

Marek Stawecki

Uniwersytet Szczeciński
e-mail: marekstawecki@op.pl

Określanie wartości nieruchomości

STRESZCZENIE

Określenia wartości nieruchomości dokonuje się, bez względu na rodzaj tej wartości, w wyniku jej wyceny. Do czynności tych upoważniony jest rzeczoznawca majątkowy, który sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Sposobu określenia wartości nieruchomości, tj. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje ww. podmiot, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Proces wyceny nieruchomości powinien być poprzedzony wnikliwą analizą rynku nieruchomości, w tym wszechstronną, opartą na wszelkich dostępnych danych, analizą cen występujących na tym rynku, przy czym obszar tego rynku musi być określony z uwzględnieniem różnic występujących na terenie danego miasta.

SŁOWA KLUCZOWE

wycena, wartość, nieruchomość, rzeczoznawca majątkowy, operat szacunkowy

1. Wartość nieruchomości

1.1. Zakres przedmiotowy wyceny nieruchomości

Aktem prawnym regulującym zasady i tryb wyceny nieruchomości jest ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.)¹. Zawarto w niej wiele definicji dotyczących zarówno wyceny nieruchomości, jak i elementów postępowania służącego określeniu wartości nieruchomości. Uzupełnieniem problematyki wyceny nieruchomości jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w którym określono metody, techniki, sposoby wyceny dla różnych celów wyceny oraz podstawowe elementy operatu szacunkowego, jako normatywnie określonego efektu pracy rzeczoznawcy majątkowego².

1 Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603, z późn. zm.

2 Dz.U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109.

Nadto reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, stanowiące standardy zawodowe, ustalane są przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Naruszenie przepisów prawa przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, a także naruszenie standardów zawodowych przez rzeczoznawcę, skutkuje odpowiedzialnością zawodową.

Określanie wartości nieruchomości, w ujęciu przepisów u.g.n., jest określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Przedmiotem określenia wartości nieruchomości jest zatem prawna sfera uprawnień przysługujących danemu podmiotowi do nieruchomości. Mieniem jest bowiem własność i inne prawa majątkowe. Nieruchomość jest zatem jedynie przedmiotem praw majątkowych, dlatego też wartością nieruchomości jest wartość uprawnienia przysługującego do nieruchomości.

Szacowaniem zaś nieruchomości są czynności związane z określeniem wartości nieruchomości, a skoro dokonuje ich rzeczoznawca majątkowy, jako ustawowo uprawniony, a zarazem i zobowiązany, to w pojęciu szacowania nieruchomości mieści się cały ciąg ustawowo określonych działań rzeczoznawcy majątkowego kończących się opinią o wartości nieruchomości.

Przepisy u.g.n. dotyczące wyceny stosuje się do wszelkiego rodzaju nieruchomości, niezależnie od ich położenia i przeznaczenia lub sposobu korzystania oraz celu wyceny i bez względu na to, komu przysługują do nich prawa rzeczowe albo obligacyjne.

Przepisy ustawy dotyczące określania wartości nieruchomości dotyczą nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych oraz ich części, a także części składowych nieruchomości.

W przepisach ustawy mowa jest o wycenie nieruchomości i określaniu wartości nieruchomości. Przedmiotem wyceny powinna więc być cała nieruchomość. Wyceny nie powinno robić się dla poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w skład danej nieruchomości. Dotyczy to także wyceny nieruchomości objętej podziałem, gdyż po podziale nieruchomość ma analogiczną powierzchnię jak przed podziałem, taką samą lokalizację, taki sam dostęp do infrastruktury³.

Proces wyceny nieruchomości powinien być poprzedzony wnikliwą analizą rynku nieruchomości, w tym opartą na wszelkich dostępnych danych analizą cen występujących na tym rynku, przy czym obszar tego rynku musi być określony z uwzględnieniem różnic występujących na terenie danego miasta bądź nawet, w uzasadnionych przypadkach, na terenie danej dzielnicy⁴.

