

Sabina Żróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Polska

e-mail: zrobek@uwm.edu.pl

ORCID: 0000-0001-9481-7262

Małgorzata Renigier-Biłozor

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Polska

e-mail: malgorzata.renigier@uwm.edu.pl

ORCID: 0000-0002-4630-7564

Marek Walacik

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Polska

e-mail: marek.walacik@uwm.edu.pl

ORCID: 0000-0003-1904-476X

DEFINICJA PRAWNA WARTOŚCI RYNKOWEJ W TEORII I PRAKTYCE WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE¹

LEGAL DEFINITION OF MARKET VALUE IN THEORY AND PRACTICE OF PROPERTY VALUATION IN POLAND

Abstract

The authors of this paper emphasize the need for an in-depth analysis of the definition of property market value. In Polish law methods of property valuation is regulated predominantly by the Act on real estate management, the Regulation of the Council of

¹ Artykuł powstał w ramach projektu badawczego OPUS-17 Narodowego Centrum Nauki (nr 2019/33/B/HS4/00072).

Ministers on real estate valuation and preparation of a valuation report, and by two acts on taxation – on civil law transactions and on tax on personal income. It has been shown that the terms used in these regulations, such as “market value”, “price”, “comparable property”, cause interpretational problems. This is evidenced in court ruling, in the literature of the subject, and in the interpretations published by the organizations of professional property valuers. Based on the research results, as well as on the real estate valuation theory and practice, the authors offer recommendations for changes in the legal regulations, restoration of the original rank of professional real estate valuation standards, and the establishment of a new type of value. The rationale behind these proposals is care for quality of valuation and elimination of at least a limited number of appeals against the estimated market value of the properties.

KEYWORDS

real estate, valuation methods, market value, legal acts, property valuer, valuation standards

SŁOWA KLUCZOWE

nieruchomości, metody wyceny, wartość rynkowa, akty prawne, rzeczoznawca majątkowy, standardy wyceny

I. WSTĘP

We współczesnym świecie prawidłowo określona wartość nieruchomości obok regulowania praw do terenu, sposobów użytkowania gruntów i zagospodarowania terenu jest istotnym filarem nowoczesnego systemu administrowania gruntami. Wiedza stron różnych postępowań administracyjnych o wartości nieruchomości jest także doniosłym zagadnieniem społecznym. Z tego względu w postępowaniach, których przedmiotem są nieruchomości, niejednokrotnie pojawia się problem ich właściwej wyceny. Jest on o tyle istotny, że najczęściej operat szacunkowy nieruchomości stanowi podstawę m.in. do wypłaty odszkodowania, zwrotu poniesionych nakładów, ustalenia wysokości opłat planistycznych, wysokości podatków od czynności cywilnoprawnych. Ważność tej tematyki badawczej wynika z faktu, że w Polsce istnieje wysoce zinstytucjonalizowany system wyceny nieruchomości, a rzeczoznawcy majątkowi są ograniczani tymi zapisami w zakresie metodyki wyceny i przygotowywania operatów szacunkowych.

Najważniejszym aktem normatywnym w Polsce regulującym zagadnienia rzeczoznawstwa majątkowego i szacowania nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami². Zakres tej regulacji ustawowej jest bardzo szeroki, gdyż ustawę stosuje się nie tylko w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, lecz także do nieruchomości wszystkich innych właścicieli, użytkowników wieczystych i podmiotów posiadających ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości. Określa ona także rodzaje wartości podlegające określeniu przez rzeczoznawcę majątkowego. Są to wartości: rynkowa, odtworzeniowa, katastralna oraz inne przewidziane w odrębnych przepisach.

Na potrzeby artykułu rozważane będą zapisy dotyczące wartości rynkowej. Taki zakres analizy wynika z faktu wiodącej roli, jaką pełni wartość rynkowa w sferach gospodarczej (np. inwestowanie), społecznej (np. polityka mieszkaniowa, odszkodowania), a nawet w kreowaniu polityki krajowej (np. system kredytowania, likwidacja użytkownika wieczystego). Zgodnie z powołaną ustawą o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Do jej określania upoważnione są jedynie osoby fizyczne mające uprawnienia zawodowe nadane przez właściwego ministra. Istotny jest także zapis art. 174 u.g.n., zgodnie z którym biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości i osoba ta nie może odmówić pełnienia tej funkcji. Są oni zobowiązani do wykonywania czynności szacowania z należytą starannością zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Za potrzebą podjęcia tej tematyki przemawia także dokonana w 2021 r. zmiana zapisów art. 175 ust. 1 u.g.n. polegająca na wykreśleniu zwrotu „i standardami zawodowymi”³. Obecnie rzeczoznawcy dokonują wyceny jedynie z uwzględnieniem przepisów prawa. Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”⁴ zachowuje moc do 9 września 2023 r.

Problem badawczy i praktyczny polega na tym, że przepisy prawa w zakresie wyceny nieruchomości z jednej strony są dość ogólne i dają możliwość zbyt swobodnych interpretacji lub są za szczegółowe, jeśli wziąć pod uwagę charakter

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899, z późn. zm.); dalej: u.g.n.

³ Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 1561).

⁴ Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dz.Urz. Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 2017 r., poz. 59).

rynku nieruchomości^{5,6}. Negatywne skutki takiej sytuacji niejednokrotnie dotyczyły zarówno samych rzeczoznawców, jak i – co ważniejsze – obywateli i instytucji publicznych. Aby zminimalizować wpływ czynników oddziałujących na określoną wartość, należy rozpoznać przyczyny błędnych lub nietrafionych wycen.

Głównym celem opracowania jest wykazanie, które zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i dwóch ustaw podatkowych^{7,8} budzą kontrowersje lub wątpliwości, jeśli chodzi o ich praktyczne zastosowanie w procedurach wyceny nieruchomości. Podjęto także próbę sformułowania rekomendacji zmiany lub uzupełnienia tych aktów prawnych.

