RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

3 (131) 2026

ISSN 2957-076X

INDEKS 4470

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
Ukazuje się od 1994 roku

www.pfsrm.pl

30-lecie ustanowienia Medalu Honorowego *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*

Siła wspólnoty zawodowej

Jak wyceniać nieruchomości bez planu ogólnego gminy po 31 sierpnia 2026 r.?

Relacja z XXXIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Wiśle

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

3 (131) 2026

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ◆ www.pfsrm.pl

Rocznik XXXII ◆ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
Czasopismo ogólnopolskie ◆ Ukazuje się od 1994 r.

REDAKTOR NACZELNA / EDITOR-IN-CHIEF:

Renata Chróstna

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:

Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:

prof. dr hab. inż. Sabina Źróbek, przewodnicząca
prof. Małgorzata Renigier-Biłozor
dr Tomasz Klusek
dr Izabela Rącka
dr Grzegorz Szczurek

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:

prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca
(Uniwersytet MK w Toruniu)
prof. Maurizio d'Amato
(Technical University Bari, Italy)
prof. Ion Anghel
(School of Economics in Bucharest)
dr hab. inż. Mirosław Bełej, prof. UWM w Olsztynie
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski)
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM w Olsztynie
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski)
dr hab. Iwona Foryś, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Główka, prof. SGH
(Szkoła Główna Handlowa)
PhD Richard Grover
(Oxford Brookes University)
dr hab. Ivo Kostov
(University of Economic, Varna)
prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak
(Uniwersytet Łódzki)
prof. Natalija Lepkova
(Vilnius Gediminas Technical University)
prof. dr hab. inż. Piotr Parzych
(Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)
prof. Maruska Subic-Kovac
(University in Ljubliana, Slovenia)
prof. dr hab. Maria Trojanek
(Uniwersytet Kaliski)
prof. Taras Yevsyukov
(National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine)

ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:

ul. Nowogrodzka 50/54 lok. 433
00-695 Warszawa
tel. 22 627 07 17
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

Link do strony www: kwartalnik PFSRM

REKLAMA:

Dorota Jaskólska
tel. 22 627 11 37
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

WYDAWCA:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/54 lok. 433
00-695 Warszawa

SKŁAD I ŁAMANIE:

Rafał Wiśniewski
e-mail: rafalewski@gmail.com

zdjęcie na okładce: www.crystal-mountain.pl

Od redakcji ... 2

Śp. Zygmunt Bojar – pożegnanie ... 3

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Marcin Czarnecki
Siła wspólnoty zawodowej ... 4

Krzysztof Gabrel,
Etyka jako fundament zaufania do zawodu rzeczoznawcy majątkowego ... 9

STANDARDY WYCEN

Krzysztof Gabrel, Adrianna Szarafińska
Jak wyceniać nieruchomości bez planu ogólnego gminy po 31 sierpnia 2026 r.? ... 12

Krzysztof Gabrel, Marta Dąbrowska-Górecka
Tajemnica zawodowa rzeczoznawcy majątkowego a identyfikacja nieruchomości podobnych w operacie szacunkowym ... 19

Andrzej Antkiewicz, Przemysław Samełko, Agnieszka Zegarek-Dudzińska
Pojęcie stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych i egzekucyjnych – część I ... 25

KOMISJA ARBITRAŻOWA

Marek Walacik
Komisja Arbitrażowa PFSRM – zasady działania i dalsze kierunki pracy ... 42

ZAGRANICA

George Degarescu
Monitorowanie działalności rzeczoznawców majątkowych oraz weryfikacja wycen w ramach ANEVAR – system zapewnienia jakości zawodu rzeczoznawcy majątkowego ... 45

AKTUALNOŚCI

XXXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych – o odpowiedzialności, pozycji i przyszłości zawodu ... 48

Henryk Jędrzejewski
Jubileusz 30-lecia ustanowienia Medalu Honorowego „Amiucus de Rebus Peritorum Polonorum" PFSRM ... 53

45 lat Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Od organizacji regionalnej do współtwórcy środowiska ogólnopolskiego ... 58

O przyszłości zawodu rzeczoznawcy majątkowego – spotkanie Zarządu PFSRM z wiceministrem Tomaszem Lewandowskim ... 60

Sabina Źróbek
Polski system podatku od nieruchomości w debacie europejskich ekspertów w Hadze – Konferencja „Property Taxation in Europe" i premiera monografii Property Tax in Europe: A Changing Landscape ... 64

Małgorzata Rymarzak
Współczesne wyzwania sektora nieruchomości w międzynarodowej debacie naukowej ... 65

Szanowni Państwo, Drogie Koleżanki i Drodzy Koledzy,

Rzeczoznawstwo majątkowe jest dziedziną, w której znajomość przepisów i metod wyceny musi iść w parze z umiejętnością ich właściwej interpretacji oraz odpowiedzialnością za podejmowane rozstrzygnięcia. Zmieniające się otoczenie prawne, coraz bardziej złożone stany faktyczne i prawne nieruchomości, a także rosnące oczekiwania wobec jakości i przejrzystości opracowań sprawiają, że codzienna praktyka zawodowa wymaga nieustannej refleksji nad przyjmowanymi rozwiązaniami. Właśnie z tej perspektywy warto spojrzeć na publikacje zamieszczone w bieżącym wydaniu. Autorzy podejmują problemy, które nie zawsze znajdują jednoznaczne rozstrzygnięcie w przepisach, a jednocześnie mają istotne znaczenie dla prawidłowości wycen, bezpieczeństwa zawodowego rzeczoznawców i wiarygodności całej profesji.

Na szczególną uwagę zasługuje artykuł Krzysztofa Gabrela i Adrianny Szarafińskiej poświęcony zasadom wyceny nieruchomości w sytuacji braku obowiązującego planu ogólnego gminy po 31 sierpnia 2026 r. Utrata mocy dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym braku planów ogólnych w części gmin, stawia przed rzeczoznawcami nowe wyzwania interpretacyjne. Autorzy analizują konsekwencje tej sytuacji w kontekście art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Równie aktualny problem podejmują Krzysztof Gabrel i Marta Dąbrowska-Górecka w opracowaniu dotyczącym tajemnicy zawodowej rzeczoznawcy majątkowego w kontekście identyfikacji nieruchomości podobnych w operacie szacunkowym. Rozważania te mają szczególne znaczenie wobec niejednolitej praktyki organów administracji publicznej i pojawiających się żądań ujawniania szczegółowych danych identyfikujących nieruchomości przyjęte do porównań.

Publikujemy pierwszą część opracowania Andrzeja Antkiewicza, Przemysława Samełki i Agnieszki Zegarek-Dudzińskiej dotyczącego pojęcia stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych i egzekucyjnych, w którym autorzy analizują zagadnienie, które w praktyce opiniowania sądowego niejednokrotnie staje się źródłem rozbieżności interpretacyjnych.

W bieżącym wydaniu podejmujemy także zagadnienia związane z odpowiedzialnością za jakość wycen. Krzysztof Gabrel w artykule poświęconym etyce zawodowej przypomina, że wiarygodność operatu szacunkowego nie wynika wyłącznie z poprawności zastosowanych metod i obliczeń, ale również z niezależności, bezstronności oraz rzetelności całego procesu wyceny. Uzupełnieniem tej problematyki jest opracowanie Marka Walacika przedstawiające zasady funkcjonowania Komisji Arbitrażowej PFSRM, zakres oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych oraz kierunki dalszego doskonalenia jej działalności.

Interesującą perspektywę międzynarodową wnosi artykuł George'a Degarescu poświęcony rozwiązaniom stosowanym przez rumuńską organizację ANEVAR w zakresie monitorowania działalności rzeczoznawców i weryfikacji wycen.

Istotnym wątkiem numeru jest także znaczenie wspólnoty zawodowej. Marcin Czarnecki w artykule „Siła wspólnoty zawodowej" wskazuje, że skuteczna reprezentacja interesów rzeczoznawców majątkowych wymaga aktywności samych członków stowarzyszeń, współpracy oraz gotowości do podejmowania działań wykraczających poza indywidualną praktykę. Problematyka ta nabiera szczególnego znaczenia w kontekście dyskusji o przyszłym modelu organizacji zawodu, w tym możliwości utworzenia samorządu zawodowego.

Do tych zagadnień nawiązuje również relacja z XXXIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Wiśle, poświęconej odpowiedzialności, pozycji i przyszłości zawodu. Konferencja stanowiła ważną przestrzeń wymiany poglądów, doświadczeń i refleksji nad wyzwaniami, przed którymi stoi nasze środowisko.

Odnotowujemy ponadto wydarzenia o szczególnym znaczeniu dla historii i dorobku polskiego rzeczoznawstwa majątkowego – jubileusz 30-lecia ustanowienia Medalu Honorowego Amicus de Rebus Peritorum Polonorum oraz 45-lecie Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Są one okazją do docenienia osób i organizacji, których wieloletnia działalność przyczyniła się do budowania pozycji, tożsamości i dorobku naszego zawodu.

Wspólnym mianownikiem prezentowanych publikacji jest odpowiedzialność – zarówno za jakość indywidualnie sporządzanych wycen, jak i za standardy oraz przyszłość całej profesji. W okresie istotnych zmian prawnych, organizacyjnych i technologicznych szczególnego znaczenia nabierają umiejętność merytorycznej dyskusji, wymiana doświadczeń oraz konsekwentne poszanowanie zasad niezależności i etyki zawodowej.

Mam nadzieję, że bieżący numer „Rzeczoznawcy Majątkowego" będzie nie tylko źródłem przydatnej wiedzy i praktycznych wskazówek, lecz także inspiracją do dalszej dyskusji nad kierunkami rozwoju naszego zawodu.

Życzę Państwu wartościowej lektury.

Renata Chróstna
Redaktor Naczelna

Z głębokim żalem przyjęliśmy wiadomość o śmierci w dniu 16 września 2026 r. ZYGMUNTA BOJARA – rzeczoznawcy majątkowego z uprawnieniami zawodowymi nr 4, geodety, wieloletniego działacza środowiska zawodowego i jednej z osób, które od początku współtworzyły polskie rzeczoznawstwo majątkowe.

W latach 1997–2000 pełnił funkcję wiceprezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

(1933–2026)

Absolwent Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, od 1955 r. zawodowo związany z Opolszczyzną. Łączył wieloletnie doświadczenie geodety z rozległą wiedzą z zakresu prawa i gospodarki nieruchomościami. Od 1992 r. był rzeczoznawcą majątkowym.

Był członkiem-założycielem opolskiego oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. A. Hopfera i jego pierwszym prezesem, a następnie prezesem honorowym.
Przez wiele lat uczestniczył w pracach Komisji Standardów Zawodowych, a w latach 1997–2009 kierował Komisją Legislacji PFSRM.
Od 1998 r. kierował również podkomisją Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej odpowiedzialną za rzeczoznawstwo majątkowe.
Jego działalność wykraczała daleko poza pełnione funkcje. Brał udział w tworzeniu i konsultowaniu regulacji prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, uczestniczył w uzgodnieniach międzyresortowych i pracach komisji sejmowych.
Przez lata dzielił się wiedzą jako wykładowca i szkoleniowiec.

Był autorem licznych publikacji fachowych, w tym książki „Podziały nieruchomości. Komentarz", która doczekała się kolejnych wydań. W 2001 r. został wyróżniony medalem ***Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*** za szczególne zasługi dla środowiska rzeczoznawców majątkowych. W środowisku przez lata towarzyszyło mu określenie „najlepszy prawnik wśród geodetów, najlepszy geodeta wśród prawników".

Odszedł Człowiek, którego wiedza, doświadczenie i wieloletnia praca pozostawiły trwały ślad w rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce.

Rodzinie i Bliskim składamy wyrazy głębokiego współczucia.

Zarząd PFSRM

Marcin Czarnecki

Siła wspólnoty zawodowej

Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód oparty na samodzielności. Podpisuje operat szacunkowy, dokonuje wyboru podejścia, metody i techniki wyceny, odpowiada za analizę rynku oraz za końcowy wynik swojej pracy. Samodzielność zawodowa nie powinna jednak oznaczać działania w pojedynkę i odcinania się od środowiska. Współczesne problemy rzeczoznawstwa majątkowego mają charakter systemowy i dotyczą m.in.: dostępu do danych, zmian prawa, zasad odpowiedzialności zawodowej, dumpingu cenowego, wynagrodzeń biegłych, automatycznych modeli wyceny, sztucznej inteligencji, standardów zawodowych, ochrony tajemnicy zawodowej, warunków zamówień publicznych oraz społecznego postrzegania zawodu. Żaden rzeczoznawca majątkowy, nawet posiadający ogromną wiedzę i doświadczenie, nie byłby w stanie sam skutecznie rozwiązać wszystkich te problemy!

Dlatego przynależność do organizacji zawodowej nie powinna być traktowana wyłącznie jako możliwość udziału w darmowym szkoleniu albo uzyskaniu zniżki na OC. Jej podstawowym znaczeniem jest uczestnictwo we wspólnocie zawodowej, która potrafi zamieniać doświadczenia pojedynczych rzeczoznawców w wiedzę całego środowiska, a tę wiedzę – w standardy, postulaty legislacyjne i następnie – w ich następstwie w konkretne działania.

Od lokalnego stowarzyszenia do ogólnopolskiego głosu

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest związkiem 25 regionalnych stowarzyszeń, reprezentujących łącznie ponad cztery tysiące rzeczoznawców majątkowych. Federacja działa od 33 lat, uczestnicząc w tworzeniu standardów zawodowych, zasad etyki, systemu doskonalenia kwalifikacji, działalności wydawniczej i reprezentowaniu środowiska w procesach legislacyjnych. Od 1997 r. PFSRM należy do TEGOVA, włączając polskich rzeczoznawców majątkowych w europejską wspólnotę zawodową.

Taka konstrukcja ma szczególne znaczenie. Rzeczoznawca majątkowy, należąc do regionalnego stowarzyszenia w jego codziennej praktyce. Stowarzyszenie przekazuje je następnie do Federacji (do Zarządu lub Rady Krajowej) i dzięki temu problem, który początkowo wydaje się indywidualną sprawą jednego rzeczoznawcy majątkowego, może zostać rozpoznana jako problem dotyczący całego zawodu.

Tak właśnie powinna działać dojrzała reprezentacja zawodowa: od doświadczenia konkretnego rzeczoznawcy majątkowego, przez dyskusję lokalną i analizę ekspercką, aż do wystąpienia do ministerstwa czy urzędu centralnego, sądu lub organu nadzoru.

Bez tego mechanizmu każdy rzeczoznawca majątkowy pozostaje sam wobec niejednolitej praktyki urzędów, niekorzystnych warunków zlecenia, wadliwości formularzy lub procedur, problemów z dostępem do danych czy niejasnej regulacji prawnej. Zintegrowane środowisko może natomiast wykazać, że nie jest to jednostkowy spór, lecz kwestia wymagająca rozwiązania systemowego.

Reprezentacja, z którą administracja musi się liczyć

Jeden rzeczoznawca majątkowy może skierować do urzędu pismo, uwagę albo petycję. Jednak głos organizacji reprezentującej tysiące osób wykonujących ten sam zawód ma inną wagę społeczną i instytucjonalną. Dobrym przykładem jest spotkanie Zarządu PFSRM z Ministrem Rozwoju i Technologii i pracownikami ministerstwa. Rozmowy dotyczyły miejsca rzeczoznawstwa majątkowego w systemie prawnym i gospodarczym państwa, warunków wykonywania zawodu, dostępu do danych, jakości wycen oraz możliwości utworzenia samorządu zawodowego. Federacja przedstawiła swoje postulaty jako stanowisko większej części przedstawicieli czynnego środowiska zawodowego, a nie kilku osób.

Integracja zwiększa zatem nie tylko liczbę osób popierających określony postulat. Pozwala także zgromadzić argumenty prawne, ekonomiczne i praktyczne, porównać doświadczenia z różnych części kraju oraz przygotować stanowisko, które jest reprezentatywne dla większości środowiska.

Administracja publiczna, opiniując projekt ustawy lub rozporządzenia, poszukuje partnerów zdolnych do przedstawienia nie tylko oczekiwań zawodowych, ale także skutków projektowanych regulacji dla obywateli, sądów, samorządów, Skarbu Państwa, banków i całego rynku nieruchomości. Takim partnerem jest od lat Federacja, ale warunkiem jej siły pozostają aktywne stowarzyszenia i rzeczoznawcy. zaangażowani w ich działalność.

Dostęp do danych – problem, którego nie da się rozwiązać indywidualnie

Szczególnie wyraźnie znaczenie wspólnego działania widać w sprawach dotyczących dostępu do informacji o nieruchomościach. Rzeczoznawca majątkowy odpowiada za rzetelne ustalenie stanu nieruchomości, analizę rynku oraz zbadanie warunków transakcji. Nie może wykonywać tych obowiązków prawidłowo, jeżeli jednocześnie odmawia się lub ogranicza mu się dostęp do danych podmiotowych, numerów ksiąg wieczystych, informacji ewidencyjnych albo dokumentów pozwalających zweryfikować szczególne warunki sprzedaży jak akty notarialne.

PFSRM konsekwentnie postuluje jednoznaczne potwierdzenie uprawnień rzeczoznawców majątkowych do uzyskiwania danych potrzebnych podczas szacowania nieruchomości. Federacja konsekwentnie występuje organów publicznych w tym Ministerstwa Rozwoju i Technologii, wskazując, że rozbieżne praktyki poszczególnych starostw prowadzą do odmów, nadmiernego formalizmu oraz różnego traktowania rzeczoznawców w zależności od miejsca wykonywania pracy.

Podobnie było w przypadku tak zwanego „uwolnienia RCN". Zniesienie odpłatności za dane nie rozwiązało automatycznie problemów ich kompletności, jakości, struktury i możliwości praktycznego wykorzystania. Federacja zwracała uwagę, że ograniczenie udostępniania danych do plików GML, bez odpowiednich narzędzi i okresu dostosowawczego, może utrudnić bieżącą pracę tysięcy rzeczoznawców, w tym biegłych sądowych i biegłych organów administracji.

To przykład sytuacji, w której indywidualna zaradność nie wystarcza. Jeden rzeczoznawca majątkowy może samodzielnie nauczyć się obsługi plików GML, stworzyć algorytm lub kupić komercyjne oprogramowanie. Nie zmieni jednak wadliwej struktury danych, praktyki urzędów ani treści rozporządzenia. Do tego potrzebna jest organizacja zawodowa.

Stowarzyszenie jako miejsce tworzenia wiedzy praktycznej

Wartość organizacji nie sprowadza się do kierowania pism do władz. Równie ważne jest gromadzenie i porządkowanie wiedzy zawodowej. Według danych PFSRM w jej zespołach tematycznych działało ponad 70 osób reprezentujących 20 stowarzyszeń. Zespoły zajmują się między innymi legislacją, praktyką zawodową, sztuczną inteligencją, ubezpieczeniami, odpowiedzialnością zawodową, samorządem zawodowym i doskonaleniem kwalifikacji. Ich zadaniem nie jest jedynie prowadzenie dyskusji, lecz przygotowywanie analiz, stanowisk, propozycji zmian oraz rozwiązań odpowiadających na rzeczywiste problemy zawodowe.

Taki model pokazuje, jak istotna jest różnorodność doświadczeń. Inaczej na przepisy dotyczące wyceny patrzy rzeczoznawca majątkowy wykonujący przede wszystkim wyceny dla banków, inaczej biegły sądowy, specjalista od odszkodowań, wycen przedsiębiorstw, nieruchomości rolnych, służebności przesyłu czy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Dopiero zestawienie tych perspektyw pozwala ocenić rzeczywiste skutki regulacji.

Praca zespołowa chroni również przed tworzeniem rozwiązań opartych na jednostkowych przypadkach. To, co dobrze funkcjonuje w jednym powiecie albo w określonym segmencie rynku, nie musi być możliwe do zastosowania w całym kraju. Stowarzyszenia umożliwiają porównanie lokalnych praktyk, zidentyfikowanie różnic i ustalenie, które problemy mają charakter powszechny. Świadczy o tym różnorodność i wielość szkoleń i konferencji, które licznie odbywają się pod egidą stowarzyszeń w całym kraju.

Standardy i dobre praktyki powstają we wspólnocie

Rzeczoznawstwo majątkowe nie może opierać się wyłącznie na literalnym odczytywaniu przepisów. Regulacje prawne wyznaczają ramy działania, lecz nie odpowiadają szczegółowo na każde pytanie dotyczące analizy rynku, weryfikacji danych, dokumentowania czynności, doboru nieruchomości podobnych czy uzasadniania przyjętych założeń.

Dlatego tak ważne są standardy, opracowania metodyczne i dobre praktyki. Nie powinny one być jednak tworzone przez pojedynczego autora i narzucane całemu środowisku. Ich siłą musi być szeroka konsultacja, udział praktyków reprezentujących różne specjalizacje oraz możliwość zgłaszania uwag przez sfederowane stowarzyszenia.

Przyjęty przez PFSRM model zakłada, że projekty tych opracowań przygotowują zespoły kierowane przez liderów zgłaszanych przez stowarzyszenia, a następnie projekty są dyskutowane oraz opiniowane przez organizacje członkowskie i przedstawiane Radzie Krajowej do zatwierdzenia.

Jest to istotna forma środowiskowej samoregulacji. Standard nie powinien ograniczać niezależności rzeczoznawcy majątkowego ani zastępować jego osądu zawodowego. Może jednak wskazywać bezpieczny, przejrzysty i uzasadniony sposób postępowania, ułatwiać obronę operatu szacunkowego, opinii oraz ograniczać przypadkowość praktyki.

Również prace nad dobrymi praktykami opiniowania kandydatów na biegłych sądowych pokazują, że stowarzyszenia mogą wspólnie kształtować zasady postępowania oparte na doświadczeniu, bezstronności i odpowiedzialności za jakość opiniowania.

Technologia wymaga współpracy

Jednym z największych wyzwań najbliższych lat będzie rozwój automatycznych modeli wyceny i sztucznej inteligencji. Technologia może usprawnić analizę danych, porządkowanie dokumentów, wizualizację rynku i organizację pracy kancelarii. Nie wolno jednak utożsamiać automatycznego przetworzenia zbioru cen z profesjonalnym określeniem wartości nieruchomości. Cena i wartość nie są pojęciami tożsamymi, a algorytm nie przejmuje odpowiedzialności za wynik, nie przeprowadza oględzin, nie bada całego kontekstu prawnego, w tym ograniczeń i nie ponosi odpowiedzialności zawodowej.

PFSRM wystąpiła m.in. do Komisji Nadzoru Finansowego w związku z rosnącym wykorzystaniem przez banki automatycznych modeli wyceny, wskazując między innymi na ryzyko zastępowania profesjonalnych operatów wynikami systemów automatycznych. Federacja nie ograniczyła się jednak do krytyki technologii. Powołany Zespół ds. AI przygotował zasady korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji przez rzeczoznawców majątkowych. Przyjęty dokument wskazuje, że AI może wspierać pracę ekspercką, ale nie może zastępować wiedzy, doświadczenia, odpowiedzialności i samodzielnego osądu rzeczoznawcy majątkowego.

To właściwy kierunek działania organizacji zawodowej: nie negować zmian, lecz nadawać im bezpieczne ramy. Indywidualny rzeczoznawca majątkowy może korzystać z określonego programu. Jednak wspólnota zawodowa powinna wypracować zasady chroniące nie tylko jego ale przede wszystkim tajemnicę zawodową, dane klientów, niezależność wyceny oraz zaufanie do całego zawodu.

Integracja przynosi korzyści

Działalność stowarzyszeniowa kojarzy się często z pracą społeczną, której rezultatów nie można łatwo przeliczyć na pieniądze. Tymczasem współpraca może również przynosić bardzo konkretne efekty. Przykładem są prace grupy konsultacyjnej zajmującej się ubezpieczeniami od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców. Wnioski zespołu wpłynęły na warunki porozumienia PFSRM z ubezpieczycielem. Podniesiono podstawową sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia bez zwiększania rocznej składki, a do podstawowego zakresu ochrony włączono klauzulę braku regresu.

Jest to wymierny dowód, że wspólna reprezentacja zwiększa siłę negocjacyjną. Pojedynczy rzeczoznawca majątkowy jest dla dużego podmiotu jednym klientem. Kilka tysięcy profesjonalistów reprezentowanych przez Federację staje się partnerem, którego potrzeby można przełożyć na warunki produktu lub usługi.

Podobna zasada może dotyczyć dostępu do innych narzędzi, szkoleń, publikacji czy programów, baz wiedzy, pomocy prawnej, ochrony dobrego imienia zawodu czy reagowania na niekorzystne wzory umów stosowane przez zamawiających.

Wiedza przekazywana indywidulanie

Nie wszystkie korzyści z członkostwa dają się zapisać w statucie albo regulaminie. Jedną z największych wartości stowarzyszenia jest możliwość rozmowy z innymi praktykami.

Wycena nieruchomości nie jest działalnością mechaniczną. W praktyce pojawiają się sprawy nietypowe: nieruchomości o mieszanym przeznaczeniu, grunty obciążone szczególnymi prawami, brak wystarczających transakcji porównawczych, sprzeczność pomiędzy sposobem użytkowania a przeznaczeniem planistycznym, wyceny retrospektywne, odszkodowania, ograniczenia sposobu korzystania, skomplikowane stany prawne czy konieczność odtworzenia warunków rynku sprzed wielu lat. Możliwość skonfrontowania toku rozumowania z doświadczonymi koleżankami i kolegami nie odbiera rzeczoznawcy majątkowemu samodzielności. Przeciwnie, pozwala dostrzec ryzyka, których sam mógłby nie zauważyć, poznać odmienne interpretacje i podjąć bardziej świadomą decyzję.

Taka wymiana wiedzy odbywa się podczas szkoleń, warsztatów, spotkań komisji, prac zespołów, konferencji i mniej formalnych wydarzeń integracyjnych. Krajowe konferencje PFSRM od lat stanowią przestrzeń dialogu rzeczoznawców z administracją publiczną, sądownictwem, nauką i uczestnikami rynku.

Znaczenie mają również spotkania sportowe i rekreacyjne. Ogólnopolski spływ kajakowy rzeczoznawców majątkowych, turniej tenisowy czy wspólne szusowanie zimą łączą szkolenia zawodowe z budowaniem relacji między przedstawicielami różnych regionów. Rozmowy poza oficjalną salą konferencyjną często ułatwiają późniejszą współpracę merytoryczną, wymianę informacji i tworzenie zespołów eksperckich.

Organizacja zawodowa nie jest firmą usługową

Warto jednocześnie uczciwie powiedzieć, że stowarzyszenie nie jest przedsiębiorstwem, a składka członkowska nie jest ceną za pakiet usług. Członkostwo nie powinno być oceniane wyłącznie pytaniem: „Co otrzymam w zamian?”. Sens stowarzyszenia polega również na tym, co każdy z członków może wnieść do wspólnoty. Może to być udział

w konsultacjach, przekazanie informacji o problemie, przygotowanie fragmentu szkolenia, publikacji, podzielenie się doświadczeniem, pomoc młodszemu rzeczoznawcy majątkowemu, udział w komisjach albo zwykła obecność na walnym zebraniu.

Nie każdy musi pełnić funkcję w zarządzie lub uczestniczyć w pracach ogólnopolskich. Jednak każda organizacja potrzebuje członków, którzy interesują się jej działalnością, czytają projekty stanowisk, zgłaszają uwagi i udzielają mandatu osobom reprezentującym środowisko. Bierność członków prowadzi do osłabienia stowarzyszeń. Osłabienie stowarzyszeń oznacza z kolei słabszą Federację, a słabsza Federacja ma mniejszą możliwość oddziaływania na prawo i praktykę instytucji publicznych.

Pisząc o wartości organizacji zawodowych, należy również uczciwie dostrzegać ich ograniczenia. Osoby, które uczestniczą w działalności stowarzyszeń, znają sytuacje, w których na walnym zebraniu pojawia się jedynie niewielka część członków, projekty stanowisk przez długi czas pozostają bez odpowiedzi, a podejmowanie decyzji trwa dłużej, niż oczekiwaliby tego zainteresowani.

Nie zawsze wynika to jednak z braku dobrej woli czy niesprawności organizacji. Stowarzyszenia opierają swoją działalność przede wszystkim na pracy społecznej, wykonywanej przez osoby, które równocześnie prowadzą kancelarie, sporządzają opinie, uczestniczą w postępowaniach sądowych, szkolą się i realizują obowiązki rodzinne. Tempo działania organizacji zależy więc w znacznej mierze od liczby osób gotowych poświęcić jej swój czas, wiedzę i doświadczenie.

Istotnym problemem pozostaje także korzystanie z efektów wspólnej reprezentacji bez angażowania się w jej tworzenie. Z wypracowanych standardów, korzystniejszych warunków ubezpieczenia, stanowisk legislacyjnych czy działań na rzecz dostępu do danych korzysta całe środowisko, również osoby nienależące do organizacji albo pozostające w nich całkowicie bierne.

Jest to zrozumiałe, ponieważ rezultaty działalności Federacji często dotyczą całego zawodu. W dłuższej perspektywie taka postawa może jednak osłabiać motywację osób aktywnych i utrwalać przekonanie, że odpowiedzialność za wspólne sprawy zawsze przejmie ktoś inny. Organizacja pozbawiona dopływu nowych członków i ich zaangażowania stopniowo traci zdolność do podejmowania kolejnych inicjatyw.

Szczególnym wyzwaniem jest dotarcie do młodszych rzeczoznawców majątkowych, dopiero rozpoczynających pracę zawodową. Często funkcjonują oni w środowisku zdalnym, korzystają przede wszystkim z elektronicznych źródeł wiedzy i oczekują szybkiej, konkretnej informacji. Nie zawsze mają też naturalną okazję do poznania bardziej doświadczonych praktyków, obserwowania ich sposobu rozumowania i uczestniczenia w zawodowej dyskusji. Nie oznacza to jednak braku zainteresowania wspólnymi sprawami. Może raczej świadczyć o potrzebie zmiany sposobu komunikowania się stowarzyszeń, tworzenia krótszych i bardziej dostępnych form uczestnictwa, wykorzystywania spotkań internetowych, grup roboczych oraz konkretnych projektów, których rezultat jest dla uczestników widoczny.

Uczciwa ocena słabości organizacji nie podważa sensu ich istnienia. Przeciwnie, pozwala zrozumieć, że ich jakość nie zależy wyłącznie od zarządów, komisji czy władz Federacji. Jest ona w dużej mierze wynikiem aktywności samych członków. Stowarzyszenia działają bowiem tak sprawnie, jak wiele osób jest gotowych współtworzyć ich działalność.

Stowarzyszenia jako fundament przyszłego samorządu

Dyskusja o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych nie podważa znaczenia obecnych stowarzyszeń. Przeciwnie – pokazuje, jak ważne jest doświadczenie organizacyjne zgromadzone przez ruch stowarzyszeniowy.

Rada Krajowa PFSRM przyjęła uchwałę dotyczącą działań zmierzających do przeanalizowania możliwości utworzenia samorządu zawodowego. Powołany zespół ma zbadać między innymi zakres jego kompetencji, organizację władz, model odpowiedzialności zawodowej, relacje z administracją i istniejącymi organizacjami, sposób finansowania, korzyści oraz ryzyka.

Nie jest to zatem gotowa konstrukcja narzucana środowisku, lecz temat wymagający pogłębionej, odpowiedzialnej debaty. Niezależnie od jej wyniku silne stowarzyszenia pozostaną potrzebne. Samorząd zawodowy, jeżeli powstanie, będzie wykonywał zadania ustawowe związane między innymi z reprezentacją zawodu i pieczą nad jego należytym wykonywaniem. Stowarzyszenia nadal mogą natomiast zachować swoją różnorodność, lokalność, dobrowolność, działalność szkoleniową, naukową, integracyjną i ekspercką.

Co więcej, doświadczenie wyniesione ze stowarzyszeń przygotowuje środowisko do odpowiedzialnego zarządzania własnymi sprawami. Uczy prowadzenia debaty, poszukiwania kompromisów, przyjmowania odpowiedzialności za decyzje oraz odróżniania interesu pojedynczego członka od interesu publicznego związanego z jakością wycen.

Dlaczego warto należeć do stowarzyszenia?

Warto przynależeć do organizacji zawodowej, ponieważ zawód rzeczoznawcy majątkowego nie funkcjonuje w próżni. Każda zmiana przepisów, sposobu udostępniania danych, praktyki sądów, polityki banków czy technologii analitycznych wpływa na możliwość prawidłowego wykonywania naszej pracy. Warto się integrować, ponieważ wspólnie mo-

żemy wcześniej dostrzegać zagrożenia i lepiej wykorzystywać pojawiające się możliwości. Warto, ponieważ młodsi rzeczoznawcy majątkowi potrzebują wiedzy i wsparcia bardziej doświadczonych kolegów, a doświadczeni potrzebują kontaktu z nowymi technologiami i zmieniającym się rynkiem. Warto, ponieważ standardów, dobry praktyk, etyki i reputacji zawodu nie da się skutecznie budować indywidualnie. Warto wreszcie dlatego, że brak aktywności środowiska nie oznacza, iż nikt nie podejmie decyzji dotyczących naszej przyszłości. Oznacza jedynie, że decyzje te podejmą inni, bez doświadczenia, wiedzy i wystarczającego udziału rzeczoznawców majątkowych.

Najważniejsze pytanie nie powinno zatem brzmieć:

„Co stowarzyszenie może zrobić dla mnie?", lecz: „Co możemy zrobić wspólnie, czego żaden z nas nie jest w stanie osiągnąć samodzielnie?".

Odpowiedź widać w działaniach podejmowanych przez stowarzyszenia i PFSRM: reprezentowaniu środowiska przed władzami, ochronie dostępu do danych, opiniowaniu prawa, tworzeniu dobrych praktyk i standardów postępowania, reagowaniu na rozwój AVM i AI, poprawie warunków ubezpieczenia, kształceniu, wymianie doświadczeń oraz budowaniu przyszłego modelu organizacji zawodu.

Federacja jest silna siłą swoich stowarzyszeń. Stowarzyszenia są silne aktywnością swoich członków. A pozycja całego zawodu zależy ostatecznie od tego, czy potrafimy działać nie tylko obok siebie, ale przede wszystkim razem.

Dziś dzieje się coś ważnego!

W tym kontekście dyskusja o samorządzie zawodowym nabiera znaczenia szerszego niż samo pytanie o przyszły model organizacyjny zawodu. Niezależnie od tego, czy jej finałem będzie utworzenie samorządu zawodowego, wzmocnienie obecnego modelu stowarzyszeniowego czy rozwiązanie łączące oba kierunki, jeden istotny rezultat jest już widoczny: środowisko częściej ze sobą rozmawia, wspólnie definiuje problemy i zastanawia się nad tym, jak chce funkcjonować w przyszłości.

Być może właśnie to jest jednym z najważniejszych efektów obecnej debaty. Sam temat samorządu stał się impulsem do większego zainteresowania sprawami wspólnymi, do wymiany poglądów pomiędzy stowarzyszeniami, do pracy zespołowej i do ponownego postawienia pytania o odpowiedzialność każdego z nas za przyszłość profesji. Nawet różnica zdań może być wartością, jeżeli prowadzi do rzeczowej rozmowy, wymiany argumentów i poszukiwania rozwiązań możliwych do zaakceptowania przez znaczną część środowiska.

Nie powinniśmy więc oceniać tej dyskusji wyłącznie przez pryzmat tego, czy ostatecznie powstanie izba zawodowa. Jeżeli dzięki niej nauczymy się lepiej współpracować, szerzej uczestniczyć w życiu organizacji, wspólnie reagować na zmiany prawa i rynku oraz świadomiej budować standard wykonywania zawodu, jej zasadniczy cel będzie w znacznej mierze osiągany już teraz.

Samorząd, jeśli powstanie, może stać się kolejnym narzędziem tej wspólnoty. Jeżeli nie powstanie, tym bardziej potrzebne będą silne stowarzyszenia i silna Federacja. W obu przypadkach fundament pozostaje ten sam: aktywni rzeczoznawcy majątkowi, którzy rozumieją, że odpowiedzialność za zawód nie kończy się wraz z podpisaniem operatu.

Możemy zatem różnić się w ocenie przyszłego modelu organizacyjnego, ale nie powinniśmy różnić się w jednym – w przekonaniu, że przyszłość rzeczoznawstwa majątkowego jest sprawą wspólną. Jeśli obecna debata pomaga nam to sobie uświadomić i sprawia, że częściej działamy razem zamiast obok siebie, to już dziś przynosi środowisku wymierną wartość.

Marcin Czarnecki *jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.*

Krzysztof Gabrel

Etyka jako fundament zaufania do zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Wartość nieruchomości nie jest jedynie wynikiem obliczeń ani neutralną informacją ekonomiczną. W wielu przypadkach staje się podstawą decyzji administracyjnej, rozstrzygnięcia sądowego, ustalenia wysokości odszkodowania lub opłaty, zabezpieczenia wierzytelności bankowej, rozliczenia pomiędzy stronami albo gospodarowania mieniem publicznym. Za liczbą wskazaną w operacie szacunkowym stoją zatem konkretne prawa, obowiązki i interesy majątkowe. Z tego względu od rzeczoznawcy majątkowego wymaga się nie tylko specjalistycznej wiedzy prawnej, ekonomicznej i technicznej. Równie istotne są niezależność, bezstronność, odpowiedzialność oraz zdolność do przeciwstawienia się oczekiwaniom, które mogłyby naruszyć prawidłowość procesu wyceny. Etyka nie jest więc dodatkiem do warsztatu zawodowego. Stanowi jeden z jego podstawowych elementów, a zarazem warunek społecznego zaufania do wyników pracy rzeczoznawcy.

