

---

# XXIX KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH „BIEGŁY RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – POTENCJAŁ ZAWODU I FUNKCJI”

## WNIOSKI RADY PROGRAMOWEJ PO KONFERENCJI

Po blisko 25 latach funkcjonowania ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) dostrzegamy pilną potrzebę pogłębionej, merytorycznej dyskusji nad rolą biegłego w ustalaniu wartości nieruchomości i stanem dzisiejszego rzeczoznawstwa majątkowego. U progu tej dyskusji jako jedno z wielu, postawiliśmy pytanie: **czy obowiązujące uwarunkowania prawne oferują instrumenty umożliwiające obiektywne i sprawne rozstrzygnięcie sporów o wartość nieruchomości?** Podczas Konferencji wyraźnie wybrzmiała potrzeba wypracowania nowych rozwiązań umożliwiających lepsze i bardziej efektywne prowadzenie postępowań z udziałem dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Prelegenci podczas swoich wystąpień wskazali ponadto, jak złożonym i szerokim pojęciem jest wartość nieruchomości. Właściwe rozumienie wartości nieruchomości ma fundamentalne znaczenie dla wypracowania mądrych narzędzi prawnych obsługujących sprawne prowadzenie sporów o tę wartość właśnie.

Z treści wystąpień Prelegentów oraz z przebiegu dyskusji wnioskujemy, że znajdujemy się w kluczowym momencie, w którym waży się przyszłość zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Dostrzegamy, że zinstytucjonalizowani odbiorcy wycen zaczynają poszukiwać rozwiązań umożliwiających podjęcie ustaleń w sferze wartości nieruchomości poza operatem szacunkowym (mapy wartości, oparcie opłat przekształceniowych na wcześniej obowiązujących stawkach, system procentowych bonusów)<sup>1</sup>. Warto w tym miejscu postawić retoryczne w zasadzie pytanie, jak długo jeszcze systemowo tolerowany będzie problem trwających przez wiele lat postępowań sądowych i administracyjnych, z tego tylko powodu, że kwestionowany jest operat szacunkowy? Tak naprawdę powszechnie wiadomo, że kwestionowana jest określona w nim wartość nieruchomości. W istniejących obecnie uwarunkowaniach prawnych, powoływani są kolejni, i kolejni biegli, sporządzane są kolejne, i kolejne operaty szacunkowe. To diagnoza, która niczego nowego nie odkrywa, znamy ją wszyscy. Skoro znamy grunt, po którym stąpamy, potraktujmy go może jak punkt odbicia do lepszej przyszłości. Określmy cel oraz wskażmy drogę. W poniższych punktach wskazujemy obszary uregulowań prawnych wymagające pogłębionej analizy oraz

---

<sup>1</sup> Por. Prelekcję Dyrektora Lecha Filipiaka, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1495), projekt ustawy z dnia 15 września 2022 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy 2349).

zmian, wypracowanych w gronie ekspertów z dziedzin prawa, ekonomii, rzeczoznawstwa majątkowego oraz gospodarki nieruchomościami.

## **1. Nowelizacja obejmująca kwalifikowaną ocenę operatów szacunkowych**

Z wystąpień i dyskusji można wywnioskować, że pilnie potrzebujemy reformy zasad kwalifikowanej oceny operatu szacunkowego, a w ślad za tym, zmiany zasad postępowania przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Zgodnie z postulatami wygłoszonymi podczas konferencyjnej prelekcji, reforma powinna dać narzędzia do udzielenia odpowiedzi nie tylko na pytanie o prawidłowość procesu wyceny, ale także na pytanie o prawidłową wartość. W ocenie Rady Programowej termin „prawidłowa wartość” wymaga pogłębionej dyskusji i być może przeformułowania na potrzeby zmian legislacyjnych. W celu zachowania spójności wypowiedzi, termin ten będzie powoływany konsekwentnie w dalszej części tekstu, zostanie jednak ujęty w cudzysłów. Należałoby ponadto dopełnić ww. propozycję zmian rozwiązaniem na wypadek orzeczenia o nieprawidłowym operacie szacunkowym i „nieprawidłowej wartości”. Właściwym kierunkiem wydaje się wskazanie przez zespół opiniujący „prawidłowej wartości” (terminologia do dalszej dyskusji) oraz przedziału szacowania. Istotą tej propozycji jest przyspieszenie postępowań sądowych i administracyjnych poprzez wyeliminowanie konieczności zlecenia kolejnego operatu szacunkowego i stworzenie możliwości oparcia rozstrzygnięcia na ww. opinii.

