znajduje żadnego uzasadnienia.

10.5.2. Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny (...). Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.

10.5.3. Inicjatywa dowodowa użytkownika wieczystego, tryb zaliczenia wartości poniesionych nakładów, rola i zadania rzeczoznawcy majątkowego.

Fragment komentarza do art. 77.4 ugn sędziego Gerarda Bieńka, Lex Polonica, 2010r.:

„Zaliczenie nakładów

9. Art. 77 ust. 4 przed nowelizacją zawierał odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 148 ustawy, co stwarzało w praktyce trudności co do zakresu nakładów podlegających zaliczeniu. Obecna treść art. 77 ust. 4 jest bardziej czytelna i zrozumiała. Na tle obecnego brzmienia należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności.

Po pierwsze, stosowny wniosek o zaliczenie powinien złożyć użytkownik wieczysty, stwierdzając i wykazując zakres poniesionych nakładów; **podlega to weryfikacji przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego**, który sporządza operat szacunkowy na potrzeby aktualizacji. Wydaje się, że użytkownik wieczysty może składać wniosek o zaliczenie nakładów przy sporządzaniu operatu.

Po wtóre, sformułowanie „zalicza się” nie pozostawia wątpliwości, że jest to obowiązek właściwego organu.

Po trzecie, zakres zaliczenia nakładów na poczet różnicy w dotychczasowej i nowej opłacie był ograniczony. Obejmował jedynie nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej poniesione przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji opłaty. Ten stan rzeczy uległ zmianie w wyniku nowelizacji z 24 sierpnia 2007r. (*Dz. U. Nr 173, poz. 1218*). Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 5 zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

Po czwarte, reguły zaliczenia stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej”.

10.6. Przepisy branżowe, ich regulacje i znaczenie dla zaliczenia poniesionych nakładów.

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne, (*tekst jednolity Dz. U. z 1997r.Nr 89, poz. 852, z późn. zmianami*).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, (*tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858. ze zmianami*).
- Ustawa z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne, (*Dz. U. z 2004r.Nr 171, poz. 1800, z późn. zmianami.*)

Dla potrzeb analizy dokonanych nakładów istotne znaczenie może mieć odpowiednie uwzględnienie przepisów branżowych w zakresie budowy urządzeń infrastruktury. Przykładowo, stosownie do wymienionej wyżej ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:

- art. 15 ust. 2. Realizację budowy przyłączy do sieci oraz studni wodomierzowej, pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci.
- art. 31.1. Osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je przekazywać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie.

11. Zmian w § 28; dodano ust. 7 w brzmieniu:

7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.

11.1. Ugn: art. 77 ust. 6³. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

11.2. Brak na obszarze prawa administracyjnego definicji nakładów koniecznych; konieczne posiłkowe wykorzystanie prawa cywilnego:

- Pojęcie nakładów koniecznych. Komentarz do art. 226 Kc, Stanisław Rudnicki Lex Polonica, 2011r. Zależnie od rodzaju, charakteru i celu tych wydatków rozróżnia się nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowne. **Nakładami koniecznymi** są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacja, wymiana starych drzew w sadzie na młode, zasiewy, utrzymanie inwentarza żywego, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia. W kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 nie mieszczą się nakłady polegające na udziale w budowie budynku i w jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje, jako służące „stworzeniu” rzeczy (orz. SN z 19 stycznia 2005r., I CK 476/2004, Biul. SN 11/2005, s. 48). **Nakładami użytecznymi** są inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy, mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność albo odpowiadające upodobaniom posiadacza, np. wymiana przed okresem amortyzacji opon samochodowych krajowej produkcji na opony renomowanej firmy zagranicznej, wymiana podłóg z desek na dębowy parkiet. Jeżeli nakłady użyteczne służą celom luksusu (zbytku), a przy tym koszt ich dokonania jest znaczny, są to już **nakłady zbytkowne**. Kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne, w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz stale zwiększających się wymagań nauki i techniki.
- Przepisy prawa nie zawierają katalogu **cech techniczno-użytkowych gruntu**. Konieczna jest indywidualna w konkretnym przypadku analiza wnioskowanych do zaliczenia nakładów z uwzględnieniem kryteriów:
 - czy nakładów tych dokonał użytkownik wieczysty,
 - czy stanowiły one nakłady konieczne,
 - czy nakłady te wpływały na cechy techniczno-użytkowe gruntu,
 - czy w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.
- Uprawnione korzystanie z gruntu wynika z celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, - analiza nakładów na polepszenie cech techniczno-użytkowych gruntu winna obejmować wyłącznie te cechy, których ulepszenie było konieczne dla realizacji celu i sposobu korzystania z nieruchomości na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

³ obowiązuje od 22.10.2007r.

- Warunkiem zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na polepszenie/podwyższenie **cech techniczno-użytkowych gruntu**, jest wzrost wartości nieruchomości gruntowej.
- Odnośnie inicjatywy dowodowej użytkownika wieczystego, trybu zaliczenia wartości poniesionych nakładów, roli i zadań rzeczoznawcy majątkowego,- patrz uwagi poprzednio w pkt 10.5.3.

11.3. Wartość nakładów koniecznych

Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na polepszenie/podwyższenie **cech techniczno-użytkowych gruntu** jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.

12. **Zmiana treści § 33.**

Dotychczasowe brzmienie § 33:

*§ 33. Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń **dla** 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.*

§ 33 otrzymał 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.

Następstwa zmiany § 33.

Zmiana ma charakter redakcyjny, ograniczony do zastąpienia wyrazu „*dla*” wyrazem „*w celu*”.

13. **Zmiana w § 34; dodano ust. 6 w brzmieniu:**

ust. 6. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust. 4 - 6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.

13.1. Ustawa o gn, art. 87 ust. 4 - 6:

4⁴. Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się **wartość nakładów** poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej**.

5⁵. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

6⁶. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do **nakładów koniecznych** wpływających na **cechy techniczno-użytkowe gruntu**, poniesionych przez jednostkę organizacyjną, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

⁴ obowiązuje od 22.09.2004r.

⁵ obowiązuje od 22.10.2007r.

⁶ obowiązuje od 22.10.2007r.

13.2. Ugn, art. 88 ust. 1- 2:

1. Jeżeli jednostka organizacyjna poniosła nakłady na wybudowanie budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, położonych na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, **wartości tych nakładów nie uwzględnia** się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku nabycia budynków i innych urządzeń w trybie, o którym mowa w art. 17.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego położonego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

13.3. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości (...): § 34 ust. 1- 5:

1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości **oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1** ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.

4. Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepisy § 35 stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz § 29 stosuje się odpowiednio.

13.4. Nakłady jednostki organizacyjnej zaliczane w związku z aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu.

➤ Ustawa o gn reguluje różne nakłady jednostki organizacyjnej, odpowiednio w art. 87 ust. 4 i 6, w art. 88 ust. 1 i 2. Podlegają one uwzględnianiu lub nieuwzględnianiu w sposób zróżnicowany, odpowiednio jak niżej

➤ Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, **zalicza się** wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (art. 87 ust. 4 ustawy o gn).**

➤ Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, **zalicza się także** wartość **nakładów koniecznych** wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (*art. 87 ust. 6 ustawy o gn*).

➤ Stosownie do art. 88 ust. 1 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli jednostka organizacyjna wybudowała budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, położone na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, ich wartości **nie uwzględnia** się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu. Zgodnie zaś z ust. 2 tego unormowania przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku **zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego położonego na nieruchomości**, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

- Z treści art. 87 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika jednoznacznie, że przepisy te stanowią podstawę do zaliczenia, w związku z aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną **wyłącznie** wartości nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, **na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu.**
- Art. 88 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakazujący nie uwzględnianie nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na wybudowanie budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, zabudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektu budowlanego w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalania opłat z tytułu trwałego zarządu, nie wprowadza ograniczeń czasowych, takich jak przy nakładach na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

13.5. Wartość nakładów.

- Do analizowanych nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej a także wartość nakładów koniecznych odnoszą się odpowiednio uwagi w pkt 19.5.1, 10.5.2, 19.5.3, 10.6 i 11.1 poprzednio.
- Wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na budowę **poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej a także** wartości **nakładów koniecznych** wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.

