



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Gospodarki Nieruchomościami

Znak pisma: DN-V.750.3.2025.JK.1
Warszawa, 13 czerwca 2025 r.

Pan
Daniel Kaflik
Przewodniczący Zarządu
Mazowieckiego Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych

Dotyczy: jednolitości dat w operacie szacunkowym

Szanowny Panie Przewodniczący,

w odpowiedzi na zapytanie dotyczące jednolitości daty sporządzenia operatu szacunkowego oraz daty złożenia podpisu elektronicznego przez autora tego dokumentu, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii uprzejmie przedstawia poniższe informacje.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami¹⁾ operat szacunkowy stanowi formę, w jakiej rzeczoznawca majątkowy prezentuje sporządzoną na piśmie opinię o wartości nieruchomości²⁾. Szczegółowy sposób sporządzania oraz treść operatu szacunkowego regulują przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości³⁾. Jednym z obligatoryjnych elementów tego dokumentu jest wskazanie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, w tym w szczególności daty, na którą została określona wartość nieruchomości, **daty sporządzenia operatu szacunkowego**, daty oględzin nieruchomości, jeżeli ich dokonano, oraz daty, na którą przyjęto stan nieruchomości⁴⁾. W katalogu dat istotnych dla określania wartości nieruchomości **nie wskazano natomiast daty podpisania operatu szacunkowego**. Prawodawca zobligował rzeczoznawców majątkowych jedynie do złożenia na sporządzonym dokumencie podpisu, a także do wskazania imienia i nazwiska oraz numeru uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości⁵⁾. Konieczność zawarcia przedmiotowych informacji w operacie szacunkowym ma bowiem na celu zapewnienie możliwości zweryfikowania, czy dokument ten został sporządzony przez osobę do tego uprawnioną. Podkreślenia jednak wymaga, że fakt, iż przy podpisywaniu operatu szacunkowego podpisem elektronicznym wraz z tym podpisem na dokumencie zamieszczany jest również znacznik czasowy jego złożenia, wynika z atrybutów przypisanych do tego rodzaju podpisu określonych w przepisach odrębnych. Przepisy z obszaru wyceny nieruchomości nie warunkują natomiast formalnej możliwości wykorzystania operatu szacunkowego w danej sprawie od zamieszczenia w tym dokumencie daty jego podpisania przez rzeczoznawcę majątkowego, co ma o tyle istotne

¹⁾ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”

²⁾ art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami

³⁾ rozdział 7 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości

⁴⁾ § 80 ust. 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości

⁵⁾ § 81 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości

znaczenie, że obok postaci elektronicznej, przepisy przewidują również możliwość sporządzenia operatu szacunkowego w postaci papierowej. Należy zatem wyraźnie podkreślić, że **to podpis stanowi obligatoryjny element operatu szacunkowego**. Bez podpisu rzeczoznawcy majątkowego przedłożony dokument nie spełnia wymogów formalnych, w związku z czym **nie może stanowić dowodu w sprawie**.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że **z proceduralnego punktu widzenia istotna jest data sporządzenia operatu szacunkowego**. Istotność tej daty wynika z czasowego ograniczenia możliwości wykorzystania tego dokumentu. Operat szacunkowy może być bowiem wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy **od daty jego sporządzenia**, o ile w tym okresie nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości ⁶⁾. Po tym czasie operat szacunkowy może być nadal wykorzystywany w kolejnych 12 miesiącach, ale wyłącznie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził ⁷⁾.