Zawód o szczególnej odpowiedzialności

Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodową wykonywaną przez osoby posiadające państwowe uprawnienia zawodowe. Jednocześnie zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności zgodnie z prawem, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, z zasadami etyki zawodowej oraz z zachowaniem bezstronności w wycenie nieruchomości. Ustawa nakłada ponadto obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji i zachowania tajemnicy zawodowej, a naruszenie tych obowiązków może prowadzić do odpowiedzialności zawodowej.

Już sama konstrukcja ustawowa wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy nie jest zwykłym dostawcą usługi rynkowej. Wykonuje czynności wymagające wysokich kwalifikacji, korzysta z dostępu do informacji niejednokrotnie niedostępnych powszechnie, ponosi osobistą odpowiedzialność za swoje opracowania, a rezultat jego pracy może wpływać nie tylko na interes zamawiającego, lecz także na prawa osób trzecich oraz sposób działania organów publicznych.

Są to cechy właściwe zawodom zaufania publicznego. Konstytucyjna koncepcja takich zawodów opiera się na ich szczególnej funkcji społecznej oraz na potrzebie sprawowania pieczy nad należytym ich wykonywaniem w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony. Konstytucja nie tworzy zamkniętego katalogu zawodów zaufania publicznego, pozostawiając ustawodawcy możliwość kształtowania ich organizacji i statusu.

Rzeczoznawstwo majątkowe spełnia te przesłanki w ujęciu materialnym. Przedmiotem zaufania nie jest bowiem wyłącznie wiedza rzeczoznawcy, lecz również przekonanie, że wykorzysta ją uczciwie, niezależnie i odpowiedzialnie.

Etyka zaczyna się tam, gdzie prawo nie daje gotowej odpowiedzi

Prawo i standardy zawodowe określają ramy procesu wyceny, ale nie są w stanie przewidzieć wszystkich sytuacji występujących w praktyce. Każda nieruchomość ma indywidualne cechy, a rynek nie zawsze dostarcza danych kompletnych, jednorodnych i jednoznacznych. Rzeczoznawca musi ocenić ich wiarygodność, dokonać wyboru nieruchomości podobnych, określić wpływ cech rynkowych, przyjąć właściwe założenia oraz wyjaśnić tok prowadzący do końcowego wyniku. W tych obszarach szczególnego znaczenia nabiera profesjonalny osąd. Nie może on być dowolnością, lecz powinien wynikać z wiedzy, doświadczenia, analizy rynku i odpowiedzialnej interpretacji zgromadzonego materiału. Etyka wyznacza granice korzystania z tej swobody. Postępowanie może być formalnie zgodne z pojedynczym przepisem, a jednocześnie pozostawać nierzetelne lub sprzeczne z istotą zawodu. Może tak być na przykład w przypadku

świadomego pomijania informacji niekorzystnych dla oczekiwanego wyniku, wybiórczego doboru danych, przyjmowania nieweryfikowalnych założeń albo prezentowania wniosków w sposób utrudniający ich ocenę. Etyka wymaga czegoś więcej niż minimalnej zgodności z prawem – wymaga uczciwości całego procesu.

Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM wskazuje w szczególności na obowiązek bezstronności, poszanowania prawa, rzetelności wobec klienta, zachowania tajemnicy zawodowej, przejrzystości opracowań, odpowiedzialności za powierzone zadania oraz podejmowania wyłącznie takich czynności, do których rzeczoznawca posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje. Podkreśla również konieczność obiektywnego wykonywania operatów szacunkowych, w sposób wolny od uzależnienia od klienta.

Niezależność od zamawiającego i oczekiwanego wyniku

Jednym z najważniejszych obowiązków etycznych jest zachowanie niezależności. Zamawiający może określić przedmiot, cel i zakres zlecenia, nie może jednak narzucać wartości, metody prowadzącej do z góry oczekiwanego rezultatu ani sposobu interpretacji danych sprzecznego z wiedzą zawodową rzeczoznawcy. Kodeks Etyki PFSRM jednoznacznie wskazuje, że rzeczoznawca nie jest związany żądaniami zamawiającego lub innych osób zainteresowanych wynikiem jego pracy, jeżeli oczekiwania te pozostają w sprzeczności z prawem lub standardami zawodowymi. Przewiduje również obowiązek wyłączenia się od czynności mogących wywołać wątpliwości co do bezstronności. Niezależność nie oznacza braku kontaktu z zamawiającym. Rzeczoznawca powinien ustalić cel wyceny, pozyskać dokumentację, wyjaśnić zakres czynności oraz przedstawić konsekwencje przyjętych założeń. Granica zostaje jednak przekroczona w chwili, w której współpraca zmienia się w podporządkowanie wyniku interesowi jednej ze stron.

Szczególnie wymagające są sytuacje, w których od wartości zależy możliwość uzyskania finansowania, cena transakcji, wysokość wynagrodzenia, wynik postępowania lub poziom publicznoprawnego obciążenia. Rzeczoznawca majątkowy musi wówczas pamiętać, że jego klientem w sensie umownym jest konkretny podmiot, lecz odpowiedzialność zawodowa obejmuje również wiarygodność opinii wobec jej innych użytkowników.

Bezstronność także w sferze publicznej

Znaczna część wycen jest wykonywana na potrzeby postępowań administracyjnych i sądowych. Operat może stanowić podstawowy dowód przy ustalaniu odszkodowania, opłaty, ceny nieruchomości publicznej albo skutków ingerencji w prawo własności. Rzeczoznawca występujący jako biegły nie jest doradcą organu w znaczeniu obrony jego interesu, podobnie jak nie reprezentuje interesu strony postępowania. Jego rolą jest dostarczenie wiadomości specjalnych w sposób bezstronny, komunikatywny i możliwy do zweryfikowania. Oznacza to konieczność przedstawienia nie tylko końcowej wartości, ale również źródeł danych, toku rozumowania, istotnych ograniczeń oraz wpływu przyjętych założeń na wynik. Bezstronność musi być przy tym nie tylko rzeczywista, lecz także dostrzegalna dla uczestników postępowania. Już samo powstanie uzasadnionych wątpliwości dotyczących relacji rzeczoznawcy z jedną ze stron może osłabić zaufanie do opinii. Ustawowym wyrazem tej zasady jest odesłanie do przesłanek wyłączenia określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego.

Kompetencje są obowiązkiem etycznym

Przyjęcie zlecenia przekraczającego posiadane kwalifikacje jest nie tylko ryzykiem zawodowym, ale również problemem etycznym. Rzeczoznawca powinien umieć rozpoznać granice własnej wiedzy, a w razie potrzeby odmówić wykonania czynności, uzupełnić kwalifikacje albo skorzystać z pomocy osoby posiadającej specjalistyczną wiedzę. Szczególna staranność nie jest pojęciem abstrakcyjnym. Obejmuje odpowiedni m.in. zakres oględzin, analizę stanu prawnego, technicznego i planistycznego, kontrolę jakości danych, sprawdzenie obliczeń, prawidłowe udokumentowanie procesu oraz przedstawienie wniosków w sposób zrozumiały dla odbiorcy.

Obowiązek doskonalenia kwalifikacji wynika wprost z ustawy. Ma on także głęboki wymiar etyczny: osoba wykonująca zawód zaufania publicznego nie może opierać swojej praktyki wyłącznie na wiedzy zdobytej w chwili uzyskania uprawnień. Zmieniają się przepisy, rynek, standardy, sposoby finansowania, źródła danych i narzędzia analityczne. Odpowiedzialność wymaga stałego podążania za tymi zmianami.

Tajemnica zawodowa jako warunek otwartości i zaufania

W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy uzyskuje dostęp do dokumentów i informacji dotyczących sytuacji prawnej, ekonomicznej i majątkowej klientów, warunków transakcji, finansowania, sporów, planów inwestycyjnych oraz sposobu wykorzystywania nieruchomości. UGN jednoznacznie stanowi, że informacje uzyskane w związku z wykonywaniem zawodu objęte są tajemnicą zawodową. Obowiązek zachowania tajemnicy nie ogranicza się do nieujawniania treści dokumentów. Obejmuje również odpowiednią organizację pracy, zabezpieczenie nośników i systemów informatycznych, ostrożność w korzystaniu z usług zewnętrznych oraz

zapewnienie, że pracownicy i współpracownicy przestrzegają takich samych zasad ochrony informacji. Znaczenie tego obowiązku wzrasta wraz z rozwojem usług chmurowych i narzędzi sztucznej inteligencji. Wprowadzanie do zewnętrznych systemów danych klientów, aktów notarialnych, dokumentacji technicznej lub materiałów z postępowań może prowadzić do utraty kontroli nad informacją. Korzyści technologiczne nie zwalniają rzeczoznawcy z obowiązku wcześniejszej oceny bezpieczeństwa i zgodności sposobu przetwarzania danych z tajemnicą zawodową.

Nowe technologie nie przejmują odpowiedzialności

Automatyzacja analiz, bazy danych, modele statystyczne i narzędzia sztucznej inteligencji mogą zwiększać sprawność pracy rzeczoznawcy. Nie mogą jednak zastąpić jego wiedzy, doświadczenia ani samodzielnego osądu. Przyjęte przez PFSRM zasady korzystania z narzędzi AI wskazują, że technologie te powinny pełnić funkcję pomocniczą. Ostateczne decyzje dotyczące wyboru podejścia, metody i techniki wyceny, analizy rynku oraz określenia wartości pozostają po stronie rzeczoznawcy majątkowego. To on odpowiada za poprawność danych, przyjęte założenia, tok rozumowania i treść opracowania. Nieetyczne byłoby zatem bezkrytyczne przyjęcie wyniku wygenerowanego przez system, ukrywanie wykorzystania technologii w sytuacji, gdy wpływa ono istotnie na proces analityczny, albo przypisywanie narzędziu odpowiedzialności za błąd. Algorytm nie posiada uprawnień zawodowych, nie składa podpisu pod operatem, nie podlega odpowiedzialności zawodowej i nie może ocenić wszystkich prawnych oraz społecznych konsekwencji sporządzonej wyceny.

Cena usługi a jakość wykonywanych czynności

Etyka zawodowa ma również wymiar ekonomiczny. Konkurencja cenowa jest naturalnym elementem rynku, nie może jednak prowadzić do rezygnacji z czynności koniecznych do prawidłowego wykonania wyceny. Kodeks Etyki PFSRM wskazuje, że przejawem nieuczciwej konkurencji może być oferowanie wynagrodzenia nieuwzględniającego wykonania czynności wymaganych prawem, a także rezygnacja z pozyskania niezbędnej dokumentacji lub przeprowadzenia analiz mogących mieć wpływ na prawidłowość opracowania. Problem ten jest szczególnie widoczny w zamówieniach, w których cena staje się dominującym albo jedynym kryterium wyboru wykonawcy. Odpowiedzialność za jakość nie spoczywa jednak wyłącznie na zamawiającym. Rzeczoznawca nie powinien przyjmować warunków, które obiektywnie uniemożliwiają zachowanie szczególnej staranności, zapewnienie odpowiedniego czasu pracy lub przeprowadzenie niezbędnych czynności. Odmowa przyjęcia nierzetelnego zlecenia może być trudna ekonomicznie, ale właśnie w takich sytuacjach ujawnia się rzeczywiste znaczenie zasad zawodowych.

Kodeks etyki powinien być żywym instrumentem samoregulacji

Kodeks etyki nie powinien być traktowany jako deklaracja o charakterze wizerunkowym. Jego znaczenie zależy od tego, czy rzeczywiście wpływa na codzienną praktykę zawodową, programy szkoleniowe, ocenę konfliktów interesów oraz sposób reagowania na zachowania podważające zaufanie do zawodu. Normy etyczne nie zastępują przepisów prawa – co wyraźnie podkreślają Zasady stosowania Kodeksu Etyki PFSRM – lecz je uzupełniają. Pomagają rozstrzygać sytuacje, w których prawo nie daje szczegółowej odpowiedzi, a od rzeczoznawcy wymaga się dokonania odpowiedzialnego wyboru. Skuteczny system etyczny powinien opierać się na jasnych zasadach, edukacji, dostępie do interpretacji, transparentnych procedurach oraz proporcjonalnej reakcji na naruszenia. Powinien jednocześnie gwarantować rzeczoznawcy prawo do przedstawienia stanowiska i obrony. Ochrona prestiżu zawodu nie może oznaczać ochrony przed uzasadnioną krytyką, ale też postępowanie etyczne nie może służyć rozstrzyganiu sporów konkurencyjnych ani wywieraniu presji na niezależny osąd zawodowy.

Zaufanie buduje się każdym operatem

Zaufanie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie wynika wyłącznie z ustawowego tytułu, numeru uprawnień ani formalnej poprawności dokumentu. Powstaje w wyniku codziennego sposobu wykonywania zawodu: rzetelnego gromadzenia danych, uczciwego przedstawiania założeń, zachowania niezależności, ochrony informacji, uznawania granic własnych kompetencji i gotowości do ponoszenia odpowiedzialności za sformułowane wnioski. Operat szacunkowy jest dokumentem autora. Narzędzia, dane i modele wspierają proces wyceny, ale o jego wiarygodności ostatecznie decyduje człowiek. Dlatego etyka stanowi nie tylko jeden z obowiązków rzeczoznawcy majątkowego. Jest fundamentem społecznego mandatu do wykonywania zawodu, którego rezultaty oddziałują na prawa obywateli, finanse publiczne, bezpieczeństwo instytucji i stabilność rynku nieruchomości.

Bez wiedzy nie można sporządzić prawidłowej wyceny. Bez etyki nie można zbudować zaufania do jej wyniku.

Tekst opublikowany w materiałach XXXIII KKRM w Wiśle.

Krzysztof Gabrel
Adrianna Szarafińska

Jak wyceniać nieruchomości bez planu ogólnego gminy po 31 sierpnia 2026 r.?

Prezentowany materiał stanowi wprowadzenie do dalszych analiz prowadzonych w PFSRM nad wypracowaniem możliwie jednolitych zasad postępowania rzeczoznawców majątkowych przy ustalaniu faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz jego uwzględnianiu w procesie wyceny. Aktualnie szczególnej uwagi wymaga sytuacja nieruchomości, dla której nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a gmina nie posiada jeszcze obowiązującego planu ogólnego gminy.

Z dniem 31 sierpnia 2026 r. utraciły moc studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. W wielu gminach plan ogólny nie wszedł jeszcze w życie[1]. Z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego powstała zatem sytuacja, w której dotychczasowe studium nie jest już aktualnym dokumentem planistycznym, a jednocześnie brak jest nowego aktu prawa miejscowego, do którego odsyła art. 154 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W takim stanie art. 154 ust. 3 odsyła w praktyce do faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Nowa sytuacja po 31 sierpnia 2026 r.

Reforma planowania przestrzennego, zapoczątkowana ustawą z 7 lipca 2023 r., zastąpiła dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej studium) nowym aktem – planem ogólnym gminy (dalej POG). Kolejnymi nowelizacjami przedłużano okres funkcjonowania studiów, ostatecznie do 31 sierpnia 2026 r. Od 1 września 2026 r. w gminie, w której POG nie wszedł wcześniej w życie, studium nie może być przedstawiane w operacie szacunkowym jako dokument, na podstawie którego rzeczoznawca majątkowy określa charakter planistyczny nieruchomości.

Trzeba jednak od razu podkreślić, że brak POG nie oznacza automatycznie, iż każdą nieruchomość wycenia się według jej faktycznego sposobu użytkowania. Nadal obowiązuje sekwencja wynikająca z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: UGN):

- jeżeli obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP), uwzględnia się przeznaczenie wynikające z tego planu (ust. 1);
- jeżeli nie ma MPZP, a dla nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dalej: WZiZT) – przeznaczenie ustala się na podstawie tej decyzji (ust. 2);
- dopiero przy braku obu zastosowanie znajduje art. 154 ust. 3 UGN, zgodnie z którym „uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy".

W gminie bez obowiązującego POG drugi człon alternatywy art. 154 ust. 3 UGN nie występuje. W takim przypadku art. 154 ust. 3 UGN odsyła w praktyce do faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Warto zwrócić uwagę na użyte przez ustawodawcę sformułowanie. W ust. 2 art. 154 UGN ustawodawca stanowi, że przeznaczenie nieruchomości **„ustala się"** na podstawie decyzji WZiZT. W ust. 3 posługuje się natomiast konstrukcją **„uwzględnia się"** faktyczny sposób użytkowania lub ustalenia POG. W naszej ocenie różnica ta ma znaczenie: **faktyczny sposób użytkowania nie staje się przez to nowym „przeznaczeniem" nieruchomości w sensie planistycznym.**

POG nie jest nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Charakter prawny **POG** wymaga również odrębnego omówienia. W przeciwieństwie do dawnego studium jest on **aktem prawa miejscowego**, ale nie pełni funkcji MPZP. POG określa

1 do 31 sierpnia 2026 r. uchwalono i opublikowano w dzienniku urzędowym lub w BIP tylko 877 planów ogólnych gmin, co stanowi 35% wszystkich gmin w kraju (za: https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/co-oznacza-uplyw-terminu-na-uchwalenie-planow-ogolnych).

m.in. strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz wyznacza ramy dla sporządzania MPZP i wydawania decyzji WZiZT. Nie należy zatem utożsamiać profilu funkcjonalnego strefy z konkretnym przeznaczeniem nieruchomości właściwym dla MPZP. Profil funkcjonalny strefy w POG nie określa proporcji poszczególnych funkcji, lecz wskazuje, jakie funkcje mogą zostać później dopuszczone w MPZP lub decyzji WZiZT.

Znalezienie się działki np. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie uzasadnia prostego stwierdzenia, że „nieruchomość jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową". POG zmienia zatem sposób odczytywania informacji planistycznej, ale nie zastępuje szczegółowych ustaleń MPZP. Bardziej poprawne wydaje się wskazanie strefy planistycznej, jej profilu funkcjonalnego, parametrów oraz innych ustaleń POG, a następnie dokonanie oceny ich rzeczywistego wpływu na możliwości zagospodarowania i zachowania rynku. Zmieniła się zatem sytuacja planistyczna nieruchomości, jednak ze względu na krótki okres obowiązywania POG brak jeszcze wystarczających danych pozwalających ocenić, w jaki sposób rynek będzie różnicował znaczenie poszczególnych jego ustaleń.

W niniejszym tekście problem POG ma jednak również znaczenie pośrednie. Artykuł dotyczy przede wszystkim nieruchomości położonych w gminach, w których po utracie mocy studium POG jeszcze nie obowiązuje. Aby prawidłowo oceniać tę sytuację, trzeba rozumieć, co POG będzie regulował po wejściu w życie oraz czego brak POG czasowo pozbawia nieruchomość.

Skąd w art. 154 ust. 3 UGN wzięło się „lub"

Historia legislacyjna przepisu jest szczególnie interesująca. W rządowym projekcie reformy – druk sejmowy nr 3097 – proponowano, aby w razie braku MPZP i WZiZT rzeczoznawca majątkowy uwzględniał **„faktyczny sposób użytkowania nieruchomości oraz ustalenia planu ogólnego gminy"**. Projekt przewidywał więc kumulatywne zastosowanie obu elementów. W toku prac parlamentarnych spójnik **„oraz" został zastąpiony przez „lub"**. Takie brzmienie znalazło się w uchwalonej ustawie. W dostępnych materiałach legislacyjnych nie znajdujemy rozwiniętego uzasadnienia tej konkretnej zmiany, dlatego trudno przesądzić, czy jej konsekwencje dla procesu wyceny zostały przez ustawodawcę w pełni zamierzone. Nie można jednak pomijać faktu, że ostateczne brzmienie przepisu różni się od projektowanego. Użycie spójnika „lub" oznacza, że art. 154 ust. 3 UGN nie nakazuje obligatoryjnego, łącznego zastosowania faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości i ustaleń POG.

Nie oznacza to jednak, naszym zdaniem, przyznania rzeczoznawcy majątkowemu dowolności w wyborze jednego z tych elementów. W przypadku obowiązywania POG zasadne jest rozpoznanie zarówno faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, jak i odnoszących się do nieruchomości ustaleń POG, a następnie – z uwzględnieniem pozostałych przesłanek wyceny, w szczególności stanu nieruchomości oraz zachowań uczestników rynku – ustalenie, który z tych elementów powinien stanowić właściwy punkt odniesienia w konkretnym przypadku. **Rozpoznanie obu okoliczności nie oznacza ich obligatoryjnego łącznego zastosowania.**

W sytuacji braku POG alternatywa przewidziana w art. 154 ust. 3 faktycznie nie występuje – pozostaje uwzględnienie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Studium – nie podstawa prawna, lecz historyczna informacja rynkowa

Studium, które utraciło moc, nie powinno być przedstawiane jako aktualna podstawa ustalenia przeznaczenia nieruchomości. Podobnie projekt POG, nawet na zaawansowanym etapie procedury, nie jest jeszcze „ustaleniem planu ogólnego gminy" w rozumieniu art. 154 ust. 3 UGN.

Nie oznacza to jednak, że materiały te w każdej sytuacji są całkowicie pozbawione znaczenia. Studium może dokumentować historyczną politykę przestrzenną, a projekt POG – kierunek prowadzonych prac planistycznych i informacje, które mogą być znane uczestnikom rynku. Ich znaczenie należy jednak wyraźnie oddzielić od statusu obowiązującego aktu planistycznego. Jeżeli rynek przypisuje nieruchomości premię lub dyskonto z uwagi na obiektywnie rozpoznawalne oczekiwania rozwojowe, okoliczność ta może być badana jako element sytuacji rynkowej, lecz nie jako formalnie istniejące przeznaczenie.

Co oznacza „faktyczny sposób użytkowania nieruchomości"

To obecnie zasadniczy problem praktyczny. UGN nie zawiera legalnej definicji „faktycznego sposobu użytkowania". Nie określa też zamkniętego katalogu dokumentów ani procedury jego ustalania. Naszym zdaniem nie należy utożsamiać go automatycznie z użytkiem gruntowym ujawnionym w EGiB, funkcją budynku w ewidencji ani deklaracją właściciela.

Na potrzeby praktyki zawodowej można przyjąć, że **faktyczny sposób użytkowania nieruchomości to rzeczywisty, obiektywnie rozpoznawalny i względnie trwały sposób korzystania z nieruchomości na datę właściwą dla wyceny, wynikający z jej faktycznego zagospodarowania i pełnionej funkcji.**

„Względnie trwały" nie oznacza użytkowania niezmiennego ani docelowego. Określenie to służy odróżnieniu rzeczywistego sposobu korzystania z nieruchomości od stanów

przypadkowych, incydentalnych lub krótkotrwałych. Faktyczny sposób użytkowania **nie przesądza również o możliwościach przyszłego wykorzystania nieruchomości ani o sposobie jej postrzegania przez uczestników rynku.** Są to odrębne okoliczności, które mogą wymagać uwzględnienia w dalszym procesie wyceny.

Definicja ma charakter propozycji interpretacyjnej na potrzeby praktyki zawodowej.

Tak rozumiany faktyczny sposób użytkowania jest elementem, który należy uwzględnić w sytuacji opisanej w art. 154 ust. 3 UGN. Nie jest jednak samodzielną kategorią rynku ani automatycznym kryterium doboru nieruchomości podobnych.

Przykładowo: dwie działki mogą być faktycznie użytkowane rolniczo, a mimo to znajdować się w zupełnie odmiennej sytuacji rynkowej. Samo wspólne „użytkowanie rolne" nie czyni ich nieruchomościami podobnymi. Dlatego art. 154 ust. 3 UGN należy odczytywać łącznie z ogólnymi zasadami określania wartości rynkowej, z art. 154 ust. 1 oraz z ustawowym pojęciem stanu nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie wycenia „użytkowania" jako oderwanej kategorii, lecz nieruchomość o określonym stanie, funkcjonującą w konkretnych uwarunkowaniach rynkowych.

Stan nieruchomości i otoczenie – drugi filar analizy

Dla prawidłowego doboru nieruchomości podobnych szczególne znaczenie ma ustawowe pojęcie stanu nieruchomości. Art. 4 pkt. 17 UGN definiuje go nie tylko jako stan prawny i sposób zagospodarowania, lecz także wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan otoczenia nieruchomości, w tym charakter i stopień zurbanizowania miejscowości.

W praktyce właśnie cechy otoczenia mogą powodować, że dwa grunty o identycznym faktycznym sposobie użytkowania mają zupełnie inną pozycję na rynku. Z punktu widzenia nabywcy znaczenie mogą mieć w szczególności: bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy, rodzaj tej zabudowy, ciągłość struktury osadniczej, dostęp do drogi publicznej, dostępność mediów, stopień zurbanizowania, bliskość usług i infrastruktury społecznej, ograniczenia środowiskowe lub techniczne.

Ocena tych cech nie oznacza jeszcze przesądzenia konkretnej możliwości inwestycyjnej. Pozwala natomiast ustalić, jaką sytuację nieruchomości rozpoznaje rynek i jakie informacje posiadałby racjonalny nabywca działający z rozeznaniem.

Faktyczne użytkowanie a potencjał rynkowy

Przyjęcie faktycznego sposobu użytkowania nie oznacza zakazu uwzględniania potencjału nieruchomości. Potencjał ten powinien być jednak wyraźnie oddzielony od faktycznego użytkowania i od formalnego przeznaczenia. Nie może wynikać wyłącznie z oczekiwania właściciela, marketingowego opisu działki ani prostego odwołania do wygasłego studium.

W tym miejscu zachowuje aktualność bardzo istotna część stanowiska Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Rozwoju i Technologii zawarta w piśmie z 18 października 2023 r. (znak: DN-V.750.20.2023.NJ.1). Poniżej przytaczamy szerszy fragment tego pisma:

„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. 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. ***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 wyimaginowane 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 umożliwia uwzględnienie tak zdefiniowanego potencjału inwestycyjnego w wartości rynkowej wycenionej nieruchomości.***

(….) 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, 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."

Jak się wydaje fragment ten ma duże znaczenie metodyczne. Pokazuje, że **przyjęcie faktycznego sposobu użytkowania nie oznacza absolutnego zakazu uwzględniania potencjału nieruchomości.** Wymaga natomiast bardzo wyraźnego rozdzielenia dwóch płaszczyzn: **faktycznego użytkowania**, które należy obiektywnie ustalić, oraz **potencjału rynkowego,** który można uwzględnić dopiero po wyka-

zaniu, że jest rzeczywisty, prawnie dopuszczalny, technicznie możliwy, ekonomicznie uzasadniony, finansowo wykonalny i – co szczególnie istotne – rozpoznawany przez uczestników rynku. Samo oczekiwanie właściciela, zapis wygasłego studium albo projektowana funkcja w nieobowiązującym jeszcze POG nie spełniają automatycznie tych przesłanek. Rynkowy charakter potencjału powinien znajdować potwierdzenie w obserwowalnych zachowaniach uczestników rynku i dostępnych danych rynkowych. Zakres możliwej weryfikacji będzie jednak zależał od liczby i jakości dostępnych informacji, co w pierwszym okresie funkcjonowania nowych regulacji może stanowić istotne ograniczenie analizy.

Nowe warunki zabudowy zmieniają ocenę potencjału inwestycyjnego

W sytuacji od 1 września 2026 r. szczególnego znaczenia nabiera aspekt prawny tego potencjału. Możliwość uzyskania nowej decyzji WZiZT w gminie bez POG nie może być oceniana tak samo jak przed reformą. Przed reformą uzyskanie WZiZT nie było uzależnione od zgodności ze studium, a instrument ten umożliwiał inwestowanie także na znacznej części terenów nieobjętych MPZP. Reforma zasadniczo zmieniła tę konstrukcję. POG został powiązany z decyzjami WZiZT, a ustawodawca wprowadził dodatkowy warunek położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej: OUZ), z określonymi w ustawie wyjątkami. OUZ jest elementem fakultatywnym POG, lecz jego niewyznaczenie zasadniczo ogranicza możliwość wydawania typowych WZiZT dla nowej zabudowy. Dotychczasowe przekonanie, że „brak MPZP nie jest problemem, bo można wystąpić o WZiZT", nie może być bezkrytycznie przenoszone na nowy stan prawny. Obecnie w gminie bez obowiązującego POG możliwe jest procedowanie decyzji WZiZT na podstawie wniosków złożonych przed upływem okresu przejściowego, natomiast wnioski składane od 1 września 2026 r. co do zasady wymagają wejścia w życie POG.

W gminie bez POG dla nieruchomości niezabudowanej, nawet położonej pomiędzy terenami zabudowanymi i wcześniej wskazanej w studium jako „rozwojowa", możliwość uzyskania nowej decyzji WZiZT może być czasowo wyłączona lub istotnie ograniczona. To powinno wpływać zarówno na ocenę jej potencjału inwestycyjnego, jak i na dobór nieruchomości podobnych.

Odrębnego rozważenia wymaga sytuacja, w której dla nieruchomości istnieje decyzja WZiZT wydana na starych zasadach na rzecz osoby trzeciej – **jeżeli decyzja ta nie może zostać skutecznie przeniesiona na właściciela lub nabywcę, z punktu widzenia możliwości realizacji przez niego inwestycji sytuacja jest zasadniczo analogiczna do braku decyzji WZiZT,** a uzyskanie nowej decyzji podlega już aktualnym uwarunkowaniom prawnym i może prowadzić do odmiennych ustaleń albo okazać się niemożliwe.

Znaczenie studium przy analizie transakcji historycznych

Historyczne transakcje będą przez pewien czas podstawowym źródłem danych dla wycen nieruchomości w gminach bez POG. Nie wolno jednak klasyfikować ich wyłącznie według symbolu dawnego studium. Przed reformą studium nie było bezpośrednią podstawą wydania WZiZT. W konsekwencji grunt, dla którego studium nie przewidywało określonej funkcji inwestycyjnej mógł w konkretnych warunkach posiadać realną możliwość uzyskania WZiZT dla określonej zabudowy, jeżeli spełnione były przesłanki ustawowe, w tym związane z istniejącym sąsiedztwem, dostępem do drogi publicznej i infrastrukturą. Z drugiej strony oznaczenie w studium jako teren mieszkaniowy nie przesądzało samo w sobie, że nieruchomość była w praktyce równie atrakcyjna inwestycyjnie. Brak dobrego sąsiedztwa, dostępu do drogi, infrastruktury lub inne ograniczenia mogły istotnie obniżać prawdopodobieństwo konkretnego wykorzystania.

Jak rzeczoznawca majątkowy powinien ustalać faktyczny sposób użytkowania?

1. **Punktem wyjścia powinien być rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości.**
   Faktyczny sposób użytkowania (dalej FSU) należy ustalać po dokonaniu oględzin nieruchomości, na podstawie jej rzeczywistego zagospodarowania i pełnionej funkcji na datę właściwą dla wyceny, a nie na podstawie zamierzeń właściciela czy samego oznaczenia w dokumentacji. Zapisy EGiB mogą stanowić jedno ze źródeł informacji, lecz nie są wyłącznym ani rozstrzygającym kryterium ustalenia FSU. W przypadku rozbieżności należy przyjąć sposób użytkowania wynikający z rzeczywistego stanu nieruchomości, po jego odpowiedniej weryfikacji.
2. **Ustalenie powinno opierać się na obiektywnie dostępnych i adekwatnych źródłach.**
   Podstawowe znaczenie mają dostępne dane i dokumenty pozwalające zweryfikować rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości. Zakres rozpoznania powinien być dostosowany do charakteru nieruchomości i stopnia złożoności przypadku – nie każda wycena wymaga prowadzenia rozbudowanych analiz historycznych lub pozyskiwania dodatkowych ekspertyz.
3. **Należy ocenić, czy rozpoznany sposób użytkowania ma charakter względnie trwały.**
   FSU nie powinien wynikać ze zdarzeń przypadkowych, incydentalnych lub krótkotrwałych. Jednocześnie trwały

brak użytkowania może sam w sobie stanowić istotną charakterystykę faktycznego stanu nieruchomości.

4. **FSU należy oddzielić od przeznaczenia i potencjału nieruchomości.**
   Ustalenie, że grunt jest np. użytkowany rolniczo albo pozostaje niezabudowany i nieużytkowany, nie oznacza jeszcze, że rynek postrzega go jako typowy grunt rolny albo pozbawiony możliwości rozwojowych. FSU odpowiada na pytanie „jak nieruchomość jest faktycznie użytkowana?", a nie „jak może zostać wykorzystana?".
5. **Ustalenie FSU jest początkiem, a nie wynikiem analizy prowadzącej do wyceny.**
   Po jego określeniu rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić stan nieruchomości, w tym jej otoczenia oraz zbadać, jak nieruchomości znajdujące się w porównywalnej sytuacji są postrzegane przez uczestników rynku. Dopiero ten etap powinien prowadzić do określenia właściwego segmentu rynku i doboru nieruchomości podobnych.

Taki model pozostaje zgodny również z art. 155 ust. 1 UGN, który nakazuje wykorzystywać przy szacowaniu **wszelkie niezbędne i dostępne dane** o nieruchomościach.

Kilka praktycznych kazusów

Praktyczne zastosowanie powyższych rozważań przedstawiono w Tabeli 1, pokazującej przejście od identyfikacji FSU do wyboru właściwego segmentu rynku i nieruchomości podobnych.

Przedstawione w tabeli kazusy stanowią jedynie przykłady możliwych sytuacji i nie tworzą zamkniętego katalogu. Ich celem jest zobrazowanie proponowanego toku postępowania – od identyfikacji FSU, przez rozpoznanie okoliczności wymagających badania, po wybór właściwego segmentu rynku – a nie wskazanie jedynych możliwych rozstrzygnięć.

Identyfikacja faktycznego sposobu użytkowania i kwalifikacja nieruchomości do rynku porównawczego

Przedstawione w tabeli kazusy stanowią jedynie przykłady możliwych sytuacji i nie tworzą zamkniętego katalogu. Ich celem jest zobrazowanie proponowanego toku postępowania – od identyfikacji FSU, przez rozpoznanie okoliczności wymagających badania, po wybór właściwego segmentu rynku – a nie wskazanie jedynych możliwych rozstrzygnięć.

Tabela 1.

grunt rolny	faktyczna uprawa; większa powierzchnia; otoczenie rolnicze; brak infrastruktury i urbanizacji sąsiedztwa	rolniczy	czy występują inne okoliczności wskazujące na odmienne postrzeganie nieruchomości przez rynek niż typowo rolnicze	poziom cen gruntów rolnych; wpływ cech odpowiednich dla gruntów rolnych	rynek gruntów rolnych o adekwatnej rynkowo powierzchni, lokalizacji, dostępności
grunt rolny	faktyczna uprawa; większa powierzchnia; zabudowane sąsiedztwo; dostęp do drogi publicznej; media; istniejąca struktura osadnicza	rolniczy	znaczenie zurbanizowanego otoczenia; procesy inwestycyjne; historyczna możliwość zabudowy; sposób postrzegania gruntu przez nabywców	czy rynek płaci za potencjał rozwojowy mimo rolniczego FSU; różnice cenowe względem typowych gruntów rolnych	rynek niezabudowanych gruntów w strefach urbanizacji, o podobnym sąsiedztwie zabudowy, dostępie do infrastruktury oraz porównywalnych uwarunkowaniach inwestycyjnych
grunt rolny	faktyczna uprawa; większa powierzchnia; brak zwartej zabudowy; brak lub ograniczona infrastruktura; dawne studium MN (lub inne inwestycyjne)	rolniczy	czy historyczne wskazanie funkcji inwestycyjnej rzeczywiście znajdowało odzwierciedlenie w zachowaniach rynku i możliwościach wykorzystania	czy występowała premia cenowa związana z oczekiwaniem rozwoju; czy rynek traktował takie nieruchomości jak inwestycyjne	rynek gruntów rolnych lub niezabudowanych położonych poza zwartą zabudową, z podobnym dostępem do infrastruktury i podobnym stopniem oddalenia od urbanizacji; nie rynek działek mieszkaniowych wyłącznie z uwagi na dawne studium
działka wydzielona „pod budownictwo"; EGiB – R	niezabudowana i nieużytkowana; mała powierzchnia; geometria typowa dla działki mieszkaniowej; dostęp do drogi publicznej; media; zabudowane otoczenie	niezabudowany, nieużytkowany	znaczenie podziału, parametrów działki i otoczenia; proces urbanizacji; historyczna możliwość inwestycyjnego wykorzystania	jak rynek wycenia niezabudowane działki w istniejącej strukturze zabudowy bez formalnie określonego przeznaczenia; znaczenie drogi, mediów, powierzchni i sąsiedztwa	lokalny rynek małych niezabudowanych działek w ukształtowanej strukturze zabudowy, przy drodze i mediach; nie rynek typowych gruntów rolnych wg ewidencji
grunt niezabudowany, nigdy nieużytkowany	brak zabudowy i rozpoznawalnego gospodarczego sposobu wykorzystania; pozostałe cechy nieruchomości wymagają odrębnego rozpoznania	niezabudowany, nieużytkowany	znaczenie powierzchni, dostępu do drogi, mediów, stopnia urbanizacji otoczenia oraz innych cech rynkowych i uwarunkowań możliwego wykorzystania	czy rynek różnicuje takie grunty w zależności od położenia, otoczenia, infrastruktury i możliwości przyszłego wykorzystania	segment wynikający z trwałych cech nieruchomości i jej otoczenia – patrz przykład 1, 2 lub 3 Kazus Identyfikacja FSU CO WYMAGA BADANIA BADANIE RYNKU – co uwzględnić OBSZAR / SEGMENT POSZUKIWANIA NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

grunt rolny odłogowany	brak uprawy i innych przejawów użytkowania rolniczego przez dłuższy okres	niezabudowany, nieużytkowany	trwałość zaprzestania użytkowania; cechy nieruchomości i otoczenia; ewentualne uwarunkowania innego wykorzystania	czy brak faktycznego użytkowania ma znaczenie cenotwórcze, czy o cenach decydują przede wszystkim cechy typowe dla gruntów rolnych albo potencjał rozwojowy	segment wynikający z trwałych cech nieruchomości i jej otoczenia – patrz przykład 1, 2 lub 3
zdefiniowana zabudowa np. produkcyjno-magazynowa	istniejąca zabudowa: hale; place; infrastruktura; działalność produkcyjno-magazynowa	produkcyjno-magazynowy	zasadniczo tylko okoliczności mogące wskazywać na realną zmianę funkcji lub szczególną sytuację nieruchomości	ceny nieruchomości o tej funkcji	rynek nieruchomości zabudowanych o podobnej funkcji zabudowy
droga dojazdowa	trwałe wykorzystywanie jako droga/dojazd do innych nieruchomości; zwykle charakterystyczna geometria i funkcjonalne powiązanie z nieruchomościami obsługiwanymi	komunikacyjny	charakter i trwałość funkcji; krąg nieruchomości obsługiwanych; możliwość samodzielnego wykorzystania; znaczenie dostępu dla użytkowników	sposób obrotu gruntami służącymi zapewnieniu lub poprawie dostępu oraz wpływ charakteru powiązania na cenę	rynek działek drogowych/ dojazdowych nabywanych w celu zapewnienia lub poprawy dostępu, najlepiej obsługujących podobną liczbę i rodzaj nieruchomości; nie rynek zwykłych gruntów niezabudowanych
działka niezabudowana; WZiZT osoby trzeciej	grunt niezabudowany; istnieje WZiZT wydana wg „starych: zasad na osobę trzecią; brak zapewnionej możliwości przeniesienia – brak możliwości uzyskania nowej do czasu uchwalenia POG	według rzeczywistego użytkowania, np. niezabudowany, nieużytkowany	możliwość skutecznego przeniesienia WZiZT; znaczenie decyzji dla zachowań nabywców	czy rynek różnicuje ceny nieruchomości z WZiZT dostępną dla nabywcy i takich, dla których decyzja formalnie istnieje, ale nabywca nie może z niej korzystać	w pierwszej kolejności niezabudowane działki bez WZiZT, ale o podobnym otoczeniu, drodze, mediach i potencjale; działki z WZiZT tylko wtedy, gdy możliwa jest rynkowa ocena premii wynikającej z posiadania skutecznej decyzji

Po określeniu właściwego segmentu rynku dobór konkretnych nieruchomości podobnych powinien przebiegać dwuetapowo: w pierwszej kolejności należy ocenić porównywalność ich sytuacji rynkowej i uwarunkowań wykorzystania w dacie transakcji, a następnie cechy różnicujące ceny w wybranym segmencie. Etap pierwszy ma charakter selekcyjny – jego celem nie jest poszukiwanie identycznego FSU ani identycznych dokumentów planistycznych, lecz wyeliminowanie nieruchomości znajdujących się w zasadniczo odmiennej sytuacji rynkowej.