14. **Zmiana w § 35; dodano ust. 7 w brzmieniu:**

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

Następstwa dodania ust. 7 w § 35.

Dotychczasowe przepisy w § 35 regulowały problematykę określania wartości nakładów w przypadku, gdy zostały one uprzednio **dokonane** na nieruchomości. Przepisy te nie obejmowały sytuacji, w której zachodzi potrzeba określenia wartości **nakładów, których wykonanie dopiero nastąpi, a zakres tych nakładów został określony**, np. na odbudowę lub remont budynków lub urządzeń, w tym w następstwie szkód spowodowanych działaniem żywiołu lub katastrofy, w szczególności określenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości szkody rzeczywistej na nieruchomości, powstałych w wyniku zaistnienia katastrof naturalnych. W następstwie zmiany przepisu dotychczasowe regulacje ust. 1-5 § 35 będą mogły być wykorzystane **dla potrzeb określenia wartości nakładów przyszłych**, o znanym zakresie rzeczowym.

15. **Dotychczasowy § 36 (drogowy) został w całości uchylony.**

W następstwie dokonanych zmian cały § 36 w dotychczasowym brzmieniu został uchylony. Brzmienie § 36 przed zmianą:

§ 36. 1. Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.

2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:

- 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 o 50%;
- 2) wartość gruntów 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 ustaloną wartość powiększa się o 50%.

3. Przepisy ust. 1 i ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio do ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki, przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.

4. Przepisy ust. 1 i ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części nabywanych na cele budowy autostrad lub dróg krajowych, z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady lub drogi krajowej, a ceny - na dzień zawarcia umowy, jeżeli nabycie następuje w drodze umowy, albo na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wywłaszczenia.

5. Przepisy ust. 1 i ust. 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998r., a ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem.

6. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

Niżej analizowane są poszczególne przepisy § 36 w brzmieniu obowiązującym.

16. **Nowa treść § 36; ust. 1 otrzymał brzmienie:**

§ 36 ust. 1 otrzymał brzmienie:

ust.1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009r. Nr 72, poz. 620) 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.

- 16.1. **Ma miejsce istotna zmiana polegająca na odejściu od zasady określania wartości nieruchomości praktycznie 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.). Zmiana przepisów pozwoli na lepsze odwzorowanie relacji panujących na rynku nieruchomości, poprzez właściwe odniesienie wysokości odszkodowań do wartości**

16.2. W celu dostosowania zasad wyceny do zmienionej sytuacji prawnej, w noweli przyjęto, 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. (MI)

Uwzględnienie aktualnego sposobu użytkowaniu stanowi wypełnienie zasady określonej w art. 134 ust. 3 i 4 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.**(MI)⁷

16.3. 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.(MI)

16.4. Zasadnicza zmiana wprowadzona w § 36 ust. 1 polegająca na odejściu od zasady określania wartości nieruchomości 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:

- dotyczy wyłącznie nieruchomości wyłączonych lub przejętych z mocy prawa nieprzeznaczonych wg źródeł określonych w art. 154 ustawy na dzień wydania decyzji pod inwestycję drogową,
- w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji **była przeznaczona** pod inwestycję drogową, **wartość rynkową określa się wg zasad określonych w ust. 4.**

17. **Nowa treść § 36; ust. 2 otrzymał brzmienie:**

ust. 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.**

17.1 Jeśli z przyczyn określonych w ust. 2 zastosowanie podstawowego sposobu wyceny wg zasad ust. 1 nie będzie możliwe, wartość nieruchomości określa się w podejściu kosztowym.

17.2 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. (MI)

17.3 Ewentualne wykorzystanie danych z regionalnego rynku nieruchomości wymaga stosowania się do zmienionych zasad określonych w § 26. Podkreślenia wymaga, że przepis wyklucza możliwość wykorzystania danych z krajowego lub zagranicznego rynku nieruchomości.

⁷ W tekście przytoczono fragmenty z uzasadnienia Ministerstwa Infrastruktury do zmiany rozporządzenia, oznaczone jako MI.

18. **Nowa treść § 36; ust. 3 otrzymał brzmienie:**

ust. 3. W przypadku, gdy **przeznaczenie nieruchomości**, zgodne 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 stanowi **iloczyn wartości 1 m² gruntów**, z których wydzielono te działki gruntu, i ich **powierzchni**,
- 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi **iloczyn wartości 1 m² gruntów** o przeznaczeniu przeważającym **wśród gruntów przyległych i ich powierzchni**
- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

- 18.1. § 36 ust. 3 stanowi realizację zasady zawartej w art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.
- 18.2. Zasada zawarta w § 36 ust. 3 bazuje na dotychczasowym sposobie określenia wartości nieruchomości wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub już zajętych pod takie drogi o ile zachodził przypadek określony w art. 134 ust. 4. Wprowadzona została jednak modyfikacja ograniczająca możliwość powiększania wartości nieruchomości „nie więcej niż o 50%”. Rzecznik majątkowy, po uprzednim zbadaniu rynku nieruchomości, winien ustalić stawkę procentową, która będzie stanowiła o powiększeniu wartości nieruchomości tak, aby ostateczna wartość nieruchomości odpowiadała ww. przepisom ustawy.
- 18.3. Z uzasadnienia MI zmiany przepisu: „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 wywłaszczenia. 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.”
- 18.4. Z uzasadnienia MI zmiany przepisu: „Obowiązująca (do daty obecnej zmiany) treść wspomnianego przepisu zawiera generalną zasadę, zgodnie z którą w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową tej nieruchomości automatycznie powiększa się dokładnie o 50%. W projekcie odstępuje się od zasady automatyzmu, przyznając rzeczoznawcy majątkowemu prawo do samodzielnego określenia, na podstawie badania rynku lokalnego, wysokości kwoty zwiększającej wartość nieruchomości, z zastrzeżeniem jednak, by nie była to kwota większa niż 50% określonej wartości nieruchomości. Proponowana zmiana będzie miała wpływ na wycenę nieruchomości, których wartość jest z zasady niższa niż wartość tzw. *nieruchomości drogowych* (nieruchomości rolne, leśne, zanieczyszczone itp.). Jak wynika z badania przeprowadzonego przez projektodawcę z udziałem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, wojewodów, prezydentów ośmiu wybranych miast na prawach powiatu: Miasta Stołecznego Warszawy, Katowic, Lublina, Łodzi, Poznania, Rzeszowa, Torunia i Wrocławia oraz starostów siedemnastu wybranych powiatów ziemskich: augustowskiego, bielskiego, biłgorajskiego, drawskiego, grójeckiego, kieleckiego, opolskiego, ostródzkiego, piotrkowskiego, poznańskiego, stalowowolskiego, tarnowskiego, warszawskiego zachodniego, wejherowskiego, wrocławskiego, zielonogórskiego wynika, że udział takich nieruchomości w ogólnej puli nieruchomości nabywanych w celu realizacji inwestycji drogowych jest

znaczny, wynosząc na poziomie województw ponad 50% wszystkich nieruchomości. Zgodnie z danymi przekazanymi przez wojewodów, powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych w celu realizacji inwestycji drogowych wynosiła w niektórych okresach nawet ponad 1600 ha (II połowa 2009r., najświeższe dane dotyczą I kwartału 2010r., gdy powierzchnia nieruchomości rolnych wyniosła ok. 800 ha) i przypadało na nie nawet 55% sumy wypłaconych odszkodowań (I kwartał 2010r.). W kontekście inwestycji realizowanych po nowych śladach potwierdza to również Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, który, w ramach tego samego badania, stwierdził, iż w strukturze rodzajowej nieruchomości występuje stosunkowo więcej nieruchomości rolnych oraz stanowiących grunty niezainwestowane. Także dane od powiatów ziemskich wskazują, iż w przypadku nieruchomości nabytych w trybie cywilnym, prawie połowę nieruchomości stanowiły nieruchomości rolne”.

