

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA FINANSÓW¹⁾

z dnia 2014 r.

**w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości
nieruchomości**

Na podstawie art. 110r § 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2012 r. poz. 1015, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przy przeprowadzaniu opisu i oszacowaniu wartości nieruchomości zbiera się dane umożliwiające dokładne określenie wartości nieruchomości.

§ 2. Jeżeli dane zawarte w wyciągach z księgi wieczystej lub z ewidencji gruntów i budynków, w szczególności dotyczące powierzchni lub sposobu użytkowania nieruchomości, nie odpowiadają stanowi rzeczywistemu, w opisie nieruchomości podaje się stan rzeczywisty i wyjaśnia, na czym polega niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków.

§ 3. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub urządzenia, opis powinien zawierać w szczególności dokładne wskazanie ich roku budowy, stanu, przeznaczenia, rodzaju konstrukcji i materiału budowlanego, liczby kondygnacji, sposobu użytkowania, jak również sposobu i jakości wykonania i wyposażenia w instalacje i urządzenia.

§ 4. Opis nieruchomości rolnych powinien zawierać, poza opisem położonych na nich budynków lub urządzeń, określenie obszaru, jakości i klasy gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów (z wyodrębnieniem obszaru sadów), torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, wód, a ponadto rodzaju i obszaru zasiewów i upraw, liczby i

¹⁾ Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej – finanse publiczne, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz. U. Nr 248, poz. 1481).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1166, 1342 i 1529, z 2013 r. poz. 1289 oraz z 2014 r. poz. 379 i 567.

jakości inwentarza żywego i martwego, jak również ilości zapasów niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego do najbliższych zbiorów.

§ 5. Jeżeli obciążające nieruchomości lub związane z własnością nieruchomości prawa nie są określone kwotowo, przy oszacowaniu wartości zajętej nieruchomości pomniejsza się jej wartość o wartość tych obciążeń.

§ 6. Jeżeli przedmiotem praw są świadczenia powtarzające się, wartość tych praw ustala się w sposób przewidziany w przepisach ustawy o podatku od spadków i darowizn.

§ 7. Przy oszacowaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się praw odkupu i pierwokupu.

§ 8. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, w protokole opisu i oszacowania wartości nieruchomości wymienia się wartość prawa użytkowania wieczystego oraz dzień, z upływem którego wygasa użytkowanie wieczyste.

§ 9. W opisie nieruchomości wyszczególnia się wartość praw osób trzecich zgłoszonych do nieruchomości, budowli lub urządzeń albo przynależności lub pożytków oraz rzeczy, które znajdują się we władaniu osób trzecich.

§ 10. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.³⁾

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Administracji Podatkowej


Grzegorz Mróz

Załącznik nr 1
wzrost: 1,80 m
ciężar ciała: 75 kg

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Prawnego


Jacek Łucko

MINISTER FINANSÓW

³⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. Nr 137, poz. 1541, z późn. zm.), które w części dotyczącej sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia na podstawie art. 127 ustawy z dnia 11 października 2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz. U. poz. 1289).

Uzasadnienie

Ustawą z dnia 11 października 2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz. U. poz. 1289) zmieniona została ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Zgodnie z art. 127 tej ustawy przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 110r § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji pozostają w mocy do czasu wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie tego przepisu, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Dotychczas przepis ten wykonywany był przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2001 r. Nr 137, poz. 1541, z późn. zm.). Rozporządzenie określa szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości.

Zgodnie z brzmieniem art. 110m § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji po upływie terminu określonego w wezwaniu zobowiązanego do zapłaty dochodzonych należności organ egzekucyjny dokonuje opisu i oszacowania wartości zajętej nieruchomości. Stosownie natomiast do treści art. 110s § 1 ww. ustawy do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Mając na uwadze brzmienie ww. przepisów ustawy, konieczna była zmiana dotychczasowych przepisów wykonawczych, które regulowały kwestię sporządzania opisu nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Zrezygnowano ponadto z regulacji dotyczącej wyznaczania przez organ egzekucyjny rzeczoznawcy majątkowemu terminu do dokonania oszacowania wartości nieruchomości uznając, że regulacja ta wykracza poza zakres delegacji ustawowej.