W art. 151 ust. 1 u.g.n. wskazano, jakie wartości mogą zostać określone w wyniku wyceny nieruchomości. Są to: wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, wartość katastralna oraz ewentualnie inne rodzaje wartości określone w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się, zgodnie z art. 150 ust. 2 u.g.n., dla nieruchomości, które są albo mogą być przedmiotem obrotu. Pojęcie obrotu nieruchomościami zostało w komentowanej ustawie zdefiniowane w art. 13 ust. 1 przez wskazanie przykładowych czynności

3 Wyrok NSA z dnia 7 marca 2017 r., I OSK 1146/15.

4 Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 11 kwietnia 2008 r., II SA/Gl 965/07; wyrok NSA z dnia 4 października 2006 r., I OSK 417/06.

mieszczących się w tym pojęciu. Są to: sprzedaż, zamiana i zrzeczenie się, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenie, oddanie w trwały zarząd, a także obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie ich jako wkładów niepieniężnych do spółek, przekazywanie jako wyposażenia tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątku tworzonych fundacji. W zakres obrotu nieruchomościami wchodzi również nieodpłatne przekazanie, zamiana, darowizna, wniesienie w aporcje prawa użytkowania wieczystego.

Podstawowym instrumentem obrotu nieruchomościami są umowy cywilnoprawne, a ograniczenia obrotu nieruchomościami są w obecnym stanie prawnym niewielkie. Do umów ma jednak zastosowanie przepis art. 3531 k.c., który pozwala stronom zawierającym umowę ułożyć stosunek prawny według swego uznania, ale pod warunkiem, że jego treść lub cel nie sprzeciwiają się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego⁵.

W rynkowym obrocie nieruchomościami istotna jest uzyskiwana cena. Cena ta wyraża pewien poziom równowagi między podażą a popytem, toteż badanie cen osiągniętych w transakcjach dokonanych na rynku jest jedną z podstaw pracy rzeczoznawcy majątkowego dokonującego określenia wartości rynkowej nieruchomości. Pojęcie ceny nie jest jednak tożsame z pojęciem wartości nieruchomości, choć istnieje wyraźny związek między poziomem cen transakcyjnych a wartością rynkową nieruchomości.

Wartość nieruchomości można jednak określać także dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie. W takich przypadkach określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. Nieruchomości nie są przedmiotem obrotu rynkowego, gdy na danym rynku lokalnym nie stwierdzono transakcji dotyczących danego rodzaju nieruchomości. Sposób użytkowania wynika ze swobody właściciela w korzystaniu z rzeczy, którą przyznaje art. 140 k.c. Szeroki zakres tej swobody sprawia, że trudno jest znaleźć ograniczenia w zbyciu nieruchomości ze względu na sposób jej używania. Większe ograniczenia mogą być natomiast związane z przeznaczeniem nieruchomości. Są one określane przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶.

Wartość katastralną nieruchomości określa się do celów podatkowych. Nie jest ona określana przez rzeczoznawców majątkowych. Określa ją właściwy organ podatkowy. Rzeczoznawcy majątkowi wykonują czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych. Do określania tej wartości mają zastosowanie przepisy art. 160–173 u.g.n. dotyczące powszechnej taksacji nieruchomości. Przepisy te, niezależnie od tego, że wartość katastralna nie jest obecnie szacowana, bo nie wprowadzono podatku od wartości nieruchomości, dają podstawy prawne do szacowania tej wartości.

Określenia wartości rynkowej oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości dokonują według art. 150, ust. 2 u.g.n. rzeczoznawcy majątkowi, którzy zgodnie z tym przepisem

5 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 2017 r., poz. 459.

6 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2017 r., poz. 1073.

szacują także nieruchomości reprezentatywne na potrzeby ustalenia wartości katastralnej nieruchomości. Oznacza to, że ustawa przyznała prawo do określania wymienionych rodzajów wartości nieruchomości jedynie rzeczoznawcom majątkowym.

1.2. Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznananiem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zatem za wartość rynkową nieruchomości nie należy już przyjmować najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku, lecz szacunkową kwotę, jaką według osoby dokonującej wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji rynkowej zawieranej w jednym, konkretnym dniu – dniu dokonywania przez niego wyceny.