Artykuł ma następującą strukturę: rozdział I stanowi wprowadzenie do ogólnie pojętej problematyki określania wartości rynkowej. Rozdział II koncentruje się na definicji prawnej pojęcia wartości rynkowej oraz jej interpretacji, podczas gdy w rozdziale III zostały ukazane regulacje prawne określania wartości rynkowej i ich implikacje praktyczne. W rozdziale IV zostały zaś sformułowane wnioski z przedstawionych badań oraz rekomendacje szczegółowe.

II. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI – DEFINICJA PRAWNA I JEJ INTERPRETACJA

Ze względu na rolę nieruchomości, jaką pełnią one we współczesnych gospodarkach wszystkich krajów, podejmowaniu wielu różnych decyzji towarzyszy pojęcie „wartość”. Termin „wartość” może oznaczać: to, ile coś jest warte pod względem materialnym, być cechą tego, co jest dobre pod jakimś względem, to liczba określająca, ile jednostek zawiera dana wielkość fizyczna lub wielkość mogąca zastąpić wyrażenie algebraiczne, jego zmienne⁹. Nie ma jednej wartości absolutnej, są różne rodzaje wartości, w tym także dotyczące nieruchomości.

Z tego względu na obszarze nauki i praktyki z zakresu nieruchomości na arenie międzynarodowej używane jest pojęcie „podstawa wartości” i oznacza

⁵ J. Konowalczyk, *The Problem of Reflecting the Market in the Legal Principles of Real Estate Valuation in Poland. How to Eliminate the “Legal Footprint”*, “Real Estate Management and Valuation” 2017, Vol. 25, No 2.

⁶ K. Gabrel, *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w kompetencjach środowiska zawodowego*, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/645-standardy-zawodowe-rzeczoznawcow-majatkowych-w-kompetencjach-srodowiska-zawodowego> (dostęp: 21.08.2022 r.).

⁷ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1128, z późn. zm.); dalej: u.p.d.f.

⁸ Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 111, z późn. zm.); dalej: u.p.c.c.

⁹ *Słownik Języka Polskiego PWN*, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/wartosc.html> (dostęp: 21.01.2022 r.).

ono najważniejsze założenia, na których będą się opierały określone konkretne rodzaje wartości^{10,11,12,13}. Różne założenia wyjściowe (np. data wyceny, data stanu nieruchomości, warunki transakcji) przyjmowane w wycenie najczęściej powodują, że dla tej samej nieruchomości otrzymuje się inną podstawę wyceny, czyli inny rodzaj wartości, i zwykle wyrażoną inną kwotą pieniężną. Stąd tak ważne jest, aby podstawa wartości była odpowiednia do celu, dla którego wartość będzie wykorzystana. Podstawa wartości może przesądzać zaś o wyborze sposobu wyceny. Za „królową” wartości uznaje się wartość rynkową. Źródłem prawnej definicji rynkowej w Polsce jest ustawa o gospodarce nieruchomościami. Na przestrzeni lat ulegała ona modyfikacjom (np. przewidywana cena, najbardziej prawdopodobna cena). W 2013 r. po ukazaniu się rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (art. 4 motyw 76)¹⁴, które jest elementem obowiązującego prawa państw członkowskich w zakresie wykonywania wycen na potrzeby sektora bankowego, a więc także prawem obowiązującym na terenie Polski, chcąc usunąć powstały dysonans z dotychczasową definicją, do ustawy o gospodarce nieruchomościami przeniesiono w 2014 r. „unijną” definicję. Od tego czasu definicja wartości rynkowej zapisana w art. 151 ust. 1 u.g.n. brzmi: „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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Tym samym definicja ta została zharmonizowana także ze standardami zawodowymi powszechnie akceptowanymi na arenie międzynarodowej^{15,16,17,18}.

Z przytoczonej definicji wyłania się koncepcja wartości rynkowej i zbiór założeń fundamentalnych dla procesu jej określania, a mianowicie:

1) przedmiotem wyceny jest nieruchomość wraz z jej cechami prawnymi, fizycznymi i ekonomicznymi oraz faktycznymi możliwościami i ograniczeniami;

¹⁰ International Valuation Standards Council, *International Valuation Standards*, London 2021; dalej: IVS 2021.

¹¹ The Appraisal Foundation, *The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, Washington 2019; dalej: USPAP 2019.

¹² The European Group of Valuers' Associations, *European Valuation Standards*, Brussels 2020; dalej: EVS 2020.

¹³ The Royal Institution of Chartered Surveyors, *RICS Valuation – Global Standards*, London 2021; dalej: RB 2021.

¹⁴ Dz.Urz. UE L nr 176 z 2013 r., s. 1; dalej: rozporządzenie 575/2013.

¹⁵ IVS 2021.

¹⁶ EVS 2020.

¹⁷ USPAP 2019.

¹⁸ RB 2021.

