



# DZIENNIK USTAW

## RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

---

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2016 r.

Poz. 1263

### ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

z dnia 5 sierpnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 947 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.<sup>1)</sup>) zarządza się, co następuje:

**§ 1. 1.** W celu sporządzenia opisu nieruchomości komornik przeprowadza oględziny nieruchomości.

2. Komornik z urzędu ustala fakty, które mają znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości.

**§ 2.** Opis nieruchomości w sposób przejrzysty określa nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich ustalonych danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1–6, 8 i 9 oraz § 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w tym informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 oraz z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505) oraz o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904 i 961).

**§ 3. 1.** W opisie nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania.

3. W opisie nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

**§ 4.** Opis nieruchomości rolnych w sposób przejrzysty wskazuje w szczególności obszar, jakość i klasę gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw.

**§ 5.** Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w opisie podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości.

**§ 6.** Jeżeli dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości nie odpowiadają stanowi rzeczywistości, w opisie nieruchomości podaje się stan rzeczywisty z zaznaczeniem, na czym polega jego niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. O stwierdzonej niezgodności komornik niezwłocznie zawiadamia organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 293, 379, 435, 567, 616, 945, 1091, 1161, 1296, 1585, 1626, 1741 i 1924, z 2015 r. poz. 2, 4, 218, 539, 978, 1062, 1137, 1199, 1311, 1418, 1419, 1505, 1527, 1567, 1587, 1595, 1634, 1635 i 1854 oraz z 2016 r. poz. 195, 437, 868, 996 i 1177.

§ 7. 1. Biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika.

2. Komornik może z ważnej przyczyny przedłużyć termin wyznaczony biegłemu.

§ 8. Jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, komornik w protokole oszacowania podaje wartość nieruchomości bez kwoty podatku od towarów i usług oraz wartość nieruchomości zawierającą kwotę tego podatku.

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 8 września 2016 r.<sup>2)</sup>

Minister Sprawiedliwości: *Z. Ziobro*

---

<sup>2)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. poz. 52, z 1971 r. poz. 239, z 1994 r. poz. 577, z 1997 r. poz. 882, z 2004 r. poz. 1804 oraz z 2007 r. poz. 769), które na podstawie art. 23 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311, z późn. zm.) traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.