Transakcje stanowiące podstawę wyceny mają bowiem być dokonywane w warunkach rynkowych, strony mają mieć stanowczy zamiar zawarcia umowy i nie działać w sytuacji przymusowej.

Cechą charakterystyczną przepisów ustawy dotyczących szacowania wartości rynkowej nieruchomości jest taka ich konstrukcja, że mają one uwzględniać tylko ceny uzyskiwane w przypadku sprzedaży nieruchomości. Tymczasem obrót nieruchomościami polega również na innych czynnościach, np. na oddawaniu w użytkowanie wieczyste, wynajmowaniu, dzierżawie, a nawet na czynnościach nieodpłatnych, jak użyczenie.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy czym do ustalenia tej wartości stosuje się podejście kosztowe. Na wartość odtworzeniową składa się zarówno wartość gruntu, jak i wartość usytuowanych na tym gruncie budynków oraz budowli, jednak stopień zużycia określa się głównie dla budynków i budowli, przyjmując dla gruntu wartość, jaka wynika z cen transakcyjnych.

2. Podejścia do wyceny

2.1. Uwagi ogólne

Konkretny rodzaj wartości nieruchomości może być ustalany w różny sposób z zastosowaniem różnych podejść. Jak wynika z treści art. 152 ust. 2 u.g.n., podejścia różnią się od siebie tym, jakie czynniki wpływające na wartość nieruchomości bierze się pod uwagę, dokonując wyceny.

W ww. artykule u.g.n. przewidziano stosowanie określonych podejść wymienionych w tym przepisie:

- porównawczego,
- dochodowego,
- kosztowego,
- mieszanego (zawierającego elementy podejść poprzednich).

Celem tego przepisu było uniemożliwienie stosowania jakichkolwiek innych podejść.

Kolejny przepis – art. 152, ust. 3 u.g.n. – wskazuje natomiast, jakie podejścia mogą być stosowane do określania konkretnych rodzajów wartości nieruchomości.

I tak wartość rynkową należy określać z zastosowaniem podejść porównawczego lub dochodowego. Dopiero jeśli istniejące warunki uniemożliwiają określenie wartości rynkowej z zastosowaniem któregokolwiek z tych podejść, należy zastosować podejście mieszane.

Wartość odtworzeniową nieruchomości należy natomiast określać, stosując podejście kosztowe. Oznacza to, że do szacowania wartości odtworzeniowej nie można zastosować ani podejścia dochodowego, ani podejścia porównawczego, ani podejścia mieszanego.

2.2. Podejście porównawcze

W art. 153 u.g.n. ustawodawca zawarł charakterystykę trzech podejść do określania wartości nieruchomości – porównawczego, dochodowego i kosztowego.

Podejście porównawcze, o którym mowa w art. 153 ust.1 u.g.n., zakłada, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskane zostały za nieruchomości podobne, które wcześniej były przedmiotem rynkowego obrotu. Przedmiotowe podejście odpowiada ekonomicznemu znaczeniu wartości.

Nieruchomość podobna zdefiniowana została w art. 4 pkt 16 u.g.n. jako nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Jak stwierdził SA w Krakowie w wyroku z dnia 25 listopada 2016 r., I ACa 942/16, chodzi tu o czynniki cenotwórcze, które winny być możliwie najbardziej zbliżone. Ponieważ jednak nie jest możliwe znalezienie nieruchomości identycznych, istotą metody porównawczej jest korygowanie cen ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne⁷.

Przez nieruchomości podobne, porównywalne, należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony⁸.

