

## **ROZPORZĄDZENIE**

### **RADY MINISTRÓW**

z dnia ..... 2019 r.

#### **zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.<sup>1)</sup>) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. poz. 2109, z 2005 r. poz. 1628 oraz z 2011 r. poz. 985) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 37 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„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 i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz. U. z 2018 r. poz. 1311 oraz z 2019 r. poz. 492);”;

2) w § 40 uchyla się ust. 4;

3) § 46 otrzymuje brzmienie:

„§ 46. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących przedmiot własności górniczej, o których mowa w art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 868), nie uwzględnia się wartości złoża.”;

4) w § 47 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin niestanowiących przedmiotu własności górniczej jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.”;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492, 801 i 1309.

5) w § 56 uchyla się ust. 5;

6) § 57 otrzymuje brzmienie:

„1. Operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził, oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także datę jego sporządzenia.

2. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, każdy z nich podpisuje operat szacunkowy oraz podaje imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w sposób, o którym mowa w ust. 1.”;

7) po § 57 dodaje się § 57a w brzmieniu:

„§ 57a. Dane, o których mowa w art. 155 ust. 2 ustawy, rzeczoznawca majątkowy poświadcza własnoręcznym podpisem wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, chyba że poświadczenie dokumentów możliwe jest w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1. Przepis § 57 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

8) w § 58:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy oświadcza o aktualności operatu szacunkowego oraz analizy, o której mowa w art. 156 ust. 4 ustawy. Przepis § 57 stosuje się odpowiednio.”,

b) uchyla się ust. 2.

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

**PREZES RADY MINISTRÓW**

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Dorota Chlebosz  
Dyrektor Departamentu Prawnego  
w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju  
/podpisano podpisem elektronicznym/

## UZASADNIENIE

Potrzeba opracowania *projektu rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* związana jest z przyjęciem w dniu 28 czerwca 2018 r. przez Radę Ministrów dokumentu rządowego pt.: „*Informacja dotycząca deregulacji obowiązku stosowania pieczęci/pieczątek przez obywateli i przedsiębiorców*”, na podstawie której członkowie Rady Ministrów zobowiązani zostali do podjęcia działań zmierzających do zmiany pozostających w zakresie ich właściwości aktów prawnych przewidujących obowiązek stosowania pieczęci lub pieczątek przez ww. podmioty.

*Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. poz. 2109, z późn. zm.)* przewiduje wymóg stosowania pieczęci przez rzeczoznawców majątkowych. W związku z powyższym konieczne jest podjęcie działań legislacyjnych mających na celu zniesienie tego obowiązku.

W *projekcie* przewidziano również zmiany wynikające z potrzeby dostosowania przepisów *rozporządzenia* do treści innych obowiązujących aktów prawnych, w szczególności do przepisów *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.)*, dalej: „*ustawa o gospodarce nieruchomościami*”. W wyniku nowelizacji *tej ustawy* dokonanej *ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1509)*, dalej: „*nowelizacja ustawy*”, wprowadzono bowiem zmiany w obszarze związanym m.in. z działalnością zawodową w dziedzinie gospodarki nieruchomościami. W celu zapewnienia spójności przepisów niezbędne jest zatem dokonanie nowelizacji *rozporządzenia*.

Propozycje zmian przepisów *rozporządzania* dotyczą:

- 1) **§ 37 pkt 1** – zaproponowana zmiana ma charakter dostosowujący i wynika z potrzeby dokonania korekty nazwy *ustawy* wskazanej w tym przepisie.
- 2) **§ 40 ust. 4** – uchylenie § 40 ust. 4 związane jest z koniecznością dostosowania przepisu § 40 *rozporządzenia* do treści art. 148 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W wyniku *nowelizacji ustawy* zmodyfikowano bowiem zasady rozliczania nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej przy ustalaniu opłaty adiacenckiej z tego tytułu. Zgodnie z aktualną treścią art. 148 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość wniesionych świadczeń pieniężnych. Rzeczoznawca majątkowy nie określa zatem wartości poniesionych nakładów, jak miało to miejsce dotychczas.
- 3) **§ 46 i § 47 ust. 1** – zmiana § 46 *rozporządzenia* związana jest z zawartym w treści tego przepisu odesłaniem do regulacji nieobowiązującej już *ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze*. Przepis został zmodyfikowany poprzez odesłanie do regulacji obowiązującej aktualnie *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 868)*, która zastąpiła regulację z 1994 roku. Pozostałe zmiany mają na celu dostosowanie treści przepisów do nomenklatury stosowanej na gruncie obowiązujących przepisów prawa geologicznego i górniczego. Obecnie obowiązująca *ustawa* posługuje się pojęciem „*własności górniczej*”, a nie jak dotychczas pojęciem „*części składowe*”.

4) § 56 ust. 5 – zmiana jest konsekwencją uchylecia art. 158 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* dokonanego w wyniku *nowelizacji ustawy*, który nakładał na rzeczoznawców majątkowych obowiązek sporządzania oraz przekazywania właściwym organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów ze sporządzonych operatów szacunkowych.

5) § 57 - zmiana koncentruje się na zniesieniu prawnego wymogu stosowania pieczęci przez rzeczoznawców majątkowych. Obecnie obowiązek stosowania pieczęci przez rzeczoznawcę majątkowego pojawia się w kontekście podpisywania operatu szacunkowego. Mając na uwadze bardzo istotną rolę, jaką w całym systemie gospodarki rynkowej odgrywają opinie o wartości nieruchomości, a także uwzględniając fakt, że dokumenty te mogą być sporządzane wyłącznie przez osoby posiadające państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, konieczne jest wprowadzenie rozwiązania, które z jednej strony realizować będzie wytyczne Rady Ministrów w zakresie deregulacji obowiązku stosowania pieczęci, a z drugiej zapewni odbiorcom wycen nieruchomości możliwość sprawdzenia, czy operat szacunkowy został sporządzony przez osobę do tego uprawnioną. Zgodnie z obowiązującymi przepisami rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek podpisać sporządzony przez siebie operat szacunkowy zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego. W przepisach nie został jednak określony wzór takiej pieczęci, co w konsekwencji oznacza, że nie zostały również prawnie określone elementy obligatoryjne, jakie powinny znaleźć się na takiej pieczęci. Umieszczany na pieczęci rzeczoznawcy majątkowego numer uprawnień zawodowych wynika z ugruntowanej praktyki, nie ma jednak umocowania w obowiązujących regulacjach prawnych. Zaproponowano zatem, aby operat szacunkowy zawierał podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Spełnienie wymogów formalnych stawianych wobec operatu szacunkowego będzie zatem możliwe do zrealizowania przy wykorzystaniu różnych instrumentów. Jednym z nich będzie użycie pieczętki. Wybór odpowiedniego narzędzia będzie należał do rzeczoznawcy majątkowego. Zaproponowane rozwiązanie znosi więc normatywny wymóg stosowania pieczęci przez rzeczoznawcę majątkowego, nie wykluczając jednak możliwości jej stosowania, jeżeli będzie to rozwiązanie wygodne (praktyczne). Celem projektowanej zmiany jest zatem zliberalizowanie przepisów dotyczących stosowania pieczęci przez rzeczoznawców majątkowych poprzez stworzenie katalogu możliwych form czytelnego identyfikowania tych podmiotów. Projektowana zmiana powinna ułatwić pracę rzeczoznawcom majątkowym oraz usprawnić proces sporządzania operatów szacunkowych poprzez wprowadzenie prostych, szybkich i niesformalizowanych rozwiązań umożliwiających osiągnięcie zakładanego rezultatu, jakim jest podpisanie operatu szacunkowego.

Niezależnie od powyższego należy dodać, że w przypadku chęci korzystania przez rzeczoznawcę majątkowego z pieczętki przepis wskazuje obligatoryjne elementy, jakie powinny się na niej znaleźć. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, aby zamieszczać na pieczętce także inne, dodatkowe informacje, np. dane kontaktowe, czy adres.

6) § 57a – mając na uwadze, że zgodnie z art. 155 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* przy sporządzaniu operatu szacunkowego rzeczoznawca

majątkowy wykorzystuje różnego rodzaju dane istotne z punktu widzenia wyceny nieruchomości, które mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów i rejestrów zawierających informacje o nieruchomościach, niezbędne jest wskazanie trybu w jakim rzeczoznawca majątkowy powinien te dane poświadczać. W § 57 zaproponowano dwa alternatywne sposoby podpisywania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Przeniesienie tego mechanizmu wprost do poświadczenia tych danych nie jest jednak możliwe. Nie zawsze możliwe będzie bowiem naniesienie przez rzeczoznawcę majątkowego na dokument wymaganych danych w formie nadruku, np. w przypadku odręcznych notatek z przeglądane go aktu notarialnego. W takich przypadkach jedynym „narzuconym” sposobem poświadczenia byłaby zatem pieczęć rzeczoznawcy majątkowego, co z kolei byłoby sprzeczne z ideą deregulacji obowiązku stosowania pieczęci przez obywateli i przedsiębiorców. Z uwagi na powyższe zaproponowano odrębny sposób poświadczenia danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego poprzez opatrzenie ich własnoręcznym podpisem rzeczoznawcy majątkowego wraz z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Jednocześnie pozostawiono możliwość poświadczenia tych danych w sposób wskazany w § 57, jeżeli będzie istniała taka możliwość.

- 7) § 58 – zaproponowana zmiana wynika z konieczności dostosowania przepisu do treści art. 156 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W wyniku *nowelizacji ustawy* doprecyzowano bowiem zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził. Obowiązujące obecnie przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami* przewidują możliwość potwierdzania aktualności operatu szacunkowego wyłącznie jeden raz. W związku z powyższym niezbędne jest uchylene przepisu § 58 *rozporządzenia*, w takim zakresie, w jakim odnosi się do kwestii dokonywania kolejnych (wielokrotnych) potwierdzeń aktualności operatu szacunkowego. Ponadto mając na uwadze ustawowy obowiązek dołączania do operatu szacunkowego przy potwierdzaniu jego aktualności poza stosowną klauzulą również odpowiedniej analizy prawno-ekonomicznej przedmiotu wyceny i lokalnego rynku nieruchomości doprecyzowano, że dokumenty te również powinny zostać podpisane w sposób przewidziany w przepisach *rozporządzenia*.

Proponuje się, aby *rozporządzenie* weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

*Rozporządzenie* będzie miało korzystny wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców ze względu na deregulację obowiązku stosowania pieczęci. W wyniku projektowanych zmian usunięta zostanie bariera formalna w postaci obligatoryjnego stosowania przez rzeczoznawców majątkowych pieczęci przy podpisywaniu operatu szacunkowego.

*Projekt rozporządzenia* nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

*Projekt rozporządzenia* nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.)*.

Zgodnie z art. 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248)* *projekt rozporządzenia* zostanie udostępniony

w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju. Ponadto stosownie do § 52 ust. 1 *uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt* został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

*Projekt rozporządzenia* nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.