2) wynik wyceny stanowi szacunkową kwotę pieniężną;

3) jest to najbardziej prawdopodobna cena, jaką można osiągnąć w hipotetycznej transakcji rynkowej;

4) data wyceny oznacza datę, na którą wartość jest określana (nie może być późniejsza niż data sporządzenia operatu szacunkowego i dla której dowody na jej poparcie mają być istotne), a nie datę, w której wycena jest wykonywana. Sporządzanie raportu (operatu) z wyceny nigdy nie nastąpi wcześniej niż data wyceny, ponieważ oznaczałoby to, że rozważane były okoliczności, które jeszcze nie wystąpiły;

5) kupujący i sprzedający stanowią hipotetyczne, niezależne i konkurencyjne strony transakcji, co oznacza transakcję dokonaną „na warunkach rynkowych”¹⁹. Założenie to jest bardzo ważne, ponieważ może mieć konsekwencje prawne i podatkowe;

6) wartość odzwierciedla te cechy nieruchomości, które są istotne dla typowych uczestników rynku;

7) strony transakcji mają stanowczy zamiar zawarcia transakcji, ale nie działają pod przymusem i nie są nadmiernie zdeterminowane, aby zawrzeć transakcję. Mają one wiedzę nie tylko o nieruchomościach, lecz także o rynku, a zatem o dowodach, jakie mogą być dostępne, na podstawie których można ocenić wartość nieruchomości;

8) oferowana do sprzedaży nieruchomość jest odpowiednio i wystarczająco długo wyeksponowana na rynku przed datą wyceny. Długość czasu niezbędnego marketingu może się różnić w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, aby możliwe było dotarcie informacji do dużej liczby potencjalnych nabywców²⁰.

W „światowej” koncepcji wartości rynkowej co do zasady należy uwzględnić założenie, że nieruchomość będzie użytkowana w sposób optymalny²¹, który jest fizycznie i technicznie wykonalny, dozwolony przez prawo i opłacalny finansowo²². Zgodnie z EVS 2020 wartość rynkowa powinna też odzwierciedlać tzw. wartość nadziei²³ poprzez włączenie do definicji H&BU wyrazów „bądź prawdopodobnego stania się”²⁴. Jest to istotne dla trafnego określenia wartości rynkowej w przypadku, gdy w dniu wyceny brak jest jeszcze zgody na projektowaną inwestycję, ale jest nadzieja, że taka zgoda pojawi się w najbliższej

¹⁹ Na arenie międzynarodowej używane jest wyrażenie *at arm's length*.

²⁰ S. Żróbek, M. Walacik, *Real Estate Market Value in the Light of Valuation Practices*, „Świat Nieruchomości” 2016, nr 4.

²¹ Na arenie międzynarodowej używane jest wyrażenie *highest and best use*; dalej: H&BU.

²² Zob. rozporządzenie 575/2013.

²³ Na arenie międzynarodowej używane jest wyrażenie *hope value*.

²⁴ EVS 2020, *or likely to become so*.

przyszłości^{25,26,27}. Podmioty korzystające z operatu szacunkowego powinny być świadome, że kwota określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie może być utożsamiana z ceną transakcyjną, która może zostać podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności transakcji, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą lub z ograniczonym czasem ekspozycji na rynku²⁸.

Z punktu widzenia interesów stron, których bezpośrednio lub pośrednio dotyka określona wartość nieruchomości, istotne jest, aby wyceny dokonywane przez rzeczoznawców majątkowych cechowała wysoka jakość i trafność otrzymanego wyniku. Trafność na gruncie wyceny rozumiana jest jako różnica pomiędzy określoną wartością rynkową a ceną uzyskaną za przedmiotową nieruchomość w transakcji rynkowej. Przyczyn częstych rozbieżności należy doszukiwać się w oddziaływaniu np. następujących czynników:

- zmiany pomiędzy popytem a podażą na dany rodzaj nieruchomości spowodowanej różnicą pomiędzy datą wyceny a datą transakcji;
- polityka interwencyjna władz lokalnych (np. udzielane bonifikaty przy sprzedaży mieszkań) lub centralnych (np. bonifikata przy zakupie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków);
- różne formy sprzedaży (przetarg nieograniczony, przetarg ograniczony, negocjacje, licytacja komornicza);
- konieczność sprzedaży nieruchomości w krótszym czasie niż typowy dla danego rynku okres ekspozycji nieruchomości;
- umiejętność negocjacji stron transakcji lub ich pełnomocników;
- nieracjonalne zachowania stron transakcji.

Definicje jeszcze innych niż rynkowa podstaw wyceny w zależności od konkretnych potrzeb mogą wynikać z ustawodawstwa danego kraju lub z przyjętych umów międzynarodowych. Są to np. takie wartości jak wartość godziwa (*fair value*) zdefiniowana w International Financial Reporting Standards, godziwa wartość rynkowa (*fair market value*) zdefiniowana w Organisation for Economic Co-operation and Development. Definicje te nie zawierają odniesienia do metodyki ich określania.

Metodykę, według której określa się dany rodzaj wartości, należy bowiem odróżnić od podstawy wyceny.

²⁵ C. Grzesik, S. Żróbek, *Shifting Positions on Hope Value*, "Real Estate Management and Valuation" 2017, Vol. 25, No 3.

²⁶ O. Drapikovskiy, I. Ivanova, M. Renigier-Biłozor, S. Żróbek, *How to assess the impact of hope on a change in the use of land on market value*, "Land Use Policy" 2020, No 97.

²⁷ M. Renigier-Biłozor, M. Walacik, S. Żróbek, M. d'Amato, *Forced sale discount on property market – How to assess it?*, "Land Use Policy" 2018, No 78.

²⁸ *Ibidem*.

III. REGULACJE PRAWNE OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ I ICH IMPLIKACJE PRAKTYCZNE

III.1. UNORMOWANIA PRAWNE METODYKI WYCENY

Określona wartość rynkowa nieruchomości powinna być dobrze umotywowana w operacie szacunkowym. Rzeczoznawca majątkowy powinien w sposób rzetelny wykorzystać swoją wiedzę specjalną, zgromadzić dane ilościowe i jakościowe niezbędne do przeprowadzenia procesu obliczeniowego i sformułować obiektywną opinię o wartości przedmiotowej nieruchomości. Nietrafione wyniki wyceny mogą wynikać także z błędów popełnionych przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym z niewłaściwie dokonanego wyboru sposobu wyceny. Dlatego tak ważne są przejrzyste i umożliwiające jednoznaczną interpretację zapisy dotyczące zasad wyceny. Zasady te powinny być uregulowane przepisami prawa na tyle szczegółowo, na ile jest to konieczne ze względu na potrzeby ich jednoznacznej interpretacji, ale jednocześnie na tyle ogólnie, aby nie tracąc celu, dla którego określona wartość ma być użyta, były możliwe do zastosowania w praktyce. Nierzadko dochodzi do sytuacji, w której zbyt restrykcyjne zapisy są w rzeczywistej praktyce ignorowane²⁹ lub jako niejednoznaczne, dające możliwość swobodnej interpretacji, są świadomie wykorzystywane w stronicznych wycenach³⁰. Problem ten postrzegany jest na całym świecie.