Cechami różniącymi nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych mogą być np. wielkość, przeznaczenie w planie miejscowym, dostępność, lokalizacja, użyteczność, walory estetyczne, standard wyposażenia. Tym cechom różniącym poszczególne nieruchomości nadaje się pewne wagi, które powinny wynikać z informacji o nieruchomościach będących wcześniej przedmiotem obrotu i ich cenach, wiedzy o zjawiskach zachodzących na poszczególnych rynkach oraz wiedzy o preferencjach nabywców. Aby jednak ceny osiągnięte za jakies nieruchomości uczynić podstawą wyceny konkretnej nieruchomości, różnic między nią a nieruchomościami uznanymi za podobne nie może być zbyt wiele. Rzeczoznawca powinien więc zawrzeć w operacie szacunkowym uzasadnienie przyjęcia takiego a nie innego materiału porównawczego, gdyż umożliwia to organowi orzekającemu ocenę rzetelności i prawidłowości sporządzenia operatu⁹.

Wycena nieruchomości opiera się bowiem z jednej strony na zobiektywizowanych kryteriach, ale z drugiej jest zależna od przyjętej przez rzeczoznawcę majątkowego metody

7 Wyrok SA w Krakowie z dnia 25 listopada 2016 r., I ACa 942/16.

8 Wyrok NSA z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2016/06.

9 Wyrok NSA z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2013/06.

wyceny i jego zapatrywania na to, jaką metodę i jakie podejście należy w danym przypadku zastosować¹⁰.

Istotne znaczenie ma zakreslenie horyzontu czasowego bazy transakcji porównywalnych nieruchomości. Przepis nakazuje bowiem uwzględniać zmiany poziomu cen następujące na skutek upływu czasu. Jednak zmiany takie mogą być uwzględniane tylko wówczas, gdy znana jest tendencja zmiany cen następująca w zbliżonych warunkach. Nie można zatem brać pod uwagę cen transakcyjnych z okresu, dla którego trendy zmian cen nie są nam znane. Nie można także brać pod uwagę cen transakcji przeprowadzonych w całkowicie odmiennych warunkach ekonomicznych lub społeczno-gospodarczych.

2.3. Podejście dochodowe

Podejście dochodowe może zostać zastosowane jedynie wtedy, gdy wyceniana nieruchomość przynosi lub może przynosić dochód. Wówczas wartość nieruchomości ocenia się, zakładając, że nabywca, po pierwsze, uzależni zapłaconą cenę od dochodu, a po drugie, że im dochód będzie większy, tym wyższą cenę będzie skłonny zapłacić.

Podejście dochodowe może zostać zastosowane tylko wtedy, gdy dochód z nieruchomości jest znany albo można go oszacować. Zakłada się przy tym, że nabywca nie jest skłonny zapłacić za nieruchomość więcej, niż mógłby zapłacić za zakup innych nieruchomości o podobnej rentowności, podobnym stanie zużycia i podobnych cechach użytkowych.

Chociaż przepis mówi o przewidywanym dochodzie z nieruchomości, dla osoby określającej wartość nieruchomości istotna jest znajomość poziomu przychodów z nieruchomości. Bo choć może ona na podstawie znajomości kosztów utrzymania nieruchomości podobnych ocenić poziom dochodu z nieruchomości w zbliżonych warunkach, to nie zawsze jest w stanie przewidzieć dochód konkretnego nabywcy.

W podejściu dochodowym stosowane są dwie metody – metoda inwestycyjna i metoda zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących bądź mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w inny sposób.

Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz na nieruchomościach podobnych.

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

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. 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. Wyso-

10 Wyrok WSA w Łodzi z dnia 7 grudnia 2007 r., II SA/Łd 915/07.

kość 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.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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. Liczba lat okresu prognozy jest przy tym zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie. 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.

2.4. Podejście kosztowe

Podejście kosztowe stosuje się na ogół, gdy nie ma porównywalnych nieruchomości ani podstaw do przewidywania kosztu odtworzenia. Przy tym podejściu określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Koszt nabycia gruntu ustala się wówczas na podstawie porównania cen transakcyjnych na rynku. Natomiast dla części składowych oblicza się koszt odtworzenia, który pomniejsza się odpowiednio do stopnia ich zużycia. Wydaje się bowiem, że w przepisie art. 153 ust. 3 u.g.n. chodzi nie tyle o wartość zużycia nieruchomości, ile o zmniejszenie wartości poszczególnych części składowych nieruchomości odpowiednio do ich zużycia w porównaniu z kosztem ich odtworzenia.

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

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w ww. artykule, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

Za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu z zastosowaniem tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

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 się określa, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót. 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. 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 się określa, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe. Przy użyciu tych technik uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

2.5. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości

Podjęcie decyzji dotyczącej wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego, który określa wartość nieruchomości. Jednak nie może on podjąć tej decyzji w sposób całkowicie dowolny, gdyż musi uwzględnić podane w art. 154 ust. 1 u.g.n. czynniki. W przepisie tym nie wskazano jednak, jak te czynniki mają wpływać na wybór konkretnej metody lub techniki. Rzeczoznawca majątkowy, mimo wskazania tych czynników, podejmuje omawiane decyzje w sposób dość swobodny. Jednakże dokonany wybór powinien uzasadnić¹¹. Powinien uzasadnić także przyjęty przez siebie wybór metody szacowania nieruchomości, a w szczególności wyjaśnić podstawę przyjęcia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych¹².

Dokonywanie wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości według zasad wynikających z przepisów u.g.n. i w zależności od okoliczności wymienionych w art. 154 ust. 1 u.g.n. jest wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego. Operat szacunkowy stanowi sformalizowaną opinię specjalisty z dziedziny wyceny nieruchomości, zatem ze względu na zawartą w nim treść może być dowodem na okoliczność wartości wycenianej nieruchomości¹³.

Łączenie wielu metod wyceny jednej nieruchomości podczas sporządzania jednego operatu WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 19 kwietnia 2017 r. uznał za niedopuszczalne¹⁴.

Dokonując wyboru, rzeczoznawca majątkowy musi także zwracać uwagę na to, co umożliwiają przepisy, a co jest w ich świetle niemożliwe.

Przyjmuje się, że w zależności od celu wyceny wyniki oszacowania nieruchomości mogą być różne. Cel wyceny ma bowiem wpływ na wybór właściwego sposobu szacowania nieruchomości¹⁵.

Jednakże co do zasady rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości zobowiązany jest stosować ceny z rynku lokalnego, a rozszerzenie zakresu położenia nieruchomości

11 Wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2008 r., I OSK 852/07.

12 Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 19 września 2007 r., II SA/Gl 989/06.

13 Wyrok NSA z dnia 6 kwietnia 2017 r., I OSK 1931/15.

14 Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2017 r., I SA/Gd 1747/16.

15 Wyrok NSA z dnia 19 stycznia 2007 r., I OSK 351/06.

na rynek regionalny lub krajowy jest dopuszczalne tylko wyjątkowo, więc dopuszczalność badania cen transakcyjnych na rynku regionalnym i krajowym można uznać dopiero wówczas, gdy brak nieruchomości do porównań na rynku lokalnym¹⁶.

Rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nawet wtedy, gdy sporządza opinię dla organu prowadzącego konkretną sprawę. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.

Dokonując oceny operatu, organ nie może ograniczyć się do powołania na konkluzję zawartą w opinii rzeczoznawcy, ale obowiązany jest sprawdzić, na jakich przesłankach biegły tę konkluzję oparł, oraz skontrolować prawidłowość tego rozumowania¹⁷.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy ma ustalić na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Brak studium czy też decyzji umożliwia rzeczoznawcy majątkowemu przyjęcie na potrzeby określenia wartości nieruchomości, iż faktyczny sposób użytkowania nieruchomości jest tożsamy z jej przeznaczeniem.

3. Operat szacunkowy

3.1. Zagadnienia ogólne

Opinia o wartości nieruchomości musi być sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego. Ma być ona sporządzona w formie pisemnej jako operat szacunkowy. Zatem nie każda pisemna opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego jest sporządzana w formie operatu szacunkowego i nie każda dotyczy wartości nieruchomości.

Przepisy komentowanej ustawy nie określają bliżej, czym właściwie jest operat szacunkowy ani jaka ma być jego forma, treść bądź zawartość, ograniczając się jedynie do posługiwania się terminem „operat szacunkowy”. W ustawie zawarto jedynie w art. 159 upoważnienie dla Rady Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia m.in. sposobu sporządzania, formy i treści operatu szacunkowego.

Jak wynika z jego przepisów, chodzi o stworzenie takiego dokumentu, który zawiera wymienione w rozporządzeniu informacje o rynku nieruchomości, ma odpowiednią strukturę i jest zgodny z przyjętymi standardami.

Operat szacunkowy przede wszystkim przedstawia postępowanie, w którego wyniku dokonuje się określenia wartości nieruchomości, a także zawiera informacje niezbędne

16 Wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 października 2011 r., I SA/Wa 1567/11.

17 Wyrok WSA w Warszawie z dnia 14 lutego 2007 r., VIII SA/Wa 74/07.

przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym: określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny, podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości, ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy ma go podpisać, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi w sposób, o którym mowa powyżej.

Operat szacunkowy jest opinią biegłego w rozumieniu art. 84 k.p.a.¹⁸; przygotowując materiał stanowiący podstawę do wydania tej opinii, w tym także oglądając sporną i porównawcze nieruchomości, rzeczoznawca nie ma obowiązku powiadamiać strony o podejmowanych działaniach¹⁹.

Skoro operat odgrywa rolę dowodową, np. w postępowaniu administracyjnym, to nie można odmówić prawa wglądu do niego i sporządzania odpisów.

Wciągnięte do akt sprawy operaty należy traktować jak urzędowe dokumenty i uznać, że prawo wglądu do nich nie zależy od autora, lecz wynika z określonych przepisów.

Według art. 156 ust. 4 u.g.n. operat szacunkowy może być wykorzystany dla tego samego celu po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeśli rzeczoznawca majątkowy, który go sporządził, potwierdzi jego aktualność przez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli.

Operat szacunkowy podlega ocenie organu prowadzącego postępowanie lub ocenie sądu. Jednak prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, bo nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które ma biegły. Powinien jedynie zbadać operat szacunkowy pod względem formalnym, sprawdzić, czy operat taki został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymaganą przepisami prawa treść oraz nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków.

3.2. Dane o nieruchomościach

Baza informacji o nieruchomościach i ich cenach transakcyjnych, jaką dysponuje rzeczoznawca majątkowy, ma wpływ na jakość operatu szacunkowego. Bez odpowiednich informacji rzeczoznawca nie wie, co dzieje się na rynku, a więc nie może właściwie wykonywać swoich zadań. Należy więc dążyć do tego, by baza ta była jak najszersza. W tym celu ustawodawca z jednej strony wskazał, że przy szacowaniu nieruchomości należy wykorzy-

¹⁸ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. z 2017 r., poz. 1257.

¹⁹ Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 8 lutego 2005 r., II SA/Bk 717/04.

stywać wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, podając przy tym wykaz najważniejszych źródeł ich pozyskiwania, z drugiej zaś przyznał rzeczoznawcom majątkowym szczególne uprawnienia zapewniające im dostęp do tych danych. Istnieje bowiem wiele ograniczeń, w tym prawnych, dostępu do różnych informacji, mających zabezpieczać ochronę danych. Pod tym względem art. 155 u.g.n. należy traktować jako *lex specialis* w stosunku do tych przepisów.

Rzeczoznawca wykorzystuje wszelkie dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w podanych w tym przepisie źródłach. Zatem pominięcie przy sporządzaniu operatu danych dostępnych w którymś z wymienionych źródeł nie powinno mieć miejsca.

Wykorzystane w operacie szacunkowym dane mogą mieć formę wypisów oraz wyrysów poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Idzie tu o sporządzanie przez rzeczoznawcę majątkowego poświadczonego za zgodność z oryginałem odpisu lub kopii posiadanych przez rzeczoznawcę wypisów i wyrysów.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje właściwe organy, agencje, którym Skarb Państwa powierzył ustawami wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz, oraz spółdzielnie mieszkaniowe, sądy i urzędy skarbowe do udostępniania rzeczoznawcom majątkowym określonych informacji i dokumentów.