Największe ryzyka dla praktyki wyceny

Brak ustawowej definicji faktycznego sposobu użytkowania oraz nowa sytuacja planistyczna mogą prowadzić do istotnych rozbieżności w praktyce wyceny. Ryzyko dotyczy przy tym nie tylko samego ustalenia FSU, lecz przede wszystkim konsekwencji, jakie zostaną z niego wyprowadzone dla dalszego procesu wyceny. Ta sama nieruchomość może zostać potraktowana jako typowy grunt rolny, grunt pozostający w procesie urbanizacji albo nieruchomość posiadająca potencjał inwestycyjny, co – szczególnie przy ograniczonej liczbie transakcji – może prowadzić do wyboru odmiennych rynków porównawczych i zasadniczo różnych wyników wyceny. Jest to szczególnie istotne, ponieważ FSU powinien stanowić punkt wyjścia, a nie automatyczne kryterium kwalifikacji nieruchomości do określonego segmentu rynku.

W praktyce szczególne ryzyko wiąże się z **utożsamianiem użytku ujawnionego w EGiB z faktycznym sposobem użytkowania, traktowaniem wygasłego studium jako nadal obowiązującego źródła przeznaczenia, przypisywaniem projektowi POG skutków obowiązującego aktu, a także utożsamianiem profilu funkcjonalnego strefy POG z konkretnym przeznaczeniem właściwym dla MPZP.** Nie mniej istotnym zagrożeniem jest automatyczne przypisywanie gruntom potencjału inwestycyjnego na podstawie ich położenia, wcześniejszych oczekiwań rozwojowych czy historycznych dokumentów planistycznych, bez uwzględnienia zmienionych uwarunkowań uzyskania WZiZT.

Konsekwencją takich uproszczeń może być **dobór niewłaściwego rynku porównawczego**. Nieruchomość faktycznie użytkowana rolniczo, bez MPZP, WZiZT i POG, nie jest automatycznie równoważna ani typowemu gruntowi rolnemu, ani działce posiadającej formalnie określone możliwości inwestycyjne. O jej kwalifikacji do właściwego segmentu powin-

ny decydować również stan nieruchomości, otoczenie oraz sposób, w jaki nieruchomości znajdujące się w porównywalnej sytuacji są postrzegane i wyceniane przez uczestników rynku. **Ewentualna premia za potencjał rozwojowy powinna wynikać z rynku i możliwych do wykazania uwarunkowań nieruchomości, a nie z niewystarczająco udokumentowanego założenia rzeczoznawcy majątkowego.**

Więcej czynności oznacza większy nakład pracy

Nowa sytuacja prawna ma jeszcze jeden praktyczny wymiar, o którym nie można zapominać. W przypadku nieruchomości objętej MPZP ustalenie przeznaczenia sprowadza się zazwyczaj do identyfikacji obowiązującego planu, lokalizacji nieruchomości w jego granicach oraz analizy części tekstowej i graficznej. W przypadku braku MPZP, WZiZT i POG rzeczoznawca majątkowy może być zmuszony do przeprowadzenia wieloźródłowego postępowania analitycznego obejmującego szczegółowe oględziny, dokumentację budowlaną i administracyjną, dane ewidencyjne, materiały historyczne, zdjęcia lotnicze, dokumenty dotyczące użytkowania, analizę funkcjonalną terenu, a następnie ocenę, odrębnego od faktycznego użytkowania, potencjału rynkowego. Są to czynności wymagające realnie większego nakładu czasu i odpowiedzialności zawodowej. Zwiększa się również zakres dokumentacji, którą należy zgromadzić i opisać w operacie, oraz zwiększa się ryzyko konieczności obrony przyjętej kwalifikacji w postępowaniu administracyjnym, sądowym albo w procedurze oceny prawidłowości operatu. W naszej ocenie okoliczność ta powinna znajdować odzwierciedlenie w indywidualnie ustalanym wynagrodzeniu rzeczoznawcy majątkowego.

Potrzeba wspólnej praktyki zawodowej

Po 31 sierpnia 2026 r. faktyczny sposób użytkowania nieruchomości staje się w części wycen jednym z istotnych elementów procesu szacowania. Brak jego ustawowej definicji oraz nowa sytuacja planistyczna zwiększają jednak ryzyko rozbieżności w praktyce. Dlatego potrzebne jest wypracowanie wspólnych zasad postępowania, które pozwolą zachować spójność toku rozumowania bez tworzenia sztywnego schematu wyceny i bez ograniczania koniecznej indywidualizacji każdego przypadku.

Punktem wyjścia powinno być przyjęcie, że FSU nie jest przeznaczeniem nieruchomości i nie obejmuje jej potencjału rozwojowego. Nakaz uwzględnienia faktycznego sposobu użytkowania nie może być automatycznie utożsamiany z nakazem wyceny nieruchomości wyłącznie według tego użytkowania ani z mechanicznym doborem do porównań nieruchomości użytkowanych w ten sam sposób. **Nieruchomości podobne nie muszą zatem mieć identycznego FSU,** jeżeli z punktu widzenia uczestników rynku znajdują się w porównywalnej sytuacji.

Potencjał nieruchomości powinien być rozpatrywany odrębnie od FSU, na etapie określania jej wartości. Może on wpływać na wartość w takim zakresie, w jakim jest obiektywnie uzasadniony w istniejących uwarunkowaniach prawnych i faktycznych oraz znajduje potwierdzenie w zachowaniach uczestników rynku. Przedmiotem wyceny pozostaje bowiem wartość rynkowa całej nieruchomości, przy uwzględnieniu jej stanu prawnego i faktycznego, otoczenia, możliwości wykorzystania oraz informacji dostępnych racjonalnym uczestnikom rynku. **Ustalenie FSU jest zatem punktem wyjścia do dalszej analizy, a nie jej wynikiem ani granicą dla określanej wartości.**

Wspólna praktyka zawodowa powinna zatem dotyczyć przede wszystkim **sposobu dochodzenia do rozstrzygnięcia:** identyfikacji FSU, rozpoznania okoliczności wymagających dalszego badania, oddzielenia faktycznego użytkowania od przeznaczenia i potencjału nieruchomości, a następnie określenia właściwego segmentu rynku i doboru nieruchomości podobnych. Nie chodzi o ujednolicenie samych wyników wyceny, lecz o ograniczenie sytuacji, w których ich zasadnicze różnice wynikają z odmiennego rozumienia roli FSU, a nie z rzeczywistych różnic rynkowych.

Przedstawione zagadnienia i propozycje interpretacyjne mogą stanowić punkt wyjścia do dalszych prac PFSRM nad rekomendowanymi zasadami postępowania rzeczoznawców majątkowych w tym obszarze. **Celem tych prac powinna być spójność zasad i toku rozumowania przy jednoczesnym zachowaniu indywidualnej oceny nieruchomości i rynku właściwego dla konkretnej wyceny.**

Krzysztof Gabrel *jest prezydentem PFSRM,*
Adrianna Szarafińska *jest członkiem Zespołu PFSRM ds. zawodowych.*

PFSRM nie ma kompetencji do stanowienia obowiązującej wykładni prawa. Zaprezentowane stanowisko jest wyrazem poglądu prawnego autorów.

Krzysztof Gabrel
Marta Dąbrowska-Górecka

Tajemnica zawodowa rzeczoznawcy majątkowego a identyfikacja nieruchomości podobnych w operacie szacunkowym

Do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych kierowane są zapytania dotyczące zakresu informacji o nieruchomościach podobnych, które powinny być zamieszczane w operacie szacunkowym. W szczególności pojawiają się wątpliwości, czy rzeczoznawca majątkowy powinien ujawniać numery działek ewidencyjnych nieruchomości stanowiących zbiór wykorzystany w procesie wyceny, zwłaszcza gdy ich wskazanie pozwala na powiązanie konkretnej nieruchomości z ceną transakcyjną.

Problem ten nie może być sprowadzany wyłącznie do odpowiedzi na pytanie, czy numer działki ewidencyjnej jest daną osobową w rozumieniu RODO. Z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego podstawowe znaczenie ma bowiem regulacja szczególna – ustawowy obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej, wynikający z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: UGN).

Z pytaniami o zakres ujawnianych informacji wiąże się ponadto drugi, równie istotny problem: jak daleko organ administracji publicznej może ingerować w treść operatu szacunkowego, oceniając jego przydatność jako dowodu, i w którym miejscu kończy się kontrola dowodowa, a zaczyna ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wymagająca wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego?

Oba zagadnienia warto rozpatrywać łącznie. Żądanie ujawnienia informacji umożliwiających identyfikację nieruchomości podobnych jest bowiem niekiedy uzasadniane potrzebą „pełnej weryfikowalności" operatu szacunkowego. Taka argumentacja wymaga jednak skonfrontowania zarówno z przepisami dotyczącymi tajemnicy zawodowej, jak i z utrwalonym w orzecznictwie rozróżnieniem pomiędzy oceną operatu szacunkowego jako dowodu a merytoryczną oceną prawidłowości wyceny.

W skrócie – najważniejsze wnioski

- **Tajemnica zawodowa rzeczoznawcy majątkowego obejmuje nie tylko dane osobowe**, lecz szerzej – informacje uzyskane w związku z wykonywaniem zawodu, zgodnie z art. 175 ust. 3 UGN.
- **Dostępność danych, w tym danych z rejestru cen nieruchomości, nie oznacza automatycznie prawa do ich pełnego ujawniania w operacie szacunkowym.** Proces wyceny nie opiera się wyłącznie na informacjach z RCN – rzeczoznawca korzysta również z innych źródeł danych o transakcjach i nieruchomościach, w tym aktów notarialnych, dokumentacji oraz ustaleń dokonanych podczas oględzin. Dlatego status jednego źródła danych nie przesądza o dopuszczalnym zakresie ujawnienia całego materiału zgromadzonego w związku z wykonywaniem zawodu, zwłaszcza gdy zestawienie tych informacji pozwala zidentyfikować konkretną nieruchomość i transakcję.
- **Przejrzystość operatu szacunkowego nie wymaga co do zasady ujawnienia numerów działek nieruchomości podobnych.** Operat powinien pozwalać prześledzić proces wyceny, zastosowane założenia, dobór danych i sposób dojścia do wyniku.
- **Organ administracji może oceniać operat szacunkowy jako dowód**, badając m.in. jego zgodność z prawem, kompletność, logiczność i spójność. Ocena zagadnień wymagających wiadomości specjalnych, takich jak dobór nieruchomości podobnych czy ocena cech rynkowych, nie powinna jednak prowadzić do zastępowania wiedzy zawodowej rzeczoznawcy własną oceną organu.

Poniżej przedstawiamy szerszą analizę i uzasadnienie powyższych wniosków

Tajemnica zawodowa jest obowiązkiem ustawowym

Art. 175 ust. 3 UGN stanowi, że informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. Ustawa dodatkowo przesądza, że informacje uzyskane w toku wykonywania

czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej albo zachodzi jeden z przypadków wskazanych przez ustawodawcę. Już samo brzmienie tego przepisu ma istotne znaczenie interpretacyjne. Ustawodawca nie ograniczył zakresu tajemnicy zawodowej do „danych osobowych", „informacji poufnych", „informacji niejawnych" czy „tajemnicy przedsiębiorstwa". Posłużył się znacznie szerszą kategorią informacji uzyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu.

Dlatego analiza obowiązków rzeczoznawcy majątkowego nie powinna zaczynać się od pytania: „czy dana informacja podlega RODO?", lecz od pytania wcześniejszego: czy informacja została uzyskana w związku z wykonywaniem zawodu i czy istnieje podstawa prawna pozwalająca na jej dalsze ujawnienie?

Rozróżnienie to ma zasadnicze znaczenie praktyczne.

Informacja może nie być samodzielnie daną osobową, a mimo to pozostawać objęta tajemnicą zawodową rzeczoznawcy majątkowego. Zakres przedmiotowy art. 175 ust. 3 UGN jest bowiem określony przede wszystkim przez źródło i okoliczności pozyskania informacji oraz jej związek z wykonywaniem czynności zawodowych, a nie wyłącznie przez możliwość zakwalifikowania jej na gruncie przepisów o ochronie danych osobowych.

We wcześniejszych materiałach PFSRM (m.in. „Rzeczoznawca Majątkowy" Nr 2 /130/ z 2026 roku, „Nieruchomości" CH Beck Nr 7 /335/ z 2026 roku) dotyczących tego zagadnienia zwracano już uwagę, że rzeczoznawca majątkowy uzyskuje w toku wyceny informacje z wielu źródeł zewnętrznych: aktów notarialnych, ksiąg wieczystych, ewidencji, rejestrów oraz dokumentacji znajdującej się w posiadaniu organów i innych podmiotów. Informacje te bardzo często dotyczą osób, które nie są zamawiającymi wycenę ani jej odbiorcami, a niejednokrotnie nie mają nawet świadomości, że dane dotyczące zawartej przez nie transakcji zostały wykorzystane jako materiał rynkowy przy wycenie innej nieruchomości. Następnie te informacje znajdują odzwierciedlenie np. w opisach nieruchomości podobnych zamieszczanych w operatach szacunkowych. To właśnie w takim otoczeniu prawnym i zawodowym należy rozumieć funkcję tajemnicy zawodowej.

Tajemnica zawodowa chroni nie tylko dane osobowe

Błędne byłoby utożsamianie tajemnicy zawodowej rzeczoznawcy majątkowego z ochroną przewidzianą przez RODO. RODO chroni dane dotyczące zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osoby fizycznej. Tajemnica zawodowa wynikająca z art. 175 ust. 3 UGN obejmuje natomiast szerszą kategorię informacji pozyskanych przy wykonywaniu zawodu. Ochrona może zatem obejmować m.in. informacje:

- dotyczące samej nieruchomości i dokonanej transakcji,
- o warunkach sprzedaży,
- o określonych cechach nieruchomości,
- pochodzące z dokumentacji wykorzystywanej w toku wyceny,
- dotyczące sytuacji prawnej lub ekonomicznej stron transakcji,
- pozwalające, w połączeniu z innymi danymi, na identyfikację określonej nieruchomości lub konkretnej transakcji.

W szczególności należy zwrócić uwagę na zjawisko **identyfikacji pośredniej**. Sam numer działki rozpatrywany abstrakcyjnie może nie ujawniać nazwiska właściciela. Jeżeli jednak zostanie zestawiony z miejscowością, obrębem ewidencyjnym, powierzchnią, datą transakcji, ceną, rodzajem zabudowy oraz innymi cechami opisanymi w operacie szacunkowym, zakres możliwości identyfikacyjnych zmienia się zasadniczo. Dotyczy to zwłaszcza mniejszych rynków lokalnych, niewielkich miejscowości, obszarów zabudowy jednorodzinnej, nieruchomości nietypowych albo segmentów rynku charakteryzujących się niewielką liczbą transakcji. W takim przypadku ujawnienie numeru działki może w praktyce oznaczać nie tylko identyfikację nieruchomości, ale również indywidualizację konkretnej transakcji i powiązanie jej z określoną ceną. W dotychczasowych materiałach PFSRM wskazywano właśnie na to ryzyko: ujawnienie numerów działek może doprowadzić do indywidualizacji transakcji uwzględnionej w procesie wyceny, a w konsekwencji do ingerencji w sferę prywatności, danych osobowych lub informacji gospodarczych dotyczących innych podmiotów.

Nie decyduje pojedyncza informacja, lecz cały zestaw danych

W praktyce zawodowej warto unikać oceniania zakresu tajemnicy zawodowej wyłącznie przez pryzmat pojedynczego elementu danych. **Operat szacunkowy tworzy bowiem określony kontekst informacyjny**. Informacja, która sama w sobie ma niewielką wartość identyfikacyjną, może stać się bardzo precyzyjnym identyfikatorem po połączeniu z pozostałymi elementami tabeli transakcyjnej lub opisu rynku. **Z punktu widzenia tajemnicy zawodowej należy zatem badać nie tylko charakter pojedynczej informacji, lecz także skutek jej ujawnienia w zestawieniu z innymi informacjami znajdującymi się w operacie szacunkowym**. Ma to szczególne znaczenie obecnie, gdy dostęp do danych przestrzennych, map, geoportali, ksiąg wieczystych oraz różnego rodzaju publicznych i komercyjnych baz danych pozwala na coraz łatwiejsze łączenie informacji pochodzących z wielu źródeł.

Okoliczność, że identyfikacja wymaga wykonania dodatkowych czynności, nie oznacza jeszcze, że możliwość identyfikacji nie istnieje.

Dostęp do informacji nie jest tym samym co prawo do jej dalszego rozpowszechniania

Kolejnym zagadnieniem wymagającym wyraźnego rozdzielenia jest dostępność danych w określonym rejestrze oraz prawo do ich dalszego wykorzystania i rozpowszechniania przez rzeczoznawcę majątkowego. Są to dwie różne kwestie. Rzeczoznawcy majątkowi posiadają szczególne ustawowe uprawnienia do pozyskiwania danych niezbędnych do wykonywania czynności zawodowych. Jednocześnie ustawodawca nałożył na nich szczególny obowiązek zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych przy wykonywaniu zawodu. Nie ma w tym sprzeczności. Przeciwnie – obie regulacje są ze sobą funkcjonalnie powiązane.

Szeroki dostęp profesjonalisty do informacji jest równoważony szczególnym obowiązkiem ochrony informacji, które profesjonalista uzyskał dzięki wykonywaniu zawodu.

Dlatego samo stwierdzenie, że określone dane mogą być pozyskane z publicznego rejestru, odpłatnie albo nieodpłatnie, nie przesądza jeszcze, że rzeczoznawca majątkowy może następnie dowolnie zamieszczać je w dokumentach przekazywanych innym osobom. W dotychczasowej analizie PFSRM dotyczącej zmian określanych niekiedy mianem „uwolnienia RCN" wskazywano, że zniesienie odpłatności za udostępnianie danych z rejestru cen nieruchomości nie jest równoznaczne z ustawowym zezwoleniem na nieograniczone dalsze publikowanie danych umożliwiających identyfikację konkretnej nieruchomości wraz z jej ceną transakcyjną. Co szczególnie istotne, zmiana zasad udostępniania rejestru nie uchyliła ani nie ograniczyła art. 175 ust. 3 UGN. Tym samym **łatwiejszy dostęp do źródła informacji nie oznacza automatycznie ograniczenia tajemnicy zawodowej osoby, która informacje z tego źródła wykorzystuje w ramach wykonywania regulowanego zawodu**.

Pogląd, że jawność danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości przesądza o możliwości ich pełnego ujawniania w operacie szacunkowym, pomija specyfikę procesu wyceny. Rzeczoznawca korzysta bowiem z różnych źródeł informacji o transakcjach i nieruchomościach, w tym z aktów notarialnych, rejestrów i innych dokumentów oraz ustaleń dokonanych w toku oględzin. Status jednego źródła danych nie przesądza zatem o dopuszczalnym zakresie ujawnienia całego materiału informacyjnego zgromadzonego w związku z wykonywaniem zawodu.

Regulacje dotyczące Portalu DOM potwierdzają znaczenie ryzyka identyfikacji transakcji

Interesującego argumentu systemowego dostarczają przyjęte już regulacje dotyczące Portalu DOM, które w zakresie publicznego udostępniania informacji statystycznych zaczną obowiązywać od 2 kwietnia 2027 r. Przy tworzeniu tego systemu ustawodawca wyraźnie zwrócił uwagę (w uzasadnieniu projektu ustawy) na konieczność takiego udostępniania statystyk cenowych, aby nie prowadziły one do identyfikacji konkretnych nabywców, nieruchomości oraz pojedynczych transakcji. W materiałach legislacyjnych zaakcentowano potrzebę agregacji danych i ograniczenia prezentowania informacji przy małej liczbie transakcji, właśnie z uwagi na możliwość ustalenia danych dotyczących konkretnego zdarzenia rynkowego. Przyjęte rozwiązania zakładają, że informacje statystyczne mają być prezentowane w sposób uniemożliwiający identyfikację nabywców oraz nieruchomości. Nie oznacza to oczywiście, że przepisy dotyczące Portalu DOM bezpośrednio regulują sposób sporządzania każdego operatu szacunkowego. Pokazują jednak istotną tendencję legislacyjną: połączenie identyfikacji konkretnej nieruchomości z informacją o cenie transakcyjnej jest traktowane przez ustawodawcę jako informacja wymagająca szczególnej ostrożności. Trudno na tym tle zaakceptować generalne twierdzenie, że ujawnienie numeru działki nieruchomości podobnej zawsze pozostaje prawnie obojętne.

Tajemnica zawodowa nie zależy od woli zamawiającego

Warto również przypomnieć, że obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej ma charakter ustawowy. Nie jest to obowiązek ustanawiany umową z klientem, a tym samym nie może zostać zniesiony ani ograniczony wolą stron w sposób sprzeczny z ustawą. Zamawiający nie może więc – tylko dlatego, że finansuje wykonanie operatu szacunkowego – żądać dowolnego zakresu danych pozyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w ramach wykonywania czynności zawodowych. Analogicznie sama akceptacja przez rzeczoznawcę majątkowego określonych warunków umowy nie eliminuje obowiązków wynikających z przepisów bezwzględnie obowiązujących. W przywołanych powyżej wcześniejszych materiałach PFSRM podkreślano już, że narzucanie rzeczoznawcy majątkowemu obowiązku ujawnienia numerów działek nieruchomości wykorzystanych do porównań nie może skutecznie modyfikować zakresu wynikającego z art. 175 ust. 3 UGN. Ma to znaczenie zarówno w stosunkach prywatnoprawnych, jak i w przypadku zamówień realizowanych na rzecz jednostek sektora publicznego.

Przypomnieć również należy, że wyjątek od zakazu ujawniania informacji objętych tajemnicą zawodową zachodzi wyłącznie wówczas, gdy odrębne przepisy stanowią inaczej, a także w przypadkach wskazanych w art. 175 ust. 3 UGN, tj. w związku z oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową (art. 157 UGN) oraz w ramach postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, obejmującego postępowanie wyjaśniające prowadzone przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej i rozstrzygnięcie ministra (art. 194, 195 i 195a UGN).

Czy przejrzystość operatu szacunkowego wymaga ujawnienia numerów działek?

Jednym z argumentów formułowanych na rzecz podawania numerów działek jest potrzeba zapewnienia możliwości kontroli operatu szacunkowego. Nie można jednak utożsamiać dwóch różnych wymagań: **operat szacunkowy powinien pozwalać na prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy majątkowego, ale nie oznacza to automatycznie, że ma umożliwiać odbiorcy samodzielną identyfikację każdej wykorzystanej transakcji**. Operat szacunkowy powinien być sporządzony w sposób uporządkowany, spójny, logiczny i czytelny. Powinien przedstawiać rynek, dane wykorzystane przy szacowaniu, cechy nieruchomości podobnych, sposób ich oceny, zastosowane podejście i metodę oraz obliczenia prowadzące do wyniku. Tak rozumiana weryfikowalność procesu wyceny nie jest jednak równoznaczna z obowiązkiem podania adresu, numeru działki, numeru księgi wieczystej czy innych danych pozwalających na jednoznaczne ustalenie każdej nieruchomości wykorzystanej w analizie. Istotne znaczenie ma w tym zakresie orzecznictwo. We wcześniejszych materiałach PFSRM przywołano wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 r., sygn. II CSK 369/11, zgodnie z którym rzeczywista identyfikacja nieruchomości porównywanych nie jest konieczna do zweryfikowania poprawności operatu szacunkowego i opinii biegłego. Podobne stanowisko wskazywano również w odniesieniu do wyroku NSA z 11 lipca 2016 r., sygn. I OSK 2471/14. Warto zwrócić uwagę na praktyczny sens tego stanowiska. Dla oceny, czy nieruchomość jest podobna, istotne są przede wszystkim te jej cechy, które wpływają na wartość: lokalizacja, przeznaczenie, stan prawny, sposób korzystania, powierzchnia, parametry techniczne, uzbrojenie, dostępność komunikacyjna czy inne cechy istotne na danym rynku. **Numer działki nie jest cechą rynkową nieruchomości. Jest przede wszystkim jej identyfikatorem ewidencyjnym.** Może być potrzebny rzeczoznawcy majątkowego do zgromadzenia i zweryfikowania materiału źródłowego, lecz nie wynika z tego, że zawsze musi być ujawniany odbiorcy operatu szacunkowego.

Tajemnica zawodowa nie może być również używana jako pretekst do nieprzejrzystej wyceny

Ochrona tajemnicy zawodowej nie zwalnia rzeczoznawcy majątkowego z obowiązku należytego przedstawienia procesu szacowania. Nie byłoby prawidłowe posługiwanie się art. 175 ust. 3 UGN jako uzasadnieniem dla tak daleko idącej anonimizacji danych, że odbiorca operatu szacunkowego nie byłby w stanie ustalić:

- jaki rynek analizowano,
- jakiego rodzaju nieruchomości znalazły się w zbiorze,
- jakie były ceny transakcyjne,
- jakie cechy nieruchomości uwzględniono,
- na czym polegało podobieństwo nieruchomości,
- dlaczego określone transakcje wykorzystano w procesie szacowania,
- w jaki sposób różnice cech zostały uwzględnione przy określaniu wartości.

Tajemnica zawodowa i przejrzystość operatu szacunkowego nie są wartościami przeciwstawnymi. **Profesjonalnie sporządzony operat szacunkowy powinien jednocześnie chronić informacje objęte tajemnicą zawodową i przedstawiać proces wyceny w stopniu pozwalającym zrozumieć rozumowanie rzeczoznawcy majątkowego.** W stanowisku Rady Krajowej PFSRM z 23 marca 2015 roku (poniżej w plikach do pobrania) dotyczącym granic weryfikacji operatów szacunkowych podkreślono, że rzeczoznawca majątkowy powinien sporządzać operat szacunkowy w sposób umożliwiający prześledzenie jego toku rozumowania oraz przyjętych założeń. Jednocześnie wyraźnie rozgraniczono taką kontrolę od arbitralnej oceny warstwy merytorycznej wymagającej wiadomości specjalnych.

Gdzie przebiega granica kontroli operatu szacunkowego przez organ administracji?

Z pytaniami dotyczącymi ujawniania numerów działek wiąże się zagadnienie kompetencji organów administracji publicznej do badania operatów szacunkowych. W tym miejscu trzeba dokonać fundamentalnego rozróżnienia pomiędzy: **oceną operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu administracyjnym** a **oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w rozumieniu art. 157 UGN.** Nie są to pojęcia tożsame. Organ administracji nie tylko może, lecz musi ocenić operat szacunkowy jako element materiału dowodowego. Wynika to z zasad postępowania administracyjnego, w szczególności z obowiązku wszechstronnego zebrania i rozpatrzenia materiału dowodowego oraz zasady swobodnej oceny dowodów. Stanowisko Rady Krajowej PFSRM z 23 marca 2015 r. jednoznacznie wskazywało, że art. 157

UGN nie zwalnia organu administracji ani sądu z obowiązku oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego. Organ może zatem badać między innymi: czy operat szacunkowy sporządziła osoba posiadająca uprawnienia zawodowe, czy dokument zawiera elementy wymagane prawem, czy zastosowano przepisy właściwe dla celu wyceny, czy operat szacunkowy jest kompletny, logiczny i wewnętrznie spójny, a także czy nie zawiera oczywistych błędów lub sprzeczności wymagających wyjaśnienia. Tego rodzaju czynności są elementem oceny przydatności dowodowej. Nie oznacza to jednak prawa do zastępowania wiedzy specjalistycznej rzeczoznawcy majątkowego własnym przekonaniem pracownika organu.

Organ administracji nie staje się rzeczoznawcą majątkowym

Granica ta została bardzo wyraźnie zaakcentowana w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. W wyroku z 6 grudnia 2022 r., sygn. I OSK 2028/19, NSA wskazał, że zakwestionowanie operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej lub sąd administracyjny jest dopuszczalne w wyjątkowych i oczywistych przypadkach, gdy wykazane zostanie naruszenie prawa albo wystąpienie ewidentnych błędów dyskwalifikujących wartość dowodową operatu szacunkowego. Jednocześnie NSA wyraźnie podkreślił, że to autor operatu szacunkowego, wykorzystując posiadane wiadomości specjalne, dokonuje wyboru podejścia, metody, sposobu selekcji nieruchomości oraz nieruchomości przyjmowanych do porównania. Ocena organu nie może wkraczać w sferę wymagającą takich wiadomości specjalnych. Sąd wskazał również wprost, że organ ani sąd nie mogą zastępować rzeczoznawcy majątkowego przy rozstrzyganiu zagadnień dotyczących m.in. prawidłowości przyjętego podejścia i metody, wag cech czy wyboru cech różnicujących wartość nieruchomości. To rozróżnienie jest szczególnie ważne w przypadku doboru nieruchomości podobnych. Organ może zbadać, czy operat szacunkowy wyjaśnia kryteria doboru, czy przedstawione nieruchomości posiadają opis cech pozwalający zrozumieć tok rozumowania i czy rzeczoznawca majątkowy nie naruszył jednoznacznie obowiązujących przepisów. Czym innym byłoby jednak samodzielne stwierdzenie przez organ, że określona nieruchomość nie powinna znaleźć się w zbiorze, inna powinna zostać uwzględniona zamiast niej, przyjęte różnice cech są zbyt duże albo że właściwy był inny segment rynku – jeżeli odpowiedź na te pytania wymaga wiedzy fachowej z zakresu szacowania nieruchomości. Jak wskazano w stanowisku Rady Krajowej PFSRM, analiza rynku, dobór nieruchomości do porównań, wartościowanie cech, wybór sposobu wyceny i ocena wpływu cech na wartość należą w istotnej części do sfery wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego.

Art. 157 UGN wyznacza granicę oceny operatu szacunkowego

Granica kompetencji organów administracji powinna być odczytywana również przez pryzmat art. 157 UGN. Ustawodawca przewidział szczególną procedurę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, powierzając jej wykonanie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych przez zespół składający się co najmniej z dwóch rzeczoznawców majątkowych. Gdyby każdy organ administracji mógł samodzielnie dokonywać pełnej merytorycznej oceny metodologii wyceny, doboru rynku, nieruchomości podobnych, cech rynkowych, wag i sposobu dokonywania korekt, szczególna regulacja art. 157 UGN w znacznej części utraciłaby swoje znaczenie. Dlatego przepisy te powinny być odczytywane łącznie. **Organ administracji kontroluje legalność, kompletność i przydatność dowodową operatu szacunkowego. Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych może dokonać specjalistycznej oceny prawidłowości jego sporządzenia, obejmującej warstwę merytoryczną wymagającą wiedzy zawodowej.** Granica między tymi obszarami nie zawsze będzie oczywista, ale jej istnienia nie można pomijać.

Brak numerów działek nie przesądza o wadliwości operatu szacunkowego

W świetle powyższego szczególnej ostrożności wymaga formułowanie wniosku, że operat szacunkowy jest nieprawidłowy wyłącznie dlatego, że nie podano w nim numerów ewidencyjnych działek stanowiących nieruchomości podobne. Taki automatyzm byłby trudny do pogodzenia z kilkoma podstawowymi założeniami. Po pierwsze, rzeczoznawcę majątkowego obowiązuje ustawowa tajemnica zawodowa. Po drugie, przepisy dotyczące operatu szacunkowego nakładają obowiązek przedstawienia procesu wyceny, ale nie można z samej zasady jego weryfikowalności wyprowadzać nieograniczonego obowiązku identyfikacji poszczególnych transakcji. Po trzecie, w orzecznictwie wskazano, że rzeczywista identyfikacja nieruchomości porównawczych nie jest sama w sobie warunkiem kontroli poprawności wyceny. Po czwarte, sam dobór nieruchomości podobnych należy do sfery wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego, a organy administracji nie są uprawnione do arbitralnego zastępowania w tym zakresie oceny profesjonalnej własnym stanowiskiem. Nie oznacza to oczywiście, że rzeczoznawca majątkowy może ograniczyć się do anonimowego zestawienia cen bez jakiejkolwiek charakterystyki materiału rynkowe-

go. Operat szacunkowy musi zawierać taki zakres informacji, który pozwala stwierdzić, że dane nieruchomości rzeczywiście spełniają przyjęte kryteria podobieństwa oraz zrozumieć sposób wykorzystania ich w procesie wyceny. Istnieje jednak zasadnicza różnica pomiędzy opisaniem nieruchomości podobnej na potrzeby procesu wyceny a ujawnieniem danych pozwalających jednoznacznie ustalić konkretną nieruchomość i transakcję.

Tajemnica zawodowa jako fundament dostępu do danych

Dyskusja dotycząca numerów działek ma również szerszy wymiar dla całego zawodu. Rzeczoznawca majątkowy może prawidłowo wykonywać swoje obowiązki tylko wtedy, gdy ma dostęp do odpowiednio szerokiego zakresu wiarygodnych danych o rynku nieruchomości. Środowisko zawodowe od wielu lat zabiega o poprawę dostępu do rejestrów, dokumentów i materiałów pozostających w dyspozycji organów administracji, sądów oraz innych instytucji. **Jednym z najsilniejszych argumentów przemawiających za przyznawaniem rzeczoznawcom majątkowym szczególnych uprawnień informacyjnych jest właśnie to, że wykonują oni zawód regulowany i są ustawowo zobowiązani do zachowania poufności informacji, do których uzyskują dostęp.** Odejście od rygorystycznego rozumienia tajemnicy zawodowej mogłoby w dłuższej perspektywie działać przeciwko samemu środowisku rzeczoznawców majątkowych. Jeżeli bowiem profesjonalny dostęp do danych prowadziłby następnie do ich nieograniczonego rozpowszechniania, podmioty dysponujące tymi informacjami mogłyby z jeszcze większą ostrożnością podchodzić do poszerzania dostępu rzeczoznawców majątkowych do kolejnych źródeł danych. W dotychczas publikowanych materiałach PFSRM podkreślano już, że przestrzeganie tajemnicy zawodowej jest zarówno jednym z fundamentów zawodu, jak i ważnym argumentem przemawiającym za poszerzaniem ustawowego dostępu rzeczoznawców majątkowych do informacji potrzebnych w procesie wyceny.

Potrzebna jest równowaga

W dyskusji o zawartości operatu szacunkowego należy unikać dwóch skrajności. Pierwszą byłoby przyjęcie, że tajemnica zawodowa uzasadnia ograniczenie informacji w operacie szacunkowym do poziomu uniemożliwiającego kontrolę procesu wyceny. Drugą – uznanie, że skoro operat szacunkowy powinien być weryfikowalny, jego odbiorca ma prawo otrzymać wszystkie dane źródłowe pozwalające na pełną identyfikację każdej transakcji wykorzystanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Żaden z tych poglądów nie znajduje dostatecznego uzasadnienia. Prawidłowym kierunkiem jest zachowanie równowagi: **operat szacunkowy powinien umożliwiać zrozumienie i ocenę procesu szacowania, ale jednocześnie powinien respektować ustawową tajemnicę zawodową i zasadę ograniczania ujawniania danych do zakresu rzeczywiście niezbędnego dla celu dokumentu.** Rzeczoznawca majątkowy powinien zatem przedstawiać nieruchomości podobne poprzez te informacje, które mają znaczenie dla procesu wyceny: ich ceny, daty transakcji, istotne cechy rynkowe i sposób oceny tych cech, a także inne okoliczności niezbędne dla wykazania zasadności przyjętego sposobu postępowania. Nie oznacza to generalnego obowiązku ujawniania takich identyfikatorów, których podstawową funkcją jest umożliwienie ustalenia konkretnej nieruchomości i konkretnej transakcji.

Podsumowanie

W ocenie PFSRM zagadnienie ujawniania numerów działek ewidencyjnych nieruchomości podobnych należy rozpatrywać przede wszystkim przez pryzmat art. 175 ust. 3 UGN i wynikającego z niego obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej. Łatwiejszy dostęp do danych, w tym do rejestru cen nieruchomości, nie oznacza automatycznie prawa do ich pełnego ujawniania w operacie szacunkowym. Jednocześnie dokument powinien być sporządzony w sposób przejrzysty i umożliwiający prześledzenie procesu szacowania, co nie jest równoznaczne z koniecznością identyfikacji każdej nieruchomości podobnej.

W ocenie PFSRM zagadnienie ujawniania numerów działek ewidencyjnych nieruchomości podobnych nie powinno być rozpatrywane wyłącznie poprzez przepisy o ochronie danych osobowych. Podstawowym punktem odniesienia dla rzeczoznawcy majątkowego pozostaje art. 175 ust. 3 UGN i wynikający z niego obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej. Tajemnica ta obejmuje informacje uzyskane w związku z wykonywaniem zawodu i ma zakres szerszy niż ochrona samych danych osobowych. W szczególności istotne znaczenie ma ryzyko powiązania numeru działki z pozostałymi danymi zawartymi w operacie szacunkowym i w rezultacie zidentyfikowania konkretnej nieruchomości, transakcji oraz jej stron.

Również łatwiejszy lub nieodpłatny dostęp do rejestru cen nieruchomości nie oznacza zniesienia obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej ani ustanowienia generalnego prawa do dalszego rozpowszechniania danych pozyskanych w ramach wykonywania zawodu. Jednocześnie rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek sporządzać operat szacunkowy w sposób przejrzysty i umożliwiający prześledzenie procesu szacowania. Realizacja tego obowiązku nie wymaga jednak utożsamiania weryfikowalności operatu szacunkowego z koniecznością ujawnienia danych identyfikujących każdą nieruchomość podobną.

Podobnego rozróżnienia należy dokonywać przy ocenie kompetencji organów administracji publicznej. Organ ma prawo i obowiązek oceniać operat szacunkowy jako dowód: badać jego zgodność z prawem, kompletność, logiczność, spójność oraz występowanie oczywistych błędów. Nie może jednak przejmować roli rzeczoznawcy majątkowego i samodzielnie rozstrzygać kwestii wymagających wiadomości specjalnych, w szczególności dotyczących analizy rynku, doboru nieruchomości podobnych, oceny cech rynkowych oraz metodologicznych rozwiązań zastosowanych w procesie szacowania. Jeżeli istota zastrzeżeń dotyczy właśnie zawodowej i merytorycznej prawidłowości wykonanej wyceny, właściwym instrumentem przewidzianym przez ustawodawcę pozostaje procedura określona w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tajemnica zawodowa i możliwość kontroli operatu szacunkowego nie pozostają ze sobą w sprzeczności. Są elementami tego samego modelu profesjonalnego wykonywania zawodu: rzeczoznawca majątkowy powinien wyjaśniać, jak doszedł do wyniku wyceny, ale jednocześnie chronić informacje, które ustawodawca powierzył mu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych.

Krzysztof Gabrel *jest prezydentem PFSRM,*
Marta Dąbrowska-Górecka *jest członkiem*
Zespołu PFSRM ds. legislacji.

PFSRM nie ma kompetencji do stanowienia obowiązującej wykładni prawa. Zaprezentowane stanowisko jest wyrazem poglądu prawnego autorów.

Andrzej Antkiewicz
Przemysław Samełko
Agnieszka Zegarek-Dudzińska

Pojęcie stanu nieruchomości w postępowaniach sądowych i egzekucyjnych – część I

1. Wprowadzenie – dwa języki „stanu”

Rzeczoznawca majątkowy i sąd cywilny posługują się tym samym słowem, lecz nie zawsze mówią o tym samym. Dla rzeczoznawcy „stan nieruchomości” jest pojęciem zdefiniowanym ustawowo, o zamkniętym katalogu składników i o określonej funkcji w procesie wyceny. Dla sądu „stan” spadku bywa synonimem składu masy majątkowej, kondycji technicznej rzeczy albo – w sprawach o zachowek – zespołu cech obejmujących także przeznaczenie planistyczne. Nieporozumienie na tym styku jest jedną z najczęstszych przyczyn zarzutów do opinii, opinii uzupełniających i przedłużających się postępowań spadkowych.

W pierwszej części opracowania zajmujemy się postępowaniami spadkowymi: sprawami o zachowek, o stwierdzenie nabycia spadku, o sporządzenie spisu inwentarza (oraz złożenie wykazu inwentarza) i o dział spadku. To właśnie w nich problem daty stanu nieruchomości ujawnia się najostrzej, ponieważ miarodajna dla wyceny data stanu jest w tych sprawach z reguły datą historyczną – niekiedy odległą o kilkadziesiąt lat – podczas gdy poziom cen przyjmuje się co do zasady aktualny.

Część druga opracowania poświęcona jest pozostałym sprawom działowym, wybranym innym sprawom cywilnym oraz egzekucji z nieruchomości.[1]

Punktem wyjścia pozostaje art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami[2], zgodnie

[1] Zagadnienia omawiane w niniejszym opracowaniu były przedmiotem szkoleń organizowanych przez Oddział w Olsztynie i Oddział w Szczecinie Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera pt. „Stan nieruchomości według ustawy o gospodarce nieruchomościami a stan nieruchomości w postępowaniach sądowych i egzekucyjnych”; przykłady omawiane w tekście pochodzą z praktyki autorów.

[2] T.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 399; dalej: u.g.n.

z którym przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Katalog ten ma charakter zamknięty; ustawodawca nie pozostawił dowolności w zakresie dodawania do niego bądź ujmowania z niego elementów. Charakterystyczne jest jednak, że w wyliczeniu tym nie wymieniono wprost ani sposobu użytkowania nieruchomości, ani jej przeznaczenia. Wynika to z konstrukcji art. 154 ust. 1 u.g.n., w którym „przeznaczenie w planie miejscowym" wymieniono odrębnie, obok „stanu nieruchomości", co w piśmiennictwie i orzecznictwie traktowane jest jako argument za rozłącznym rozumieniem obu pojęć na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami.[3]

Ta rozłączność – uzasadniona na gruncie u.g.n. – nie przenosi się jednak automatycznie na grunt Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Przepisy prawa spadkowego posługują się pojęciem „stanu" rzeczy (art. 995 § 1, art. 1031[1] § 3, art. 1042 § 2 k.c., art. 638[8] § 2 k.p.c.), nie wyodrębniając – w odniesieniu do nieruchomości – osobnej kategorii w postaci jej przeznaczenia. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 lutego 2024 r., II CSKP 903/22[4], stwierdzając, że wyliczenie zawarte w art. 4 pkt 17 u.g.n. zostało skonstruowane dla potrzeb tej ustawy i nie może być prosto przenoszone do Kodeksu cywilnego. Dla biegłego oznacza to konsekwencję o zasadniczym znaczeniu praktycznym: jeżeli sąd nakazuje wycenić nieruchomość „według stanu na dzień dokonania darowizny", to poleceniem tym objęte jest również przeznaczenie nieruchomości z tej daty, choćby definicja z art. 4 pkt 17 u.g.n. przeznaczenia nie wymieniała.

Przypomnieć trzeba przy tym sekwencję czynności wyznaczoną przez art. 154 ust. 1–3 u.g.n. – jedyną normę tej ustawy wskazującą rzeczoznawcy sposób ustalenia przeznaczenia nieruchomości.[5] Rzeczoznawca bierze najpierw pod uwagę przeznaczenie planistyczne, a dopiero następnie stan nieruchomości. Przeznaczenie wyznacza rodzaj rynku podlegającego analizie i determinuje dobór nieruchomości podobnych; stan nieruchomości pozycjonuje wycenianą nieruchomość na tle nieruchomości podobnych, wyznaczając zestaw cech rynkowych, ich wagi i gradacje. W sprawach spadkowych obie te czynności trzeba wykonać „wstecz": nie tylko odtworzyć cechy fizyczne nieruchomości sprzed lat, lecz także ustalić, jaki dokument planistyczny obowiązywał w dacie stanu i jakie przeznaczenie z niego wynikało.

Wreszcie – § 79 ust. 1 pkt 7 oraz § 80 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości[6] nakazują opisać w operacie szacunkowym stan nieruchomości i wskazać cztery odrębne daty: datę, na którą określono wartość, datę sporządzenia operatu, datę oględzin oraz datę, na którą przyjęto stan nieruchomości. W sprawach spadkowych to właśnie rozdzielenie dat jest jądrem problemu; w skrajnych przypadkach – o czym niżej – dat stanu jest w jednej opinii kilka.

2. Stan nieruchomości a stan spadku – trzy znaczenia jednego pojęcia

Dla porządku dalszych rozważań warto od razu rozdzielić trzy znaczenia, w jakich pojęcie „stanu" występuje w sprawach spadkowych.

Po pierwsze – „stan" jako **skład masy majątkowej**. W tym znaczeniu posługuje się nim orzecznictwo dotyczące spraw działowych. W uchwale z dnia 23 lutego 2018 r., III CZP 103/17[7], Sąd Najwyższy podkreślił, że przez stan majątku wspólnego (znoszonej współwłasności czy spadku) należy rozumieć przynależność określonych rzeczy i praw do tego majątku, a nie ich właściwości (cechy, stan techniczny, prawny). Sformułowanie „stan spadku z chwili otwarcia spadku" oznacza więc w istocie: jakie przedmioty wchodziły wówczas w skład spadku – a nie: w jakiej były kondycji.

Po drugie – „stan" w rozumieniu **art. 4 pkt 17 u.g.n.**, a więc zespół cech samej nieruchomości i jej otoczenia, opisywany obowiązkowo w operacie szacunkowym.

Po trzecie – „stan spadku" w rozumieniu przyjmowanym w sprawach o zachowek, obejmujący zarówno stan prawny i cechy fizyczno-geodezyjne nieruchomości, jak i jej **przeznaczenie**. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 2016 r., I CSK 696/15[8], wskazał trzy kryteria wyznaczające stan spadku nabytego przez zobowiązanego spadkobiercę: stan prawny nieruchomości, jej właściwości fizyczno-geodezyjne oraz przeznaczenie składników spadku (przede wszystkim społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości gruntowej). Podobnie w wyroku z dnia 6 marca 2014 r., V CSK 209/13[9], gdzie za element stanu spadku uznano gospodarczo-społeczne przeznaczenie nieruchomości gruntowej.

[3] Zob. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 8, Warszawa 2023, komentarz do art. 4, teza 18; tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2019 r., II CSK 297/18, LEX nr 266513

[4] OSNC 2024/6/64.

[5] Tak wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 czerwca 2016 r., I OSK 2431/14, LEX nr 2106452. Odmiennie – utożsamiając przeznaczenie ze stanem prawnym – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 19 marca 2014 r., II SA/Gl 1673/13, LEX nr 1733986.

[6] Dz.U. z 2023 r., poz. 1832; dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości.

[7] OSNC 2019/2/13.

[8] Legalis nr 294482.

[9] Legalis nr 994641.

Rys. 1. Trzy znaczenia pojęcia „stan" w postępowaniach spadkowych (oprac. własne)

Rozróżnienie to nie jest scholastyczne. Determinuje ono odpowiedź na pytanie, które biegły otrzymuje najczęściej – i na które najczęściej odpowiada błędnie: czy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do której doszło po dacie stanu, ma być w wycenie uwzględniona. W sprawach o zachowek i przy zaliczaniu darowizn na schedę spadkową odpowiedź brzmi: nie. W sprawach o dział spadku, co do zasady: tak – ponieważ tam „stan" (w znaczeniu składu) ustala się na datę otwarcia spadku, natomiast właściwości nieruchomości i jej przeznaczenie ocenia się według chwili orzekania.

3. Sprawy o zachowek

3.1. Dwie typowe konfiguracje

W sprawach o zachowek biegły staje z reguły przed jedną z dwóch sytuacji. Albo przedmiotem wyceny jest nieruchomość wchodząca w skład spadku po spadkodawcy – wówczas przyjmuje się jej stan z chwili otwarcia spadku (dnia śmierci spadkodawcy) i wartość według cen aktualnych. Albo przedmiotem wyceny jest nieruchomość darowana przez spadkodawcę przed otwarciem spadku, doliczana do substratu zachowku (art. 993 i nast. k.c.) bądź stanowiąca

Rys. 2. Zachowek – dwie konfiguracje miarodajnych dat (oprac. własne)

podstawę odpowiedzialności obdarowanego (art. 1000 k.c.) – wówczas przyjmuje się jej stan z dnia dokonania darowizny i wartość według cen aktualnych.

Podstawy normatywne pierwszej konfiguracji wynikają z art. 922 § 1, art. 924 i art. 925 k.c.: skoro spadkobierca nabywa spadek z chwilą jego otwarcia, to punktem odniesienia dla obliczenia stanu czynnego spadku może być jedynie chwila śmierci spadkodawcy.[10] Zmiany zachodzące po tej dacie – nakłady, pożytki, rozporządzenia – nie wpływają na wartość spadku dla potrzeb zachowku. Klasyczny przykład podany w piśmiennictwie jeszcze w latach sześćdziesiątych zachowuje pełną aktualność: jeżeli w chwili otwarcia spadku należał do niego dom oraz młody, nieowocujący sad, to w takim stanie należy je przyjąć do obliczenia zachowku, choćby w chwili orzekania domu już nie było wskutek pożaru, a drzewa w sadzie owocowały.[11]

Podstawą drugiej konfiguracji jest art. 995 § 1 k.c., zgodnie z którym wartość przedmiotu darowizny oblicza się według stanu z chwili jej dokonania, a według cen z chwili ustalania zachowku. Przepis rozdziela zatem wyraźnie dwa parametry: stan – historyczny, i ceny – aktualne. Zasada ta obejmuje także inne nieodpłatne przysporzenia (np. umowne rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej obejmujące nieruchomość, przekazanie gospodarstwa rolnego następcy), a nawet darowizny ukryte pod postacią czynności odpłatnych (np. dożywocia). Kwalifikacja czynności prawnej należy jednak do sądu orzekającego, a nie do rzeczoznawcy majątkowego wykonującego wycenę na jego zlecenie – biegły, który otrzymuje zlecenie wyceny „przedmiotu darowizny", nie ma podstaw do samodzielnego przesądzania, czy zawarta umowa była darowizną w rozumieniu przepisów o zachowku.

W art. 995 § 2 k.c. uregulowano wprost zapis windykacyjny: wartość jego przedmiotu oblicza się według stanu z chwili otwarcia spadku i według cen z chwili ustalania zachowku – co jest konsekwencją nabycia przedmiotu zapisu z tą właśnie chwilą (art. 981¹ § 1 k.c.). Z kolei art. 995 § 3 k.c. nakazuje ustalać wartość funduszu założycielskiego fundacji rodzinnej oraz mienia w związku z jej rozwiązaniem według stanu z chwili ich przekazania i cen z chwili ustalania zachowku. Ponieważ przedmiotem tych przysporzeń może być nieruchomość, konstrukcja daty stanu jest tu identyczna jak przy darowiźnie i biegły powinien traktować ją analogicznie.

[10] Tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2008 r., IV CSK 509/07, MoP 2009, nr 9, s. 510 i n., z glosą P. Księżak

[11] Przykład podany przez R. Moszyńskiego i J. Policzkiewicza, *Działy spadkowe*, Warszawa 1961, s. 65.

3.2. Ceny z daty orzekania

Wartość spadku dla potrzeb zachowku ustala się według cen z daty orzekania o roszczeniu. Stanowisko to utrwaliła uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1985 r., III CZP 75/84, mająca moc zasady prawnej[12], i podtrzymuje je konsekwentnie późniejsze orzecznictwo, powołując się na art. 316 § 1 k.p.c.[13] Odnotować należy pogląd odmienny, wyrażony w uchwale z dnia 8 lutego 1984 r., III CZP 1/84, według której przy obliczaniu zachowku wartość spadku ustala się według cen z chwili jego otwarcia; argumentowano wówczas, że o zakresie odpowiedzialności spadkobiercy powinna decydować taka wartość spadku, jaką rzeczywiście odziedziczył. Pogląd ten należy dziś traktować jako historyczny, choć jego echa pojawiają się nadal w zarzutach stron.

Dla rzeczoznawcy „ceny aktualne" oznaczają w praktyce ceny z daty sporządzenia operatu szacunkowego, a nie z dnia zamknięcia rozprawy – między tymi datami upływa zazwyczaj kilka miesięcy. Rozwiązaniem systemowym jest tu art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n.: operat może być wykorzystywany przez 12 miesięcy od daty sporządzenia, a po potwierdzeniu aktualności przez rzeczoznawcę – przez kolejne 12 miesięcy, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n.

Podkreślamy – co sygnalizowaliśmy również w części drugiej opracowania – że potwierdzenie aktualności nie jest czynnością formalną: wymaga analizy o zakresie tożsamym z nową wyceną, dołączanej do operatu wraz z klauzulą (§ 83 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

3.3. Przeznaczenie jako element stanu w sprawach o zachowek

Zagadnieniem, które najczęściej dzieli strony, jest przeznaczenie nieruchomości. Orzecznictwo w sprawach o zachowek jest tu w zasadzie jednolite: przeznaczenie ustala się według daty stanu (otwarcia spadku albo dokonania darowizny), a nie według daty orzekania.

W sprawie zakończonej wyrokiem z dnia 4 listopada 2016 r., I CSK 696/15, w chwili orzekania grunt był objęty planem przewidującym budownictwo mieszkaniowe, podczas gdy w dacie otwarcia spadku (1994 r.) przeznaczony był pod uprawy polowe i ogrodnicze. Sąd Najwyższy uznał, że przyjąć należy przeznaczenie historyczne – przy cenach aktualnych. Podobnie w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 września 2016 r., I ACa 430/16,

[12] OSNCP 1985/10/147. Zob. też glosę A. Oleszki, Palestra 1985, nr 10, s. 100.

[13] Zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 15 grudnia 1999 r., I CKN 248/98; z dnia 25 maja 2005 r., I CK 765/04; z dnia 14 marca 2008 r., IV CSK 509/07; z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 599/11.

gdzie dwadzieścia lat po otwarciu spadku nieruchomość stała się atrakcyjna dla deweloperów pod zabudowę wielorodzinną, choć w dacie otwarcia spadku wykorzystywana była jako budynek mieszkalno-warsztatowy, a obowiązujący wówczas plan zabudowie takiej się sprzeciwiał. W wyroku z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 890/12, Sąd Apelacyjny w Poznaniu ujął rzecz wprost: obliczając wartość nieruchomości wchodzących w skład spadku, należy brać pod uwagę stan nieruchomości i ich przeznaczenie w momencie otwarcia spadku; uprawniony do zachowku nie może ponosić ryzyka zmian stanu prawnego nieruchomości zachodzących po tej dacie.

Odnotować trzeba wyłom w tej linii – wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 2013 r., I ACa 674/13, w którym przyjęto, że nieuwzględnienie wzrostu wartości działki między otwarciem spadku a orzekaniem o zachowku jest nieuprawnione, skoro uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wpłynęło na mechanizmy rynku i atrakcyjność nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Pogląd ten – odnoszący parametr przeznaczenia raczej do wartości niż do stanu nieruchomości – występuje rzadziej i nie wydaje się trafny. Prowadzi bowiem do wyniku, w którym wysokość zachowku zależy od zdarzeń planistycznych całkowicie niezależnych od stron, a data wytoczenia powództwa staje się czynnikiem cenotwórczym.

Praktyczną konsekwencją tej linii orzeczniczej jest konieczność uzyskania przez biegłego dokumentu urzędowego potwierdzającego przeznaczenie nieruchomości *w dacie historycznej*. Zaświadczenie o przeznaczeniu wydane „według stanu na dzień dzisiejszy" jest w takiej sprawie bezużyteczne.

3.4. Obciążenia i nakłady

Przy wycenie przedmiotu darowizny doliczanej do spadku podstawowe znaczenie ma zasada, zgodnie z którą przedmiotem doliczenia jest przysporzenie netto. Jeżeli nieruchomość darowano z jednoczesnym ustanowieniem służebności mieszkania, dożywocia albo użytkowania na rzecz darczyńcy lub osoby mu bliskiej, wartość tego obciążenia pomniejsza wartość przedmiotu darowizny.[14] Trafnie ujął to Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 17 stycznia 2014 r., I ACa 972/13: normę art. 995 k.c. wykładać należy z uwzględnieniem jej celu, jakim jest podzielenie się z uprawnionym do zachowku wzbogaceniem obdarowanego, a wzbogacenie to stanowi różnicę między wartością rzeczy w stanie wolnym od obciążeń a wartością obciążeń ustanowionych jednocześnie z darowizną. Wartość służebności określa się przy tym według stanu z daty darowizny – co oznacza konieczność ustalenia wieku i przewidywanego dalszego trwania życia uprawnionych *na tamtą datę*, a nie na datę wyceny, oraz odniesienia jej do historycznego poziomu świadczeń.

Odmiennie traktuje się nakłady obdarowanego. Przepisy o zachowku nie nakazują ich uwzględniania; rozliczenie nakładów możliwe jest w razie zgłoszenia zarzutu potrącenia albo powództwa wzajemnego, przy czym w rachubę wchodzą wyłącznie nakłady poczynione przez obdarowanego, a nie przez osoby trzecie.[15] Z punktu widzenia metodyki wyceny jest to prostsze, niż się wydaje: skoro stan przyjmuje się na datę darowizny, to nakłady poczynione po niej po prostu nie są przedmiotem wyceny – biegły nie „odejmuje" ich wartości, lecz od początku opisuje i wycenia nieruchomość w stanie sprzed ich dokonania.

3.5. Sytuacje szczególne

Reguła stanu z chwili otwarcia spadku nie jest bezwyjątkowa. W piśmiennictwie i orzecznictwie wskazuje się na sytuacje, w których szczególne okoliczności uzasadniają przyjęcie innej chwili miarodajnej:

- zbycie przedmiotu wchodzącego w skład spadku – wedle części orzecznictwa zachowek powinien być wówczas ustalony według wartości z chwili sprzedaży,[16] wedle poglądu przeciwnego – nadal według cen z daty orzekania;[17]
- wywłaszczenie nieruchomości wchodzącej w skład spadku[18]
- zniszczenie albo kradzież przedmiotów spadkowych, zanim spadkobiercy dowiedzieli się o otwarciu spadku;
- zdarzenie, w wyniku którego zginął spadkodawca, powodujące jednocześnie zniszczenie składnika majątkowego (klasyczny przykład wybuchu gazu w budynku, w którym zginął spadkodawca) – przyjmowanie stanu spadku ściśle z chwili śmierci prowadziłoby wówczas do rozważań o kolejności zdarzeń w obrębie jednego zdarzenia, dlatego przyjąć należy stan spadku pomniejszony o zniszczony majątek.[18]

Dla biegłego wnioskiem praktycznym jest, że w sprawach o zachowek nie należy przyjmować daty stanu „z automatu".

[14] Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 maja 2015 r., I ACa 344/15.

[15] Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2015 r., I ACa 238/15.

[16] Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2008 r., I ACa 504/08; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 28 grudnia 2013 r., I ACa 1294/12.

[17] Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 18 października 2012 r., I ACa 272/12.

[18] Tak K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 32, Warszawa 2024, komentarz do art. 991 k.c., teza 41.1.

Jeżeli z akt wynika, że przedmiot wyceny został po otwarciu spadku zbyty, wywłaszczony albo zniszczony, biegły powinien zwrócić się do sądu o doprecyzowanie tezy dowodowej, ewentualnie sporządzić opinię wariantową.

3.6. Przykłady z praktyki

Przykład 1 – darowizna z 1979 r. obciążona dożywociem: stan i przeznaczenie sprzed czterdziestu lat

W sprawie o zachowek rozpoznawanej przez sąd okręgowy przedmiotem wyceny była nieruchomość darowana pozwanemu umową z dnia 22 października 1979 r., obciążona w chwili darowizny dożywotnim utrzymaniem ustanowionym na rzecz dziadków stron umową z dnia 23 lutego 1977 r. Biegła określiła wartość darowizny według stanu z dnia jej dokonania i cen aktualnych na 402 100 zł, a wartość prawa dożywocia – według stanu na dzień darowizny – na 264 500 zł; żadna ze stron nie zakwestionowała tej drugiej wartości.

Odtworzenie przeznaczenia nieruchomości na dzień 22 października 1979 r. wymagało wystąpienia do gminy o zaświadczenie „według stanu na dzień" darowizny. Uzyskany dokument wykazał, że dwie z wycenianych działek były wówczas objęte szczegółowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą gminnej rady narodowej z 1976 r. i położone na terenach lokalizacji zakładów remontowo-konserwacyjnych i magazynowych związanych z obsługą dzielnicy uzdrowiskowej i wypoczynkowej, natomiast dla dwóch pozostałych brak było jakichkolwiek dokumentów określających przeznaczenie – leżały poza obszarem obowiązywania ówczesnego planu. Sama ta okoliczność bywa źródłem nieporozumień: brak dokumentu planistycznego nie jest luką w opinii, lecz ustaleniem faktycznym, które biegły powinien opisać i z którego powinien wyprowadzić metodyczną konsekwencję – w takim wypadku przeznaczenie ustala się na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości (dziś: art. 154 ust. 3 u.g.n.).

Powód zarzucił opinii, że przyjęto do porównań transakcje nieruchomościami zabudowanymi wykorzystywanymi jako siedliska rolnicze, a więc niepodobnymi – odmiennymi zarówno co do przeznaczenia z daty darowizny, jak i co do aktualnego przeznaczenia w planie miejscowym. Zarzut opierał się na tezie, że „stan nieruchomości" i „przeznaczenie nieruchomości" to dwie kwestie odrębne, skoro art. 4 pkt 17 u.g.n. przeznaczenia nie wymienia, a pojawia się ono dopiero w definicji nieruchomości podobnej (art. 4 pkt 16 u.g.n.); w konsekwencji – zdaniem powoda – przeznaczenie nie należy do cech nieruchomości analizowanych przy określaniu wartości na daną datę stanu.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 27 lutego 2019 r., I ACa 449/18[19], podzielił stanowisko biegłej. Wskazał, że zmiany, jakie miały miejsce po dniu 22 października 1979 r., nie miały wpływu na poziom oszacowania: późniejsze podziały, scalenia, rozbudowy, zmiany funkcji obiektów, jak również zmiany przeznaczenia gruntów i zmiany w otoczeniu nieruchomości nie mogły być przedmiotem opinii. Za błędną uznał interpretację, według której dla potrzeb spadkowych należy przyjmować stan nieruchomości z dnia darowizny, ale przeznaczenie z daty wyceny. Podkreślił przy tym – i to zdanie jest dziś najczęściej cytowanym fragmentem tego orzeczenia – że przez stan nieruchomości rozumie się również stan prawny, w tym przeznaczenie nieruchomości.

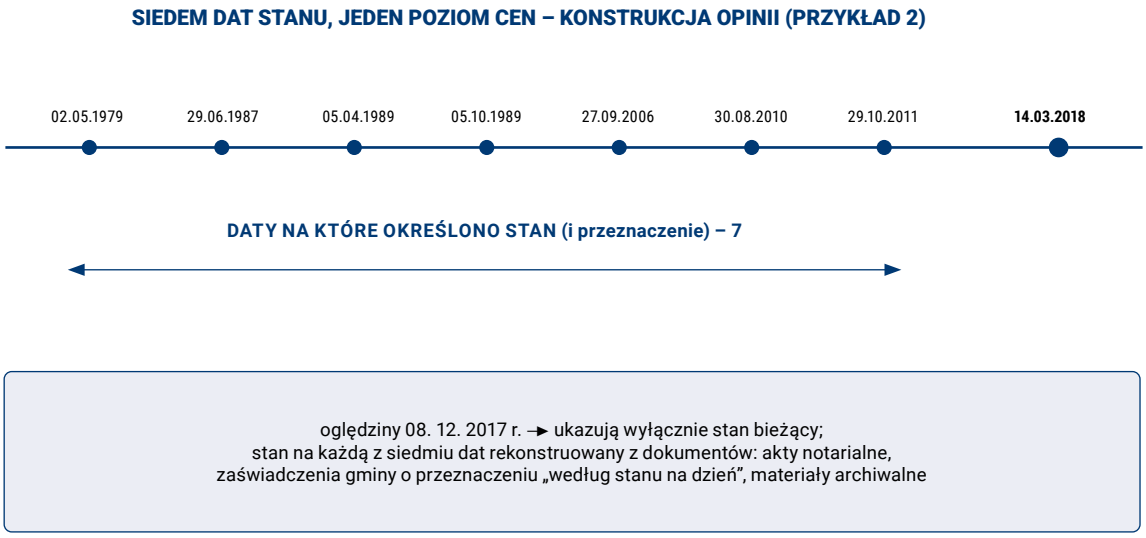
Przykład ten ilustruje trzy praktyczne wnioski. Po pierwsze, w sprawach o zachowek dokumentem wyjściowym jest zaświadczenie o przeznaczeniu wydane według stanu na datę historyczną, o które trzeba wystąpić imiennie, wskazując cel (opinia w sprawie sądowej). Po drugie, obciążenia ustanowione jednocześnie z darowizną wycenia się według stanu z tej samej daty co samą nieruchomość. Po trzecie, rozbieżność między „ustawowym" a „spadkowym" rozumieniem stanu nieruchomości bywa osią zarzutów do opinii – i warto ją wyprzedzić, wyjaśniając przyjętą wykładnię już w części opisującej założenia opinii.

Przykład 2 – siedem dat stanu w jednej opinii

W sprawie o zachowek, w której powódkami były dwie córki spadkodawczyni, a pozwanym jej syn, sąd okręgowy zlecił biegłej określenie: (a) aktualnej wartości sześciu nieruchomości wchodzących w skład masy spadkowej po zmarłej oraz (b) wartości darowizn uczynionych przez spadkodawczynię na rzecz trzech grup obdarowanych – według cen aktualnych, ale według stanu tych nieruchomości na dzień dokonania każdej z darowizn.

W efekcie w jednej opinii przyjęto: datę sporządzenia opinii – 14 marca 2018 r., datę, na którą określono wartość – 14 marca 2018 r., datę oględzin – 8 grudnia 2017 r. oraz **siedem różnych dat stanu**: 29 października 2011 r. (data śmierci spadkodawczyni – dla nieruchomości spadkowych), 2 maja 1979 r., 29 czerwca 1987 r., 5 kwietnia 1989 r., 5 października 1989 r., 27 września 2006 r. i 30 sierpnia 2010 r. (daty poszczególnych darowizn). Każda z tych dat wymagała odrębnego ustalenia stanu faktycznego i prawnego oraz odrębnego zaświadczenia o przeznaczeniu, przy czym poziom cen pozostawał dla wszystkich jeden – aktualny.

[19] LEX nr 2668107.



Rys. 3. Konstrukcja opinii o siedmiu datach stanu i jednym poziomie cen (oprac. własne)

Osią sporu stała się jedna z działek, dla której zaświadczenie wójta wykazało, że według stanu na dzień 29 października 2011 r. była ona objęta planem miejscowym uchwalonym w listopadzie 2010 r. i przeznaczona: w części pod lokalny cel publiczny – teren cmentarza (1ZC), w części pod tereny użytkowane rolniczo z zakazem zabudowy, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o powierzchni przekraczającej średnią w gminie (4RP), a w części pod drogę publiczną (1KD(GP)). Biegła określiła jej wartość na 61 690 zł. Powódki przedstawiły operat prywatny sporządzony w maju 2018 r., w którym wartość tej samej działki określono na 202 800 zł – a więc ponad trzykrotnie wyżej – przyjmując do porównań transakcje działkami „o podobnym przeznaczeniu", w istocie zaś gruntami o możliwości zabudowy.

Zarzut sformułowano następująco: biegła wyceniała działkę jako rolną, tymczasem z planu wynikała możliwość zabudowy zagrodowej, a działka sąsiaduje bezpośrednio z gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowo-turystycznym, co powinno zostać uwzględnione. Odpowiedź wymagała rozbioru sprawy na czynniki pierwsze. Po pierwsze, przeznaczenie działki nie było jednolite – obejmowało trzy różne funkcje, w tym teren cmentarza i pas drogowy, co samo w sobie wykluczało wycenę „jak gruntu budowlanego" i uzasadniało wyodrębnienie części o odmiennym przeznaczeniu. Po drugie, dopuszczalność zabudowy zagrodowej była obwarowana warunkiem obszarowym, którego wyceniana nieruchomość nie spełniała – możliwość formalnie zapisana w planie nie jest tożsama z możliwością realną, a rynek wycenia tę drugą. Po trzecie, sąsiedztwo terenów o przeznaczeniu turystycznym oddziałuje na wartość poprzez cechę „otoczenie", a nie poprzez przeniesienie na wycenianą działkę przeznaczenia gruntów sąsiednich.

Osobno rozważenia wymagała zmiana otoczenia, jaka zaszła między datą stanu (2011 r.) a datą oględzin i sporządzania opinii (2017–2018 r.). Analiza pięciu składników stanu nieruchomości z art. 4 pkt 17 u.g.n. wykazała, że w tym okresie nie zmienił się ani stan zagospodarowania, ani stan prawny, ani stan techniczno-użytkowy, ani stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej – zmienił się natomiast stan otoczenia. W sąsiedztwie postępowało zagospodarowanie terenu cmentarza, co miało znaczenie nie tylko rynkowe, ale i normatywne: § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze[20] wymaga zachowania odległości cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności oraz studni i źródeł wody pitnej wynoszącej co najmniej 150 m, z możliwością zmniejszenia do 50 m pod warunkiem istnienia sieci wodociągowej i podłączenia do niej wszystkich budynków korzystających z wody. Wykazanie na mapie faktycznych odległości (rzędu kilkudziesięciu metrów) pozwoliło stwierdzić, że zmiany w sąsiedztwie były wprawdzie realne, lecz zgodne z prawem – a przede wszystkim: nastąpiły po dacie, na którą określano stan nieruchomości, i z tego powodu nie mogły zostać uwzględnione w wycenie.

Przykład ten pokazuje, jak wiele zależy od dyscypliny w rozdzielaniu dat. Trzykrotna różnica wartości nie wynikała z odmiennej metodyki ani z błędu rachunkowego, lecz z przyjęcia innego przeznaczenia nieruchomości – a więc z innego rozumienia tego, co składa się na „stan" nieruchomości w sprawie o zachowek.

[20] Dz.U. Nr 52, poz. 315.

4. Sprawy o stwierdzenie nabycia spadku

Skład spadku w sprawach o stwierdzenie nabycia spadku z reguły sądu nie interesuje; celem postępowania jest ustalenie kręgu spadkobierców i wielkości ich udziałów. Wyjątek stanowi sytuacja uregulowana w art. 961 k.c.: jeżeli spadkodawca przeznaczył oznaczonej osobie w testamencie poszczególne przedmioty majątkowe, które wyczerpują prawie cały spadek, osobę tę poczytuje się w razie wątpliwości nie za zapisobiercę, lecz za spadkobiercę powołanego do całego spadku; przy kilku takich osobach – za powołane do całego spadku w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi wartości przeznaczonych im przedmiotów. Ponieważ rozrządzenia takie dotyczą najczęściej nieruchomości albo spółdzielczych praw do lokali, sąd potrzebuje fachowej wyceny, aby ustalić, czy przedmioty te wyczerpują prawie cały spadek, a jeżeli tak – w jakiej proporcji pozostają ich wartości.

Miarodajna jest tu chwila sporządzenia testamentu, i to zarówno dla stanu, jak i dla wartości. Orzecznictwo jest w tym zakresie jednolite.[21] Wynika to z naczelnej dyrektywy wykładni testamentu (art. 948 § 1 k.c.): tylko stan rzeczy z chwili sporządzenia testamentu, który oceniał i uwzględniał sam testator, jest miarodajny dla wykładni jego oświadczenia. Przyjęcie każdej innej, późniejszej chwili mogłoby doprowadzić do ukształtowania udziałów sprzecznego z zamierzoną wolą spadkodawcy – wystarczy wyobrazić sobie, że w okresie między testowaniem a otwarciem spadku wartość jednego ze wskazanych przedmiotów wzrosła (nieruchomość objęta nowym planem), a innego drastycznie spadła (zniszczony samochód).

Dla rzeczoznawcy jest to konfiguracja najtrudniejsza z możliwych – swoista „podwójna retrospekcja", identyczna jak przy spisie inwentarza: należy jednocześnie odtworzyć stan nieruchomości i poziom cen z daty odległej niekiedy o kilkanaście lub kilkadziesiąt lat.

Przykład 3 – teza dowodowa w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku

Modelowo skonstruowaną tezę dowodową ilustruje postanowienie sądu rejonowego dopuszczające dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem określenia wartości: prawa własności dwóch lokali mieszkalnych wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej oraz udziału wynoszącego ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej złożonej z dwóch działek ewidencyjnych – „według ich stanu i cen z dnia sporządzenia testamentu spadkodawcy, tj. 22 stycznia 2011 r.", przy czym opinia miała zostać wydana na podstawie akt sprawy i po ewentualnym dokonaniu wizji w terenie, w terminie trzech miesięcy.

Warto zwrócić uwagę na trzy elementy tej tezy. Po pierwsze, wskazuje ona wprost obie daty – stanu i cen – i to datę wspólną, co jest rozwiązaniem prawidłowym w tej kategorii spraw i eliminuje najczęstszy błąd polegający na wycenie „na dziś". Po drugie, przewiduje sporządzenie opinii na podstawie akt sprawy z fakultatywnymi oględzinami; oględziny mają w takiej sprawie znaczenie ograniczone – ukazują stan bieżący, podczas gdy stan miarodajny biegły rekonstruuje z dokumentów. Po trzecie, obejmuje udział w nieruchomości, co wymaga od biegłego rozstrzygnięcia, czy wycenia udział jako odpowiednią część wartości całości, czy poszukuje na rynku transakcji udziałami – przy czym wobec braku takich transakcji regułą jest to pierwsze rozwiązanie, wymagające wyraźnej klauzuli w operacie.

Dodać należy, że przy ocenie, czy przeznaczone w testamencie przedmioty wyczerpują prawie cały spadek, uwzględnia się co do zasady jedynie przedmioty należące do spadkodawcy w chwili sporządzenia testamentu; jeżeli jednak spadkodawca zadysponował przedmiotami do niego nienależącymi lub zaliczał do swojego majątku przedmioty, które mu nie przysługiwały, także one powinny być uwzględnione przy tej ocenie.[22] Rzeczoznawca nie rozstrzyga oczywiście o przynależności praw – opisuje jednak przedmiot wyceny na tyle precyzyjnie, by sąd mógł taką ocenę przeprowadzić. Wartości przyjęte w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku nie wiążą przy tym sądu w postępowaniu o dział spadku.[23]

5. Spis inwentarza i wykaz inwentarza

5.1. Podstawy i zakres czynności

Trzecią grupą spraw spadkowych, w których niezbędna jest wycena nieruchomości, są sprawy o sporządzenie spisu inwentarza. Zgodnie z art. 638^8 § 1 k.p.c. komornik zamieszcza w spisie przedmioty należące do spadku i przedmioty zapisów windykacyjnych, z zaznaczeniem wartości każdego z nich, oraz długi spadkowe ze wskazaniem ich wysokości. Kluczowy dla biegłego jest § 2 tego przepisu: wartość przedmiotów należących do spadku i przedmiotów zapisów windykacyjnych komornik ustala **według stanu i cen z chwili otwarcia spadku**, a wysokość długów spadkowych – według stanu z chwili otwarcia spadku.

Rozwiązanie to jest konsekwencją funkcji spisu inwentarza, którym jest materialnoprawne ograniczenie odpowiedzialności za długi spadkowe (art. 1031 § 2 k.c.). Skoro spadkobierca odpowiada tylko za długi istniejące

[21] Zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 1997 r., II CKN 50/96; z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 378/07; z dnia 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 571/17.

[22] Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CK 53/05.

[23] Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 2010 r., III CSK 220/09.

w dniu śmierci spadkodawcy, to i stan aktywów – w tym nieruchomości – należy uwzględniać na ten sam dzień.

Analogicznie przedstawia się sytuacja przy wykazie inwentarza. Zgodnie z art. 1031¹ § 3 k.c. w wykazie ujawnia się z należytą starannością przedmioty należące do spadku oraz przedmioty zapisów windykacyjnych, z podaniem ich wartości według stanu i cen z chwili otwarcia spadku. Różnica dotyczy nie daty, lecz charakteru dokumentu i narzędzi: spis inwentarza sporządzany przez komornika jest dokumentem urzędowym (art. 244 § 1 k.p.c.), a komornik dysponuje instrumentami ustalania stanu faktycznego i posiłkuje się biegłym; wykaz inwentarza jest dokumentem prywatnym (art. 245 k.p.c.), zawierającym oświadczenie wiedzy osoby, która go złożyła. W praktyce oznacza to, że przy skomplikowanym stanie faktycznym korzystniejsze dla spadkobiercy bywa zlecenie komornikowi sporządzenia spisu niż samodzielne sporządzenie wykazu, który łatwo podważyć – choć oczywiście nic nie stoi na przeszkodzie, by osoba składająca wykaz posłużyła się prywatną opinią rzeczoznawcy majątkowego.

Przy sporządzaniu spisu inwentarza stosuje się odpowiednio przepisy art. 947–949 k.p.c. (art. 638[8] § 5 k.p.c.), co oznacza m.in. że wartość przedmiotów ustala się na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, zobowiązanego stosować u.g.n. oraz rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości. Nie oznacza to natomiast, że sporządza się protokół opisu i oszacowania w rozumieniu art. 947 § 1 k.p.c.; przepisy o egzekucji z nieruchomości i wydane na ich podstawie rozporządzenie o szczegółowym sposobie przeprowadzenia opisu i oszacowania nie znajdują tu bezpośredniego zastosowania, ponieważ cel tej instytucji jest inny.[24] Z odpowiedniego stosowania art. 947 § 1 pkt 2, 3, 5, 6 i 8 k.p.c. wynika jednak, jakie elementy powinny znaleźć się w protokole spisu: budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego, przynależności, stwierdzone prawa i obciążenia, osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, sposób korzystania z niej i zgłoszone do niej prawa.

Sporne pozostaje, czy komornik ma obowiązek przeprowadzenia oględzin nieruchomości. Trafne wydaje się stanowisko pośrednie: przepisy nie wymagają tego wyraźnie, jednak oględziny są zazwyczaj wskazane dla lepszego oglądu stanu nieruchomości i porównania go ze stanem istniejącym w dniu otwarcia spadku; mogą przy tym zostać przeprowadzone przy użyciu urządzeń technicznych pozwalających zdalnie utrwalić obraz.[25] Z perspektywy rzeczoznawcy istotniejsze jest jednak co innego: to nie biegły ustala fakty. Ustalenie okoliczności dotyczących stanu faktycznego i prawnego nieruchomości należy do komornika i sądu; niedopuszczalne jest odesłanie w tym zakresie wyłącznie do opinii biegłego.[26] Rola biegłego polega na ocenie ustalonych faktów przez pryzmat wiadomości specjalnych – i na wskazaniu, jakich faktów brakuje.

5.2. Podwójna retrospekcja

Wycena na potrzeby spisu inwentarza jest zadaniem szczególnie wymagającym, gdy data śmierci spadkodawcy jest odległa – przypada kilka, kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt lat przed datą wyceny. Rzeczoznawca staje wówczas przed podwójnym wyzwaniem retrospektywnym: musi odtworzyć stan nieruchomości (prawny: własność, obciążenia, prawa osób trzecich, oraz faktyczny) z dnia śmierci spadkodawcy i jednocześnie ustalić wartość rynkową na tę samą datę wsteczną. Trafnie wskazano w piśmiennictwie, że konieczność cofnięcia się w czasie jednocześnie pod względem stanu nieruchomości i warunków rynkowych stanowi rdzeń problemu i odróżnia ten typ wyceny od standardowych operatów sporządzanych na datę bieżącą, a nawet od innych wycen retrospektywnych (np. dla opłat adiacenckich), w których stan nieruchomości jest zwykle znany lub łatwiejszy do ustalenia.[27]

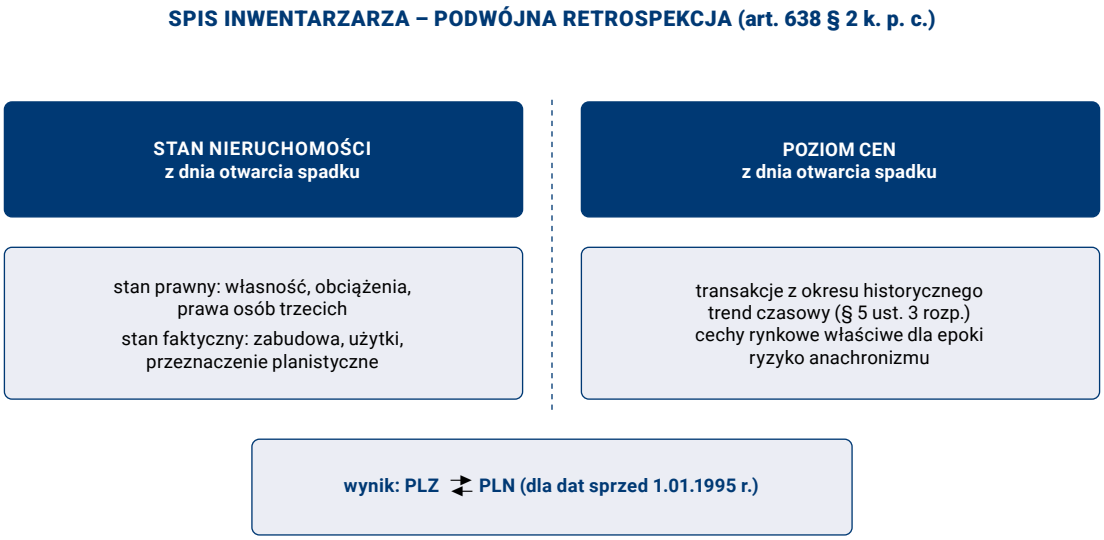
Nota interpretacyjna Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dotycząca podejścia porównawczego zaleca wykorzystywanie transakcji z okresu najbliższego dacie wyceny, nie dłuższego niż dwa lata wstecz; wynika to również z art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. oraz z § 4 i § 5 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Przy wycenach na daty odległe znalezienie wystarczającej liczby transakcji w tak wąskim oknie czasowym bywa niemożliwe; poszerzenie okresu badania jest dopuszczalne, ale wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie. Przy braku transakcji nieruchomościami podobnymi w okresie właściwym niezbędna jest korekta cen ze względu na upływ czasu (trend czasowy) – § 5 ust. 3 rozporządzenia nakazuje aktualizację cen nieruchomości podobnych na dzień określenia wartości, a przyjęty poziom zmian cen albo stwierdzenie ich braku wymaga uzasadnienia.

[24] Zob. G. Julke, *Sporządzenie spisu inwentarza* [w:] *Prawo spadkowe a egzekucja sądowa. Integracyjne problemy postępowania i prawa cywilnego*, pod red. A. Marciniaka, Sopot 2023, s. 129; J. Szachta, *Ustalenie wartości aktywów i pasywów w spisie inwentarza – wybrane zagadnienia*, tamże, s. 143.

[25] Por. § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 2015 r. w sprawie niektórych czynności dokonywanych w ramach zabezpieczenia spadku (Dz.U. z 2015 r., poz. 1643).

[26] Zob. M. Uliasz, *Postępowanie w sprawach o zabezpieczenie spadku, spis inwentarza i wykaz inwentarza*, Warszawa 2016, s. 220.

[27] Tak A. Gorycka, M. Mazur, *Wycena nieruchomości na datę wsteczną na potrzeby spisu inwentarza. Przewodnik dla rzeczoznawców majątkowych*, Rzeczoznawca Majątkowy 2025, nr 3, s. 67.



Rys. 4. Podwójna retrospekcja w wycenie na potrzeby spisu inwentarza (oprac. własne)

Przy stosowaniu podejścia porównawczego nieruchomości przyjmowane do porównania muszą być podobne do wycenianej pod względem cech wpływających na wartość *w okresie historycznym*: położenia, stanu prawnego, przeznaczenia obowiązującego na datę śmierci, sposobu korzystania oraz stanu techniczno-użytkowego. Rzeczoznawca musi przy tym zidentyfikować cechy rynkowe, które w danym okresie historycznym faktycznie różnicowały ceny na lokalnym rynku, i ocenić siłę ich wpływu. Istnieje tu realne ryzyko anachronizmu – przenoszenia dzisiejszych preferencji rynkowych i wag cech na przeszłość.[28] Cecha „dostęp do sieci gazowej" czy „możliwość zabudowy o funkcji turystycznej" mogła w latach siedemdziesiątych nie różnicować cen w ogóle; z kolei bliskość zakładu pracy albo przystanku PKS mogła je różnicować silniej niż dzisiaj.

Odrębnego rozważenia wymagają nieruchomości rolne. Jeżeli w dniu otwarcia spadku na nieruchomości istniały uprawy i zasiewy, zastosowanie znajduje § 57 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: wartość nieruchomości określa się jako sumę wartości gruntu oraz wartości upraw i zasiewów, przy czym przy wycenie upraw określa się wartość spodziewanych pożytków, a gdy jest to niemożliwe – koszty poniesionych nakładów. Dla gruntów ugorowanych lub odłogowanych stosuje się podejście porównawcze, a w razie braku transakcji nieruchomościami podobnymi – podejście mieszane, metodę pozostałościową (różnica między wartością gruntu o podobnych cechach pozostającego w uprawie a kosztami przywrócenia gruntu do stanu rolniczego wykorzystania); przy braku możliwości określenia wartości w ten sposób stosuje się § 19 rozporządzenia, czyli metodę kosztów likwidacji.

5.3. Problem denominacji

Jeżeli data śmierci spadkodawcy jest wcześniejsza niż 1 stycznia 1995 r., powstaje pytanie, czy wartość nieruchomości należy podać w złotych sprzed denominacji (PLZ), czy po niej (PLN). Ze względu na brzmienie art. 638[8] § 2 k.p.c., nakazującego ustalać wartość według cen z chwili otwarcia spadku, oraz z uwagi na cel spisu inwentarza, przyjąć należy, że jeżeli analiza rynku opierała się na cenach transakcyjnych wyrażonych w PLZ, końcowy wynik wyceny powinien być przedstawiony **w obu jednostkach** – w PLZ oraz w PLN po denominacji.[29] Rozwiązanie takie zabezpiecza spójność operatu z materiałem źródłowym, a jednocześnie daje komornikowi i sądowi wielkość porównywalną z wartościami wyrażonymi w dzisiejszym pieniądzu.

Nie rozwiązuje ono natomiast problemu ekonomicznego. Wartość wyrażona w złotych z 1973 r., przeliczona mechanicznie przez denominację, jest liczbą, która nie oddaje realnej siły nabywczej – a to właśnie ona wyznacza granicę odpowiedzialności spadkobiercy za długi spadkowe wyrażone w dzisiejszym pieniądzu. Jest to jednak konsekwencja wyboru ustawodawcy, a nie błąd wyceny; rzeczoznawca powinien tę okoliczność wyraźnie opisać w operacie, pozostawiając ocenę prawną sądowi.

[28] Ibidem, s. 70.

[29] Odmiennie – opowiadając się za podaniem wyniku wyłącznie w PLN – A. Gorycka, M. Mazur, op. cit., s. 74.

5.4. Przykłady z praktyki

Przykład 4 – spis inwentarza po spadkodawcy zmarłym w 1973 r.

Postanowieniem z października 2022 r. komornik sądowy, działając w sprawie nieegzekucyjnej z wniosku sądu spadku, powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego do dokonania czynności niezbędnych dla wyceny nieruchomości należącej do spadkodawcy **na dzień jego zgonu, tj. na dzień 30 stycznia 1973 r.** Przedmiotem wyceny była nieruchomość złożona z dwóch działek: zabudowanej siedliskowo oraz rolnej.

Stan nieruchomości na datę śmierci odtworzono na podstawie protokołu komornika sporządzonego w czerwcu 2023 r., zawierającego oświadczenia współwłaściciela zamieszkującego nieruchomość. Wynikało z nich, że obecny stan dalece odbiega od stanu z dnia 30 stycznia 1973 r.: budynek mieszkalny, który wówczas stał na działce siedliskowej i był w słabym stanie technicznym, został rozebrany w latach siedemdziesiątych; obecny budynek mieszkalny powstał z adaptacji budynku gospodarczego, remontowanego przez współwłaściciela od kilku lat we własnym zakresie (wymiana pokrycia dachowego z dachówki betonowej na blachę trapezową i wzmocnienie więźby przez dołożenie krokwi, wymiana i częściowo nowe rozprowadzenie instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont ścian i sufitów, wylanie posadzek, ułożenie paneli i terakoty); w miejscu istniejącej dziś stodoły – nieujawnionej w ewidencji gruntów i budynków – stał wcześniej inny budynek stodoły o mniejszych wymiarach; działka nie była wówczas ogrodzona, a druga działka stanowiła grunt rolny.

Zestawienie to jest instruktażowe z dwóch powodów. Po pierwsze, pokazuje, że w wycenie retrospektywnej *żaden* element stanu widzianego podczas oględzin nie może być przyjęty bez weryfikacji – budynek mieszkalny widoczny na działce nie jest tym budynkiem mieszkalnym, który istniał w dacie stanu, a budynek gospodarczy widniejący dziś w terenie ma inne parametry niż ten sprzed pięćdziesięciu lat. Po drugie, ilustruje właściwy podział ról: fakty ustalił komornik w protokole (odbierając oświadczenia), a biegły oparł na nich opis stanu, wskazując źródło ustaleń i załączając protokół do operatu.

Wynik wyceny wyrażono w dwóch jednostkach: wartość rynkowa nieruchomości według jej stanu i cen nominalnych na dzień 30 stycznia 1973 r. (przed denominacją) wyniosła 74 320 zł, co po denominacji z 1995 r. odpowiada kwocie 7,43 zł. Zestawienie obu liczb w jednym operacie – choć wygląda zaskakująco – jest w tej kategorii spraw rozwiązaniem prawidłowym i pozwala uniknąć zarzutu, że biegły „pomylił się o cztery zera".

Przykład 5 – nakłady poczynione po dacie otwarcia spadku i rozbieżność z księgą wieczystą

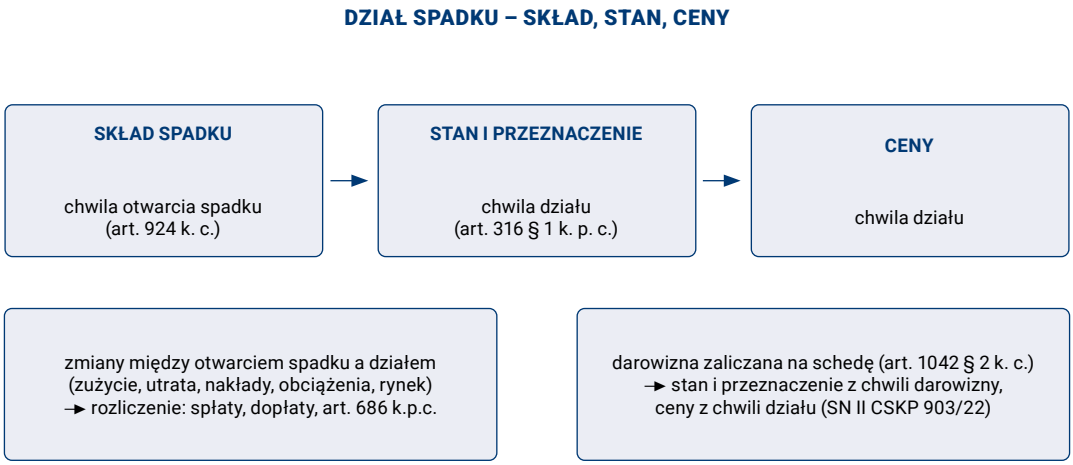
W innej sprawie przedmiotem wyceny na potrzeby spisu inwentarza był udział wynoszący ¼ w prawie własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 900 m², należący do spadkodawcy zmarłego 7 kwietnia 2018 r. Już na etapie analizy dokumentów ujawniła się typowa rozbieżność: według treści księgi wieczystej działka była niezabudowana, podczas gdy w rzeczywistości – i według danych ewidencji gruntów i budynków – była zabudowana. Rozbieżność taką biegły opisuje, wskazując źródła, i przyjmuje do wyceny stan rzeczywisty potwierdzony dokumentacją ewidencyjną, nie rozstrzygając zagadnień stanu prawnego zastrzeżonych dla sądu wieczystoksięgowego.

Podczas oględzin, na podstawie oświadczeń wnioskodawców, biegły ustalił, że obecny stan i standard wykończenia budynku nie odpowiada stanowi na dzień 7 kwietnia 2018 r.: po śmierci spadkodawcy założono instalację wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania wraz z montażem pieca, w garażu rozprowadzono nową instalację elektryczną, a ponadto ocieplono strop nad parterem i nad pierwszym piętrem. Wszystkie te elementy podlegały pominięciu – wycena obejmowała stan sprzed ich wykonania.

Warto zwrócić uwagę na dwie konsekwencje. Pierwsza dotyczy metodyki: pominięcie nakładów nie polega na odjęciu ich kosztu od wartości nieruchomości w stanie aktualnym, lecz na opisaniu i wycenieniu nieruchomości w stanie historycznym (co przekłada się na inną ocenę cech rynkowych – standardu wykończenia, wyposażenia w instalacje – a niekiedy na dobór innej próbki transakcji). Druga dotyczy tego, czyje są to nakłady i jaki jest ich los prawny: nakłady poczynione przez współwłaściciela na nieruchomość wspólną stanowią jej część składową (art. 47 § 1 i art. 48 k.c.) i wchodzą do przedmiotu wyceny niezależnie od tego, kto je sfinansował, a roszczenie o ich rozliczenie ma charakter obligacyjny (art. 207 k.c.) i jest realizowane w innym trybie – nie zaś przez pomniejszanie wartości udziału w spisie inwentarza. W spisie inwentarza roszczenie takie, o ile przysługiwało wobec spadkodawcy, ujmowane jest po stronie biernej jako dług spadkowy.

Na koniec uwaga o skutkach wartości ustalonej w spisie inwentarza: nie wiąże ona sądu w innych sprawach spadkowych, w szczególności w sprawie o zachowek.[30] Domniemanie zgodności spisu z rzeczywistym stanem rzeczy – obejmujące także określenie wartości poszczególnych praw

[30] Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 marca 2019 r., V ACa 292/18.



Rys. 5. Dział spadku – rozdzielenie składu, stanu i cen (oprac. własne)

majątkowych – może zostać obalone przy zastosowaniu reguł obowiązujących w postępowaniu dowodowym.[31]

6. Sprawy o dział spadku

6.1. Skład, stan i ceny

Zgodnie z art. 684 k.p.c. skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Orzecznictwo konkretyzuje tę regułę: sąd ustala skład i stan spadku według chwili jego otwarcia (art. 924 k.c.), natomiast wartość – według cen z chwili dokonywania działu.[32] Sformułowanie to bywało źródłem nieporozumień, ponieważ słowo „stan" rozumiano niekiedy jako stan techniczny albo stan prawny składników majątkowych, podczas gdy w tym kontekście oznacza ono skład (zawartość) masy majątkowej.

Nieporozumienie to usunęła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2018 r., III CZP 103/17, której teza dotyczy wprawdzie literalnie spraw o podział majątku wspólnego, lecz – wobec identyczności przyjętych zasad – odnosi się do wszelkich spraw działowych, a więc również o zniesienie współwłasności i o dział spadku. Sąd Najwyższy podkreślił, że przez stan majątku wspólnego (znoszonej współwłasności czy spadku) należy rozumieć przynależność określonych rzeczy i praw do tego majątku, a nie ich właściwości. Wszelkie zmiany majątkowe, do których doszło między chwilą otwarcia spadku a chwilą działu – samoistne, przypadkowe oraz celowe, jak naturalne lub fizyczne zużycie składników, a nawet ich utrata, wzrost wartości na skutek dokonanych nakładów, obciążenia rzeczowe, sytuacja rynkowa – podlegają rozliczeniu, a następnie wyrównaniu w postaci spłat lub dopłat.

Wnioski dla biegłego są jednoznaczne: wyceniając nieruchomość wchodzącą w skład spadku na potrzeby działu spadku, przyjmuje on – w razie braku odmiennego postanowienia sądu – jej **aktualny** stan w rozumieniu art. 4 pkt 17 u.g.n. oraz **aktualne** ustalenia planistyczne, a wartość określa według cen aktualnych. Zmiana przeznaczenia wpływająca na wartość nieruchomości odnosi identyczny skutek wobec wszystkich spadkobierców; nakłady podlegają natomiast odrębnemu rozliczeniu na wniosek spadkobiercy, który ich dokonał (art. 686 k.p.c.).

Kierunek ten potwierdza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2021 r., V CSKP 26/21[33]. W dniu otwarcia spadku przeznaczenie planistyczne nieruchomości było rolne; biegły oparł jednak wycenę na aktualnym planie miejscowym, przyjmując, że działka w całości przeznaczona jest na cele mieszkaniowe. Sądy obu instancji zaaprobowały tę metodykę, a Sąd Najwyższy nie podzielił zarzutu, według którego należało uwzględnić przeznaczenie rolne z chwili otwarcia spadku. Podkreślił, że sądy posługiwały się pojęciem „stan nieruchomości" nie w znaczeniu wynikającym z art. 4 pkt 17 u.g.n., lecz w znaczeniu wynikającym z art. 684 k.p.c. – jako elementu wchodzącego w skład spadku i jego „stanu" jako sytuacji nieruchomości na datę otwarcia spadku; tak rozumiany stan składu spadku prawidłowo

[31] Tak A. Hrycaj, *Postępowanie egzekucyjne a postępowanie o spis inwentarza*, PPE 2025, nr 3.

[32] Zob. m.in.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 1950 r., C 72/50, OSN 1951/1/12; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1974 r., III CZP 58/74, OSNCP 1975/6/90; postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZ 88/06; z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 429/09; z dnia 6 maja 2010 r., II CZ 38/10.

[33] Legalis nr 2586635.

ustalono na datę otwarcia, uwzględniając jego obecną wartość i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, co ma wpływ na wycenę.

Praktyczna wskazówka wynikająca z zestawienia obu orzeczeń jest następująca: jeżeli w sprawie o dział spadku teza dowodowa nakazuje przyjąć „stan z chwili otwarcia spadku", biegły powinien zwrócić się o jej wyjaśnienie. Sąd może bowiem mieć na myśli skład spadku (a wówczas wycena następuje według stanu i przeznaczenia aktualnego), albo rzeczywiście stan nieruchomości sprzed lat (co bywa uzasadnione np. wtedy, gdy pogorszenie stanu nastąpiło wskutek zawinionego działania jednego ze spadkobierców i podlega odrębnemu rozliczeniu). Różnica w wyniku wyceny bywa w takich sprawach wielokrotna.

6.2. Darowizny zaliczane na schedę spadkową

Druga typowa sytuacja w sprawach działowych to konieczność oszacowania nieruchomości darowanej przez spadkodawcę przed otwarciem spadku, podlegającej zaliczeniu na schedę spadkową (art. 1039 k.c.). Kwestię tę reguluje art. 1042 § 2 k.c.: wartość przedmiotu darowizny oblicza się według stanu z chwili jej dokonania i według cen z chwili działu spadku. Konstrukcja jest zatem identyczna jak przy doliczaniu darowizn do substratu zachowku – zmienia się jedynie data cen (chwila działu zamiast chwili ustalania zachowku). Wartość przedmiotu zapisu windykacyjnego zaliczanego na schedę oblicza się natomiast według stanu z chwili otwarcia spadku i cen z chwili działu (art. 1042 § 2¹ k.c.).

Zakres pojęcia „stan przedmiotu darowizny" na gruncie art. 1042 k.c. określił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 lutego 2024 r., II CSKP 903/22. Wskazał, że są to nie tylko elementy fizyczne i geodezyjne – w przypadku nieruchomości gruntowej: powierzchnia, sposób zagospodarowania (w tym zabudowy), położenie, ukształtowanie terenu, jakość gleby, sąsiednie otoczenie – lecz także czynniki prawne, takie jak obciążenia nieruchomości lub przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie planistyczne wpływa bowiem na sposób wykonywania prawa własności: determinuje, jak właściciel może korzystać z nieruchomości, a w szczególności rzutuje na możność i cel dopuszczalnej zabudowy. W stanie faktycznym sprawy nieruchomość w chwili darowizny miała charakter rolny i taki też stan – zdaniem Sądu Najwyższego – powinien stanowić podłoże ustalenia jej wartości, z uwzględnieniem jednak cen obowiązujących w chwili działu. Oszacowanie powinno zatem uwzględniać przeznaczenie z chwili dokonania darowizny, nie zaś przeznaczenie uzyskane wskutek następczych zmian planistycznych.

Sąd Najwyższy dodał dwa argumenty warte przytoczenia w opiniach. Pierwszy: zmiany wartości nieruchomości wynikające z uchwalenia lub zmiany planu miejscowego są co do zasady związane z obowiązkiem rozliczeń między gminą a właścicielem – renta planistyczna przy wzroście wartości (art. 36 ust. 4 u.p.z.p.) oraz roszczenia odszkodowawcze przy ograniczeniu korzystania lub obniżeniu wartości (art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p.) – a uprawnionym lub zobowiązanym w ramach tych rozliczeń jest obdarowany jako właściciel; zmiany te powinny więc pozostawać neutralne dla oceny wartości darowizny zaliczanej na schedę. Drugi: ryzyko zmian stanu przedmiotu darowizny (zużycie, zniszczenie, ulepszenie) obciąża obdarowanego jako właściciela, co jednocześnie uwalnia pozostałych spadkobierców od skutków zdarzeń pozostających poza sferą ich wpływu.

6.3. Nakłady

Rozliczenie nakładów jest w sprawach działowych zagadnieniem, w którym najczęściej dochodzi do rozminięcia się oczekiwań sądu i możliwości metodycznych rzeczoznawcy. Punktem wyjścia jest rozróżnienie nakładów koniecznych (utrzymanie rzeczy w należytym stanie – remonty, konserwacja, podatki), użytecznych (ulepszenie rzeczy, zwiększające jej wartość) i zbytkownych (zaspokojenie potrzeb estetycznych), a także reguł ich zwrotu (art. 226 i art. 408 k.c.). W orzecznictwie za nakłady konieczne uznawano m.in. niwelację działki uzasadnioną jej położeniem, wzniesienie ogrodzenia zastępującego ogrodzenie w stanie skrajnej dewastacji, wykonanie kanalizacji, szamba, łazienki i centralnego ogrzewania zapewniających elementarny standard mieszkania, a także nakłady na budynek w znacznym stopniu zniszczony, zmierzające do przywrócenia mu funkcji mieszkalnej i zabezpieczenia przed dalszym niszczeniem.[34] Wzniesienia budynku na cudzej nieruchomości za nakład konieczny nie uznaje się.

Z punktu widzenia wyceny kluczowe jest, że przedmiotem rozliczenia nie jest z reguły koszt nakładu, lecz jego wpływ na wartość nieruchomości w chwili orzekania. Właściwą techniką jest zatem wycena różnicowa: określenie wartości nieruchomości w stanie aktualnym oraz w stanie hipotetycznym – bez nakładu – przy tym samym poziomie cen, a następnie wskazanie różnicy. Wymaga to od sądu precyzyjnego wskazania w tezie dowodowej, jakie konkretnie elementy podlegają pominięciu, a od biegłego – rzetelnego opisania obu wariantów stanu wraz z podaniem źródeł ustaleń.

[34] Zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12 lipca 1974 r., II CR 337/74, OSNCP 1975/10–11/148; z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997/6–7/92; z dnia 6 stycznia 2000 r., I CKN 311/98; z dnia 12 kwietnia 1994 r., II CR 18/94.

Przykład 6 – trzy pytania w jednej tezie dowodowej

W sprawie działowej dotyczącej zabudowanej działki gruntu w mieście powiatowym sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność: (a) określenia wartości rynkowej nieruchomości przy uwzględnieniu stanu na dzień 13 stycznia 2001 r. i cen z chwili sporządzania opinii; (b) określenia wartości rynkowej tej samej nieruchomości przy uwzględnieniu stanu aktualnego i cen z chwili sporządzania opinii; (c) określenia wartości nakładów koniecznych poczynionych na tę nieruchomość przez uczestnika postępowania od 2003 r. do chwili obecnej.

Konstrukcja tezy jest wzorcowa – zamiast pytać wprost o „wartość nakładów", sąd zażądał dwóch wycen o wspólnym poziomie cen i różnych stanach, co pozwala określić wpływ nakładów na wartość metodą różnicową, a dopiero na tym tle ocenić punkt (c).

Przedmiotem wyceny był budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej w 1930 r., 1,5-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej krytym dachówką, rozbudowany w 2001 r. Rekonstrukcja stanu wymagała rozdzielenia budynku na część „starą" i „dobudowaną": powierzchnia użytkowa parteru wynosiła 72,12 m², z czego 48,14 m² przypadało na część starą, a 23,98 m² na dobudowaną; powierzchnia użytkowa poddasza wynosiła 31,49 m², z czego 20,03 m² na część starą i 11,46 m² na dobudowaną. Podczas oględzin uczestnik wyjaśnił, że po 2003 r. dobudował część budynku obejmującą pokój, łazienkę, w.c. i przedpokój oraz pokój na poddaszu (wcześniej w starej części znajdowało się jedynie w.c., a poddasze było nieużytkowe – z pokojem letnim), wymienił stolarkę okienną i drzwi wejściowe, ocieplił budynek (ściany styropianem 8 cm w części starej i 10 cm w nowej, dach wełną 15 cm), wyremontował komin wraz z wykonaniem czapy, wymienił wiatrownicę i rynny, wykonał centralne ogrzewanie z piecem i grzejnikami w miejsce pieca kaflowego, wymienił instalację elektryczną (poniemiecką, miedzianą, na jednym bezpieczniku), wyremontował ściany i sufity oraz położył panele.

Zwracamy uwagę na dwie okoliczności metodyczne. Po pierwsze, część zmian dotyczyła powierzchni (rozbudowa), a część – standardu i wyposażenia; pierwsze z nich zmieniają przedmiot wyceny, drugie zmieniają jedynie ocenę cech rynkowych. Rozdzielenie tych kategorii jest warunkiem poprawnego wyniku. Po drugie, szkice powierzchni sporządzone w dniu wizji, z wyodrębnieniem części starej i dobudowanej, są w takich sprawach dokumentem o randze dowodowej – pozwalają sądowi i stronom prześledzić, co dokładnie zostało przyjęte do wariantu „bez nakładów".

Przykład 7 – dział spadku i zniesienie współwłasności: trzy daty stanu jednego lokalu

W sprawie z wniosku o dział spadku i zniesienie współwłasności sąd rejonowy postanowieniem z marca 2024 r. dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości lokalu mieszkalnego według jego stanu na dzień 12 marca 1999 r., według stanu na dzień 27 listopada 2008 r. oraz według stanu na dzień 10 czerwca 2022 r. – a cen aktualnych na datę sporządzenia opinii.

W opinii sporządzonej w kwietniu 2024 r. daty istotne opisano następująco: data sporządzenia opinii i data, na którą określono wartość – 19 kwietnia 2024 r.; daty, na które określono stany nieruchomości – 12 marca 1999 r. (data śmierci pierwszej spadkodawczyni: skład na tę datę, stan techniczno-użytkowy na dzień oględzin), 27 listopada 2008 r. (data darowizny: skład i stan na tę datę) oraz 10 czerwca 2022 r. (data śmierci drugiego spadkodawcy: skład na tę datę, stan techniczno-użytkowy na dzień oględzin).

Rozwiązanie przyjęte dla dat „śmierciowych" – skład na datę historyczną, stan techniczno-użytkowy na dzień oględzin – jest bezpośrednim zastosowaniem uchwały III CZP 103/17 i zasługuje na upowszechnienie, ponieważ czyni opinię czytelną dla sądu i stron. Inaczej potraktowano datę darowizny, dla której zarówno skład, jak i stan przyjęto na dzień jej dokonania – zgodnie z art. 1042 § 2 k.c.

Sprawa ilustruje jeszcze jedną, typową dla lokali mieszkalnych trudność. Wnioskodawca poinformował biegłego podczas oględzin, że w ostatnim okresie w kuchni położono panele na płytkach i zamontowano nowe meble (październik 2023 r.), a w łazience zamontowano bojler w miejsce piecyka gazowego oraz przeprowadzono remont – nowe kafle, rury, w.c. i prysznic w miejsce wanny (styczeń 2024 r.). Prace te wykonano po ostatniej z miarodajnych dat stanu, a przed oględzinami. Biegły opisuje je zatem jako zmiany zaistniałe po dacie stanu i wyłącza z wyceny, jednocześnie odnotowując je w operacie – bez tej adnotacji opis stanu techniczno-użytkowego „na dzień oględzin" byłby wewnętrznie sprzeczny z przyjętymi datami stanu.

6.4. Zagadnienia szczególne

Jeżeli do spadku należy gospodarstwo rolne, sąd – stosownie do art. 688 w zw. z art. 619 § 1 k.p.c. – ustala jego skład i wartość, a w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa. Dla ustalenia, czy nieruchomość będąca przedmiotem działu wchodzi w skład spadkowego gospodarstwa rolnego, decydujące znaczenie ma charakter tej nieruchomości według jej stanu z daty działu, oceniany zgodnie z przepisami obowiązującymi w tej dacie. Jeżeli nieruchomość była w dniu otwarcia

spadku nieruchomością rolną, a następnie charakter taki utraciła, nie należy uważać jej w postępowaniu działowym za nieruchomość rolną.[35]

Odrębnym zagadnieniem, powracającym w zarzutach stron, jest wpływ obciążenia hipotecznego na wartość nieruchomości podlegającej podziałowi. Przyjmuje się, że obciążenie hipoteczne nie powinno być uwzględniane przy ustalaniu wartości nieruchomości, ponieważ nie wpływa ono na jej wartość rynkową, a jedynie na sposób rozliczenia ceny nabycia.[36] Odmiennie natomiast należy traktować obciążenia o charakterze prawnorzeczowym, które ograniczają sposób korzystania z nieruchomości – służebności gruntowe, osobiste, prawo dożywocia czy służebność przesyłu – ponieważ ich wpływ na wartość rynkową jest realny i mierzalny.

7. Pozyskiwanie dowodów o stanie nieruchomości w czasie historycznym

Wszystkie omówione kategorie spraw – z wyjątkiem typowego działu spadku – wymagają od biegłego odtworzenia stanu nieruchomości na datę przeszłą. Jest to czynność, dla której przepisy o wycenie nie przewidują odrębnej procedury, a której poprawność decyduje o losie opinii. Poniżej porządkujemy źródła i reguły ich wykorzystania.

Punkt wyjścia: akta sprawy

Dowód z opinii biegłego zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych; do dokonywania ustaleń w procesie powołany jest sąd, a nie biegły.[37] Stan nieruchomości w konkretnej dacie jest faktem, a więc podlega dowodzeniu przez strony. Podstawowym materiałem są zatem: zeznania stron i świadków, protokoły oględzin, dokumentacja fotograficzna złożona do akt, korespondencja, a w sprawach o spis inwentarza – protokół czynności komornika, w którym odbiera on oświadczenia osób władających nieruchomością.

Dokumenty obrotu

Akty notarialne (umowy darowizny, dożywocia, sprzedaży, umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy) zawierają zwykle opis budynków, powierzchni i obciążeń z daty czynności – bywają jedynym dokumentem opisującym stan zabudowy sprzed dziesięcioleci. Odpisy zupełne ksiąg wieczystych ujawniają wpisy wykreślone, w tym obciążenia istniejące w dacie stanu; jest to źródło rutynowo pomijane, a rozstrzygające dla wyceny praw obciążających nieruchomość na datę historyczną.

Ewidencja gruntów i budynków oraz państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Poza aktualnym wypisem i wyrysem dostępne są dane historyczne: rejestry i kartoteki archiwalne, mapy zasadnicze i ewidencyjne w wersjach analogowych, operaty techniczne z podziałów i rozgraniczeń. Pozwalają one ustalić powierzchnię, konfigurację i zabudowę działki w dacie stanu – z zastrzeżeniem znanej ograniczonej dokładności map analogowych w skali 1:5000 i błędów digitalizacji.

Materiały fotogrametryczne

Zdjęcia lotnicze i ortofotomapy z kolejnych nalotów, udostępniane m.in. przez geoportal, pozwalają datować powstanie i rozbiórkę obiektów, ustalić stan zagospodarowania i sposób użytkowania gruntu. W sprawach spadkowych bywają dowodem rozstrzygającym – i co istotne, są dowodem obiektywnym, niezależnym od pamięci uczestników.

Dokumentacja administracyjna

Archiwa budowlane starostw, decyzje o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie, decyzje nadzoru budowlanego, decyzje o warunkach zabudowy – pozwalają ustalić zarówno datę zmian w zabudowie, jak i ich legalność.

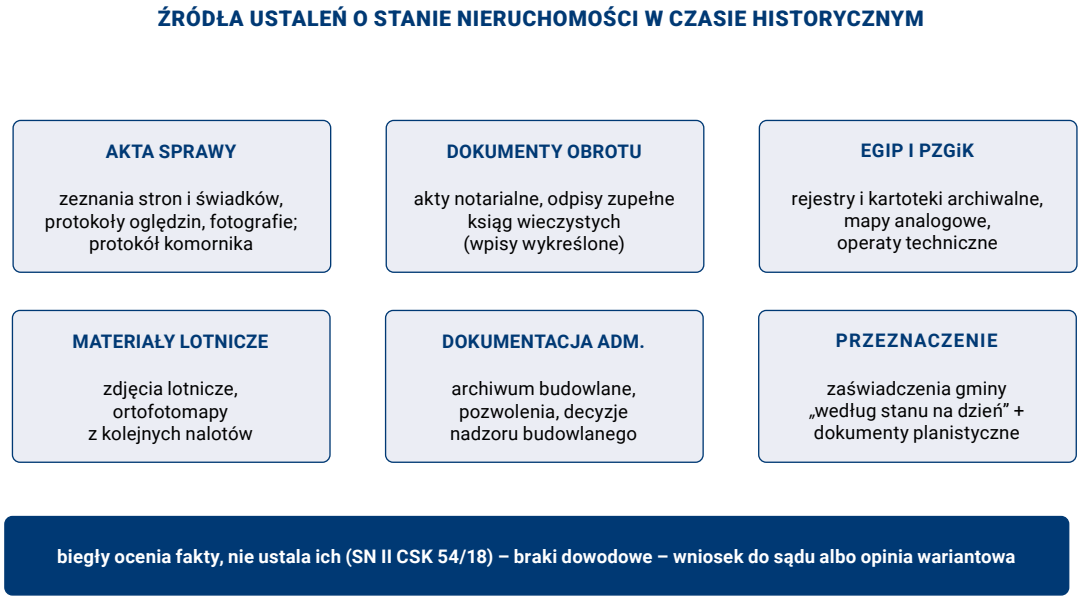
Przeznaczenie na datę historyczną

Zaświadczenie gminy o przeznaczeniu nieruchomości musi być wydane „według stanu na dzień" właściwy dla danej sprawy, a nie na dzień bieżący; w praktyce wymaga to wniosku wskazującego datę oraz cel (opinia w sprawie sądowej). Jak pokazuje przykład 1, wynikiem może być również ustalenie, że w danej dacie nieruchomość nie była objęta żadnym dokumentem planistycznym – co jest ustaleniem pełnowartościowym i kieruje rzeczoznawcę ku faktycznemu sposobowi użytkowania. Odnotować przy tym trzeba, że przy wycenach na daty stanu przypadające po reformie planowania przestrzennego właściwym dokumentem będzie plan ogólny gminy albo – dopóki zachowuje moc – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; zagadnienie to rozwijamy w części drugiej opracowania.

Dane o cenach

Rejestr cen nieruchomości, archiwalne akty notarialne, dane statystyczne i publikacje branżowe pozwalają zbudować próbkę transakcji z okresu historycznego. Gdy próbka z okresu dwuletniego jest niewystarczająca, dopuszczalne jest jej poszerzenie – z obowiązkiem uzasadnienia w operacie – oraz aktualizacja cen ze względu na upływ czasu (§ 5 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

[35] Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1971 r., III CRN 312/71, OSNCP 1972/6/114; a także A. Stempniak, *Postępowanie o dział spadku*, Warszawa 2010, s. 186.
[36] Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 26 października 2020 r., V ACa 667/19.
[37] Tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 54/18.



Rys. 6. Źródła ustaleń o stanie nieruchomości w czasie historycznym (oprac. własne)

Reguły porządkujące

Po pierwsze, każdemu ustaleniu o stanie historycznym powinno towarzyszyć wskazanie źródła; z opinii ma wynikać, skąd biegły wie to, co przyjął, i jaki to miało wpływ na wynik.[38] Po drugie, tam gdzie materiał dowodowy jest sprzeczny lub niepełny, właściwą reakcją jest opinia wariantowa albo wniosek do sądu o uzupełnienie materiału – nie zaś przyjęcie założenia bez ujawnienia go w operacie. Po trzecie, wszystkie przyjęte założenia i ograniczenia (np. brak dostępu do wnętrza budynku, oparcie opisu na oświadczeniach złożonych do protokołu) należy opisać w części dotyczącej założeń i w klauzulach operatu.

8. Podsumowanie

Przegląd postępowań spadkowych prowadzi do kilku wniosków porządkujących.

Po pierwsze, w sprawach spadkowych pojęcie „stanu" występuje w kilku znaczeniach i to sąd – przez treść tezy dowodowej – przesądza, w którym z nich posługuje się nim w danej sprawie. Tam, gdzie teza dowodowa jest ogólna („według stanu z chwili otwarcia spadku"), biegły powinien wystąpić o jej doprecyzowanie albo wyraźnie zadeklarować w opinii przyjętą wykładnię wraz z jej uzasadnieniem prawnym.

Po drugie, w sprawach o zachowek oraz przy zaliczaniu darowizn na schedę spadkową do zakresu pojęcia „stan nieruchomości" wchodzi jej przeznaczenie z daty stanu – i to niezależnie od tego, że definicja z art. 4 pkt 17 u.g.n. przeznaczenia nie wymienia. Zmiany planistyczne zaszłe po tej dacie są dla wyceny obojętne. W sprawach o dział spadku jest odwrotnie: miarodajne są aktualny stan i aktualne przeznaczenie, a zmiany zaszłe po otwarciu spadku podlegają rozliczeniu w ramach spłat, dopłat i roszczeń o nakłady.

Po trzecie, w sprawach o stwierdzenie nabycia spadku (art. 961 k.c.) oraz o sporządzenie spisu inwentarza i przy wykazie inwentarza wsteczna jest nie tylko data stanu, ale i data cen. Ta „podwójna retrospekcja" wymaga odrębnej metodyki: budowy próbki transakcji z okresu historycznego, świadomej oceny cech rynkowych obowiązujących wówczas na lokalnym rynku, unikania anachronizmu, a przy datach sprzed 1995 r. – podania wyniku zarówno w PLZ, jak i w PLN.

Po czwarte, odtworzenie stanu historycznego jest czynnością dowodową, w której biegły jest odbiorcą, a nie autorem ustaleń faktycznych. Jakość opinii zależy więc w równym stopniu od warsztatu rzeczoznawcy i od kompletności materiału zgromadzonego przez sąd lub komornika. Wzajemne zrozumienie ról – i precyzja tezy dowodowej – skracają postępowanie skuteczniej niż jakakolwiek inna czynność. Tabela 1 prezentuje zestawienie omówionych konfiguracji.

[38] Por. uwagi poczynione w części drugiej opracowania na tle wymogów § 79 ust. 1 pkt 7 i § 80 ust. 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

MIARODAJNE DATY W SPRAWACH SPADKOWYCH

RODZAJ SPRAWY	DATA STANU	DATA CEN	PRZEZNACZENIE
Zachowek – składnik spadku	otwarcie spadku	orzekanie	otwarcie spadku
Zachowek – darowizna	dokonanie darowizny	orzekanie	dokonanie darowizny
Zachowek – zapis windykacyjny	otwarcie spadku	orzekanie	otwarcie spadku
Stwierdzenie nabycia spadku	sporządzenie testamentu	sporządzenie testamentu	sporządzenie testamentu
Spis / wykaz inwentarza	otwarcie spadku	otwarcie spadku	otwarcie spadku
Dział spadku – składnik spadku	chwila działu	chwila działu	chwila działu
Dział spadku – darowizna	dokonanie darowizny	chwila działu	dokonanie darowizny

Rys. 7. Miarodajne daty stanu, cen i przeznaczenia w sprawach spadkowych (oprac. własne).

Tab. 1. Zestawienie miarodajnych dat w postępowaniach spadkowych (oprac. własne)

Data stanu nieruchomości	Data cen	Przeznaczenie według daty otwarcia spadku
otwarcie spadku	ustalenie zachowku (orzekanie)	
dokonanie darowizny	ustalenie zachowku (orzekanie)	daty darowizny
otwarcie spadku	ustalenie zachowku (orzekanie)	daty otwarcia spadku
sporządzenie testamentu	sporządzenie testamentu	daty testamentu
otwarcie spadku	otwarcie spadku	daty otwarcia spadku
chwila działu (orzekanie); skład – otwarcie spadku	chwila działu	daty działu
dokonanie darowizny	chwila działu	daty darowizny
otwarcie spadku	chwila działu	daty otwarcia spadku

Marek Walacik

Komisja Arbitrażowa PFSRM – zasady działania i dalsze kierunki pracy

Instytucja opiniowania operatów szacunkowych w przyszłym roku będzie obchodziła swój jubileusz, związany z 30. rocznicą uchwalenia ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jej ustawowa podstawa - art. 157 u.g.n. – znajdowała się już w pierwotnym tekście ustawy, która weszła w życie 1 stycznia 1998 r. Przepis ten od początku przewidywał dokonywanie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości wycen, w przypadku których istniały uzasadnione wątpliwości co do poprawności ich sporządzenia.

Choć na przestrzeni lat zmieniały się brzmienie przepisu oraz szczegółowe rozwiązania proceduralne, niezmienna pozostała potrzeba rzetelnej, bezstronnej i odpowiedzialnej oceny operatów szacunkowych. Znaczenie tej instytucji wynika nie tyle z jej wieloletniego zakorzenienia w systemie gospodarowania nieruchomościami, lecz przede wszystkim z wysokich oczekiwań stawianych środowisku rzeczoznawców majątkowych, utożsamianych z grupą zawodów zaufania publicznego.

W przestrzeni publicznej co jakiś czas pojawiają się informacje i oceny dotyczące funkcjonowania Komisji Arbitrażowej PFSRM, które w zdecydowanej większości nie odpowiadają obowiązującym regulacjom oraz rzeczywistemu przebiegowi procedur. Część tych rozbieżności wynika z braku znajomości zasad proceduralnych i regulaminowych określających zakres kompetencji Komisji Arbitrażowej PFSRM, sposób prowadzenia oceny oraz uprawnienia autora operatu. Część rozbieżności wynika również z braku świadomości, że oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych dokonuje nie tylko Komisja Arbitrażowa PFSRM, lecz także komisje działające przy stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych zarówno niesfederowanych, jak i sfederowanych. Z tego względu zasadne jest przedstawienie reguł funkcjonowania Komisji Arbitrażowej PFSRM, znaczenia sporządzanych opinii, obowiązujących standardów pracy oraz dalszych kierunków działania służących podnoszeniu jakości i przejrzystości opiniowania.

Opinie Komisji Arbitrażowej PFSRM dotyczą kwestii, które mogą mieć istotne znaczenie dla stron postępowań, rzeczoznawców majątkowych, organów administracji publicznej, sądów oraz uczestników obrotu nieruchomościami. Z tego względu działalność Komisji wymaga szczególnej **staranności, bezstronności, obiektywizmu i odpowiedzialności za formułowane oceny.** Wszystkie te wymagania zostały ujęte i są konsekwentnie egzekwowane w regulacjach określających zasady pracy Komisji Arbitrażowej PFSRM:

- Regulaminie Komisji Arbitrażowej PFSRM w zakresie oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych oraz
- Dobrych praktykach w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych.

Znaczenie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa podstawę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Opinia sporządzana w tym trybie nie jest kolejnym operatem szacunkowym i nie stanowi alternatywnej wyceny nieruchomości. Jej celem jest ustalenie, czy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, zasadami wyceny, właściwą metodyką oraz wymaganiami zawodowej staranności. Ocena może dotyczyć między innymi:

- prawidłowości określenia przedmiotu i celu wyceny;
- przyjętych założeń;
- analizy stanu prawnego, faktycznego i planistycznego nieruchomości;
- analizy rynku;
- doboru nieruchomości podobnych;
- wyboru podejścia i metody wyceny;
- sposobu wykonania obliczeń;
- kompletności wykorzystanych danych;
- możliwości odtworzenia toku rozumowania rzeczoznawcy;
- prawidłowości uzasadnienia przyjętego wyniku.

Znaczenie opinii Komisji Arbitrażowej PFSRM wynika z faktu, że może mieć wpływ na ocenę materiału dowodowego, dalsze decyzje organu, sytuację majątkową stron, bezpieczeństwo obrotu oraz ocenę prawidłowości wykonania zawodu. Jednocześnie opinia Komisji Arbitrażowej PFSRM nie zastępuje decyzji sądu lub organu administracji. Nie ustala wiążącej wartości nieruchomości i nie rozstrzyga samodzielnie sporu pomiędzy stronami. Musi jednak zostać sporządzona zgodnie z merytorycznym modelem analizy zawartym w Dobrych praktykach w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych.

Zakres działania Komisji Arbitrażowej PFSRM

Komisja Arbitrażowa PFSRM dokonuje oceny konkretnego operatu szacunkowego. Nie ocenia osoby rzeczoznawcy, jego reputacji ani całokształtu dotychczasowej działalności zawodowej. Podstawą oceny powinny być zatem wyłącznie materiał zgromadzony w sprawie oraz treść operatu, analizowana w odniesieniu do właściwych przepisów, zasad wyceny i standardów zawodowych. Komisja nie działa jako „trzeci rzeczoznawca" ustalający własną wartość nieruchomości. Weryfikacja określonych danych, obliczeń lub elementów analizy może być konieczna dla rozstrzygnięcia konkretnego zarzutu, jednak nie oznacza sporządzania konkurencyjnego operatu. Nie można również utożsamiać Komisji Arbitrażowej PFSRM z sądem arbitrażowym bądź - co dość często się zdarza – z Komisją Odpowiedzialności Zawodowej. Komisja Arbitrażowa PFSRM nie wydaje wyroków, nie rozstrzyga cywilnoprawnych sporów majątkowych i nie przeprowadza postępowań wyjaśniających w przedmiocie zastosowania kar dyscyplinarnych. Opinia Komisji Arbitrażowej PFSRM może być jednym z dokumentów podlegających ocenie przez sąd lub organ prowadzący postępowanie. Ostateczne znaczenie dowodowe opinii oraz konsekwencje dla konkretnej sprawy określa właściwy sąd lub organ.

Udział autora operatu w procedurze

Ważnym elementem prawidłowo przeprowadzonej procedury jest umożliwienie autorowi operatu przedstawienia wyjaśnień. Zasady postępowania przewidują poinformowanie autora o prowadzonej procedurze oraz o składzie zespołu oceniającego. Autor może zgłaszać zastrzeżenia dotyczące bezstronności osób uczestniczących w ocenie, a także wyjaśniać przyjęte założenia, wykorzystane dane, zastosowaną metodę i sposób wykonania obliczeń. Warto tutaj podkreślić, wbrew informacjom powielanym w przestrzeni publicznej, że **udział autora operatu szacunkowego na tym etapie jest bezpłatny.** To uprawnienie, z którego autor operatu szacunkowego może skorzystać, aby przedstawić dodatkowe wyjaśnienia dotyczące przyjętych założeń i rozwiązań oraz umożliwić arbitrom Komisji Arbitrażowej PFSRM pełną ocenę tych założeń i rozwiązań w kontekście całego opracowania. Po przygotowaniu projektu opinii autor ma możliwość zapoznania się z jego treścią i przedstawienia merytorycznie uzasadnionych uwag. Na zgłoszenie uwag przewidziany jest termin 7 dni. Przedstawienie stanowiska przez autora nie oznacza obowiązku przyjęcia wszystkich jego argumentów. Oznacza natomiast konieczność ich rzetelnego przeanalizowania i uwzględnienia w dalszym toku prac. Rozpatrzenie uwag na tym etapie jest warunkowo odpłatne. Uwagi autora są przekazywane do innego zespołu nazywanego mianem Kolegium Arbitrażowego wraz ze stanowiskiem zespołu oceniającego oraz pełnym materiałem sprawy. W wyniku rozpatrzenia uwag autora treść opinii może ulec zmianie. **Jeżeli zmienia się również ogólna ocena operatu, opłata wniesiona w związku ze złożeniem uwag zostaje zwrócona.** Koszty rozpatrzenia uwag do projektu opinii obciążają wówczas PFSRM.

Takie rozwiązanie służy zapewnieniu **dodatkowego poziomu kontroli jakości oraz ograniczeniu ryzyka pominięcia istotnych argumentów** przedstawionych przez autora operatu.

Proporcjonalność oceny

Jednym z podstawowych założeń Dobrych praktyk jest koncentrowanie się na kwestiach mających rzeczywiste znaczenie dla prawidłowości operatu i wyniku wyceny. Nie każda usterka formalna, redakcyjna lub techniczna powinna automatycznie prowadzić do oceny negatywnej. Tego rodzaju uchybienia mogą wymagać wskazania lub poprawy, jednak ich znaczenie powinno być oceniane indywidualnie. Szczególnej uwagi wymagają nieprawidłowości dotyczące:

- stanu i przeznaczenia nieruchomości;
- przyjętych danych rynkowych;
- doboru nieruchomości podobnych;
- zastosowanego podejścia i metody;
- przyjętych współczynników i korekt;
- wykonanych obliczeń;
- wpływu uchybienia na wynik wyceny;
- możliwości odtworzenia i zweryfikowania toku rozumowania.

Regulamin i Dobre praktyki przewidują trzy możliwe wyniki oceny: **pozytywny, negatywny** oraz **pozytywny warunkowy**. Ocena pozytywna warunkowa może być zastosowana w sytuacji, gdy stwierdzone problemy nie uzasadniają oceny negatywnej, ale wymagają wskazania konkretnych korekt, uzupełnień lub wyjaśnień. Takie rozwiązanie pozwala zachować proporcjonalność oceny i uniknąć sytuacji, w której pojedyncze uchybienie niemające wpływu na wynik wyceny przesądza o zakwestionowaniu całego opracowania.

Kwalifikacje i odpowiedzialność arbitrów

Regulamin Komisji Arbitrażowej PFSRM określa wymagania wobec osób uczestniczących w zespołach oceniających. Obejmują one między innymi co najmniej 10-letni okres posiadania uprawnień zawodowych, co najmniej 5-letnią praktykę zawodową rzeczoznawcy majątkowego lub biegłego sądowego oraz co najmniej 5-letnią przynależność do stowarzyszenia. Znaczenie mają również doświadczenie zawodowe, wysokie kwalifikacje, stałe podnoszenie wiedzy, przestrzeganie zasad etyki, umiejętność formułowania wyważonych opinii oraz zdolność do zachowania bezstronności i obiektywizmu. Regulamin przewiduje odpowiedzialność członków zespołów oceniających za sporządzenie oceny zgodnie z przepisami prawa, z zachowaniem bezstronności, obiektywizmu i zawodowej staranności, a także za formułowane uzasadnienia i wnioski. Odpowiedzialność arbitra nie oznacza obowiązku uzyskania akceptacji autora operatu dla treści opinii. Oznacza obowiązek rzetelnego wykonania powierzonego zadania, oparcia oceny na materiale sprawy i przedstawienia logicznego uzasadnienia.

Aktualne i planowane kierunki pracy Komisji Arbitrażowej PFSRM

Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM prowadzone pod kierunkiem Przewodniczącego koncentrują się na kilku podstawowych obszarach. Pierwszym z nich jest podnoszenie jakości merytorycznej opinii. Obejmuje ono doskonalenie sposobu analizy operatów, poprawę jakości uzasadnień oraz wskazywanie, które uchybienia mogą mieć rzeczywisty wpływ na wynik wyceny. Drugim obszarem jest ujednolicanie praktyki opiniowania. W sprawach o podobnym charakterze powinny być stosowane porównywalne zasady oceny, przy uwzględnieniu specyfiki konkretnego operatu i konkretnego materiału dowodowego. Trzecim kierunkiem jest wzmacnianie przejrzystości procedury. Dotyczy to jasnego określania zakresu oceny, informowania autora o przebiegu postępowania, czytelnego przedstawiania zarzutów oraz pełnego uzasadniania wniosków. Czwartym obszarem jest doskonalenie języka opinii. Ocena powinna być stanowcza wtedy, gdy wymagają tego ustalenia merytoryczne, ale jednocześnie neutralna, profesjonalna i pozbawiona sformułowań mogących być odebranych jako ocena osoby autora. Piątym kierunkiem jest rozwijanie systemu szkoleń i analizy przypadków.

W ramach realizowanych i planowanych działań przewiduje się również:

1. dalsze rozwijanie jednolitych standardów opiniowania;
2. doskonalenie struktury i języka opinii;
3. zwiększanie przejrzystości uzasadnień;
4. konsekwentne stosowanie zasady bezstronności;
5. analizę wpływu stwierdzonych uchybień na wynik wyceny;
6. wzmacnianie udziału autora operatu w procedurze;
7. podnoszenie kwalifikacji arbitrów;
8. rozwijanie wewnętrznych mechanizmów kontroli jakości;
9. poprawę komunikacji ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych;
10. wdrażanie dobrych praktyk w zakresie działania komisji opiniujących przy sfederowanych stowarzyszeniach.

Konkretnym wyrazem ostatniego z wymienionych kierunków prac jest przyjęcie przez Radę Krajową w dniu 15 czerwca 2026 r. z inicjatywy Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej PFSRM Wniosku nr 2, w którym zawarto zobowiązanie do wdrożenia dobrych praktyk w zakresie działania komisji opiniujących przy sfederowanych stowarzyszeniach. Wniosek przyjęto 55 głosami za, przy 13 głosach przeciw i 19 głosach wstrzymujących się.

Podsumowanie

Komisja Arbitrażowa PFSRM pełni ważną funkcję w systemie ochrony jakości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Jej zadaniem jest rzetelna ocena prawidłowości sporządzenia operatu, a nie zastępowanie rzeczoznawcy, sądu lub organu administracji. Wysoka jakość opiniowania wymaga jednocześnie wysokich standardów zarówno od autorów operatów, jak i arbitrów. Każda ocena powinna być oparta na faktach, przepisach, zasadach zawodowych i analizie wpływu stwierdzonych uchybień na wynik wyceny. Celem dalszych działań jest budowanie Komisji działającej według zasad jednolitych, przejrzystych, proporcjonalnych i możliwych do zweryfikowania. Podnoszenie jakości opinii, wzmacnianie zaufania do procesu opiniowania oraz doskonalenie standardów pracy pozostają podstawowymi kierunkami działania Komisji Arbitrażowej PFSRM.

Dr hab. inż. Marek Walacik *MRICS, CCIM, REV,*
jest od grudnia 2025 r. przewodniczącym
Komisji Arbitrażowej PFSRM.

George Degărescu

Monitorowanie działalności rzeczoznawców majątkowych oraz weryfikacja wycen w ramach ANEVAR – system zapewnienia jakości zawodu rzeczoznawcy majątkowego

1. Wprowadzenie

W ostatnich dekadach zawód rzeczoznawcy majątkowego uległ znaczącemu rozwojowi w związku z rosnącą złożonością rynku oraz coraz szerszym wykorzystaniem operatów szacunkowych. Obecnie operaty szacunkowe są podstawowym narzędziem wykorzystywanym przy uzasadnianiu finansowania bankowego, transakcji handlowych, sprawozdawczości finansowej, postępowań sądowych, wywłaszczeń, reorganizacji przedsiębiorstw oraz wielu innych procesów gospodarczych. W tym kontekście jakość działalności rzeczoznawców majątkowych nie jest jedynie wewnętrzną kwestią środowiska zawodowego, lecz stanowi podstawowy warunek prawidłowego funkcjonowania rynków oraz ochrony interesu publicznego.

Doświadczenia międzynarodowe pokazują, że samo istnienie standardów zawodowych nie jest wystarczające do zagwarantowania jednolitej i wysokiej jakości praktyki zawodowej. Standardy wyznaczają techniczne ramy wykonywania wycen, jednak ich konsekwentne stosowanie wymaga istnienia instytucjonalnych mechanizmów monitorowania, przeglądu oraz odpowiedzialności zawodowej. Z tego punktu widzenia nowoczesne systemy organizacji zawodowej przywiązują szczególną wagę do kontroli jakości oraz rozwoju kultury zawodowej opartej na kompetencjach, niezależności i etyce.

W Rumunii zadania te są realizowane przez ANEVAR – organizację zawodową koordynującą działalność rzeczoznawców majątkowych, która z biegiem lat stworzyła zintegrowany model zapewnienia jakości.

2. Organizacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Rumunii

W Rumunii organizacja i wykonywanie zawodu są regulowane rządowym rozporządzeniem nr 24/2011 w sprawie niektórych środków dotyczących wyceny nieruchomości,

Cluj-Napoca (pixabay)

które określa rolę Krajowego Stowarzyszenia Autoryzowanych Rzeczoznawców Majątkowych w Rumunii (ANEVAR) jako organizacji zawodowej o charakterze użyteczności publicznej.

Do jego podstawowych zadań należy przyjmowanie obowiązkowych Standardów Wyceny (*Standardele de Evaluare*, SEV), promowanie zasad etyki zawodowej oraz monitorowanie sposobu ich stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Zapewnienie jakości stanowi stałe zadanie tej organizacji zawodowej i jest realizowane poprzez zestaw struktur oraz procedur mających na celu zarówno zapobieganie niezgodnościom, jak i promowanie jednolitej praktyki zgodnej ze standardami zawodowymi.

System funkcjonujący w ANEVAR opiera się na czterech głównych filarach:

1. przyjmowanie i stosowanie standardów zawodowych,
2. monitorowanie działalności rzeczoznawców majątkowych,
3. przegląd wycen zgodnie ze Standardem SEV 400,
4 mechanizmy etyczne i dyscyplinarne.

Elementy te funkcjonują komplementarnie i wspólnie tworzą system zapewnienia jakości wykonywania zawodu.

3. Monitorowanie działalności rzeczoznawców majątkowych

Monitorowanie działalności rzeczoznawców majątkowych stanowi podstawowy mechanizm instytucjonalny, za pomocą którego ANEVAR nadzoruje stosowanie standardów zawodowych oraz utrzymanie wysokiej jakości usług wyceny.

W przeciwieństwie do przeglądu pojedynczego operatu szacunkowego monitorowanie ma charakter systemowy i ocenia działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych z szerszej perspektywy. Jego głównym celem jest ocena sposobu stosowania standardów zawodowych w bieżącej praktyce, identyfikacja potencjalnych niezgodności oraz formułowanie zaleceń przyczyniających się do ciągłego doskonalenia działalności zawodowej.

Na poziomie instytucjonalnym działalność ta jest koordynowana przez Komitet ds. Weryfikacji i Monitorowania (CVM), wyspecjalizowany organ ANEVAR, który ustala ogólne wytyczne procesu monitorowania, zapewnia jednolite stosowanie procedur oraz analizuje wyniki działań prowadzonych na poziomie krajowym.

Za praktyczną realizację odpowiada Departament Weryfikacji i Monitorowania (DVM), wyspecjalizowana jednostka techniczna organizująca i prowadząca proces monitorowania. W ramach tej działalności analizowane są operaty szacunkowe wybrane zgodnie z procedurami wewnętrznymi w celu sprawdzenia sposobu stosowania standardów przez rzeczoznawców oraz uzasadnienia przedstawionych przez nich wniosków.

Monitoring dzieli się na prostu i złożony. W ramach monitoringu prostego wszyscy członkowie ANEVAR mają obowiązek corocznego raportowania działalności w zakresie wyceny za pośrednictwem kwestionariusza monitorującego dostępnego online na stronie resurse.anevar.ro. Nieprzesłanie raportu skutkuje niewydaniem rzeczoznawcy pieczęci przez ANEVAR w kolejnym roku.

Kwestionariusz monitorujący zawiera w szczególności informacje o liczbie wykonanych operatów szacunkowych, rodzajach wycen, rodzajach klientów, celu wycen, metodach wyceny, sposobie doboru klientów, sposobie zapewnienia jakości procesu wyceny, dochodach uzyskanych z działalności związanej z wyceną nieruchomości, sposobie analizy ryzyka.

W ramach monitoringu rozszerzonego weryfikuje się, w jaki sposób uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi przestrzegają Standardów Wyceny i zasad etyki zawodowej. Do monitoringu rozszerzonego wybiera się na przykład operaty szacunkowe, co do których zgłoszono skargi lub rzeczoznawców zgłoszonych do Komisji Etyki i Dyscypliny. Inspektorzy monitorujący jakość działalności rzeczoznawców żądają od monitorowanych rzeczoznawców listy wszystkich prac wykonanych w ciągu ostatniego roku, a z niej wybierają 3 operaty szacunkowe. Operaty należy przekazać inspektorom w ciągu 2 dni roboczych. Operaty badane są pod kątem zgodności ze standardami wyceny.

Monitorowanie ma przede wszystkim charakter prewencyjny i edukacyjny; nie stanowi audytu wartości określonej przez rzeczoznawcę, lecz ocenę zgodności ze standardami zawodowymi oraz jakości procesu wyceny.

4. Komisja Etyki i Dyscypliny – gwarant integralności zawodowej

Zapewnienie jakości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie może ograniczać się wyłącznie do weryfikacji zgodności z technicznymi standardami wyceny. Wiarygodność zawodu zależy w równym stopniu od przestrzegania podstawowych zasad etyki zawodowej, takich jak niezależność, obiektywizm, kompetencje, uczciwość i poufność.

W ramach ANEVAR odpowiedzialność za analizowanie naruszeń zawodowych i etycznych spoczywa na Komisji Etyki i Dyscypliny – niezależnej strukturze, która przyczynia się do utrzymania wysokich standardów postępowania zawodowego oraz wzmacniania zaufania publicznego do działalności rzeczoznawców majątkowych.

Działalność Komisji odgrywa kluczową rolę w strukturze systemu zapewnienia jakości, ponieważ uzupełnia techniczne mechanizmy monitorowania i przeglądu o instytucjonalne ramy służące ochronie wartości zawodowych.

Podczas gdy monitorowanie i przegląd wycen koncentrują się przede wszystkim na technicznej jakości wykonywanych wycen, zapewnienie jakości zawodu wymaga również skutecznego mechanizmu nadzorowania postępowania zawodowego.

5. Przegląd wyceny zgodnie z SEV 400

Oprócz monitorowania działalności rzeczoznawców rumuński system zapewnienia jakości obejmuje odrębny, komplementarny rodzaj działalności – przegląd wyceny, regulowany przez standard SEV 400 – **Weryfikację wyceny**.

Działalność ta może być wykonywana wyłącznie przez rzeczoznawców posiadających odpowiednią specjalizację zawodową uprawniającą do wykonywania weryfikacji i polega na wydaniu niezależnej opinii zawodowej dotyczącej istniejącego operatu szacunkowego.

Z punktu widzenia koncepcyjnego weryfikacja wyceny zasadniczo różni się od monitorowania. Podczas gdy monitorowanie jest procesem instytucjonalnym ukierunkowanym na ogólny sposób wykonywania działalności zawodowej przez rzeczoznawców, weryfikacja wyceny dotyczy pojedynczego operatu szacunkowego i ma na celu ocenę jego jakości w odniesieniu do obowiązujących standardów zawodowych.

W ramach procesu weryfikacji wyceny analizowane są między innymi:

- zgodność z obowiązującymi Standardami Wyceny;
- odpowiedniość zastosowanej metodyki,
- wystarczalność dokumentacji,
- racjonalność przyjętych założeń,
- spójność analiz i obliczeń,
- merytoryczne uzasadnienie wniosków,
- ocenę wartości (w przypadku weryfikacji rozszerzonej).

Rzeczoznawca weryfikujący nie zastępuje autora operatu i nie odtwarza automatycznie całego procesu wyceny. Jego rolą jest przedstawienie niezależnej, profesjonalnej opinii dotyczącej stopnia zgodności analizowanego operatu z wymaganiami standardów oraz ocena czy profesjonalne rozumowanie, na podstawie których sformułowano wnioski końcowe, zostało wystarczająco udokumentowane i uzasadnione.

W praktyce weryfikacja wyceny jest często wykorzystywana w sektorze bankowym, sprawozdawczości finansowej, postępowaniach sądowych, transakcjach o znacznej wartości oraz gdy odbiorcy operatu wymagają niezależnego potwierdzenia jego jakości. Tym samym standard SEV 400 przyczynia się do ograniczania ryzyka zawodowego oraz zwiększania zaufania do operatów szacunkowych.

Uprawnienia do wykonywania weryfikacji wycen można uzyskać poprzez zdobycie specjalizacji Verificarea Evaluării (VE, Weryfikacja Wyceny) po ukończeniu dedykowanego programu szkolenia zawodowego i zdaniu egzaminu organizowanego przez ANEVAR.

Do uzyskania tej specjalizacji uprawnieni są wyłącznie rzeczoznawcy posiadający odpowiednią specjalizację w zakresie wyceny nieruchomości oraz co najmniej pięcioletnie doświadczenie zawodowe w danej dziedzinie albo rzeczoznawcy, którzy pomyślnie zdali egzamin akredytacyjny ANEVAR i posiadający daną specjalizację przez co najmniej trzy lata.

6. Komplementarność monitorowania i weryfikacja wycen

Chociaż monitorowanie działalności zawodowej oraz weryfikacja wycen służą temu samemu ogólnemu celowi – zapewnieniu jakości usług wyceny – różnią się charakterem, celem oraz sposobem stosowania.

Monitorowanie jest narzędziem instytucjonalnym, za pomocą którego organizacja zawodowa nadzoruje jednolite stosowanie standardów oraz ciągły rozwój kompetencji zawodowych.

Weryfikacja wyceny jest natomiast wyspecjalizowaną usługą zawodową wykonywaną w odniesieniu do konkretnego operatu szacunkowego i służy sformułowaniu niezależnej opinii na temat jakości tego operatu.

Wraz z działalnością Komisji Etyki i Dyscypliny mechanizmy te tworzą spójny i komplementarny system zapewnienia jakości. Ich równoczesne funkcjonowanie umożliwia zarówno zapobieganie niezgodnościom i rozwój zawodowy rzeczoznawców, jak również niezależną weryfikację operatów szacunkowych, gdy jest to wymagane.

Model ANEVAR opiera się na czterech głównych filarach:

1. nowoczesnych i aktualnych standardach zawodowych;
2. monitorowaniu działalności zawodowej;
3. przeglądzie wycen zgodnie ze standardem SEV 400;
4. etyce zawodowej i odpowiedzialności dyscyplinarnej.

Doświadczenia ANEVAR pokazują, że integracja standardów zawodowych, monitorowania, weryfikacji wycen oraz mechanizmów etycznych może wzmacniać zaufanie publiczne do usług wyceny oraz wspierać zrównoważony rozwój zawodu.

7. Wnioski

Całościowo model zapewnienia jakości ANEVAR można postrzegać jako zintegrowany system, w którym standardy zawodowe, monitorowanie, weryfikaść zawodowa funkcjonują komplementarnie w celu ochrony interesu publicznego oraz zwiększania zaufania do zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W międzynarodowym otoczeniu charakteryzującym się coraz wyższymi wymaganiami dotyczącymi przejrzystości i wiarygodności informacji ekonomicznych doświadczenia ANEVAR dowodzą, że mechanizmy zapewnienia jakości stanowią strategiczny element rozwoju zawodowego oraz podstawowy warunek wzmacniania wiarygodności zawodu rzeczoznawcy majątkowego i zaufania publicznego do usług wyceny.

BIBLIOGRAFIA

1. Standardy Wyceny Nieruchomości (SEV), wydanie 2025.
2. Akty prawne regulujące organizację i wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Rumunii.
3. Kodeks Etyki Zawodowej obowiązujący rzeczoznawców majątkowych.
4. Różne artykuły oraz literatura specjalistyczna dotyczące zapewnienia jakości i zarządzania zawodami zaufania publicznego.

Dr George Degărescu, MBA *jest wiceprezydentem ANEVAR i przewodniczącym Komitetu ds. Relacji Wewnętrznych i Międzynarodowych stowarzyszenia ANEVAR.*

Tłumaczenie: Izabela Rącka

XXXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych – o odpowiedzialności, pozycji i przyszłości zawodu

24–25 września 2026 r. w Wiśle odbyła się XXXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, zorganizowana przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa oraz Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Tegoroczne obrady odbywały się pod hasłem „Rzeczoznawstwo majątkowe jako zawód zaufania publicznego – na styku rynku i władztwa publicznego".

Program dwóch dni połączył zagadnienia ustrojowe i prawne z problemami codziennej praktyki rzeczoznawcy majątkowego. Rozmawiano o odpowiedzialności zawodowej, etyce, bezstronności i niezależności, roli rzeczoznawcy jako biegłego, ocenie operatu szacunkowego, sporach o wartość, zmianach w planowaniu przestrzennym, odszkodowaniach, egzekucji z nieruchomości, wycenie aktywów przedsiębiorstw, dostępie do danych oraz wykorzystaniu nowych technologii. Wspólnym punktem odniesienia pozostawało pytanie o miejsce rzeczoznawcy majątkowego w systemie gospodarczym, prawnym i publicznym oraz kierunek dalszego rozwoju zawodu.

Konferencja otwarta na głos spoza środowiska

Konferencję otworzyli **Wojciech Kosek**, Prezes Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa, oraz **Krzysztof Gabrel**, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Rangę wydarzenia podkreśliła obecność **Tomasza Lewandowskiego**, Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, oraz Głównego Geodety Kraju **Andrzeja Żylisa**.

W wystąpieniu Tomasza Lewandowskiego szczególnie istotny był wątek interesu publicznego jako punktu wyjścia do rozmowy o przyszłym modelu funkcjonowania zawodu. Z perspektywy rzeczoznawstwa majątkowego prowadzi to bezpośrednio do pytań o odpowiedzialność zawodową, jakość pracy i zasady, które powinny chronić nie tylko interes środowiska, lecz przede wszystkim odbiorców wycen.

Andrzej Żylis zwrócił natomiast uwagę na znaczenie fachowej interpretacji danych. Coraz większa dostępność informacji daje nowe możliwości analityczne, ale nie zastępuje wiedzy o rynku ani weryfikacji danych źródłowych. Dane to jeszcze nie informacja, a dostęp do RCN nie oznacza jeszcze wiedzy o rynku nieruchomości.

Od historii zawodu do pytania o jego przyszłość

Szczególnym akcentem pierwszego dnia było wystąpienie **Henryka Jędrzejewskiego**, rzeczoznawcy majątkowego z uprawnieniami nr 1 i Przewodniczącego Kapituły Medalu Honorowego PFSRM, związane z 30-leciem ustanowienia Medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum". Henryk Jędrzejewski należy do osób bezpośrednio związanych z tworzeniem prawnych podstaw polskiego rzeczoznawstwa majątkowego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym roku Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum" otrzymał **Krzysztof Lewandowski**, Prezydent Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera.

Do początków tworzenia zawodu nawiązała także **prof. zw. dr hab. Stanisława Kalus**, sędzia i profesor nauk prawnych, przedstawiając osobistą perspektywę narodzin i rozwoju polskiego rzeczoznawstwa majątkowego. Konferencja odbywała się jednocześnie w roku 45-lecia powstania pierwszej w Polsce organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na Śląsku, co nadało dyskusji o przyszłości zawodu wyraźny kontekst historyczny.

Prawne znaczenie pojęcia zawodu zaufania publicznego przedstawił **dr hab. Andrzej Torbus**, prof. Uniwersytetu Śląskiego, wskazując również na relację między konstytucyjną ideą samorządności zawodowej a praktyką stanowienia prawa. Historyczne kształtowanie cech zawodu rzeczoznawcy majątkowego omówiła **dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska.**

Dopełnieniem tej części był panel poświęcony bezstronności, etyce, tajemnicy i standardom zawodowym. Wzięli w nim udział **Krzysztof Grzesik** REV FRICS, **Krzysztof Gabrel**, Prezydent PFSRM, **dr Izabela Rącka** REV oraz **dr inż. Piotr Cegielski** REV MAI MRICS. Perspektywa krajowa

została tym samym zestawiona z doświadczeniami i standardami funkcjonującymi na rynkach międzynarodowych.

Jednym z najważniejszych wniosków tej części konferencji było przypomnienie, że zaufanie do rzeczoznawcy majątkowego nie wynika jedynie z posiadania państwowych uprawnień. Budują je niezależność, bezstronność, szczególna staranność, ochrona informacji, jakość analiz i odpowiedzialność za formułowane wnioski.

Operat szacunkowy, odpowiedzialność i granice oceny

Drugim silnym nurtem konferencji była odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego za sporządzane opracowania oraz sposób ich oceny przez organy administracji i sądy.

Dr Aneta Paleczna-Zgonina oraz **Tomasz Ciodyk**, zastępca dyrektora generalnego KOWR, podjęli temat operatu szacunkowego jako dokumentu wywołującego skutki prawne – odpowiedzialności, konsekwencji oraz granic ryzyka zawodowego. Następnie **dr Aleksandra Makarucha i Rafał Sołtysik**, reprezentujący jednocześnie środowisko akademickie i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach, przedstawili problem relacji pomiędzy specjalistyczną wiedzą rzeczoznawcy majątkowego a oceną operatu szacunkowego dokonywaną przez organ administracji publicznej.

Perspektywę wymiaru sprawiedliwości przedstawił sędzia **dr Mariusz Śladkowski,** wskazując na odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego, znaczenie standardów zawodowych, wpływ opinii na postępowanie oraz cechy dobrego biegłego.

Z dyskusji wyłonił się ważny problem granic oceny operatu szacunkowego. W projekcie stanowiska uczestników konferencji wskazano potrzebę rozróżniania istotnych nieprawidłowości wpływających na wynik wyceny, uchybień niemających takiego wpływu oraz dopuszczalnych różnic profesjonalnego osądu. Jednocześnie zaakcentowano konieczność respektowania granicy pomiędzy oceną prawną należącą do organu lub sądu a wiadomościami specjalnymi i oceną uwarunkowań ekonomicznych pozostającymi w kompetencji rzeczoznawcy majątkowego.

Nie każdy spór o wartość musi prowadzić do kolejnej wyceny

Osobną część obrad poświęcono sporom o wartość i możliwościom ich rozwiązywania.

Dr Anna Bicz-Kordonets, dyrektor Śląskiego Centrum Arbitrażu i Mediacji, przedstawiła arbitraż i mediację jako alternatywne formy rozwiązywania sporów. **Dr hab. inż. Marek Walacik** REV MRICS CCIM, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM, podjął z kolei pytanie, czy opinia o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego rzeczywiście rozwiązuje spór o wartość.

Do problematyki funkcjonowania wyceny w systemie prawa publicznego nawiązali sędzia NSA **Marian Wolanin** oraz **Zenon Marczuk**, omawiając rolę rzeczoznawcy majątkowego w systemie naliczania opłat publicznoprawnych, w tym opłaty adiacenckiej, renty planistycznej i opłat związanych z użytkowaniem wieczystym.

Wnioskiem z tej części konferencji był postulat dalszego rozwoju mediacji, koncyliacji, arbitrażu i innych profesjonalnych metod wyjaśniania rozbieżności dotyczących wartości.

Konferencja miała również ważny wymiar integracyjny. Towarzyskie spotkania rozpoczęły się jeszcze przed oficjalnym otwarciem wydarzenia. Dla uczestników, którzy przyjechali do Wisły dzień wcześniej, przygotowano wieczór w Chacie Olimpijczyka – z poczęstunkiem i góralską gawędą, w swobodnej atmosferze sprzyjającej rozmowom i pierwszym spotkaniom.

Po pierwszym dniu obrad uczestnicy spotkali się podczas uroczystej kolacji. Była to okazja do kontynuowania rozmów rozpoczętych podczas sesji merytorycznych, spotkań z dawno niewidzianymi koleżankami i kolegami oraz poznania osób uczestniczących w Krajowej Konferencji po raz pierwszy. Wieczór zakończyła wspólna zabawa przy muzyce DJ-a, która trwała do późnych godzin. Część towarzyska po raz kolejny pokazała, że Krajowa Konferencja jest nie tylko miejscem wymiany wiedzy i doświadczeń, ale także budowania relacji w środowisku zawodowym.

Rzeczoznawca w postępowaniu administracyjnym, planowaniu i biznesie

Drugi dzień konferencji rozpoczął blok poświęcony odszkodowaniom ustalanym przez wojewodę na podstawie tzw. specustaw. Praktyczne doświadczenia w tym zakresie przedstawili **Aleksandra Kroczek**, zastępca dyrektora Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego, oraz **Krzysztof Budek** REV, zastępca kierownika Oddziału do Spraw Odszkodowań.

Do najbardziej aktualnych tematów należały konsekwencje reformy planowania przestrzennego. **Dr Adam Polko** oraz **dr inż. Ludmiła Pietrzak** przedstawili znaczenie nowych regulacji planistycznych dla pracy rzeczoznawcy majątkowego – w tym problemy związane z planem ogólnym gminy, aktami planowania przestrzennego, potencjałem inwestycyjnym nieruchomości oraz stosowaniem art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szeroki zakres kompetencji rzeczoznawcy majątkowego pokazał panel dotyczący wyceny aktywów na potrzeby

sprawozdawczości i raportowania oraz różnych form zbycia przedsiębiorstw. Wzięli w nim udział dr inż. Piotr Cegielski REV MAI MRICS, **Marek Walczak** – dyrektor PwC Polska oraz **Lubomira Murray** – biegły rewident i partner PwC Polska.

Egzekucja z nieruchomości – odpowiedzialność w szczególnych warunkach

Kolejny blok dotyczył postępowań egzekucyjnych. **Jarosław Szczepański** z Izby Administracji Skarbowej w Katowicach, przedstawił rolę rzeczoznawcy majątkowego w procesach egzekucji z nieruchomości.

Praktyczny problem tzw. „wyceny zza drzwi", a więc sytuacji, w której dostęp do nieruchomości jest ograniczony lub niemożliwy, omówili **Agata Gorycka** oraz **Maciej Mazur**, asesor komornika sądowego. Temat ten ponownie skierował uwagę na granice odpowiedzialności biegłego oraz znaczenie prawidłowego dokumentowania zakresu dostępnych informacji i przyjmowanych założeń.

Nowe narzędzia – odpowiedzialność pozostaje po stronie człowieka

O dorobku merytorycznym środowiska i nowych opracowaniach PFSRM mówił **dr inż. Robert Zygmunt**. Wśród omawianych nowych materiałów metodycznych znalazły się nowe tablice dotyczące drzewostanów oraz standard odnoszący się do wykorzystania sztucznej inteligencji opracowane przez PFSRM.

Rozwój AI, automatycznych modeli wyceny, narzędzi statystycznych i nowych źródeł danych był jednym z tematów przewijających się przez całą konferencję. Wniosek pozostaje jednak jednoznaczny: narzędzie może wspomagać analizę, ale nie przejmuje odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego. Ostateczne decyzje dotyczące danych, założeń, metodologii i wniosków pozostają po stronie osoby posiadającej uprawnienia zawodowe.

Uczestnicy konferencji wskazywali przy tym na potrzebę transparentności wykorzystania narzędzi technologicznych, zapewnienia możliwości weryfikacji danych i rezultatów oraz ochrony informacji objętych tajemnicą zawodową.

Drugiego dnia odbyło się także wystąpienie **głównego sponsora konferencji – PZU SA.** Prelekcję „Ubezpieczenie OC wymogiem prawnym wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego" poprowadził **Hubert Sobczyński,** Dyrektor ds. Produktu iExpert.

Jak ma być zorganizowany zawód?

Ostatni blok konferencji dotyczył przyszłego modelu organizacyjnego rzeczoznawstwa majątkowego. Prezydent PFSRM **Krzysztof Gabrel** oraz radca prawny **Katarzyna Opęchowska** z Zespołu PFSRM ds. samorządu zawodowego przedstawili uchwałę kierunkową Rady Krajowej PFSRM dotyczącą samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Dyskusja nie sprowadzała się jednak do prostego wyboru pomiędzy obecnym modelem a samorządem zawodowym. Wskazano potrzebę analizy trzech rozwiązań: wzmocnionego modelu stowarzyszeniowego, modelu mieszanego – administracyjno-samorządowego – oraz samorządu zawodowego. Każde z nich powinno zostać ocenione m.in. z punktu widzenia interesu publicznego, reprezentatywności, kompetencji, zasad członkostwa, kosztów, odpowiedzialności i nadzoru.

Wnioski z konferencji podsumowali **dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska** oraz **Wojciech Kosek**.

XXXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych nie dała jednej odpowiedzi na wszystkie pytania dotyczące przyszłości zawodu. Pokazała natomiast wyraźnie obszary wymagające dalszej pracy.

Z dwóch dni wystąpień i dyskusji można wyprowadzić kilka głównych kierunków:

- pozycję zawodu należy budować przez jakość i odpowiedzialność;
- niezależność profesjonalnego osądu musi iść w parze z możliwością jego rzetelnej weryfikacji;
- ocena operatu szacunkowego nie może zacierać granicy pomiędzy kompetencjami organu a wiadomościami specjalnymi rzeczoznawcy;
- środowisko potrzebuje silniejszego wspólnego głosu w procesach legislacyjnych;
- nowe technologie powinny rozwijać warsztat, ale nie zastępować wiedzy i odpowiedzialności człowieka;
- rozmowa o przyszłym modelu organizacji zawodu powinna uwzględniać interes środowiska, ale jej punktem odniesienia powinien pozostawać interes publiczny.

Konferencja pokazała potrzebę zachowania równowagi między niezależnością a odpowiedzialnością, profesjonalnym osądem a jego weryfikacją, rozwojem technologii a odpowiedzialnością człowieka oraz interesem środowiska zawodowego a interesem publicznym.

Ten kierunek wydaje się najważniejszym efektem spotkania w Wiśle. Konferencja nie zamknęła rozmowy o przyszłości rzeczoznawstwa majątkowego. Nadała jej natomiast szerszy wymiar – wychodzący poza samo środowisko rzeczoznawców i obejmujący ustawodawcę, administrację publiczną, wymiar sprawiedliwości, naukę, biznes oraz wszystkich odbiorców wycen.

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych składa podziękowania:

- **Śląskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa** i osobiście prezesowi ŚSRM **Wojciechowi Koskowi**, a także wiceprezes ŚSRM **Wiolecie Lisik**,
- **Radzie Programowej, Komitetowi Organizacyjnemu i prelegentom Konferencji,**
- **Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń SA** – sponsorowi konferencji, który od wielu lat wspiera organizację corocznych Krajowych Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych,
- **Wszystkim uczestnikom konferencji**, których obecność stanowi najlepsze potwierdzenie jej atrakcyjności oraz inspiruje do kontynuowania i rozwijania kolejnych edycji tego ważnego wydarzenia dla środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Marta Dąbrowska-Górecka i Adrianna Szarafińska
Zespół ds. komunikacji i wizerunku PFSRM

MIGAWKI Z KONFERENCJI

(Fot. Dorota Przybyłka)

iExpert
Ubezpieczenia
la profesjonalistów

iExpert
ŚSRM

ŚSRM
IM. ANDRZEJA KALUSA

ŚSRM
IM. ANDRZEJA KALUSA

Jubileusz 30-lecia ustanowienia Medalu Honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum" PFSRM

(wystąpienie Henryka Jędrzejewskiego na XXXIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 24 września 2026 r.)

Szanowni Państwo !

Wręczanie Medalu Honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum".na dorocznych Krajowych Konferencjach Rzeczoznawców Majątkowych stało się już wieloletnią tradycją. Uroczystość taka odbędzie się także na XXXIII Konferencji w Wiśle w dniu dzisiejszym.

W roku bieżącym jest to jednak uroczystość szczególna, gdyż wiąże się z Jubileuszem 30-lecia ustanowienia Medalu. Z tego powodu, za zgodą organizatorów Konferencji, postanowiłem w imieniu Kapituły Medalu poprzedzić uroczystość wręczenia Medalu Honorowego na. 2026. rok wystąpieniem okolicznościowym oraz opublikować w materiałach konferencyjnych stosowny referat dla zaakcentowania Jubileuszu. Ze względu na dyscyplinę czasową wystąpienie będzie krótkie, ale osoby zainteresowane szerszym kontekstem sprawy Jubileuszu kieruję do materiałów konferencyjnych.

W wystąpieniu nawiążę do.zdarzeń związanych z tworzeniem się w Polsce zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, gdyż jednym z ważnych powodów ustanowienia Medalu była potrzeba uhonorowania twórców zawodu, a także ich następców działających na rzecz rozwoju dzieła już dokonanego.

Historycznie.zdarzenia te należy.odnieść.do.początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku w których, jak pewnie jeszcze pamiętamy, wprowadzono szereg reform w ustroju gospodarczym kraju. Reformy te.spowodowały, że zaczął się tworzyć.rynek nieruchomości, a tym samym pojawiło się zapotrzebowanie na specjalistów obsługujących ten rynek, w tym specjalistów z zakresu wyceny.

Zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu wyceny nieruchomości było oczywiście główną siłą sprawczą dla utworzenia zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, ale niezbędne były także.działania wykształconych.ekspertów, którzy.zechcieli.zaangażować się w procedury tworzenia i rozwoju zawodu. Jubileusz dotyczy Medalu przyznawanego właśnie tym osobom. Zarówno stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych jak i ich Federacja, działając w interesie środowiska zawodowego, wprowadziły różne formy wyróżnień i nagród dla osób zasłużonych.

Na pierwszym miejscu należało by jednak postawić wyróżnienie.najwyższe i najcenniejsze jakim jest Medal Honorowy „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum" przyznawany przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych osobom wyjątkowo zasłużonym. Świadczą o tym.bardzo wymagające zasady jego przyznawania.

Medal Honorowy został ustanowiony decyzją Rady Krajowej Federacji na posiedzeniu Rady w dniu 11 czerwca 1996 roku. Na tym samym posiedzeniu Rada podjęła decyzję stwierdzającą, że pierwsze Medale zostaną przyznane przed Światowym Kongresem Rzeczoznawców Majątkowych, który miał odbyć się w Warszawie w dniach 9-11 października 1996 roku, a wręczone zostaną na Kongresie. Kongres odbył się w planowanym terminie. Na Kongresie.Prezydent Federacji wręczył Medale pierwszym trzem laureatom, w tym dwóm cudzoziemcom.

Henryk Jędrzejewski i Peter Champness z prezydentem Andrzejem Kalusem

Logo International Real Property Foundation (IRPF)

Medal Honorowy i jego miniatura

RADA KRAJOWA
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

uchwałą

NR 9/06/2026 r. z 15 czerwca 2026 r.

nadała

KRZYSZTOFOWI LEWANDOWSKIEMU

MEDAL
POLSKIEJ FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH

AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM
za zasługi dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego
i federacyjnej organizacji

PREZYDENT
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych

Warszawa, dnia 15.06.2026 r.

Dyplom potwierdzający przyznanie Medalu w 2026 r.

W tym czasie.tzn. w 1996 roku.Prezydentem Federacji był **Andrzej Kalus**. Został wybrany pierwszym Prezydentem Federacji po jej utworzeniu i pełnił tę funkcję przez dwie kadencje. Andrzej z właściwymi sobie cechami znakomitego organizatora oraz niespożytą energią wywiązał się z pełnienia funkcji Prezydenta znakomicie. Wspominam te czasy ze wzruszeniem gdyż Andrzeja, z którym się przyjaźniłem i blisko współpracowałem, nie ma już wśród nas, o czym myślę i mówię ze smutkiem.

To właśnie Andrzej Kalus był pomysłodawcą, inicjatorem oraz głównym twórcą Medalu Honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum". Nie sposób obecnie ustalić co skłoniło Andrzeja do inicjatywy o takim charakterze. Najprawdopodobniej (sam już niestety tego nie powie) Andrzej chciał ustanowić dużą nagrodę adekwatną do zasług osób, które będą wyróżniane przyznawaniem Medalu Honorowego. W każdym razie pomysł okazał się trafny, a inicjatywa udana.

Autorstwo nazwy w zakresie słownym i znaczeniowym należy przypisać ówczesnemu Prezydentowi Federacji, czyli Andrzejowi Kalusowi,.natomiast w zakresie decyzyjnym Radzie Krajowej Federacji. Medal nosi nazwę łacińską „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum" co powszechnie jest rozumiane jako „Przyjaciel Polskich Rzeczoznawców Majątkowych". Wydaje się, że nazwa oddaje jego istotę i jest miła dla osób wyróżnionych przyznaniem Medalu.

Ustanowienie Medalu musiało być poprzedzone ustaleniem nazwy oraz projektem graficznym, który jest dziełem zbiorowym. Autorstwo projektu jest przypisane do osoby Zygmunta Adama Brachmańskiego wybitnego śląskiego rzeźbiarza i medaliera, ale było także dwóch konsultantów: profesor Maciej Bieniasz wykładowca w oddziale katowickim ASP w Krakowie oraz rzeczoznawca majątkowy Adam Eliasiewicz, z wykształcenia i talentu architekt. Medal przedstawia logo Federacji otoczone pierścieniem z napisem „Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych" a na odwrocie z napisem „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum".

Funkcjonowanie instytucji o nazwie Medal Honorowy „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum" jest skodyfikowane Regulaminem przyznawania Medalu. Zgodnie z nim prowadzenie spraw związanych z przyznawaniem Medalu Honorowego należy do dwóch gremiów:

- Kapituły Medalu Honorowego;
- Rady Krajowej Federacji.

Medal jest przyznawany jeden raz w roku i tylko jednej osobie rocznie. Ta zasada regulaminowa spowodowała, że w ciągu trzydziestolecia Medal przyznano tylko 32 osobom, w tym dwóm cudzoziemcom. To też świadczy o jego wyjątkowości.

Przyznawanie Medalu odbywa się w dwóch etapach:

- nominacja do Medalu Honorowego;
- przyznanie Medalu Honorowego.

Nominacji udziela Kapituła Medalu. Kapituła wybiera nominata w indywidualnym głosowaniu tajnym. Nominację otrzymuje kandydat, który w głosowaniu otrzymał ponad 50% ważnie oddanych głosów. Medal przyznaje osobie nominowanej Rada Krajowa Federacji. która po zapoznaniu się z nominacją i jej uzasadnieniem podejmuje uchwałę w tej sprawie.

Kapitułę.stanowią.osoby uhonorowane w poszczególnych latach przyznaniem Medalu. Obecnie Kapituła liczy 21 osób.

W tym miejscu z ogromnym żalem muszę przekazać informację o bardzo smutnym zdarzeniu, które nastąpiło prawie w przededniu XXXIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Wiśle. **Odszedł na zawsze członek Kapituły Medalu, nasz wielki przyjaciel Zygmunt Bojar.** Zygmunt był jednym z twórców zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, wybitnym ekspertem i specjalistą w zakresie wyceny nieruchomości , laureatem Medalu Honorowego przyznanego w 2001 roku, rzeczoznawcą majątkowym o nieposzlakowanej opinii, człowiekiem bezwarunkowo uczciwym i lojalnym wobec przyjaciół i kolegów.

Drogi Zygmuncie! Drogi Przyjacielu! Twoje zasługi dla naszego środowiska zawodowego uzasadniają w pełni.wspomnienia o Tobie na dzisiejszej Konferencji, która jest przecież spotkaniem środowiskowym. Żal po odejściu Zygmunta pozostaje w moim sercu, muszę jednak kontynuować wystąpienie okolicznościowe.

Prezentuję teraz poczet laureatów Medalu Honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum" uhonorowanych w okresie objętym Jubileuszem, usystematyzowany chronologicznie według dat przyznania Medalu. Jest on także zamieszczony w moim referacie w materiałach konferencyjnych.

Wręczenia Medalu Honorowego dokonuje Prezydent PFSRM w obecności wiceprezydentów oraz członków Kapituły. Na ekranie wyświetlam zdjęcia, które udało mi się uzyskać, dokumentujące wręczanie Medalu na niektórych konferencjach krajowych.

Wręczenie Medalu jest poprzedzane laudacją prezentującą szczególne.zasługi osoby uhonorowanej przyznaniem Medalu w działalności na rzecz utworzenia i rozwoju zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Akt dekoracji odbywa się przy uroczystych okazjach, przeważnie podczas Krajowych Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. Tak też za chwilę się stanie i w roku bieżącym.

Przechodząc do uroczystości wręczenia Medalu Honorowego na rok 2026 uprzejmie Państwa informuję, że Kapituła Medalu nominowała, a Rada Krajowa Federacji przyznała Medal za rok 2026 koledze Krzysztofowi Lewandowskiemu – prezydentowi Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Zapraszam laureata do aktu wręczenia Medalu Honorowego. Zapraszam obecnych na konferencji członków Kapituły Medalu do udziału w tej uroczystości, a w szczególności panie i panów: prof. Stanisławę Kalus, dr Zdzisławę Ledzion-Trojanowską, Monikę Szapiro Nowakowską, Lucylię Głogowską, Halinę Jaskulską, Marię Bogdani, Mirosławę Koczarę, Krzysztofa Grzesika, Lecha Gutrego oraz Krzysztofa Urbańczyka.

Monikę Szapiro Nowakowską, zastępcę Przewodniczącego Kapituły, proszę o wygłoszenie laudacji charakteryzującej zasługi laureata, będące podstawą do przyznania mu medalu.

Fragmenty laudacji wygłoszonej przez wiceprzewodniczącą Kapituły Medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum" Monikę Szapiro Nowakowską

Krzysztof Lewandowski posiada uprawnienia nr 2413, cały czas wykonuje czynnie zawód rzeczoznawcy majątkowego, w tym pełni funkcje biegłego sądowego, posiada duże doświadczenie zawodowe, które wykorzystuje również w działalności na rzecz rozwoju naszego zawodu.

Jest członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera. Był współzałożycielem Oddziału Radomskiego tego Stowarzyszenia, a następnie wieloletnim Prezesem Oddziału w Radomiu (w latach 1997-2010). Pełnił funkcję członka Oddziałowej Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej.

Przez 12 lat (2007-2019) pełnił funkcję wiceprezydenta w Zarządzie Głównym PSRWN, a od roku 2020 do chwili obecnej pełni funkcję prezydenta Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera..

Na szczególne podkreślenie zasługuje jego działalność w strukturach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. W latach 2012-2015 był Przewodniczącym Komisji Rewizyjnej PFSRM, a w latach 2016-2019 Wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Oceniając bezpośrednią działalność dla rozwoju zawodu rzeczoznawstwo majątkowe wymienić należy współudział kol. Krzysztofa Lewandowskiego w organizacji XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie w 2006 r. w Bibliotece Narodowej oraz kierowanie organizacją XXXII. Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Olsztynie w 2025 roku.

Był także członkiem Komisji ds. Samorządu Zawodowego rzeczoznawców majątkowych, organizatorem doskonalenia zawodowego członków PSRWN i organizatorem praktyk zawodowych dla kandydatów do zawodu.

Był wykładowcą.na studiach podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości w Wyższej Szkole Zawodowej w Radomiu.

Do działalności na rzecz środowiska zaliczyć także należy organizację w ramach Stowarzyszenia środowiskowych imprez integracyjnych krajowych i zagranicznych. Działania integracyjne ułatwia kandydatowi posiadanie licencji w zawodach pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami.

Za działalność na rzecz zawodu rzeczoznawstwo *majątkowe* kol. Krzysztof Lewandowski był wyróżniany przez organizacje zawodowe odznaczeniami honorowymi, w tym:

- Srebrną i Złotą Odznakę Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Złotą Odznakę Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości,
- Złotą i Diamentową Odznaką Naczelnej Organizacji Technicznej.

Podejmując się pełnienia odpowiedzialnych funkcji społecznych kol. Krzysztof Lewandowski dał się poznać jako osoba o wysokim poziomie merytorycznym i organizacyjnym a także dużej dozie odpowiedzialności za sprawy i ludzi, którymi kieruje.

Podkreślenia wymaga Jego zaangażowanie w sprawy środowiska rzeczoznawców majątkowych, a poziom kultury osobistej budzi szacunek osób, która miały przyjemność z Nim współpracować.

W uznaniu tych zasług Kapituła Orderu udzieliła Kol. Krzysztofowi Lewandowskiemu nominacji do Medalu Honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum".

Dziękując za uwagę i wysłuchanie laudacji dla trzydziestej pierwszej już osoby uhonorowanej tytułem Amicusa – Przyjaciela Rzeczoznawcy Majątkowego – przypominam, że: ***„AMICUS VERUS RARA AVIS EST"*** *(Przyjaciel to największy w życiu skarb).*

Uprzejmie proszę Prezydenta PFSRM Krzysztofa Gabrela oraz wiceprezydentów Federacji Joannę Grzesiak i Tomasza Luterka o bezpośrednie poprowadzenie uroczystości wręczenia Medalu Honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum".

Oczekując na zaproszone osoby, dziękuję.organizatorom Konferencji, a w szczególności Zarządowi.Federacji, Zarządowi i członkom Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa, Radzie Programowej Konferencji, redakcji materiałów konferencyjnych oraz Biuru Federacji za życzliwe podejście do.sprawy zaakcentowania na XXXIII KKRM w Wiśle Jubileuszu ustanowienia Medalu Honorowego i udzielenie pomocy w tym zakresie.

Dziękuję Państwu za uwagę.

Krzysztof Lewandowski z Medalem Honorowym
„Amicus de Rebus Peritorum Polonorum"

Laureaci Medalu Honorowego PFSRM
Amicus de Rebus Peritorum Polonorum (chronologicznie)

Henryk Jędrzejewski 1996 r.

Peter Champness 1996 r.

Śp. Andrzej Hopfer 1997 r.

Zdzisław Małecki 1998 r.

Stanisława Kalus 1999 r.

Śp. Andrzej Kalus 2000 r.

Śp. Zygmunt Bojar 2001 r.

Śp. Wacław Baranowski 2003 r.

Ewa Kucharska-Stasiak 2004 r.

Śp. Adam Eliasiewicz (pośmiertnie) 2004 r.

Mieczysław Prystupa 2005 r.

Zdzisława Ledzion-Trojanowska 2006 r.

Śp. Tomasz Telega 2007 r.

Krzysztof Grzesik 2008 r.

Lucyllia Głogowska 2009 r.

Ryszard Cymerman 2010 r.

Sabina Źróbek 2011 r.

Śp. Henryk Hajdasz 2012 r.

Monika Nowakowska 2014 r.

Janusz Jasiński 2015 r.

Jerzy Filipiak 2016 r.

Krzysztof Urbańczyk 2017 r.

Śp. Celina Hofmann 2018 r.

Andrzej Zarychta 2019 r.

Halina Jaskulska 2020 r.

Jerzy Dąbek 2021 r.

Lech Gutry 2022 r.

Maria Bogdani 2023 r.

Śp. Iwo Betke 2024 r.

Mirosława Koczara 2025 r.

Krzysztof Lewandowski 2026 r.

45 lat Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Od organizacji regionalnej do współtwórcy środowiska ogólnopolskiego

W 2026 roku Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa obchodzi 45-lecie działalności.

To jedna z organizacji, których historia jest ściśle związana z rozwojem polskiego rzeczoznawstwa majątkowego – od początków środowiska wywodzącego się z rzeczoznawstwa budowlanego, przez tworzenie podstaw nowego zawodu w warunkach gospodarki rynkowej, aż po współczesną działalność zawodową, szkoleniową i ekspercką.

Początki Stowarzyszenia sięgają 1981 roku. 24 czerwca tego roku decyzją Wojewody Katowickiego zarejestrowano Stowarzyszenie Biegłych Rzeczoznawców Budowlanych w Katowicach, utworzone przez 22 założycieli. Od początku jego zadaniem było podnoszenie kwalifikacji zawodowych, dbałość o poziom etyczny wykonywania zawodu, porządkowanie zasad sporządzania wycen oraz reprezentowanie środowiska wobec administracji, sądów i innych instytucji. Już w pierwszych latach działalności Stowarzyszenie tworzyło praktyczne narzędzia wspierające pracę rzeczoznawców, w tym informacyjne katalogi cen jednostkowych robót budowlanych i instalacyjnych.

Przełomowe znaczenie miały lata 90, kiedy wraz ze zmianą ustroju gospodarczego kształtowało się w Polsce rzeczoznawstwo majątkowe jako odrębna profesja. W 1992 roku organizacja przyjęła formułę Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach. W tym samym okresie środowisko śląskie aktywnie uczestniczyło w tworzeniu systemu kwalifikacji zawodowych, organizowaniu krajowych konferencji oraz budowaniu współpracy między regionalnymi stowarzyszeniami. Szczególne znaczenie miała I Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Częstochowie w 1992 roku, która stała się jednym z forów dyskusji nad podstawami nowego zawodu.

Rola Śląskiego Stowarzyszenia wykroczyła wówczas zdecydowanie poza wymiar regionalny. ŚSRM uczestniczyło w powołaniu w 1993 roku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, utworzonej przez 15 stowarzyszeń. **Andrzej Kalus**, jeden z najważniejszych przedstawicieli środowiska śląskiego, znalazł się w gronie współtwórców Federacji i został jej pierwszym Prezydentem. Tym samym przedstawiciel Śląska uczestniczył bezpośrednio w budowaniu organizacyjnych i zawodowych podstaw ogólnopolskiej reprezentacji rzeczoznawców majątkowych.

Znaczenie ŚSRM dla Federacji nie zakończyło się jednak na okresie jej powstawania. W kolejnych dekadach przedstawiciele Stowarzyszenia obejmowali najwyższe funkcje w PFSRM. **Krzysztof Urbańczyk** był Wiceprezydentem, a następnie Prezydentem Federacji w latach 2009–2012, natomiast **Marek Wiśniewski** pełnił funkcję Prezydenta PFSRM w latach 2016–2019. Członkowie ŚSRM uczestniczą również aktywnie w pracach komisji rewizyjnych, arbitrażowych, etycznych i szkoleniowych, w tworzeniu standardów zawodowych, analiz rynku oraz systemów uznania zawodowego.

Wielopokoleniowe zaangażowanie śląskich rzeczoznawców pokazuje, że Stowarzyszenie nie było jedynie członkiem ogólnopolskiej struktury, ale przez lata współtworzyło jej kierownictwo, zaplecze merytoryczne i rozwiązania służące całemu środowisku.

Dzisiaj ŚSRM kontynuuje działalność szkoleniową, wydawniczą i opiniodawczą, rozwija własne narzędzia informacji o rynku oraz współpracuje z innymi organizacjami zawodowymi. Wydawane jest czasopismo „Nieruchomość", funkcjonuje „Ekspres Rynkowy", prowadzone są szkolenia stacjonarne i internetowe, a członkowie Stowarzyszenia uczestniczą w pracach zespołów problemowych i eksperckich. Obecna działalność jest więc kontynuacją kierunku wyznaczonego przed laty: łączenia praktyki zawodowej, wymiany wiedzy, integracji środowiska i udziału w rozwiązywaniu problemów dotyczących całej profesji.

Jubileusz 45-lecia został połączony z XXXIII Krajową Konferencją Rzeczoznawców Majątkowych Katowice–Wisła 2026, organizowaną wspólnie przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Podczas uroczystej kolacji w Wiśle, towarzyszącej XXXIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz przedstawiciele pozostałych stowarzyszeń zrzeszonych w Federacji złożyli Śląskiemu Stowarzyszeniu gratulacje i życzenia z okazji 45-lecia działalności. Przyjęli je, w imieniu Stowarzyszenia, Prezes **Wojciech Kosek** oraz Wiceprezes Wioleta Lisik. Był to jednocześnie wyraz uznania dla dorobku kilku pokoleń śląskich rzeczoznawców i dla miejsca, jakie ŚSRM zajmuje w ogólnopolskim środowisku zawodowym.

Czterdzieści pięć lat działalności Śląskiego Stowarzyszenia to okres obejmujący zasadniczą zmianę modelu gospodarczego, powstanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w jego obecnym kształcie, rozwój rynku nieruchomości i profesjonalizację zasad wyceny. W tej historii ŚSRM było zarówno organizacją wspierającą swoich członków na poziomie regionalnym, jak i aktywnym uczestnikiem budowania struktur ogólnopolskich. W 1993 roku współtworzyło Federację. Dziś nadal współtworzy jej działalność. To właśnie ta ciągłość najlepiej określa znaczenie 45-letniego dorobku Stowarzyszenia.

Strona | 9

CZĘŚĆ II • KADENCJA V • 1998–2001

Profesjonalne zaplecze

Lech Gutry

Kadencja Lecha Gutrego była okresem intensywnej działalności organizacyjnej i dużego wzrostu znaczenia Stowarzyszenia. Rosnąca liczba członków wymagała rozwoju struktur organizacyjnych oraz zaplecza biurowego, tak aby możliwe było sprawne prowadzenie coraz szerszej działalności szkoleniowej, opiniującej, wydawniczej i środowiskowej. Skalę aktywności Stowarzyszenia dobrze obrazuje również kwartalnik „Nieruchomość", który był w tym czasie wydawany w nakładzie około 1000 egzemplarzy.

Zwieńczeniem tego okresu była X Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w Katowicach w dniach 27-29 września 2001 r. pod hasłem „Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości oraz współpraca rzeczoznawców majątkowych z instytucjami finansowymi". Konferencja miała wyraźny wymiar międzynarodowy i międzysektorowy – uczestniczyli w niej przedstawiciele TEGoVA, Europejskiej Federacji Banków Hipotecznych, administracji publicznej, banków oraz czołowi przedstawiciele polskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych. Honorowy patronat objęli Prezes NBP Leszek Balcerowicz i Marszałek Województwa Śląskiego Jan Olbrycht. Konferencję połączono z obchodami 20-lecia Stowarzyszenia.