W porównaniu do szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości zawartego w rozporządzeniu w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, zrezygnowano z regulacji zawartej w § 28 tego rozporządzenia dotyczącej wytycznych w zakresie sporządzenia opisu nieruchomości, uznając iż wystarczająca jest w tym zakresie regulacja art. 110r § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji wskazująca elementy, które organ egzekucyjny musi zawrzeć w protokole opisu i oszacowania wartości nieruchomości.

W projekcie rozporządzenia zrezygnowano z regulacji nakładającej na organ egzekucyjny obowiązek informowania sądu prowadzącego księgę wieczystą lub organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków o stwierdzonych niezgodnościach danych zawartych w wyciągach z księgi wieczystej lub z ewidencji gruntów i budynków ze stanem rzeczywistym uznając, że regulacja ta wykracza poza zakres delegacji ustawowej.

Projekt nie zawiera (odmiennie niż dotychczasowa regulacja) odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących opisu i oszacowania wartości nieruchomości do egzekucji z przedmiotów lub praw, z których egzekucja jest prowadzona według przepisów o egzekucji z nieruchomości. Uznano w tym zakresie za wystarczający przepis art. 1a pkt 5 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji zawierający ustawową definicję nieruchomości.

W projekcie rozporządzenia przewidziano, że wejdzie ono w życie z dniem następującym po dniu jego ogłoszenia, albowiem dotychczasowe przepisy wykonawcze tracą moc z dniem 21 maja 2014 r., natomiast przedmiotowe rozporządzenie jest niezbędne dla możliwości stosowania środka egzekucyjnego jakim jest egzekucja z nieruchomości.

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w przepisach dotyczących funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

<p>Nazwa projektu Projekt rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Jacek Kapica</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Grzegorz Mróz, Z-ca Dyrektora Departamentu Administracji Podatkowej Tel. 22 694 40 34</p>	<p>Data sporządzenia 13.05.2014 r.</p> <p>Źródło: Upoważnienie ustawowe - art. 110r § 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji</p> <p>Nr w wykazie prac Ministerstwa Finansów: 1.15</p>
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Ustawą z dnia 11 października 2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz. U. poz. 1289) zmieniona została ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Zgodnie z art. 127 tej ustawy przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 110r § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji pozostają w mocy do czasu wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie tego przepisu, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Rozporządzenie wykonuje delegację zawartą w art. 110r § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rozporządzenie określa szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości. Celem regulacji jest umożliwienie przeprowadzenia sprawnej i skutecznej egzekucji z nieruchomości. Zmniejsza obowiązki organu egzekucyjnego w związku ze zniesieniem obowiązku informowania sądu prowadzącego księgę wieczystą lub organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków o stwierdzonych niezgodnościach danych zawartych w wyciągach z księgi wieczystej lub z ewidencji gruntów i budynków ze stanem rzeczywistym.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Brak danych

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Administracyjne organy egzekucyjne	Naczelnicy urzędów skarbowych uprawnieni do prowadzenia egzekucji z nieruchomości – 388 urzędów skarbowych		Pozytywny – zmniejsza obciążenia organu egzekucyjnego
Wierzyciele	brak danych		Pozytywne – może wpłynąć na skuteczne zaspokojenie wierzyciela
Zobowiązani	brak danych		Nie wpłynie negatywnie na pozycję prawną zobowiązanego w postępowaniu egzekucyjnym

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt rozporządzenia będzie przedmiotem konsultacji społecznych. Zostanie przesłany do konsultacji: Polskiemu Towarzystwu Rzeczoznawców Majątkowych, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polskiej Izbie Rzeczoznawców Majątkowych.

Stosownie do treści art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Konsultacje będą trwały 5 dni i będą dostępne dla wszystkich zainteresowanych podmiotów.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	

Dochody ogółem																				
budżet państwa																				
JST																				
pozostałe jednostki (oddzielnie)																				
Wydatki ogółem																				
budżet państwa																				
JST																				
pozostałe jednostki (oddzielnie)																				
Saldo ogółem																				
budżet państwa																				
JST																				
pozostałe jednostki (oddzielnie)																				

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Nie przewiduje się wpływu projektowanego rozporządzenia na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Nie przewiduje się wpływu projektowanego rozporządzenia na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.
--	---

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
Komentarz:	
9. Wpływ na rynek pracy	
Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na rynek pracy.	
10. Wpływ na pozostałe obszary	
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe
	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
Do 21 maja 2014 r. – do czasu utraty mocy obowiązującej rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
Nie przewiduje się mechanizmów ewaluacji efektów projektu.	
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)	