Rzeczoznawca majątkowy ma prawo wstępu na teren wycenianej nieruchomości, ale tylko wtedy, gdy działa na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów. Może on dokonywać na terenie nieruchomości czynności niezbędnych do oszacowania nieruchomości.

W sytuacji gdy rzeczoznawca działa na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów, w celu oszacowania wartości nieruchomości ma on prawo wstępu nie tylko na teren nieruchomości stanowiących własność publiczną, ale także na teren nieruchomości prywatnych. Prawo to przysługuje mu bez względu na rodzaj postępowania, a więc zarówno wówczas, gdy jego czynności związane są z postępowaniem administracyjnym, jak i gdy są związane z postępowaniem sądowym lub sądownoadministracyjnym.

Przepis nie przyznaje rzeczoznawcy majątkowemu prawa wstępu na teren szacowanej nieruchomości, gdy działa on na zlecenie innych osób lub podmiotów. Oczywiście jest jednak, że ten, kto zlecił oszacowanie własnej nieruchomości, albo jest użytkownikiem zainteresowanym nabyciem nieruchomości, z której korzysta, powinien we własnym interesie umożliwić rzeczoznawcy wstęp na jej teren w celu wykonania czynności niezbędnych do określenia jej wartości.

3.3. Ocena operatu

To, czy wycena została przeprowadzona prawidłowo, ma znaczenie zarówno dla rzeczoznawcy, jak i dla zamawiającego. Ma też ogromne znaczenie dla nieruchomości publicznych zarówno ze względu na wielką wartość tego majątku, jak i dlatego, że wiele czynności dotyczących takich nieruchomości jest związanych z określeniem ich wartości przez rzeczoznawcę majątkowego. Z tego względu ustawodawca powierzył ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, która obowiązana jest dokonać takiej oceny w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

Do oceny operatu obowiązany jest bowiem również organ, na którego zlecenie operat został wykonany, jednak ocenia on operat przede wszystkim od strony formalnej, pod względem kompletności i przydatności dla określonego celu, nie wnikając w merytoryczną wartość wyceny, gdyż nie może samodzielnie wnikać w merytoryczną zawartość operatu szacunkowego w takim zakresie, w jakim wymagana jest wiedza fachowa, potwierdzona nabyciem uprawnień rzeczoznawcy majątkowego²⁰. Oceny takiej władna jest dokonać organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust 1 u.g.n. Do merytorycznej oceny sporządzenia operatu szacunkowego nie jest też uprawniony sąd²¹. Biorąc jednak pod uwagę inne przesłanki, organ może zakwestionować prawidłowość operatu bez zlecenia jego oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych²².

W przypadku stwierdzenia istotnych wad operatu obowiązkiem organu jest zwrócenie się do rzeczoznawcy o ich skorygowanie. Niedopuszczalne jest przy tym zastępowanie operatu złożonego już do akt „nowym” operatem sporządzonym przez tego samego rzeczoznawcę, opatrzonym tą samą datą, ale opartym na odmiennych założeniach, bez jakiegokolwiek odniesienia się do uprzednio sporządzonej wyceny. Taki sposób sporządzania opinii o wartości nieruchomości dyskwalifikuje ją bowiem jako wiarygodny dowód w sprawie.

Aby ocena operatu wykonana była jak najbardziej profesjonalnie, art. 157 ust.1 pkt 1 u.g.n. w aktualnym brzmieniu przewiduje, że musi ona być przeprowadzona przez zespół wyłoniony przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, składający się z co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych. W przypadku spraw trudnych ma możliwość powołać w skład zespołu większą liczbę rzeczoznawców, zwłaszcza że oceny te mogą być przydatne także w innych postępowaniach.

