

Mgr Dominik Tomasz Wasiluk

Akademia Leona Koźmińskiego w Warszawie

ORCID: 0000-0002-3873-9201

e-mail: dwasiluk@kozminski.edu.pl

O wykonywaniu oględzin w procesie szacowania wartości nieruchomości

About performing real estate inspection in the process of property appraisal

Streszczenie

Oględziny nieruchomości są jedną z czynności szacowania wartości nieruchomości i ważnym źródłem danych na jej temat. Celem niniejszego artykułu jest wskazanie na wybrane, istotne wątpliwości związane z zagadnieniem wykonywania oględzin nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie szacowania jej wartości oraz próba wykładni przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (r.w.n.), dotyczących obowiązku i sposobu przeprowadzania takich oględzin. W tym celu, posługując się metodą formalno-dogmatyczną oraz pomocniczo metodą komparatystyczną, dokonano kompleksowej analizy kwestii oględzin nieruchomości, wychodząc od przepisów r.w.n. i sięgając aż po przykłady regulacji krajowych w innych państwach członkowskich Unii Europejskiej. W artykule wykazano, że § 3 ust. 1 i 2 r.w.n. należy interpretować w ten sposób, że to rzeczoznawca majątkowy decyduje, czy, w jakim zakresie i w jaki sposób wykona oględziny. Rzeczoznawca może odstąpić od ich przeprowadzenia także w sytuacjach, w których wykonanie oględzin jest możliwe, ale uzna, że na podstawie innych źródeł posiada wystarczającą wiedzę na temat nieruchomości. Nie musi on przeprowadzać oględzin osobiście, może do tego celu wyznaczyć odpowiednią osobę. Oględziny mogą także zostać wykonane w sposób zdalny.

Słowa kluczowe: oględziny nieruchomości, wycena nieruchomości, szacowanie wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, ustawa o gospodarce nieruchomościami

JEL: K25, K23

Wprowadzenie

Uwzględnienie w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5.09.2023 r. w sprawie

Abstract

Real estate inspection is one of the activities of estimating the value of real estate and an important source of data about it. The purpose of this article is to highlight selected significant doubts related to the performance of property inspections by property appraisers in the process of estimating their value, and to attempt to interpret the provisions of the Regulation of the Minister of Development and Technology of 5 September 2023, on real estate valuation (r.w.n.), regarding the obligation and method of conducting such inspections. To this end, using the formal-dogmatic method and, as an auxiliary, the comparative method, a comprehensive analysis of the issue of real estate inspections was conducted, starting from the provisions of the r.w.n. and reaching to examples of national regulations in other European Union member states. The article demonstrates that § 3 section 1 and 2 of the Regulation of the Minister of Development and Technology of 5 September 2023 on the valuation of real estate should be interpreted as meaning that it is the property appraiser who decides whether, to what extent and how he will perform the inspection. The appraiser may also waive the inspection in situations where it is possible to perform it, but he decides that he has sufficient knowledge about the property based on other sources. He does not have to conduct the inspection personally, he can appoint an appropriate person for this purpose. The inspection can also be performed remotely.

Keywords: real estate inspection, real estate valuation, real estate value estimation, real estate appraiser, real estate management act

wyceny nieruchomości¹ kwestii oględzin nieruchomości wywołało dyskusję wśród osób zajmujących się wyceną tego rodzaju majątku. Zagadnienie to pozostawało dotychczas nieuregulowane prawnie i ustalenie, czy w danym stanie faktycznym rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek

przeprowadzić oględziny, w jakiej formie i w jakim zakresie, dokonywało się wyłącznie w drodze wykładni innych, bardziej generalnych norm dotyczących wyceny nieruchomości. W efekcie w praktyce zawodowej pojawiało się wiele wątpliwości dotyczących samej konieczności i zasad przeprowadzania tej czynności. Jednak prawodawca, przygotowując r.w.n., świadomie nie zdecydował się na wyczerpujące uregulowanie wykonywania oględzin nieruchomości w procesie szacowania jej wartości². Niemniej na podstawie tych przepisów, posługując się regułami wykładni, można podjąć się rozstrzygnięcia niektórych niejasności, niepotraktowanych wprost i jednoznacznie w komentowanym akcie prawnym.

Zagadnienie oględzin nieruchomości w procedurze wyceny jest istotne co najmniej z trzech powodów. Po pierwsze, ich właściwe przeprowadzenie ma znaczenie dla zapewnienia poprawności formalnej określenia wartości nieruchomości i sporządzonego operatu szacunkowego. Po drugie, oględziny są w wielu przypadkach kluczowym źródłem informacji na temat nieruchomości, na których rzeczoznawca opiera swoją wycenę. Po trzecie, są one czynnością czasochłonną i niekiedy obciążoną trudnościami. Dlatego konieczność ich przeprowadzenia, sposób i zakres mają duży wpływ na koszty wykonania usługi przez rzeczoznawcę majątkowego. Zaskakujące jest zatem, że do tej pory w żadnej publikacji naukowej nie podjęto zagadnienia wykonywania oględzin nieruchomości w procesie szacowania jej wartości w sposób kompleksowy. Problematyka ta jest również ujmowana w sposób lakoniczny w podręcznikach do wyceny nieruchomości (Mączyńska, Prystupa & Rygiel, 2016, s. 138; Cymerman & Cymerman, 2023, s. 114–115; Korenik & Zakrzewska-Półtorak, 2021, s. 71; Dydenko, 2020, s. 801). Jest to luka w literaturze przedmiotu, którą niniejsze opracowanie ma zapełnić. Zwłaszcza, że inni autorzy dokonywali charakterystyki oględzin nieruchomości w innych kontekstach niż wycena nieruchomości, np. w kontekście kontroli podatkowej (Popławski, 2009) czy egzekucji sądowej (Demendecki, 2022).