Ważnym elementem działalności Stowarzyszenia w tym okresie była integracja środowiska poprzez spotkania noworoczne, bale, wycieczki górskie, krajoznawcze i zagraniczne, niekiedy wspólnie z innymi stowarzyszeniami. Wydarzenia te budowały więzi między członkami i wzmacniały poczucie wspólnoty zawodowej, stanowiąc ważne uzupełnienie działalności merytorycznej ŚSRM.

SKŁAD RADY

Krzysztof Urbańczyk - Wiceprzewodniczący, Ewa Łukasik, Henryk Wawrzynek, Henryk Hajdasz, Jan Konowalczuk, Jan Lubecki, Zenon Marczuk, Tadeusz Żukrowski, Tadeusz Klimek, Jerzy Krzempek.

Strona | 13

CZĘŚĆ II • KADENCJA IX • 2010–2013

Trzydziestolecie i nowe kompetencje

Andrzej Kalus

Kadencja charakteryzowała się bardzo szerokim zakresem działalności: organizacją szkoleń, praktyk zawodowych, pracą Komisji Opiniującej, działalnością wydawniczą, punktami konsultacyjnymi oraz aktywnością oddziałów. Szczególnym wydarzeniem była XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w Katowicach w dniach 28–30 września 2011 r. pod hasłem „Gospodarowanie «nad» i «pod» gruntem" i była połączona z jubileuszem 30-lecia Stowarzyszenia. Główne przesłanie Konferencji można ująć jako zwrócenie uwagi na to, że współczesna wycena nieruchomości nie może ograniczać się wyłącznie do samego gruntu i zabudowy, lecz musi uwzględniać coraz bardziej złożone sposoby korzystania z przestrzeni – zarówno nad powierzchnią gruntu, jak i pod nią. Sam temat konferencji – „Gospodarowanie «nad» i «pod» gruntem" – wskazywał na poszerzenie perspektywy rzeczoznawcy o zagadnienia infrastruktury, prawa do przestrzeni, inwestycji liniowych, sieci, urządzeń oraz relacji pomiędzy własnością gruntu a innymi sposobami jego wykorzystania. Konferencja była wyrazem rosnącej interdyscyplinarności i dojrzałości zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Jednocześnie coraz mocniej akcentowano potrzebę integracji środowiska, przeciwdziałania dumpingowi cenowemu oraz aktywnego udziału członków w pracach Stowarzyszenia.

KŁAD RADY

Marek Górniak – Wiceprezes / Marek Wiśniewski – Wiceprezes od 01.2011.r., Jan Bagiński, Tomasz Marchewka, Wojciech Pastwa, Katarzyna Rusin, Joanna Orłoś, Witold Śleszyński, Krzysztof Urbańczyk, Henryk Wawrzynek, Jerzy Jurgielewicz.

Okładka i niektóre strony Jubileuszowej Kroniki Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa wydanej z okazji 45-lecia działalności

Krzysztof Gabrel, Joanna Grzesiak, Tomasz Luterek

Relacja ze spotkania Zarządu PFSRM z wiceministrem RiT Tomaszem Lewandowskim

22 lipca 2026 r. Zarząd PFSRM: Krzysztof Gabrel, Joanna Grzesiak, Tomasz Luterek spotkał się z Tomaszem Lewandowskim, podsekretarzem stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii. W spotkaniu uczestniczyli także Małgorzata Kutyła – Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii oraz Filip Syrkiewicz – Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w MRiT. Rozmowa dotyczyła miejsca rzeczoznawstwa majątkowego w systemie gospodarczym i prawnym państwa, warunków wykonywania zawodu oraz zmian legislacyjnych niezbędnych dla zapewnienia odpowiedniej jakości wycen, bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i ochrony interesu publicznego.

Silna i reprezentatywna organizacja zawodowa

Spotkanie rozpoczęło się od przedstawienia skali oraz dorobku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. PFSRM jest ogólnopolskim związkiem 25 regionalnych stowarzyszeń, reprezentujących blisko 4 tysiące rzeczoznawców majątkowych. Oznacza to, że Federacja skupia znaczącą część osób czynnie wykonujących zawód i posiada rzeczywistą, ogólnokrajową reprezentatywność środowiskową.

Historia PFSRM liczy już 33 lata. Federacja od początku uczestniczyła w budowaniu instytucjonalnych oraz merytorycznych podstaw polskiego rzeczoznawstwa majątkowego. Jej działalność obejmowała między innymi tworzenie i upowszechnianie standardów zawodowych, kształtowanie zasad etyki, organizację systemu doskonalenia kwalifikacji, działalność wydawniczą oraz reprezentowanie środowiska w procesach legislacyjnych.

Ważną częścią tego dorobku są 32 dotychczasowe Krajowe Konferencje Rzeczoznawców Majątkowych. Organizowane corocznie wydarzenia stały się przestrzenią wymiany wiedzy i doświadczeń, debaty nad przyszłością zawodu oraz dialogu rzeczoznawców majątkowych z administracją publiczną, nauką, sądownictwem i uczestnikami rynku nieruchomości.

Członkowie Zarządu podkreślili również międzynarodowy wymiar działalności Federacji. Od 1997 roku PFSRM należy do Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA, uczestnicząc w europejskiej współpracy zawodowej oraz upowszechnianiu standardów jakości wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy – zawód służący interesowi publicznemu

Jednym z najważniejszych tematów spotkania była istota zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wskazano, że zawód ten wypełnia materialne kryteria uznania go za zawód zaufania publicznego. Jego wykonywanie wymaga specjalistycznej wiedzy prawnej, ekonomicznej i technicznej, państwowych uprawnień zawodowych, bezstronności, zachowania tajemnicy zawodowej, stałego doskonalenia kwalifikacji oraz ponoszenia odpowiedzialności cywilnej, karnej i zawodowej.

Znaczenie rzeczoznawców majątkowych było szczególnie widoczne podczas transformacji ustrojowej. To między innymi dzięki ich pracy jednostki samorządu terytorialnego oraz Skarb Państwa mogły sprawnie przeprowadzać procesy związane z porządkowaniem stanu prawnego, gospodarowaniem mieniem publicznym, przekształceniami własnościowymi i rozliczeniami dotyczącymi nieruchomości.

Profesjonalne i ostrożne wyceny zabezpieczeń hipotecznych przyczyniły się również do ograniczenia ryzyka systemowego w polskim sektorze bankowym. W przeciwieństwie do niektórych państw europejskich Polska uniknęła powszechnego przeszacowywania wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności. Rzetelna wycena była i pozostaje jednym z istotnych elementów bezpieczeństwa finansowania nieruchomości.

Obecnie na operatach szacunkowych opierają się liczne rozstrzygnięcia administracyjne dotyczące odszkodowań, opłat, wywłaszczeń, użytkowania wieczystego czy skutków uchwalania planów miejscowych. Rzeczoznawcy majątkowi pełnią także istotną funkcję jako biegli w postępowaniach

sądowych, administracyjnych i egzekucyjnych, a ich opracowania są niezbędne w obsłudze sektora bankowego, inwestycyjnego, ubezpieczeniowego i szeroko rozumianego rynku komercyjnego.

Samorząd zawodowy – kierunek wymagający pogłębionej analizy

Kolejnym zagadnieniem była przyszłość organizacji zawodu. Przedstawiono stanowisko Rady Krajowej PFSRM, zgodnie z którym jednym z możliwych kierunków rozwoju ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych jest utworzenie samorządu zawodowego realizującego przesłanki wynikające z art. 17 ust. 1 Konstytucji RP.

Przyjęte przez Radę Krajową założenia przewidują przygotowanie pogłębionej analizy obejmującej między innymi zakres kompetencji przyszłego samorządu, organizację jego władz, model odpowiedzialności zawodowej, wpływ na jakość usług i rynek wycen, relacje z administracją publiczną i istniejącymi organizacjami zawodowymi, model centralny lub regionalny, zasady finansowania oraz ocenę korzyści i ryzyk regulacyjnych.

PFSRM nie traktuje tej kwestii wyłącznie jako postulatu organizacyjnego. Samorząd zawodowy powinien być rozpatrywany przede wszystkim jako instrument ochrony interesu publicznego, jakości usług i zaufania do opinii o wartości nieruchomości.

W trakcie spotkania ustalono, że temat ten będzie kontynuowany po zakończeniu pracy Zespołu ds. samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych działającego w ramach PFSRM, przy założeniu, że ten postulat zostanie ostatecznie przyjęty w statutowych ramach kompetencyjnych naszej organizacji. Jednocześnie podkreślono, że nasze środowisko jest już na tyle dojrzałe, że bezwzględnie sprostałoby funkcjonowaniu w ramach samorządu zawodowego.

Dostęp do danych warunkiem rzetelnej wyceny

Członkowie Zarządu zwrócili się do Ministra RiT o wsparcie działań PFSRM dotyczących dostępu rzeczoznawców majątkowych do danych, dokumentów i informacji niezbędnych w procesie wyceny.

Szczególne znaczenie mają postulaty zgłaszane w ramach prac nad nowelizacją ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, prowadzoną pod numerem UD60. Federacja postuluje jednoznaczne potwierdzenie uprawnienia rzeczoznawców majątkowych do uzyskiwania danych ewidencyjnych, w tym danych podmiotowych i numerów ksiąg wieczystych, bez konieczności każdorazowego wykazywania interesu prawnego.

Uprawnienie do korzystania z niezbędnych źródeł informacji wynika z art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak rozbieżne interpretacje stosowane przez poszczególne organy powodują, że rzeczoznawcy spotykają się z odmowami lub nadmiernie sformalizowanymi procedurami. Nie można nakładać na rzeczoznawcę obowiązku prawidłowego ustalenia stanu nieruchomości i uwarunkowań transakcji, a jednocześnie ograniczać mu dostępu do danych niezbędnych do wykonania tego obowiązku.

Podkreślono przy tym, że informacje pozyskane przez rzeczoznawcę w związku z wykonywaniem zawodu są objęte ustawową tajemnicą zawodową. Zapewnienie profesjonalnego dostępu do danych nie oznacza zatem ich niekontrolowanego upubliczniania, lecz wykorzystanie ich przez osobę posiadającą państwowe uprawnienia i podlegającą ustawowej odpowiedzialności.

Ponadto, ponownie zgłoszono postulat przywrócenia do treści rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz do bieżącego udostępniania danych archiwalnych (przywrócenie ich z archiwów) dotyczących daty zakończenia budowy oraz pola powierzchni użytkowej budynku. Wyłączenie tych danych w 2021 r. pozbawiło rzeczoznawców podstawowych informacji niezbędnych przy określaniu podobieństwa nieruchomości.

Ochrona rynku przed „pseudo-wycenami”

Rozmowa dotyczyła również oferowanych w Internecie automatycznych raportów i kalkulacji przedstawianych konsumentom jako „wyceny nieruchomości”. PFSRM podejmuje działania zmierzające do ograniczenia praktyk, które mogą wprowadzać odbiorców w błąd przez zacieranie różnicy między orientacyjną kalkulacją opartą na ograniczonym zbiorze danych a wyceną sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Zwrócono uwagę, że określenie wartości nieruchomości nie jest prostym działaniem matematycznym. Wymaga analizy stanu prawnego, technicznego, planistycznego i rynkowego, oceny wiarygodności danych oraz zastosowania właściwej metodyki. Odpowiedzialność za rezultat ponosi konkretny rzeczoznawca majątkowy. Z tych względów Federacja występowała w tej sprawie również do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wskazując na potrzebę ochrony konsumentów i zasad uczciwej konkurencji.

Warunki pracy ekspertów i jakość zamówień publicznych

Rozmawiano o warunkach, w jakich rzeczoznawcy majątkowi wykonują funkcję biegłych w postępowaniach administracyjnych. Wysoki poziom odpowiedzialności i złożoność powierzanych spraw powinny znajdować odzwierciedlenie

w odpowiednich terminach, zasadach wynagradzania oraz dostępie do materiałów niezbędnych do wydania opinii.

Przedmiotem rozmowy były również niekorzystne warunki umów proponowanych niekiedy przez podmioty publiczne. Nadmierne przerzucanie ryzyka na wykonawcę, wymagania pozostające w kolizji z tajemnicą zawodową, nieproporcjonalna odpowiedzialność lub warunki uniemożliwiające przeprowadzenie rzetelnego procesu wyceny nie służą ani rzeczoznawcom, ani zamawiającym. Zamówienie publiczne powinno prowadzić do uzyskania wiarygodnego opracowania, a nie wyłącznie najniższej ceny.

Przepisy, które powinny wspierać profesjonalny osąd

W trakcie spotkania członkowie Zarządu poinformowali Ministra o prowadzonych w PFSRM pracach nad analizą przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Obowiązujący od 9 września 2023 r. akt wykonawczy reguluje kluczowe elementy procesu wyceny, w tym stosowanie podejść, metod i technik wyceny, sposoby określania poszczególnych rodzajów wartości oraz szczególne zasady wyceny określonych kategorii nieruchomości i praw.

Doświadczenia zebrane w okresie stosowania nowych regulacji pozwalają już ocenić ich wpływ na codzienną praktykę zawodową, postępowania administracyjne i sądowe oraz obsługę rynku komercyjnego. PFSRM analizuje w szczególności te rozwiązania, które powodują wątpliwości interpretacyjne, mogą prowadzić do niejednolitej praktyki albo nadmiernie ograniczają możliwość dostosowania procesu wyceny do indywidualnych cech nieruchomości, celu wyceny i dostępnego materiału rynkowego.

Podkreślono, że celem podejmowanych działań nie jest ograniczenie wymagań dotyczących jakości wyceny. Przeciwnie – chodzi o stworzenie regulacji, które będą jednoznaczne, spójne z ustawą o gospodarce nieruchomościami i możliwe do racjonalnego stosowania także w przypadkach nietypowych. Przepisy prawa powinny wyznaczać przejrzyste ramy wykonywania zawodu i chronić interes publiczny, nie mogą jednak zastępować specjalistycznej wiedzy, doświadczenia oraz uzasadnionego osądu rzeczoznawcy majątkowego.

PFSRM konsekwentnie wskazuje również na konieczność właściwego rozgraniczenia materii prawnej od zagadnień metodycznych i warsztatowych. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny być rozwijane przede wszystkim w standardach zawodowych, które mogą być aktualizowane odpowiednio do zmian zachodzących na rynku, rozwoju nauki i technologii oraz ewolucji europejskich i międzynarodowych zasad wyceny. Nadmiernie kazuistyczne uregulowanie warsztatu zawodowego w przepisach powszechnie obowiązujących może prowadzić do usztywnienia procesu wyceny, zwiększenia liczby sporów dotyczących operatów szacunkowych, a w niektórych przypadkach nawet utrudnić prawidłowe określenie wartości nieruchomości.

W rozmowie z Ministrem członkowie Zarządu zadeklarowali gotowość przedstawienia wyników prowadzonych analiz oraz konkretnych propozycji zmian, a następnie prowadzenie merytorycznego dialogu z przedstawicielami Ministerstwa Rozwoju i Technologii. W ocenie PFSRM modyfikacja rozporządzenia powinna zostać poprzedzona rzeczywistym dialogiem z reprezentatywnym środowiskiem zawodowym, które nie tylko stosuje te regulacje każdego dnia, lecz także ponosi odpowiedzialność za prawidłowość sporządzanych wycen. Wiedza praktyków powinna stanowić jeden z podstawowych punktów odniesienia przy tworzeniu przepisów decydujących o jakości wycen, sprawności postępowań publicznych i bezpieczeństwie obrotu nieruchomościami.

Etyka i odpowiedzialność fundamentem zaufania

Podczas spotkania, zgodnie z przyjętą przez Radę Krajową PFSRM dyspozycją, przekazaliśmy Ministrowi Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM, postulując jego odpowiednie uwzględnienie w regulacjach prawnych dotyczących wykonywania zawodu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami już obecnie zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z prawem, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, z zasadami etyki zawodowej oraz z zachowaniem bezstronności. Właściwe umocowanie Kodeksu stanowiłoby naturalne dopełnienie art. 175 ust. 1 ustawy, zapewniając wszystkim osobom wykonującym zawód czytelny i jednolity punkt odniesienia.

Federacja konsekwentnie rozwija środowiskowe mechanizmy samoregulacji. Rada Krajowa PFSRM prowadziła w ostatnich miesiącach prace nad Kodeksem Etyki oraz Regulaminem Komisji Etyki. Przyjęła także „Dobre praktyki w zakresie wydawania przez stowarzyszenia członkowskie opinii dotyczących kandydatów na biegłych sądowych oraz biegłych ubiegających się o ponowne ustanowienie". Dokument ten stanowi rekomendowany standard postępowania dla stowarzyszeń zrzeszonych w Federacji.

Rada Krajowa przyjęła również „Zasady korzystania z narzędzi sztucznej inteligencji (AI) przez rzeczoznawców majątkowych", które stanowią odpowiedź środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych na dynamiczny rozwój nowych technologii, w tym narzędzi sztucznej inteligencji,

które coraz częściej znajdują zastosowanie w analizie danych, porządkowaniu informacji, wspomaganiu pracy eksperckiej oraz organizacji procesów zawodowych.

Poinformowano Ministra o pracach Zespołu do spraw zmian legislacyjnych i organizacyjnych w zakresie funkcjonowania KOZ. Ich celem jest analiza obecnego modelu postępowania oraz przygotowanie rozwiązań, które zapewnią jednocześnie skuteczną ochronę jakości wykonywania zawodu, sprawność procedury, prawo do obrony i odpowiednie gwarancje dla rzeczoznawców, których dotyczą prowadzone postępowania.

Reprezentatywność organizacji zawodowych wymaga jednoznacznych kryteriów

W trakcie spotkania zwróciliśmy również uwagę na potrzebę zmiany ustawowej definicji „organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych". Obecne brzmienie art. 4 pkt 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami koncentruje się przede wszystkim na formie prawnej podmiotu oraz proporcji rzeczoznawców majątkowych wśród jego członków. Nie ustanawia natomiast minimalnej liczby zrzeszonych rzeczoznawców, wymaganego okresu działalności, zasięgu terytorialnego ani innych kryteriów pozwalających ocenić rzeczywistą reprezentatywność organizacji.

W praktyce może to prowadzić do sytuacji, w której status organizacji zawodowej przypisywany jest także bardzo małym podmiotom, niemającym szerszego zaplecza środowiskowego. Szczególne wątpliwości dotyczą stowarzyszeń zwykłych – uproszczonej formy zrzeszenia, która może zostać utworzona przez zaledwie trzy osoby. Stowarzyszenie takie nie podlega rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym, lecz powstaje z chwilą wpisu do ewidencji prowadzonej przez właściwego starostę, a w mieście na prawach powiatu – przez prezydenta miasta. Przy obecnym brzmieniu ustawy już podmiot składający się z trzech członków, z których dwóch jest rzeczoznawcami majątkowymi, może potencjalnie spełniać formalne kryterium uznania za organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Prawo do zrzeszania się, również w niewielkich i niesformalizowanych organizacjach, nie powinno być oczywiście kwestionowane. Należy jednak odróżnić swobodę tworzenia stowarzyszeń od przyznawania danemu podmiotowi ustawowego statusu organizacji zawodowej, z którym wiąże się możliwość występowania w imieniu środowiska oraz uczestniczenia w procesach dotyczących wykonywania zawodu. Sam fakt utworzenia stowarzyszenia przez kilka osób nie przesądza jeszcze o posiadaniu społecznego mandatu do reprezentowania ogółu rzeczoznawców majątkowych.

Obecny stan prawny może prowadzić do zrównania pozycji organizacji obejmujących tysiące rzeczoznawców, posiadających wieloletni dorobek, ogólnokrajowe struktury, komisje eksperckie i zaplecze merytoryczne, z podmiotami skupiającymi zaledwie kilka osób. Taki model utrudnia administracji publicznej ustalenie, które stanowiska rzeczywiście odzwierciedlają poglądy znaczącej części środowiska zawodowego, a które są jedynie stanowiskami niewielkiej grupy osób.

Celem postulowanych zmian nie jest ograniczanie pluralizmu organizacyjnego, lecz zapewnienie, aby szczególne kompetencje wynikające ze statusu organizacji zawodowej przysługiwały podmiotom posiadającym rzeczywisty mandat środowiskowy. W sprawach dotyczących zasad wykonywania zawodu, etyki, odpowiedzialności zawodowej, standardów wyceny i zmian legislacyjnych głos kilkuosobowego stowarzyszenia nie powinien być traktowany jako równoważny stanowisku organizacji reprezentującej znaczącą część zawodu w skali kraju

Zarząd PFSRM po spotkaniu z ministrem RiT Tomaszem Lewandowskim

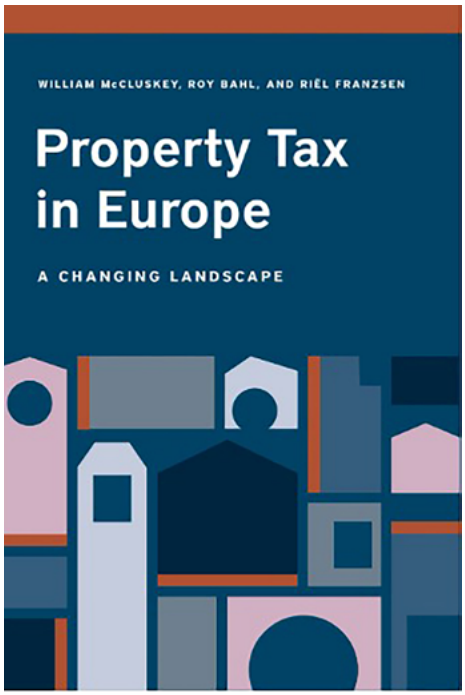
Spotkanie z Ministrem było kolejnym etapem prowadzonego przez PFSRM dialogu z administracją rządową. Liczymy, że przedstawione zagadnienia staną się przedmiotem dalszej współpracy oraz konsultacji, w których wiedza i doświadczenie środowiska rzeczoznawców majątkowych zostaną wykorzystane przy tworzeniu rozwiązań służących państwu, obywatelom i rynkowi nieruchomości.

Sabina Źróbek

Polski system podatku od nieruchomości w debacie europejskich ekspertów w Hadze – Konferencja „Property Taxation in Europe" i premiera monografii Property Tax in Europe: A Changing Landscape

W dniach 8–9 czerwca 2026 r. w Hadze odbyła się międzynarodowa konferencja Property Taxation in Europe, zorganizowana przez Lincoln Institute of Land Policy we współpracy z Netherlands Council for Real Estate Assessment (NCRA).

Wydarzenie zgromadziło zaproszonych przez organizatorów czołowych europejskich ekspertów zajmujących się systemami opodatkowania nieruchomości i stanowiło okazję do prezentacji najnowszej monografii *Property Tax in Europe: A Changing Landscape*, której redakcji podjął się William McCluskey, Roy Bahl i Riël Franzsen.



Monografia *Property Tax in Europe: A Changing Landscape*. Redakcja William McCluskey, Roy Bahl i Riël Franzsen
(źródło: www.lincolninst.edu)

Licząca ponad 900 stron publikacja jest pierwszym tak kompleksowym opracowaniem poświęconym systemom podatku od nieruchomości w Europie. Zawiera analizy funkcjonowania systemów podatkowych w 14 krajach, przedstawiając ich uwarunkowania prawne, organizacyjne i ekonomiczne oraz kierunki prowadzonych reform. Szczególną uwagę poświęcono zagadnieniom transformacji instytucjonalnej, wykorzystaniu podatku od nieruchomości jako instrumentu polityki przestrzennej i finansów lokalnych oraz rosnącej roli nowoczesnych technologii, systemów informacji przestrzennej (GIS) i modeli masowej wyceny nieruchomości (Mass Appraisal).

Istotnym elementem monografii jest rozdział „The Need for Property Tax Reform in Poland" poświęcony polskiemu systemowi opodatkowania nieruchomości, przygotowany przez zespół naukowców z Wydziału Geoinżynierii Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie: prof. Małgorzatę Renigier-Biłozor, prof. Sabinę Źróbek, dr inż. Elżbietę Zysk, dr. inż. Marka Walacika oraz prof. Ryszarda Źróbka.

W rozdziale omówiono m.in. znaczenie podatków od nieruchomości jako podstawowego źródła dochodów własnych gmin, specyfikę polskiego systemu opodatkowania obejmującego podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny oraz wyzwania związane z ewentualnym przejściem na system oparty na wartości nieruchomości.

Podczas konferencji prof. Małgorzata Renigier-Biłozor przedstawiła referat pt. *Property Tax System in Poland: Current Status and Recent Reform Proposals*, prezentując zarówno istotne treści zawarte w monografii, jak również niektóre wyniki badań prowadzonych w ramach projektu NCN przez kierowany przez nią zespół w składzie prof. S. Źróbek, dr hab. E. Zysk , dr A. Źróbek-Różańska. Wystąpienie to stało się punktem wyjścia do dyskusji nad możliwościami

modernizacji polskiego systemu opodatkowania nieruchomości oraz rolą nowoczesnych baz danych, systemów informacji przestrzennej i modeli masowej wyceny w ewentualnym wdrażaniu podatku opartego na wartości nieruchomości.Szczególne miejsce w wystąpieniu poświęcono analizie barier utrudniających wdrożenie podatku *ad valorem* w Polsce. Wśród najważniejszych wskazano uwarunkowania społeczne i polityczne, konieczność zapewnienia odpowiedniej jakości danych o nieruchomościach oraz potrzebę dalszego rozwoju zintegrowanej infrastruktury informacji o nieruchomościach. Podkreślono, że rozwój systemów geoinformacyjnych, cyfrowych rejestrów publicznych oraz narzędzi automatycznej wyceny stwarza coraz lepsze warunki do prowadzenia rzetelnych analiz wartości nieruchomości i może stanowić istotny element przyszłych reform fiskalnych.

Po zakończeniu obrad organizatorzy zaprosili uczestników do zwiedzenia jednego z najbardziej charakterystycznych miejsc Hagi – Panoramy Mesdag. Monumentalne dzieło Hendrika Willema Mesdaga z 1881 r., przedstawiające nadmorski krajobraz Scheveningen, stanowi jedno z najcenniejszych dzieł europejskiej sztuki panoramicznej i było interesującym akcentem kończącym konferencję.

Konferencja w Hadze pokazała, że dyskusja nad przyszłością opodatkowania nieruchomości w Europie koncentruje się obecnie na budowie nowoczesnych, opartych na wiarygodnych danych systemów podatkowych, wykorzystujących rozwiązania geoinformatyczne oraz modele masowej wyceny. Udział polskich naukowców w przygotowaniu monografii i prezentacji wyników badań potwierdza aktywną obecność krajowego środowiska naukowego w międzynarodowej debacie nad kierunkami rozwoju systemów opodatkowania nieruchomości.

Panorama Mesdag autorstwa Hendrika Willema Mesdaga z 1881 r. (wikipedia)

Małgorzata Rymarzak

Współczesne wyzwania sektora nieruchomości w międzynarodowej debacie naukowej

W dniach 1–4 lipca 2026 r. na Technische Universität Wien odbyła się 32. doroczna konferencja European Real Estate Society (ERES) – jednego z najważniejszych międzynarodowych stowarzyszeń naukowych zajmujących się problematyką rynku nieruchomości. Organizacja, działająca od 1994 r. z siedzibą przy Uniwersytecie w Amsterdamie, zrzesza ponad 2 000 członków z całego świata i od lat stanowi platformę współpracy naukowców, wymiany doświadczeń oraz inicjowania międzynarodowych projektów badawczych.

Tegoroczna konferencja zgromadziła ponad 250 uczestników reprezentujących kilkadziesiąt państw Europy, Ameryki Północnej, Azji, Australii i Afryki. Pierwszy dzień wydarzenia tradycyjnie poświęcono młodym naukowcom w ramach PhD Day, podczas którego doktoranci zaprezentowali ponad 30 referatów przedstawiających wyniki prowadzonych badań. Oficjalnego otwarcia konferencji dokonali dr hab. inż. Małgorzata Rymarzak, Prezydent ERES (Uniwersytet Gdański), oraz prof. Bob Martens z TU Wien – przewodniczący konferencji.

Wykłady inauguracyjne wygłosili prof. Markus Lampe (Vienna University of Economics and Business), który przedstawił analizę długookresowych zmian cen nieruchomości w Wiedniu w latach 1868–2025, oraz prof. Anna Vera Deinhammer (FHWien der WKW), omawiając znaczenie modernizacji istniejących zasobów budowlanych jako kluczowego elementu strategii inwestycyjnych i zrównoważonego rozwoju europejskiego rynku nieruchomości.

Program konferencji obejmował 56 sesji tematycznych, w tym dziewięć sesji recenzowanych. Łącznie zaprezentowano blisko 200 referatów poświęconych najważniejszym współczesnym problemom rynku nieruchomości. Dyskusje koncentrowały się wokół zagadnień wyceny nieruchomości, ekonomii i finansów rynku nieruchomości, mieszkalnictwa, analiz miejskich i regionalnych, zrównoważonego rozwoju, nowych technologii i danych wykorzystywanych na rynku nieruchomości oraz edukacji w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Silnie reprezentowane było również polskie środowisko naukowe. Polscy badacze przedstawili wyniki prac dotyczących najważniejszych współczesnych problemów rynku nieruchomości. W obszarze analiz rynku mieszkaniowego zaprezentowano badania dotyczące trendów cenowych, zróżnicowania cen w obszarach metropolitalnych, zależności między rynkiem najmu i rynkiem sprzedaży mieszkań oraz wpływu zmian demograficznych na potrzeby mieszkaniowe (Mirosław Bełej, Marta Gross, Anita Makowska, Adam Polko, Rafał Wolski i Piotr Karp).

Znaczną grupę stanowiły referaty poświęcone wykorzystaniu nowoczesnych źródeł danych i metod analitycznych na rynku nieruchomości. Obejmowały one zagadnienia gromadzenia danych o nieruchomościach, prognozowania indeksów cen mieszkań z wykorzystaniem danych internetowych oraz zastosowania koncepcji ESG w analizie wartości i odporności rynku nieruchomości (Radosław Trojanek, Luke Hartigan, Norbert Pfeifer, Miriam Steurer oraz Jolanta Krystyna Panas).

Przedstawiono również wyniki badań dotyczących zarządzania nieruchomościami w szkolnictwie wyższym oraz wpływu zasobów nieruchomości na funkcjonowanie uczelni (Małgorzata Rymarzak, Sviatlana Engerstam, Jolanta Krystyna Panas, Rochelle Channer i Osasumwen Edionwe). Nie zabrakło także problematyki społecznej – Bartosz Wilczyński zaprezentował wyniki badań dotyczących skali i konsekwencji dyskryminacji na rynku najmu mieszkań.

Istotnym nurtem konferencji były również zagadnienia reformy systemu opodatkowania nieruchomości. Małgorzata Renigier-Biłozor, Elżbieta Zysk i Andrzej Biłozor przedstawili wyniki badań prowadzonych w projekcie NCN dotyczące społecznej akceptacji podatku opartego na wartości nieruchomości, natomiast Alina Źróbek-Różańska, Sabina Źróbek i Ryszard Źróbek zaprezentowali rolę dialogu społecznego, konsultacji publicznych oraz kampanii informacyjnych w projektowaniu reform tego podatku w Polsce.

Dr hab. inż. Małgorzata Rymarzak podczas wystąpienia

Uzupełnieniem programu naukowego były panele dyskusyjne organizowane przez FFG, IRES, RICS i EMERALD oraz wycieczki terenowe prezentujące współczesne rozwiązania urbanistyczne Wiednia, w tym projekt Seestadt Aspern oraz historyczne założenia mieszkaniowe Red Vienna.

Podczas Rocznego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 3 lipca, prezydenturę ERES na roczną kadencję objął prof. Andrianos E. Tsekrekos (Athens University of Economics and Business). Decyzja o wyborze jego zastępcy zapadnie w październiku podczas posiedzenia Zarządu.

Konferencja po raz kolejny potwierdziła, że European Real Estate Society pozostaje jednym z najważniejszych światowych forów wymiany wiedzy w zakresie rynku nieruchomości. Coraz większą rolę w prezentowanych badaniach odgrywają zagadnienia wykorzystania danych przestrzennych, sztucznej inteligencji, modeli automatycznej wyceny oraz zrównoważonego rozwoju, a także problematyka polityki mieszkaniowej i reform systemów podatkowych. Następna, 33. konferencja ERES, odbędzie się w dniach 30 czerwca – 3 lipca 2027 r. w Sztokholmie, a jej organizatorem będzie KTH Royal Institute of Technology.

dr hab. inż. Małgorzata Rymarzak jest prezydentem ERES w kadencji 2025-2026.

ODZNACZENI ODZNAKAMI HONOROWYMI PFSRM W 2026 ROKU

ZŁOTE HONOROWE ODZNAKI PFSRM

Radosław Gaca	SRM w Bydgoszczy
Janina Jaros	Legnickie SRM
Jacek Sabat	Legnickie SRM

SREBRNE HONOROWE ODZNAKI PFSRM

Mirosława Czaplińska	Mazowieckie SRM
Daniel Kaflik	Mazowieckie SRM
Monika Siofer	KSRM J. Góra - Wałbrzych
Jarosław Szymczak	ŚSRM Koszalin
Katarzyna Skibińska	SRM Bydgoszcz

BRĄZOWE HONOROWE ODZNAKI PFSRM

Beata Baran	Legnickie SRM
Jolanta Bednarska	Śląskie SRM
Marta Bodnar	ŚSRM Koszalin
Robert Kołodziejczyk	Łódzkie SRM
Łukasz Loska	Śląskie SRM
Angelika Markieta	Legnickie SRM
Dorota Przybyłka	Śląskie SRM
Marek Walacik	PSRWN im. A. Hopfera
Joanna Wichowska	Mazowieckie SRM
Agnieszka Zaremba	Śląskie SRM

W sklepie PFSRM dostępne są dwie opcje zakupu książki ***Krzysztofa Zmarlickiego*** **„Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich"**

- **Wskaźniki 2026** – dla osób, które posiadają już książkę z 2024 r.
- **Pakiet elektroniczny** – książka „Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich" z 2024 r. wraz ze **Wskaźnikami 2026**.

https://sklep.pfsrm.pl/12-ksiegarnia

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

- artykuł powinien być zapisany w programie MS Word (czcionka Times New Roman 12 p., interlinia 1,5),
- ilustracje (rysunki) – należy kolejno ponumerować oraz podpisać, a do redakcji przesłać w oddzielnych plikach o rozdzielczości min. 300 dpi,
- tytuł, słowa kluczowe oraz streszczenie – w języku polskim i angielskim,
- tabele – w wersji edytowalnej, należy ponumerować oraz podpisać,
- literatura – należy ułożyć alfabetycznie,
- stopka autorska – należy podać imiona i nazwiska wszystkich współautorów wraz ze stopniami i tytułami naukowymi, afiliacją,
- redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesłać na adres: **sekretarz.redakcji@pfsrm.pl**.

Przesyłając artykuł do redakcji autor (autorzy) oświadczają, że artykuł nie był publikowany w żadnym innym czasopiśmie oraz nie był przedmiotem umowy obejmującej prawa autorskie. Po zatwierdzeniu artykułu następuje przeniesienie praw autorskich na Wydawcę, który ma odtąd prawo do korzystania z utworu, rozporządzania nim i zwielokrotnienia dowolną techniką, w tym elektroniczną oraz rozpowszechniania dowolnymi kanałami dystrybucyjnymi, co autor (autorzy) potwierdzają przez podpisanie oświadczenia.

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo redagowania i skracania tekstów oraz streszczeń. Przedrukowanie materiałów lub ich fragmentów wymaga pisemnej zgody redakcji.

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

Nieruchomość – wydanie specjalne na XXXIII KKRM w Wiśle

Link: Nieruchomość – wydanie specjalne.pdf

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- Rzeczoznawca Majątkowy
  103-104/2019 — 82 zł
  111/2022, 112/2022, 114/2022 — 40 zł
  118/2023, 119/2023 — 50 zł
- Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012 — 60 zł
- Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016 — 60 zł
- Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007 — 52,50 zł
- Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplińska — 194 zł
- Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki — 45 zł
- Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski — 99 zł
- Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego — 15 zł
- Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki — 99 zł
- Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r. — 21 zł
- Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk i portów lotniczych — 40 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr: **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
2. Zamówienie realizujemy po otrzymaniu wpłaty na konto.
3. Federacja NIE PROWADZI „zaliczenia pocztowego" jako formy sprzedaży.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 14,00 zł.**

SZKOLENIA PFSRM DO KOŃCA ROKU 2026

SZKOLENIA ONLINE

20.10.2026 (ilość dni: 1)
AI w pracy rzeczoznawcy majątkowego.

21-22.10.2026 (ilość dni: 2)
Kosztorysowanie oraz repetytorium budownictwa ogólnego dla rzeczoznawcy majątkowego.

22.10.2026 (ilość dni: 1)
AI od początku.

27.10.2026 (ilość dni: 1)
„Wycena ograniczonych praw rzeczowych - warsztaty".

3-4.11.2026 (ilość dni: 2)
„Wycena Przedsiębiorstw".

19-20. 11.2026 i 26-27.11.2026 (ilość dni: 4)
„Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności".

24-25.11.2026 (ilość dni: 2)
„Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC)".

1-3.12.2026 i 10-12.2026 r. (ilość dni: 5)
„Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego".

9.12.2026 (ilość dni: 1)
Warsztaty dla rzeczoznawców majątkowych poświęcone pracy z plikami GML z RCN (wtyczki do QGIS), edycja VII.

16-17.12.2026 r. (ilość dni: 2)
Cykl warsztatowych szkoleń poświęconych podejściu dochodowemu. Poziom podstawowy.

SZKOLENIA STACJONARNE

17-18.11.2026 (ilość dni: 2)
Profesjonalne warsztaty przedegzaminacyjne dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych prowadzone przez doświadczonych egzaminatorów Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej plus EGZAMIN.

23.11.2026 (ilość dni: 1)
Zachowanie asertywne w pracy biegłego.

https://sklep.pfsrm.pl/15-szkolenia

Zapraszamy do zakupu szkoleń.