Wydana na podstawie obowiązującego *de lege lata* art. 157 ust. 1 u.g.n. ocena prawidłowości operatu szacunkowego nie rodzi skutków prawnych w sferze jego tzw. ważności. Ocena ta zasila natomiast materiał dowodowy w danej sprawie. Nie ma charakteru rozstrzygającego i tak jak każdy inny dowód podlega weryfikacji pod względem przydatności i wiarygodności, oczywiście w granicach swobodnej oceny dowodów. Mając na uwadze, że ocena, podobnie jak operat szacunkowy, zawiera elementy wiadomości specjalnych, rodzi się szereg pytań i wątpliwości, jak ustawić granicę weryfikacji dowodowej oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego. Trzeba podkreślić, że przewidziana w przepisie art. 157 u.g.n. kwalifikowana ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w żadnym razie nie wyłącza, ani tym bardziej nie substytuuje konieczności dokonania przez sąd lub organ oceny przydatności dowodowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w granicach wszakże swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 k.p.c. i art. 80 k.p.a. Mając na uwadze zasady szybkości i prostoty prowadzenia postępowań, ww. uwarunkowanie dowodowe kwalifikowanej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego rodzi pytanie o sens kierowania operatów do opiniowania w trybie 157 u.g.n. Wynik takiej oceny stanowi bowiem kolejny dowód wymagający weryfikacji. Nie daje ponadto odpowiedzi na kluczowe pytanie związane z potrzebą powołania biegłego

rzecznawcy majątkowego, tj. ile warta jest nieruchomość jako przedmiot prawa własności, bądź ile warte jest związane z nią inne prawo rzeczowe. Ostatecznie procedura opiniowania operatu szacunkowego w trybie 157 u.g.n. niejednokrotnie wydłuża postępowanie o dodatkowych parę miesięcy, nie rozstrzygając przy tym o kluczowym dla danego procesu zagadnieniu, tj. o wartości.

Kolejne dostrzeżone podczas Konferencji problemy odnoszą się do:

- braku systemowej kontroli nad ilością wykonywanych ocen w trybie art. 157 u.g.n. tego samego operatu szacunkowego, aktualnie nie jest prowadzony centralny rejestr dokonanych ocen, ta sama wycena może podlegać wielokrotnej kwalifikowanej weryfikacji przez różne zespoły rzeczoznawców majątkowych, bywa, że bez wiedzy jej autora;
- braku jednolitej dla całego środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych procedury oceniania operatów szacunkowych, poszczególne organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych tworzą własne reguły oceny w trybie 157 u.g.n., bądź nie mają ich wcale;
- braku systemowej procedury odwoławczej od wyniku oceny oraz braku wskazania organu, który rozpatrywałby takie odwołanie, pozostawia to rzeczoznawcy możliwość skarżenia wydanej oceny jedynie przez sądem powszechnym w trybie cywilnym, nie jest to rozwiązanie efektywne, ani czasowo, ani też finansowo;
- dublowanie opiniowania operatów szacunkowych w dwóch kwalifikowanych trybach: z art. 157 u.g.n. oraz w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej – art. 194 u.g.n. (operat szacunkowy w przeważającej ilości przypadków stanowi bowiem główny materiał dowodowy w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej), może to prowadzić do instrumentalnego wykorzystywania ww. instytucji do walki z kwestionowaną wyceną, w przypadku postępowania przed KOZ efekty takiego działania oddziałują bezpośrednio na sytuację zawodową rzeczoznawcy majątkowego; co nie powinno mieć miejsca w sytuacji, gdy jedynym powodem skierowania rzeczoznawcy przed KOZ są uwagi do operatu szacunkowego.

## Wnioski de lege ferenda:

**Gruntowna nowelizacja zasad kwalifikowanego opiniowania operatów szacunkowych, w drodze zmiany art. 157 u.g.n. Alternatywnie, usunięcie art. 157 u.g.n. i stworzenie nowych przepisów oraz norm prawnych, uwzględniających co następuje.**

1. Centralny rejestr opiniowanych wycen i zakaz powtórnego opiniowania operatu szacunkowego, zgodnie z obowiązującą w polskim systemie prawnym zasadą: *ne bis in idem* (nikogo nie można sądzić dwa razy w tej samej sprawie).
2. Prawo do systemowego zakwestionowania wydanego orzeczenia przed organem II instancji, stanowiące wyraz poszanowania konstytucyjnego prawa do zaskarżania orzeczeń i wydanych decyzji (art. 78 Konstytucji).
3. Zabezpieczenie procesu kwalifikowanej oceny przed dowolnością i arbitralnością poprzez wprowadzenie jednolitych zasad oraz procedury opiniowania.
4. Wprowadzenie kryteriów kompetencyjnych dla osób wchodzących do zespołów opiniujących.
5. Poszerzenie zakresu weryfikacji prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego o wynik szacowania. Zdajemy sobie przy tym sprawę, że jest to kwestia wymagająca gruntownego systemowego przemyślenia i dyskusji środowiskowej. Jeśli oceny dokonywane w trybie kwalifikowanym będą prowadziły do określenia wartości nieruchomości lub wskazania przedmiotu szacowania, należy zdawać sobie sprawę z bardzo poważnych konsekwencji prawnych takiego rozwiązania. Będzie to instytucja działająca *de facto* w trybie odwoławczym od operatu szacunkowego, stanowiącego w takim wypadku orzeczenie o wartości nieruchomości w „pierwszej instancji”. Rozwiązanie takie będzie zbliżone do modelu arbitrażowego rozwiązania sporu o wartość nieruchomości, o którym wielokrotnie była mowa podczas Konferencji. W takim wypadku orzeczenie o wartości, powinno być wydane wyłącznie za zgodą wszystkich stron postępowania i powinno mieć wiążącą rangę dowodową dla sprawy głównej, w której oceniany operat szacunkowy stanowił dowód z opinii biegłego. Wówczas wszczęcie postępowania w sprawie kwalifikowanej oceny operatu szacunkowego, powinno prowadzić do zawieszenia postępowania głównego (cywilnego lub administracyjnego), a wydane przez zespół opiniujący orzeczenie, w jego ostatecznej formie, powinno mieć rangę wiążącą dla decydenta procesowego (sąd lub organ).
6. Regulacja zasad prowadzenia postępowania wyjaśniającego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej poprzez wyłączenie możliwości opiniowania operatów szacunkowych. W celu

stwierdzenia, czy rzeczoznawca majątkowy przekroczył uprawnienia zawodowe, działania Komisji powinny ograniczać się ściśle do przesłanek z art. 175 ust. 1-3 u.g.n., tj. w szczególności do zweryfikowania, czy rzeczoznawca majątkowy działa z należytą starannością, czy narusza zasady etyki zawodowej, czy złamał zasadę bezstronności w wycenie nieruchomości, czy dochował tajemnicy zawodowej. W przypadku wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i wykonania go z należytą starannością, KOZ powinna skierować wycenę do zespołu opiniującego w trybie kwalifikowanym, posiadającego ustawowe kompetencje w tym zakresie.