Celem niniejszego artykułu jest wskazanie na wybrane, istotne wątpliwości związane z zagadnieniem wykonywania oględzin nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie szacowania jej wartości oraz próba wykładni przepisów r.w.n. dotyczących obowiązku i sposobu przeprowadzania takich oględzin. W pracy skupiam się na dwóch podstawowych zagadnieniach. Pierwszym z nich jest określenie, kiedy istnieje obowiązek wykonania oględzin nieruchomości. Wykazuję, że rzeczoznawca może zdecydować o nieprzeprowadzeniu oględzin także wtedy, gdy uzna, że posiada już niezbędne do wyceny informacje o nieruchomości, w szczególności o jej stanie czy sposobie jej użytkowania. Po drugie, podejmuję się zbadania kwestii sposobu przeprowadzenia oględzin i w efekcie potwierdzam, że rzeczoznawca ma możliwość dokonania oględzin zdalnie lub przez osobę wyznaczoną.

W tym celu, posługując się metodą formalno-dogmatyczną oraz pomocniczo metodą komparatystyczną, dokonuję kompleksowej analizy kwestii oględzin nieruchomości, wychodząc od przepisów r.w.n. i sięgając aż po przykłady

regulacji krajowych w innych państwach członkowskich Unii Europejskiej. Poszukując właściwej wykładni przepisów, odwołuję się także do dokumentów legislacyjnych dotyczących projektu r.w.n., publikowanych na stronach Rządowego Centrum Legislacji, innych krajowych aktów prawnych oraz wytycznych i standardów branżowych. Liczę, że wyciągnięte przeze mnie wnioski ułatwią stosowanie badanych przepisów w praktyce zawodowej i orzecznictwie.

Regulacja oględzin nieruchomości przed 9.09.2023 r.

Do czasu wejścia w życie r.w.n. kwestia przeprowadzenia oględzin nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dokonującego wyceny nieruchomości nie była uregulowana w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Powodowało to możliwość kwestionowania konieczności wykonania oględzin przez rzeczoznawcę dla zapewnienia poprawności wyceny nieruchomości i sporządzonego na jej podstawie operatu szacunkowego pomimo jednoznacznych w tej kwestii stanowisk ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa³ oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM, 2014, pkt 3.1.1).

Obowiązek wykonania oględzin nieruchomości wywodził się wyłącznie z przepisów Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴. Po pierwsze, z art. 155 ust. 1 u.g.n., zawierającego dyspozycję, że rzeczoznawca przy szacowaniu nieruchomości jest zobowiązany do wykorzystywania „wszelkich, niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach”⁵. Co prawda, wyliczenie w tym przepisie nie wymienia oględzin nieruchomości, ale ma ono charakter otwarty. Co więcej, oględziny jako jedno ze źródeł danych o nieruchomościach wymienia się w literaturze przedmiotu (Cymerman & Cymerman, 2023, s. 114–115). Po drugie, obowiązek wykonania oględzin nieruchomości jest wywodzony z faktu, że zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. rzeczoznawca powinien znać stan nieruchomości. Na ustalenie tego stanu, na który zgodnie z definicją (art. 4 pkt 17 u.g.n.) składają się m.in. stan zagospodarowania oraz stan techniczno-użytkowy, pozwalają oględziny nieruchomości. Po trzecie obowiązek oględzin nieruchomości wywodzi się z obowiązku zachowania przez rzeczoznawcę majątkowego szczególnej staranności podczas wykonywania działalności zawodowej, o którym mowa w art. 175 ust. 1 u.g.n. (Dydenko & Telega, 2018, s. 33). Po czwarte, obowiązek przeprowadzenia oględzin można wywodzić z brzmienia § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości⁶, które za czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n., uznaje oględziny nieruchomości. Warto także zwrócić uwagę, że z uzasadnień wyroków sądów administracyjnych można wywnioskować, że brak przeprowadzenia oględzin był wskazywany jako jedna z podstaw przy orzekaniu o zastosowaniu kar dyscyplinarnych wobec rzeczoznawców⁷.

Wątpliwości interpretacyjne co do tego, w jakich przypadkach rzeczoznawca ma obowiązek wykonać oględzin, paradoksalnie wywoływały wydane przez Ministerstwo Rozwoju (2020) rekomendacje dla rzeczoznawców majątkowych. Pomimo wyraźnego zastrzeżenia we wprowadzeniu do tego dokumentu, że bez dokonania oględzin nieruchomości nie jest możliwe dokonanie wyceny i sporządzenie operatu, ministerstwo jednocześnie, opierając się na tej samej podstawie prawnej, dopuszczało niewykonanie oględzin w przypadku wątpliwości, czy możliwe jest ich bezpieczne przeprowadzenie. Na brak obowiązku ich wykonania w sytuacjach, gdy nie są one możliwe do przeprowadzenia (dotyczy to w szczególności oględzin nieruchomości podobnych), wskazywali również niejednokrotnie sami rzeczoznawcy, powołując się na zasadę, że prawo nie może wymagać spełnienia obowiązków niemożliwych (PTSM, 2019; Komitet ds. nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej, 2023). Podsumowując, przed 9.09.2023 r. dominowała wykładania, zgodnie z którą rzeczoznawca ma co do zasady obowiązek wykonania oględzin nieruchomości, który może się jednak dezaktualizować w pewnych okolicznościach.

Obowiązujące przepisy w sprawie wyceny nieruchomości a oględziny

Na uregulowanie obowiązku przeprowadzenia oględzin w sposób opisany powyżej zdecydował się Minister Rozwoju i Technologii, wydając obowiązujące r.w.n. W myśl § 3 ust. 1 tego aktu określania wartości nieruchomości należy poprzedzić analizą rynku nieruchomości oraz oględzinami nieruchomości. Zatem zgodnie z definicją w art. 4 pkt 8 u.g.n. oględziny są jedną z czynności szacowania nieruchomości, ponieważ są związane z określaniem wartości nieruchomości. Ponadto § 3 ust. 2 r.w.n. precyzuje, że oględziny należy przeprowadzić w możliwym do wykonania zakresie, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, można odstąpić od ich wykonania.