W skład zespołu nie mogą wchodzić osoby, które zgodnie z art. 24 k.p.a. powinny zostać wyłączone z rozpatrywania sprawy, tj. takie, które mają związek ze stronami albo miały wpływ na sporządzenie operatu. Przepis art. 157 ust. 1 pkt 2 u.g.n. zakazuje również włączać do zespołu oceniającego osoby, wobec których zachodzą inne przesłanki, mogące budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Z przepisów nie wynika, jak szczegółowo ma wyglądać ocena operatu szacunkowego. Jest ona wykonywana odpłatnie, ale nie polega na wykonaniu drugiej, konkurencyjnej wyceny. Zgodnie z charakterem opinii powinna odnosić się do ocenianego operatu i wskazywać jego prawidłowość lub ewentualne wady. Powinna obejmować weryfikację podstaw formalnoprawnych oraz kompletności operatu, ocenę wybranych metod i technik oraz komentarzy i wyjaśnień rzeczoznawcy zawartych w operacie szacunkowym. Zespół bada także określenie przedmiotu wyceny i wyceny praw, których przedmiotem jest nieruchomość, weryfikację stanu prawnego nieruchomości, opis stanu faktycznego, przeznaczenie nieruchomości, ocenę rynku i dobór nieruchomości podobnych. Zespół powinien też brać pod uwagę, że aby zrealizować cel wyceny, rzeczoznawca może czasem odejść od zazwyczaj stosowanego przy wycenie wartości rynkowej podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej i zastosować podejście mieszane, wykorzystując metodę pozostało-

20 Wyrok NSA z dnia 16 września 2016 r., I OSK 2938/14.

21 Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 20 lutego 2008 r., II SA/Bd 1005/07.

22 Wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 sierpnia 2006 r., IV SA/Wa 943/06.

ściową. W celu lepszej analizy rynku i panujących na nim tendencji może też porównywać różne prawa, pod warunkiem że odpowiednio to uzasadni i wyjaśni. Opinia ta nie zastępuje rozstrzygnięć sądów. Stanowi natomiast dowód w postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej skutkujący nałożeniem kary na rzeczoznawcę majątkowego.

Akty prawne

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz.U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603, z późn. zm.

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. z 2017 r., poz. 1257.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 2017 r., poz. 459.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2017 r., poz. 1073.

Orzecznictwo

Wyrok NSA z dnia 4 października 2006 r., I OSK 417/06.

Wyrok NSA z dnia 19 stycznia 2007 r., I OSK 351/06.

Wyrok NSA z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2016/06.

Wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2008 r., I OSK 852/07.

Wyrok NSA z dnia 16 września 2016 r., I OSK 2938/14.

Wyrok NSA z dnia 7 marca 2017 r., I OSK 1146/15.

Wyrok NSA z dnia 6 kwietnia 2017 r., I OSK 1931/15.

Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 8 lutego 2005 r., II SA/Bk 717/04.

Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 20 lutego 2008 r., II SA/Bd 1005/07.

Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2017 r., I SA/Gd 1747/16.

Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 19 września 2007 r., II SA/Gl 989/06.

Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 11 kwietnia 2008 r., II SA/Gl 965/07.

Wyrok WSA w Krakowie z dnia 25 listopada 2016 r., I ACa 942/16.

Wyrok WSA w Łodzi z dnia 7 grudnia 2007 r., II SA/Łd 915/07.

Wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 sierpnia 2006 r., IV SA/Wa 943/06.

Wyrok WSA w Warszawie z dnia 14 lutego 2007 r., VIII SA/Wa 74/07.

Wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 października 2011 r., I SA/Wa 1567/11.

Assessing the Value of Real Property

SUMMARY

The assessment of real property value is made, irrespective of the nature of the value, as a result of valuation of the real property. Real estate appraiser is authorized to conduct these actions and he gives in writing his opinion regarding the value of the property in the form of appraisal study.

The way of assessing the value of real property i.e. choosing the right approach, method as well as techniques of property valuation is made by the above mentioned entity taking into account especially the purpose of the valuation, type and location of the property, the function it was assigned to in the local plan, technical infrastructure equipment level and utilities as well as available data regarding the prices of similar properties.

The whole process of real property valuation should be proceeded by a thorough analysis of real estate market including the comprehensive price analysis based on all data available. However, the scope of this market must be assessed with taking into account the differences appearing in the territory of a given town or city.

KEYWORDS

valuation, value, real property, real estate appraiser, appraisal study