



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Gospodarki Nieruchomościami
Zastępca Dyrektora
Edyta Lubaszewska

Znak pisma: DN-V.750.27.2023.NJ.1
Warszawa, 16 listopada 2023 r.

**Pani
Magdalena Małecka**

Dotyczy: kwestii wykonywania oględzin nieruchomości oraz wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na pytania dotyczące kwestii wykonywania oględzin nieruchomości oraz wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego na gruncie przepisów nowego *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości*¹⁾, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii uprzejmie przedstawia następujące wyjaśnienia.

Oględziny nieruchomości

Proces wyceny nieruchomości powinien być oparty na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, umożliwiających **ustalenie jej cech oraz wszelkich innych okoliczności, które mają wpływ na określaną wartość**. Rzeczoznawca majątkowy powinien więc wykorzystać wszelkie, niezbędne i dostępne dane o tej nieruchomości. Bezsprzecznie oględziny nieruchomości stanowią przy tym konieczny element pracy rzeczoznawcy majątkowego. Pozwalają one bowiem na dokładne „zapoznanie się z nieruchomością”, przede wszystkim w kontekście ustalenia jej stanu techniczno-użytkowego oraz stanu zagospodarowania. Podczas oględzin dokonuje się również rozeznania otoczenia nieruchomości, położenia względem punktów handlowo – usługowych, dostępu do komunikacji miejskiej, jakości i dostępności dróg dojazdowych, a także wielu innych czynników, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Należy przy tym pamiętać, że oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się także odstępianie od dokonania oględzin nieruchomości²⁾. W praktyce mogą bowiem zdarzać się sytuacje, w których dokonanie oględzin nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego będzie utrudnione, a nawet niemożliwe, a w niektórych szczególnych przypadkach również niecelowe (np. przy dokonywaniu tzw. wycen retrospektywnych). Stąd norma zawarta w § 3 ust. 2 *rozporządzenia* dedykowana jest właśnie tego rodzaju sytuacjom.

¹⁾ *rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw pozycja 1832), dalej: „rozporządzenie”*

²⁾ *§ 3 ustęp 2 rozporządzenia*

Odnosząc się do kwestii dokonywania oględzin nieruchomości podobnych należy natomiast zauważyć, że w przepisach *rozporządzenia* wskazano, że określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości³⁾. Zauważenia również wymaga, że niezbędnym warunkiem umożliwiającym zastosowanie podejścia porównawczego w procesie wyceny nieruchomości jest znajomość cen i cech nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Zgodnie z przepisami *ustawy o gospodarce nieruchomościami*⁴⁾ podejście porównawcze stosuje się, **jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych** do nieruchomości wycenianej⁵⁾. Zasada ta została także wyraźnie wyartykułowana w przepisach *rozporządzenia*, gdzie wskazuje się, że przy stosowaniu podejścia porównawczego **konieczna jest znajomość nie tylko cen transakcyjnych** nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, **ale także cech tych nieruchomości** wpływających na poziom ich cen⁶⁾. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przejęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości⁷⁾. Znajomość cech nieruchomości podobnych niezbędna jest również do ustalenia cech rynkowych⁸⁾, przyjęcia odpowiedniej skali ocen cech rynkowych⁹⁾, czy do oceny wpływu danej cechy rynkowej na różnicowanie cen w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny¹⁰⁾.

W tym kontekście należy mieć na uwadze, że cechy nieruchomości podobnych także ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny¹¹⁾. W odniesieniu do nieruchomości podobnych oględziny nieruchomości pojawiły się zatem w przepisach *rozporządzenia* określających katalog źródeł informacji, które mogą być pomocne rzeczoznawcy majątkowemu do pozyskania wiarygodnych i rzetelnych informacji o tych nieruchomościach, a także do ustalenia cech tych nieruchomości. Wybór, z których źródeł informacji skorzysta rzeczoznawca majątkowy należy do jego decyzji. Istotne jest przy tym jednak, że powinien on w taki sposób dobierać źródła danych, aby możliwe było **ustalenie cech nieruchomości podobnych** i w konsekwencji pozyskanie wiarygodnego materiału porównawczego. Należy bowiem raz jeszcze podkreślić, że **znajomość cen oraz cech nieruchomości podobnych jest niezbędna** w procesie szacowania nieruchomości, co oznacza tym samym, że bez tych informacji proces wyceny nieruchomości nie powinien mieć miejsca.