Wprowadzenie regulacji dotyczącej oględzin nieruchomości w r.w.n. może wzbudzać wątpliwości dotyczące zgodności z treścią delegacji ustawowej do wydania tego rozporządzenia zawartej w art. 159 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem treść rozporządzenia powinna obejmować: rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego. Kwestii oględzin nieruchomości nie sposób zakwalifikować do żadnego z wymienionych zagadnień. Paradoksalnie wydaje się potwierdzać to treść samego r.w.n., które wprost wskazuje w przytoczonym wyżej § 3 ust. 1, że oględziny nieruchomości wykonuje się przed określeniem wartości nieruchomości⁸. Dlatego nie mogą one być uznane za rodzaj metody lub techniki wyceny nieruchomości, gdyż oględziny można potraktować co najwyżej jako jedną z początkowych czynności w postępowaniu, jakim jest wycena nieruchomości⁹, ani

tym bardziej nie mogą być uznane za sam sposób określania wartości nieruchomości czy wartości nakładów i szkód na niej. W związku z tym bezspeczne jest także, że wątek oględzin nieruchomości nie zalicza się do ostatniego elementu delegacji ustawowej z art. 159 u.g.n. dotyczącego operatu szacunkowego, dokument ten przedstawia bowiem sposób dokonania wyceny¹⁰, czyli jest sporządzany po jej przeprowadzeniu.

Zastrzeżenia dotyczące przekroczenia upoważnienia ustawowego w tym zakresie były zgłaszane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych podczas konsultacji publicznych projektu r.w.n.¹¹ Zwraçały one uwagę, że oględziny są źródłem informacji o nieruchomości, a ustalenie katalogu tych źródeł nie jest objęte badanym upoważnieniem ustawowym. Tym bardziej, że katalog ten został określony na poziomie ustawowym, w art. 155 ust. 1 u.g.n. Przekroczenie delegacji ustawowej oznacza niezgodność przepisu rozporządzenia z ustawą. W tej sprawie z wnioskiem do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności przepisu r.w.n. z u.g.n. mogą wystąpić także ogólnokrajowe władze organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych¹². Należy zauważyć, że analogiczny zarzut można było postawić niektórym przepisom obowiązującym do 8.09.2023 r. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹³, jednak nie były one nigdy w ten sposób kwestionowane.

Obowiązek przeprowadzenia oględzin został w r.w.n. ograniczony dwoma wyjątkami. Po pierwsze, oględziny przeprowadza się w możliwym do wykonania zakresie. Oznacza to w szczególności, że w sytuacji, gdy nie ma możliwości ich przeprowadzenia, to obowiązek ten nie istnieje. Możliwość wykonania oględzin należy oceniać obiektywnie i w momencie realizacji przez rzeczoznawcę zlecenia wyceny. Brak możliwości przeprowadzenia oględzin nie powinien być zatem uzasadniany okolicznościami subiektywnymi dla danego rzeczoznawcy, na przykład chorobą. Ponadto wykonana wycena nie może być kwestionowana, gdy po jej przygotowaniu przeszkoda do przeprowadzenia oględzin ustała. Natomiast rzeczoznawca nie powinien nadużywać okoliczności faktycznych, aby uzasadniać brak możliwości dokonania oględzin w danym czasie, ponieważ z drugiej strony, zgodnie z art. 175 ust. 1 u.g.n., wiąże go obowiązek zachowania szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru wykonywanych przez niego czynności. Co prawda, dotyczy on jedynie czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a u.g.n., a te przepisy nie wymieniają oględzin nieruchomości. Jednak skoro zgodnie z prawem określenie wartości nieruchomości, a o nim mówi art. 174 ust. 3 u.g.n., należy poprzedzić oględzinami nieruchomości, to powinność dochowania szczególnej staranności obejmuje również tę czynność. W przypadku obiektywnej niemożności przeprowadzenia oględzin i braku wystarczającej wiedzy o nieruchomości rzeczoznawca powinien przeprowadzić je w możliwym zakresie, np. ograniczając je do części zewnętrznej nieruchomości. Z kolei w sytuacji, gdy są one w całości niewykonalne, a potrzebnych informacji nie można pozyskać z innych źródeł,

przykładowo często dotyczy to określenia stanu nieruchomości podobnych, gdyż rzeczoznawcę nie interesuje ich aktualna kondycja, ale ta z momentu zawierania transakcji, może on przyjąć w tym zakresie racjonalne założenia. Analogicznie może postąpić, gdy jedynie część nieruchomości nie została poddana oględzinom. Należy podkreślić, że założenia te powinny być wyraźnie wskazane w treści operatu, w tym poprzez zamieszczenie stosownej klauzuli, o której mowa w § 79 ust. 3 r.w.n., oraz wyczerpująco uzasadnione.

Po wtóre, w zdaniu drugim § 3 ust. 2 r.w.n. prawodawca dodaje, że odstąpienie od dokonania oględzin jest dopuszczalne w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Jak zostało powyżej wykazane, już ze zdania pierwszego tego ustępu wynika brak obowiązku przeprowadzania oględzin, gdy jest to niemożliwe. Zatem prawodawca w zdaniu drugim zezwala na niewykonywanie oględzin także w sytuacjach, gdy są one możliwe, ale za odstąpieniem od nich przemawiają inne istotne argumenty. Wniosek ten potwierdza również brzmienie uzasadnienia do projektu r.w.n., w którym podkreśla się, że intencją stojącą za nadaniem takiego brzmienia analizowanemu przepisowi była chęć uwzględnienia nie tylko przypadków, w których wykonanie oględzin jest niemożliwe¹⁴. W konsekwencji pomimo zawarcia w r.w.n. obowiązku przeprowadzenia oględzin nieruchomości prawodawca daje rzeczoznawcy możliwość podjęcia decyzji o ich niewykonywaniu. Jest ona warunkowana jedynie potencjalnie pojemną, czyli obejmującą swoim zakresem wiele różnych stanów faktycznych, klauzulą generalną „szczególnie uzasadnionego przypadku”. Oznacza ona, że za odstąpieniem od przeprowadzenia oględzin powinny przemawiać okoliczności, które są obiektywne, logiczne i które nie występują za każdym razem, gdy rzeczoznawca przeprowadza wycenę. Jednakże brzmienie tej klauzuli nie powinno sugerować, że takie przypadki muszą występować sporadycznie.

Rzeczoznawca będzie mógł powołać się na powyższą klauzulę pozwalającą na odstąpienie od wykonania oględzin w sytuacji, gdy będzie miał wystarczającą do przeprowadzenia wyceny wiedzę na temat nieruchomości. Zazwyczaj oględziny nieruchomości są dla rzeczoznawcy jedynym źródłem informacji na temat jej stanu, sąsiedztwa czy sposobu jej użytkowania, które w celu należytego wykonania czynności określenia wartości nieruchomości jest zobowiązany zgromadzić. Jednak niekiedy takie dane może pozyskać z innych źródeł, które w konkretnym przypadku uzna za wiarygodne, na przykład od innego podmiotu, którzy wykonał oględziny, czy z aktualnych zdjęć lotniczych. Wtedy przeprowadzenie oględzin będzie jedynie wydłużać postępowanie i generować dodatkowe koszty. Dlatego rzeczoznawca będzie mógł od nich odstąpić.

Dodatkowo § 3 ust. 2 r.w.n. wymaga, aby ewentualne ograniczenie oględzin lub ich nieprzeprowadzenie zostało uzasadnione w operacie szacunkowym. Przedstawienie argumentów przemawiających za podjętą przez rzeczoznawcę decyzją powinno być: jasne, spójne i wyczerpujące, ponieważ takie wyjaśnienie będzie stanowiło podstawę dla zlecającego do weryfikacji prawidłowości dokonanej

rozstrzygnięcia, w tym faktycznego istnienia przesłanek je uzasadniających, co ma wpływ na ocenę poprawności wykonania całej wyceny.

Sposób przeprowadzenia oględzin

Oględziny nieruchomości to termin niemający definicji legalnej, więc w celu scharakteryzowania tej czynności należy dokonać wykładni przepisów, które jej dotyczą. W literaturze przedmiotu zamiennie stosowane są określenia „wizja terenowa” oraz „wizja lokalna” (Cymerman & Cymerman, 2023, s. 114–116, 195–196), ale nie są to terminy legalne. Co więcej, r.w.n. w żaden sposób nie precyzuje sposobu przeprowadzenia oględzin nieruchomości. Z jego brzmienia wynika możliwość przeprowadzenia oględzin w pełnym lub w ograniczonym zakresie. Odnosi się to do dokładności, a nie sposobu przeprowadzenia tej czynności. Innymi słowy, przez pełny zakres oględzin należy rozumieć, że dotyczą one wszystkich istotnych elementów nieruchomości. Jest to spójne rozumienie z brzmieniem uzasadnienia do r.w.n., które jako przykłady sytuacji, w których dochodzi do przeprowadzenia oględzin w ograniczonym zakresie, podaje niewypuszczenie na teren nieruchomości wycenianej w związku z toczącym się postępowaniem egzekucyjnym¹⁵. Jest to istotny szczegół, ponieważ oznacza to, że obowiązujące przepisy nie wypowiadają się w kwestii przeprowadzania oględzin nieruchomości w formie zdalnej lub przez wyznaczonego przedstawiciela.

Oględziny to termin, który pojawia się w ustawach kodeksowych, przykładowo w art. 75 i 85 Kodeksu postępowania administracyjnego¹⁶, czy w art. 292–298 Kodeksu postępowania cywilnego¹⁷. Komentatorzy tych przepisów definiują je jako badanie przedmiotu oględzin za pomocą zmysłów w celu dokonania spostrzeżeń co do jego właściwości lub stanu (Wiktorowska, 2015; Jaworski, 2023). W obu przytoczonych kodeksach ustawodawca zgodnie z zasadą bezpośredniości postępowania dowodowego wprost wskazał, że oględziny przeprowadza odpowiednio organ administracji lub sąd orzekający¹⁸. Wydaje się, że przytoczona definicja oględzin jest właściwa również dla oględzin nieruchomości, o których mowa w r.w.n. Natomiast należy zwrócić uwagę, że rozporządzenie to nie zawiera przepisu wskazującego na konieczność przeprowadzania oględzin przez rzeczoznawcę osobiście.

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości w odróżnieniu od przytoczonych ustaw kodeksowych posługuje się zdaniami bezpodmiotowymi, które nie wskazują na wykonawcę czynności. Jedynie w przypadku określania wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania, o którym mowa w art. 61 Ustawy z dnia 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym¹⁹, prawodawca zdecydował się wymagać przeprowadzenia oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego osobiście. W Europejskich standardach wyceny autorzy wskazują, że oględziny nieruchomości powinien

przeprowadzić rzeczoznawca podpisujący się pod operatem lub osoba przez niego wyznaczona i wykwalifikowana (Kosińska i in., 2023, s. 90). Teoretycznie rzeczoznawca majątkowy mógłby także korzystać z wyników oględzin przeprowadzonych przez inne podmioty, na przykład komornika²⁰. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że niektórzy wskazywali na konieczność bezpośredniego udziału rzeczoznawcy w oględzinach nieruchomości dla zagwarantowania poprawności ich przeprowadzenia (Demendecki, 2022, s. 67). Wydaje się jednak, że nie ma podstaw prawnych do wymagania od rzeczoznawcy osobistego przeprowadzenia oględzin. Zwłaszcza, że art. 174 ust. 3 u.g.n. wskazuje jako czynność zastrzeżoną dla rzeczoznawcy majątkowego jedynie samo określanie wartości nieruchomości. Należy przy tym zaznaczyć, że powierzenie wykonania oględzin innej osobie nie zwalnia rzeczoznawcy z odpowiedzialności za prawidłowość ich przeprowadzenia.