18.5. Kryteria wnioskowania o stawce procentowej nie większej niż 50%.

- § 36 ust. 3 dotyczy określania wartości nieruchomości zgodnie z wymaganiami art. 134 ust. 4 ugn, tj z uwzględnieniem alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnie z celem wywłaszczenia tj. na cele drogowe, - jeżeli przeznaczenie na cele drogowe powoduje **zwiększenie** jej wartości. Zwiększenie wartości nieruchomości w następstwie przeznaczenia na cele drogowe może mieć miejsce w stosunku do dotychczasowych nieruchomości rolnych, leśnych, zanieczyszczonych, itp.
- Dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości na cele rolne lub leśne podlega ustaleniu w oparciu o plan miejscowy a w przypadku jego braku w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku braku studium uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.
- W § 36 ust. 3 **pkt 1** wartość działek gruntu **wydzielonych** pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, **z których wydzielono te działki gruntu**, (tj wg aktualnego sposobu użytkowania) i ich powierzchni, - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.
- W § 36 ust. 3 **pkt 2** wartość nieruchomości **zajętych** pod drogi publiczne **nie stanowi** iloczynu wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, lecz iloczyn wartości 1 m² gruntów **o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych** i ich powierzchni, - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.
- W obu sytuacjach przewidzianych w § 36 ust. 3 wartość gruntu określona odpowiednio z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania (§ 36 ust. 3 pkt 1) lub z uwzględnieniem wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych (§ 36 ust. 3 pkt 2), może być niższa od wartości gruntów przeznaczonych pod drogi. Dla wyrównania tej różnicy rzeczoznawca majątkowy uzyskał prawo do samodzielnego określenia wysokości kwoty zwiększającej wartość nieruchomości, z zastrzeżeniem by nie była to kwota większa niż 50%.
- Dla spełnienia wymagań ust. 3 § 36 w obu analizowanych przypadkach czynność rzeczoznawcy powinna obejmować dwa etapy:
 - etap 1: wyliczenie **iloczynu** odpowiednio
 - a. dla pkt 1 ust. 3: wartości 1 m² gruntów, **z których wydzielono działki gruntu**, (tj wg aktualnego sposobu użytkowania) i ich powierzchni,
 - b. dla pkt 2 ust. 3: wartości 1 m² gruntów **o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych** i ich powierzchni,
 - etap 2: powiększenie iloczynu jw., na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.
- Ustalenie wysokości procentowego zwiększenia winno nastąpić **na podstawie badania rynku lokalnego**. Dokonując analizy rynku należy brać pod uwagę, że dotychczasowy grunt rolny lub leśny w następstwie przeznaczenia na cele drogowe, uwzględniając alternatywny sposób użytkowania, (pod drogę) staje się **gruntem pod budowę drogi**.
Na tym tle, odpowiednio:

- jeśli ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust. 3 pkt 1 a aktualny sposób użytkowania to grunt rolny, leśny, lub ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust. 3 pkt 2 a przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych wskazuje na grunty rolne lub leśne,- poszukiwana stawka procentowa może być ustalona w następstwie uwzględnienia odpowiednio:
 - relacji występujących między cenami gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe a cenami gruntów przeznaczonych na cele rolne,
 - lokalizacji gruntów, w tym stopnia zurbanizowania miejscowości,
 - klasy gleboznawczej gruntów,
 - trendów rynkowych wzrostu/spadku cen nieruchomości, w tym wynikających z zamiaru budowy drogi publicznej,
- jeśli ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust. 3 pkt 1 a aktualny sposób użytkowania to grunt np. z zabudową siedliskiem, lub ma miejsce sytuacja przewidziana w § 36 ust.3 pkt 2 a przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych wskazuje na grunty nierolne lub nieleśne, - poszukiwana stawka procentowa winna być ustalona szczególnie ostrożnie, w następstwie uwzględnienia odpowiednio:
 - relacji wartości 1 m² gruntów wg aktualnego sposobu użytkowania (§ 36 ust. 3 pkt 1) do gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, lub relacji wartości 1 m² nierolnych lub nieleśnych (§ 36 ust. 3 pkt 2) do gruntów na cele zabudowy, przeważające w otoczeniu nieruchomości,
 - lokalizacji gruntów, w tym stopnia zurbanizowania miejscowości,
 - trendów rynkowych wzrostu/spadku cen nieruchomości, w tym wynikające z zamiaru budowy drogi publicznej.

19. Nowa treść § 36; ust. 4 otrzymał brzmienie:

ust. 4. W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień 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.

- 19.1. § 36 ust. 4 reguluje coraz częściej występującą sytuację, w której inwestycje drogowe lokalizowane są na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach (...) na obszarach, które przeznaczone zostały na realizację inwestycji drogowych.
- 19.2. W takim przypadku, przy próbie zastosowania zasad określonych w ust. 1-3, wycenie podlegała by tzw. nieruchomość drogowa, ponieważ jej przeznaczenie już w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, było określone jako inwestycja drogowa. Z uwagi na zmniejszanie się liczby transakcji tzw. nieruchomości drogowymi, spowodowane przyjętą w ww. ustawie konstrukcją prawną wywłaszczenia z mocy prawa (bez możliwości cywilnoprawnego wykupu nieruchomości pod drogi publiczne), wprowadzono zasadę, by w opisanym przypadku rzeczoznawca majątkowy przyjmował jako przeznaczenie nieruchomości wycenianej przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. (MI)
- 19.3. Przepis zawiera warunek zastosowania przytoczonych zasad jedynie do przypadku braku transakcji nieruchomościami drogowymi. Nie można zakładać, że całkowicie „zanikną” transakcje nieruchomościami drogowymi, gdyż wywłaszczenia nieruchomości pod drogi publiczne mogą w dalszym ciągu być dokonywane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 19.4. Przepisy nie zawierają definicji „nieruchomości drogowych”. W przepisie § 36 ust. 4 chodzi o ceny transakcyjnych nieruchomości drogowych. Określenie wartości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych poddane jest rygorom podejścia porównawczego, w szczególności w zakresie doboru cen transakcyjnych spełniających definicyjne wymogi nieruchomości podobnej.

19.5. Zastrzeżenie o odpowiednim stosowaniu przepisów ust. 1- 3 w procesie wyceny z zastosowaniem sposobów określonych w § 36 ust. 4 oznacza w szczególności:

- stosowanie zasad datowania stanu i cen wg wymagań ust. 1,
- możliwości wykorzystani danych z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości,
- zastosowania podejścia kosztowego w przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej,
- jeśli wartość rynkowa określana jest z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości przeważającego wśród gruntów przyległych, w uzasadnionych przypadkach możliwe jest powiększenie określonej wartości nie więcej niż o 50%.

20. **Nowa treść § 36; ust. 5 otrzymał brzmienie:**

§ 36. 5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 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.

Zasady i przepisy określone w § 36 stosuje się odpowiednio do wyliczonych rodzajowych decyzji, - w przepisie wskazano znaczenia pojęcia *decyzja* używanego w § 36.

21. **Nowa treść § 36; ust. 6 otrzymał brzmienie:**

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 ustawy z dnia 13 października 1998r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.⁽²⁾), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998r.; 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 art. 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 odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);

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.

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

22. **Zmiana treści § 37.**

Brzmienie § 37 przed zmianą:

§ 37. Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy § 36 ust. 1 i 2.

§ 37 otrzymał brzmienie:

§ 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 2000r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.⁽³⁾);

2) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod linie kolejowe, o którym mowa w art. 9y ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.⁽⁴⁾);

3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007r. 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.

23. **Zmiana w § 40; dodano ust. 4 w brzmieniu:**

ust. 4. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 148 ust. 4 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określenia wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.

23.1. Ugn: art. 148.4⁸. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

23.2. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości (...), § 40.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacenckich, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.

3. W przypadku, o którym mowa w art. 144 ust. 2 ustawy, określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

23.3. Okoliczności istotne.

23.3.1. Stosownie do § 40 ust. 4 określenie wartości nakładów następuje z zastosowaniem zasad o którym mowa w § 28 ust. 6. Oznacza to, że wartość nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jest określana wyłącznie na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Nie jest wykluczone wykorzystanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.

⁸ obowiązuje od 22.10.2007r.

23.3.2. Wartości nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego jest analizowana z uwzględnieniem kosztów i skutków realizacji całego przedsięwzięcia, związanego z budową urządzenia, wg zależności obliczeniowej podanej przy § 28 ust. 6.

23.3.3. Całkowity koszt budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (K_{np}) powinien obejmować koszty faktycznie poniesione, a w przypadku ich braku określony jako wartość odtworzeniowa.

23.4. Przepisy branżowe i ich regulacje.

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne, (tekst jednolity Dz. U. z 1997r. Nr 89, poz. 852, z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858. ze zmianami).
- Ustawa z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne, (Dz. U. z 2004r. Nr 171, poz. 1800, z późn. zmianami.)

Patrz uwagi do przepisów w pkt 10.6 poprzednio.

24. § 41 i § 42 zostały uchylone.

Brzmienie uchylonych § 41 i § 41:

§ 41. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ust. 1 ustawy, określa się wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale, a ceny - na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przepis § 40 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

2. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

3. Stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

§ 42. Przepisy § 41 stosuje się przy podziale nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste albo wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Przepisy § 40 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

Przyczyny i następstwa uchylenia § 41 i § 42.

§ 41 i § 42 regulowały zasady wyceny nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Skreślenie tych przepisów stało się 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 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), która obowiązuje od dnia **22 października 2007r.** Zasady wyceny nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości są obecnie określone wyłącznie w ustawie o gn.

25. Zmiana w § 45; ust. 3 otrzymał brzmienie:

Brzmienie § 45 ust.3 przed zmianą:

3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe, uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości.

W § 45 ust. 3 otrzymał brzmienie:

ust. 3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.

Następstwa zmiany § 45 ust. 3 .

Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe rzeczoznawca majątkowy był zobowiązany do uwzględnienia, stosownie do zmienianego przepis ust. 3 § 45, „szczególnych funkcji tych nieruchomości”, co mogło prowadzić do wniosku, że chodzi o inne, dalsze funkcje, przekraczające funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe. Przepis został uporządkowany w celu wykluczenia takiego wnioskowania.

26. § 50 został uchylony, - analiza skutków uchylecia.

26.1. Przyczyny i następstwa uchylecia § 50.

Brzmienie uchylonego § 50:

1. *Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia **odszkodowania lub opłaty**, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. **Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.***
2. *W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się **stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny - z dnia zbycia nieruchomości.***
3. *W przypadku gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się **faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.***
4. *W przypadku gdy **decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.***

- Przepisy § 50. regulowały na poziomie wykonawczym zasady określania wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia **odszkodowania lub opłaty**, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w szczególności w zakresie:
 - nieuwzględniania części składowych nieruchomości,
 - datowania stanu nieruchomości oraz cen na potrzeby wyceny,
 - warunków przy spełnieniu których uwzględnieniu podlegał faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości,
 - uwzględnienie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości w przypadku gdy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o pzp.
- Uchylecie § 50 powoduje, że wyłączną podstawą zasad określenia wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia **odszkodowania lub opłaty**, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4, obok wyroku Trybunału Konstytucyjnego, stanowi ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Problematyka ustalania **opłaty jednorazowej** pobieranej w następstwie wzrostu wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą stanowiła przedmiot omawianego dalej wyroku z dnia 9 lutego 2010r., sygn. akt P 58/08 **Trybunału Konstytucyjnego**. Postanowienia Trybunału Konstytucyjnego wymagały analizowanych niżej zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmian tych dokonano; obowiązuje ona od dnia **10 sierpnia 2010r.**

- Nowe uwarunkowania prawne powstałe w następstwie zmian jw. spowodowały, że dotychczasowe przepisy § 50 stały się sprzeczne z nowymi zasadami ustawy o pzp w zakresie zasad uwzględniania faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości. Zagadnienia te zostały uregulowane samodzielnie w ustawie o pzp.
- Nieuwzględnianie części składowych nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozostawało w zgodności z przepisami art. 36 i art. 37 tej ustawy. Przepisy te wymagają **określenia wartości nieruchomości**, a nie wartości gruntu.
- Pewnym problemem staje się poprawne **datowanie stanu nieruchomości** na potrzeby wyceny. Data ta może być określona wprost z ustawy o pzp. Skoro zarówno **odszkodowanie jak i opłata**, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o pzp, są uzasadnione wyłącznie o ile są następstwem odpowiednio obniżenia lub wzrostu wartości **w związku z uchwaleniem planu** miejscowego albo jego zmianą, to stan nieruchomości nie może obejmować innych czynników, które mogłyby wpływać na zmianę wartości nieruchomości, takich jak dokonanie nakładów na nieruchomości lub dokonanie jej podziału. Skoro uwzględnieniu mają podlegać wyłącznie skutki uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, to wyłączną datą stanu, która wyprzedza i pomija ewentualne skutki nakładów, podziału lub innych działań, jest **data wejścia w życie planu lub jego zmiany**.
- W dokonanych zmianach ustawy o pzp nie zmieniono zasady, że o ile **decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego** wywołuje skutki o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiedni (art. 58 ust. 2). Podobna zasada obowiązuje odpowiednio w odniesieniu do **decyzji o warunkach zabudowy** (art. 63 ust. 3).
- Przytoczone okoliczności spowodowały, że ustalanie opłaty jednorazowej oraz **zasady określania wartości** rynkowej nieruchomości dla ustalenia opłaty jednorazowej, uległy radykalnej zmianie. **Nowe, obowiązujące uwarunkowania są dalej analizowane.**

26.2. Stan faktyczny i prawny a opłata jednorazowa.

26.2.1. Ustalenie opłaty jednorazowej może następować przy różnych stanach faktycznych i prawnych, powodujących **znacznie zróżnicowane** zasady określania wartości nieruchomości na potrzeby opłaty jednorazowej.

- **Przypadek 1: uchwalany jest nowy plan z równoczesnym uchyleniem planu miejscowego dotąd obowiązującego, lub uchwalana jest zmiana dotychczasowego planu. Zachowana zostaje w tych okolicznościach ciągłość obowiązywania planu (brak czasowej luki planistycznej).**

W takich warunkach stosownie do art. 37 ust. 1 ustawy o pzp określana jest wartość z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w dotychczasowym planie i nowym planie miejscowym.

- **Przypadek 2: uchwalany jest nowy plan miejscowy w warunkach braku planu dotychczas obowiązującego. Niezachowana zostaje w tych okolicznościach ciągłość obowiązywania planu (powstaje czasowa luka planistyczna).**

W tym przypadku mogą wystąpić dwie różne sytuacje:

- **sytuacja pierwsza:** przed wejściem w życie nowego planu miejscowego na danym obszarze obowiązującego planu nigdy nie było,
 - **sytuacja druga:** analizowany obszar i nieruchomość była objęta obowiązującym planem, ale plan ten utracił moc przed uchwaleniem nowego planu, w związku z tym ma miejsce luka czasowa pomiędzy datą obowiązywania obecnego planu a starym planem.
- **Przypadek drugi podlegał w ostatnim czasie badaniu w Trybunale Konstytucyjnym i w następstwie tego nastąpiła zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany te w zasadniczym stopniu zmieniły uwarunkowania czynności rzeczoznawcy majątkowego w związku z opłatą jednorazową.**

26.2.2. Regulacje ustawy o pzp - art. 87 ust. 3 ustawy.

3. Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy (11 lipca 2003r.) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003r.