## **2. „Ekspert-witness” i zewnętrzna opinia eksperta**

Wzrost popularności instytucji „ekspert-witness” (tzw. prywatny ekspert) wskazuje, że odbiorcy operatów szacunkowych mają potrzebę konfrontowania się z opinią biegłych sądowych (tut. z określoną wartością) poprzez konfrontację z udziałem powołanych we własnym zakresie ekspertów. Także obowiązujący od 2019 r. art. 278<sup>1</sup> k.p.c. wskazuje, że istnieje procesowe zapotrzebowanie na sięganie po zewnętrzne ekspertyzy. Instytucje „świadka eksperta” i „zewnętrznej opinii” w systemie prawnym obecne są jednak poza systemem postępowania administracyjnego i w zasadzie poza systemem ogólnego procesu cywilnego, tj. w bardzo ograniczonym zakresie: do postępowań uproszczonych i postępowań prowadzonych przez inny organ władzy publicznej na podstawie ustawy. Nadto w dominującej wykładni prawa procesowego, zewnętrzna opinia eksperta ma status jedynie dowodu z dokumentu, wspierającego wyjaśnienia strony postępowania, poza rangą dowodu z opinii biegłego.

### **Wnioski de lege ferenda**

Rozpoczęcie prac w interdyscyplinarnym zespole eksperckim (obejmującym w szczególności prawników, rzeczoznawców majątkowych i przedstawicieli administracji publicznej) nad nowelizacją prawa procesowego w następującym zakresie.

1. Dopuszczenie do postępowania sądowego i administracyjnego możliwości zawierania umów dowodowych w zakresie wyboru eksperta, który będzie pełnił funkcję biegłego w sprawie.
2. Doprecyzowanie art. 278<sup>1</sup> k.p.c. poprzez uregulowanie zasad postępowania z zewnętrzną opinią eksperta oraz jej autorem (czy autor powinien zostać powołany do roli biegłego dodatkowym postanowieniem dowodowym? Co dalej z opinią w przypadku zgłoszenia uwag i wątpliwości co do jej przydatności dowodowej?).

3. Połączenie ról procesowych świadka i eksperta w osobie „świadka-eksperta” w przypadku dostarczenia przez stronę tzw. prywatnej ekspertyzy. Wprowadzenie do procedur instytucji świadka-eksperta, umożliwiłoby organowi i sądowi przesłuchanie autora przedłożonej ekspertyzy na okoliczność dowodu obejmującego wiadomości specjalne jak również konfrontację między świadkiem-ekspertem a biegłym powołanym w postępowaniu. Rozwiązanie takie wiązałoby się przy tym z możliwością wydania orzeczenia nie tylko w oparciu o opinię powołanego biegłego ale także na podstawie prywatnej ekspertyzy. Rozwiązania systemowego wymagają przy tym zasadnicze kwestie obejmujące następujące ryzyka: przekroczenia przez sąd lub organ swobodnego uznania oraz nierównowagi ekonomicznej stron postępowania. W związku z tym wprowadzenie powyższych rozwiązań powinno uwzględniać:

- opracowanie kryteriów dopuszczalności dowodu z zeznań świadka-eksperta oraz oceny tego materiału dowodowego, tak aby możliwie zobiektywizować pozycję dowodową i zniwelować skutki relacji z jedną ze stron sporu;
- w celu wyeliminowania ekonomicznej nierównowagi między stronami, a tym samym ryzyka naruszenia zasady równości stron w postępowaniu, dopuszczenie dowodu w randze „expert-witness” powinno odbywać się wyłącznie za zgodą wszystkich stron postępowania.

### **3. Mediacja i arbitraż w wycenie**

Żadne z ww. zaproponowanych rozwiązań obejmujących: kwalifikowaną ocenę operatu wraz z oszacowaną w nim wartością nieruchomości, przyjmowanie do postępowania zewnętrznych opinii z opcją konfrontacji ekspertów, nie zafunkcjonuje prawidłowo w przypadku sporów o wartość nieruchomości, bez uprzedniej zmiany uregulowań prawnych dotyczących operatu szacunkowego. W obowiązującym porządku prawnym niewątpliwie brakuje narzędzi do rozwiązywania konfliktów skupionych wokół wartości nieruchomości. Stworzenie dobrze przemyślanych ram prawnych dających możliwość mediacji na temat wysokości opłaty, ceny, wynagrodzenia, odszkodowania, może przyczynić się nie tylko do usprawnienia postępowań opartych na wartości nieruchomości ale też do wzmocnienia rangi i wartości dowodowej samych operatów szacunkowych.