Regulacje prawne w innych badanych krajach Unii Europejskiej nie wymagają od rzeczoznawców majątkowych osobistego przeprowadzenia oględzin. W ocenie skutków regulacji do projektu r.w.n. autorzy wskazują je jako punkt odniesienia i zaznaczają, że szczególnie precyzyjne regulacje prawne dotyczące wyceny nieruchomości obowiązują w Słowacji i w Litwie²¹. W pierwszym z wymienionych państw podstawowym aktem prawnym dotyczącym wyceny nieruchomości jest Dekret Ministra Sprawiedliwości Republiki Słowackiej nr 492/2004 Z.z. w sprawie ustalenia ogólnej wartości majątku²². Zgodnie z § 5 tego dekretu biegły przy sporządzaniu opinii dotyczącej wartości majątku, w tym wartości nieruchomości, opiera się na dokumentach przedstawionych przez zleceniodawcę. Dekret nie zawiera innych wymagań dotyczących sposobu zapoznania się przez biegłego z wycenianym obiektem. Osobistego przeprowadzenia oględzin nie wymagają także słowackie banki zlecające takie wyceny na potrzeby hipoteczne (VÚB Banka, b.r.). Natomiast oczekują załączenia do opinii odpowiedniej dokumentacji fotograficznej²³, co oznacza, że biegły powinien takie zdjęcia wykonać lub w inny sposób pozyskać. Również Ustawa Republiki Litewskiej z dnia 25.05.1999 r. o podstawach wyceny majątku i przedsiębiorstw²⁴ oraz zatwierdzony na jej podstawie Kodeks etyki rzeczoznawców majątkowych i przedsiębiorstw²⁵ nie regulują kwestii oględzin nieruchomości. Spośród obowiązków rzeczoznawców wymienionych w przepisach litewskich, które można odnosić do oględzin, da się wyróżnić przede wszystkim generalny nakaz posługiwania się wyłącznie prawdziwymi i sprawdzonymi źródłami informacji o nieruchomościach²⁶.

Obowiązek przeprowadzenia oględzin wycenianej nieruchomości można znaleźć w regulacjach właściwych dla branży bankowej. Obowiązujące Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EUNB) dotyczące udzielania i monitorowania kredytów²⁷ w punkcie 209 nakazują zobowiązanym instytucjom przyjęcie jako zasadę, aby nieruchomość, która ma stanowić zabezpieczenie udzielanego kredytu, była szacowana przez „rzeczoznawcę po inspekcji obejmującej zewnętrzną i wewnętrzną ocenę nieruchomości”²⁸. Co więcej, jako wyjątek EUNB dopuszcza przepro-

wadzenie wyceny przez rzeczoznawcę bez inspekcji i przy użyciu zaawansowanych modeli statystycznych²⁹, a także jako kolejną zasadę wprowadza obowiązek zgodności z obowiązującymi standardami międzynarodowymi, europejskimi i krajowymi³⁰. Z kolei Komisja Nadzoru Finansowego nie odnosi się do kwestii przeprowadzania oględzin nieruchomości w związku z ich wyceną dla potrzeb bankowych w wydawanych przez siebie rekomendacjach.

Praktyka polskich banków w zakresie wymagań dotyczących oględzin nieruchomości w związku z wyceną nieruchomości przez rzeczoznawcę dla potrzeb hipotecznych jest jednolita jedynie częściowo. Niektóre banki w swoich wewnętrznych wytycznych wymagają osobistego wykonania inspekcji nieruchomości wewnątrz, na zewnątrz oraz jej otoczenia (Alior Bank SA, 2018). Inne również wymagają przeprowadzenia oględzin przez rzeczoznawcę, ale dopuszczają formę zdalną (ING Bank Śląski SA, b.r.). Polega ona na tym, że rzeczoznawca otrzymuje dokumentację fotograficzną od osoby trzeciej, np. właściciela nieruchomości, ale ją weryfikuje podczas wideorozmowy. Natomiast żaden z banków, które posiadają wytyczne dla rzeczoznawców, nie dopuszcza wprost przeprowadzenia oględzin przez osobę delegowaną do tej czynności przez rzeczoznawcę. W myśl art. 21 ust. 8 Ustawy z dnia 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego³¹ wycena związana z udzielaniem kredytu hipotecznego konsumentowi powinna być zgodna z przepisami u.g.n. Podsumowując, należy podkreślić, że dopuszczalność przeprowadzenia oględzin w formie zdalnej można potwierdzić nie tylko na podstawie analizy przepisów r.w.n., które – jak zostało wskazane – nie reguluje sposobu ich realizacji, ale również na podstawie obserwacji praktyki wykonywania zawodu przez rzeczoznawców.

Podsumowanie

Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości nie reguluje kwestii przeprowadzania oględzin nieruchomości w sposób obszerny. Przepisy dotyczące tego zagadnienia zawierają klauzule generalne, nakazując dokonanie oględzin „w możliwym do wykonania zakresie” oraz dopuszczając odstępianie od nich „w szczególnie uzasadnionych przypadkach”. W mojej ocenie oznacza to, że w konkretnym stanie faktycznym zarówno sama potrzeba przeprowadzenia oględzin, jak i sposób oraz zakres ich wykonania pozostają do decyzji rzeczoznawcy majątkowego.

Przepisy r.w.n. nie dają wskazówek, kiedy zachodzą „szczególnie uzasadnione przypadki” pozwalające rzeczoznawcy na odstępianie od wykonania oględzin. Z pewnością treść § 3 ust. 2 r.w.n. należy rozumieć w ten sposób, że rzeczoznawca może ich nie wykonywać nie tylko w sytuacjach, gdy są one niemożliwe. Pozostawia to rzeczoznawcy majątkowemu potencjalnie znaczną swobodę decyzyjną, ale z drugiej strony oznacza niepewność co do wykładni tego przepisu przez orzecznictwo. Dlatego

właściwym wnioskiem *de lege ferenda* jest, aby prawodawca w przyszłości dokonał doprecyzowania § 3 ust. 2 r.w.n. co najmniej poprzez dodanie wyliczenia otwartego sytuacji, w których odstąpienie od oględzin jest szczególnie uzasadnione. Uważam, że katalog przypadków, w których rzeczoznawca nie jest zobowiązany do przeprowadzania oględzin, jest potencjalnie szeroki. Obejmuje nie tylko wymienione w uzasadnieniu do projektu r.w.n. – jako przykłady – oceny stanu nieruchomości podobnych i tzw. wyceny retrospektywne³², czyli sytuacje, w których rzeczoznawca jest zainteresowany poznaniem stanu nieruchomości w przeszłości, a oględziny ich aktualnej kondycji nie wniosłyby istotnych informacji do wyceny. Zaliczają się do niego także przypadki, w których rzeczoznawca uzna, że na podstawie innych źródeł posiada wystarczającą wiedzę na temat nieruchomości i jej oględziny nie są niezbędne i byłyby niepotrzebnym kosztem.

Z drugiej strony należy podkreślić znaczenie obowiązku zachowania szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru czynności rzeczoznawcy przy podejmowaniu przez niego decyzji o ewentualnym odstąpieniu od przeprowadzenia oględzin albo o niewykonaniu ich osobiście. Również dlatego, że naruszenie tego wymogu podlega zgodnie z art. 178 ust. 1 u.g.n., odpowiedzialności zawodowej. Można z niego wywodzić przede wszystkim nakaz ostrożnego i krytycznego traktowania przez rzeczoznawcę wtórnych źródeł informacji o nieruchomości, w tym o jej stanie. Ponadto, oceniając zasadność i sposób przeprowadzania oględzin, rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę jej rodzaj oraz relewantne okoliczności faktyczne, np. poziom skonfliktowania stron w procesie sądowym.

W niniejszym opracowaniu, posługując się wykładnią logiczno-językową krajowych przepisów prawnych oraz subsydiarnie analizą regulacji prawnych w sąsiednich krajach Unii Europejskiej, a także wytycznych i standardów europejskich, wykazałem, że rzeczoznawca majątkowy może przeprowadzać oględziny w formie zdalnej oraz że może je wykonywać osoba przez niego wyznaczona.

Ponadto wyraziłem wątpliwości związane z przekroczeniem przez Ministra Rozwoju i Technologii delegacji ustawowej wyrażonej w art. 159 u.g.n. właśnie poprzez uwzględnienie w r.w.n. przepisów o oględzinach nieruchomości. Takie zarzuty były też podnoszone w trakcie konsultacji publicznych projektu r.w.n. W mojej ocenie opisane zastrzeżenia są istotne i powinny być wyjaśnione przez prawodawcę jak najszybciej. Zapewne będzie to wymagało modyfikacji treści art. 159 u.g.n. lub przeniesienia części § 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości na poziom ustawowy, na przykład do art. 156 u.g.n.

W świetle nakreślonych trudności interpretacyjnych wydaje się także, że pożytecznym zabiegiem legislacyjnym byłoby opracowanie definicji legalnej oględzin nieruchomości. Powinna ona jednoznacznie określać sposób wykonania i zakres tej czynności. Taka definicja mogłaby być zawarta w art. 4 u.g.n., czyli tzw. słowniku ustawowym. Rozwiązanie to byłoby komplementarne ze zmianami zaproponowanymi we wcześniejszym akapicie.

Przedstawione rozważania mogą stanowić bazę do dalszych analiz problemów prawnych dotyczących przeprowadzania oględzin nieruchomości w związku ich wyceną. Przykładowo interesującym zagadnieniem jest ocena prawnej dopuszczalności stosowania przez rzeczoznawców majątkowych rozwiązań z zakresu sztucznej inteligencji do automatyzacji wykonywania oględzin nieruchomości.

Podsumowując, należy zaznaczyć, że regulacje r.w.n. dają rzeczoznawcom majątkowym możliwość racjonalnego dostosowania zakresu i sposobu przeprowadzenia oględzin do okoliczności konkretnej sprawy. Mogą oni zdecydować, że w jednym przypadku odstąpią od wykonania oględzin, a w innym przeprowadzą je w bardzo szerokim zakresie, z wykorzystaniem *due diligence* (Konowalczyk, 2014, s. 228). Na rzeczoznawcach spoczywa obowiązek zachowania szczególnej staranności oraz odpowiedzialność za przygotowaną wycenę, dlatego powinni świadomie korzystać z obowiązujących od 9.09.2023 r. regulacji dotyczących oględzin nieruchomości.

Przypisy/Notes

¹ Dz.U. z 2023 r., poz. 1832 ze zm., dalej: r.w.n. lub „rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości”.

² Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości – Ministerstwo Rozwoju i Technologii, 2023b, s. 4.

³ Przykładowo w uzasadnieniu do projektu r.w.n. przygotowanym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (dalej: uzasadnienie do projektu r.w.n.) przedstawiono następujące stanowisko: „Oględziny nieruchomości stanowią bowiem ten element procesu wyceny, bez którego określenie wartości nieruchomości, co do zasady, nie powinno mieć miejsca”.

⁴ Tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145, ze zm., dalej: u.g.n.

⁵ Uzasadnienie do projektu r.w.n., s. 2–3.

⁶ Tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 88, ze zm.

⁷ Por.: wyrok NSA z 20.01.2022 r. II GSK 541/18, Lex; wyrok WSA w Warszawie z 22.09.2015 r. VI SA/Wa 1198/15, Lex; wyrok WSA w Warszawie z 10.07.2020 r. VI SA/Wa 2650/19.

⁸ Dodatkowo można zwrócić uwagę na fakt, że przepisy o oględzinach nieruchomości umieszczone są w r.w.n. w rozdziale 1 pt. „Przepisy ogólne”, a dopiero rozdział 2 zatytułowano „Rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik”. Rozdziały od 3 do 6 opisują poszczególne sposoby określania nieruchomości, a rozdział 7 – sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego oraz sposób potwierdzania jego aktualności. Zatem także ze struktury r.w.n. można wysnuć wniosek, że oględziny nieruchomości nie należą do żadnej z kategorii zagadnień wymienionych w upoważnieniu ustawowym.