- Przytoczony przepis dotyczy tylko tych planów miejscowych uchwalonych przed 1.1.1995r., które obowiązywały po 2002r.. Z mocy wcześniejszych przepisów część planów miejscowych uchwalonych przed 1.1.1995r. wygasła już z końcem 2002r.. (**art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami**). W konkretnych warunkach konieczne jest badanie i wykluczenie korzystania z planów uchwalonych wprawdzie przed 1.1.1995r., ale które utraciły moc obowiązującą już z końcem 2002r. a nie z dniem 31.12.2003r. **Wykluczenie to nie dotyczy sytuacji opisanej dalej.**

26.3. Regulacje ustawy o pzp - art. 37 ustawy.

Art. 37.1.⁽¹⁾ Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży.

Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

(1) 2010-02-15 zmieniony Dz.U.2010.24.124

Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 37 ust. 1 w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 niniejszej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

26.4. Ustalanie opłaty jednorazowej z uwzględnieniem Wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010r. Sygn. akt P 58/08 (Dz. U. Nr 24, poz. 124), - **obowiązuje od 15.02.2010r.**

26.4.1. Trybunał Konstytucyjny po rozpoznaniu, z udziałem sądu przedstawiającego pytanie prawne oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 9 lutego 2010r., pytania prawnego Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie,

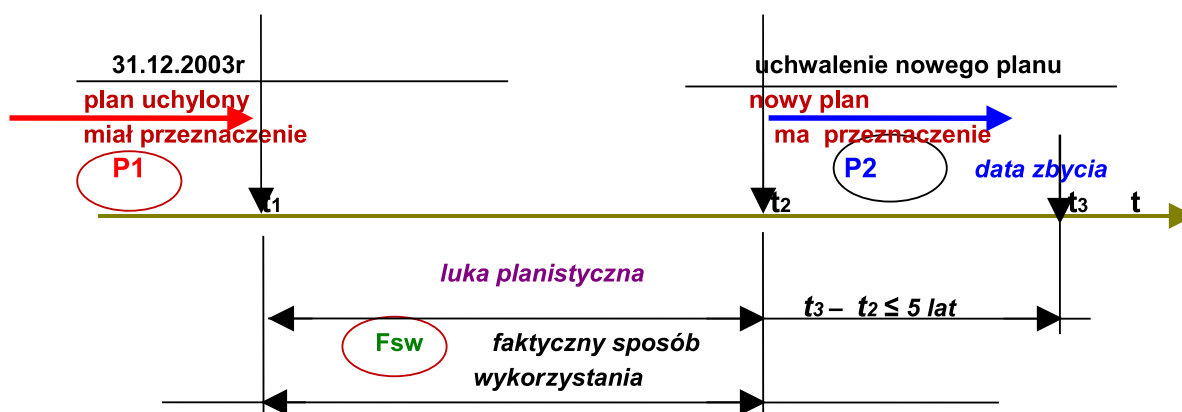
czy:

art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) w zakresie, w jakim wzrost **wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania** w sytuacjach, kiedy przeznaczenie nieruchomości było określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **uchwalonym przed 1 stycznia 1995r., który utracił moc** z uwagi na upływ terminu określonego przepisem art. 87 ust. 3 tej ustawy, **jest zgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji,**

orzeka:

*Art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone **tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej***

26.4.2. Analiza skutków wyroku TK:



- Przed wyrokiem TK opłata jednorazowa była obliczana:

$$\text{Opłata jedn.} \leq 0,30 \Delta W^R = f \{ W^R_{P2} - W^R_{Fsw} \}$$

- Po wyroku TK:
 - jeśli $P1 = P2$ to nie podlega uwzględnianiu Fsw , ($P1$, $P2$, rozumiane jako treści planistyczne),
 - skoro $P1 = P2$ to opłata jednorazowa = 0 ! (nie może wystąpić)
- Wyrok TK dotyczy **tylko** ustalania **wzrostu wartości** nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej, a nie zajmuje się sytuacją z art. 37 ust. 1, w której doszłoby do **obniżenia wartości** nieruchomości.
- Jeśli $P1 = P2$ to nie jest dopuszczalne ustalenie tego wzrostu z wykorzystaniem Fsw !
- Jeśli $P2 \neq P1$, w szczególności:
 - $P2 > P1$ - to czy konieczny dowód w operacie szacunkowym i $Oj = \Delta W^R$ (?)
 - $P2 < P1$ - to czy konieczny dowód w operacie i $Oj = 0$, ewentualne roszczenia z art. 36, wyłącznie z wniosku właściciela (użytkownika wieczystego) (?)
 - Do obu sytuacji **Trybunał się nie odnosi (!)** i w związku z tym wyrok TK nie może być wykorzystany lub interpretowany dla takich przypadków.
 - Nowa sytuacja prawna po wyroku TK wymagała zmiany ustawy o pzp.
- Wymaga podkreślenia, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego przywołuje do odpowiedniego wykorzystania **wyłącznie plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995r., który utracił moc z uwagi na upływ terminu określonego przepisem art. 87 ust. 3 tej ustawy, tj. z dniem 31.12.2003r.** Wyklucza to możliwość wykorzystania planów które utraciły moc obowiązującą z końcem 2002r. (patrz pkt 25.2.2 poprzednio).

26.5. Analiza skutków zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonana z dniem 10 sierpnia 2011r.. poprzez dodanie ust. 3a w art. 87:

Art. 87 ust. 3a. ⁽¹⁾ **Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r. jest większa niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu.**

W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r.

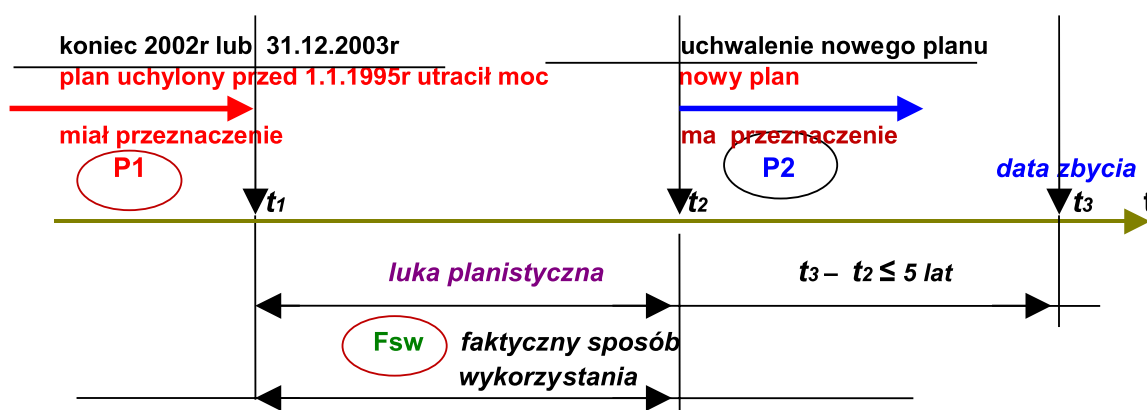
(1) 2011-08-10 dodany Dz.U.2011.153.901 art. 1

- Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010r. (sygn. akt P 58/08), stwierdzającego niezgodność przepisu art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.; dalej jako: ustawa) z art. 2 i art. 32 Konstytucji.
 - **Ustawa wyłącza ogólny** sposób ustalania wartości nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 1 w przypadku, gdy położenie prawne właściciela/użytkownika wieczystego uległoby pogorszeniu na skutek nieaktywności gminy - uchwalenie nowego planu, lecz zaniechania gminy w tym zakresie. (Inaczej: nałożenie opłaty planistycznej uzasadnione jest wówczas, gdy gmina przyczyniła się do wzrostu wartości nieruchomości przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; sytuacja taka (wzrost wartości nieruchomości wywołany uchwaleniem nowego planu miejscowego) nie miała miejsca wówczas, gdy różnica wartości nieruchomości powstała ze względu na niewykonanie przez jednostki samorządu terytorialnego obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejsce planów uchwalonych przed 1 stycznia 1995r.)
 - Nowelizacja sprowadza się do wyraźnego przesądzenia na gruncie ustawy, że w przypadku gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony dla obszaru, który uprzednio był objęty planem miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r., **miernikiem wzrostu wartości zbywanej nieruchomości jest różnica między wartością określoną z uwzględnieniem postanowień nowego planu z jednej strony oraz przeznaczenia tejże nieruchomości w planie, który utracił moc zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy, z drugiej, o ile wartość ta jest większa**, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu.
- W przeciwnym wypadku** będzie miała nadal zastosowanie norma ogólna wynikająca z art. 37 ust. 1 zd. drugie, tj. przyjęcie **kryterium faktycznego sposobu wykorzystywania** danej nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu miejscowego, gdyby to okazało się korzystniejsze dla właściciela (użytkownika wieczystego).
- Oznacza to, że **kryterium faktycznego sposobu wykorzystywania** danej nieruchomości nie podlega całkowitemu wykluczeniu: nie da się wykluczyć, że oszacowanie wzrostu wartości nieruchomości wedle zasady wyrażonej w art. 37 ust. 1 ustawy, będzie pociągało za sobą mniejsze obciążenie finansowe dla podmiotu zobowiązanego. Chodzi o te wszystkie sytuacje, w których faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości został wcześniej zdeteminowany przez **wydanie decyzji administracyjnej**, podnoszącej wartość nieruchomości w porównaniu z wartością, jaką miała ona w okresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995r. Stąd też w tego typu przypadkach ustawa zakłada powrót do ogólnej zasady z art. 37 ust. 1.
 - Jakkolwiek rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego odnosiło się jedynie do kwestii obliczenia **wzrostu wartości nieruchomości** jako powiązanej ściśle z ustaleniem renty planistycznej przysługującej gminie, to nie można pominąć tego, że art. 37 ust. 1 ustawy traktuje zarówno o **wzroście**, jak i **obniżeniu** wartości nieruchomości. Tym samym wyłączenie zawartego w nim rozwiązania i przyjęcie dla pewnych sytuacji innej zasady szacowania różnicy wartości nieruchomości musi dotyczyć potencjalnych zmian tejże wartości w obu kierunkach (zdanie 2 przepisu).
 - Wartość nieruchomości w art. 36 oraz art. 37 a także w ust. 3a art. 87 **jest niemianowana**. Nie oznacza to możliwości określania wartości rynkowej a w szczególnym wypadku wartości odtworzeniowej nieruchomości. Stosownie do art. 2 pkt 18 ustawy o planowaniu i zagospoda-

rowaniu przestrzennym ilekroć w ustawie jest mowa o „wartości nieruchomości” - należy przez to rozumieć **wartość rynkową nieruchomości. Niewyklucza to zastosowanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.**

- Wymaga podkreślenia, że art. 87 ust. 3a upzp przywołuje do odpowiedniego wykorzystania plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995r., który utracił moc, - bez określenia daty wyłączenia z obrotu prawnego. Oznacza to obowiązek wykorzystania planów które utraciły moc obowiązującą zarówno z końcem 2002r. jak i z końcem 2003r. (patrz pkt 25.2.2 poprzednio).
- Art. 37 ust. 11 upzp **odsyła do stosowania przepisów o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych. Nie można jednak przyjąć, że odesłanie to obejmuje także możliwość korzystania przez rzeczoznawcę majątkowego z art. 154 ugn w zakresie ustalania przeznaczenia na potrzeby procedur z art. 36 i 37 upzp. Źródła ustalania przeznaczenia lub okoliczności w jakich wykorzystywany jest faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości określa wyłącznie art. 37 ust. 1 upzp.**

26.6. Analiza ustalania opłaty jednorazowej z uwzględnieniem zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



- Potencjalne wartości rynkowe nieruchomości ustalone się na dzień jej sprzedaży:
 - W_{P1}^R - wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca **przeznaczenie terenu ustalone w planie uchwalonym przed 1 stycznia 1995r.**, który utracił moc z dniem 31.12.2003r., a w niektórych przypadkach w planie **który utracił moc z końcem 2002r.**
 - W_{P2}^R - wartość rynkowa nieruchomości określona z uwzględnieniem **przeznaczenie terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego,**
 - W_{Fsw}^R - wartość rynkowa nieruchomości **określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy planu uchwalonym przed 1 stycznia 1995r.**
- Należy mieć na uwadze, że zmiana dokonana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dodanie ust. 3a w art. 87 idzie znacznie dalej w swoich skutkach niż orzeczenie TK P 58/08. Konstrukcja tego przepisu wskazuje na **konieczność określenia każdorazowo wartości nieruchomości odrębnie z uwzględnieniem wymienionych kryteriów.**
- Okolicznością istotną będzie poprawne określenie wartości rynkowej nieruchomości uwzględniającej **przeznaczenie terenu ustalone w planie uchwalonym przed 1 stycznia 1995r.**, który utracił moc, zważywszy na niski poziom szczegółowości poprzednio sporządzanych planów. Wydaje się zasadne aby w sprawach budzących wątpliwości rzeczoznawca majątkowy uzyskał pisemną opinię co do przeznaczenia, sporządzoną przez służby urbanistyczne.

26.7. Ustalania opłaty jednorazowej z uwzględnieniem zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

26.7.1. Przypadek 1.

O ile uchwalany jest **nowy plan z równoczesnym uchyleniem planu miejscowego dotąd obowiązującego**, lub uchwalana jest **zmiana dotychczasowego planu**, co oznacza, że zachowana została ciągłość obowiązywania planu (brak czasowej luki planistycznej); podstawę opłaty jednorazowej stanowi, stosownie do art. 37 ust. 1 upzp, *różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego (P2) a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu (P1)*; co odpowiada zależności:

$$Oj \leq 0,30 \Delta W^R = f \{ W^R_{P2} - W^R_{P1} \}$$

W analizowanym przypadku postanowienie wyroku TK lub zmiana ustawy o pzp dokonana w art. 87 ust. 3a nie zmienia w jakimkolwiek stopniu zasady wynikającej wprost z art. 37 ust. 1 upzp.

26.7.2. Przypadek 2.

Stosownie do **art. 87 ust. 3a** ustawy o pzp ustalenie opłaty jednorazowej z wykorzystaniem wartości rynkowej nieruchomości określonej przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy planu uchwalonym przed 1 stycznia 1995r., **wg zależności**

$$Oj \leq 0,30 \Delta W^R = f \{ W^R_{P2} - W^R_{Fsw} \}$$

zostało wykluczone, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r. (P1) **jest większa**, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu.

Odpowiada to sytuacji w której:

$$W^R_{P1} > W^R_{Fsw}$$

Oznacza to potrzebę dokonania wycen, które potwierdzą lub zaprzeczą spełnienie warunku dla tego przypadku. Jeśli warunek ten jest spełniony, to będzie miał miejsce Przypadek 3 lub 5.

26.7.3. Przypadek 3.

O ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r. (P1) **jest większa**, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu, **wzrost wartości nieruchomości**, o którym mowa w **art. 36 ust. 4**, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego (P2) a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym **uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r.** (P1).

Odpowiada to zależności:

$$\text{jeżeli } W^R_{P1} > W^R_{Fsw} \text{ to } Oj \leq 0,30 \Delta W^R = f \{ W^R_{P2} - W^R_{P1} \}$$

26.7.4. Przypadek 4.

W przytoczonym wyżej wyroku z dnia 9 lutego 2010r. Sygn. akt P 58/08 Trybunał Konstytucyjny postanowił, że w sytuacji gdy przeznaczenie terenu (P2) określone w planie uchwalonym na obszarze, na którym nie obowiązywał plan miejscowy, w związku z utratą mocy planu uchwalonego przed 1 stycznia 1995r. **jest takie same** jak w planie uchylonym (P1),- to w takim przypadku wzrost wartości nieruchomości **nie powinien odnosić się do faktycznego jej wykorzystywania w okresie nie obowiązywania planu**, **lecz do jej wartości w planie, który utracił moc**.

Oznacza to sytuację w której:

$$W^R_{P2} = W^R_{P1}$$

Skoro $\Delta W^R = 0$ to opłata jednorazowa nie może wystąpić.