Zrozumienie złożonej istoty wartości nieruchomości zgodnie z przekazem Prelegentów Konferencji, otwiera drogę do oderwania wartości od jednej kwoty i pozwala zamknąć ją w ramach przestrzeni

szacowania, czy precyzyjniej rzecz ujmując, w przedziale wartości, wskazanym w operacie szacunkowym. Nomenklatura ta wymaga z pewnością pogłębionej dyskusji i uzgodnienia środowiskowego. Wierzymy jednak, że sformułowania „przeźreń szacowania”, „przedział wartości” są dobrze przez nas zrozumiane, tj. zgodnie z kontekstem wygłoszonych Prelekcji. Rozumienie takie uprawnia następnie do prowadzenia bezpiecznej mediacji w określonych przez biegłego granicach wartości, nt. opłaty, odszkodowania, czy też ceny transakcyjnej. Ważne jest przy tym, aby podstawą takich ustaleń był zawsze operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego. Utożsamienie wartości nieruchomości z określoną przestrzenią, pozwoli wreszcie na arbitralne rozstrzygnięcie sporów w tym zakresie, czy to przez organ lub sąd po konfrontacji ekspertów, czy też przez specjalnie powołany do tego celu organ (vide uwagi dot. art. 157 u.g.n.).

### **Wnioski de lege ferenda**

Powołanie interdyscyplinarnego zespołu ekspertów (w szczególności prawnicy, rzeczoznawcy majątkowi, przedstawiciele organów administracji publicznej) w celu opracowania bezpiecznych zasad prowadzenia oraz rozwiązywania sporów o wartość nieruchomości.

1. Bezwzględne zachowanie art. 7 u.g.n., zgodnie z którym „jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.”
2. Wprowadzenie do działu IV ustawy o gospodarce nieruchomościami zmian uprawniających do opierania rozstrzygnięć procesowych opartych nie tylko na wyniku wyceny ograniczonym do jednej kwoty ale także na podstawie przedziału wartości. Art. 150 ust. 1 u.g.n. mógłby zyskać następujące brzmienie:
  1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
    - 1) określenia wartości rynkowej;
    - 2) określenia wartości odtworzeniowej;
    - 3) ustalenia wartości katastralnej;
    - 4) (uchylony);
    - 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach;
    - 6) - określenia przedziału wartości, stanowiącego podstawę określenia wyniku wyceny oraz innych ustaleń podejmowanych na mocy odrębnych przepisów.
3. Usunięcie z działu IV ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisu art. 157 u.g.n. w całości. Wprowadzenie w to miejsce zupełnie nowych uregulowań kwalifikowanego opiniowania operatów

szacunkowych wraz z określoną wartością, zgodnie z uwagami *de lege ferenda* w pkt 1 tego opracowania. Warto rozważyć, czy nie należałoby powołać w to miejsce nowej instytucji, zbliżonej rangą do sądu arbitrażowego.

4. Dodanie przepisów w randze *lex specialis*, umożliwiających oparcie ustaleń w obszarze ceny, odszkodowania, opłaty, wynagrodzenia itp., nie tylko na sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii o wartości nieruchomości, ale także na podstawie i w granicach przedziału wyceny w operacie szacunkowym. W celu uniknięcia nadużyć i wyeliminowania zachowań o charakterze korupcyjnym, konieczne jest przy tym ustawowe zastrzeżenie, że oparcie ww. ustaleń może zostać podjęte wyłącznie w warunkach mediacji, o której mowa w przepisach k.p.c. i k.p.a. Mediacja oparta na przedziale wyceny powinna być prowadzona przed mediatorem posiadającym uprawnienia zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości lub zespołem mediatorów, w którego składzie znajdzie się przynajmniej jeden rzeczoznawca majątkowy.
5. Precyzyjne uregulowanie sposobu określania przedziału wyceny oraz prezentowania wyniku w operacie szacunkowym w rozporządzeniu wykonawczym z zakresu wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