Na arenie międzynarodowej wyróżnia się następujące główne podejścia i metody wyceny: podejście rynkowe (metoda porównywania sprzedaży), podejście dochodowe (metoda dyskontowania strumieni dochodów), podejście kosztowe (metoda kosztów odtworzenia i kosztów zastąpienia) i metoda sumowania (wartość nieruchomości powstaje poprzez zsumowanie wartości poszczególnych części składowych nieruchomości).

Podkreśla się jednocześnie, że wyceny nieruchomości należy dokonywać w pierwszej kolejności przy zastosowaniu uznanych prawnie w danym kraju sposobów wyceny^{31,32,33}.

Jednak niezależnie od kraju obowiązuje fundamentalna zasada, że aby wynikiem wyceny była wartość rynkowa, w procedurach jej określania należy odwzorowywać dominujące zachowania uczestników rynku, a przez to dążyć do jej

²⁹ M. V. Sanders, *Market Value: What Does It Really Mean?*, https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/29/TAJ_Sum18_206-218_Feat3-MarketValue_ForWeb.pdf (dostęp: 21.01. 2022 r.).

³⁰ E. Kucharska-Stasiak, S. Żróbek, R. Cellmer, *Forms and effectiveness of the client's influence on the market value of property-Case study*, "Real Estate Management and Valuation" 2018, Vol. 26, No 3.

³¹ Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

³² IVS 2021.

³³ B. Galiniene, A. Marčinskis, S. Deveikis, *The professional and ethical potential of Lithuanian property valuers*, "International Journal of Strategic Property Management" 2005, No 9.

obiektywizacji. Z tego względu wartość powinna odwzorowywać stan rynku na datę wyceny, co oznacza konieczność odwoływania się do transakcji z dat bliskich dacie wyceny, oraz analizować tendencje rynku pomiędzy datą pochodzenia ostatnich dowodów rynkowych a datą wyceny, a także brać pod uwagę oczekiwania uczestników rynku dotyczących przyszłości. Oznacza to, że wycena powinna być osadzona na trzech głównych ekonomicznych zasadach wyceny: równowagi, antycypacji i substytucji³⁴.

W Polsce zasady metodyczne wyceny są określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami i w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego³⁵. Przepisy te stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami określenia wartości rynkowej można dokonać przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na ich zastosowanie, wówczas należy zastosować podejście mieszane. Ustawodawca przesądził, że wyboru właściwego sposobu wyceny spośród tych wymienionych dokonuje rzeczoznawca majątkowy, który powinien uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W praktyce rzeczoznawcy majątkowi dokonują wyceny nieruchomości, stosując najczęściej podejście porównawcze, przy którym konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen³⁶.

W podejściu porównawczym do tzw. wycen indywidualnych (w odróżnieniu od wyceny masowej) stosuje się metodę porównywania parami i metodę korygowania ceny średniej³⁷.

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.

³⁴ E. Kucharska-Stasiak, S. Żróbek, *An attempt to exemplify the economic principles in real property valuation*, "Real Estate Management and Valuation" 2015, Vol. 23, No 3.

³⁵ Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 555; dalej: rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r.

³⁶ E. Kucharska-Stasiak, S. Żróbek, M. Renigier-Biłozor, *Rola rzeczoznawcy majątkowego w obliczu transformacji rynku nieruchomości*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 2020, nr 4.

³⁷ Ze względu na fakt, że w obowiązującym tekście rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. metoda analizy statystycznej rynku przewidziana jest do określania nieruchomości reprezentatywnych w procedurze powszechnej taksacji nieruchomości, w artykule poddano analizie głównie zapisy dotyczące dwóch pierwszych metod.

Zaś przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych spełniających powyższe warunki. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

W prawie polskim odnoszącym się do sfery podatków funkcjonują jeszcze nieco inne zapisy dotyczące sposobów określania wartości rynkowej.

I tak, w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych znajduje się zapis, że „wartość rynkową określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia”³⁸. Natomiast ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych stanowi, iż „wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów”³⁹.

Przywołane wcześniej ustawy nie zawierają definicji wartości rynkowej, a definiują, przy jakich założeniach szczególnych dla konkretnego rodzaju podatku powinna być ona określona. Zatem, jeśli użyto pojęcia „wartość rynkowa”, to należy przyjmować jej prawną definicję zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

III.2. PRAKTYCZNE PROBLEMY OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

A. CZY PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH STANOWI WARTOŚĆ RYNKOWA?

Niektóre zapisy prawa definiujące wartość rynkową i zasady jej określania nastrożają trudności interpretacyjne i aplikacyjne. W kontekście analizy przedstawionej w rozdziale III.1 zauważalny jest dysonans pomiędzy metodyką określania wartości rynkowej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych. Nieporozumienia wynikają z faktu, iż ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych zezwalają, a nawet wskazują podatnika jako podmiot, który sam określa ten rodzaj wartości. Wynika z nich także, że jeżeli podatnik nie określił wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość przez niego określona nie odpowiada według oceny organu

³⁸ Art. 19 ust. 3 u.p.d.f.

³⁹ Art. 6 ust. 2 u.p.c.c.

podatkowego wartości rynkowej, **organ ten wezwie podatnika do jej określenia**, podwyższenia lub obniżenia, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według **własnej, wstępnej oceny**. Wątpliwość budzi także zapis, czy wartość określona według wstępnej oceny organu podatkowego może być uznana jako wartość rynkowa w jej prawnym brzmieniu.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 kwietnia 1996 r.⁴⁰ stwierdził, iż skoro na danym terenie nie było podobnych transakcji sprzedaży, to można przyjąć, że **cena sprzedaży określona w umowie jest zarazem wartością rynkową**. Wykładnia ta nie wyczerpuje dopuszczonych ustawą o gospodarce nieruchomościami zasad określania wartości rynkowej i pozostaje w sprzeczności z definicją prawną tej wartości. Cena sprzedaży jednej nieruchomości nie obiektywizuje rynku nieruchomości, jeśli nie została porównana z innymi transakcjami podobnych nieruchomości. Tym bardziej że zgodnie z rozporządzeniem z dnia 21 września 2004 r.⁴¹ obszar rynku i okres jego badania określa rzeczoznawca majątkowy. Może on także przyjmować do analizy ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości lub nawet na zagranicznych rynkach nieruchomości. W kontekście powyższych rozważań zauważalny jest dysonans pomiędzy rozumieniem znaczenia pojęcia wartości rynkowej nieruchomości na gruncie regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych. Wyczerpująco ten problem w odniesieniu do podatku od czynności cywilnoprawnych przedstawia publikacja I. Nowaka⁴².

B. KTÓRE NIERUCHOMOŚCI SĄ PODOBNE?

Według ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Jednak uznanie nieruchomości sprzedanych i przyjętych do wyceny za podobne do przedmiotu wyceny często budzi kontrowersje i stanowi powód negowania poprawności sporządzonego operatu szacunkowego. Z tego względu rzeczoznawcy majątkowi w uzasadnieniu doboru nieruchomości przywołują często wykładnię prawników. W doktrynie podkreśla się, że za nieruchomości podobne należy uznać „nieruchomości możliwie najbardziej zbliżone przy uwzględnieniu kryteriów, wskazanych w art. 4 pkt 16 u.g.n.”, a także, że „nie można zatem żadnego z przywołanych przez ustawodawcę

⁴⁰ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 kwietnia 1996 r., SA/Wr 1996/95, www.orzeczenia-nsa.pl.

⁴¹ Zob. § 26 ust. 3 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r.

⁴² I. Nowak, *Wartość rynkowa nieruchomości jako podstawa opodatkowania w podatku od czynności cywilnoprawnych*, „Toruński Rocznik Podatkowy” 2013.

kryteriów absolutyzować. Wymagane jest ich łączne uwzględnienie⁴³. Porównywalność w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n. nie oznacza identyczności parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości⁴⁴. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości^{45,46}.

C. JAK INTERPRETOWAĆ RÓŻNE POJĘCIA CENY (RYNKOWEJ, TRANSAKCYJNEJ, ŚREDNIEJ, PRZECIĘTNEJ, RAŻĄCO ODBIEGAJĄCEJ)?

Zastosowanie podejścia porównawczego do określania wartości rynkowej wymaga zgromadzenia danych o **cenach transakcyjnych** (metoda porównywania parami i korygowania ceny średniej), a także obliczenia **ceny średniej** (metoda korygowania ceny średniej). W ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych występuje zapis o **cenie przeciętnej**.

Pojęcie „cena” na gruncie ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług⁴⁷ oznacza wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. W myśl ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu tymi podatkami.

W orzecznictwie można doszukać się innych określeń ceny: „**ceną rynkową jest przeciętna cena, jaką na danym terenie można uzyskać w przypadku sprzedaży** rzeczy lub praw tego rodzaju⁴⁸. Cena przeciętna stanowi wypadkową między cenami najwyższymi i najniższymi⁴⁹.

Zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego przez pojęcie „**przeciętnej ceny**” należy rozumieć wynagrodzenie, jakie **można uzyskać w obrocie wolnorynkowym** za podobne rzeczy uwzględniające miejsce oraz czas, a także cechy tych rzeczy oraz sytuację rynkową, a w szczególności zależność

⁴³ S. Kalus (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2012.

⁴⁴ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 września 2021 r., I OSK 4318/18, www.orzeczenia-nsa.pl.

⁴⁵ J. Zyga, *The Influence of Dissimilarity of Comparables on the Correctness of Estimation in the Comparative Approach Procedure*, „Real Estate Management and Valuation” 2021, Vol. 29, No 1.

⁴⁶ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2021 r., I OSK 4117/18, <https://sip.lex.pl>.

⁴⁷ Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 178.

⁴⁸ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 1998 r., I SA/Gd 1859/96, <https://sip.lex.pl>.

⁴⁹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 listopada 1993 r., III SA 626/93, www.orzeczenia-nsa.pl.

między popytem a podażą na daną rzecz⁵⁰. Powyższe unormowania i wykładnie dotyczą ceny, którą kupujący jest zobowiązany zapłacić lub którą sprzedający może uzyskać, czyli dotyczą zdarzenia przyszłego, natomiast wartość rynkowa musi być określona na podstawie cen zapłaconych w dokonanej transakcji sprzedaży nieruchomości (cen transakcyjnych) przed datą wyceny.

I tak np. ze statystycznego punktu widzenia **wartość przeciętna to wartość oczekiwana**. Wartość oczekiwaną, utożsamianą z wartością przeciętną, nadzieją matematyczną, nazywamy spodziewany wynik doświadczenia losowego przy założonym prawdopodobieństwie jego wystąpienia^{51,52}. Można zatem wnioskować, iż także cena przeciętna może być tożsama z ceną średnią, ale nie jest to warunek (wniosek) jednoznaczny. Istnieje zatem potrzeba doprecyzowania tego pojęcia na gruncie wyceny.