- Celowe jest powtórzenie poprzedniej uwagi, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego przywołuje do odpowiedniego wykorzystania **wyłącznie plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995r., który utracił moc z uwagi na upływ terminu określonego przepisem art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z dniem 31.12.2003r.,** co wyklucza możliwość wykorzystania w analizowanym przypadku planów które utraciły moc obowiązującą z końcem 2002r.
- Można zasadnie przyjąć, że organ zamierzający wszcząć postępowanie w sprawie ustalenia opłaty jednorazowej może samodzielnie stwierdzić, czy ma miejsce sytuacja przewidziana w analizowanym przypadku, tj. czy przeznaczenie terenu (P2) określone w uchwalonym planie **jest takie same** jak w planie uchylonym (P1). W takim bowiem wypadku czynność rzeczoznawcy majątkowego byłaby zbędna.

26.7.5. Przypadek 5.

O ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r. (P1) **nie jest wyższa,** niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu, **wzrost wartości nieruchomości,** o którym mowa w art. 36 ust. 4, określany jest wg normy ogólnej art. 37 ust. 1 zdanie drugie, i stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego (P2) a jej wartością określoną przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy planu.

Odpowiada to zależności:

$$\text{jeżeli } W_{P1}^R \leq W_{Fsw}^R, \quad \text{to } Oj \leq 0,30 \Delta W^R = f \{ W_{P2}^R - W_{Fsw}^R \}$$

26.7.6. Przypadek 6.

Jeżeli na danym obszarze przed wejściem w życie obecnie obowiązującego planu miejscowego (P2) w przeszłości nigdy planu nie uchwalono (planu obowiązującego nigdy nie było), to opłata jednorazowa zostanie ustalona wg zależności:

$$Oj \leq 0,30 \Delta W^R = f \{ W_{P2}^R - W_{Fsw}^R \}$$

27. **Zmiana w § 54; ust.1 otrzymał brzmienie:**

Brzmienie § 54 ust. 1 przed zmianą:

§ 54. 1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, zbywanej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, 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.

W § 54 ust. 1 otrzymał brzmienie:

ust. 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.

Przyczyny zmiany § 54 ust. 1.

W art. 37 ust. 2 pkt 6 wyrazy „*niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej*”, zastąpiono z dniem 22 października 2007r. wyrazami „*jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej*”. Wymagało to dostosowania przepisu do znowelizowanego brzmienia ustawy.

28. **Zmiana § 56; ust. 2 otrzymał brzmienie:**

Brzmienie § 56 ust. 2 przed zmianą:

2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.

W § 56 ust. 2 otrzymał 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.

Następstwa zmiany § 56 ust. 2.

Po wielu latach ubiegania się przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o dokonanie wprowadzonej obecnie zmiany, znowelizowany przepis pozwala określić wynik końcowy dokonanej wyceny z dokładnością występującą na rynku nieruchomości, odwzorowanego w operacie szacunkowym. Odpowiada to brzmieniu art. 151 ust. 1 ustawy o gn, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena.

29. **Skutki zmiany Rozporządzenia zmieniającego z dnia 14 lipca 2011r.**

- Rozporządzenie zmieniające weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. W Rozporządzeniu nie zawarto żadnych przepisów o charakterze intertemporalnym, któreby określały np. tryb zakończenia spraw w toku, prowadzonych z wykorzystaniem operatów szacunkowych sporządzonych wg zasad sprzed zmiany rozporządzenia.
- Wykorzystanie operatów szacunkowych poddane jest zasadom ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Stosownie do art. 156, odpowiednio:**
 3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
 4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
- Stosownie do regulacji ustawy jeśli potwierdzenie aktualności operatu przez rzeczoznawcę majątkowego nie będzie możliwe ze względu na zmiany uwarunkowań prawnych pochodnych od zmian rozporządzenia, konieczne będzie sporządzenie ponownej wyceny lub, zapewne w ograniczonych przypadkach, aktualizacji operatu.

Zmiany:

2005-10-07

Dz.U.2005.196.1628

§ 1

2011-08-26

Dz.U.2011.165.985

§ 1

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U.2004.207.2109

Stan prawny 23.11.2011r.

**Kolorem czerwonym zaznaczono
zmiany obowiązujące od 26.08.2011 r.**

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.⁽¹⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia;
- 3) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
- 4) sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego;
- 5) uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. ⁽²⁾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.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

§ 5. 1. ⁽³⁾ Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób różniący odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

§ 6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 12. ⁽⁴⁾ **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. ⁽⁵⁾ **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.**

§ 14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

§ 15. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 16. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

4. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 17. 1. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 21 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 23.

3. ⁽⁶⁾Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

4. ⁽⁷⁾Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.

5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 18. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.

3. ⁽⁸⁾**Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniając 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.**

4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.

§ 19. Przystosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne - położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;

2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne - stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. ⁽⁹⁾ **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.**

§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

§ 24. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 25. ⁽¹⁰⁾ **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.**

Rozdział 3 **Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów**

§ 26. ⁽¹¹⁾ **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.

§ 27. 1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust. 3.

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. ⁽¹²⁾ **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.**

6. ⁽¹³⁾ **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 budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.**

7. ⁽¹⁴⁾ **Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.**

§ 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right)^t + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

Wk - współczynnik korygujący;

Sr - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %;

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 30. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3.

§ 31. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu), stosuje się przepisy § 29.

§ 32. 1. Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanowianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. Określenie wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu zaświadczenia wymienionego w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

3. Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości, jeżeli wymaga tego cel wyceny. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z lokalem, o którym mowa w ust. 1.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

§ 33. ⁽¹⁵⁾ 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.

§ 34. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.

4. ⁽¹⁶⁾Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepisy § 35 stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli w trwały zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz § 29 stosuje się odpowiednio.

6. ⁽¹⁷⁾ Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust. 4-6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.

§ 35. 1. Na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:

1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;

2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.

Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;

2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.

4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:

1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo

2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych - z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.

5. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.

6. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

7. ⁽¹⁸⁾ Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przeszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.

§ 36. ⁽¹⁹⁾ 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009r. Nr 72, poz. 620) 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, zgodne z celem wyłączenia, 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 stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
- 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień 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, 2 i 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 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.⁽²⁰⁾), 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 art. 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 odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);

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. ⁽²¹⁾ 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, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.⁽²²⁾);

2) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod linie kolejowe, o którym mowa w art. 9y ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.⁽²³⁾);

3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e 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.

§ 38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomości jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

5. W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wyłączenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.

§ 39. Przy ustalaniu stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 140 ust. 4 ustawy, uwzględnia się wyłącznie zmianę stanu nieruchomości spowodowaną działaniami dokonanymi bezpośrednio na tej nieruchomości.

§ 40. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu, dla ustalenia opłat adiacencji, o których mowa w art. 107 ust. 1 i art. 146 ust. 3 ustawy, nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.

3. W przypadku, o którym mowa w art. 144 ust. 2 ustawy, określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

4. ⁽²⁴⁾ Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 148 ust. 4 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określenia wartości nakładów, o którym mowa w § 28 ust. 6.

§ 41. ⁽²⁵⁾

§ 42. ⁽²⁶⁾

§ 43. 1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:

1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wyłączeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;

2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.

4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio

§ 44. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- 1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- 2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
- 3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym;
- 4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.

2. Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości, oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

§ 45. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:

- 1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m² tych gruntów jest równa 50 % wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;

2) dla określenia wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określenia ich wartości.

2. ⁽²⁷⁾Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych oraz braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

3. ⁽²⁸⁾ **Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.**

§ 46. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin niestanowiących części składowych nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm.⁽²⁹⁾), nie uwzględnia się wartości złoża.

§ 47. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.

2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

3. Przy stosowaniu w podejściu dochodowym metody zysków, dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin, określa się wartość nieruchomości według stanu nieruchomości przed eksploatacją złoża oraz według przewidywanego stanu nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża, przyjmując ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

5. Przy określaniu wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe, uwzględniając zasobność złoża pozostałego po zakończeniu eksploatacji. Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.

6. Przy określaniu wartości, o których mowa w ust. 1-5, uwzględnia się ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej złoża, w projekcie zagospodarowania złoża, w koncesji na wydobywanie kopaliny, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także dane zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej złoża.