#### **4. Ważność operatu szacunkowego**

Podczas prelekcji konferencyjnych wyraźnie wybrzmiał problem aktualności operatów szacunkowych. Ustawowo określone ramy ważności operatu szacunkowego do 12 miesięcy ograniczają możliwość wykorzystania operatu szacunkowego. Zwrócono uwagę, że instytucja klauzul potwierdzających aktualność operatu nie zdaje egzaminu zadowalająco. Skutkuje to koniecznością powoływania kolejnych biegłych. Mając na uwadze, że art. 156 ust. 3 u.g.n. daje jedynie domniemanie aktualności operatu szacunkowego, sztuczne określenie ram czasowych do 12 miesięcy może być mylące i w obliczu zachowań rynku trudno je uzasadnić. Jeśli w ślad za art. 156 ust. 3 *in fine* przyjąć, że operat szacunkowy pozostaje aktualny tak długo, jak długo czynniki warunkujące poziom określonej w nim wartości nie uległy istotnym zmianom, termin 12 miesięcy wydaje się zbędnym ograniczeniem. Jako przykład mogą tu posłużyć mapy do celów projektowych, które są wykonywane przez geodetów z odpowiednimi uprawnieniami zawodowymi. Mapy te zasadniczo nie mają terminu ważności i są ważne tak długo jak nie wystąpiły zmiany, które skutkowałyby koniecznością wykonania nowej mapy do celów projektowych. Odbiorca operatu szacunkowego w każdym czasie użytkowania tego opracowania powinien wiedzieć, że ma możliwość zwrócenia się do autora z zapytaniem o jego aktualność. Negatywna ocena aktualności operatu szacunkowego, dokonana przez jego autora, powinna bezwzględnie wyłączać możliwość dalszego wykorzystania do celu, dla którego został opracowany.

## Wnioski de lege ferenda

**Przepis art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie aktualności operatu szacunkowego mógłby brzmieć następująco:**

Art. 156. [Operat szacunkowy]

(...)

3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, ~~przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że~~ **pod warunkiem, że od dat istotnych dla określenia wartości nie** 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, W przypadku wystąpienia zmian, o których mowa w ust. 3, dalsze wykorzystanie operatu szacunkowego możliwe jest wyłącznie~~ po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, ~~w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3,~~ chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

5. Przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych

Uwaga, spod reżimu aktualności, zgodnie z art. 156 ust. 5 u.g.n, wyłączone są operaty szacunkowe określające wartość na daty historyczne (np. na dzień sprzedaży nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania planistycznego).

Proponowana ww. zmiana wymaga jednak zastrzeżenia. Po całkowitym zdjęciu granicznego terminu wykorzystywania operatu szacunkowego, istnieje uzasadnione ryzyko nadużyć w postępowaniach. Może pojawić się zjawisko instrumentalnego kwestionowania aktualności operatu szacunkowego. Nawet w bardzo krótkim czasie po jego sporządzeniu. W związku z tym konieczne jest wypracowanie rozwiązań zabezpieczających aktualność wyceny przy braku możliwości wykazania jednoznacznych zmian w stanie nieruchomości i czynnikach wpływających na określoną wartość.

Mamy nadzieję, że przedstawione tutaj kierunki i propozycje zmian dadzą asumpt do dalszej dyskusji i owocnej współpracy Prawodawcy z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Przedstawicielami środowisk prawniczych i organów administracji publicznej. Liczymy na wypracowanie nowych, lepszych uwarunkowań prawnych, gwarantujących sprawne procedury oraz efektywne wykorzystanie kompetencji rzeczoznawców majątkowych wszędzie tam, gdzie zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości.

Opracowała we współpracy  
z **Radą Programową Konferencji:**  
Monika Drobyszewska

Wrocław, 26 września 2022 r.

[Strona główna - XXIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych \(srm.wroclaw.pl\)](http://srm.wroclaw.pl)