Źródłem informacji o **cenach transakcyjnych**, według § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r., nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki ich zawarcia, powodujące ustalenie **ceny w sposób rażąco odbiegający** od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

Przepisy z zakresu wyceny nie dookreślają użytego sformułowania „sposób rażąco odbiegający”. Nie rozwiewa tej wątpliwości § 5 ust. 3 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. o treści: „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”. Wymieniono jedynie przykłady form transferu prawa do przedmiotu transakcji, które jednak, jak wskazuje praktyka, mogą, ale nie muszą skutkować zapłaceniem ceny rażąco odbiegającej od cen przeciętnych. Tym bardziej, że np. w praktyce na rynku pierwotnym termin wydania nieruchomości zwykle jest późniejszy niż dokonania zapłaty.

Gdyby poszukiwać rozstrzygnięcia tego dylematu w przepisach regulujących obszar zamówień publicznych, dla którego ważne jest pojęcie rażąco niskich cen ofertowych, to należy zauważyć, że ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych⁵³ także nie definiuje tego pojęcia. Nie zawierają jej również przepisy dyrektyw Unii Europejskiej będące podstawą wprowadzenia regulacji dotyczących rażąco niskiej ceny. Orzecznictwo w tej sprawie podsuwa m.in. taką odpowiedź: cena rażąco niska to taka, która jest nierealistyczna, niewia-

⁵⁰ Kancelaria Prawna Skarbiec, *Wartość rynkowa przedmiotu czynności cywilnoprawnej jako podstawa opodatkowania w PCC*, <https://kancelaria-skarbiec.pl/publikacje/wartosc-rynkowa-przedmiotu-czynnosci-cywilnoprawnej-jako-podstawa-opodatkowania-w-pcc.html> (dostęp: 21.01.2022 r.).

⁵¹ Z. Adamczewski, *Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości: podejście porównawcze*, Warszawa 2006.

⁵² P. Parzych, J. Czaja, *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*, Kraków 2015.

⁵³ Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1710, z późn. zm.

rygodna w porównaniu do cen rynkowych podobnych zamówień i ewentualnie innych ofert złożonych w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego⁵⁴. Jednak wykładnie te również nie są wystarczająco precyzyjne.

A które ceny należy uważać za ceny rażąco wysokie, z którymi spotyka się rzeczoznawca majątkowy, gromadząc dane z rynku nieruchomości?

Naczelny Sąd Administracyjny, odnosząc się do ustalenia prawidłowości przyjętej za podstawę opodatkowania wysokości ceny nieruchomości, orzekł, że „aby wydać interpretację indywidualną w konkretnej sprawie organ podatkowy powinien na wstępie ustalić okoliczności faktyczne sprawy, w postaci ustalenia ceny rynkowej zbywanej nieruchomości i dopiero w następstwie tego stwierdzić, czy cena transakcyjna odbiega od jej wartości rynkowej”⁵⁵. W orzeczeniu tym użyto wymiennie pojęcia ceny rynkowej, ceny transakcyjnej i wartości rynkowej, nie dając wskazówek do rozstrzygnięcia postawionego powyżej pytania.

D. CZY CENA Z VAT?

Kolejnego uszczegółowienia związanego z definicją cen przyjmowanych w podejściu porównawczym wyceny wymaga sprawa uwzględniania podatku VAT⁵⁶. Większość wykładni stoi na stanowisku, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości (w tym przy zastosowaniu podejścia porównawczego) rzeczoznawca majątkowy, jako podstawę wyceny, stosuje ceny transakcyjne niezawierające podatku VAT, zatem określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości pozbawiona jest tego podatku, o czym rzeczoznawca w operacie tym winien zamieścić stosowną wzmiankę^{57,58,59}. Na potwierdzenie słuszności takiego stanowiska przytaczana jest treść § 11 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r., który stanowi, że przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Jest to jednak argumentacja wywiedziona pośrednio, ponieważ została zaczerpnięta z regulacji ustawowych dotyczących szacowania podejściem dochodowym, która odnosi się wprost do ustalania wysokości dochodów z nieruchomości. Natomiast sposób ustalania dochodów należy rozpatrywać łącznie z treścią § 14 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r.

⁵⁴ Wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 28 kwietnia 2008 r., XIX Ga 128/08, <https://sip.lex.pl>.

⁵⁵ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 maja 2021 r., II FSK 3446/18, <https://sip.lex.pl>.

⁵⁶ J. Kurj, A. Klimach, R. Żróbek, *Prawne i merytoryczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby ustalania opłaty planistycznej*, „Studia Iuridica” 2021, t. LXXXVIII.

⁵⁷ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 stycznia 2013 r., I OSK 1690/11, <https://sip.lex.pl>.

⁵⁸ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2015 r., I OSK 802/14, <https://sip.lex.pl>.

⁵⁹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 października 2016 r., I OSK 3241/14, <https://sip.lex.pl>.

w brzmieniu: „Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości”. Z zasady tej wynika, że do określenia wartości rynkowej może być przyjmowany dochód netto lub dochód brutto z nieruchomości. Pojawiały się także wyroki⁶⁰ w tym zakresie i opinie części środowisk rzeczoznawców majątkowych pokazujące zasadność przyjmowania cen brutto.