§ 48. ⁽³⁰⁾1. Przy określaniu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418), charakterystykę miejscowości porównywalnych położonych w Rzeczypospolitej Polskiej i miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, przyjmuje się z okresu przed 1939r.

2. W przypadku gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie miasta, jako rynek lokalny, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, przyjmuje się rynek odpowiedniej miejscowości porównywalnej, a gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość pozostawiona położona w miejscowości o statusie wsi lub osady, przyjmuje się odpowiednio rynki porównywalnych gmin lub powiatów.

3. Przy określaniu wartości gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, dla nieruchomości podobnych przyjmuje się:

1) okręg podatkowy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614);

2) typ siedliskowy lasu według planu urządzenia lasu.

Wartość gruntu określa się jako iloczyn ceny 1 m³ drewna oraz wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu, określonego w tabeli zamieszczonej w ust. 7 załącznika do rozporządzenia. Przepisu § 19 pkt 2 nie stosuje się.

4. Przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy wymienionej w ust. 1, stosuje się średnie koszty ich odtworzenia lub ich zastąpienia, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.

§ 49. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.

§ 50. ⁽³¹⁾

§ 51. Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby określenia skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych określa się wartość nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym.

§ 52. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 1 i 2 i art. 134 ust. 1 i 2 ustawy.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, stan nieruchomości przyjmuje się z dnia utraty praw własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości - z dnia ustalenia odszkodowania.

§ 53. Przy określaniu wartości nieruchomości, których przepadek orzeczono na rzecz Skarbu Państwa, w przypadku stwierdzenia nieważności tego orzeczenia zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 23 lutego 1991 r. o uznaniu za nieważne orzeczeń wydanych wobec osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu Państwa Polskiego (Dz. U. Nr 34, poz. 149, z późn. zm.⁽³²⁾) stosuje się przepisy § 52.

§ 54. 1. ⁽³³⁾ **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.**

2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

Rozdział 4

Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego

§ 55. 1. Operat szacunkowy przedstawia postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 ustawy.

2. Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

§ 56. 1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis stanu nieruchomości;
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

2. ⁽³⁴⁾ **Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.**

3. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

4. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.

5. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.

§ 57. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy podpisuje go, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

2. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi w sposób, o którym mowa w ust. 1.

§ 58. 1. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1. Przepis § 57 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku dalszego potwierdzania aktualności operatu szacunkowego stosuje się ust. 1.

Rozdział 5

Przepis końcowy

§ 59. Rozporządzenie wchodzi w życie⁽³⁵⁾ z dniem ogłoszenia.⁽³⁶⁾

Załącznik

do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. (poz. 2109)

WSKAŹNIKI SZACUNKOWE GRUNTÓW

1. Wskaźniki szacunkowe gruntów ornych oraz łąk i pastwisk trwałych:

1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych								
	klasy gruntów:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha łąk i pastwisk						
	klasy gruntów:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

2. Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy gruntu, na którym został założony sad.

3. Dla gruntów rolnych zabudowanych wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy I gruntu ornego.

4. Dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybackie wskaźnik szacunkowy ustala się:

- 1) jeżeli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntu;
- 2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.

5. Dla gruntów pod stawami rybackimi wskaźnik szacunkowy ustala się:

- 1) jeżeli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntu;
- 2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.

6. Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się:

- 1) jeżeli grunty są klasyfikowane - w wysokości 50 % wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIIb i IVb;
- 2) jeżeli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy VI gruntu ornego.

7. Wskaźniki szacunkowe gruntów stanowiących lasy:

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w m ³ drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy				
	grupy typów siedliskowych lasów				
	1	2	3	4	5
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

Grupy typów siedliskowych lasów tworzą:

Grupa	Typy siedliskowe lasów
1	Lasy: świeży, wilgotny, łąkowy, łąkowy wyżynny, łąkowy górski wilgotny, ols jesionowy, ols jesionowy wyżynny, ols jesionowy górski, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols górski, górski, wyżynny
2	Lasy mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols
3	Bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny
4	Bory: świeży, wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny, wysokogórski świeży, wysokogórski wilgotny, wysokogórski bagienny
5	Bory: suchy, bagienny

PRZYPISY

(1)

Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966 i Nr 217, poz. 2124 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz. 880 i Nr 141, poz. 1492.

(2)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(3)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(4)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(5)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(6)

2005-10-07 zmieniony Dz.U.2005.196.1628 § 1

(7)

2005-10-07 zmieniony Dz.U.2005.196.1628 § 1

(8)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(9)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(10)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(11)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(12)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(13)

2011-08-26 dodany Dz.U.2011.165.985 § 1

(14)

2011-08-26 dodany Dz.U.2011.165.985 § 1

(15)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(16)

2005-10-07 zmieniony Dz.U.2005.196.1628 § 1

(17)

2011-08-26 dodany Dz.U.2011.165.985 § 1

(18)

2011-08-26 dodany Dz.U.2011.165.985 § 1

(19)

2005-10-07 zmieniony Dz.U.2005.196.1628 § 1

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(20)

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 52, poz. 632, 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.

(21)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(22)

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, z 2009 r. Nr 6, poz. 33 oraz z 2010 r. Nr 108, poz. 686 i Nr 247, poz. 1651.

(23)

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, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 18, poz. 97, Nr 19, poz. 100, Nr 98, poz. 817, Nr 115, poz. 966, Nr 157, poz. 1241 i Nr 214, poz. 1658 oraz z 2011 r. Nr 5, poz. 13, Nr 102, poz. 586 i Nr 106, poz. 622.

(24)

2011-08-26 dodany Dz.U.2011.165.985 § 1

(25)

2011-08-26 skreślony Dz.U.2011.165.985 § 1

(26)

2011-08-26 skreślony Dz.U.2011.165.985 § 1

(27)

2005-10-07 zmieniony Dz.U.2005.196.1628 § 1

(28)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(29)

Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 117, poz. 1007, Nr 153, poz. 1271, Nr 166, poz. 1360 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 223, poz. 2219 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 956 i Nr 173, poz. 1808.

(30)

2005-10-07 zmieniony Dz.U.2005.196.1628 § 1

(31)

2005-10-07 zmieniony Dz.U.2005.196.1628 § 1

2011-08-26 skreślony Dz.U.2011.165.985 § 1

(32)

Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1993 r. Nr 36, poz. 159, z 1995 r. Nr 28, poz. 143, z 1998 r. Nr 97, poz. 604 oraz z 2002 r. Nr 240, poz. 2055.

(33)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(34)

2011-08-26 zmieniony Dz.U.2011.165.985 § 1

(35)

Data wejścia w życie rozporządzenia: **22 września 2004 r.**

(36)

Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230, poz. 1924), które traci moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).



AIM PROPERTY

MAŁECCY ADAMICZKA SP.J.

CHRONIMY PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
I CHRONIMY WARTOŚĆ
NIERUCHOMOŚCI.

AIM PROPERTY

JEST SUMĄ DOŚWIADCZENIA ZAWODOWEGO
OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I PRACOWNIKÓW FIRMY,
A PRZEZ TO JEDNĄ Z WIODĄCYCH FIRM W ZAKRESIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI.
WIELOLETNIA OBECNOŚĆ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI,
SKUTECZNOŚĆ I ODNIESIONE SUKCESY
SĄ PODSTAWĄ I GWARANCJĄ NAJWYŻSZEJ JAKOŚCI USŁUG.

WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY ORAZ ZAKUPIE FIRM I UDZIAŁÓW
PROJECT MANAGEMENT I ZASTĘPSTWO INWESTYCYJNE
PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANE
DORADZTWO PRAWNE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
ODSZKODOWANIA I WYWŁASZCZENIA
PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT
POŚREDNICTWO KREDYTOWE
DORADZTWO INWESTYCYJNE
CERTYFIKATY ENERGETYCZNE
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
SZKOLENIA I KONFERENCJE
ANALIZY I BADANIE RYNKU
NEGOCJACJE

tel. 61 855 26 20
www.aimproperty.pl
e-mail: biuro@aimproperty.pl