⁹ Definicję wyceny nieruchomości zawiera art. 4 pkt 6 u.g.n.

¹⁰ Paragraf 79 ust. 1 r.w.n.

¹¹ Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości – Ministerstwo Rozwoju i Technologii, 2023a, s. 7 i 13.

¹² Artykuł 191 ust. 1 pkt 4 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 1997 r. nr 78, poz. 483; z 2001 r. nr 28, poz. 319; z 2006 r., nr 200, poz. 1471; z 2009 r., nr 114, poz. 946).

¹³ Dz.U. z 2021 r., poz. 555.

¹⁴ Uzasadnienie do projektu r.w.n., s. 3.

- ¹⁵ Uzasadnienie do projektu r.w.n., s. 3.
- ¹⁶ Tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.
- ¹⁷ Tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1568, ze zm.
- ¹⁸ Artykuł 85 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 235 Kodeksu postępowania cywilnego.
- ¹⁹ Tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1747, ze zm.
- ²⁰ Pragraf 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 5.08.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1263 ze zm.).
- ²¹ Ocena skutków regulacji do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, s. 3.
- ²² Dekret Ministra Sprawiedliwości Republiki Słowackiej nr. 492/2004 Zb w sprawie ustalenia ogólnej wartości majątku ze zmianami wprowadzonym dekretemi: 626/2007 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z. i in. (tłum. własne).
- ²³ Tamże, s. 2.
- ²⁴ Ustawa Republiki Litewskiej z 25.05.1999 r. o podstawach wyceny majątku i przedsiębiorstw Nr VIII-1202, zmieniona ustawami: IX-1428, XI-1497, XII-509, XII-1200, XII-2744, XIII-490, XIV-1607 i in. (tłum. własne).
- ²⁵ Kodeks etyki rzeczoznawców majątkowych i przedsiębiorstw został zatwierdzony Zarządzeniem Ministra Finansów Republiki Litewskiej z 27.04.2012 r. w sprawie zatwierdzenia Kodeks etyki rzeczoznawców majątkowych i przedsiębiorstw Nr. 1K-160 (tłum. własne) wydanym na podstawie ustawy o podstawach wyceny majątku i przedsiębiorstw.
- ²⁶ Punkt 2.3.5 litewskiego Kodeksu etyki rzeczoznawców majątkowych i przedsiębiorstw (tłum. własne).
- ²⁷ EBA/GL/2020/06.
- ²⁸ Wytoczne te są wydawane na podstawie art. 16 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z 24.11.2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylenia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz.Ur.UE L 331 z 15.12.2010, s. 12–47, ze zm.).
- ²⁹ EBA/GL/2020/06, pkt 210.
- ³⁰ Tamże, pkt 208.
- ³¹ Tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2245, ze zm.
- ³² Uzasadnienie do projektu r.w.n. s. 3.

Bibliografia/References

Literatura/Literature

- Cymerman, R., & Cymerman, J. (2023). *Wycena nieruchomości* (wyd. I). Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej.
- Demendecki, T. (2022). Wybrane problemy dotyczące ogólnego opisu i oszacowania nieruchomości. *Nieruchomości@*, (4), 59–75. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0016.1563>
- Dydenko, J. (red.). (2020). *Szacowanie nieruchomości* (wyd. 4, stan prawny na 15 marca 2020 r.). Wolters Kluwer.
- Dydenko, J., & Telega, T. (2018). *Wycena nieruchomości: komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (wyd. 2, stan prawny na 1 października 2018 r.). Wolters Kluwer.
- Jaworski, A. (2023). Komentarz do art. 292. W: P. Rylski (red. naczej.), A. (red. cz. III), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz* (wyd. 2). C.H.Beck.
- Konowalczyk, J. (2014). *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*. Poltext.
- Korenik, S., & Zakrzewska-Półtorak, A. (2021). *Nieruchomości i ich wycena*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Kosińska, M., Borowik J., Ciodyk, T., Czaplińska, M., Foryś, I., Gocłowska, M., Grzesik, K., Habdas, M., Konowalczyk, J., Kucharska-Stasiak, E., Malmón, M., Rącka, I. & Trojanowski, D. (2023). *Europejskie Standardy Wyceny: 9 edycja – 2020*. TEGOVA. <https://repozytorium.bg.ug.edu.pl/info/book/UOGc5702cbcd8474350bb2de9ee9e3d47de/>
- Mączyńska, E., Prystupa, M., & Rygiel, K. (2016). *Ile jest warta nieruchomość?* Poltext.
- Popławski, M. (2009). Ogólny opis nieruchomości w trakcie kontroli podatkowej prowadzonej przez gminne organy podatkowe – podstawowe zagadnienia. *Finanse Komunalne*, (9), 17–21.
- Wiktorowska, A. (2015). Komentarz do art. 85. W: M. Wierzbowski (red.), *Postępowanie administracyjne: ogólne, podatkowe, egzekucyjne i przed sądami administracyjnymi* (wyd. 17 zm. i uaktualnione). C.H.Beck.