IV. WNIOSKI I REKOMENDACJE

IV.1. WNIOSKI OGÓLNE

Z przeprowadzonych badań wynika, że zarówno prawne pojęcie wartości rynkowej, jak i założenia metodyczne nakładają pewne normatywne warunki, które w skrajnych okolicznościach mogą praktycznie uniemożliwić szacowanie nieruchomości. Nie jest to problem tylko polskich rzeczoznawców majątkowych. W międzynarodowej literaturze przedmiotu można znaleźć nawet pogląd, że w praktyce, aby sporządzić wycenę, ignorowane są niektóre założenia definicji wartości rynkowej. W dużym stopniu wynika to z istniejących różnic między wyidealizowanym, prawie doskonałym pojmowaniem rynku a światem rzeczywistym. Aby rzeczoznawcy nie musieli dokonywać takiego wyboru nawet podświadomie, niezbędne jest dokonanie oceny i, jeśli potrzeba, zmian zapisów prawa regulującego zagadnienia wyceny nieruchomości⁶¹. Obok przepisów prawa powinny także funkcjonować w Polsce standardy zawodowe, które by je uzupełniały, regulując bardziej szczegółowo m.in. metodykę wyceny i wspierały rzeczoznawców majątkowych we właściwej interpretacji niejednoznacznych zapisów, kluczowych dla jakości wycen. Oznaczałoby to potrzebę przywrócenia poprzedniej treści art. 175 ust. 1 u.g.n. w wersji sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw⁶², stanowiącej, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany wykonywać czynności zawodowe nie tylko zgodnie z przepisami prawa, ale również ze standardami zawodowymi. Postulat przywrócenia takiego zapisu został zgłoszony także przez środowisko rzeczoznawców majątkowych na wspólnym

⁶⁰ Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z dnia 26 września 2013 r., IC 986/10, <http://www.orzeczenia.ms.gov.pl>, ustalił nową opłatę roczną na podstawie opinii biegłego sądowego, który określił wartość nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych brutto.

⁶¹ M. V. Sanders, *Market Value...*

⁶² Dz.U. z 2021 r., poz. 1561.

posiedzeniu Komisji Infrastruktury, Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej w dniu 3 sierpnia 2021 r.⁶³.

IV.2. REKOMENDACJE SZCZEGÓŁOWE

Ad a. Odnośnie do podstawy opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych i podmiotów odpowiedzialnych za jej określanie należy podjąć prace nad wprowadzeniem do stosownych przepisów innego rodzaju wartości niż wartość rynkowa. Wzorem niektórych krajów mogłaby to być np. wartość sprawiedliwa (uczciwa). Międzynarodowe standardy wyceny nazywają ją *equitable value* i definiują jako szacunkową cenę sprzedaży nieruchomości dokonaną pomiędzy zidentyfikowanymi, dobrze poinformowanymi i chętnymi stronami, która odzwierciedla zalety i wady istotne dla tych stron. Natomiast koncepcja wartości rynkowej wymaga, aby były to strony hipotetyczne i czynniki, które nie byłyby postrzegane jako istotne przez typowych uczestników rynku, były ignorowane. Wartość określaną przy podobnych założeniach wprowadził obowiązujący standard wyceny dla sprawozdawczości finansowej⁶⁴ pod nazwą wspomnianej już w artykule wartości godziwej (*fair value*), a ustawa o gospodarce nieruchomościami dla projektowanego podatku od wartości posiadanej nieruchomości wprowadziła pojęcie wartości katastralnej.

Ad b. Odnośnie do uznania nieruchomości za podobne, należy zauważyć, że zarówno w języku potocznym, jak i w przepisach prawa terminowi „porównywalna” (*comparable*) nadano znaczenie zawężone. Odnosi się on jedynie do dowodów sprzedaży podobnej nieruchomości, w podobnej lokalizacji na podobnych warunkach i w ostatnim czasie. Ale ściśle rzecz biorąc, jest to tylko dowód transakcyjny, a rzeczoznawcy w praktyce, aby sformułować profesjonalną opinię o wartości, polegają na wielu innych formach porównywalnych danych⁶⁵. Porównywalne dane mogą pochodzić także z dowodów takich jak: informacje o cenach ofertowych, szczegóły zapytań potencjalnych nabywców, wykazy i komentarze rynkowe oraz profesjonalne opinie współpracowników i innych rzeczoznawców. Każda z tych form danych działa jak „drogowskaz” pozwalający dokonać właściwej oceny rynku w celu określenia trafnej wartości rynkowej. W związku z powyższym, uzasadnione byłoby włączenie do standardów zawodowych

⁶³ T. Ciodyk, *Wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury (nr 46), Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej (nr 92) w dniu 03-08-2021*, <https://www.senat.gov.pl/prace/komisje-senackie/przebieg,9241,1.html> (dostęp: 29.01.2022 r.).

⁶⁴ International Accounting Standards Board, *International Financial Reporting Standard 13*, London 2013.

⁶⁵ N. French, *Pricing to Market – An investigation into the use of comparable evidence in property valuation*, [https://tegova.org/static/062574e026cb01499849ffe9a6d29f00/Pr.%20Nick%20French%20Report%20\(296%20KB\).pdf](https://tegova.org/static/062574e026cb01499849ffe9a6d29f00/Pr.%20Nick%20French%20Report%20(296%20KB).pdf) (dostęp: 29.08.2022 r.).

bardziej szczegółowych zapisów dotyczących kryteriów doboru nieruchomości podobnych.

Ad c. Odnośnie do cen transakcyjnych, zdaniem autorów artykułu, niekonsekwencje i rozbieżności interpretacyjne dotyczące cen, na podstawie których określaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości, mogą być usunięte poprzez zmianę treści § 5 ust. 2 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r., w brzmieniu: „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”. Skreślenie wyrazów „w drodze przetargu” pozwoliłoby na jednoznaczną ocenę przydatności także cen uzyskanych we wszystkich transakcjach wolnorynkowych, nie tylko tych dokonanych w formie przetargu. Warto także podjąć badania, czy zapisana 20-procentowa różnica cen jako rażąca znajduje mocne uzasadnienie na rynku nieruchomości.