Nie można przy tym również tracić z pola widzenia, że normy dedykowane dokonywaniu oględzin nieruchomości zostały w przepisach *rozporządzenia* sformułowane **w sposób dość ogólny** co oznacza, że w każdym przypadku to **do rzeczoznawcy majątkowego należy decyzja m.in. co do sposobu i zakresu ich dokonania** w kontekście rzetelnego przeprowadzenia procesu wyceny. To bowiem rzeczoznawca majątkowy jest odpowiedzialny za sporządzenie operatu szacunkowego w prawidłowy sposób.

³⁾ § 3 ustęp 1 *rozporządzenia*

⁴⁾ *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2023 roku pozycja 344, z późniejszymi zmianami)*, dalej: „*ustawa o gospodarce nieruchomościami*”

⁵⁾ artykuł 153 ustęp 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*

⁶⁾ § 4 *rozporządzenia*

⁷⁾ § 5 ustęp 2 *rozporządzenia*

⁸⁾ § 6 ustęp 1 *rozporządzenia*

⁹⁾ § 6 ustęp 2 *rozporządzenia*

¹⁰⁾ § 6 ustęp 3 *rozporządzenia*

¹¹⁾ § 5 ustęp 2 *rozporządzenia*

Niezależnie od powyższego zauważenia również wymaga, że dokonywanie oględzin nieruchomości w procesie szacowania jest od początku istnienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego wpisane w praktykę środowiska zawodowego. Dotychczas obowiązek dokonywania tej czynności nie wynikał wprost z przepisów prawa, niemniej można było wywodzić go z innych norm regulujących zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz wyceny nieruchomości. W związku z powyższym włączenie do *rozporządzenia* przepisów dotyczących oględzin nieruchomości **nie zmienia sposobu ich dokonywania w praktyce.**

Nie bez znaczenia w przedmiotowej sprawie pozostaje również, że osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zobowiązana jest do wykonywania czynności zawodowych ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności¹²⁾.

Mając na uwadze powyższe, sposób i zakres dokonania oględzin nieruchomości **powinien uwzględnić zasady wyceny nieruchomości oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości.** Rzeczoznawca majątkowy powinien zatem wykonywać czynności w tym zakresie w sposób, który umożliwi mu uzyskanie wiarygodnych danych potrzebnych do wyceny nieruchomości, dokładając przy tym wszelkich starań, aby podejmowane przez niego działania, dokumentowane w operacie szacunkowym, nie budziły żadnych wątpliwości co do ich poprawności, rzetelności i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

¹²⁾ artykuł 175 ustęp 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2023 roku pozycja 344, z późniejszymi zmianami)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wyraża nadzieję, że okażą się one pomocne. Jednocześnie należy podkreślić, iż resort rozwoju i technologii nie posiada kompetencji do stanowienia obowiązującej wykładni prawa. Zaprezentowane stanowisko jest jedynie wyrazem poglądu prawnego i nie powinno być odczytywane jako udzielanie wytycznych dotyczących sposobu postępowania w indywidualnym przypadku.

Z wyrazami szacunku

Edyta Lubaszewska

zastępca dyrektora
departamentu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Załączniki

1. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z artykułem 13 ustępy 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dziennik Ustaw L 119 z 4 maja 2016 roku), zwanego dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, telefon +48 222 500 123, , adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP, natomiast wykonującym obowiązki administratora jest Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych w Ministerstwie Rozwoju i Technologii: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie artykułu 6 ustęp 1 litera c RODO to jest wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, w celu rozpatrzenia złożonego przez Panią/Pana wystąpienia w zakresie zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - a. organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 - b. inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z Ministerstwem Rozwoju i Technologii przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji to jest ustawie z dnia 14 lipca 1983 roku o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dziennik Ustaw 2020 roku pozycja 164).
7. Przysługuje Pani/Panu:
 - a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z artykułem 15 RODO;
 - b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z artykułem 16 RODO;
 - c) prawo do ich usunięcia, w sytuacji gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej, zgodnie z artykułem 17 RODO;
 - d) prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z artykułem 18;
 - e) prawo do sprzeciwu zgodnie z artykułem 21 RODO.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
10. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, to jest Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ulica Stawki 2, 00-193 Warszawa.