



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 odstępnie 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 zróżnicowanie 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 uwzględniać 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.

Wycena nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności

Odnosząc się do wątpliwości dotyczących treści § 29 *rozporządzenia* należy wskazać, że przywołany przepis zawiera ogólne wytyczne dedykowane wycenie prawa własności nieruchomości i **w żadnym przypadku nie powinien być odczytywany jako norma, która narzuca bądź ogranicza możliwe sposoby wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności.** Zastosowanie konkretnego podejścia, metody czy techniki szacowania nieruchomości może natomiast wynikać m.in. z uwarunkowań danej wyceny, dostępności danych czy z przepisów szczególnych. Okoliczności te pozostają jednak autonomiczne względem omawianego przepisu.

W treści przepisu § 29 *rozporządzenia* znalazła odzwierciedlenie norma generalna wskazująca, że określenie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności powinno odbywać się przez przyjęcie jako materiału porównawczego cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych **będących przedmiotem analogicznego prawa.** Niewątpliwie bowiem prawo do nieruchomości jest jednym z kluczowych czynników determinujących wartość nieruchomości, dlatego porównywanie ze sobą różnych praw powinno być jedynie odstępstwem od tej reguły, co również znalazło odzwierciedlenie w obowiązujących przepisach.

Wycena nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego

Procedury określania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego zostały sformułowane w § 30 *rozporządzenia*. W przeciwieństwie do ogólnych norm dedykowanych wycenie prawa własności

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)

nieruchomości zawartych w § 29 rozporządzenia, przywołany przepis zawiera ściśle określoną, konkretną ścieżkę postępowania, wedle której rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

Podstawowym sposobem określenia wartości prawa użytkowania wieczystego **jest podejście porównawcze**, w ramach którego bazuje się na cenach transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot analogicznego do przedmiotu wyceny prawa, a więc prawa użytkowania wieczystego. W przypadku braku transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego lub gdy liczba transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się **na podstawie wzajemnych relacji** pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

Jednocześnie **w szczególnie uzasadnionych przypadkach** dopuszczono możliwość zastosowania do wyceny prawa użytkowania wieczystego **metody pozostałościowej**, wyodrębnionej w ramach podejścia mieszanego. Przy zastosowaniu wskazanej metody wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym. Opisana procedura stanowi zatem wyjątek od ogólnej normy nakazującej określanie wartości prawa użytkowania wieczystego na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych. Wyrażonego podkreślenia przy tym jednak wymaga, że zastosowanie omawianego sposobu wyceny zostało ograniczone do szczególnie uzasadnionych przypadków, co oznacza, że „sięgniecie” po tę metodę będzie możliwe dopiero wówczas, gdy za względu na istniejące uwarunkowania, opisane wcześniej sposoby wyceny nie będą możliwe do zastosowania. Jak wskazano w treści uzasadnienia „*oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest przedstawić w operacie szacunkowym szczegółowe wyjaśnienie wskazujące na okoliczności uniemożliwiające zastosowanie podejścia porównawczego.*”

Dopuszczenie możliwości określenia wartości prawa użytkowania wieczystego metodą pozostałościową wynika z faktu, że aktualnie w użytkowaniu wieczystym pozostają głównie grunty o charakterze innym niż oddane na cele mieszkalne. Większość tego rodzaju nieruchomości to nieruchomości nietypowe. Ponadto w wielu przypadkach, głównie na terenie dużych miast, występuje bardzo ograniczona liczba transakcji „czystymi” niezabudowanymi gruntami przeznaczonymi pod zabudowę. Niejednokrotnie przedmiotem obrotu są natomiast **grunty zabudowane budowlami (np. ogrodzeniami, placami manewrowymi, parkingami) lub budynkami w złym stanie technicznym przeznaczonymi do rozbiórki**. Intencją prawodawcy było zatem, aby w przypadku braku danych rynkowych możliwe było dokonanie wyceny prawa użytkowania wieczystego **na podstawie transakcji nieruchomościami tego właśnie rodzaju**. Nie zmienia to jednak faktu, że w przypadku zastosowania metody pozostałościowej rzeczoznawca majątkowy powinien kierować się dużą ostrożnością przy doborze transakcji, na których będzie bazowała wycena, tak aby nie narazić się na ewentualne zarzuty wypaczenia otrzymanego wyniku końcowego.

Dodatkowego wyjaśnienia wymaga przy tym również, że procedura zastosowania metody pozostałościowej do określania wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego została zmodyfikowana w porównaniu do ogólnych norm dedykowanych tej metodzie zawartych w § 17 *rozporządzenia*, bowiem w przypadku wyceny prawa użytkowania wieczystego nie należy uwzględniać zysków inwestora uzyskiwanych na rynku z nieruchomości podobnych. Powyższa norma **stanowi zatem *lex specialis* wobec klasycznej procedury** przewidzianej dla zastosowania metody pozostałościowej, co w konsekwencji oznacza, że właśnie w ten sposób należałoby odczytywać tę normę.

Niezależnie od powyższego, w przepisie § 30 *rozporządzenia* przesądzono, że w przypadku braku możliwości **zastosowania sposobów wyceny, o których mowa powyżej**, wartość prawa użytkowania wieczystego określa się jako **iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego**.

Reasumując, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego **kolejność** rozpatrywania możliwych sposobów wyceny **jest zgodna z numeracją poszczególnych ustępów § 30 *rozporządzenia***. Należy przy tym również zauważyć, że przepis w analogicznej formule funkcjonował również na gruncie dotychczasowego rozporządzenia z 21 września 2004 roku z tą jedynie różnicą, że na gruncie nowych przepisów dopuszczono dodatkową procedurę wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego przy zastosowaniu metody pozostałościowej (wskazany sposób wyceny został umiejscowiony w hierarchii przed wykorzystaniem współczynnika korygującego). Stosowanie omawianej normy nie powinno zatem budzić trudności w praktyce.

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.