Ad d. Rozstrzygnięcie dylematu związanego z podatkiem VAT na korzyść poglądu, że należy przyjmować do wyceny ceny transakcyjne bez tego obciążenia, wymagałoby wprowadzenia jednoznacznego zapisu do § 15 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r., przytoczone bowiem w artykule przykłady wyroków sądów wydanych w sprawach indywidualnych nie stanowią powszechnie obowiązującej wykładni prawa. W ślad za tą regulacją na organy prowadzące urzędowe rejestry cen nieruchomości (w tym na jednostki prowadzące kataster nieruchomości) powinien być nałożony obowiązek ujawniania informacji o elementach składowych zapłaconej ceny.

Podsumowując badania zapisów ustawowych, literatury naukowej i standardów zawodowych, należy stwierdzić, że otrzymana w wyniku wyceny wartość rynkowa stanowi szacunkową kwotę. Z tego względu należałoby w art. 4 ust. 6 i 6a u.g.n. wyraz „określenia” wartości nieruchomości zamienić na wyraz „oszacowanie”. Propozycję tę dobrze uzasadniają przedstawione w artykule zasady i metody dochodzenia do wartości rynkowej nieruchomości uwzględniające mechanizmy działania rynku i specyfikę nieruchomości jako towaru.

REFERENCES

- Adamczewski Z., *Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości: podejście porównawcze*, Warszawa 2006
- Ciodyk T., *Wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury (nr 46), Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej (nr 92) w dniu 03-08-2021*, <https://www.senat.gov.pl/prace/komisje-senackie/przebieg,9241,1.html> (dostęp: 29.01.2022 r.)
- Drapikovskiy O., Ivanova I., Renigier-Biłozor M., Żróbek S., *How to assess the impact of hope on a change in the use of land on market value*, “Land Use Policy” 2020, No 97

- French N., *Pricing to Market – An investigation into the use of comparable evidence in property valuation*, [https://tegova.org/static/062574e026cb01499849ffe9a6d29f00/Pr.%20Nick%20French%20Report%20\(296%20KB\).pdf](https://tegova.org/static/062574e026cb01499849ffe9a6d29f00/Pr.%20Nick%20French%20Report%20(296%20KB).pdf) (dostęp: 29.08.2022 r.)
- Gabrel K., *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w kompetencjach środowiska zawodowego*, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/645-standardy-zawodowe-rzeczoznawcow-majatkowy%20ch-%20w-kompetencjach-srodowiska-zawodowego> (dostęp: 21.08.2022 r.)
- Galinieniė B., Marčinskas A., Deveikis S., *The professional and ethical potential of Lithuanian property valuers*, “International Journal of Strategic Property Management” 2005, No 9
- Grzesik C., Źróbek S., *Shifting Positions on Hope Value*, “Real Estate Management and Valuation” 2017, Vol. 25, No 3
- International Accounting Standards Board, *International Financial Reporting Standard 13*, London 2013
- International Valuation Standards Council, *International Valuation Standards*, London 2021
- Kalus S. (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2012
- Kancelaria Prawna Skarbiec, *Wartość rynkowa przedmiotu czynności cywilnoprawnej jako podstawa opodatkowania w PCC*, <https://kancelaria-skarbiec.pl/publikacje/wartosc-rynkowa-przedmiotu-czynnosci-cywilnoprawnej-jako-podstawa-opodatkowania-w-pcc.html> (dostęp: 21.01.2022 r.)
- Konowalczyk J., *The Problem of Reflecting the Market in the Legal Principles of Real Estate Valuation in Poland. How to Eliminate the “Legal Footprint”?*, “Real Estate Management and Valuation” 2017, Vol. 25, No 2
- Kucharska-Stasiak E., Źróbek S., *An attempt to exemplify the economic principles in real property valuation*, “Real Estate Management and Valuation” 2015, Vol. 23, No 3
- Kucharska-Stasiak E., Źróbek S., Cellmer R., *Forms and effectiveness of the client’s influence on the market value of property-Case study*, “Real Estate Management and Valuation” 2018, Vol. 26, No 3
- Kucharska-Stasiak E., Źróbek S., Renigier-Biłozor M., *Rola rzeczoznawcy majątkowego w obliczu transformacji rynku nieruchomości*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 2020, nr 4
- Kuryj J., Klimach A., Źróbek R., *Prawne i merytoryczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby ustalania opłaty planistycznej*, „Studia Iuridica” 2021, t. LXXXVIII
- Nowak I., *Wartość rynkowa nieruchomości jako podstawa opodatkowania w podatku od czynności cywilnoprawnych*, „Toruński Rocznik Podatkowy” 2013
- Parzych P., Czaja J., *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*, Kraków 2015
- Renigier-Biłozor M., Walacik M., Źróbek S., d’Amato M., *Forced sale discount on property market – How to assess it?*, “Land Use Policy” 2018, No 78
- Sanders M. V., *Market Value: What Does It Really Mean?*, https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/29/TAJ_Sum18_206-218_Feat3-MarketValue_ForWeb.pdf (dostęp: 21.01.2022 r.)
- Słownik Języka Polskiego PWN*, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/wartosc.html> (dostęp: 21.01.2022 r.)
- The Appraisal Foundation, *The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, Washington 2019

The European Group of Valuers' Associations, *European Valuation Standards*, Brussels 2020

The Royal Institution of Chartered Surveyors, *RICS Valuation – Global Standards*, London 2021

Zyga J., *The Influence of Dissimilarity of Comparables on the Correctness of Estimation in the Comparative Approach Procedure*, "Real Estate Management and Valuation" 2021, Vol. 29, No 1

Żróbek S., Walacik M., *Real Estate Market Value in the Light of Valuation Practices*, „Świat Nieruchomości” 2016, nr 4