Akty prawne/Legal acts

- Dekret Ministra Sprawiedliwości Republiki Słowackiej nr 492/2004 Zb w sprawie ustalenia ogólnej wartości majątku ze zmianami wprowadzonym dekretemi: 626/2007 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z. i in. (tłum. własne).
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 1997 r. nr 78, poz. 483, z 2001 r. nr 28, poz. 319, z 2006 r. nr 200, poz. 1471, z 2009 r., nr 114, poz. 946).
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z 24.11.2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylenia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz.Ur.UE L 331 z 15.12.2010, s. 12–47, ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11.03.2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 88, ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5.08.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1263 i z 2023 r., poz. 2633 ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463 i 1506 ze zm. – nieobowiązujące).
- Ustawa Republiki Litewskiej z 25.05.1999 r. o podstawach wyceny majątku i przedsiębiorstw Nr VIII-1202, zmieniona ustawami: IX-1428, XI-1497, XII-509, XII-1200, XII-2744, XIII-490, XIV-1607 i in. (tłum. własne).
- Ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.).
- Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1568, ze zm.).
- Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145, ze zm.).
- Ustawa z 21.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2245, ze zm.).
- Ustawa z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1747, ze zm.).
- Wytoczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego dotyczące udzielania i monitorowania kredytów (EBA/GL/2020/06).
- Zarządzenie Ministra Finansów Republiki Litewskiej z 27.04.2012 r. w sprawie zatwierdzenia Kodeks etyki rzeczoznawców majątkowych i przedsiębiorstw Nr. 1K-160 (tłum. własne).

Inne źródła/Other sources

- Alior Bank SA. (2018, 1 października). *Wytyczne do operatu szacunkowego*. <https://www.aliorbank.pl/dam/jcr:4cb74234-3d9a-4e56-b021-68675402dc65/wytyczne-do-operatu.pdf> (dostęp: 7.02.2025).
- ING Bank Śląski SA. (b.r.). *Wytyczne ING Banku Śląskiego S.A. dla Rzeczoznawców Majątkowych dotyczące sporządzania operatów szacunkowych dla nieruchomości mieszkaniowych*. https://www.ing.pl/_files/asset_upload_data_1127093 (dostęp: 7.02.2025).
- Komitet ds. nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej. (2023, 10 lipca). *Opinia Komitetu ds. nieruchomości do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*. <https://kig.pl/opinia-komitetu-ds-nieruchomosci-do-projektu-rozporzadzenia-ministra-rozwoju-i-technologii-w-sprawie-wyceny-nieruchomosci/> (dostęp: 1.07.2024).
- Ministerstwo Rozwoju. (2020, 17 kwietnia). *Rekomendacje dla rzeczoznawców majątkowych dotyczące wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*. <https://pfsrm.pl/storage/download/2060> (dostęp: 7.02.2025).
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2023, 20 czerwca). *Ocena skutków regulacji do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*. <https://legislacja.gov.pl/projekt/12373707/katalog/12983690#12983690> (dostęp: 7.02.2025).
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2023, 20 czerwca). *Uzasadnienie do projektu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*. <https://legislacja.gov.pl/projekt/12373707/katalog/12983690#12983690> (dostęp: 7.02.2025).
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2023a, 1 września). *Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*. <https://legislacja.gov.pl/projekt/12373707/katalog/12983690#12983690> (dostęp: 7.02.2025).
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2023b, 1 września). *Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości – wojewodowie*. <https://legislacja.gov.pl/projekt/12373707/katalog/12983690#12983690> (dostęp: 7.02.2025).
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). (2014, 8 sierpnia). *Krajowy standard wyceny podstawowy. Ogólne reguły postępowania*. <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 7.02.2025).
- Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych (PTSM) (2019, 16 marca). *Wycena w podejściu porównawczym – konsultacje publiczne standardu*. <https://www.ptsm.pl/aktualnosci/dzialalnosc-ptsm/wycena-w-podejsciu-porownawczym-konsultacje-publiczne-standardu> (dostęp: 7.02.2025).
- VÚB Banka. (b.r.). *Wymagania VÚB dotyczące ekspertyz o wartości nieruchomości składanych przez biegłych zewnętrznych dla celów ustanowienia hipoteki lub prawa zastawu w VÚB a.s. (tłum. własne)*. https://www.vub.sk/document/documents/VUB/hypo-na-byvanie/poziadavky_vub_na_znalecke_posudky.pdf (dostęp: 7.02.2025).

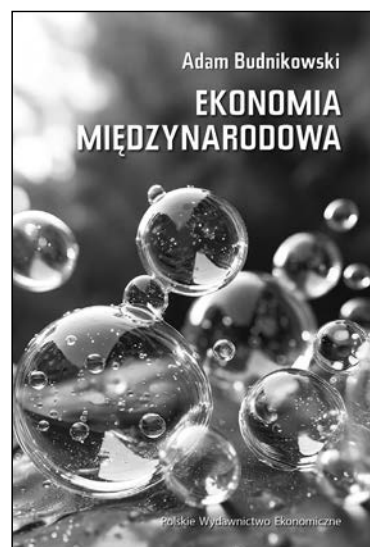
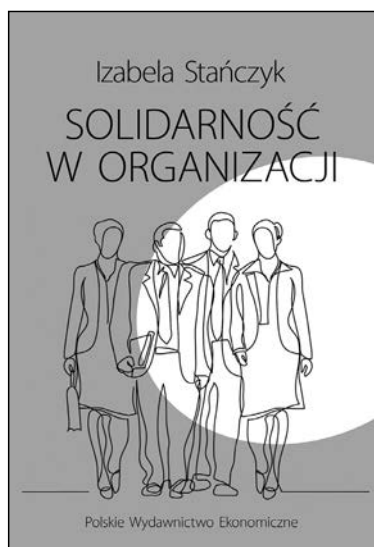
Mgr Dominik Tomasz Wasiluk

Prawnik i ekonomista. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Doktorant w Szkole Doktorskiej Akademii Leona Koźmińskiego. Jego zainteresowania naukowe koncentrują się na obszarach: prawa nieruchomości, prawa nowych technologii i publicznego prawa gospodarczego. Członek Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego oraz Instytutu Studiów Ekonomiczno-Społecznych.

Mgr Dominik Tomasz Wasiluk

Lawyer and economist. Graduate of the Faculty of Law and Administration at the University of Warsaw and the Warsaw School of Economics (SGH). Doctoral student at the Kozminski University Doctoral School. His research interests focus on real estate law, technology law, and public economic law. Member of the Polish Economic Society and the Institute for Economic and Social Studies.

ZAPOWIEDZI



Więcej informacji na: www.pwe.com.pl