



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Gospodarki Nieruchomościami
Zastępca Dyrektora
Edyta Lubaszewska

Znak pisma: DN-V.750.20.2023.NJ.1
Warszawa, 18 października 2023 r.

Pani
Magdalena Małecka

Dotyczy: ustalania przeznaczenia nieruchomości w procesie wyceny nieruchomości

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na zapytanie dotyczące sposobu postępowania przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości na potrzeby określenia wartości rynkowej nieruchomości, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii uprzejmie przedstawia poniższe wyjaśnienia.

Zgodnie z *ustawą o gospodarce nieruchomościami*¹⁾ wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, **przeznaczenie w planie miejscowym**, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych²⁾. Jest to podstawowa norma wskazująca czynniki, które rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić przy szacowaniu nieruchomości. Katalog ten nie wyczerpuje jednak wszystkich czynników, które mogą mieć wpływ na określaną wartość nieruchomości. Jak zauważył Sąd Najwyższy „katalog czynników, które powinny być brane pod uwagę przez biegłego przy szacowaniu nieruchomości, ma charakter otwarty, a wykładni przepisów dotyczących określenia wartości nieruchomości należy dokonywać w taki sposób, by w najpełniejszym zakresie realizowane zostało ustawowe założenie o transparentnej wycenie nieruchomości, odwołującej się do czynników istotnych dla ustalenia ich wartości rynkowej.”³⁾

Jednym z elementów kształtujących wartość nieruchomości jest z całą pewnością przeznaczenie nieruchomości, które co do zasady wynika z zapisów w planie miejscowym. Podkreślić przy tym jednak należy, że w przypadku dokonywania wyceny nieruchomości, która nie jest objęta ustaleniami planu miejscowego, rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić możliwe sposoby zagospodarowania wynikające z innych dokumentów planistycznych, bądź, odpowiednio, z faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Szczegółowe wytyczne w tym zakresie zawiera przepis art. 154 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

¹⁾ *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”

²⁾ *artykuł 154 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*

³⁾ *wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2022 roku (sygnatura akt II CSKP 588/22)*

Mając w tym miejscu na uwadze wspomnianą w wystąpieniu zmianę ww. przepisu wprowadzoną *nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ⁴⁾, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 roku, należy wyjaśnić, że co prawda *ustawa zmieniająca* modyfikuje hierarchię dokumentów, wedle których należy ustalać przeznaczenie nieruchomości w procesie wyceny poprzez zmianę umiejscowienia w tej hierarchii studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niemniej jednak zmienione brzmienie *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami* należy odczytywać w korelacji z przepisami przejściowymi zawartymi w *ustawie zmieniającej*. Zgodnie bowiem z tymi przepisami studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., **i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe** ⁵⁾. Z treści powyższego przepisu można zatem wywodzić, że do czasu uchwalenia planów ogólnych również i normę prawną zawartą w *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami* należałoby stosować zgodnie z dotychczasowym brzmieniem obowiązującym przed dniem wejścia w życie *ustawy zmieniającej*. W konsekwencji oznacza to, że **sposób postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości w procesie wyceny nie ulegnie zmianie do czasu uchwalenia przez gminy planów ogólnych**.

Na marginesie należy przy tym również dodać, że *ustawa zmieniająca* nie nowelizuje zasady uwzględniania w procesie wyceny nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niezależnie od powyższego, odnosząc się do wspomnianej w wystąpieniu wartości rynkowej nieruchomości warto przypomnieć, że stanowi ona szacunkową kwotę, 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 ⁶⁾. Natomiast w literaturze fachowej przyjmuje się, że warunek „działania z rozeznaniem” uczestników rynku należy odnieść do tego, że obie strony transakcji znają cechy nieruchomości, jej aktualne i potencjalne wykorzystanie oraz stan rynku w dniu wyceny, ponadto „postępują rozważnie”, czyli dążą do uzyskania najlepszej ceny, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny ⁷⁾. Oznacza to tym samym, że rzeczoznawca majątkowy **może wziąć pod uwagę potencjał inwestycyjny nieruchomości, pod warunkiem jednak, że potencjał ten ma charakter rynkowy**. Nie może być to więc wymaginowane założenie rzeczoznawcy majątkowego, ale najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, potwierdzone dotychczasowymi zachowaniami uczestników rynku, które jest możliwe technicznie, **prawnie dopuszczalne**, uzasadnione ekonomicznie i finansowo wykonalne. Dopiero spełnienie tych warunków umożliwi uwzględnienie tak zdefiniowanego potencjału inwestycyjnego w wartości rynkowej wycenionej nieruchomości. Zasady te nie uległy zmianie, bez względu na to, czy przepis *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami* będzie stosowany zgodnie z dotychczasowym, czy nowym brzmieniem,

Niezależnie od przedstawionych powyżej wyjaśnień należy wskazać, że z uwagi na tak zindywidualizowaną rzecz, jaką stanowi nieruchomość brak jest możliwości zestandaryzowania procesu wyceny nieruchomości oraz określenia sztywnych,

⁴⁾ *ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dziennik Ustaw z 2023 roku pozycja 1688)*, dalej: „*ustawa zmieniająca*”

⁵⁾ *artykuł 65 ustęp 1 ustawy zmieniającej*

⁶⁾ *artykuł 151 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*

⁷⁾ E. Kucharska-Stasiak, „*Ekonomiczny wymiar nieruchomości*”, Warszawa 2016, str. 177

generalnych ram postępowania w każdym przypadku. Wycena każdej nieruchomości wymaga indywidualnego podejścia, a rzeczoznawca majątkowy jako ekspert działający na rynku nieruchomości, „wyposażony” w szczególne uprawnienia ma możliwość kształtowania sposobu postępowania w danej sytuacji faktycznej.

Przedstawiając powyższe należy jednocześnie 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.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2578780.10362733.7863082
Nazwa dokumentu	DN-V.750.20.2023.NJ.1 Małecka przeznaczenie nieruchomości.pdf
Tytuł dokumentu	DN-V.750.20.2023.NJ.1 Małecka przeznaczenie nieruchomości
Sygnatura dokumentu	DN-V.750.20.2023
Data dokumentu	18.10.2023
Skrót dokumentu	B5E3254E052E61A6607331A4B003BCC803EA25D4
Wersja dokumentu	1.17
Data podpisu	18.10.2023 15:07:26
Podpisane przez	Edyta Lubaszewska zastępca dyrektora departamentu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.114.1.1.

Data wydruku: 19.10.2023

Autor wydruku: Jasnowska Natalia (starszy specjalista)