Ponadto, rozpatrując kwestię daty złożenia podpisu na operacie szacunkowym nie można tracić z pola widzenia, że obowiązujące przepisy nie regulują kwestii korelacji pomiędzy datą sporządzenia operatu szacunkowego, a datą jego podpisania. Powszechnie przyjmuje się, że złożenie podpisu jest formalnym potwierdzeniem zakończenia pracy nad dokumentem i co do zasady data złożenia tego podpisu powinna być tożsama z datą jego sporządzenia. Niemniej jednak w sytuacji, w której do akt toczącego się postępowania zostanie złożony operat szacunkowy, w którym wskazane daty nie są tożsame i fakt ten spowoduje wątpliwości co do wiarygodności tego dokumentu jako dowodu w sprawie, należy liczyć się, że organ prowadzący to postępowanie ma prawo zwrócić się o wyjaśnienie tych nieścisłości do rzeczoznawcy majątkowego. Nic można również wykluczyć, że po przeanalizowaniu wszelkich okoliczności faktycznych danej sprawy, organ odmówi mocy dowodowej takiemu dokumentowi. Do organu prowadzącego postępowanie należy bowiem ostateczna decyzja o przyznaniu, bądź nie, mocy dowodowej wszelkim dokumentom przedkładanym do akt sprawy.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, że nie może stanowić usprawiedliwienia dla braku złożenia podpisu elektronicznego na operacie szacunkowym w dacie jego sporządzenia sytuacja wynikająca z „*wysłania wstępnej wersji wyceny w celu jej weryfikacji*” do organu zlecającego wykonanie operatu szacunkowego. Takie praktyki, w ocenie resortu rozwoju i technologii, nie powinny mieć miejsca. Należy mieć bowiem na uwadze, że jedynym podmiotem predystynowanym do wypowiedzania się na temat wartości nieruchomości jest rzeczoznawca majątkowy. To rzeczoznawca majątkowy jako ekspert w dziedzinie wyceny nieruchomości posiada odpowiednią wiedzę specjalną, którą nie dysponują organy lub sąd prowadzące postępowanie. **Za niedopuszczalne należy zatem uznać sytuacje, w których rzeczoznawca majątkowy warunkuje podpisanie sporządzonego operatu szacunkowego uprzednią pozytywną weryfikacją tego dokumentu przez zamawiającego**. Takie praktyki godzą w zaufanie publiczne dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego i podważają profesjonalizm działań tej grupy zawodowej.

Nie można przy tym również tracić z pola widzenia, że zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest przedstawienie **obiektywnej informacji o wartości danej nieruchomości**, a nie szacowanie zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. W sytuacji, w której odbiorca operatu szacunkowego, w omawianej sprawie jednostka samorządu terytorialnego lub

⁶⁾ art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami

⁷⁾ art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Skarb Państwa, miałby weryfikować ten dokument jeszcze przed formalnym włączeniem go do akt toczącego się postępowania, nie można wykluczyć, że ewentualna ingerencja w treść projektu operatu szacunkowego mogłaby skutkować nie tylko pozbawieniem tego dokumentu cechy „obiektywizmu”, ale również powodować potencjalne ryzyko narażenia na zarzuty o stronniczość zarówno rzeczoznawcę majątkowego, jak i ten organ.

Co prawda organ administracji publicznej ma nie tylko prawo, ale wręcz obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby toczącego się postępowania administracyjnego zarówno pod kątem formalnym, jak i dowodowym, niemniej jednak **taka ocena powinna następować dopiero po przekazaniu organowi przez rzeczoznawcę majątkowego kompletnego i skończonego, a więc także podpisanego operatu szacunkowego.** Powyższe gwarantuje przy tym równość wszystkich stron postępowania co do możliwości wypowiedzania się na temat dowodów przedstawianych w sprawie.

W przedmiotowej sprawie istotne jest również, że **odpowiedzialność za prawidłowość i kompletność operatu szacunkowego spoczywa wyłącznie na rzeczoznawcy majątkowym, jako autorze tego dokumentu.** Tym samym działania opisane w przedmiotowym wystąpieniu należy ocenić jako wysoce nieprofesjonalne i narażające rzeczoznawców majątkowych na ponoszenie negatywnych konsekwencji z tego tytułu.

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

Z wyrazami szacunku

Ewa Galczak

zastępca dyrektora
departamentu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Do wiadomości

1. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych